Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

4A 497/2018

Urteil vom 14. März 2019

I. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichterin Kiss, Präsidentin,
Bundesrichterinnen Klett, Niquille,
Gerichtsschreiber Hug.

Verfahrensbeteiligte

A. _____,
vertreten durch Rechtsanwalt Bernhard Stadelmann,
Beschwerdeführer,

gegen

B. _____ GmbH,
vertreten durch Rechtsanwalt Artan Sadiku,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand
Werkvertrag,

Beschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts Luzern, 1. Abteilung, vom 10. Juli 2018 (1B 17 51).

Sachverhalt:

A. _____ (Besteller, Kläger, Beschwerdeführer) ist zusammen mit seiner Lebenspartnerin Eigentümer des Grundstücks Nr. xxx in U. _____, das mit einem Zweifamilienhaus überbaut ist, worin sie mit ihrem Sohn wohnen. In den Jahren 2012 und 2013 wurde das Obergeschoss des Hauses in zwei Etappen renoviert.

Die B. _____ GmbH (Unternehmerin, Beklagte, Beschwerdegegnerin) mit Sitz in Luzern hat zum Zweck die Ausführung von Holz- und Bautenschutz sowie von Schreinerarbeiten. Sie führte in der Liegenschaft in U. _____ vom 31. Oktober 2012 bis 28. November 2012 im Dachstuhl über dem Kinderzimmer und dem Büro eine Behandlung gegen Schimmelpilz mit Sanosil S010 und gegen Hausbockbefall mit Arbezol Spezial aus. Im Rahmen der zweiten Sanierungsetappe nahm sie vom 12. bis 15. August 2013 auch im Dachstuhl über dem Elternschlafzimmer, dem Gästezimmer und dem Abstellraum eine Behandlung gegen Schimmelpilz und Hausbockbefall mit den gleichen Mitteln vor.

Aufgrund gesundheitlicher Beschwerden beauftragten die Eigentümer die C. _____ AG mit Abklärungen, welche diese am 22. November 2013 durchführte. Der Privatgutachter D. _____ stellte dabei im Elternschlafzimmer einen schwachen Testbenzin ähnlichen Geruch fest. Die Luftanalyse ergab unter anderem einen TVOC-Wert von über 23'000 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (TVOC: Total Volatile Organic Compounds oder Summe der flüchtigen organischen Verbindungen) bzw. eine Summe Aliphaten (C 9 - C 16) von über 22'000 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. In der Holzprobe wurde eine Permethrin-Konzentration von 162 mg/kg sowie eine PCP (Pentachlorphenol) -Konzentration von 13 mg/kg festgestellt.

Am 10. April 2014 reichten die Eigentümer beim Bezirksgericht Luzern ein Gesuch um vorsorgliche Beweisführung ein. Die beauftragte Expertin E. _____, dipl. Umweltnaturwissenschaftlerin ETH erstellte am 2. Oktober 2014 ein Gutachten und am 27. Januar 2015 einen Ergänzungsbericht. Sie ermittelte am 20. August 2014 im Elternschlafzimmer einen TVOC-Wert von 1'960 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ bzw. eine Summe Aliphaten (C10 - C13) von 1'790 $\mu\text{g}/\text{m}^3$; die Holzprobe ergab eine Permethrin-Konzentration von 530 mg/kg.

B.

Am 17. November 2015 reichte der Besteller beim Bezirksgericht Luzern Klage ein mit dem Begehren, die Beklagte sei zu verpflichten, ihm Fr. 229'529.40 nebst 5 % Zins seit dem 5. Mai 2015 zu bezahlen. Er verlangte damit Ersatz der Kosten, die ihm durch den Rückbau und Neuaufbau des Dachstocks entstanden waren sowie der Kosten für die Ursachenermittlung, für unnützen Aufwand, Kosten auswärtigen Aufenthalts, Ersatz von Gesundheitskosten. Die Beklagte beantragte Abweisung der Klage und stellte Honorarforderungen zur Verrechnung.

Mit Urteil vom 28. August 2017 hiess das Bezirksgericht Luzern die Klage teilweise gut und verpflichtete die Beklagte, dem Kläger Fr. 12'284.80 zuzüglich Zins zu 5 % seit dem 5. Mai 2015 zu bezahlen. Im Übrigen wies es die Klage ab, soweit es darauf eintrat. Das Gericht hielt den Beweis für erbracht, dass die Beklagte die festgestellte Konzentration von Aliphaten in der Luft der Wohnräume durch das verwendete Mittel Arbezol Spezial verursacht hatte. Es lehnte den Kostenersatz für den Rückbau und Neuaufbau des Dachstocks mit der Begründung ab, der Kläger habe die Ersatzvornahme nicht angedroht und unnötigen Aufwand getrieben. Es sprach Ersatz zu für die Ermittlung der Mangelursache, für unnützen Aufwand wegen doppelt getätigtem Aufwand und für auswärtigen Aufenthalt. Die Verrechnungsforderung der Beklagten wies das Gericht ab.

Mit Urteil vom 10. Juli 2018 hiess das Kantonsgericht Luzern die Anschlussberufung der Beklagten gut und wies die Klage ab. Das Kantonsgericht kam zum Schluss, dem Kläger sei der Beweis für den behaupteten Werkmangel in Bezug auf Raumluf misslungen. Es stellte fest, dass der Kläger in Bezug auf die Permethrin-Konzentration keine formrichtigen Behauptungen aufgestellt hatte und fügte an, dass darin kein Werkmangel zu sehen wäre. Schliesslich hielt das Kantonsgericht die Berufung auf Arglist und ungerechtfertigte Bereicherung angesichts des Vertragsverhältnisses für ausgeschlossen.

C.

Mit Beschwerde in Zivilsachen stellt der Kläger das Begehren, das angefochtene Urteil des Kantonsgerichts Luzern sei aufzuheben und die Beklagte sei zu verpflichten, ihm Fr. 189'102.20 nebst 5 % Zins seit dem 5. Mai 2015 zu bezahlen, eventuell sei das Verfahren an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Die Beklagte beantragt in der Antwort, die Beschwerde sei abzuweisen. Die Vorinstanz beantragt mit Hinweis auf das angefochtene Urteil Abweisung der Beschwerde. Die Parteien haben repliziert und dupliziert.

D.

Mit Verfügung vom 16. November 2018 wurde das Gesuch um Gewährung der aufschiebenden Wirkung abgewiesen.

Erwägungen:

1.

Die Beschwerde betrifft eine Zivilsache (Art. 72 BGG), sie richtet sich gegen den Endentscheid (Art. 90 BGG) eines oberen kantonalen Gerichts, das als Rechtsmittelinstanz entschieden hat (Art. 75 BGG), der Beschwerdeführer ist mit seinen Anträgen unterlegen (Art. 76 BGG), der Streitwert ist erreicht (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG) und die Berufungsfrist ist eingehalten (Art. 100 i.V.m. 46 Abs. 1 lit. b BGG). Auf die Beschwerde ist unter Vorbehalt hinreichender Begründung (Art. 42 Abs. 2, Art. 106 Abs. 2 BGG) einzutreten. Da die Vorinstanz den Schaden nicht beurteilt hat, kommt nur eine Rückweisung im Sinne von Art. 107 Abs. 2 BGG in Frage.

2.

Der Beschwerdeführer rügt zunächst, die Vorinstanz habe Art. 368 OR verletzt, indem sie den Begriff des Werkmangels verkannt habe.

2.1. Es ist vor Bundesgericht nicht mehr umstritten, dass die Behandlung der diversen Räume gegen Schimmelpilz und Hausbockbefall durch die Beschwerdegegnerin als Werkvertrag zu qualifizieren ist, was vertretbar respektive zumindest nicht offensichtlich unrichtig erscheint, sodass das Bundesgericht nicht gehalten ist, diese Rechtsfrage weiter zu untersuchen (vgl. dazu BGE 140 III 86 E. 2 S. 88 f., 115 E. 2 S. 116). Ein Werkmangel liegt nach konstanter Rechtsprechung vor, wenn der Leistungsgegenstand vom Vertrag abweicht, wenn ihm eine zugesicherte oder nach dem Vertrauensprinzip vorausgesetzte und voraussetzbare Eigenschaft fehlt (BGE 114 II 239 E. 5a/aa S. 244; Urteile 4A 231/2016 vom 12. Juli 2016 E. 2.2; 4A 173/2014 vom 10. Juni 2014 E. 5.2). Entscheidend ist mithin die Abweichung der tatsächlichen Beschaffenheit von der vertraglich geschuldeten (Urteil 4A 646/2016 vom 8. März 2017 E. 2.3). Die Vorinstanz ist von diesem Begriff

des Werkmangels ausgegangen. Sie hat beigefügt, zu den vorausgesetzten und voraussetzbaren Eigenschaften gehöre auch, dass ein Werk beim bestimmungsgemässen Gebrauch keine Gefahr für Leib und Leben der Benutzer bilde, wobei gesetzliche oder sonst anerkannte Sicherheitsstandards massgebend seien.

2.2. Die Vorinstanz hat unter Berufung auf die Doktrin (vgl. PETER GAUCH, Der Werkvertrag, 5. Aufl. 2011, Rz. 1423) dargelegt, dass ein Werk als gebrauchstauglich gilt, soweit gesetzliche oder sonstige anerkannte Sicherheitsstandards eine gewisse Gefährdung zulassen und das Werk sich in diesem Rahmen hält - sofern jedenfalls nicht neuere Erkenntnisse diese Grenzwerte als nicht mehr tragbar erscheinen lassen. Der Beschwerdeführer vermag diese Ansicht nicht als bundesrechtswidrig auszuweisen, indem er aus derselben Monographie den Beginn der folgenden Randziffer zitiert, wonach die Gebrauchstauglichkeit des Werkes ausgeschlossen oder beeinträchtigt sein kann, wenn der begründete Verdacht einer gesundheits- oder lebensgefährdenden Beschaffenheit besteht - zumal es sich danach um eine begründete Gefahr-Besorgnis handeln muss, um einen Verdacht, der sich auf nachweisliche Risikoelemente stützt (GAUCH, a.a.O., Rz. 1424). Die Vorinstanz ist im Übrigen zutreffend davon ausgegangen, dass nicht nach allfälligen einseitigen Anschauungen und Wunschvorstellungen des Bestellers, sondern nach objektiven Kriterien zu beurteilen ist, ob das Werk des Unternehmers sich für den vorgesehenen Gebrauch eignet (GAUCH, a.a.O., Rz. 1427).

2.3. Dem Beschwerdeführer kann nicht gefolgt werden, wenn er rügt, die Vorinstanz habe übersetzte Anforderungen an den Nachweis des Mangels gestellt. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern der Nachweis einer Gesundheitsgefährdung durch bestimmte Stoffe nicht sollte erbracht werden können, zumal auch darüber Fachwissen existiert, das im Bestreitungsfall durch eine gerichtliche Expertise in den Prozess eingebracht werden kann. Worauf sich die Ansicht des Beschwerdeführers stützen könnte, es sei praktisch unmöglich, den detaillierten Kausalzusammenhang zwischen dem Mangel (recte: wohl der Beschaffenheit des Werks) und den vorgebrachten Gesundheitsbeschwerden nachzuweisen, ist nicht nachvollziehbar.

3.

Die Vorinstanz hat den Beweis nicht als erbracht angesehen, dass die Raumluft in den Wohnräumen eine TVOC-Konzentration enthalten hat, die bei längerem Aufenthalt gesundheitsschädlich sein kann. Sie hat einerseits das gerichtliche Gutachten als nicht aussagekräftig bewertet, weil der Beschwerdeführer den Dachraum vor der Messung geöffnet hatte. Dem Privatgutachten hat sie sodann keinen Beweiswert zugemessen, da sie dieses als eine rechtsgenügend bestrittene Parteiaussage betrachtete, die sich zu ausschliesslich auf die von der Beschwerdeführerin eingesetzten Mittel konzentrierte und nicht durch andere Beweismittel gestützt werde. Sie hat schliesslich festgestellt, der Beschwerdeführer habe erstinstanzlich nicht behauptet, die Permethrin-Konzentration im Holz des Dachaufbaus sei zu hoch, weshalb schon darin ein Werkmangel liege, und sie fügte an, dies wäre im Übrigen bei gehöriger Behauptung mangels Nachweises des Übermasses der Konzentration zu verneinen.

3.1. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den Lebenssachverhalt, der dem Streitgegenstand zugrunde liegt, als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt. Zum Prozesssachverhalt gehören namentlich die Anträge der Parteien, ihre Tatsachenbehauptungen, rechtlichen Erörterungen, Prozessklärungen und Beweisvorbringen (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern die gerügten Feststellungen offensichtlich unrichtig sind oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruhen (vgl. BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen.) Offensichtlich unrichtig bedeutet dabei willkürlich (BGE 140 III 115 E. 2 S. 117 mit Hinweis). Soweit der Beschwerdeführer den Sachverhalt ergänzen will, hat er zudem mit Aktenhinweisen darzulegen, dass er entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (vgl. Art. 99 Abs. 1 BGG; vgl. auch BGE 140 III 86 E. 2 S. 90).

3.2. Der Beschwerdeführer bezeichnet zunächst die Feststellung im angefochtenen Urteil als aktenwidrig, er habe nicht prozesskonform behauptet, die von der Beschwerdegegnerin behandelten Holzelemente wiesen eine Konzentration von Permethrin auf, welche nach allgemein anerkannten Standards zu hoch und namentlich gesundheitsgefährdend sei, weshalb schon darin ein Werkmangel liege.

3.2.1. Die Vorinstanz hat in diesem Zusammenhang festgestellt, dass der Beschwerdeführer in seiner Replik vorgebracht hatte, die Permethrin-Konzentration habe gemäss Gerichtsgutachten 520 bzw. recte 530 mg/kg betragen, was viel zu hoch gewesen sei. Sie hat die Vorbringen in der Replik wiedergegeben, wonach dies zusammen mit dem viel zu hohen TVOC-Wert zu einer unzumutbaren Schadstoffbelastung geführt habe, welche die Gesundheitsbeschwerden ausgelöst habe. Die Gerichtsexpertin habe nach den Vorbringen in der Replik ausgeführt, dass Permethrin von den behandelten Holzflächen abgegeben werde und dieses nur langsam in die Raumluft übergehe. Massgebend sei nach den Vorbringen in der Replik, dass die gesamte von der Beschwerdegegnerin verursachte Schadstoffbelastung in der Luft zu den Gesundheitsbeschwerden geführt habe. Die Vorinstanz fügte schliesslich an, der Beschwerdeführer habe geltend gemacht, es liege nicht an ihm nachzuweisen, inwiefern sich die einzelnen Elemente als schädlich erweisen würden; Permethrin führe in Verbindung mit den erhöhten TVOC-Werten zu einer unzumutbaren Schadstoffbelastung.

3.2.2. Die Rüge der Aktenwidrigkeit ist nicht nachvollziehbar. Die Vorinstanz hat die Vorbringen in der Replik so wiedergegeben, wie sie der Beschwerdeführer selbst beschreibt. Der Beschwerde ist weder zu entnehmen, inwiefern die Vorinstanz die Vorbringen willkürlich interpretiert haben sollte noch ist ersichtlich, inwiefern der Schluss der Vorinstanz bundesrechtswidrig sein könnte, dass er nicht behauptet hatte, die durch die Holzbehandlung der Beschwerdegegnerin verursachte Permethrin-Konzentration stelle an sich einen Werkmangel dar. Die Rüge ist nicht hinreichend begründet. Es ist für das Bundesgericht verbindlich festgestellt (Art. 105 Abs. 1 BGG), dass der Beschwerdeführer nicht prozesskonform behauptete, das von der Beschwerdegegnerin behandelte Holz sei wegen zu hoher Permethrin-Konzentration mangelhaft, weshalb darüber kein Beweis abzunehmen war.

3.2.3. Der Beschwerdeführer vermag dieses Ergebnis auch nicht dadurch in Frage zu stellen, dass er die Eventualbegründung der Vorinstanz, ein Werkmangel wäre im Übrigen bei gehöriger Behauptung mangels Nachweises des Übermasses der Konzentration zu verneinen, als widersprüchlich darzustellen versucht. Nachdem er gerade nicht prozesskonform behauptet hatte, dass die Primärbelastung des behandelten Holzes gesundheitsgefährdend sei, konnte sich die Vorinstanz im Rahmen der geltenden Verhandlungsmaxime (Art. 55 Abs. 1 ZPO) darauf beschränken, die behauptete zu hohe Schadstoffkonzentration in der Luft der Wohnräume zu beurteilen.

3.3. Der Beschwerdeführer rügt, die von der Vorinstanz angeführten Zweifel an der Qualität des Privatgutachtens betreffend Raumluftmessung seien willkürlich; es gehe nicht um die Überschreitung des TVOC-Wertes um wenige Prozente des Normalwertes, sondern um die Überschreitung um den hundertfachen Wert.

3.3.1. Nach den Erwägungen der Vorinstanz hat die Beschwerdegegnerin genügend substantiiert bestritten, dass auf die im Privatgutachten am 22. November 2013 in der Raumluft gemessenen Werte abgestellt werden kann. Sie hat in diesem Zusammenhang insbesondere festgestellt, die Beschwerdegegnerin habe bestritten, dass das eingesetzte Holzschutzmittel zu einer Luftfremdstoffbelastung geführt habe. So könne jedenfalls der vom Privatgutachter vermeintlich wahrgenommene Testbenzingeruch nicht vom Arbezol Spezial stammen, da dieses Produkt gemäss dem technischen Merkblatt geruchlos sei, weshalb der Verdacht naheliege, dass dieser Geruch eine andere Quelle habe. Eine Beeinflussung der Messwerte durch die im Rahmen des Rückbaus entfernten Korkböden und Täfer sei wahrscheinlich. Auch habe der Privatgutachter festgehalten, dass es in der Schweiz keine Grenz- oder Richtwerte für Luftfremdstoffe in Wohn- oder Aufenthaltsräumen gebe. Es seien zwar angeblich erhöhte Aliphaten C9 - C16, aber keine erhöhten Permethrin-Werte festgestellt worden. Es sei auch nicht auszuschliessen, dass die bei der Dachstockisolation verwendete Steinwolle die Messwerte beeinflusst haben könnte. Weder hätten die beigezogenen Gutachter die Quelle der angeblich zehnfach

zu hohen Schadstoffkonzentration identifiziert noch gesundheitliche Bedenken geäussert. In der erstinstanzlichen Duplik habe die Beschwerdegegnerin ergänzt, die vom Kläger ins Recht gelegten Gutachten vermöchten weder eine übermässige, gesundheitsgefährdende Luftfremdstoffbelastung im Haus nachzuweisen, noch habe in rechtsgenügender Weise ein Zusammenhang mit dem von der Beklagten verwendeten Holzschutzmittel erstellt werden können. Sollte im Haus eine gesundheitsgefährdende Luftfremdstoffbelastung festgestellt worden sein - was ausdrücklich bestritten werde - sei dies keineswegs auf die Verwendung von Arbezol Spezial zurückzuführen. Gemäss Privatgutachter sei keine detaillierte Quellenabklärung gemacht worden. Luftfremdstoffe würden keine gesundheitlichen Risiken bergen, ansonsten in der Schweiz Grenz- oder Richtwerte erlassen worden wären.

Der Beschwerdeführer setzt sich mit diesen Feststellungen der Vorinstanz zum Prozesssachverhalt nicht hinreichend auseinander. Er beschränkt sich auf das Vorbringen, die Beschwerdegegnerin habe

im Verfahren vor Bezirksgericht lediglich vorgebracht, die Messungen seien bei geöffneter Dampfsperre durchgeführt worden, was sich als falsch erwiesen habe. Er schliesst allein daraus, der gemessene TVOC-Wert von über 23'000 μm^3 sei bewiesen. Er beschränkt sich damit auf die Darstellung aus seiner Sicht, ohne Willkür in der Feststellung des Prozesssachverhalts zu begründen, was den prozessualen Anforderungen nicht genügt (vgl. vorstehend E.3.1; vgl. auch BGE 142 III 364 E. 2.4 S. 368; 140 III 264 E. 2.3. S. 266, 115 E. 2 S. 116; vgl. zum Ganzen ferner Urteil 4A 174/2017 vom 1. September 2017 E. 4.4.2.4).

3.3.2. Die Vorinstanz hat die Zweifel an der Qualität des Privatgutachtens namentlich damit begründet, dass sich dieses sehr stark auf die von der Beschwerdegegnerin eingesetzten Mittel konzentriere, die Instruktion zu diesem Gutachten denn auch einseitig durch den Beschwerdeführer erfolgt sei und keine detaillierte Quellenabklärung durchgeführt worden sei. Für den Privatgutachter sei schon klar gewesen, dass Indizien auf das Arbezol Spezial als Auslöser der Gesundheitsbeschwerden hindeuten würden, ohne die Materialanalyse und damit die Permethrin - Konzentration von danach 162 mg/kg sowie die PCP-Konzentration von 13 mg/kg und den kurz zuvor abgeschlossenen Umbau einzubeziehen.

Die Rügen des Beschwerdeführers gehen im Wesentlichen nicht über die Darstellung des Beweisergebnisses aus seiner Sicht hinaus. So mag zwar zutreffen, dass das Privatgutachten - wie vom Beschwerdeführer vorgebracht - von einem vom Bundesamt für Gesundheit empfohlenen unabhängigen und akkreditierten Analyse- und Forschungsinstitut erstellt wurde. Doch ändert dies nichts daran, dass das Parteigutachten nicht als Beweismittel i.S.v. Art. 168 Abs. 1 ZPO zu betrachten ist (vgl. dazu BGE 141 III 433 E. 2.6), was der Beschwerdeführer zu Recht nicht in Frage stellt. Insoweit er einwendet, dass eine Parteibehauptung darstellende Gutachten sei nach den anerkannten wissenschaftlichen Regeln durchgeführt und durch die Gegenpartei nicht hinreichend bestritten worden, stellt er lediglich pauschale Parteibehauptungen den überzeugenden Feststellungen der Vorinstanz gegenüber. Die Vorinstanz hat angesichts der für das Bundesgericht zum Prozesssachverhalt verbindlich festgestellten Bestreitungen der Beschwerdegegnerin (Art. 105 Abs. 1 BGG, vgl. dazu vorstehend E. 3.1) die Überzeugungskraft der im Privatgutachten gezogenen Schlüsse aufgrund mehrerer Unsicherheitselemente zu Recht in Frage gestellt.

Auch die übrige in diesem Zusammenhang vorgebrachte Kritik des Beschwerdeführers beschränkt sich auf die Darstellung des Beweisergebnisses aus seiner Sicht, welcher das Bezirksgericht zwar gefolgt ist, die Vorinstanz jedoch nicht. Damit begründet er keine Willkür, worauf die Kognition des Bundesgerichts in Sachverhaltsfragen beschränkt ist. Denn willkürlich ist ein Entscheid nicht schon dann, wenn eine andere Lösung ebenfalls vertretbar erscheint oder gar vorzuziehen wäre. Das Bundesgericht hebt einen kantonalen Entscheid wegen Willkür nur auf, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft (BGE 140 III 16 E. 2.1 S. 18 f.; 129 I 8 E. 2.1 S. 9; je mit Hinweisen). Dass die Vorinstanz die Beweise anders gewürdigt hat und im Ergebnis der Ansicht des Beschwerdeführers im Unterschied zum Bezirksgericht nicht gefolgt ist, begründet keine Willkür (BGE 141 III 564 E. 4.1; 135 II 356 E. 4.2.1). Namentlich im Bereich der Beweismittelwürdigung liegt Willkür nur vor, wenn das Gericht Sinn und Tragweite eines Beweismittels offensichtlich verkannt hat, wenn es ohne

sachlichen Grund ein wichtiges und entscheidungswesentliches Beweismittel unberücksichtigt gelassen oder wenn es auf der Grundlage der festgestellten Tatsachen unhaltbare Schlüsse gezogen hat (BGE 140 III 264 E. 2.3 S. 266; 137 III 226 E. 4.2 S. 234; 136 III 552 E. 4.2). Inwiefern dies der Fall sein sollte, lässt sich den Ausführungen der Beschwerde nicht entnehmen.

3.4. Auf die Luftraummessung durch die gerichtliche Gutachterin im Verfahren der vorsorglichen Beweisführung kann nach der Beweismittelwürdigung der Vorinstanz nicht abgestellt werden, weil der Beschwerdeführer vor der Messung einen Teil des Täfers entfernt und die Dampfsperre geöffnet hatte.

Der Beschwerdeführer bestreitet nicht, dass er den genauen Zeitpunkt nicht behauptet hat, an dem er vor Durchführung der Luftmessung den Täfer entfernt und die Dampfsperre geöffnet hatte. Es leuchtet ein, dass die Zeitdauer dieser Öffnung für die Interpretation der Messresultate wesentlich ist. Wenn die Vorinstanz daher entsprechende Behauptungen und Beweisanträge verlangte, stellte sie entgegen der Ansicht in der Beschwerde keine übersetzten Anforderungen an die Substanziierung. Der Beschwerdeführer macht in diesem Zusammenhang überdies geltend, die Vorinstanz sei überspitzt formalistisch vorgegangen. Überspitzter Formalismus als besondere Form der Rechtsverweigerung liegt jedoch erst vor, wenn für ein Verfahren rigorose Formvorschriften aufgestellt werden, ohne dass die Strenge sachlich gerechtfertigt wäre, wenn die Behörde formelle Vorschriften mit übertriebener Schärfe handhabt oder an Rechtsschriften überspannte Anforderungen stellt und

damit dem Bürger den Rechtsweg in unzulässiger Weise versperrt (BGE 142 V 152 E. 4.2 mit Hinweisen; vgl. auch Urteil 4A 71/2018 vom 18. September 2018 E. 2.2). Hiervon kann keine Rede sein, zumal die Vorinstanz nicht eine sekundengenaue Angabe forderte, sondern einzig die Aussage, die Dampfsperre sei "im Hinblick auf das Gutachten" geöffnet worden, als zu unspezifisch erachtete.

3.5. Die Vorinstanz ist entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers auch nicht in Willkür verfallen, wenn sie die - nach Entfernung des Täfers und Öffnung der Dampfsperre - erzielten Messresultate der Gerichtsgutachterin nicht in Beziehung setzte zu den ein Jahr zuvor von der Privatgutachterin gemessenen Werten. Die zunächst von der Privatgutachterin ermittelten TVOC-Werte befanden sich zwar weit über der Konzentration, welche die Gerichtsgutachterin mit 200 bis 300 μm^3 als normal und mit 1'000 bis 3'000 μm^3 für einen längeren Aufenthalt als zu hoch bezeichnete. Die knapp ein Jahr später von der Gerichtsgutachterin gemessenen Werte lagen ebenfalls deutlich über den als normal bezeichneten Werten, jedoch unterhalb der Grenze, für welche nach der Sachverständigen sofortiger Handlungsbedarf angezeigt wäre. Insoweit sich der Beschwerdeführer an dieser Dauer von knapp einem Jahr zwischen der Erstellung des privaten und des gerichtlichen Gutachtens stört und der Beschwerdegegnerin in diesem Zusammenhang eine ungebührliche Verfahrensverzögerung vorwirft, verkennt er, dass er sich mit vorliegender Beschwerde in Zivilsachen einzig gegen den Entscheid der letzten kantonalen Instanz richtet (Art. 75 Abs. 1 BGG; vgl. dazu vorstehend E. 1), welche das vorsorgliche Beweisverfahren nicht durchführte. Hinzu kommt, dass nur spekuliert werden kann, inwieweit eine früher durchgeführte gerichtliche Expertise höhere Messresultate ergeben hätte. Wird beachtet, dass die Messwerte der Gerichtsgutachterin wegen der Entfernung des Täfers und der Öffnung der Dampfsperre in unbekanntem und nicht (mehr) näher zu eruierendem Ausmass zu hoch ausgefallen sein dürften, so ist auch bei Berücksichtigung beider Messergebnisse im Ergebnis jedenfalls nicht geradezu willkürlich anzunehmen, dass der Beweis für die vom Beschwerdeführer behauptete derart übermässige TVOC-Konzentration, dass sie eine wissenschaftlich erwiesene Gefahr für die Gesundheit dargestellt hätte, gescheitert ist.

3.6. Nachdem sich die Feststellung des Sachverhalts als willkürfrei erwiesen hat und der Beschwerdeführer sich mit seinen weiteren Rügen einer Verletzung von Art. 8 ZGB sowie Art. 221 ZPO richtig besehen ebenfalls gegen das Ergebnis der Beweiswürdigung richtet respektive eine Verletzung der genannten Bundesrechtsnormen weder dargetan noch ersichtlich ist (vgl. Art. 42 Abs. 2 BGG), ist hierauf nicht weiter einzugehen.

4.

Der Beschwerdeführer rügt schliesslich, die Vorinstanz habe sein Vorbringen nicht beurteilt, wonach gar kein Hausbockbefall vorgelegen habe. Er geht dabei selbst davon aus, dass die Vorinstanz seine Vorbringen zutreffend als unerheblich erachtet hat für den Fall, dass ein Werkmangel nicht bewiesen ist, womit es sein Bewenden hat.

5.

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann (Art. 66 Abs. 1 BGG). Bei diesem Verfahrensausgang sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen. Er hat die Beschwerdegegnerin ausserdem für das bundesgerichtliche Verfahren zu entschädigen (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtsgebühr von Fr. 6'000.-- wird dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.

Der Beschwerdeführer hat die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 7'000.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht Luzern, 1. Abteilung, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 14. März 2019

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Kiss

Der Gerichtsschreiber: Hug