

Schimmelleitfaden für Schimmelsanierungen verbindlich

Entscheidungsbesprechung von OLG Celle, Urteil vom 11.3.2020, Az. 14 U 32/16

Die Entscheidung des OLG Celle

Das OLG Celle hat mit Urteil vom 11.3.2020 (Az. 14 U 32/16)¹ eine Entscheidung zum Prüfungsumfang eines Projektsteuerers im Einzelfall bei einer Schimmelpilzsanierung getroffen.

Es gelangte zu dem Ergebnis, dass bei der Prüfung eines Sanierungskonzeptes zur Beseitigung von Schimmelpilzbefall in einem geschlossenen Rohbau **Schimmelpilz- und Schimmelpilzsanierungsleitfäden zu Rate zu ziehen seien, auch wenn sie keine allgemein anerkannten Regeln der Technik darstellen.**

Zur Begründung verweist das OLG Celle darauf, dass diese Leitfäden das derzeit einzige Regelwerk bilden würden, welche die wesentlichen Erkenntnisse von Medizinern und Biologen zum Schimmelpilzbefall und seiner Beseitigung darstellen.

Im Weiteren äußerte sich das OLG Celle auch zu den Pflichten eines Projektsteuerers, die sich – auch in Abgrenzung zu einem mit der Bauüberwachung beauftragten Architekten – nach den im Einzelfall getroffenen vertraglichen Vereinbarungen der Parteien des Projektsteuerungsvertrags bestimmen. Dabei hafte der Projektsteuerer neben dem Architekten gesamtschuldnerisch auf Schadensersatz, wenn er typische Architektenziele der Bauüberwachung und Qualitätskontrolle der Ausführungsleistung übernehme und zusage, 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.

Der Fall des OLG Celle

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, entschieden 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 der Projektsteuerer (aber auch der Architekt) jedoch bei der Planung der Sanierungsarbeiten berücksichtigen müssen, dass nach dem Leitfaden zur Vorbeugung, Erfassung und Sanierung von Schimmelpilzbefall in Gebäuden (Schimmelleitfaden) des Umweltbundesamtes² ein Schimmelpilzbefall 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.³ 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 den entsprechenden Schadensersatzanspruch des Bauherrn zugesprochen.

¹ Die Entscheidung kann kostenlos in der Rechtsprechungs-Datenbank der niedersächsischen Justiz im Internet abgerufen werden: <https://www.juris.de/jportal/portal/page/bsndprod.psml>.

² https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/421/publikationen/uba_schimmelleitfaden_final_bf.pdf.

³ OLG Celle, Urteil vom 11.3.2020, Az. 14 U 32/16, mit Anmerkung von Eschenbruch, IBR 2020, 249.

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. 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«, sodass insgesamt eine Anerkennung sowohl in der Theorie aber auch in der Praxis erforderlich ist.⁴

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, dann wird man entgegen der Anmerkung des OLG Celle in seiner Entscheidung 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 dann 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. Und wenn man nun mit der Argumentation des OLG Celle davon ausgeht, dass eine Pflichtverletzung vorlag, weil der Inhalt des Schimmelleitfadens nicht berücksichtigt wurde 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 vorliegt 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

⁴ BVerwG, Urteil vom 30.9.1996, Az. 4 B 175/96.

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, weil 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 Feuchteschäden 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.⁵

⁵ Weitergehend Führer/Kober, Schimmel und andere Schadfaktoren am Bau, 1. Aufl. Köln 2018.

Der Autor



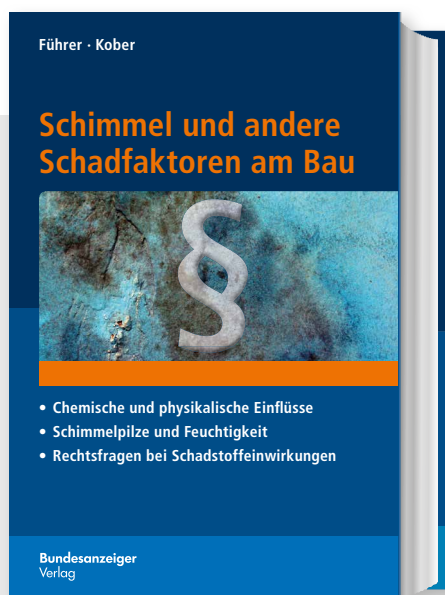
Rechtsanwalt Dr. jur. Bernd Kober

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht,
Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht

Rechtsanwälte Reinhart – Kober – Großkinsky – Braun
Rathausgasse 3
97877 Wertheim

E-Mail (Sekretariat): golz@reinhart-kober.de

www.reinhart-kober.de



Das Praxishandbuch zum Thema Schimmel und anderen Schadstoffen in Innenräumen

Führer · Kober

Schimmel und andere Schadfaktoren am Bau

Chemische und physikalische Einflüsse
Schimmelpilze und Feuchtigkeit
Rechtsfragen bei Schadstoffeinwirkungen

2018, 410 Seiten, 17,0 x 24,0 cm, Buch
(Hardcover), 56,00 €
ISBN 978-3-8462-0691-1

VORTEILE

- > Behandlung innenraumhygienischer Gesichtspunkte tiefgehend und umfassend.
- > Fachübergreifende Betrachtung der Grundlagen sowohl unter praxisrelevanten technisch-wissenschaftlichen als auch (bau-)rechtlichen Gesichtspunkten.
- > Darstellung der Gesamtzusammenhänge bei dem Thema „Innenraumhygiene“

Mehr Infos und versandkostenfrei (deutschlandweit) bestellen: shop.reguvis.de/0691-1

Bestell-Hotline: 02 21/9 76 68-306
E-Mail: bau-immobilien@reguvis.de
Fax: 02 21/9 76 68-236 | www.reguvis.de
In jeder Fachbuchhandlung

Reguvis |
Fachmedien GmbH
Amsterdamer Str. 192
50735 Köln

Reguvis