



## Im Blickpunkt

### Projektsteuerung am Bau

#### Die Verbindlichkeit von Schimmelpilzsanierungsleitfäden

In einer aktuellen Entscheidung hat das OLG Celle (Urt. v. 11.3.2020 – 14 U 32/16, MDR 2020, 670) im Hinblick auf die Prüfung eines Sanierungskonzepts zur Beseitigung von Schimmelpilzbefall entschieden, dass der Schimmelleitfaden des Umweltbundesamtes zwar nicht den allgemein anerkannten Regeln zuzuordnen ist. Dennoch muss sowohl ein Architekt als auch ein Projektsteuerer den Inhalt dieser Abhandlung kennen und berücksichtigen. Der folgende Beitrag setzt sich mit der Entscheidung auseinander und zeigt auf, welche Konsequenzen sich für die Sanierung von Neubauten und Bestandsbauten ergeben.

#### Hintergrund

In einem Schulgebäude wurden in einzelnen Klassenzimmern Raumluftmessungen auf Schimmelpilzsporen durchgeführt, die keine signifikanten Schimmelpilzbelastungen ergaben. Unstreitig gab es in dem Gebäude bereits im Zuge der Bauarbeiten und damit auch in den untersuchten Klassenzimmern jedoch einen Feuchte- und Schimmelschaden, über dessen Herkunft und Ausmaß Unklarheit bestand. Im Rahmen eines Projektsteuerungsvertrages hatte der Schulträger ein Ingenieurbüro mit der Begleitung der Bauarbeiten beauftragt. Zudem war ein Architekt mit der Planung und Bauüberwachung beauftragt.

Nachdem zuvor in der Raumluft keine auffälligen Schimmelpilzbelastungen festgestellt werden konnten, entschied Architekt und Projektsteuerer bezüglich der in den Räumlichkeiten vorhandenen OSB-Platten, dass diese trotz Befall mit Schimmel in den Räumen verbleiben können. Auch sonstige Austauscharbeiten wurden weder geplant noch angeordnet. Ein Hinweis an den Bauherrn, dass das gewählte Sanierungskonzept von den Schimmelpilz- und Schimmelpilzsanierungsleitfäden abweicht, wurde nicht erteilt.

Nach Auffassung des OLG Celle hätte jedoch der Projektsteuerer (aber auch der Architekt) bei der Planung der Sanierungsarbeiten berücksichtigen müssen, dass nach dem Leitfaden zur Vorbeugung, Erfassung und Sanierung von Schimmelfeuchtigkeit in Gebäuden (Schimmelleitfaden) des Umweltbundesamtes ein Schimmelfeuchtigkeit auf Holzwerkstoffplatten dazu führt, dass diese Platten generell entfernt werden müssen und zwar unabhängig davon, ob und in welchem Umfang in der Raumluft Schimmelpilze festgestellt werden. Nur mit dieser Vorgehensweise könnten potentielle Gesundheitsgefahren für die Nutzer der Räume sicher ausgeschlossen werden.

Aufgrund des Umstands, dass diese Hinweise und Vorgaben des Schimmelleitfadens nicht berücksichtigt wurden und der Bauherr hierüber durch den Projektsteuerer auch nicht aufgeklärt wurde, hat das OLG Celle dem entsprechenden Schadensersatzanspruch des Bauherrn zugesprochen.

#### Der Schimmelleitfaden des Umweltbundesamtes

Das Umweltbundesamt hat im Dezember 2017 die Neufassung des von ihm verfassten Schimmelleitfadens vorgelegt und dort aufgrund zwischenzeitlich neu gewonnener Erkenntnisse im Zusammenhang mit dem Erkennen, Beurteilen und Beseitigen von Schimmelschäden die Vorgängerversion überarbeitet.

Soweit erkennbar wurden erstmalig durch das OLG Celle nun die Empfehlungen und Hinweise des Schimmelleitfadens des Umweltbundesamtes einer rechtlichen Einordnung durch ein Obergericht zugeführt.

Denn in seiner Entscheidung hat das OLG Celle die Pflichtverletzung des Projektsteuerers ausdrücklich damit begründet, dass der Schimmelleitfaden bei der Erstellung des Sanierungskonzeptes nicht berücksichtigt wurde und dass der Bauherr im Rahmen der Planung nicht darüber aufgeklärt wurde, welche Hinweise und Empfehlungen dort enthalten sind, bzw. dass eine Abweichung von diesem Leitfaden geplant sei.

Nach Auffassung des OLG Celle sei der Inhalt des Schimmelleitfadens des Umweltbundesamtes zwar nicht als Teil der allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuordnen. Diese definieren bekanntlich den relevanten Umfang einer zu erbringenden Leistung, insbesondere dann, wenn keine detaillierte Leistungsbeschreibung vorhanden ist. Kurz gesagt sind allgemein anerkannte Regeln der Technik gegenüber dem Bauherrn als Mindeststandard am Bau stets einzuhalten.

Für das OLG Celle stellt nun der Schimmelleitfaden des Umweltbundesamtes keine allgemein anerkannte Regel der Technik dar, was das Gericht in seiner Entscheidung auch nicht weiter begründet. Vielmehr wird lediglich festgestellt, gleichwohl sei der Leitfaden zu beachten gewesen, weil er „auf wissenschaftlichen Erkenntnissen von Medizinern und Biologen basiert“ und deshalb zur Definition dessen, was für eine ordnungsgemäße Bauleistung und Bauplanung zu beachten war, herangezogen werden musste.

So sieht der Schimmelleitfaden etwa vor, dass mit Schimmel befallene Holzwerkstoffplatten, um solche handelt es sich bei OSB-Platten, generell ausgetauscht werden müssen. Denn selbst von abgetöteten Schimmelpilzbestandteilen, so der Leitfaden, können gesundheitliche Gefahren ausgehen, weswegen empfohlen wird, auch abgetötetes Schimmelpilzmaterial physikalisch zu entfernen. Damit hat das OLG Celle zugleich klargestellt, dass die rein chemische Behandlung von Schimmelpilzen, die zwar zur Abtötung der Schimmelpilze führt, diese aber in der Bausubstanz noch zurücklässt, nicht den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Sanierung genügt.

Wenn jedoch nach Auffassung des OLG Celle der Planer der Sanierungsarbeiten bei der Ausarbeitung seines Sanierungskonzeptes und der Aufklärung des Bauherrn den Inhalt des Schimmelleitfadens des Umweltbundesamtes berücksichtigen musste, dann stellt sich die Frage, ob damit nicht auch zu dieser Fragestellung die allgemein anerkannten Regeln der Technik (neu) definiert werden.

Eine gesetzliche Norm, die die allgemein anerkannten Regeln der Technik definieren würde, existiert nicht (zum Begriff der allgemein anerkannten Regeln, siehe *Pauly*, MDR 2017, 372). Sie werden in der Rechtsprechung üblicherweise beschrieben als die „Prinzipien und Lösungen, die in der Praxis erprobt und bewährt sind und sich bei der Mehrheit der Praktiker durchgesetzt haben“. Darüber hinaus muss diese Regel „in der Wissenschaft als theoretisch richtig gelten“, so dass insgesamt eine Anerkennung sowohl in der Theorie aber auch in der Praxis erforderlich ist (BVerwG, Urt. v. 30.9.1996 – 4 B 175/96, BauR 1997, 290).

Da jedoch nach Auffassung des OLG Celle der Projektsteuerer den Schimmelleitfaden berücksichtigen musste und zwar ungefragt und ohne gesonderte Vereinbarung mit dem Bauherrn, weil das OLG Celle an die Nichtbeachtung dieser Verpflichtung die konkrete Pflichtverletzung gegenüber dem Bauherrn festgemacht hat, wird man in der Konsequenz – entgegen der Anmerkung des OLG Celle – zu dem Ergebnis kommen müssen, dass die Erkenntnisse und der Inhalt aus dem Schimmelleitfaden Teil der allgemein anerkannten Regeln der Technik sind.

Denn wollte man dem Schimmelleitfaden eine geringere Qualität zuschreiben, die qualitativ betrachtet nicht Teil der „Prinzipien und Lösungen“ ist, die nämlich die allgemein anerkannten Regeln der Technik beschreiben, stellte es im Ergebnis keine überzeugende Begründung dar, warum der Projektsteuerer im konkreten Fall eine Pflichtverletzung begangen hätte. Denn ohne vertragliche Vereinbarung war der Projektsteuerer bei seinen Planungen nur verpflichtet, die allgemein anerkannten Regeln der Technik als Mindeststandard einzuhalten. Geht man nun mit der Argumentation des OLG Celle davon aus, dass eine Pflichtverletzung vorlag, weil der Inhalt des Schimmelleitfadens nicht berücksichtigt und der Bauherr über den Verstoß gegen diesen Leitfaden nicht aufgeklärt wurde, dann muss im Umkehrschluss der Inhalt des Schimmelleitfadens qualitativ betrachtet auf dem Niveau der allgemein anerkannten Regeln der Technik liegen, wenn nicht deren integraler Teil sein.

### Forderung für die Zukunft

Ziel des Schimmelleitfadens ist es, die Anforderungen an ein gesundes Bauen und Wohnen zu definieren und zu beschreiben, welche Maßnahmen erforderlich sind, um dieses Ziel zu erreichen.

Für den Bereich des Neubaus bedeutete dies, dass bei der Planung und Errichtung eines Gebäudes darauf geachtet werden muss, keine relevante Belastung der Baumaterialien und des Gebäudes mit Schimmelpilzen herbeizuführen. Vielmehr sind Neubauten so zu erstellen, dass sie bei deren Herstellung und Bezug frei von Schimmelpilzen sind. Das ist dann der Fall, wenn in und auf Bauteilen keine Besiedelung durch Schimmelpilze und andere Mikroorganismen vorliegen und keine Hintergrundkonzentrationen an Baumaterialien überschritten werden.

Für den Bereich der Sanierung von Bestandsgebäuden muss daher gelten, gleich ob im Zuge einer allgemeinen Renovierung oder aber auch insbesondere im Zuge der Beseitigung eines festgestellten Feuchte- oder Schimmelschadens, dass die Sanierung so auszuführen ist, dass ein Zustand erreicht wird, der dem Zustand entspricht, bevor das schadensstiftende Ereignis stattgefunden hat.

In beiden Fällen, der erstmaligen Errichtung eines Gebäudes sowie der Sanierung eines Bestandsgebäudes, kommt es in zeitlicher Hinsicht auf die Abnahme der Werkleistung an, in deren Zeitpunkt dieser Zustand erreicht werden muss.

Denn liegen zum Zeitpunkt der Abnahme keine Besiedelungen oder Kontaminationen des Gebäudes mit Schimmelpilzen vor, die vom Bauherrn hingenommen werden müssen, liegt eine mangelfreie Leistung im Sinne des Werkvertragsrechtes vor und der Bauherr kann guten Gewissens die Abnahme erklären.

Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass gerade im Hinblick auf das gesundheitliche Risiko, das von Schimmelpilzen ausgeht bzw. ausgehen kann, das Vorhandensein eines Schimmelpilzschadens den Bauherrn berechtigt, die Abnahme der Neubauleistung bzw. der Sanierungsleistung abzulehnen, jedenfalls diesbezüglich im Zuge der Abnahme einen Vorbehalt zu erklären.

Dabei zeigt die Praxis, dass gerade bei verdeckten, nicht sichtbaren Schimmelbelastungen in der Bausubstanz, der nicht aufgeklärte und damit nicht sensibilisierte Bauherr überhaupt nicht in der Lage ist, bei der Abnahme einen entsprechenden Vorbehalt geltend zu machen. Dies liegt schlicht daran, dass er nicht um diese Problematik weiß und deshalb auch keine Veranlassung sieht, mitunter kostenintensive Untersuchungen der Bausubstanz durchführen zu lassen.

Dann wird man sich diesbezüglich aber mit der Überlegung auseinandersetzen müssen, ob es nicht bei der Abnahme von Bauleistungen von Neubauten und bei der Abnahme von Bauleistungen im Zusammenhang mit Sanierungsarbeiten, gerade wenn diese Feuchtigkeitsschäden oder die Beseitigung von Schimmelpilzen zum Gegenstand haben, künftig generell eines Nachweises des Werkunternehmers bedarf, dass ein Schimmelschaden – gleich ob im lebenden oder im abgetöteten Stadium – nicht vorhanden ist.

Das Urteil des OLG Celle zeigt ferner, dass Raumluftmessungen auf Schimmelpilzsporen dazu nicht ausreichen, vielmehr bedarf es einer fachlich versierten Überprüfung des Gebäudes bzw. der Räumlichkeiten, die auch bis in die „Tiefe der Bausubstanz“ reicht (weitergehend etwa *Führer/Kober*, Schimmel und andere Schadfaktoren am Bau, Bundesanzeiger Verlag, 2018).

**Hinweis der Redaktion:** Der Schimmelleitfaden steht unter [https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/421/publikationen/uba\\_schimmelleitfaden\\_fin\\_al\\_bf.pdf](https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/421/publikationen/uba_schimmelleitfaden_fin_al_bf.pdf) zum Download zur Verfügung.

**RA Dr. Bernd Kober**