

Hausbockkäferlarve schmatzte zu laut ...

Neue Eigentümerin des Hauses will den Kauf wegen Schädlingsbefalls rückgängig machen

Ende 2005 kauften Frau A und ihr Ehemann das Holzständerhaus von Lehrer B, der es 2003 von einem Fertighausproduzenten erworben hatte. Die Parteien schlossen im Kaufvertrag die Gewährleistung für Mängel aus. Schon bald nach dem Einzug 2006 fielen dem Ehepaar Geräusche auf, die es sich zunächst nicht erklären konnte.

Nach langem Überlegen beauftragten die Hauseigentümer im Sommer 2007 einen Spezialisten für Schädlingsbekämpfung. Der Kammerjäger fand des Rätsels Lösung: In den Latten unter der Bodendämmung des Speichers hatten es sich Larven des Hausbockkäfers gemütlich gemacht — deren Fressgeräusche hatte das Ehepaar gehört. Wegen der Schädlinge wollte Frau A den Hauskauf rückgängig machen.

Sie bestand darauf: Der Verkäufer habe garantiert, das Haus sei frei von Hausbockkäfern. Schließlich habe er zugesichert, es sei nach den Regeln der Technik und gemäß handwerklichem Know-how gebaut worden. Außerdem habe Herr B ihr den Schädlingsbefall verschwiegen und sie so arglistig getäuscht — das Schmatzen der Larven habe er doch hören müssen, wenn er am Schreibtisch arbeitete.

Das Oberlandesgericht Koblenz wies die Klage von Frau A ab (5 U 1224/11). Im Kaufvertrag stehe nichts von einer Garantie. Gerade wenn ein Haftungsausschluss vereinbart werde, liege es nahe, davon ausgenommene Garantien ausdrücklich zu erwähnen. Das sei unterblieben. Und wenn ein Hausverkäufer erkläre, das Haus entspreche den Regeln der Technik und allen DIN-Vorschriften, übernehme er damit keine Garantie in Bezug auf bestimmte Schädlinge.

Das Ehepaar habe B 2006 noch einige Male getroffen und dabei weder Schädlinge, noch störende Geräusche erwähnt. Erst ein Jahr später habe Frau A eine Fachfirma eingeschaltet. Sehr wahrscheinlich habe man zum Zeitpunkt des Hauskaufs noch keine Geräusche wahrnehmen können. Jedenfalls gebe es keinen Anhaltspunkt dafür, dass B über die Hausbockkäferlarven Bescheid wusste und sie absichtlich verschwiegen habe.

Das habe auch ein Sachverständiger für Insekten bestätigt: Die Entwicklung der Larven dauere Jahre und hänge zudem von verschiedenen Faktoren ab. Man könne daher aus ihrem Auftreten 2006 nicht schließen, dass Herr B ihre Fressgeräusche Monate vorher hören musste. Im Gegenteil: Bei einem Holzeinbau im Jahr 2003 und einer Entwicklungszeit von drei bis vier Jahren sei es viel wahrscheinlicher, dass die Larven erst 2007 auftraten.

Dass Herr B den Schädlingsbefall verschwiegen habe, um die Käufer zu täuschen, sei also eine bloße Unterstellung, erklärte das Gericht. Es riet Frau A, auch die Schadenersatzklage gegen die Baufirma nicht weiter zu verfolgen. Die Firma habe "kammergetrocknetes Holz" eingebaut, was dem Stand der Technik entspreche. Dass sie die Latten nicht zusätzlich imprägniert, also chemisch behandelt habe, stelle kein Verschulden dar.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/hausbockkaeferlarve-schmatzte-zu-laut>