

Baurecht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Bauen + Wohnen = Construction + habitation = Building + home : internationale Zeitschrift**

Band (Jahr): **12 (1958)**

Heft 12: **Einfamilienhäuser = Maisons familiales = One-family houses**

PDF erstellt am: **21.07.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

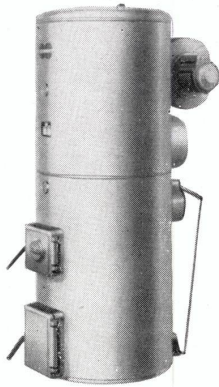
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

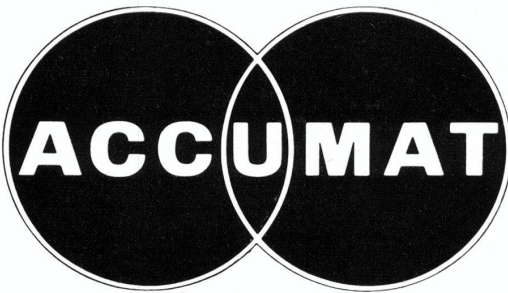
Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Der universelle Wärme- Generator für Zentralheizung und Heisswasser

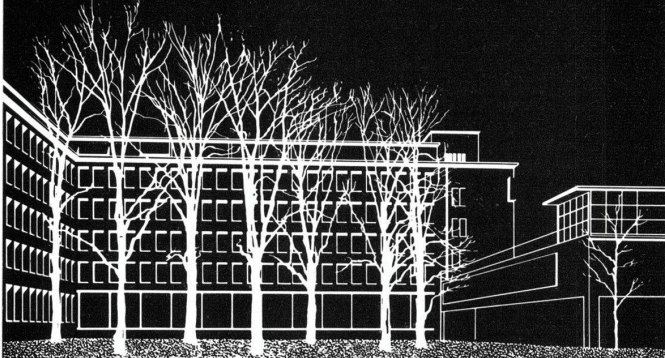


Der ACCUMAT löst aktuelle Probleme für moderne Bauten. Er vereinigt Zentralheizungskessel mit Boiler und ist **universell**, weil er **ohne Umstellung Öl** oder feste Brennstoffe verfeuert. Papier- und Holzabfälle werden bequem beseitigt. Betriebsicher, sehr wirtschaftlich, fast geräuschlos. Hoher Komfort durch die halb- oder vollautomatischen **ACCUMAT-Sicherheitssteuerungen**.

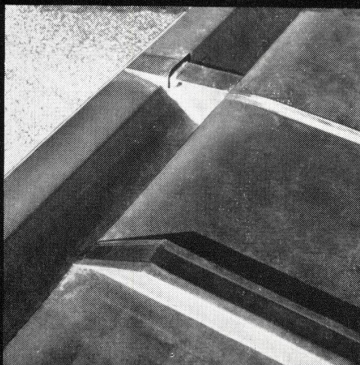


Accum AG Gossau ZH

Dauerhafte Spenglerarbeiten



... beginnen beim kleinen Detail



JAKOB **SCHERRER** SOHNE

Allmendstr. 7 Zürich 2
Tel. 051/25 79 80

Plan hätte realisieren können. Sein Nachfolger hatte den Ehrgeiz, einen neuen Plan vorzuschlagen. Der soziale Wohnhausbau stützte sich bisher vor allem auf Wohnbauten, die vom «Office d'Habitations à Loyer Modéré» (HLM) erstellt werden. Aber in der Wohnungsvermittlungsstelle der HLM in Paris haben sich 101 000 Personen für eine Wohnung vormerken lassen, und bestenfalls werden 3000 unter ihnen eine Wohnung zugeteilt bekommen, weil die Mittel, die der Staat dieser Organisation zur Verfügung stellt, viel zu klein sind.

Man darf in diesem Zusammenhang nicht vergessen, daß in Frankreich bisher nur in Ausnahmefällen Mietwohnungen gebaut wurden. Die Wohnungen werden in Frankreich verkauft; der Wohnungsinhaber wird Mitbesitzer des Hauses, in dem er wohnt.

Der Preis einer Wohnung erreicht in Paris phantastische Summen. In einem Pariser Vorort wird für eine Zweizimmerwohnung mit Küche und Bad etwa 5 Millionen Frs. gefordert, wobei die staatliche Kreditorganisation «Crédit foncier» in bestimmten Fällen (vor allem dann, wenn es sich um billige Wohnbauten handelt, die nach bestimmten vorgeschriebenen Normen erstellt werden) Kredite für 20 Jahre zu etwa 6% in der Höhe von 60 bis 70% des Kaufbetrages gewährt. Aber die Zahl jener Wohnungssuchenden, die sich eine Wohnung kaufen können, ist sehr klein...

Da aber der Staat nicht die notwendigen Mittel zu einer wirksamen Förderung des Wohnhausbaues zur Verfügung hat, will man nun das Privatkapital zur Finanzierung des Baues von Mietwohnungen heranziehen, wobei der Staat Wert und Verzinsung der in Wohnungsneubauten investierten Beträge auf bestimmte Zeit garantiert. Die von den zuständigen Stellen gewählte Form dieser neuen Baugesellschaften sind Aktiengesellschaften, die auf Grund freier Vereinbarungen zwischen den Besitzern brachliegender Kapitalien ausschließlich zum Zweck des Baues von Mietwohnungen geschaffen werden sollen. Für diese neuen Wohnungen soll ein Mietzins von etwa 20 000 Frs. pro Monat verlangt werden, wobei angenommen wird, daß die Miete 15 bis 20% des Monatseinkommens des betreffenden Mieters absorbieren wird. Die Behörden wollen noch einen Schritt weiter gehen, um dem Privatkapital die Investierung im Wohnhausbau rentabler zu machen. Der Staat ist bereit, eine Mietgarantie zu übernehmen. Sollte es sich aus verschiedenen Gründen erweisen, daß der Mietpreisstop auch auf diese Kategorie von Wohnhausbauten ausgedehnt werden muß, dann würde der Staat den Mietausfall gegenüber den Hauseigentümern zu seinen Lasten übernehmen. Das sind nun Garantien, die dem bedeutenden französischen Sparkapital außerordentlich interessant erscheinen müßten. Aber vor Investitionen im Wohnhausbau hatte man auf dem französischen Kapitalmarkt bisher eine betonte Abneigung. Bei den zahlreichen Regierungswechseln in der vierten Republik und den instabilen Verhältnissen erschien dem Kapital die Investierung im Wohnbau mit zu großen Risiken verbunden. Um diese Abneigung besser zu überwinden, trägt man sich in zuständigen Kreisen mit dem Gedanken, den zu gründenden Immobiliengesellschaften Fiskalvergünstigungen zu gewähren, so eine Befreiung von der Gesellschaftssteuer während 25 Jahren. Ferner soll zugunsten der Aktionäre dieser Gesellschaften auf jede Erhebung der Einkommenssteuer für die nächsten 25 Jahre verzichtet werden. Die zu bildenden Aktiengesellschaften müssen indessen jeweils über ein Mindestkapital von einer Milliarde Francs verfügen.

Es ist vorderhand ungewiß, in welchem Ausmaß diese neuen Pläne in den kommenden zwei Jahren ein produktives Ergebnis haben werden. Jedenfalls muß in diesem Zusammenhang darauf verwiesen werden, daß der Durchschnittslohn eines Pariser Facharbeiters 35 000 Francs im Monat beträgt und daß daher Mieten von 20 000 Francs im Monat für die große Masse der Wohnungssuchenden keine Lösung darstellen können.

J. H.

Baurecht

Haftung des Architekten

Ein Unternehmer V. in Zug beauftragte ein dortiges Architekturbüro M., ihm die Pläne für ein zu erstellendes Zweifamilienhaus mit je einer Vierzimmerwohnung auszufertigen und die Bauleitung zu übernehmen. Alle Arbeiten waren laut SIA-Normen auszuführen. Als Heizung wurden drei Warmluftöfen, jedoch ohne die zuerst in Aussicht genommenen Warmluftkanäle, aufgestellt. Das Haus konnte im Oktober 1952 bezogen werden. Schon im Winter 1952/53 und in erhöhtem Maße im Winter 1953/54 wurden die zwei Wohnungen feucht, da die Heizanlagen nicht genügten. Auf Vorschlag eines beigezogenen Heizungsfachmannes wurde von der Heiznische aus ein Warmluftkanal durch drei Zimmer und das Badzimmer geführt. Die Zimmertüren der Erdgeschoßwohnung wurden mit Luftjalousien versehen.

Wegen mangelhaften Entwurfes und Ausführung des Baues durch das Architekturbüro M. belangte V. dieses gerichtlich für den ihm entstandenen Schaden (Renovationsarbeiten, Mietzinsausfall und Minderwert der Liegenschaft) von etwa 10 000 Franken, wurde indessen von der ersten Instanz abgewiesen. Das Obergericht des Kantons Zug hingegen verurteilte die Architekten M. zur Bezahlung von rund 9000 Franken an den Kläger V. (wovon 3600 Franken als Ersatz für Minderwert der Liegenschaft und den Rest als Renovationskostenersatz). Hiegegen legten die Beklagten beim Bundesgericht Berufung ein, die teilweise gutgeheißen und die Sache zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurückgewiesen wurde.

Die Beklagten wollten den Kläger für die durch das Ungenügen der Heizanlagen verursachten Feuchtigkeitsschäden nicht Ersatz leisten, weil sie die ihnen nach Vertrag obliegenden Pflichten gewissenhaft erfüllt hätten. Es konnte in erster Linie dahingestellt bleiben, ob die SIA-Normen hier zum Vertragsinhalt geworden seien, weil die Beklagten sowieso nicht getan hätten, was sie zur gewissenhaften Erfüllung des erhaltenen Auftrages (Sorgfaltspflichten laut Art. 398 in Verbindung mit Art. 328 Obligationenrecht) hätten tun sollen. Das Ungenügen der Heizungen, auf das die Feuchtigkeit der Wohnungen zurückzuführen ist, hat seine Ursachen in baulichen Anordnungen. Eine solche lag speziell darin, daß der Grundriß der Wohnungen und die Art der Heizanlage (Warmluftheizung) nicht vollkommen aufeinander abgestimmt waren. Es liegt ein baulicher Fehlgriff vor, wenn Architekt und Heizungsfachmann nicht dafür sorgen, daß Grundriß und Heizung miteinander übereinstimmen. Welcher von beiden auf die Arbeit des andern Rücksicht zu nehmen hat, ist eine Frage des Verschuldens.

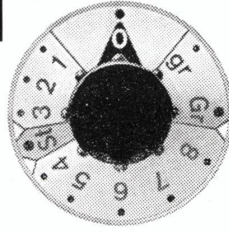
Unter dem Gesichtspunkt des Verschuldens aber hält die Ansicht des Klägers stand, wonach diese Rücksichtspflicht den Architekten trifft. Es ist freilich üblich, daß sich der Architekt darauf beschränkt, dem Unternehmer des Heizungsfaches die Baupläne zu unterbreiten und die gewünschten Anforderungen bezüglich der Heizungsanlage bekanntzugeben, worauf der Unternehmer die wärmetechnischen Berechnungen zu besorgen, ein Angebot



Die zwei großen Elcalor-Pluspunkte

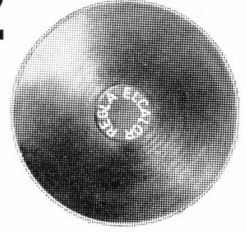


1



Der Traum vom vollkommenen Backofen ist Wirklichkeit geworden. Die neue, sinnvolle Einknopf-Regulierung erlaubt für jeden Verwendungszweck die richtige Wahl der Temperatur. Ob Ober- oder Unterhitze benötigt wird, der Schalter steuert den Backofen und das neue Infra-Back- und Grillelement.

2

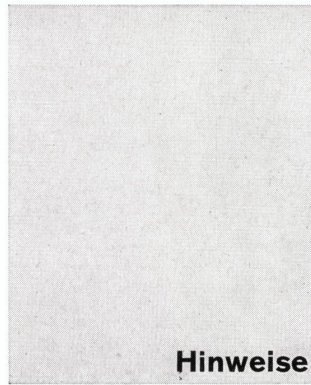


Schnell und sparsam kochen – darin liegt das Geheimnis der genialen Regla-Konstruktion. Eine Blitz-Kochplatte mit stufenloser Regulierung und Schutz gegen Überhitzung. Verlangen Sie im Fachgeschäft oder direkt in der Fabrik nähere Auskunft über den neuen Elcalor-Favorit-Kochherd.

zu machen und im Falle der Ausführung für die Leistungsfähigkeit der Anlage einzustehen hat. Wird so vorgegangen, so darf der Architekt sich in der Regel auf das Angebot des Unternehmers verlassen und ist nicht verpflichtet, es durch einen unabhängigen Fachmann überprüfen zu lassen. Im vorliegenden Falle sind die Beklagten jedoch nicht entsprechend vorgegangen. Sie hatten weder Anhaltspunkte noch Gewähr, daß die Heizungsanlage den an sie zu stellenden Anforderungen genügt, insbesondere, daß sie dem Grundriß der Wohnungen angepaßt seien. Vollends verletzen sie ihre Sorgfaltspflichten laut Art. 398 bzw. 328 OR, als sie auf die Ausführung der zuerst vorgesehenen Warmluftkanäle verzichteten, ohne sich von einem unabhängigen Fachmann beraten zu lassen. Das Obergericht wirft den Beklagten weiter vor, sie hätten auch beim nachträglichen Umbau der Heizanlagen ihre Sorgfaltspflichten verletzt und dadurch den Wert der Liegenschaft schwer beeinträchtigt. Die Beklagten wendeten ein, es treffe sie kein Verschulden, da sie zuvor einen Heizungsfachmann zu Rate gezogen hätten. Sie verkennen dabei, daß der Heizungsfachmann sich lediglich über die Heizungs-fähigkeit, nicht aber darüber, ob das Aussehen der Wohnungen durch diese Kanäle leide, auszusprechen hatte. Bei der

Zusprache des Schadenersatzes für Reparatur- und Renovationsarbeiten an der Heizungsanlage durch das Obergericht hat dasselbe nicht geprüft, ob die belegten Auslagen teilweise auf Arbeiten zurückzuführen seien, die auch nötig gewesen wären, wenn die Heizanlage von Anfang an richtig erstellt worden wäre. Das hat die Vorinstanz noch neu zu beurteilen, ebenso genauer abzuklären, was die Einbuße an Ertragswert bei Berechnung des Minderwertes der Liegenschaft anbelangt. Mit Recht haben die Beklagten in dieser Beziehung geltend gemacht, daß Einbuße an Ertragswert und Einbuße an Verkehrswert nicht zusammengezählt werden dürfen; denn die eine Art der Berechnung schließt die andere aus. Entweder ist die Liegenschaft zum Verkauf bestimmt, dann büßt der Eigentümer nur den Minderbetrag des Verkehrswertes ein, oder er behält sie um des Ertrages willen, dann entspricht sein Schaden dem Barwert der kapitalisierten Mindererträge. Im vorliegenden Falle hat der Kläger Anspruch auf Ersatz der Einbuße an Ertragswert, da er die Wohnungen vermietet. Für Minderung des Verkehrswertes dürfte ihm daneben nicht auch noch ein Betrag zugesprochen werden. ck.

Abgedruckt aus «Schweizerischer Hauseigentümer» vom 15. September 1958.



Hinweise

ordentlicher Professor für Architektur an der Ecole Polytechnique der Universität Lausanne, zum ordentlichen Professor für Architektur an der ETH gewählt.

Liste der Fotografen

H. Atkinson, Huddersfield
 Fotogramma, Mailand
 A. Hablützel, Zürich
 S. Lambert, London
 E. Mari, Mailand
 A. Pietinen Oy, Helsinki
 C. Rasmussen, Kopenhagen
 J. Shulmann, Los Angeles
 A. v. Steiger, Zürich
 J. Versnel
 Zwietasch, Kornwestheim b. Stuttgart

Neuer Professor für Architektur an der Eidgenössischen Technischen Hochschule

Der Bundesrat hat am 21. November 1958 Paul Waltensbühl, dipl. Architekt der Ecole des Beaux Arts in Genf und dipl. Bauingenieur der Eidgenössischen Technischen Hochschule in Zürich, zur Zeit

Satz und Druck Huber & Co. AG. Frauenfeld



der neue esszimmerstuhl mod. wh 150

besticht durch seine verhaltene Würde und schlichte Eleganz. Er ist überall dort am Platz, wo es gilt, dem Raum eine feierliche Note zu geben. Die federnde Kreuzstütze erlaubt stundenlanges Sitzen, ohne den Rücken zu ermüden.



wohngestaltung

theo häberli schaffhausen tel. 053 5 73 39