



Ihr Haus nahm durch den Neubau Schaden: Hanspeter und Marianne Louis aus Thal SG

Bauschäden

Nachbars Haus kaputt gerammt

Ein Neubau beschädigt im St. Galler Rheintal mehrere Häuser. Die Reparaturen zahlen will keiner.

TEXT: BERNHARD RAOS
FOTO: DANIEL AMMANN

Balken sind verschoben und eingerissen, Ziegelreihen wölben sich. Der Specksteinofen war stark beschädigt, Rauchgase strömten aus. An den Wänden, an der Eingangstreppe, beim Sitzplatz: überall Risse. Ein Teil des Einfamilienhauses in Thal SG hat sich gar abgesenkt.

«Das alles ist kaum noch zu ertragen», erzählen die Eigentümer Marianne und Hanspeter Louis. Seit bald einem Jahr ist ihr Zuhause beschädigt. Dazu kommt die finanzielle Ungewissheit. Die Kosten einer Sanierung liegen bei weit über 100 000 Franken. Wer das zahlt, ist ungewiss.

Dabei haben die Louis eigentlich alles richtig gemacht. Bei den beiden neu entstehenden Mehrfamilienhäusern «Im Gütli» waren für die Fundation Hunderte Holzpfähle nötig, weil der Untergrund instabil ist. Dar-

um vereinbarte die Familie Louis Rissprotokolle mit der Bauherrschaft, als sie die Bauanzeige erhalten hatte.

Ein anderer Anrainer hatte wegen der Pfählungsarbeiten und wegen des Gewässerschutzes sogar Einsprache erhoben, diese aber wieder zurückgezogen. Das kantonale Baudepartement hatte zuvor angekündigt, dass es den Bau bewilligen und die Einsprache kostenpflichtig abweisen werde.

Der Kanton spricht von «Bagatelle»

Das Protokoll der Familie Louis dokumentiert vor Baubeginn einige wenige Horizontal- und Vertikalrisse, wie sie in einem 25-jährigen Gebäude normal sind. Die Hausbesitzer wähten sich damit auf der sicheren Seite, sollte der nahe Neubau unerwünschte Auswirkungen haben.

Dann begannen die Arbeiten. Ein Video belegt, wie beim Pfählen auf dem Stubentisch eine Wasserflasche

zitterte. Weil ein Teil der neuen Baugruppe unter Wasser stand, wurde während Wochen der Grundwasserspiegel abgesenkt. Dafür hätte es eigentlich eine spezielle Bewilligung gebraucht, doch das zuständige Amt für Umwelt und Energie verzichtete auf eine formelle Genehmigung. Es handle sich um eine sogenannte Bagatelle, wenn nicht mehr als 150 Liter pro Minute abgeleitet würden, so die Kantonsbehörde.

Wie viel Wasser in Thal tatsächlich aus der Baugrube in den Dorfbach floss, ist unklar. Es gibt dazu keine Aufzeichnungen. Tatsache ist, dass sich nach der Grundwassersenkung sowie der Rammpfählung die beschriebenen Schäden im Haus der Familie Louis zeigten. Die Unterschiede zum Zustand davor, den das Rissprotokoll belegt, könnten eklatanter nicht sein. Beim Pfählen war aus Kostengründen auf das schonendere

Vibrierverfahren verzichtet worden; erneut mit dem Segen des Amtes.

Auch der Anrainer Kurt Etter ist betroffen. Er macht Schäden an Decken und Wänden in mehreren Zimmern sowie Setzungen an seinem Einfamilienhaus geltend. So bildete sich ein breiter Spalt beim Türfutter. «Die Risse sind mit den Bauarbeiten entstanden», sagt Et-

«Die Tatsache, dass beim Rammen Risse entstanden sind, ist kein Haftungsgrund.»

aus einem Schreiben der Mobiliar

ter. Ein Kostenvoranschlag für die Sanierung beläuft sich auf fast 14000 Franken. Bei einem dritten Haus zieht sich ein deutlicher Riss an der Fassade hoch.

Die Familie Louis wandte sich an die Bauherrin und hoffte auf eine kulante Regelung. Doch die Antwort der Reich Architektur AG in Au SG verhies nichts Gutes: Man bezweifle, dass die Pfählung ursächlich für die Schäden sei. Die Bauarbeiten hätten weniger Erschütterungen verursacht als der übliche Lastwagenverkehr auf der Strasse vor dem Haus.

Wenn man trotzdem auf einer Expertise bestehe und diese zum Schluss komme, die Bauarbeiten seien nicht für die Schäden verantwortlich, so müsse die Familie Louis die Expertisekosten bezahlen. Gegenüber dem Beobachter will sich die Reich AG nicht äussern und verweist auf ihre Haftpflichtversicherung.

Der Bauherr bietet 600 Franken an

Mit der Ablehnung jeglicher Verantwortung war nun richtig Feuer im Dach. Dass die Reich AG nur 600 Franken für die Sanierung des kaputten Ofens anbot – ohne Anerkennung einer Rechtspflicht –, empfanden die Betroffenen als Hohn.

Auch deshalb nahmen Marianne und Hanspeter Louis das Heft in die Hand. Sie beauftragten einen Hydrogeologen mit einem Kurzgutachten zu den Schäden an ihrer Liegenschaft. Es kommt zum Schluss, dass der bauliche Eingriff «durch-

aus das Potenzial hatte, um die beobachteten Schäden zu verursachen». Vor allem auch, weil wenig schonend empfunden wurde. Die Geschädigten fühlten sich bestätigt.

Nichts brachte die Korrespondenz mit den kantonalen Ämtern, wo Louis die lange Leine für den Bauherren und die fehlende Kontrolle kritisierte. Alle nötigen Gesuche und Bewilligungen hätten vorgelegen, heisst es in der Antwort. Es gebe keinen Grund, dass sich der Kanton an den Schadenskosten beteilige.

Im Haftpflichtfall mit der Mobiliar-Versicherung lässt sich die Familie Louis durch einen Anwalt vertreten. Erst wird ein Schadens-experte bestimmt, den beide Seiten akzeptieren. Das ist keine Garantie, dass ein Schaden gedeckt wird – wie Nachbar Etter erfahren musste. Die Mobiliar prüfte seine Forderungen und kam zum ernüchternden Resultat: Gehaftet würde, wenn die Erschütterung «übermässig» gewesen sei. Und: «Allein die Tatsache, dass Risse während der Rammarbeiten aufgetreten sind, ist noch kein Haftungsgrund.»

Der Prozess könnte teuer werden

An Eppers Haus wurden zwar keine Messungen während der Rammarbeiten durchgeführt, doch Protokolle benachbarter Gebäude sollen belegen, dass die maximal erlaubten Schwingungen nicht überschritten worden sind. Hinzu kommt, dass der Geschädigte das «Vorhandensein einer behaupteten Tatsache zu beweisen hat». Merke: Bei Baustreitigkeiten sind die Spiesse nicht gleich lang.

Damit nicht genug. Die Haftpflichtversicherung ist eine Zeitwertversicherung. Das heisst, allfällige Sanierungsarbeiten werden umso tiefer entschädigt, je älter das Gebäude ist. Im Fall von Etter lehnte die Mobiliar eine gesetzliche Haftpflicht aber gar vollständig ab und bot ihm stattdessen mickrige 700 Franken per saldo aller Ansprüche. Kurt Etter lehnte ab. Er erwartet ein deutlich höheres Angebot; die Antwort steht aus. Allzu grosse Hoffnungen macht er sich nicht: «Mein Anwalt riet mir ab, vor Gericht zu gehen. Ich kann mir einen teuren Prozess gar nicht leisten.» ■



ERHÄLTlich
IN APOTHEKEN
& DROGERIEN

Im TV
GESEHEN

AUF DIESEN RÖNTGENAUFNAHMEN KORRIGIERT
DIE SCHIENE DIE FEHLSTELLUNG UM 14°



KORREKTURSCHIENE FÜR HALLUX VALGUS

WASCHBAR UND WIEDERVERWENDBAR

Die Korrekturschiene korrigiert und schränkt die Entwicklung des Hallux Valgus ein und lindert gleichzeitig Gelenkschmerzen. Sie passt sich leicht an jeden Schuh an und wirkt beim Laufen auf alle Faktoren ein, die die Fehlstellung verschlimmern.

- Das äussere Band aus Silikon mit EPITHELIUM™ FLEX (1) ermöglicht die Korrektur der Großzeh Fehlstellung. Es lindert ebenfalls die Schmerzen, indem es gleichzeitig den Druck auf die Extose (Hallux) absorbiert.
- Die enorm dünne Stützbandage (2) und das Gegendruck Schutzpad aus Epithelium™ (3) unterstützen bei der Vorbeugung der Absenkung des Vorfußes.



Wie finden Sie die richtige Grösse?
Messen sie den Umfang ihres Fußes unterhalb des Hallux Valgus.

Wenn Sie sich zwischen zwei Größen entscheiden müssen, wählen Sie die kleinere Ausführung

Korrekturschiene für Hallux Valgus
S Code: 5318304 1 Stück
M Code: 5318310
L Code: 5318327

S	20 $\leq O \leq 21,5$ cm
M	21,5 <math>< O \leq 23</math> cm
L	23 <math>< O \leq 24,5</math> cm

Sicherheitshinweis: Falls der Ballenzeh seitlich nicht mehr beweglich ist, darf die Schiene nicht verwendet werden.

SCHUTZ BEI HALLUX VALGUS

Wenn Ihr Ballenzeh nicht mehr beweglich ist, entscheiden Sie sich für den Schutz bei Hallux Valgus. Dieser patentierte Schutz integriert ein Schutzpad aus Epithelium 26®, das Druck und Reibung einschränkt. Dieser Schutz ist in der Maschine waschbar und kann über mehrere Monate hinweg täglich getragen werden (12 Monate durchschnittlich). Fein und diskret ist er in verschiedenen Größen verfügbar und passt sich allen Schuhen an.



Hallux Valgus Schutz : 1 Stück
S (<math>< 24</math> cm*) Code: 3443850 M (24-27 cm*) Code: 3443867
L (> 27 cm*) Code: 3444246

*Fussumfang über den Hallux hinweg messen.

Erhältlich in Apotheken,
Drogerien und spezialisierten Verkaufsstellen.

Vertrieb: F. Uhlmann-Eyraud SA - 1217 MEYRIN
www.uhlmann.ch - Email : epitact@uhlmann.ch