

## **Hinweispflicht bei Hausschwamm Erläuterung am Beispiel für Berlin**

Bis Mitte der 90-er Jahre haben die Landesbauordnungen in einigen Bundesländern (z.B. Bayern, Brandenburg) die Verpflichtung der Anzeige bei der zuständigen Bauaufsicht bei Feststellung von u.a. Echem Hausschwamm enthalten (Baurecht ist Länderrecht). Damit ergaben sich automatisch erforderliche Handlungspflichten der Bauaufsicht. Dies ist im Land Berlin nicht der Fall gewesen.

Ungeachtet dieses Tatbestandes enthält die Bauordnung für Berlin (BauO Bln) im § 3 Absatz Handlungspflichten als bauaufsichtliche Generalklausel zur Gefahrenabwehr. Danach sind bauliche Anlagen ... so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit oder Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden.

Im § 3 Absatz 2 wird diese Forderung wie folgt ergänzt: Bauprodukte dürfen nur verwendet werden, wenn bei ihrer Verwendung die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung während einer dem Zweck entsprechenden angemessenen Zeitdauer die Anforderungen dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erfüllen und gebrauchstauglich sind.

Im § 13 „Schutz gegen schädliche Einflüsse“ wird untersetzend darauf verwiesen, dass die bauliche Anlage so beschaffen sein muss, dass u.a. durch pflanzliche und tierische Schädlinge sowie andere chemische, physikalische und biologische Einflüsse Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

Angewendet auf die Verwendung von Holz für bauliche Anlagen, z.B. für Gebäude, bedeutet das u.a., dass die Dauerhaftigkeit der Holzbauteile sichergestellt sein muss und zwar für die Bauteile, die bei Versagen ansonsten Leben oder Gesundheit, z. B. der Gebäudenutzer, gefährden können. Diese bauaufsichtliche Allgemeinanforderung der Standsicherheit nach § 12 BauO Bln gilt für alle Holzbauteile, die tragende oder aussteifende Aufgaben in baulichen Anlagen erfüllen müssen.

Die Verpflichtung für die Durchführung der Bekämpfungsmaßnahmen liegt in der Verantwortung des jeweiligen Eigentümers des Gebäudes. Der Eigentümer muss die erforderlichen Maßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen des § 3 Absatz 1 BauO Bln zur Gefahrenabwehr mit dem Ziel der Gewährleistung der Standsicherheit veranlassen.

Bei fehlender Handlungsbereitschaft kann dieses Handeln u. U. zu Nachbarstreitigkeiten führen, die dann nur auf dem zivilen Rechtsweg zu klären sind. Zwischen den Eigentümern benachbarter Häuser hat es in der Vergangenheit insbesondere hinsichtlich der Verursacherfeststellung für den Pilzbefall und der Wanderungsrichtung des Pilzes durch die Grenz wand häufig Rechtsstreite gegeben.

Fazit:

Für die Durchführung von Bekämpfungsmaßnahmen gegen Holz zerstörende Pilze sieht das Baurecht im Land Berlin keine speziellen öffentlich rechtlichen Regelungen vor.

Hinsichtlich der Anforderung der nachbarrechtlichen Mitwirkung bei der Bekämpfung des Echten Hausschwamms, d.h. die Information über einen Befall und die eingeleiteten/einzuleitenden Maßnahmen kann ich nur auf eine Information, Zusammenarbeit, Einigung oder schlimmstenfalls zivilrechtliche Schritte verweisen.

Quelle:

Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung  
Referat Oberste Bauaufsicht  
vom 16.10.2009

Hinweis:

Beachten Sie in jedem Falle die regionalen Besonderheiten.  
Eine Meldepflicht (also an die Behörde) besteht aktuell  
nur in Sachsen und in Thüringen.

Das ist ein Infoservice der Haus-Klinik®  
Hilfe und Beratung für Eigentümer, WEG und Hausverwalter  
<http://www.Haus-Klinik.de>