

Holzbock im Blockhaus: Welche Pflichten treffen den Verkäufer?

Ein Blockhaus ist schön. Solange man es nicht mit dem Holzbock teilen muss. Dieser umgangssprachlich so bezeichnete Käfer heißt eigentlich **Hausbock** (*Hylotrupes bajulus*). Er legt seine Eier gerne in Spalten und Risse von Holzhäusern, vorzugsweise im Dachbereich. Kurz nach der Eiablage bzw. Kopulation versterben die männlichen und weiblichen Tiere. Aus dem Ei schlüpft die Larve und frisst sich durch das Holz. Das kann dauern. Abhängig von verschiedenen Faktoren benötigt die Larve für ihre Entwicklung 4 bis 18 Jahre. Im Gegensatz zum Holzwurm erkennt man einen aktiven Hausbock nicht an herausquellendem Holzmehl. Der Hausbock verstopft seine Gänge mit dem Fraßmehl und betritt diese nicht wieder. Der Befall bleibt daher sehr lange Zeit unentdeckt. Erkennbar sind irgendwann die ovalen Ausflughöcher von etwa vier bis sieben Millimeter Größe. Ein aktiver Befall lässt sich z. B. durch hörbare Fraßgeräusche, Larven- oder Käferfunde, frische Ausflughöcher etc. feststellen, ein sicherer Aktivitätsnachweis ist jedoch äußerst schwierig (Quelle: Wikipedia).

Woher weiß man also, ob ein Hausbock vorhanden ist? Und was muss man als Verkäufer einem Kaufinteressenten sagen, wenn es einen Befall gegeben hat, man diesen aber durch eine Fachfirma beseitigen lassen hat und es keinen Aktivitätsnachweis gibt?


Der Bundesgerichtshof (BGH) hat sich ganz aktuell mit diesen Fragen befasst und in einem Urteil vom 19. Februar 2016 (V ZR 216/14) folgenden konkreten Sachverhalt beurteilt:

Jemand kauft im Jahr 2011 ein Holzblockhaus zu einem Kaufpreis von 198.000,00 EUR. Die Haftung für Sachmängel ist im Kaufvertrag ausgeschlossen. Jahre zuvor gab es einen akuten Hausbockbefall. Die Verkäuferin hatte damals ein Fachunternehmen beauftragt, den Befall zu beseitigen. Den Erfolg der Sanierungsmaßnahmen hat sie aber nicht kontrolliert. Bei den Kaufverhandlungen sagt sie nichts von dem Hausbock und der Sanierung. Wenige Wochen nach dem Einzug bemerkt der Käufer einen Ungezieferbefall. Der hinzugezogene Privatgutachter stellt eine große Zahl Ausflughöcher des Käfers an allen Seiten des Hauses fest. Der Käufer verlangt von der Verkäuferin Schadenersatz von rd. 49.000,00 EUR.

Bei dem Verkauf eines Hausgrundstücks besteht für den Verkäufer eine Pflicht zur Offenbarung verborgener Mängel oder von Umständen, die nach der Erfahrung auf die Entstehung oder Entwicklung bestimmter Mängel schließen lassen, wenn es sich um Umstände handelt, die für den Kaufentschluss von Bedeutung sind, insbesondere die beabsichtigte Nutzung erheblich mindern könnten. Bei Mängeln, die man bei einer Besichtigung ohne weiteres erkennen kann, besteht dagegen keine Offenbarungspflicht. Insoweit kann der Käufer keine gesonderte Aufklärung erwarten, weil er bei der im eigenen Interesse gebotenen Sorgfalt diese Mängel selbst wahrnehmen kann. Der BGH stellt in dem Urteil fest: Hatte der Verkäufer eines Hausgrundstücks in der Ver-

gangenheit ein Fachunternehmen mit er umfassenden Beseitigung eines Mangels (hier Befall eines Blockhauses mit Hausbock) beauftragt, muss er sich nicht Kenntnis vom Erfolg der Sanierungsbemühungen verschaffen. Dadurch, dass er nach Abschluss der Arbeiten keine Erfolgskontrolle durchführt, nimmt er ein späteres Wiederauftreten des Mangels auch nicht billigend in Kauf. Kennt er aber konkrete Umstände, die den Verdacht begründen, die Mangelbeseitigung habe keinen Erfolg gehabt und teilt er diese Umstände, auf die sich sein Verdacht gründet, dem Käufer nicht mit, nimmt er das Vorliegen eines Mangels in

Kauf und handelt arglistig. Vorsätzliches arglistiges Handeln führt wiederum dazu, dass der im Kaufvertrag üblicherweise enthaltene Gewährleistungsausschluss nicht greift und der Verkäufer zum Schadenersatz verpflichtet ist.

Den vorliegenden Streit konnte der BGH noch nicht abschließend entscheiden, weil noch Tatsachen aufgeklärt werden müssen; er hat die Sache dazu an das Oberlandesgericht zurückverwiesen. 

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Stefanie Bressel, Kanzlei im Zentrum Bremerhaven, Fachanwältin für Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht, FOCUS Empfehlung 2013 und 2015, Fachanwältin für Arbeitsrecht, www.kanzlei-im-zentrum.de

Herausforderungen



DR. MANFRED ERNST

Notar a. D.
Rechtsanwalt

LUTZ FRANKE

Notar
Rechtsanwalt
Fachanwalt für
Versicherungsrecht
Fachanwalt für Verkehrsrecht

STEFANIE BRESSEL

Rechtsanwältin
Fachanwältin für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht
Fachanwältin für Arbeitsrecht

INGEBORG MODEL

Rechtsanwältin
Fachanwältin für Familienrecht
Fachanwältin für Verkehrsrecht

KANZLEI IM ZENTRUM

Dr. Manfred Ernst · Lutz Franke · Stefanie Bressel
Ingeborg Model

NOTAR | RECHTSANWÄLTE | FACHANWÄLTE

Karlsburg 2 | 27568 Bremerhaven | Telefon (0471) 39 19 9-0
mail@kanzlei-im-zentrum.de | www.kanzlei-im-zentrum.de