

## Feststellung von Werkmängeln

**Mein Ehemann und ich haben uns ein neu erstelltes Reiheneinfamilienhaus gekauft. Leider mussten wir 3-4 Monate nach Einzug feststellen, dass wir am Morgen die Kinder der Nachbarn in ihren Zimmern hören. Wir haben dies sofort dem Generalunternehmer per Einschreiben mitgeteilt. Dieser erwiderte, dass sämtliche Vorgaben hinsichtlich Lärmschutzes erfüllt seien. Wie können wir beweisen, dass diese Werte nicht eingehalten sind?**

Sie können gerichtlich Ihre Mängelrechte (z.B. Nachbesserung, Preisminderung) nur erfolgreich geltend machen, wenn Sie rechtzeitig eine Mängelrüge erhoben haben und belegen können, dass ein Werkmangel besteht. Für letzteres empfiehlt sich ein Gutachten durch einen Akustikexperten. Dieses Gutachten kann mittels Messungen in Ihrem Haus und im Haus des Nachbarn abklären, ob die Vorgaben des Lärmschutzes eingehalten sind.

Das Gutachten können Sie entweder in Form eines Privatgutachten, eines Beizugs eines privaten Sachverständigen oder einer vorsorglichen Beweisführung einholen. Ein Privatgutachten hat den Vorteil, dass Sie selbst einen Experten beauftragen können und ihm die zu untersuchenden Fragen stellen können. Der Nachteil ist indessen, dass Sie das Privatgutachten selbst bezahlen müssen und sein Beweiswert vor Gericht eingeschränkt ist, da das Privatgutachten lediglich eine Parteibehauptung und keinen eigentlichen Beweis

darstellt. Sie können vor Gericht in einem summarischen Verfahren die Bestellung eines amtlichen Sachverständigen verlangen, um damit zu beweisen, ob das Einfamilienhaus mangelhaft war. Das Gutachten des amtlichen Sachverständigen besitzt mehr Beweiskraft als das Privatgutachten. Die Kosten des amtlichen Sachverständigen müssen Sie selbst bezahlen. Falls es dringend ist (z.B., wenn umgehend Sanierungsmaßnahmen eingeleitet werden müssen und dadurch nachträglich der Mangel nicht mehr festgestellt werden könnte) empfiehlt sich es, vor Gericht eine vorsorgliche Beweisführung zu verlangen. Sie müssen dazu belegen, dass eine Gefahr der Beweismittel (z.B. durch Sanierungsmaßnahmen) besteht oder dass Sie ein schutzwürdiges Interesse an einer vorsorglichen Beweisabnahme besitzen (z.B. zur Abschätzung der Prozessaussichten). Die Kosten der vorsorglichen Beweisabnahme können Sie bei Vorliegen eines Mangels beim Generalunternehmer einholen.

Zu berücksichtigen ist sodann noch, dass bei Anwendung der SIA-Normen die Beweislast für das Nichtvorliegen eines Mangels beim Generalunternehmer liegt und zwar während zwei Jahren seit Abnahme des Einfamilienhauses. Wenn er Ihnen nicht glaubt, dann verlangen Sie, dass er auf seine Kosten ein Gutachten betr. Schallimmissionen einholt.



**Dr. Martin E. Looser,  
Rechtsanwalt und Notar**

**Küng Rechtsanwälte &  
Notare AG, Gossau SG**

[www.kuenglaw-sg.ch](http://www.kuenglaw-sg.ch)

12. November 2018

**KÜNG**  
Rechtsanwälte & Notare