

Ein Architekt ist kein Holzschutzfachmann

Hausschwamm ist nicht Bestandteil einer Bautenstandsermittlung

Man hatte zuvor alles klipp und klar abgemacht: Die Kaufinteressentin beauftragte die Architektin damit, den Bautenstand der Häuser zu ermitteln, die sie im Auge hatte. Sie sollte Keller und Dach vermessen, Bestandspläne erstellen und alle technischen Daten dokumentieren. Die Architektin wies ausdrücklich darauf hin, dass von ihr keine Fachberatungsleistungen wie Holzschutzgutachten zu erwarten seien.

Später stellte sich heraus, dass einige Häuser vom so genannten echten Hausschwamm befallen waren. Über 250.000 Euro musste die Käuferin für Sanierungsmaßnahmen ausgeben und machte dafür die Architektin verantwortlich. Hätte die Architektin nicht den Hausschwamm übersehen, hätte sie als Kaufinteressentin rechtzeitig einen Fachmann zu Rate ziehen können. Sicher hätte sie dann auf den Kauf verzichtet. Deshalb müsse die Architektin die Sanierungskosten ersetzen.

Darauf habe die Hauseigentümerin keinen Anspruch, entschied das Kammergericht in Berlin, und verwies zur Begründung auf ein holzschutztechnisches Gutachten (14 U 17/04). Um einen Holzschwamm zu erkennen, seien umfangreiche Untersuchungen nötig, erklärten Experten in diesem Gutachten - selbst wenn einzelne Anhaltspunkte wie braune Stellen zu sehen seien. Hausschwamm sei ein Holzschadensfall und kein Bestandteil des Bautenstandes. Um Ursachen und Ausmaß festzustellen, hätte man einen Holzschutzfachmann hinzuziehen müssen. Aufgabe von Architekten sei es jedenfalls nicht, nach Mängeln am Holz zu suchen.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneder UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/ein-architekt-ist-kein-holzschutzfachmann>