

Urteilsbesprechung

Schornsteinfeger gibt "grünes Licht": Wer haftet für die falsche Lage des Schornsteins?

1. Der Auftragnehmer hat die anerkannten Regeln der Technik und die gesetzlichen und behördlichen Bestimmungen zu beachten. Dazu gehören die Bauordnungen der Länder und Brandschutzvorschriften.
2. Ein Schornstein muss den nach den einschlägigen Vorschriften vorgeschriebenen Abstand zum Nachbargebäude aufweisen.
3. Eine dem Vertragspartner des von einer Amtspflicht primär Geschützten (hier dem vom Eigentümer beauftragten Generalunternehmer eines Bauvorhabens) gegebene Auskunft ist jedenfalls dann im Interesse des Auskunftsempfängers erteilt, wenn sich - ähnlich der Situation der Drittschadensliquidation - das (wirtschaftliche) Risiko der Falschauskunft vollständig auf ihn verlagert hat, während dem vorrangig geschützten Betroffenen der entsprechende Schaden nicht entsteht.*)

BGH, Urteil vom 26.04.2018 - [III ZR 367/16](#)

BGB §§ [633](#), [839](#) Abs. 1 Satz 1

Problem/Sachverhalt

Ein Generalunternehmer (GU) war im Rahmen des Neubaus einer Pflegeeinrichtung mit einer Pellet-Heizungsanlage beauftragt. Die Baugenehmigung enthielt die Auflage, vor Ingebrauchnahme der Heizung eine Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegers (B) über die sichere Benutzbarkeit der Anlage vorzulegen. B vermaß vor Ort die Entfernung zwischen dem geplanten Standort des Schornsteins und der Nachbarbebauung und gab "grünes Licht" für die vorgesehene Ausführung. Nach Errichtung des Schornsteins stellte sich heraus, dass der aus Brandschutzgründen erforderliche Abstand zum Nachbargebäude nicht eingehalten war. Der GU ließ den Schornstein daher um 4 m versetzen. Mit seiner Klage nimmt er aus eigenem und abgetretenem Recht des Bauherrn den B auf die Kosten der Umsetzung von 56.707,72 Euro in Anspruch. Das OLG weist die Klage aus abgetretenem Recht des Bauherrn mit der (zutreffenden) Begründung ab, dass dem Bauherrn in Form des Gewährleistungsanspruchs gegen den GU eine die Amtshaftung ausschließende anderweitige Ersatzmöglichkeit zusteht (§ [839](#) Abs. 1 Satz 2 BGB). Ein eigener Anspruch des GU aus Amtshaftung bestehe nicht, da die Amtspflichten des B nur gegenüber dem Eigentümer und Bauherrn bestünden.

Entscheidung

Die Revision des GU hat Erfolg! Der BGH bejaht einen eigenen Anspruch des GU gegen B aus Amtshaftung (§ [839](#) BGB). Dieser hat mit der falschen Auskunft zur Unbedenklichkeit des Schornsteins seine Amtspflicht fahrlässig verletzt. Die **Amtspflicht zur richtigen Auskunft** besteht auch **gegenüber dem Vertragspartner des primär Geschützten**, wenn das **wirtschaftliche Risiko der Falschauskunft** durch den Vertrag **vollständig auf diesen verlagert** wird, während dem **primär geschützten Bauherrn kein Schaden** entsteht. So liegt es hier: Dem Bauherrn war kein Schaden entstanden, weil ihm gegenüber der GU für die - hier allein in Rede stehenden - Kosten der Beseitigung des Mangels verschuldensunabhängig einzustehen hatte. Bisher nicht geprüft wurde aber ein eventuelles Mitverschulden des GU bzw. seiner Nachunternehmer, denen der Messfehler des B möglicherweise hätte auffallen müssen.

Praxishinweis

Im Zuge der "Verschlankung" des Staats durch Deregulierung und Privatisierung wird die Prüfung der Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften immer mehr auf den Bauherrn verlagert, der entsprechende Bescheinigungen durch von ihm selbst zu beauftragende staatlich anerkannte Sachverständige beibringen muss. Daher haften der Prüfstatiker nach der hessischen Landesbauordnung (BGH, [IBR 2016, 350](#)) und der staatlich anerkannte Sachverständige für Brandschutz nach der BauO-NW (OLG Köln, [IBR 2017, 506](#), und [IBR 2017, 507](#)) dem Bauherrn gegenüber nicht aus Amtshaftung, sondern aus einem Privatgutachtervertrag.

VorsRiOLG Thomas Manteufel, Köln© id Verlag