

News Flash!

Inhaltsverzeichnis:

5-Jahresgarantie: Unbedingt die Beweispflicht beachten!

Eigentümerhaftung - wenn die Gefahr aus Eis und Schnee besteht!

Die Interessengemeinschaft für Bauschadenprävention IGBP ist offiziell gestartet!



QualiCasa AG
Schulstrasse 11
8542 Wiesendangen
Telefon 052 320 90 60
Telefax 052 320 90 61
info@qualicasa.ch
www.qualicasa.ch

Wir schaffen Mehrwerte bei Ihren Liegenschaften - unabhängig und kompetent.

Sehr geehrte Geschäftsfreunde

Wir freuen uns, Sie – als unsere Geschäftspartner und -freunde – mit dieser Publikation über die aktuellen Geschäftstätigkeiten von QualiCasa zu informieren.

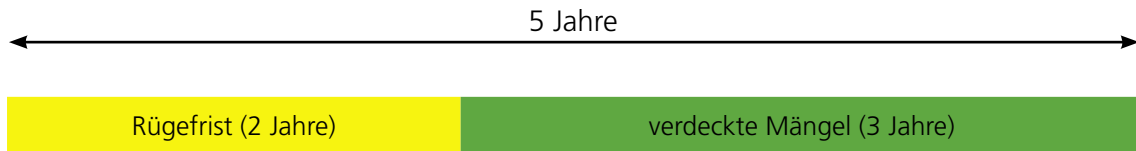
QualiCasa AG

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Truninger'.

Rolf Truninger
Geschäftsführer

Die 2-jährige Rügefrist ist abgelaufen und die Garantiezeit für verdeckte Mängel beginnt - was ist zu beachten!

Wird ein Werk nach vertraglichen Bedingungen der SIA erstellt - was meistens der Fall ist - unterteilt sich die Garantie wie folgt: 2 Jahre Rügefrist plus 3 Jahre Garantie für verdeckte Mängel. Dass Beweispflicht sowie Art und Weise der Mängelrüge bei den zwei Garantiephasen grundsätzlich verschieden sind, wird vom Bauherr oft nicht realisiert



1. Meldepflicht
Sofern die Mängel keine Folgeschäden verursachen, können alle Mängel vor Ablauf der 2-jährigen Rügefrist gesammelt und schriftlich gerügt werden.

2. Beweispflicht
Die Beweispflicht liegt beim Unternehmer.

1. Meldepflicht
Mängel müssen **sofort (innert 24-48 Stunden)** gemeldet werden.

2. Beweispflicht
Die Beweispflicht liegt **beim Bauherr/Eigentümer.**

Da die Beweispflicht mit Ablauf der 2-jährigen Rügefrist auf den Bauherrn/Eigentümer übergeht, wird die Beweispflicht für einige Themen - wie zum Beispiel die Schalldämmung - für den Eigentümer schwierig und unter Umständen auch kostenintensiv. Ein Umstand, welcher wiederum im Stockwerkeigentum zu ganz speziellen Problemen führen kann. Denn auch wenn ein Stockwerkeigentümer sein Eigentum erst nach 2 Jahren der Werkserstellung kauft und bezieht, beginnt die Garantiezeit nach Fertigstellung des Werkes zu laufen. Das heisst, der Stockwerkeigentümer verpasst in diesem Falle die 2-jährige Rügefrist.

Einheitliche Fristenläufe sind eine wichtige Basis

Für einen möglichst reibungslosen Ablauf der Garantiezeit sind sauber definierte und einheitliche Fristenläufe eine wichtige Basis. Aus der Erfahrung von QualiCasa ist diese Problematik vor allem dort anzutreffen, wo kein Generalunternehmer im Auftrag des Bauherrn tätig ist. Denn der Generalunternehmer ist verpflichtet, das gesamte fertiggestellte Gewerk zu einem bestimmten Zeitpunkt an den Bauherrn zu übergeben. Der GU bestimmt deshalb im eigenen Interesse einen einheitlichen Abnahmezeitpunkt und hält einen Risikofond für allfällige Haftungsfälle bereit.

In der SIA-Norm 118, welche unter anderem die Abnahme des Werkes und Haftung für Mängel beschreibt, ist die Verantwortlichkeit und die Haftungsübernahme klar definiert. Trotzdem:

Die Tatsache, dass auch ein in sich geschlossener vollendeter Werkteil abgenommen werden kann, bevor das gesamte Gebäude fertiggestellt ist....

SIA-Norm 118 / Art. 157

¹ Gegenstand der Abnahme kann das vollendete Werk (Art. 1) sein **oder, falls sich aus dem Werkvertrag nicht etwas anderes ergibt, auch ein in sich geschlossener vollendeter Werkteil.**

² Mit der Abnahme ist das Werk (oder der Werkteil) abgeliefert. **Es geht in die Obhut des Bauherrn über, dieser trägt fortan die Gefahr.** Sowohl die Garantie- als auch die Verjährungsfrist für Mängelrechte des Bauherrn beginnen zu laufen (Art. 172 Abs.2, Art. 180 Abs.1).

...und dass mit dem Zeitpunkt der Abnahme die Haftung auf den Bauherrn übergeht, **führt in der Realität immer wieder zu zeitraubenden Streitigkeiten.**

Ist demnach kein Generalunternehmer beauftragt, empfehlen wir, seinem Beispiel zu folgen und im Wesentlichen zwei Punkte bereits in den Werkverträgen festzuhalten:

- 1. einen gemeinsamen Zeitpunkt festsetzen für die Abnahme aller Werke**
- 2. bei jedem Unternehmer eine Haftungsprämie (z.B. 3% vom Auftragsvolumen) erheben, welche bei nicht Benutzung zurückvergütet wird**

Dieses Vorgehen sichert eine gute Basis für die zukünftige saubere Bewirtschaftung der Immobilie.

Eigentümerhaftung - wenn die Gefahr aus Schnee und Eis besteht!

So herrlich auch eine dicke Schneedecke und in der Sonne glitzernde Eiszapfen sind, es empfiehlt sich, diese Gefahrenherde zu beseitigen. Doch wer ist dafür verantwortlich? Und wer haftet im Schadenfall?



„Gerade noch Glück gehabt“, sagt sich manch ein Spaziergänger, der im Winter auf den Gehsteigen den Häuserzeilen entlangschlendert und Zeuge eines Eis- oder Schneerutsches vom Dach wird. Doch was ist, wenn die weisse Pracht genau im falschen Moment vom Dach rutscht und einen Passanten verletzt?

Um einen solchen Unfall in jedem Fall zu vermeiden, sind die Hauseigentümer gefragt. Denn für die Schneeräumung von Dächern und Dachrinnen aber auch zum Gebäude gehörende Eingänge, Wege und Privatstrassen ist die Werkeigentümerschaft zuständig. **Kommt es mangels Unterhalt tatsächlich zum Unfall, muss der Werkeigentümer in die Tasche greifen.**



Jeder Hauseigentümer ist verpflichtet, sein Objekt so zu unterhalten, dass niemand zu Schaden kommt. In der Regel empfiehlt es sich - vor allem an stark frequentierten Orten - zwischen 7 Uhr und 21 Uhr die Schnee- und Eismassen zu entfernen. Dabei ist zu beachten, dass der Schnee weder auf öffentlichem Grund noch auf einem Nachbargrundstück deponiert werden darf.

Für Mieter gelten zwei verschiedene Fälle: Bei der Vermietung von *Wohnungen* muss der Vermieter/Eigentümer für die Schneeräumung sorgen (ausser im Mietvertrag anderslautend festgehalten). Bei der Vermietung eines *Einfamilienhauses* muss der Mieter - auch ohne schriftliche Abmachung - selbst für den Unterhalt sorgen.

Die Interessengemeinschaft für Bauschadenprävention IGBP ist offiziell gestartet

Mit einem neuen Präsidenten an der Spitze ist der Verein IGBP nun seit dem 18. Dezember 2006 offiziell aktiv. Marktleader aus diversen Bereichen der Baubranche sind der IGBP bereits als Fördermitglieder beigetreten.



Es ist soweit! Die IGBP ist gestartet und der damit verbundene – in der Schweiz einzigartige – Know-how-Pool kann aktiviert werden. Quantitativ wurde das Ziel von 100 Mitgliedern zwar noch nicht erreicht, dafür konnten aber umso hochstehendere und im Markt bestens etablierte Unternehmungen als Fördermitglieder gewonnen werden. **Ein ganz klares Zeichen der Marktleader, dass das Bedürfnis nach der Bauschaden-Prävention vorhanden ist.**

Die Fördermitglieder der ersten Stunde (alphabetisch geordnet):

Allreal Generalunternehmung AG

Architekturbüro Oskar Meier AG

Avadis Anlagestiftung

Bosshard Bauberatung

BR Bauhandel AG (Richner Bäder+Plättli)

Brugger AG, Mauer-Sanierung

Eberli Partner GU AG

Empa

Flumroc AG

Foamglas Pittsburg Corning (CH) AG

Früh Immobilien & Partner GmbH

Gadola Unternehmungen

Granol AG

HEV Hauseigentümerverband Zürich

Immobilien AG Riesbach

Implenia GU AG

J. F. Jost & Co., Bau/Immobilien

Karl Bubenhofer AG, Baufarben/Putze

Krüger + Co. AG, Bautrocknung

Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern

Lüscher Gastro Planung

Mobag AG

Mobimo Verwaltungs AG

QC-Expert AG

QualiCasa AG

R. Fuchs Partner AG, Generalunternehmung

Saint-Gobain Isover SA, Baustoffindustrie

Sarnafil AG

Sarna-Granol AG

Schuler & Kiser, Baumanagement AG

Sika Schweiz AG

Spuler Baugutachten

Urs Hauser AG, Ingenieurbüro

Von Graffenried AG, Immobilien/Architektur

WohntraumTV

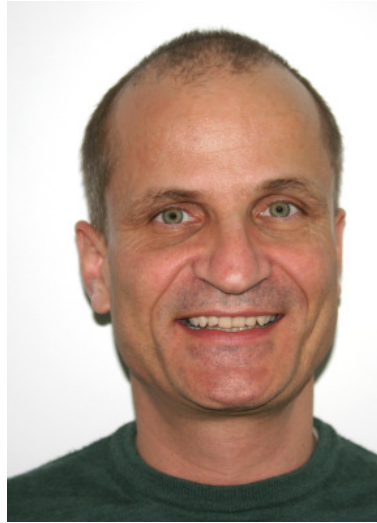
Das neue Führungsteam der IGBP

Der Vorstand repräsentiert die einzigartige Symbiose der IGBP aus Forschung, Entwicklung, Hochschule und Wirtschaft.



Präsident
Prof. Dr. Bruno Keller

**Professor für Bauphysik am
Institut für Hochbautechnik,
ETH Zürich**



Vizepräsident
Matthias Dietrich

Leiter Marketing/Technik
Sika Schweiz AG



Aktuarin/Administration
Marlies Troxler

Sachbearbeiterin

Startanlass Mitte März 2007

Mitte März wird die IGBP den offiziellen Start mit einem Anlass feiern. Zu diesem Anlass werden ebenfalls die Medien eingeladen. Auch das WohntraumTV von TeleZüri wird anwesend sein.

Je mehr Wissen aus den verschiedensten Sichtweisen der am Bau beteiligten Parteien in der IGBP gebündelt werden kann, desto effizienter können in Zukunft Bauschäden reduziert werden. Sind auch Sie Mitte März als Fördermitglied mit dabei?

Weitere Informationen über Zweck und Ziel der IGBP sowie ein Formular zur Anmeldung als Fördermitglied finden Sie unter www.igbp.ch!



Das Konzept der IGBP beruht auf einer Idee von Rolf Truninger, in der Funktion als VR-Präsident des EMPA Spin-off QC-Expert. Er wünscht dem IGBP-Team viel Erfolg bei der Umsetzung der Idee, mittels gesammeltem und öffentlich zugänglichem Fachwissen zur Schadenprävention die Bauqualität in der Schweiz zu optimieren.

Erfreuliche Perspektiven für Ihre Liegenschaften - mit QualiCasa.