

informiert

■ Schlussbescheinigung nach § 76 der BbgBauO ohne vorherige Objektüberwachung – Risiken für die Architekten

Die Brandenburgische Architektenkammer möchte aus gegebenem Anlass auf erhebliche Risiken für die Architekten hinweisen, die im Zusammenhang mit der neuen Rolle des Objektplaners und der Schlussbescheinigung nach § 76 BbgBauO entstehen.

A. Problem

Seit der Novelle der Bauordnung im Jahr 2003 häufen sich in Brandenburg die Fälle, in denen Auftraggeber sich von Architekten die Schlussbescheinigung nach § 76 BbgBauO erstellen lassen, obwohl der Architekt die Objektüberwachung nicht selbst durchgeführt hat und also allenfalls oberflächlich beurteilen kann, ob die Bauausführung den Bauunterlagen entspricht. Gerade gewerbliche Bauunternehmer fordern diese Leistung oft wie selbstverständlich ab.

B. Gefahren

Wer diese Schlussbescheinigung erteilt, ohne zuvor die Objektüberwachung durchgeführt zu haben, verstößt in mehrfacher Hinsicht gegen gesetzliche Vorschriften und setzt sich erheblichen Risiken aus:

1.

Ohne Kenntnis vom Bauablauf besteht das hohe Risiko, dass die Schlussbescheinigung objektiv falsch ist. Wer als Objektplaner auch nur leicht fahrlässig eine falsche Schlussbescheinigung nach § 76 BbgBauO abgibt, begeht eine Ordnungswidrigkeit. Die Folge kann ein Bußgeld von bis zu 500.000 € sein (§ 79 BbgBauO). Im Regelfall wird dieses Bußgeld deutlich niedriger sein, kann aber schon bei einfachen Gebäuden mehrere Tausend Euro erreichen.

Bußgeld

2.

Gravierender wird es, wenn der GU / Bauträger bewusst von der Planung abgewichen ist. Nach kürzlich veröffentlichter Rechtsprechung kann darin ein Betrug zu Lasten des Bauherren liegen. Ein Architekt, der diese Abweichungen erkennt und nichts dagegen unternimmt, kann sich der Beihilfe zum Betrug schuldig machen (OLG München, 22 U 121/00). Es ist rechtlich durchaus möglich, einem Architekten, der *ohne jede Prüfung* eine Schlussbescheinigung ausstellt, Vorsatz unterstellt wird (sog. bedingter Vorsatz). Es besteht deshalb ein strafrechtliches Risiko.

Strafrechtliche
Risiken

3.

Ferner verstößt es gegen die Berufspflichten aus § 5 des Brandenburgischen Architektengesetzes, eine Schlussbescheinigung auszustellen, von deren Richtigkeit der Architekt mangels Objektüberwachung nichts wissen kann. Die Kammer ist gesetzlich gehalten, solchen Verstößen nachzugehen. Das kann zu berufsrechtlichen Sanktionen führen, von der einfachen Rüge über die Geldbuße bis hin zur Streichung aus der Architektenliste (bei schweren Verstößen).

Berufspflichten

4.

Hinzu kommt ein Haftungsrisiko. Es ist je nach Wortlaut und Inhalt des Auftrags nicht auszuschließen, dass eine fehlerhafte Schlussbescheinigung zu Schadensersatzansprüchen des Bauherren führt, wenn sich nachträglich herausstellt, dass die Schlussbescheinigung unrichtig war. Ist der wahre Verursacher (das ausführende Unternehmen) dann insolvent, wird der Bauherr sich schnell an den Architekten erinnern, der ihm „bescheinigt“ hat, sein Haus sei in Übereinstimmung mit der Planung errichtet worden. Haftungsschlüsse lassen sich insoweit kaum wirksam regeln.

Haftungsrisiko

5.

Zu guter Letzt besteht die Gefahr, insoweit keinen Versicherungsschutz zu erhalten. Nach § 4 der Allgemeinen Haftpflichtbedingungen der Versicherer besteht bei *vorsätzlich* verursachten Schäden kein Versicherungsschutz. Es ist nicht auszuschließen, dass ein Versicherungsunternehmen sich bei einer ohne Kenntnis des Bauablaufs erstellten Schlussbescheinigung auf den Standpunkt stellt, der Architekt habe die Unrichtigkeit seiner Erklärung billigend in Kauf genommen. Das kann für Vorsatz genügen (auch hier in Form des "bedingten Vorsatzes"). Darüber wird man zwar streiten können, absolute Rechtssicherheit besteht insoweit aber nicht.

Versicherungsschutz

C. Folgerungen

Diese Risiken lassen sich nur vermeiden, indem man "isolierte" Schlussbescheinigungen nicht erstellt und entsprechende Aufträge ablehnt. Stattdessen sollten alle Brandenburger Architekten *gemeinsam* die Markt- (und Macht-) Stellung nutzen, die ihnen die neue Bauordnung gibt. Jeder Bauherr ist für die Fertigstellung seines Bauvorhabens auf den Architekten schlicht *angewiesen*. Der rechtlich korrekte Weg, hierauf zu reagieren, besteht darin, den Architekten mit der Leistungsphase 8 zu beauftragen. Dann ist die Ausstellung der Schlussbescheinigung auch kein Problem, sondern Teil der Architektenleistung

Die Kammer ist sich bewusst, dass dies bei der derzeitigen Auftragslage schwer durchsetzbar ist, weil meist ein anderer Architekt bereit stehen wird, der den Auftrag annimmt. Deshalb lässt sich dieser Missstand nur durch gemeinsames Handeln bekämpfen.

Die Kammer bietet hierfür ihre Unterstützung an. Sie wird Bauträger und Generalunternehmer kontaktieren und abmahnen, die in illegaler Weise von den Architekten isolierte Schlussbescheinigungen verlangen. Die Kammer bittet deshalb ausdrücklich um Mitteilung entsprechender Fälle.

Dr. Schattenfroh
Justitiar