

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 23 vom 10.6.2010

## Baurecht

Ein umfassender Projektsteuerungsvertrag ist als Werkvertrag einzustufen. Die Vergütung ist hierbei nicht erst mit der Abnahme, sondern bereits mit der Fertigstellung des Werkes fällig. Etwas Mängel der Projektsteuerung müssen bereits während der Baumaßnahme, nicht erst nach deren Abschluss, dokumentiert und gerügt werden.

*OLG Naumburg, Urteil vom 14. März 2008, Az. 10 U 64/07*

*Rechtsanwalt  
Christian Hippel  
von Leinemann &  
Partner, Berlin*



### Der Fall

Im Zuge der Sanierung und Erweiterung eines Universitätsklinikums hatte ein Auftraggeber ein Projektsteuerungsunternehmen mit der umfassenden Betreuung beauftragt. Hierzu zählten die Leistungsphasen 6 und 7 des § 15 HOAI und umfangreiche Leistungen des Vertragsmanagements, wie etwa das Qualitätsmanagement, die Terminkoordination, das Kostencontrolling sowie die Schnittstellen-

koordination. Gegen die Restvergütungsansprüche des klagenden Projektsteuerers wandte der Auftraggeber später ein, dass die Kosten und die Terminziele nicht eingehalten wurden. Aufgrund der Schlechtleistung des Projektsteuerers hätten sich erhebliche Bauzeitverzögerungen und Mehrkosten ergeben. Die Vergütung sei außerdem nicht fällig, da die Leistung nicht abgenommen wurde.

### Die Folgen

Das OLG sprach dem Projektsteuerer die Vergütung zu. Wegen des umfassenden Leistungskatalogs ist der Projektsteuerungsvertrag als Werkvertrag einzustufen. Aufgrund des Baufortschritts lassen sich Mängel in diesem Vertragsverhältnis nachträglich nicht mehr beheben, Nacherfüllungsansprüche sind wegen „zeitlicher Überholung“ ausgeschlossen. Es kommen jedoch Ansprüche auf Minderung, Schadenersatz und Rücktritt in Betracht. Für einen solchen Anspruch müsste dem Projektsteuerer eine konkrete Pflichtverletzung vorgehalten werden, da unvorhergesehene Entwicklungen in der Baupraxis eher die

Regel sind. Will der Auftraggeber Vergütungsansprüche also wegen Schlechtleistung kürzen, muss er die Mängel im Einzelnen genau bezeichnen. Abstrakte Vorwürfe, dass die Leistungen „gänzlich unbrauchbar“ gewesen seien, reichen nicht. Die Fälligkeit des Vergütungsanspruchs tritt im Übrigen bereits mit Vollendung der Arbeiten ein. Da nach der Beschaffenheit des Werkes eine Abnahme ausgeschlossen ist, tritt nach § 646 BGB die Vollendung des Werkes an die Stelle der Abnahme. Der Projektsteuerer hat lediglich nachvollziehbar abzurechnen und nach Projektende eine Schlussrechnung zu

### Was ist zu tun?

Die Entscheidung zeigt, dass es nur mit hohem Begründungsaufwand möglich ist, die Vergütung des Projektsteuerers im Nachhinein wegen Schlechtleistungen zu kürzen. Will der Auftraggeber entsprechend vorgehen, muss er bereits während der Ausführung ausreichend dokumentieren, inwieweit mangelhafte Leistungen vorliegen. Da dies dauerhaft zu einer „Kon-

trolle der Kontrolle“ führen würde, sollte einer sich abzeichnenden Fehlsteuerung frühzeitig entgegengewirkt werden. Notfalls sollte auch eine Vertragsbeendigung in Erwägung gezogen werden, da die Qualität des Projektsteuerers für das Gelingen eines Projekts sowie die Einhaltung der zeitlichen und finanziellen Rahmenbedingungen von entscheidender Bedeutung ist.