

INFOBLATT 11/2015 - HAFTUNGSRISIKEN

Ausgangslage

Häufig werden MessdienstleisterInnen über ihre eigentliche Messtätigkeit hinaus damit konfrontiert, bzw. es wird von Ihnen erwartet, dass sie weitergehende Aussagen bzw. Bewertungen zu einem konkreten Objekt vornehmen. Es ist selbstverständlich angenehm und hat einen Mehrwert für die Auftraggeber, wenn man als kompetent angesehen wird und ggf. „Lösungen“ anbieten kann. Aber: Achtung vor dem „HelferInnen-Syndrom“, damit nicht unbewusst in „Haftungsfallen“ getreten wird.



Haftungsrisiken für Messdienstleister¹

„Werden Messunternehmer (zur Durchführung einer normgerechten Differenzdruckprüfung nach DIN EN 13829 oder zur differenzdruckgestützten Leckageortung) oder Sachverständige mit der qualitativen Überprüfung der luftdichten Gebäudehülle beauftragt, handelt es sich bei den ihnen erteilten Aufträgen um Werkverträge. Wie jeder Werkunternehmer haben deshalb auch diese Gutachter verschuldensunabhängig für den Erfolg ihrer Werkleistung einzustehen. Dass auch Aufträge zur bauleitenden Qualitätsüberwachung grundsätzlich nicht dem Dienstvertrags-, sondern dem Werkvertragsrecht des BGB unterliegen, ist heutzutage weitgehend unbestritten...“

„Besonders risikoträchtig ist es, wenn Messunternehmer entweder die auch nach DIN EN 13829 geforderte Benennung festgestellter Leckagen unterlassen oder aber anlässlich ihrer Prüftätigkeit Auskünfte erteilen, die über das Ergebnis der reinen Differenzdruckprüfung fachlich deut-

lich hinausgehen und gleichzeitig erkennbar für den Auftraggeber der Differenzdruckprüfung und/oder den Bauherrn oder Käufer der Immobilie handlungsleitende Bedeutung haben. Damit angesprochen ist die Schadensersatzhaftung aus unentgeltlichen Beratungsverträgen. Eine solche Haftung kommt nach der einschlägigen Rechtsprechung immer dann in Betracht, wenn eine Auskunft oder eine Beratung konkret bezogen auf einen individuellen Lebenssachverhalt erteilt wird und genau dies für die Beteiligten erkennbar ist. Sind diese Voraussetzungen erfüllt, dann haften der Auskunftgeber und Berater für die Richtigkeit der erteilten Auskünfte vollkommen unabhängig davon, ob sie für die Auskunftserteilung vergütet werden oder nicht...“

„Mit der qualitativen Prüfung und Beurteilung der Gebäudehülle befasste Messunternehmer und/oder Sachverständige sollten sich deshalb bei jedweder mündlichen oder schriftlichen Äußerung streng im Rahmen des ihnen jeweils erteilten Auftrags halten, wenn sie das Risiko einer haftenden Inanspruchnahme für die Richtigkeit darüber hinausgehender Auskünfte und Ratschläge vermeiden wollen.“

¹ Köpcke, U. (2012): Die Luftdichtheit der Gebäudehülle im öffentlichen und privaten Bau-recht. In: Gebäude-Luftdichtheit. S. 115-135. Zweite, aktualisierte Auflage. Fachverband Luftdichtheit im Bauwesen, Berlin (Hrsg.).