



## VORSICHT FALLE: DIE ÖFFENTLICH-RECHTLICHE VERANTWORTLICHKEIT DES ARCHITEKTEN

### Recht kompakt: Haftungsfragen bei Genehmigungsverfahren und Bauleitung

Das Thema der Verantwortlichkeit des Architekten für seine Leistung wird in der Praxis sehr häufig auf den Bereich der zivilrechtlichen Haftung konzentriert. Durch diverse Änderungen in den Bauordnungen der Länder sowie im Baunebenrecht gewinnt seit einigen Jahren jedoch auch ein anderer Aspekt der Verantwortung zunehmend an Bedeutung: Die „öffentlich-rechtliche Haftung“.

Diese Form der „Haftung“ entsteht beim „normalen“ bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren (§ 75 NBauO), den genehmigungsfreien und prüfeingeschränkten Verfahren (§§ 69 a, 75 a und b NBauO) sowie im Rahmen der Bauleitung. In diesen Phasen wird die Verantwortlichkeit für die Einhaltung des öffentlichen Baurechts zunehmend auf den Entwurfsverfasser und zum Teil auch auf den Bauleiter verlagert. Ähnlich ausgestaltete Pflichten obliegen dem Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator (SiGe-Koordinator) im Hinblick auf die Einhaltung der Unfallverhütungsvorschriften.

Die praktische Relevanz des Themas soll im Nachfolgenden – auch anhand konkreter Fälle – verdeutlicht werden:

#### ■ DIE BAUORDNUNGSRECHTLICHE VERANTWORTLICHKEIT DES ARCHITEKTEN

##### • Das „normale“ Genehmigungsverfahren

Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) enthält in § 58 eine Regelung zum sogenannten Entwurfsverfasser. Dieser ist für die Planung des Objekts verantwortlich und hat dafür Sorge zu tragen, dass die Planungsunterlagen zum Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen (§ 58 Abs. 1 NBauO).

In vielen Bundesländern sehen die Bauordnungen darüber hinaus für die Ausführungsphase noch die Person des (verantwortlichen) Bauleiters vor, der dafür Sorge zu tragen hat, dass die Baumaßnahme den Bauvorlagen, den anerkannten Regeln der Technik und dem öffentlichen Baurecht entsprechend ausgeführt wird (z.B. § 59 a BauO NRW, § 64 BO Schl-H, § 58 ThürBO).



Verletzen der Entwurfsverfasser oder der Bauleiter ihre Pflicht zur Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften, so stellt dieses nach den meisten Bauordnungen eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden kann (§ 91 NBauO).

### **Fall 1: Abweichende Ausführung von der Baugenehmigung**

#### **Sachverhalt**

Der Architekt erhielt den Auftrag für die Planung und Bauüberwachung zur Errichtung eines EFH mit Garage. Die erforderliche Baugenehmigung wurde erteilt. Während der Ausführung zeigte ein Nachbar der Bauaufsichtsbehörde an, dass die genehmigte Höhe für die Garage offensichtlich überschritten werde. Im Rahmen eines Ortstermins wurde festgestellt, dass die zulässige Höhe von 3 m tatsächlich nicht eingehalten wurde. Weiterhin betrug die Dachneigung 45° statt der genehmigten 38° und der Dachüberstand war 10 cm größer als in der Baugenehmigung vorgesehen (0,6 m statt 0,5 m).

#### **Entscheidung**

Dem Architekten wurde eine Geldbuße auferlegt, da er an der Errichtung des Vorhabens, abweichend von der Baugenehmigung, mitgewirkt hatte (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 NBauO). Zugunsten des Architekten unterstellte die Baubehörde dem Architekten nur ein fahrlässiges Verhalten.

Der Bauaufsicht gelangten im Folgenden noch weitere Fälle ungenehmigten Bauens durch den Architekten zur Kenntnis. Die dafür verhängten Geldbußen wurden aufgrund des wiederholt ordnungswidrigen Verhaltens deutlich angehoben.

#### **Praxishinweis**

Architekten sollten die Vorgaben der Baugenehmigung sehr ernst nehmen, um die Verhängung eines Bußgeldes zu vermeiden oder rechtzeitig einen Nachtrag zum Bauantrag stellen, wenn eine abweichende Errichtung erfolgen soll.

Darüber hinaus können die Baubehörden Geldbußen verhängen, wenn der Architekt an der Errichtung eines genehmigungspflichtigen Objektes mitwirkt, für das aber keine Genehmigung vorliegt, oder er versucht, durch bewusst falsche Angaben eine Baugenehmigung zu erwirken.

- **Genehmigungsfreie und prüfeingeschränkte Verfahren**

Im Rahmen von Verfahren nach § 69 a NBauO (genehmigungsfreie Wohngebäude) und § 75 a/b NBauO (prüfeingeschränkte Verfahren) sind die Anforderungen noch verschärft. Hier hat der Entwurfsverfasser durch eine gesonderte Erklärung die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften zu bestätigen und bereits im Falle einer fehlerhaften Erklärung mit der Verhängung einer Geldbuße zu rechnen (z.B. §§ 69 a Abs. 3 bzw. 75 a Abs. 8 i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 8 NBauO). Darüber hinaus droht dem Architekten ein Bußgeld, wenn er ohne die Bestätigung der Gemeinde nach § 69 a Abs. 1 Nr. 2 NBauO mit der Realisierung des Vorhabens beginnt (§ 91 Abs. 1 Nr. 9 NBauO).



## **Fall 2: Falsche Entwurfsverfassererklärung**

### **Sachverhalt**

Der Architekt war mit der Genehmigungsplanung für ein Bauvorhaben zur Errichtung eines Wohngebäudes beauftragt. Die Maßnahme lag in einem B-Plan-Gebiet. Im Entwurf vermerkte der Architekt zu den Räumlichkeiten im Dachgeschoss die Angabe „Arbeiten“. In der Planung waren für diese Räume keine Fenster oder sonstigen Öffnungen vorgesehen, die als Rettungsweg dienen konnten.

Der Architekt reichte die Unterlagen im Verfahren nach § 69a NBauO ein und gab die Erklärung über die Einhaltung des öffentlichen Baurechts als Entwurfsverfasser ab. Die Bauaufsichtsbehörde stellte anschließend fest, dass die Räume im Dachgeschoss die Qualität von Aufenthaltsräumen aufwiesen, jedoch der bauordnungsrechtlich erforderliche zweite Rettungsweg fehlte.

### **Entscheidung**

Gegen den Architekten wurde eine Geldbuße wegen der Abgabe einer unrichtigen Entwurfsverfassererklärung verhängt. Die Erklärung des Architekten über die Einhaltung des öffentlichen Baurechts war objektiv falsch, da der notwendige zweite Rettungsweg nicht eingeplant war.

### **Praxishinweis**

In den meisten Bundesländern werden die Regelgenehmigungsverfahren zunehmend eingeschränkt und durch genehmigungsfreie bzw. im Prüfungsumfang der Baubehörden eingeschränkte Verfahren ersetzt (z.B. §§ 69 a, 75 a NBauO, Art. 73 BayBO, § 51 BauO BW, § 68 BauO NRW, §§ 56, 57 HBO). Die Verantwortung für die Einhaltung des öffentlichen Baurechts wird dabei oft auf den Entwurfsverfasser bzw. den Bauleiter verlagert. Wird der Architekt dieser Verantwortung nicht gerecht, drohen Geldbußen.

- **Die strafrechtliche Verantwortlichkeit des Architekten**

Bußgelder aus Ordnungswidrigkeitenverfahren stellen jedoch nicht den einzigen Stolperstein im Sinne der öffentlich-rechtlichen Verantwortlichkeit des Architekten dar. Noch schwerer wiegen Strafverfahren, wie die nachfolgenden Beispiele aus der Praxis verdeutlichen.

## **Fall 3: SiGe-Koordination**

### **Sachverhalt**

Der Architekt wurde für Instandsetzungsarbeiten an einer Kirche von der Kirchengemeinde mit der Bauleitung und der SiGe-Koordination nach der Baustellenverordnung beauftragt. Im Zuge der Sanierung waren u.a. Arbeiten an der Dacheindeckung des Kirchturms vorzunehmen. Der Architekt unterließ es, das aufgestellte Gerüst zu kontrollieren. Entgegen den einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften waren die Bohlenabdeckungen im Bereich der Gerüstacken nur lose verlegt. Ein Mitarbeiter des Dachdeckerbetriebes trat auf eine lose Bohle, die daraufhin vom Auflieger rutschte. Der Handwerker stürzte auf den eine Etage tiefergelegenen Konsolbelag und zog sich einen Splitterbruch im linken Fuß sowie eine Bänderverletzung zu, die zu einer dauerhaften Erwerbsminderung in Höhe von 30 % führten.



### **Entscheidung**

Das zuständige Amtsgericht verhängte im Wege des Strafbefehls gegen den Architekten als verantwortlichen SiGe-Koordinator eine Geldstrafe in Höhe von 40 Tagessätzen à 50 € wegen fahrlässiger Körperverletzung. Dem Architekten wurde vorgeworfen, als SiGe-Koordinator nicht mit der erforderlichen Sorgfalt auf die Einhaltung der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften geachtet zu haben. Dementsprechend war das Verhalten des Architekten strafrechtlich als fahrlässige Körperverletzung durch Unterlassen nach §§ 229, 13 Strafgesetzbuch (StGB) zu bewerten. Auch wenn im Einspruchsverfahren die Strafhöhe abgemildert wurde, blieb der grundsätzliche Strafvorwurf der fahrlässigen Körperverletzung bestehen.

### **Praxishinweis**

Der Fall belegt in sehr klarer Weise die strafrechtliche Verantwortung des SiGe-Koordinators. Dabei hatte der betroffene Architekt noch Glück im Unglück, weil der Handwerker lediglich eine Etage tiefer stürzte. Bei einer Arbeitshöhe von ca. 20 m hätte der strafrechtliche Vorwurf bei einem anderen Geschehensablauf sehr leicht auf fahrlässige Tötung lauten können. Neben dieser strafrechtlichen Verantwortlichkeit verbleibt es selbstverständlich auch bei der zivilrechtlichen Haftung (z.B. Heilbehandlungskosten, Schmerzensgeld)

### **Fall 4: Bauefährdung**

#### **Sachverhalt**

Der Architekt war mit der Planung eines EFH beauftragt. Im Rahmen des Bauanzeigeverfahrens fertigte er zudem den Standsicherheitsnachweis. Nach Errichtung des Rohbaus traten an den tragenden Deckenbalken erhebliche Durchbiegungen von bis zu 3 cm auf. Im Anschluss an eine Ortsbesichtigung verfügte die Bauaufsichtsbehörde die Stilllegung der Baustelle aufgrund einer akuten Gefährdungslage. Bei einer Überprüfung der Statik wurde festgestellt, dass diese veraltet war und nicht zu dem betreffenden Bauvorhaben gehörte. Nach Einschätzung eines Sachverständigen bestand wegen der fehlerhaften Statik eine erhebliche Einsturzgefahr für das Gebäude.

#### **Entscheidung**

Der beschuldigte Architekt wurde durch das zuständige Amtsgericht wegen Bauefährdung nach § 319 Abs. 1 und 3 Strafgesetzbuch (StGB) zu einer Geldstrafe in Höhe von 90 Tagessätzen verurteilt.

#### **Praxishinweis**

Derartige Handlungsweisen darf sich ein Architekt nicht erlauben. Daher wurde gegen den Architekten zusätzlich ein berufsgerichtliches Verfahren von der Kammer durchgeführt, in dem eine weitere Geldbuße in empfindlicher Höhe verhängt wurde. Im Wiederholungsfall müsste der Architekt sicherlich mit einer Streichung aus der Architektenliste rechnen.



### **Fazit**

Der Architekt ist nach dem Bauordnungsrecht als Entwurfsverfasser und zum Teil auch Bauleiter für die Einhaltung des öffentlichen Baurechts verantwortlich. Stellt sich heraus, dass die Planung oder Ausführung nicht den Vorgaben des öffentlichen Baurechtes entspricht, entstehen nicht nur zivilrechtliche Haftungsproblematiken. Es droht zudem die Einleitung eines Ordnungswidrigkeitenverfahrens. In Niedersachsen ist festzustellen, dass die Baubehörden zunehmend von diesem Sanktionsmittel Gebrauch machen und insbesondere bei wiederholten Verstößen empfindliche Bußgelder verhängen. In bestimmten Konstellationen muss der Architekt sogar mit strafrechtlichen Verurteilungen rechnen.

Derartige Konsequenzen lassen sich nur durch eine sorgfältige Arbeitsweise vermeiden. Da die Berufshaftpflichtversicherung auf zivilrechtliche Haftungsansprüche beschränkt ist, besteht für Bußgelder und Geldstrafen kein Versicherungsschutz, sodass der betroffene Architekt diese „aus eigener Tasche“ bezahlen muss.

RA Markus Prause  
Architektenkammer Niedersachsen

Stand: 02/2010