

# Gesamtschuldnerische Haftung des Projektsteuerers für Mängel

- 1. Die Rechtsnatur des Projektsteuerervertrages hängt von den vertraglichen Vereinbarungen ab. Hat der Projektsteuerer auch Aufgaben der Bauüberwachung/Qualitätskontrolle übernommen und die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten, ist die vertragliche Leistung auf einen Erfolg i.S.d. § 631 BGB gerichtet (Werkvertrag).**
- 2. Wenn ein Projektsteuerer gem. seinem Vertrag die Bauüberwachung/Qualitätskontrolle mitübernimmt und sich an der Auswahl eines Sanierungskonzeptes beteiligt, welches zu einem Mangel führt, dann haftet er gesamtschuldnerisch neben einem Architekten als Gesamtschuldner.**
- 3. Ein Mitverschulden des Auftraggebers durch die Tätigkeit eines Projektsteuerers ist nur gegeben, wenn der Auftraggeber den Projektsteuerer als Ansprechpartner und Entscheidungsträger eingesetzt hat.**

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

## Problem/Sachverhalt

Ein Landkreis beauftragte einen Architekten mit einem Erweiterungsbau für eine Berufsschule und setzte für diese Leistungen auch einen Projektsteuerer ein. Der Projektsteuerer übernahm über das Standardleistungsbild der Projektsteuerung nach AHO zusätzliche qualitätssichernde Leistungen und brachte sich aktiv in Vorschläge zur Beseitigung eines Schimmelpilzbefalls ein, der sich im Zusammenhang mit den Rohbauarbeiten im Deckenbereich ergeben hatte. Die Sanierungsarbeiten erbrachten nicht den Erfolg. Es verblieben mögliche Beeinträchtigungen der Schüler durch verbliebene allergische und toxische Potenzen. Zwar gab es für die Durchführung der Arbeiten noch keine allgemein anerkannten Regeln der Technik, allerdings existierten bereits Empfehlungen in einem Schimmelpilzleitfaden, die missachtet wurden. Der auftraggebende Kreis nimmt den Architekten und den Projektsteuerer gesamtschuldnerisch auf Zahlung von Schadensersatz im Umfang von Sanierungskosten in Anspruch.

## Entscheidung

Das OLG sieht die Haftung des beklagten Projektsteuerers für begründet an. Weil das Leistungsbild des Projektsteuerers auch Teilleistungen einer Objektüberwachung und Qualitätskontrolle beinhaltete, ist das OLG von einem Werkvertrag ausgegangen. Zwar nimmt das Oberlandesgericht auch an, dass ein Projektsteuerer grundsätzlich nicht verpflichtet ist, die Tätigkeiten ausführender Unternehmen zu überwachen. Angesichts der konkret vereinbarten Leistungen und der tatsächlichen Einbringung des Projektsteuerers bei der Auswahl der Sanierungsmethode habe jedoch die Verpflichtung bestanden, auf ein einwandfreies Sanierungskonzept hinzuwirken. Dieser Verpflichtung sei der Projektsteu-

erer nicht nachgekommen. Angesichts des Fehlens allgemein anerkannter Regeln der Technik für den Schimmelpilzbefall hätte er auch die noch unverbindlichen Vorgaben eines unter Mitwirkung öffentlicher Stellen zustande gekommenen Schimmelpilzleitfadens berücksichtigen müssen, auch wenn es sich noch nicht um eine allgemein anerkannte Regel der Technik handele. Da der Projektsteuerer hier auf die Qualitätssicherung und Bauausführung und Mängelbeseitigung mitübernommen habe, sei auch eine Gleichstufigkeit der Leistung mit dem Architekten gegeben. Die Voraussetzungen für eine gesamtschuldnerische Haftung seien erfüllt. Zu guter Letzt müsse sich hier der Auftraggeber ein Mitverschulden durch die Tätigkeit des Projektsteuerers nicht zurechnen lassen. Vorliegend sei der Projektsteuerer nicht eingeschaltet worden, um den Architekten hinsichtlich seiner Berufspflichten zu entlasten.

## Praxishinweis

Die Entscheidung zeigt die Gefahren, die auftreten, wenn ein Projektsteuerer über Standardleistungsbilder für das Projektsteuerungswesen hinaus Verpflichtungen zur Qualitätssicherung im Verhältnis zu ausführenden Unternehmen übernimmt und sich in entsprechende Problemstellungen verantwortlich einbringt. In solchen Fällen muss der Projektsteuerer seine Leistungen auch so erbringen, dass sie allen werkvertraglichen Anforderungen genügen und er haftet dann auch mit Architekten und ggf. sogar Bauunternehmen gesamtschuldnerisch, wenn er zum Misslingen eines von ihm mitbetreuten Sanierungskonzeptes beiträgt.

Prof. Dr. Klaus Eschenbruch, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Düsseldorf