

Lärmiges Reiheneinfamilienhaus

Vor wenigen Monaten haben wir ein neu erstelltes Reiheneinfamilienhaus erworben, das durch eine gemeinsame Wand vom Haus der Nachbarn abgetrennt ist. Leider mussten wir feststellen, dass wir am Morgen in unserem Haus die Stimmen der Kinder der Nachbarn hören. Wir haben dies sofort dem Generalunternehmer per Einschreiben mitgeteilt. Dieser erwiderte, dass sämtliche Baunormen eingehalten sind. Was können wir machen?

Sie können gerichtlich Ihre Mängelrechte (z.B. Nachbeseuerung) nur erfolgreich geltend machen, wenn Sie vorher rechtzeitig eine Mängelrüge erhoben haben. Eine solche Rüge hat nach dem aktuell gültigen Werkvertragsrecht umgehend zu erfolgen. Für diese Rüge reicht es, dass Sie festhalten, was der Mangel ist, und dass sie diesen nicht akzeptieren. Vor Gericht müssen Sie dann hingegen beweisen können, dass ein Werkmangel auch tatsächlich besteht. Für letzteres empfiehlt sich ein Gutachten durch einen Akustikexperten. Dieses Gutachten kann mittels Messungen in Ihrem Haus und im Haus ihrer Nachbarn abklären, ob die Vorgaben des Lärm- und Schallschutzes eingehalten sind. Sollten Sie im Vertrag mit dem Generalunternehmer die Anwendung der SIA-Norm 118 vereinbart haben, liegt die Beweislast für das Nichtvorliegen eines Mangels beim Generalunternehmer, und zwar während zwei Jahren seit Abnahme des Einfamilienhauses, sofern der Mangel rechtsgültig vor dem Ablauf der zwei Jahre gerügt wurde. Sie müssen zwar immer

noch das Vorhandensein des Lärmes nachweisen, was indessen aber mittels Lärm-messungen gelingen sollte. Dass der vorhandene Lärm dann keinen Mangel resp. keine Vertragsabweichung darstellt, müsste der Generalunternehmer z.B. durch ein Gutachten betr. Schallimmissionen beweisen. Das Gutachten für Lärm- und Schallimmissionen können Sie entweder in Form eines Privatgutachtens oder einer vorsorglichen Beweisführung einholen. Ein Privatgutachten hat den Vorteil, dass Sie selbst einen Experten beauftragen und ihm die zu untersuchenden Fragen stellen können. Auch geht das Einholen eines Privatgutachtens zeitlich viel schneller als die vorsorgliche Beweisführung. Problematisch ist hingegen, dass Sie das Privatgutachten selbst bezahlen müssen und sein Beweiswert vor Gericht eingeschränkt ist, ausser Sie vereinbaren vorgängig mit dem Generalunternehmer, dass jede Partei dieses Gutachten anerkennen wird. Als Alternative können Sie vor Gericht in einem summarischen Verfahren eine vorsorgliche Beweisführung

beantragen. Sie müssen dazu glaubhaft machen, dass Sie einen praktischen Nutzen für ihre rechtliche oder tatsächliche Situation (z.B. Beseitigung einer Unsicherheit hinsichtlich des Lärms) oder dass Sie ein sonstiges schutzwürdiges Interesse (z.B. zur Abschätzung der Prozessaussichten) an einer vorsorglichen Beweisabnahme besitzen. Die Kosten für eine vorsorgliche Beweisführung müssen Sie vorderhand selbst bezahlen (inkl. Kosten des Gutachtens und allfällige Parteienschädigungen), aber Sie können diese Kosten in einem späteren Hauptprozess gegen den Generalunternehmer geltend machen.



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

**Küng Rechtsanwälte &
Notare AG | Gossau**
www.kuenglaw-sg.ch