

1

Prüfungsumfang eines Projektsteuerers im Einzelfall bei einer Schimmelpilzsanierung

Leitsätze:

1. Bei der Prüfung eines Sanierungskonzeptes zur Beseitigung von Schimmelpilzbefall in einem geschlossenen Rohbau sind Schimmelpilz- und Schimmelpilzsanierungsleitfäden zu Rate zu ziehen, auch wenn sie keine allgemein anerkannten Regeln der Technik sind, weil sie das derzeit einzige Regelwerk bilden, das die wesentlichen Erkenntnisse von Medizinern und Biologen zum Schimmelpilzbefall und seiner Beseitigung darstellen.

2. Die Pflichten eines Projektsteuerers - auch in Abgrenzung zu einem mit der Bauüberwachung beauftragten Architekten - bestimmen sich nach den im Einzelfall getroffenen vertraglichen Vereinbarungen der Parteien des Projektsteuerungsvertrages.

3. Wenn der Projektsteuerer typische Architektenziele der Bauüberwachung und Qualitätskontrolle der Ausführungsleistung übernimmt und zusagt, auf die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik zu achten, und bei der Auswahl einer geeigneten Sanierungsmethode zur Beseitigung von Schimmelpilzbefall in einem geschlossenen Rohbau eines Schulgebäudes keine Bedenken gegen ein Sanierungskonzept anmeldet, das die Empfehlungen des Schimmelpilzsanierungsleitfadens missachtet, haftet er gesamtschuldnerisch neben dem Architekten auf Schadensersatz.

Anmerkung zu OLG Celle, Urteil vom 11.03.2020, 14 U 32/16

von **Dr. Kristina Plank**, RA'in und FA'in für Bau- und Architektenrecht, von Boetticher Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft mbB, München

A. Problemstellung

Im Rahmen der Errichtung eines Bauwerks hatte der Kläger den Beklagten zu 1) mit Architektenleistungen der Leistungsphasen 1 bis 8

und den Beklagten zu 2) mit Projektmanagementleistungen (Projektsteuerung und Projektleitung) beauftragt. Während der Errichtung des Bauwerks trat in dem geschlossenen Rohbau Schimmelpilz auf. Das Gericht hatte unter anderem darüber zu entscheiden, ob bereits ergriffene Sanierungsmaßnahmen sachgerecht waren und ob und inwieweit der Beklagte zu 2) neben dem Beklagten zu 1) für die durch den Schimmelpilzbefall und für die durch die Auswahl und die Durchführung einer nicht sachgerechten Sanierung des Schimmelpilzbefalls eingetretenen Schäden und weitere Sanierungskosten haftet.

B. Inhalt und Gegenstand der Entscheidung

Nachdem sich in dem Rohbau Schimmelpilz gebildet hatte, hatte der beauftragte Maler darauf hingewiesen, dass er keine Kenntnisse im Bereich der Schimmelsanierung habe und dass ein Fachberater hinzugezogen werden müsse. Nach Abstimmung zwischen den beiden Beklagten und einer Firma R. für Baustofftechnik wurden die Schimmelpilze mit einem Mittel der Firma R. abgetötet und die betroffenen Bereiche dann mit einem anderen Mittel der Firma R. behandelt. Anschließend zeigten sich Flecken und Ausblühungen. Nach Durchführung eines selbstständigen Beweisverfahrens ließ der Kläger die von dem Schimmelpilzbefall betroffenen OSB-Platten vollständig austauschen.

Der Kläger hat seinen Kostenaufwand für die Schimmelpilzsanierung von den Beklagten als Gesamtschuldner erstattet verlangt.

Dem Oberlandesgericht zufolge haften die Beklagten i.H.v. 109.940,72 Euro als Gesamtschuldner und sind darüber hinaus als Gesamtschuldner verpflichtet, dem Kläger jeden weiteren Schaden zu ersetzen, der daraus entstanden ist, dass nach dem Auftreten von Schimmelpilzbildungen zunächst ein Sanierungsversuch mittels der Produkte der Firma R. vorgenommen worden ist. Der Beklagte zu 1) haftet darüber hinaus allein dafür, dass vor dem ersten Auftritt von Schimmelpilz geeignete Maßnahmen zur Verhinderung des Schimmelpilzbefalls unterblieben sind.

Das Gericht war nach einem Sachverständigen-gutachten im Rahmen eines selbstständigen Beweisverfahrens davon überzeugt, dass der Schimmelpilzbefall auf einer fehlerhaften

Planung der Bauabläufe durch den Beklagten zu 1) beruhte. Außerdem sah es das Gericht als bewiesen an, dass die vom Beklagten zu 1) gewählte Sanierungsmethode nicht sach- und fachgerecht erfolgt sei. Das Gericht hat sich mit den unterschiedlichen Auffassungen der verschiedenen Gutachter im Hinblick auf die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen ausführlich auseinandergesetzt (Rn. 55 bis 65). Ein Privatgutachter hatte zunächst keinen Nachweis für auffällige Schimmelpilzbelastungen feststellen können. Ein weiterer Privatgutachter hatte erklärt, dass die Schimmelpilzleitfäden keine allgemein anerkannten Regeln der Technik darstellten. Ein dritter Privatgutachter hatte erklärt, von den Räumen ginge keine akute Gefahr für die Gesundheit aus. Dagegen hatte der Sachverständige aus dem selbstständigen Beweisverfahren erläutert, dass von abgetöteten Schimmelpilzbestandteilen potenzielle Gesundheitsgefahren ausgingen, dass das angewandte Imprägniermittel in Aufenthaltsräumen nicht angewendet werden dürfe, dass synergistische Schadefekte auftreten könnten und dass die Schimmelleitfäden forderten, dass bei einem Schimmelbefall auf Holzwerkstoffplatten diese Platten generell zu entfernen seien (Rn. 57 ff.). Das Gericht folgt dem Sachverständigen aus dem selbstständigen Beweisverfahren und begründet die Entscheidung unter anderem damit, dass ein Schulgebäude betroffen sei, bei dem besondere Fürsorgepflichten für die Gesundheit von Lehrern und Schülern wahrzunehmen seien (Rn. 65). Die Einholung eines Obergutachtens erachtete das Gericht nicht für erforderlich (Rn. 66).

Der Beklagte zu 1) hätte der Haftung dem Oberlandesgericht zufolge nur dadurch entgehen können, dass er den Kläger darauf hingewiesen hätte, dass die von ihm gewählte Sanierungsmethode von den Schimmelpilz- und Schimmelpilzsanierungsleitfäden abwich. Dass der Beklagte zu 1) sich auf die Beratung durch eine Firma verlassen hatte, die daran interessiert war, ihre Produkte zu vertreiben, hielt das Gericht für unsorgfältig (Rn. 68).

Ein Mitverschulden des Klägers hat das Gericht nicht festgestellt. Als Landkreis trafen den Kläger keine eigenen Überprüfungs-pflichten. Auch der Beklagte zu 2) sei nicht mit einer den Beklagten zu 1) haftungsbefreienden Kontrolle beauftragt gewesen.

Auf die Berufung des Beklagten zu 2) hatte das Gericht zu entscheiden, ob der Beklagte zu 2) wegen der Auswahl der Sanierungsmethode und deren Durchführung auf Schadensersatz in Anspruch genommen werden konnte. Dies wird vom Gericht bejaht, weil der Beklagte zu 2) sowohl mit seinem Vertrag als auch mit seinem Verhalten dem Kläger gegenüber zum Ausdruck gebracht habe, dass er für die richtige Auswahl der Sanierungsmethode durch den Beklagten zu 1) persönlich habe einstehen wollen (Rn. 83).

Der Leistungsumfang des Beklagten zu 2) ergebe sich aus der vertraglichen Regelung. Die Parteien hätten einen Vertrag über Projektmanagementleistungen geschlossen. In dem Vertrag würden die dem Beklagten obliegenden Leistungen umfangreich beschrieben. Das Gericht folgte dem Landgericht darin, dass das Tätigkeitsfeld des Beklagten zu 2) auch die Koordination von Sanierungsmaßnahmen mit inhaltlicher Prüfung der Standards und der Qualität umfasst habe. Als Fachmann für Bauwesen sei der Beklagte zu 2) verpflichtet gewesen, den Kläger fachkundig zu beraten. Der Vertrag habe typische Architektenziele beschrieben und auf die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik im Bauwesen und in der Bautechnik abgestellt. Der Kläger habe deshalb erwarten dürfen, dass der Beklagte zu 2) das Projekt auch inhaltlich betreuen, baufachlich begleiten und eine Mangelfreiheit der Leistung im Blick behalten würde. Hinzu käme, dass der Beklagte zu 2) konkret in die Auswahl der Sanierungsmethode zur Beseitigung des Schimmelpilzbefalls eingebunden gewesen sei (Rn. 85). Die Haftung auf Schadensersatz ergibt sich dem Gericht zufolge daraus, dass der Beklagte zu 2) nach dem Vertrag ein weit gestecktes Tätigkeitsfeld übernommen und sich eingebracht hatte, fachlich kompetent und durch eine Haftpflichtversicherung abgesichert war sowie dem Kläger gegenüber persönlich für die Sanierung einstand.

Das Gericht macht in der Entscheidung – auch in Abgrenzung zu dem Urteil des OLG Naumburg vom 30.05.2013 (2 U 2/11) deutlich, dass es die besondere vertragliche Gestaltung des hier maßgeblichen Projektsteuerungsvertrages berücksichtigt hat und dass es außerdem berücksichtigt hat, dass der Beklagte zu 2) beim Kläger mit einer E-Mail den Eindruck erweckt habe, die konkrete Nacherfüllung werde sach- und

fachgerecht durchgeführt. Das Oberlandesgericht hat außerdem die Höhe des vereinbarten Honorars und die Höhe der vereinbarten Haftpflichtversicherungssumme berücksichtigt.

Zur Frage der Gesamtschuldnerschaft bejaht das Gericht die erforderliche Gleichstufigkeit der Leistung. Diese fehle, wenn der Leistungszweck der einen gegenüber der anderen Verpflichtung vorläufig oder subsidiär und somit nachrangig wäre. Die gesamtschuldnerische Haftung werde für den Fall der kumulativen Gesamtkausalität bejaht. Die Beklagten zu 1) und zu 2) seien in verschiedenen Verträgen mit dem Kläger verbunden gewesen und hätten gemeinsam ein fehlerhaftes Sanierungskonzept erstellt bzw. gebilligt, das den Kläger geschädigt habe. Die Situation sei vergleichbar mit der Haftung von Architekt und Bauunternehmer für wechselseitig eigenständig zu verantwortende Baumängel, die ebenfalls gesamtschuldnerisch hafteten (Rn. 90).

C. Kontext der Entscheidung

Der Architekt oder Projektsteuerer, der dem Bauherrn eine Sanierungsmaßnahme bzw. eine bestimmte Art und Weise der Mangelbeseitigung empfiehlt oder vorschlägt, haftet dafür, dass die vorgeschlagene Sanierungsmaßnahme erfolgreich ist, das heißt den Mangel verlässlich beseitigt. Das Risiko, dass die gewählte Sanierungsmaßnahme den Mangel nicht beseitigt, trifft grundsätzlich den Auftragnehmer. Es ist deshalb riskant, wenn ein Auftragnehmer sich auf die Aussage einer Firma verlässt und nicht weiter aufklärt, welche Sanierungsmaßnahme mit Sicherheit zu einer nachhaltigen Beseitigung des aufgetretenen Mangels führt. Stellt sich dann heraus, dass die Sanierungsmaßnahme nicht geeignet war, den Mangel zu beseitigen, haftet der Architekt für dadurch weiter verursachte Schäden.

Welche Maßnahme im konkreten Fall geeignet ist, einen Mangel zu beseitigen, ist stets eine Frage des Einzelfalls. Soweit in einem Bereich noch keine allgemein anerkannten Regeln der Technik existieren, auf die zurückgegriffen werden kann, muss ein Architekt bei der Prüfung einer Sanierungsmaßnahme besondere Sorgfalt an den Tag legen. Da sich die Bautechnik ständig fortentwickelt, bedürfen bestehende Regelwerke einer strengen Prüfung, ob sie noch

die anerkannten Regeln der Technik wiedergeben (Kniffka/Koebler/Jurgeleit/Sacher, Kompendium des Baurechts, 2020, 5. Teil, Rn. 51). Ebenso muss sorgfältig geprüft werden, ob in einem Bereich, in dem anerkannte Regeln der Technik bisher nicht bestanden, sich zwischenzeitlich neue Regeln gebildet haben oder - wie hier - Leitfäden oder andere Veröffentlichungen berücksichtigt werden müssen.

Die Haftung des Projektsteuerers richtet sich grundsätzlich nach den von ihm übernommenen Leistungspflichten aus dem Vertrag (Fischer in: Thode/Wirth/Kuffer, Praxishandbuch Architektenrecht, 2. Aufl. 2016, § 18, Rn. 133). Dabei ist zu unterscheiden, ob die vertraglichen Leistungspflichten des Projektsteuerers dienstvertraglicher oder werkvertraglicher Natur sind. Handelt es sich um einen Dienstvertrag, haftet der Projektsteuerer nicht für den Eintritt eines Erfolges. Das Recht des Werkvertrages ist anwendbar, wenn der Projektsteuerer durch seine vertragliche Leistung einen Erfolg i.S.d. § 631 Abs. 2 BGB schuldet (Kniffka/Koebler/Jurgeleit/Sacher, Kompendium des Baurechts, 2020, 10. Teil, Rn. 119). Werkvertragsrecht kann bereits dann anwendbar sein, wenn der Auftragnehmer ein Bündel von verschiedenen Aufgaben übernommen hat und die erfolgsorientierten Aufgaben dermaßen überwiegen, dass sie den Vertrag prägen (Kniffka/Koebler/Jurgeleit/Sacher, Kompendium des Baurechts, 2020, 10. Teil, Rn. 119). In einem Beschluss vom 25.01.2007 hat der BGH keine Bedenken dagegen geäußert, dass ein Projektsteuerungsvertrag nach dem AHO/DVP Modell als Werkvertrag qualifiziert wurde (VII ZR 112/06 - BauR 2007, 724).

Im vorliegenden Fall war der Leistungsumfang - soweit sich dies den Entscheidungsgründen entnehmen lässt - in dem von dem Beklagten zu 2) vorgelegten Vertrag sehr umfassend beschrieben. Dem Beklagten zu 2) oblagen Aufgaben zur Organisation, Information, Koordination, Dokumentation, Qualitäten und Quantitäten, Kosten der Finanzierung, Termine, Kapazitäten und Logistik. Ob die vertraglichen Vereinbarungen jedoch alleine genügt hätten, die Haftung des Beklagten zu 2) für die Wahl der Sanierungsmethode zu begründen, lässt die Entscheidung offen. Den zitierten vertraglichen Bestimmungen zufolge war der Beklagte zu 2) zwar verpflichtet, die ihm übertragenen Leistungen nach den allgemein anerkannten Regeln

der Technik zu erbringen, beim Durchsetzen der Vertragspflichten mitzuwirken, Ausführungsänderungen zu prüfen und erforderliche Entscheidungen hinsichtlich der Qualität zu treffen. Eine Haftung für die Auswahl von Sanierungsmethoden ergibt sich hieraus jedenfalls dem Wortlaut zufolge alleine jedoch möglicherweise noch nicht. Hinzu kommt hier – und dies betont das Gericht mehrfach – dass der Beklagte zu 2) sich bei der Auswahl der Sanierungsmethode eingebracht hat, in die Auswahl der geeigneten Sanierungsmethode zur Beseitigung des Schimmelpilzbefalls eingebunden war (Rn. 85) und sich dem Kläger gegenüber persönlich für die Richtigkeit der ausgewählten Methode eingesetzt hat. Die Haftung ergibt sich somit aus der Kombination des im Vertrag breit und umfassend beschriebenen Tätigkeitsfeldes des Beklagten zu 2) einerseits und des persönlichen Einstehens für die Sanierung andererseits (Rn. 86 und 87).

Zutreffend bejaht das OLG Celle dann auch die gesamtschuldnerische Haftung der beiden Beklagten gemäß § 421 BGB, weil der Schaden haftungsrechtlich auf mehreren Ursachen beruht, die von verschiedenen Personen gesetzt worden sind (Rn. 90). Ein Projektsteuerer hat auch dann für eine unrichtige Beratung einzustehen, wenn die geschuldeten Leistungen nur vorbereitender (unterstützender) Art sind (Leicht/Brunstamp in: Kuffer/Wirth, Handbuch des Fachanwalts, Bau- und Architektenrecht, 6. Aufl. 2020, 4. Kapitel, C. Rn. 3). Dies kann unter Umständen zu einer gesamtschuldnerischen Haftung des Projektsteuerers mit planenden und ausführenden Unternehmen führen (Grüneberg in: Palandt, 79. Aufl. 2020, § 421 BGB, Rn. 11).

D. Auswirkungen für die Praxis

Es handelt sich um eine Einzelfallentscheidung, die nicht nur auf der konkreten vertraglichen Regelung zwischen den Parteien, sondern darüber hinaus auf dem konkreten Verhalten der Parteien nach Vertragsunterzeichnung beruht. Die Entscheidung macht deutlich, wie wichtig es für beide Vertragsparteien ist, vor Vertragsunterzeichnung zu klären, welche Pflichten übernommen werden sollen. Dies gilt offensichtlich erst recht für Verträge, die nicht den im BGB im Einzelnen geregelten Vertragstypen entsprechen. Bei dem Projektsteuerungsvertrag handelt es sich um einen solchen Fall. Entscheidend

für die Einordnung eines solchen Vertrages als Werkvertrag ist, ob der Projektsteuerer durch seine vertragliche Leistung einen Erfolg i.S.d. § 631 BGB schuldet. Ob und ggf. welchen Erfolg er konkret schuldet, ergibt sich aus dem Vertrag. Die Parteien sind gut beraten, wenn sie vor Vertragsunterzeichnung klären, welche Aufgaben der Auftragnehmer übernehmen möchte und für welche Erfolge er im Einzelnen verantwortlich sein soll.

Die Entscheidung zeigt aber darüber hinaus, dass auch das Verhalten der Vertragsparteien nach Vertragsschluss für die Reichweite der Haftung eines Vertragspartners relevant sein kann. Auch hierauf sollten Mandanten – auch im Rahmen der anwaltlichen Beratung zur Vertragsgestaltung – stets hingewiesen werden. Die Formulierung des Vertrages ist zwar von wesentlicher Bedeutung für die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien. Allerdings können diese Rechte und Pflichten durch nachvertragliches Verhalten unter Umständen erweitert werden. Auftragnehmer sind deshalb darauf hinzuweisen, dass sie auch während der Leistungserbringung deutlich machen müssen, wenn sie Bedenken haben und andererseits Äußerungen im Zusammenhang mit dem Ergreifen von Sanierungsmaßnahmen durchaus haftungsrechtliche Konsequenzen haben können. Insbesondere der Projektsteuerer muss kritisch hinterfragen, ob er für eine vom Architekten empfohlene oder vorgeschlagene Sanierungsmethode Verantwortung übernehmen möchte oder ob im Einzelfall angezeigt ist, dem Bauherrn zu raten, einen Sonderfachmann hinzuzuziehen, wenn der Projektsteuerer im maßgeblichen Bereich nicht über ausreichende Kenntnisse und Erfahrung verfügt. Das Gericht hat im vorliegenden Fall nicht nur ausgeführt, dass der Beklagte zu 2) sich hätte von seiner Haftung freizeichnen können, wenn er den Kläger darauf hingewiesen hätte, dass die gewählte Sanierungsmethode der in dem Schimmelpilzsanierungsleitfaden empfohlenen Sanierung widersprach. Darüber hinaus hat das Gericht mehrfach darauf abgestellt, dass der Beklagte zu 2) durch eine E-Mail den Eindruck geweckt hat, die Nacherfüllung werde sach- und fachgerecht durchgeführt und er stehe persönlich dafür ein.

Schließlich bestätigt die Entscheidung, dass Planer und Berater sich nicht ausschließlich auf Empfehlungen von Firmen verlassen sollten, die selbst die Durchführung von Sanierungen

anbieten bzw. die hierfür erforderlichen Mittel verkaufen. Verfügt der Planer oder Berater nicht über ausreichende eigene Kenntnisse, empfiehlt es sich stets, eine unabhängige Meinung einzuholen, um Haftungsrisiken auszuschließen.