

# Die Grundsatzentscheidung des Bundesgerichtshofes zur Haftung von Prüfsachverständigen ist nicht unumstritten Sie begünstigt den verfassungsrechtlich bedenklichen Abbau staatlicher Haftung für bautechnische Sicherheit

**Bekanntlich ist seit Jahren umstritten, ob der vom Bauherrn mit der Prüfung der Standsicherheit beziehungsweise des Brandschutzes beauftragte Prüfsachverständige bei Fehlern der Amtshaftung unterliegt oder ob er von seinem Auftraggeber nach den allgemeinen Regeln zivilrechtlich in Anspruch genommen werden kann. Diese Frage hat nunmehr der für Amtshaftungsfragen zuständige 3. Senat des Bundesgerichtshofs in einer Entscheidung vom 31. März 2016 (Az.: III ZR 70/15) zulasten des Prüfsachverständigen beantwortet.**

Danach nimmt der vom Bauherrn nach den einschlägigen Regelungen der jeweiligen Landesbauordnung beauftragte Sachverständige kein öffentliches Amt im Sinne des Paragraphen 839 Absatz 1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches in Verbindung mit Artikel 34 Satz 1 des Grundgesetzes wahr. Insofern kann er sich auch nicht auf die Grundsätze der Amtshaftung berufen. Vielmehr wird der Prüfsachverständige im Auftrage des Bauherrn privatrechtlich tätig. Der geschlossene Werkvertrag dient nicht allein dem Interesse der Allgemeinheit an der Einhaltung der öffentlich rechtlichen Vorschriften des Bauordnungsrechtes. Vielmehr bezweckt ein solcher Werkvertrag auch den Schutz des Bauherrn vor Schäden aufgrund einer mangelhaften Baustatik (was nach dem zugrundeliegenden Sachverhalt der Fall war). Mit dieser Revisionsentscheidung hat der Bundesgerichtshof ein vorangegangenes Urteil des Oberlandesgerichts Frankfurt vom 29. März 2014 kassiert, das noch von einer Amtshaftung des Prüfsachverständigen ausgegangen war [1] und dies wie folgt begründet: Zwar sei der Prüfsachverständige vom Bauherrn zivilrechtlich beauftragt worden. Seine Prüftätigkeit sei jedoch aufs Engste mit dem Aufgabenbereich der zuständigen Bauaufsichtsbehörde verknüpft und umfassend durch die Regelungen der Hessischen Bauordnung bestimmt. Insofern müsse der Prüfsachverständige auch haftungsrechtlich wie ein Amtsträger behandelt werden.

Nach Auffassung des Bundesgerichtshofs hält die Entscheidung des Oberlandesge-

richts Frankfurt einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand. Zwar müsse bei der Frage, ob sich das Handeln einer Person als Ausübung eines öffentlichen Amtes darstellt, darauf abgestellt werden, ob die eigentliche Zielsetzung, in deren Sinn der Betreffende tätig ist, hoheitlicher Tätigkeit zuzurechnen ist. Diese Voraussetzungen liegen nach Auffassung des Bundesgerichtshofs bei einem Prüfsachverständigen, der vom Bauherrn nach der einschlägigen Hessischen Bauordnung mit der Prüfung der Standsicherheit beauftragt ist, aber nicht vor. Seine Arbeit hänge mit der Verwaltungstätigkeit der Bauaufsichtsbehörde nicht derart eng zusammen, dass sie als Bestandteil der hoheitlichen Tätigkeit der Behörde anzusehen wäre.

Der Bundesgerichtshof begründet diese Auffassung damit, dass der hessische Landesgesetzgeber mit der Änderung der Landesbauordnung im Jahr 2002 insbesondere den Verzicht auf eine präventive bauaufsichtliche Prüfung und Überwachung legalisiert hat. Vielmehr sei es nunmehr Aufgabe des Bauherrn, sachkundige Personen zu beauftragen und auf diese Weise die Einhaltung der die technische Sicherheit betreffenden bauordnungsrechtlichen Vorgaben zu gewährleisten. Nach Auffassung des Bundesgerichtshofs folgt daraus, dass die Tätigkeit des Sachverständigen nicht (mehr) Teil der präventiven hoheitlichen Bauaufsicht ist, sondern sich privatrechtlich im Rahmen der Beauftragung durch den Bauherrn vollzieht. Da die Prüfsachverständigen auch eine ordnungsgemäße Bauausführung (in Bezug auf Standfestigkeit oder Brandschutz) zu bescheinigen haben, seien sie in dieser Hinsicht anstelle der Behörde für die Bauüberwachung verantwortlich.

Was das Schutzziel der prüfenden und bestätigenden Tätigkeit des Prüfsachverständigen angeht, so beschränkt sich dies nach Auffassung des Bundesgerichtshofs nicht nur auf den Schutz der Allgemeinheit vor bauordnungswidrigen Zuständen. Vielmehr diene der Prüfauftrag mindestens auch, wenn nicht gar in erster Linie, dem Schutz des Bauherrn vor Schäden aufgrund einer mangelhaften

Baustatik. Denn der Grund für die besondere Prüfung durch einen qualifizierten Sachverständigen läge darin, dass statische Planungsfehler schwerwiegende Gefahren in sich tragen und Schäden an Leib, Leben und Vermögen insbesondere des Bauherrn nach sich ziehen können.

### Praxishinweise

Festzuhalten ist, dass sich die Entscheidung des Bundesgerichtshofs ausschließlich auf Prüfsachverständige bezieht, die vom Bauherrn nach den einschlägigen landesrechtlichen Prüfverordnungen mit der Prüfung von bautechnischen Nachweisen beauftragt werden und denen bereits nach dem Wortlaut dieser Vorschriften ein hoheitliches Handeln abgesprochen wird. Prüffingenieure, welche bauaufsichtsrechtliche Prüfaufgaben im Auftrag der Bauaufsichtsbehörde wahrnehmen, sind „als verlängerter Arm der Bauaufsichtsbehörden“ von der Entscheidung nicht betroffen.

Aufgrund des Urteils besteht die Gefahr, dass Prüfsachverständige verstärkt zivilrechtlich in Anspruch genommen werden. Prüfsachverständige sollten bei einer Inanspruchnahme in entsprechender Auslegung der Verträge darlegen, dass die Haftung aufgrund der besonderen Zielrichtung der sachverständigen Tätigkeit nicht umfassend ist.

Es gibt gute Gründe, die Richtigkeit der Entscheidung des Bundesgerichtshof in Frage zu stellen. Denn sie unterstützt die verfassungsrechtlich bedenkliche Tendenz der öffentlichen Verwaltung, sich aus der Verantwortung für die öffentliche Sicherheit und Ordnung auf dem Bau zu stehlen. Insofern wäre es an der Zeit, dass sich das Bundesverfassungsgericht einmal grundsätzlich mit dieser Frage befasst.

*RA Dr. Ulrich Dieckert, Berlin*

### Literatur

[1] Dieckert, U., Neue obergerichtliche Entscheidung zur Haftung des im Auftrag des Bauherrn tätigen Prüffingenieurs, *Der Prüffingenieur*, Ausgabe 45, November 2014, BVPI, Berlin