

DER BAUFÜHRER nach der NÖ BO 2014

Technische/rechtliche Herausforderungen -
praktische Lösungen!

Der Bauführer: Begriff und gesetzliche Grundlagen

- Wer oder was ist eigentlich ein „Bauführer“?
 - In der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH):
***Bauführer** ist derjenige, der über fremden Auftrag und für fremde Rechnung als Unternehmer ein Bauwerk erstellt.*

[Entscheidung vom 17.09.1985, 85/05/0090.]

Der Bauführer: Begriff und gesetzliche Grundlagen

- Wer oder was ist eigentlich ein „Bauführer“?
 - In der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes (OGH):
Voraussetzung für einen Ersatzanspruch nach § 126 Abs 4 Wr BO ist, dass zwei Gebäude verschiedener Höhe durch die Bauführung entstanden sind und damit der Eigentümer des niedrigeren Hauses zu einer Erhöhung des Rauchfangs verpflichtet ist. [...]

Durch die Veränderung dieser Höhe werden die typisierten Gefährdungen durch Abgase, wie sie durch § 114 Wr BO verhindert werden sollen, geschaffen. Die durch eine solche Bauführung für den Eigentümer des nunmehr „niedrigeren“ Gebäudes verursachten Kosten sind vom Bauführer nach § 126 Abs 4 Wr BO zu ersetzen.

[Entscheidung vom 22.10.2010, 7 Ob 140/10d.]

Der Bauführer: Begriff und gesetzliche Grundlagen

- Wer oder was ist eigentlich ein „Bauführer“?
 - In der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes (OGH):
§ 126 Wr BauO. (4) [...] Der Eigentümer des höheren Gebäudes ist, wenn durch seine Bauführung die verschiedene Höhe der benachbarten Gebäude entstanden ist, verpflichtet, dem Eigentümer des niedrigeren Gebäudes die unbedingt notwendigen Kosten für die Höherführung der Abgasanlagen zu ersetzen.

Der Bauführer: Begriff und gesetzliche Grundlagen

- Wer oder was ist eigentlich ein „Bauführer“?
 - Der „Bauführer“ im Zivilrecht:
 - § 340 ABGB. Wird der Besitzer einer unbeweglichen Sache oder eines dinglichen Rechtes durch Führung eines neuen Gebäudes, Wasserwerks, oder anderen Werks in seinen Rechten gefährdet, ohne dass sich der Bauführer nach den Vorschriften der allgemeinen Gerichtsordnung gegen ihn geschützt hat; [...]*
 - § 418 ABGB. Hat [...] jemand mit eigenen Materialien, ohne Wissen und Willen des Eigentümers auf fremdem Grund gebaut, so fällt das Gebäude dem Grundeigentümer zu. Der redliche Bauführer kann den Ersatz der notwendigen und nützlichen Kosten fordern; [...]*

Der Bauführer: Begriff und gesetzliche Grundlagen

- Wer oder was ist eigentlich ein „Bauführer“?
 - Der „Bauführer“ im Wasserrecht (WRG 1959):
 - § 120 WRG. (1) Die Wasserrechtsbehörde kann zur Überwachung der Bauausführung bewilligungspflichtiger Wasseranlagen geeignete Aufsichtsorgane (wasserrechtliche Bauaufsicht) durch Bescheid bestellen. [...]*
 - (5) Durch die Abs. 1 bis 4 werden anderweitige einschlägige Bestimmungen, wie bau- und gewerbepolizeiliche Vorschriften nicht berührt. Auch wird die **Verantwortlichkeit der Unternehmer und Bauführer** durch Bestellung einer wasserrechtlichen Bauaufsicht nicht eingeschränkt.*

Der Bauführer: Begriff und gesetzliche Grundlagen

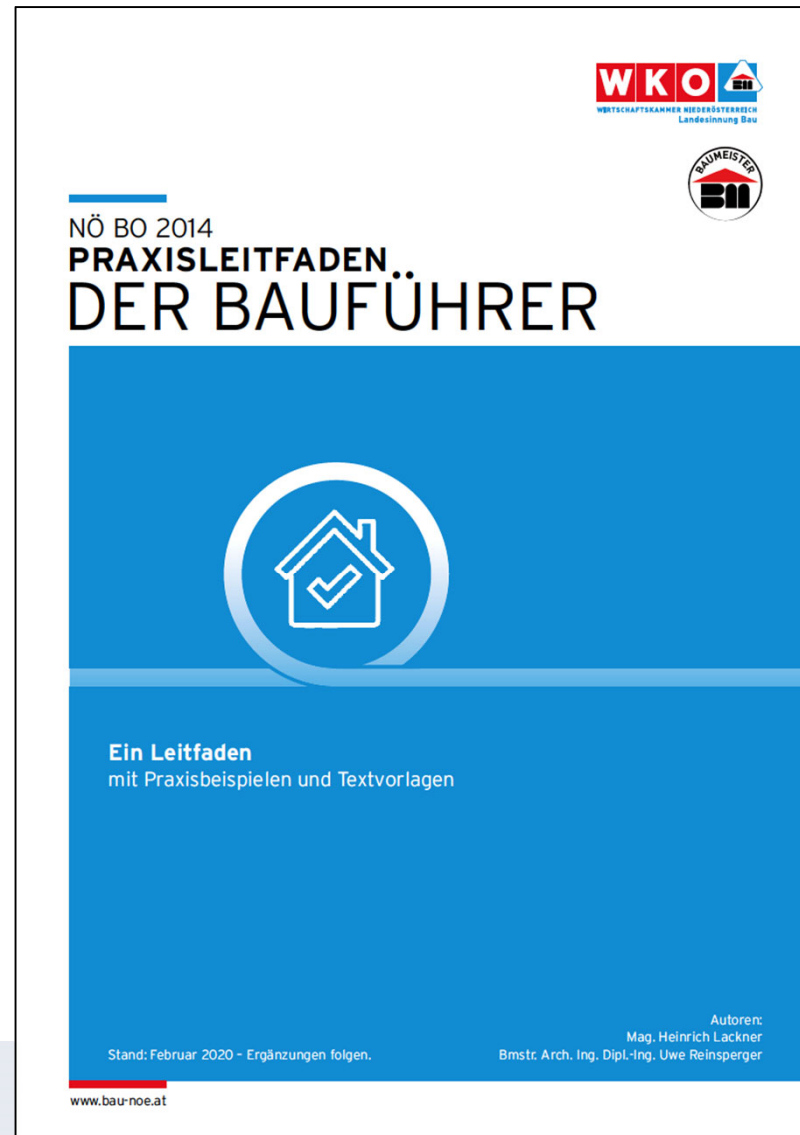
- Wer oder was ist eigentlich ein „Bauführer“?
 - Anhand dieser Beispiele wird deutlich, dass es in der österreichischen Rechtsordnung - sowohl im öffentlichen Recht als auch im Zivilrecht - **keinen einheitlichen Begriff des „Bauführers“** gibt!
 - Vielmehr wird der Begriff „Bauführers“ in den jeweiligen Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen) **unterschiedlich verwendet.**
 - Dieser Befund gilt (leider) auch für die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften der Länder.

Warum ist es wichtig, dass man sich mit dem Begriff des Bauführers genauer auseinandersetzt?

Der Bauführer: Begriff und gesetzliche Grundlagen

- Wer oder was ist eigentlich ein „Bauführer“?
 - Der Begriff, die Verantwortung sowie der Aufgabenkreis des Bauführers **unterscheiden sich** in den Bauvorschriften der Länder **zT ganz erheblich** voneinander.
 - Wer Bauführer ist, welche Aufgaben und Pflichten den Bauführer treffen, muss für jeden Einzelfall ermittelt werden (**Achtung: Haftungsfalle!**).
 - Drei Gruppen von Regelungskonzepten in den Bauvorschriften:
 - (1) „Leitungsfunktion“ des Bauführers;
 - (2) Unterscheidung auf Ebene der Bauausführenden;
 - (3) Keine explizite Unterscheidung auf Ebene des Gesetzes.

Der Bauführer: LEITFADEN der NÖ-Bauinnung



Der Bauführer: LEITFADEN der NÖ-Bauinnung

TEIL A - INHALTSVERZEICHNIS

PRAXISLEITFADEN



1. Der Bauführer nach der NÖ BO 2014	Seite
1.1. Der Bauführer nach der NÖ BO 2014 _____	7
1.2. In welchen Fällen ist ein Bauführer zu bestellen, wer ist dafür verantwortlich? _____	9
1.3. Wann ist der Bauführer ausreichend befugt? _____	12
1.4. „Bauführer“ - „zur Überwachung befugter Fachmann“ - „Überprüfung durch einen hierzu Befugten“: Was steckt hinter diesen Begriffen? _____	13
1.5. Der Bauführer und andere Baubeteiligte - wer macht was? _____	16

2. Aufgaben und Pflichten des Bauführers	Seite
2.1. Überblick: Die Aufgaben und Pflichten des Bauführers _____	19
2.2. Welche Pflichten treffen den Bauführer gegenüber der (Bau-)Behörde? _____	20
2.3. Die „Bauführerbescheinigung“: Form, Inhalt und Zweck _____	21
2.4. Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein, damit die „Bauführerbescheinigung“ den Anforderungen der NÖ BO 2014 entspricht? _____	22
2.5. Welche Pflichten treffen den Bauführer gegenüber dem Bauherrn? _____	23
2.6. Wie ist die Bauführervereinbarung auszulegen? _____	26
2.7. Welche „Varianten“ für die Gestaltung einer Bauführervereinbarung gibt es, was ist ratsam? _____	28
2.8. Was sollte bei der Gestaltung der Bauführervereinbarung beachtet werden? _____	30

4

Der Bauführer | Praxisleitfaden 02.2020

3. Verantwortung und Haftung des Bauführers	Seite
3.1. Wie haftet der Bauführer gegenüber der Baubehörde? _____	32
3.2. Welche Haftung trifft den Bauführer im Verhältnis zum Bauherrn? _____	33
3.3. Welche Haftungsrisiken bestehen für den Bauführer aus dem Gewährleistungsrecht? _____	34
3.4. Was sind die Folgen einer Haftung nach Gewährleistungsrecht? _____	36
3.5. Wie lange ist mit einer Inanspruchnahme aus dem Titel der Gewährleistung zu rechnen? _____	38
3.6. Unter welchen Voraussetzungen haftet der Bauführer nach Schadenersatzrecht? _____	40
3.7. Zum Umfang der Haftung: Wie teuer kann es werden? _____	43
3.8. Vertragshaftung und Deliktshaftung: Was ist das, worin liegen die Unterschiede? _____	44
3.9. Welche Besonderheiten bestehen bei Verletzung eines „Schutzgesetzes“? _____	45
3.10. Welche Sorgfalt wird vom Bauführer erwartet? _____	47
3.11. Besteht eine Haftung gegenüber Dritten? _____	48
3.12. Gibt es Möglichkeiten, die Haftung auszuschließen oder zu beschränken? _____	49
3.13. Wie lange ist mit einer Inanspruchnahme (Haftung) aus dem Titel des Schadenersatzes zu rechnen? _____	50
3.14. Konflikt des Bauführers mit dem Strafrecht? _____	51

4. Für die Praxis	Seite
4.1. Was erwartet sich die Behörde? _____	53
4.2. Richtig mit Eigenleistungen umgehen! _____	54
4.3. Für die Praxis: technische Tipps, rechtliche Tricks _____	55

Der Bauführer | Praxisleitfaden 02.2020

5

Der Bauführer: LEITFADEN der NÖ-Bauinnung

1. Der Bauführer nach der NÖ BO 2014	<i>Seite</i>
1.1. Der Bauführer nach der NÖ BO 2014 _____	7
1.2. In welchen Fällen ist ein Bauführer zu bestellen, wer ist dafür verantwortlich? _____	9
1.3. Wann ist der Bauführer ausreichend befugt? _____	12
1.4. „Bauführer“ - „zur Überwachung befugter Fachmann“ - „Überprüfung durch einen hiezu Befugten“: Was steckt hinter diesen Begriffen? _____	13
1.5. Der Bauführer und andere Baubeteiligte - wer macht was? _____	16

Der Bauführer: LEITFADEN der NÖ-Bauinnung

2. Aufgaben und Pflichten des Bauführers	<i>Seite</i>
2.1. Überblick: Die Aufgaben und Pflichten des Bauführers _____	19
2.2. Welche Pflichten treffen den Bauführer gegenüber der (Bau-)Behörde? _____	20
2.3. Die „Bauführerbescheinigung“: Form, Inhalt und Zweck _____	21
2.4. Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein, damit die „Bauführerbescheinigung“ den Anforderungen der NÖ BO 2014 entspricht? _____	22
2.5. Welche Pflichten treffen den Bauführer gegenüber dem Bauherrn? _____	23
2.6. Wie ist die Bauführervereinbarung auszulegen? _____	26
2.7. Welche „Varianten“ für die Gestaltung einer Bauführervereinbarung gibt es, was ist ratsam? _____	28
2.8. Was sollte bei der Gestaltung der Bauführervereinbarung beachtet werden? _____	30

Der Bauführer: LEITFADEN der NÖ-Bauinnung

3. Verantwortung und Haftung des Bauführers	<i>Seite</i>
3.1. Wie haftet der Bauführer gegenüber der Baubehörde? _____	32
3.2. Welche Haftung trifft den Bauführer im Verhältnis zum Bauherrn? _____	33
3.3. Welche Haftungsrisiken bestehen für den Bauführer aus dem Gewährleistungsrecht? _____	34
3.4. Was sind die Folgen einer Haftung nach Gewährleistungsrecht? _____	36
3.5. Wie lange ist mit einer Inanspruchnahme aus dem Titel der Gewährleistung zu rechnen? _____	38
3.6. Unter welchen Voraussetzungen haftet der Bauführer nach Schadenersatzrecht? _____	40
3.7. Zum Umfang der Haftung: Wie teuer kann es werden? _____	43
3.8. Vertragshaftung und Deliktshaftung: Was ist das, worin liegen die Unterschiede? _____	44
3.9. Welche Besonderheiten bestehen bei Verletzung eines „Schutzgesetzes“? _____	45
3.10. Welche Sorgfalt wird vom Bauführer erwartet? _____	47
3.11. Besteht eine Haftung gegenüber Dritten? _____	48
3.12. Gibt es Möglichkeiten, die Haftung auszuschließen oder zu beschränken? _____	49
3.13. Wie lange ist mit einer Inanspruchnahme (Haftung) aus dem Titel des Schadenersatzes zu rechnen? _____	50
3.14. Konflikt des Bauführers mit dem Strafrecht? _____	51

Der Bauführer: LEITFADEN der NÖ-Bauinnung

4. Für die Praxis	<i>Seite</i>
4.1. Was erwartet sich die Behörde? _____	53
4.2. Richtig mit Eigenleistungen umgehen! _____	54
4.3. Für die Praxis: technische Tipps, rechtliche Tricks _____	55

Der Bauführer: LEITFADEN der NÖ-Bauinnung

TEIL B - INHALTSVERZEICHNIS

TEXTVORLAGEN UND MUSTER



1. Behörden und Verfahren	Seite
1.1. Baubeginnmeldung _____	59
1.2. Bauführerbekanntgabe _____	60
1.3. Anzeigen des BAUHERREN zur Fertigstellung _____	62
1.3.1. Fertigstellungsanzeige _____	62
1.3.2. Teilfertigstellungsanzeige _____	64
1.3.3. Fertigstellungsanzeige nach §18 Abs 1a _____	xx
1.3.4. Teilfertigstellungsanzeige nach §18 Abs 1a _____	xx
1.4. Bescheinigung des Bauführers über die lagerichtige Ausführung _____	67
1.5. Bescheinigungen nach §30 Abs 2 Z3 _____	69
1.5.1. Bescheinigung des Bauführers (§25 Abs 2) inkl. Eigenleistungen _____	69
1.5.2. Bescheinigung eines zur Überwachung befugten Fachmannes inkl. Eigenleistungen _____	71
1.6. Prüfungsbericht eines hierzu Befugten _____	74
1.7. Zurücklegung der Bauführerschaft _____	77

56

Der Bauführer | Praxisleitfaden 02.2020

2. Vertragsrecht	Seite
2.1. Bauführervereinbarung(en) _____	xx
2.1.1. Bauführerschaft ab Baubeginn (§ 25 Abs 2 NÖ BO 2014) _____	xx
2.1.1. Überwachung als befugter Fachmann (§ 25 Abs 2 NÖ BO 2014 iVm § 30 Abs 2 Z 3 NÖ BO 2014) _____	xx
2.1.1. Überprüfung als hierzu Befugter (§ 30 Abs 3 NÖ BO 2014) _____	xx
2.1.1. Bauführerschaft für einen fachlich abgegrenzten Teilbereich _____	xx
2.2. Schriftverkehr mit dem Bauherrn _____	xx
2.2.1. Warnschreiben _____	xx
2.2.2. Mitteilung Störung der Leistungserbringung _____	xx
2.2.3. Anmeldung von Mehrkosten _____	xx
2.2.4. Anbot Zusatzleistungen _____	xx
2.2.5. Vorzeitige Beendigung des Vertrages aus wichtigem Grund _____	xx

Der Bauführer | Praxisleitfaden 02.2020

57

Der Bauführer: LEITFADEN der NÖ-Bauinnung

1. Behörden und Verfahren	<i>Seite</i>
1.1. Baubeginnsmeldung _____	59
1.2. Bauführerbekanntgabe _____	60
1.3. Anzeigen des BAUHERREN zur Fertigstellung _____	62
1.3.1. Fertigstellungsanzeige _____	62
1.3.2. Teilfertigstellungsanzeige _____	64
1.3.3. Fertigstellungsanzeige nach §18 Abs 1a _____	xx
1.3.4. Teilfertigstellungsanzeige nach §18 Abs 1a _____	xx
1.4. Bescheinigung des Bauführers über die lagerichtige Ausführung _____	67
1.5. Bescheinigungen nach §30 Abs 2 Z3 _____	69
1.5.1. Bescheinigung des Bauführers (§25 Abs 2) inkl. Eigenleistungen _____	69
1.5.2. Bescheinigung eines zur Überwachung befugten Fachmannes inkl. Eigenleistungen _____	71
1.6. Überprüfungsbericht eines hiezu Befugten _____	74
1.7. Zurücklegung der Bauführerschaft _____	77

Der Bauführer: LEITFADEN der NÖ-Bauinnung

2. Vertragsrecht	<i>Seite</i>
2.1. Bauführervereinbarung(en) _____	xx
2.1.1. Bauführerschaft ab Baubeginn (§ 25 Abs 2 NÖ BO 2014) _____	xx
2.1.1. Überwachung als befugter Fachmann (§ 25 Abs 2 NÖ BO 2014 iVm § 30 Abs 2 Z 3 NÖ BO 2014) _____	xx
2.1.1. Überprüfung als hiezu Befugter (§ 30 Abs 3 NÖ BO 2014) _____	xx
2.1.1. Bauführerschaft für einen fachlich abgegrenzten Teilbereich _____	xx
2.2. Schriftverkehr mit dem Bauherrn _____	xx
2.2.1. Warnschreiben _____	xx
2.2.2. Mitteilung Störung der Leistungserbringung _____	xx
2.2.3. Anmeldung von Mehrkosten _____	xx
2.2.4. Anbot Zusatzleistungen _____	xx
2.2.5. Vorzeitige Beendigung des Vertrages aus wichtigem Grund _____	xx

Der Bauführer: Begriff und gesetzliche Grundlagen

■ Der Bauführer nach der NÖ BO 2014

- „Beauftragte Fachleute und Bauführer“ - § 25 NÖ BO 2014:

(1) Der Bauherr hat mit der Planung und Berechnung des Bauvorhabens, einschließlich der Erstellung des Energieausweises, mit Überprüfungen und der Ausstellung von Bescheinigungen Fachleute zu betrauen, die hierzu nach deren einschlägigen Vorschriften (z.B. gewerberechtlich oder als Ziviltechniker) befugt sind. Diese haben der Baubehörde auf Verlangen den Nachweis ihrer Befugnis vorzulegen. Besitzt der Bauherr oder einer seiner Dienstnehmer selbst diese Befugnis, ist eine solche Betrauung nicht erforderlich.

Der Bauführer: Begriff und gesetzliche Grundlagen

■ Der Bauführer nach der NÖ BO 2014

- „Beauftragte Fachleute und Bauführer“ - § 25 NÖ BO 2014:
(2) Die Arbeiten für Vorhaben nach § 14 Z 1 und 2, ausgenommen jene im Sinne des § 18 Abs 1a, sowie für Vorhaben nach § 14 Z 3, 6, 7 und 8 sind durch einen Bauführer zu überwachen.

Für dessen Befugnis gilt Abs. 1 sinngemäß. Er muss gewerberechtlich oder als Ziviltechniker zur Planung oder Berechnung des Bauvorhabens bzw. dessen Teile sowie zur Übernahme der Bauleitung befugt sein.

*Davon abweichend darf eine **Gebietskörperschaft oder gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft** bzw. **Bauvereinigung**, die selbst Bauherr ist oder diesen vertritt, eine Person, die in einem Dienstverhältnis zu ihr steht und die gleiche Befähigung besitzt, [...], zum Bauführer bestellen.*

Der Bauführer: Begriff und gesetzliche Grundlagen

- Der Bauführer nach der NÖ BO 2014
 - Der Bauführer nach der NÖ BO 2104 ist - ausschließlich - für die **Überwachung der Ausführung eines Bauvorhabens zuständig** („Leitungsfunktion“).
 - Ein Bauführer ist nur in den Fällen des § 25 Abs 2 Satz 1 NÖ BO 2014 zu bestellen.

Der Bauführer: Begriff und gesetzliche Grundlagen

- Der Bauführer nach der NÖ BO 2014
 - **Für die Bestellung eines Bauführers verantwortlich ist der Bauherr.** Wer ein Bauvorhaben ohne (verpflichtende) Bestellung eines Bauführers ausführt, begeht eine Verwaltungsübertretung und ist nach § 37 NÖ BO 2014 strafbar!
 - Die Bestellung des Bauführers hat **spätestens bei Baubeginn** zu erfolgen. Die Tätigkeit des Bauführers endet mit der Erstattung einer **positiven Fertigstellungsanzeige** an die Behörde.

Der Bauführer: Begriff und gesetzliche Grundlagen

■ Unterscheidung:

- **Bauführer** (§ 25 Abs 2 NÖ BO 2014)
Der Baubehörde spätestens bei Baubeginn gemeldet.
- **Zur „Überwachung befugter Fachmann“** (§ 30 Abs 2 Z 3 NÖ BO 2014)
Gleiche Befugnis wie Bauführer, jedoch mit versäumter Bauführerbekanntgabe.
- **Überprüfung von einem „hiezuh Befugten“** (§ 30 Abs 3 NÖ BO 2014)
Nachträgliche Überprüfung (ähnlich ehem. Kollaudierung).

Bauführer und Baubeteiligte - wer macht was?

- Der Bauführer und andere Baubeteiligte
 - Der Bauführer ist verantwortlich für die Überwachung der Arbeiten (ALLER!) des Bauvorhabens (§ 25 Abs 2 Satz 1 NÖ BO 2014)
 - Der Bauführer (oder glw.) hat die bewilligungsgemäße Ausführung (auch Eigenleistungen) zu bescheinigen

Bauführer und Baubeteiligte - wer macht was?

■ Der Bauführer und andere Baubeteiligte

- (1) auf Übereinstimmung der Ausführung mit dem **Inhalt der Baubewilligung (Spruch, Auflagen);**

„bescheidgemäße“ Ausführung

- (2) auf Übereinstimmung bzw. Einhaltung der einschlägigen bzw. jeweils zutreffenden **öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften.**

„bauordnungsgemäße“
Ausführung

Bauführer und Baubeteiligte - wer macht was?

- **Hauptaufgabe des Bauführers**
 - Der Bauführer übt eine **spezifizierte Überwachungsfunktion** aus, die auf den **Geltungsbereich der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften beschränkt** ist: er ist kein „Beliehener“, d.h. der Bauführer verfügt selbst über keine hoheitlichen Befugnisse.
 - Erhält nach Bauführerbekanntgabe die bewilligten Einreichunterlagen von der Behörde (Rückgabe bei Zurücklegung).
 - Überprüft die ordnungsgemäße Umsetzung der Unterlagen unter Einhaltung aller relevanten Bauvorschriften in die Praxis.

Bauführer und Baubeteiligte - wer macht was?

- **Grundlagen für die Überprüfung**
 - **Einreichunterlagen mit „Bescheidbezugs Klausel“**
 - Einreichplan
 - Baubeschreibung
 - Energieausweis
 - Sonstige Antragsbeilagen
 - GH Berechnung
 - Brandschutzkonzept
 - Detailpläne
 - etc.
 - **Bescheid der zuständigen Baubehörde.**

Bauführer und Baubeteiligte - wer macht was?

■ Grundlagen für die Überprüfung

– Jedenfalls einzuhaltende Rechtsvorschriften:

NÖ Bauordnung 2014

NÖ Bautechnikverordnung 2014

Anlagen (OIB Richtlinien, dzt. Stand 2011!)

Kleingartengesetz

NÖ Aufzugsordnung

etc.

Regeln der Technik (wenn vom Bescheid oder Gesetz umfasst)

zB Normen lt. Anlage 8

TRVB wenn vorgeschrieben

etc.

Bauführer und Baubeteiligte - wer macht was?

- Der Bauführer und andere Baubeteiligte
 - Die NÖ BO 2014 verlangt nicht, dass der Bauführer etwa **gleichzeitig mit der Ausführung** von Bauleistungen oder mit der Planung beauftragt ist.
 - Die Bauführerschaft kann auch übernehmen, wer beim Bauvorhaben weder als Ausführender noch als Planer oder in sonstiger Weise tätig ist. Voraussetzung ist lediglich die ausreichende Befugnis entsprechend § 25 Abs 2 Satz 2 iVm § 25 Abs 1 NÖ BO 2014.

Abgrenzung zu den Aufgaben und Pflichten anderer Baubeteiligter über eine **möglichst genaue Festlegung** der Aufgaben in der Bauführervereinbarung!

Überblick: Aufgaben und Pflichten des Bauführers

- Aufgaben und Pflichten des Bauführers
 - Dem Bauführer ist nach der NÖ BO 2014 eine **Vielzahl von Aufgaben** übertragen, aus denen sich die Pflichten des Bauführers ableiten.
 - Im Allgemeinen können die Aufgaben und Pflichten des Bauführers unterteilt werden in
 - (1) Verantwortlichkeit gegenüber der Baubehörde = **öffentlich-rechtliches Rechtsverhältnis**;
 - (2) Aufgaben / Pflichten gegenüber dem Bauherrn (und / oder Dritten?) = **zivilrechtliches Rechtsverhältnis**.

Verantwortlichkeit gegenüber der Behörde


- Wahrnehmung der Aufgaben und Pflichten der NÖ BO 2014 - inkl. Abgabe einer ordnungsgemäßen Bauführerbescheinigung.
- Verpflichtungen **der Baubehörde**, bei falscher Bauführerbestätigung?
 - eventuell Verfall der Baubewilligung;
 - Anzeige zur Einleitung eines Gewerbeentzugsverfahren;
 - verwaltungsstrafrechtliche Konsequenzen.

Aufgaben und Pflichten gegenüber dem Bauherrn

2.1.


Bauführervereinbarung(en)

2.1.1. Bauführerschaft ab Baubeginn (§ 25 Abs 2 NÖ BO 2014) 1/4


Vereinbarung zur Übernahme der Bauführerschaft
gemäß § 25 Abs 2 NÖ BO 2014

- Auftrag und Gegenstand der Leistungen**
 - Mit dieser Vereinbarung übernimmt der / die [ERGÄNZUNG: Name / Firma des Bauführers] für das [ERGÄNZUNG: Bezeichnung des Bauvorhabens] die Tätigkeit als Bauführer gemäß § 25 Abs 2 NÖ BO 2014. Der / die [ERGÄNZUNG: Name / Firma des Bauführers] wird in weiterer Folge als „Bauführer“ bezeichnet, der / die [ERGÄNZUNG: Name / Firma des Bauherrn / Bauwerbers] als „Bauherr“.
 - Die Befugnis des Bauführers (§ 25 Abs 1, Abs 2 NÖ BO 2014) ist durch [ERGÄNZUNG: Nachweis der Befugnis des Bauführers] nachgewiesen und bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Vereinbarung. Eine Kopie wurde dem Bauherrn zum Zweck der Vorlage bei der Baubehörde übergeben.
 - Als Tätigkeitsbeginn wird die Bekanntgabe der Bauführerschaft gegenüber der Baubehörde vereinbart. Die Bekanntgabe des Bauführers obliegt dem Bauherrn, der hierfür nach § 25 Abs 3 NÖ BO 2014 verantwortlich ist. Sofern zwischen Bauführer und Bauherr nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart wird, endet die Tätigkeit des Bauführers mit dem Tag der Erstattung der Fertigstellungsanzeige an die Baubehörde.
 - Als Grundlage für die Durchführung der beauftragten Leistungen wurden dem Bauführer folgende Dokumente / Unterlagen übergeben:
 - Einreichplan vom [ERGÄNZUNG: Datum des Einreichplans] samt Antragsunterlagen;
 - rechtskräftige Baubewilligung der [ERGÄNZUNG: Bezeichnung der zuständigen Baubehörde] vom [ERGÄNZUNG: Datum der Baubewilligung];
 - [ERGÄNZUNG: allenfalls weitere Auftraggrundlagen];
 - [ERGÄNZUNG: allenfalls weitere Auftraggrundlagen];
 - [ERGÄNZUNG: allenfalls weitere Auftraggrundlagen].
- Leistungsumfang**
 - Der Bauführer übernimmt gemäß § 25 Abs 2 NÖ BO 2014 die Überwachung der Arbeiten zur Ausführung des o.a. Bauvorhabens.
 - Überwachung der Bauausführung. Die Leistungen des Bauführers umfassen alle [alternativ: die] Prüf-, Kontroll- und Überwachungstätigkeiten, die notwendig sind, damit die orts- und baubehördenkonforme Ausführung des Bauvorhabens nach Maßgabe der zugrunde liegenden Baubewilligung, der Bestimmungen der NÖ BO 2014 und allen sonstigen einschlägigen Rechtsvorschriften beurteilt werden kann. Soweit eine Beurteilung aufgrund eigener Wahrnehmungen und Überprüfungen nicht möglich ist, ist dem Bauführer die ordnungsgemäße, den jeweils anzuwendenden technischen Regeln und geltenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen) entsprechende Ausführung der Leistungen durch die Vorlage von Bestätigungen der ausführenden Unternehmer und

2.1.1. Bauführerschaft ab Baubeginn (§ 25 Abs 2 NÖ BO 2014) 2/4



Fachfirmen nachzuweisen. Die Überprüfung durch den Bauführer beschränkt sich in diesem Fall auf die technische Nachvollziehbarkeit und Plausibilität anhand der vorgelegten Nachweise und erteilten Informationen.

Gemäß [ERGÄNZUNG: Besprechung, Besätze, sonstige Dokumentation] sind vom beauftragten Leistungsumfang insbesondere [alternativ: insbesondere] folgende Leistungen umfasst:

- [ERGÄNZUNG: Anzahl der Bauteilbesuche];
- [ERGÄNZUNG: Überprüfung von Dokumenten, samt kurzer Beschreibung der Dokumente (z.B. Pläne, Befunde, statische Nachweise)];
- [ERGÄNZUNG: Art bzw. Tiefe der durchgeführten Überprüfungen];
- [ERGÄNZUNG: weitere Angabe / Aufzistung von Leistungen];

- Eigenleistungen des Bauherrn.** Der Bauherr wird folgende Leistungen als Eigenleistungen ausführen bzw. ausführen lassen:
 - [ERGÄNZUNG: Beschreibung Eigenleistung];
 - [ERGÄNZUNG: Beschreibung Eigenleistung];
 - [ERGÄNZUNG: Beschreibung Eigenleistung];


Die Einhaltung der technischen Regeln und geltenden Rechtsvorschriften ist dem Bauführer gegen Vorlage entsprechender Unterlagen und Nachweise (Pläne, Konstruktionszeichnungen, Beschreibung von Aufbauten, Produktkennblätter, Rechnungen etc.) darzulegen. Soweit eine Überprüfung der Eigenleistungen aufgrund eigener Wahrnehmungen und Überprüfungen durch den Bauführer nicht möglich ist, beschränkt sich die Überprüfung durch den Bauführer auf die technische Nachvollziehbarkeit und Plausibilität anhand der vorgelegten Unterlagen und vom Bauherrn erteilten Informationen.

- Ausstellung der Bauführerbescheinigung nach § 30 Abs 2 Z 3 NÖ BO 2014.** Zum Zweck der Vorlage an die Baubehörde stellt der Bauführer die Bescheinigung über die bewilligungsgemäße Ausführung nach § 30 Abs 2 Z 3 NÖ BO 2014 aus („Bauführerbescheinigung“). Die Bescheinigung ist dem Bauherrn nach erfolgter technischer Fertigstellung der Leistungen so rechtzeitig zu übergeben, dass die Fertigstellungsanzeige (§ 30 Abs 2 NÖ BO 2014) ohne unnötige Verzögerung erstattet werden kann.

Der Bauführer schuldet die Ausstellung einer ordnungsgemäßen Bescheinigung. Ordnungsgemäß ist die Bescheinigung, wenn sie vom Bauführer auf Basis der ihm übergebenen Unterlagen und nach Maßgabe der durchgeführten Überprüfungen nach bestem Wissen und Gewissen erstellt worden ist. Der Bauführer ist nicht dafür verantwortlich, dass die Bauführerbescheinigung von der Behörde akzeptiert wird. Kann die bewilligungsgemäße Ausführung des Vorhabens, aus welchen Gründen auch immer, nicht bestätigt werden, ist dies das Risiko des Bauherrn.

Aufgaben und Pflichten gegenüber dem Bauherrn

2.1.1. Bauführerschaft ab Baubeginn (§ 25 Abs 2 NÖ BO 2014) 3/4



3. Vermittlung

Für die Leistungen des Bauführers gemäß Pkt. 2. dieser Vereinbarung wird folgender Werklohn / folgendes Honorar vereinbart:

- + [ERGÄNZUNG: Variante Pauschalhonorar];
- + [ERGÄNZUNG: Variante Vergütung nach Teilleistungen];
- + [ERGÄNZUNG: Variante Vergütung nach Aufwand];

4. Sonstige Bestimmungen

4.1. Vom Bauführer werden ausschließlich Prüf- und Kontrolltätigkeiten durchgeführt, soweit diese nach den einschlägigen Vorschriften der NÖ BO 2014 dem Bauführer obliegen und im beauftragten Leistungsumfang enthalten sind. Auf Grundlage dieser Vereinbarung werden vom Bauführer keine bauausführende Tätigkeiten übernommen. Vom Bauführer werden keine über die einschlägigen öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften bzw. über den vereinbarten Leistungsumfang hinausgehenden Tätigkeiten ausgeführt.


Insbesondere nicht übernommen werden die Leistungen der örtlichen Bauaufsicht (ÖBA), der Planungs- und Baustellenkoordination nach dem BauKG, die Leistungen einer stiftung Projektsteuerung (PS), einer Begleitenden Kontrolle (BK) oder einer sonstigen baublaufbezogene Kontroll- oder Koordinationsstätigkeit.

4.2. Die fach- und sachgerechte Planung und Ausführung der Bauleistungen obliegt ausschließlich den vom Bauherrn beauftragten Planern, Bauunternehmern und Profesionisten bzw. dem Bauherrn selbst. Bereitgestellte Dokumente, welche als Grundlage für die Ausführung der Prüfungs-, Überwachungs- und Kontrolltätigkeit des Bauführers dienen, werden vom Bauführer weder auf Vollständigkeit noch auf inhaltliche Richtigkeit überprüft. Dem Bauführer obliegt insoweit nur die Überprüfung auf technische Nachvollziehbarkeit und Plausibilität. Die gesetzliche Prüf- und Warnpflicht (§ 1160a Satz 3 ADGG) bleibt hiervon unberührt.

4.3. Der Bauführer ist berechtigt, vom Bauherrn die Ausfertigung aller Unterlagen und Erteilung aller Informationen zu verlangen, die für eine Beurteilung der ordnungsgemäßen Ausführung der Leistungen (Leistungen von Fachfirmen, Eigenleistungen) erforderlich sind. Der Bauherr ist verpflichtet, dem Bauführer diese Unterlagen bereitzustellen und Informationen zu erteilen.

Mit Unterfertigung dieser Vereinbarung bestätigt der Bauherr, dass er den Bauführer, soweit für ihn möglich und zumutbar, umfassend über das von ihm geplante Bauvorhaben aufklärt und dem Bauführer alle für die ordnungsgemäße Erfüllung seiner Aufgaben erforderlichen Unterlagen übergeben / Informationen übergeben hat. Ergaben sich während Ausführung Änderungen, die für die Tätigkeit des Bauführers von Bedeutung

2.1.1. Bauführerschaft ab Baubeginn (§ 25 Abs 2 NÖ BO 2014) 4/4



sein könnten, hat der Bauherr den Bauführer hierüber unverzüglich in Kenntnis zu setzen und ihm alle erforderlichen Auskünfte zu geben.

4.4. Der Bauherr ist verpflichtet, dem Bauführer den Bauführer rechtzeitig vor der Durchführung kritischer bzw. schwieriger Leistungen zu verständigen und diesem die Möglichkeit zu geben, an der Ausführung dieser Leistungen zum Zwecke der Wahrnehmung der beauftragten Prüf-, Überwachungs- und Kontrolltätigkeit teilzunehmen. Zu denartigen Leistungen zählen insbesondere: Abbruch- und Stemmarbeiten von tragenden Bauteilen; Baugruben- und Fundamentausgrab; Kanalbauarbeiten; Schalungsarbeiten für tragende Bauteile; Betonierungsarbeiten für tragende Bauteile; Verlegen und Versetzen von tragenden Fertigteilen; Rauchfänge, Gerüstlagen, Pflöge; Unterfangungen; bauliche Maßnahmen, die den Brandschutz betreffen; [ERGÄNZUNG: allenfalls weitere kritische bzw. schwierige Leistungen].

Im Fall unterlassener Mitteilungen durch den AG ist eine Haftung des AN in jedem Fall ausgeschlossen.

4.5. Mit der vereinbarten Vergütung (Werklohn, Honorar) gemäß Pkt. 3. sind ausschließlich die vom Bauführer nach Pkt. 2. geschuldeten Leistungen abgedeckt. Mehrkosten im Zusammenhang mit frustrierten Bauteilbesuchen, nochmaligen Baustellenbesuchen, Baustellenbesuchen an Wochenenden oder gesetzlichen Feiertagen sowie Mehrkosten aus answerteten Überprüfungen, welche auf Umstände in der Sphäre des Bauherrn zurückzuführen sind, sind vom Bauherrn zu tragen und dem Bauführer gesondert zu vergüten.

4.6. Eine Haftung des Bauführers für jedwede Sach- oder Vermögensschäden des Bauherrn, die auf ein leicht fahrlässiges Fehlverhalten zurückzuführen sind, ist ausgeschlossen.

4.7. Auf diese Vereinbarung findet ausschließlich österreichisches Recht Anwendung, unter Ausschluss des UN-Kaufrechtsübereinkommens und aller sonstigen Rechtsvorschriften, welche auf das Recht eines anderen Staates verweisen (Kollisionsnormen, internationales Privatrecht). Für sämtliche Rechtsstreitigkeiten zwischen dem Bauführer und dem Bauherrn wird, unbeschadet der Bestimmung des § 14 KSchG, die ausschließliche Zuständigkeit der Gerichte am Sitz des Bauführers (Ort, von dem aus der Bauführer seine geschäftliche Tätigkeit entfaltet) vereinbart.

[DATUM] am, [ORT]

[BAUFÜHRER]

[BAUHERR]

Aufgaben und Pflichten gegenüber dem Bauherrn

- **Anknüpfungspunkt (Rechtsgrundlage)**
 - **Rechtlicher Anknüpfungspunkt** für die Pflichten des Bauführers gegenüber dem Bauherrn ist **immer ein Vertrag**, mit dem eine bestimmte Person für ein bestimmtes Bauvorhaben die Tätigkeit als Bauführer nach der NÖ BO 2014 übernimmt.
 - **Was ist ein (zivilrechtlicher) Vertrag?**
Zwei- oder mehrseitiges **Rechtsgeschäft**, aus dem sich wechselseitige Rechte und Pflichten zwischen den Vertragspartner ergeben;
Grundsatz der Formfreiheit (§ 883 ABGB);
Hauptleistungspflichten und Nebenleistungspflichten / Nebenpflichten;
Auslegung von Verträgen nach § § 914 f ABGB.

Aufgaben und Pflichten gegenüber dem Bauherrn

- **Hauptleistungspflichten des Bauführers?**
 - Die Hauptleistungspflichten fassen (vereinfacht ausgedrückt) die **eigentlichen Leistungspflichten** der Vertragspartner zusammen.
 - Hauptleistungspflicht(en) des Bauführers ergeben sich aus dem Inhalt der Vereinbarung mit dem Bauherrn (Bauführervereinbarung).
 - Was gilt bei bloßer „Übernahme der Bauführerschaft nach der NÖ BO 2014“?
In diesem Fall werden uE die Pflichten nach der NÖ BO 2014 „**uneingeschränkt**“ **übernommen**.
Der Bauführer schuldet die **Erfüllung sämtlicher Aufgaben und Pflichten**, die sich aus der NÖ BO, den einschlägigen VO und bautechnischen / baurechtlichen Vorschriften ergeben.

Aufgaben und Pflichten gegenüber dem Bauherrn

■ Hauptleistungspflichten des Bauführers?

- **Mindestkatalog** an Aufgaben und Pflichten, bei uneingeschränkter Übernahme der Bauführerschaft?

Überwachung der plan- und bescheidgemäßen Ausführung (Dokumentation!);

Mitteilung (Warnung) bei Abweichungen vom Konsens und / oder Gefahren (Dokumentation!);

Feststellen von (geplanten) Änderungen (Dokumentation);

Ordnungsgemäße Bescheinigung nach § 30 Abs 2 Z 3 NÖ BO 2014.

- Auch bei uneingeschränkter Übernahme der Bauführerschaft hängt der konkrete **Umfang der Pflichten vom konkreten Bauvorhaben** ab, als der Art des Projekts, dessen Größe, Bauvolumen, Schwierigkeit, der Dauer und nicht zuletzt vom Gefahrenpotenzial.

Aufgaben und Pflichten gegenüber dem Bauherrn

- Nebenleistungspflichten des Bauführers?
 - Vertragliche Nebenleistungspflichten oder „Nebenpflichten“ erfüllen verschiedene Funktionen. Der genaue Inhalt dieser Verpflichtungen hängt **vom jeweiligen Vertragsgegenstand** ab.
 - Diese Verpflichtungen werden im Wege der (ergänzenden) Vertragsauslegung angenommen, bestehen daher auch ohne ausdrückliche Vereinbarung!
 - Im Allgemeinen werden vertragliche Schutz-, Sorgfalts- und Aufklärungspflichten unterschieden.
 - Eine Verletzung von Nebenpflichten führt uU zur Haftung (Schadenersatz).

Aufgaben und Pflichten gegenüber dem Bauherrn

■ Nebenleistungspflichten des Bauführers?

- Der Bauführer ist **Sachverständiger** iSd § 1299 ABGB.
- **Warn- und Hinweispflicht des Bauführers**

Im Rahmen der von ihm wahrzunehmenden Aufgaben hat der Bauführer auch andere Aspekte des Projekts, die nicht unmittelbar seinen eigenen Aufgabenkreis betreffen, **zu prüfen** und vor möglichen Gefahren **zu warnen**.

Die Prüfpflicht besteht nur im zumutbaren Ausmaß. Der Bauführer hat nur vor solchen Gefahren zu warnen, die für ihn bei zumutbarer Aufmerksamkeit (Prüftiefe) erkennbar („offenbar“) sind.

Welche Gefahren / Fehler / Mängel sind offenbar?

Aufgaben und Pflichten gegenüber dem Bauherrn

■ Nebenleistungspflichten des Bauführers?

– Warn- und Hinweispflicht des Bauführers

Offenbar ist alles, was vom Bauführer bei der von ihm vorausgesetzten Sachkenntnis erkannt werden muss.

Der Bauführer hat im Rahmen seiner Tätigkeit die in seinem Beruf **übliche Sorgfalt** anzuwenden, sodass er die üblichen Branchenkenntnisse zu gewährleisten hat.

Der Bauführer hat jene Sorgfalt an den Tag zu legen, die man sich von einem **Fachmann seiner Profession** erwarten darf.

Er ist nicht verpflichtet, auf eigene Kosten Spezialisten beizuziehen oder Gutachten einzuholen.

Aufgaben und Pflichten gegenüber dem Bauherrn

■ Nebenleistungspflichten des Bauführers?

– Aufklärungspflicht des Bauführers

Den Bauführer trifft in bestimmten Situationen eine Aufklärungspflicht hinsichtlich der von ihm übernommenen **Aufgaben**.

Ist für den Bauführer bei Vertragsabschluss erkennbar, dass der Bauherr **bestimmte Leistungen** erwartet, die vom Aufgabenkreis des Bauführers nicht umfasst sind, hat er den Bauherrn aufzuklären.

Eine Aufklärung ist gegebenenfalls auch hinsichtlich der Notwendigkeit **weiterer (Bauführer-)Leistungen** geboten!

Erhöhte Aufklärungspflicht bei nicht fachkundigem (privatem) Bauherrn!

Aufgaben und Pflichten gegenüber dem Bauherrn

- **Bestätigungen anderer Fachunternehmer / Gewerke?**
 - Darf sich der Bauführer **auf die Bestätigungen anderer Fachunternehmer / Gewerke verlassen?**
 - Grundsätzlich darf der Bauführer von der Richtigkeit der ihm vorliegenden Bestätigungen, z.B. Baubefund des Rauchfangkehrers oder Kanaldichtheitsbefund, ausgehen. Der Bauführer ist zur inhaltlichen Überprüfung der Bestätigungen nur nach Maßgabe der **allgemeinen Prüf- und Warnpflicht** angehalten:

Prüfung auf Vorliegen (!)

Prüfung auf inhaltliche Plausibilität (keine offenkundigen Fehler oder Unvollständigkeiten)

Prüfung auf formale Richtigkeit

Bauführerbescheinigung: Form, Inhalt und Zweck

■ Fertigstellung - § 30 NÖ BO 2014

*(1) Ist ein bewilligtes Bauvorhaben (§ 23) fertiggestellt, hat der Bauherr dies der Baubehörde anzuzeigen. Anzeigepflichtige Abweichungen (§ 15) sind in dieser Anzeige darzustellen. Die **Fertigstellung eines Teiles** eines bewilligten Bauvorhabens darf dann angezeigt werden, wenn dieser Teil für sich allein dem bewilligten Verwendungszweck, den Vorschriften dieses Gesetzes und der NÖ Bautechnikverordnung 2014, LGBI. Nr. 4/2015, und dem Bebauungsplan entspricht.*

Bauführerbescheinigung: Form, Inhalt und Zweck



FERTIGSTELLUNGSANZEIGE¹

Hiermit zeige ich/zeigen wir

_____ (Bauherr(en))

gemäß § 30 Abs. 1 NÖ BO 2014 die Fertigstellung des folgenden nach §14 NÖ BO 2014 bewilligungspflichtigen Bauvorhabens an:

Bescheidinhalt/Projektumfang: _____

Adresse: _____

Bescheidzahl: _____

Bescheiddatum: _____

Baubeginnsdatum: _____

Fertigstellungsdatum: _____

I. Folgende, gemäß §15 NÖ BO 2014 anzeigepflichtigen Änderungen wurden im Zuge der Bauführung durchgeführt und sind im beiliegenden Bestandsplan (2-fach) kenntlich gemacht:

a.

b.

c.

d. für weitere Aufzählungen – siehe Beiblatt

¹ Für die Fertigstellung von Bauvorhaben nach §18 1a NÖ BO 2014 („vereinfachtes Bewilligungsverfahren“) bitte die *Formularvorlage „Fertigstellungsanzeige für Baubewilligungen nach dem vereinfachten Bewilligungsverfahren (§18 1a NÖ BO 2014)“* verwenden.



II. Folgende Beilagen gemäß §30 Abs.2 NÖ BO 2014 sind dieser Anzeige beigefügt:

- 1) Lageplan samt Bescheinigung des Bauführers über die lagerichtige Ausführung des Bauvorhabens. *(Nicht erforderlich bei reiner Aufstockung oder Dachgeschoßausbau)*
- 2) Bestandsplan 2-fach. *(Nur bei anzeigepflichtigen Abänderungen während der Bauzeit)*
- 3) Bescheinigung²
 - a. des Bauführers (gem. §25 Abs. 2 NÖ BO 2014) oder
 - b. eines zur Überwachung befugten Fachmannes (bei unterlassener Bauführerbekanntgabe)
- 4) Befunde und Bescheinigungen
 - a. wie in der Baubewilligung (zur Vorlage bei der Behörde) vorgeschrieben oder
 - b. durch den Bauführer oder den zur Überwachung befugten Fachmann bestätigt.³ *(Nicht zutreffendes streichen)*
- 5) Nachweis über die Herstellung des Bezugsniveaus *(nur wenn gem. §12a NÖ BO 2014 ein verpflichtendes Gebot zur Herstellung besteht)*

III. Sonstiges

Mir ist bewusst, dass diese Fertigstellungsanzeige nur wenn sie vollständig ist, als erbracht gilt und nur dann das Recht zur Benützung begründet.

Der/die Bauherr(en)

Datum

² Kann diese nicht vorgelegt werden ist eine Überprüfung von einem hiezu Befugten erforderlich – siehe dazu Formularvorlage „Überprüfung des Bauzustandes durch einen hiezu Befugten“.

³ Auf Plausibilität und Nachvollziehbarkeit geprüft – siehe dazu Formularvorlage „Bauführerbescheinigung“.

Bauführerbescheinigung: Form, Inhalt und Zweck



TEILFERTIGSTELLUNGSANZEIGE¹

Hiermit zeige ich gemäß § 30 Abs. 1 NÖ BO 2014 die Fertigstellung eines Teiles des folgenden nach §14 NÖ BO 2014 bewilligungspflichtigen Bauvorhabens an:
Ich gebe bekannt, dass der nachfolgend beschriebene (und am Bestandsplan kenntlich gemachte) fertiggestellte Teil des vom Bescheid umfassten Gesamtvorhabens für sich allein dem bewilligten Verwendungszweck, den Vorschriften der NÖ BO 2014 und der NÖ BTV 2014 sowie den Bestimmungen des Bebauungsplanes² entspricht. Dies wird in der beigefügten Bauführerbescheinigung bestätigt.

Bescheidinhalt/Projektumfang: _____

Adresse: _____

Bescheidzahl: _____

Bescheiddatum: _____

Baubeginnsdatum: _____

Fertigstellungsdatum: _____

- I. Folgende, von obiger Baubewilligung umfassten, Belange wurden noch nicht ausgeführt, sollen aber innerhalb der gesetzlichen Ausführungsfristen noch bescheidgemäß bis hergestellt werden:

.....

.....

.....(für weitere Aufzählungen – siehe Beiblatt)

¹Für die Teilfertigstellung von Bauvorhaben nach §18 1a NÖ BO 2014 („vereinfachtes Bewilligungsverfahren“) bitte die *Formularvorlage „Teilfertigstellungsanzeige für Baubewilligungen nach dem vereinfachten Bewilligungsverfahren (§18 1a NÖ BO 2014)“* verwenden.

² *sofern verordnet – anderenfalls streichen*



- II. Folgende, von obiger Baubewilligung umfassten, Belange wurden und werden nicht mehr nicht ausgeführt:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

(für weitere Aufzählungen – siehe Beiblatt)

- III. Folgende, gemäß §15 NÖ BO 2014 anzeigepflichtigen Änderungen wurden im Zuge der Bauführung durchgeführt und sind im beiliegenden Bestandsplan (2-fach) kenntlich gemacht:

a.

b.

c.

d.

e.

f.

g. (für weitere Aufzählungen – siehe Beiblatt)

Bauführerbescheinigung: Form, Inhalt und Zweck



IV. Folgende Beilagen gemäß §30 Abs.2 NÖ BO 2014 sind dieser Anzeige beigefügt:

- 1) Lageplan samt Bescheinigung des Bauführers über die lagerichtige Ausführung des Bauvorhabens. *(Nicht erforderlich bei reiner Aufstockung oder Dachgeschoßausbau)*
- 2) Bestandsplan 2-fach. *(Nur bei anzeigepflichtigen Abänderungen während der Bauzeit)*
- 3) Bescheinigung³
 - a. des Bauführers (gem. §25 Abs. 2 NÖ BO 2014) oder
 - b. eines zur Überwachung befugten Fachmannes (bei unterlassener Bauführerbekanntgabe)
- 4) Befunde und Bescheinigungen
 - a. wie in der Baubewilligung (zur Vorlage bei der Behörde) vorgeschrieben oder
 - b. durch den Bauführer oder den zur Überwachung befugten Fachmann bestätigt.⁴ *(Nicht zutreffendes streichen)*
- 5) Nachweis über die Herstellung des Bezugsniveaus *(nur wenn gem. §12a NÖ BO 2014 ein verpflichtendes Gebot zur Herstellung besteht)*

V. Sonstiges

Mir ist bewusst, dass diese Teiffertigstellungsanzeige nur wenn sie vollständig ist, als erbracht gilt und nur dann das Recht zur Benützung begründet.

Der/die Bauherr(en)

Datum

³ Kann diese nicht vorgelegt werden ist eine Überprüfung von einem hiezu Befugten erforderlich – siehe dazu Formularvorlage „Überprüfung des Bauzustandes durch einen hiezu Befugten“.

⁴ Auf Plausibilität und Nachvollziehbarkeit geprüft – siehe dazu Formularvorlage „Bauführerbescheinigung“.

Bauführerbescheinigung: Form, Inhalt und Zweck

■ Fertigstellung - § 30 NÖ BO 2014

(2) Der Anzeige nach Abs. 1 sind anzuschließen:

- bei einem Neu- oder Zubau eines Gebäudes (ausgenommen Aufstockung und Dachausbau) ein Lageplan mit der **Bescheinigung des Bauführers** oder der Eintragung der Vermessungsergebnisse über die lagerichtige Ausführung des Bauvorhabens,*
- bei anzeigepflichtigen Abweichungen (§ 15) ein Bestandsplan (zweifach),*
- eine **Bescheinigung des Bauführers** (§ 25 Abs. 2) oder im Falle der unterlassenen Bekanntgabe des Bauführers eine Bescheinigung eines **zur Überwachung befugten Fachmannes**, der die Ausführung des Bauwerks überwacht hat, über die bewilligungsgemäße Ausführung (auch Eigenleistung) des Bauwerks, ...*

Bauführerbescheinigung: Form, Inhalt und Zweck

■ Fertigstellung - § 30 NÖ BO 2014

(2) Der Anzeige nach Abs. 1 sind anzuschließen:

- bei einem Neu- oder Zubau eines Gebäudes (ausgenommen Aufstockung und Dachausbau) ein Lageplan mit der **Bescheinigung des Bauführers** oder der Eintragung der Vermessungsergebnisse über die lagerichtige Ausführung des Bauvorhabens,*
- bei anzeigepflichtigen Abweichungen (§ 15) ein Bestandsplan (zweifach),*
- eine **Bescheinigung des Bauführers** (§ 25 Abs. 2) oder im Falle der unterlassenen Bekanntgabe des Bauführers eine Bescheinigung eines **zur Überwachung befugten Fachmannes**, der die Ausführung des Bauwerks überwacht hat, über die bewilligungsgemäße Ausführung (auch Eigenleistung) des Bauwerks, ...*

Bauführerbescheinigung: Form, Inhalt und Zweck



BESCHEINIGUNG DES
BAUFÜHRERS/
DES ZUR ÜBERWACHUNG BEFUGTEN FACHMANNES/
DES ZUR ÜBERPRÜFUNG BEFUGTEN
(NICHT ZUTREFFENDES STREICHEN)
ÜBER DIE LAGERICHTIGE AUSÜHRUNG DES
BAUVORHABENS¹

(gem. §30 Abs 2 Z 1 NÖ BO 2014)
zu folgendem Bauvorhaben:

Bauherr: _____

Bescheidinhalt/Projektumfang: _____

Adresse: _____

Bescheidzahl: _____

Bescheiddatum: _____

I. Hiermit wird bekanntgegeben, dass

- durch oben genannte und unterfertigende Person die lagerichtige Ausführung des gesamten Bauvorhabens bestätigt wird.
- durch die unterfertigende Person die Eintragung der Vermessungsergebnisse über die lagerichtige Ausführung bestätigt wird.

(Nicht zutreffendes streichen)

¹ Nur bei Neu- oder Zubauten nach §14 NÖ BO (außer Aufstockung, Dachausbau und alle nach §18 Abs 1a NÖ O 2014) erforderlich.



Diese Bestätigung ist nur gültig mit dem dazugehörigen, im Anhang beiliegenden Lageplan.

Der Bauführer
Der zur Überwachung befugte Fachmann
Der zur Überprüfung Befugte
Der Vermessungsbefugte
(Nicht zutreffendes streichen)

Datum

Bauführerbescheinigung: Form, Inhalt und Zweck



BAUFÜHRERBESCHEINIGUNG¹

(gem. §30 Abs. 2 Z 3 NÖ BO 2014)
zur (Teil-) Fertigstellungsmeldung des Bauvorhabens:

Bescheidinhalt/Projektumfang: _____

Adresse: _____

Bescheidzahl: _____

Bescheiddatum: _____

Bauführer: _____

I. Zeitlicher Umfang:

- 1) Der Bauführer übernahm die ordnungsgemäße Bauführung über den gesamten Ausführungszeitraum (Baubeginn bis Fertigstellung).
- 2) Der Bauführer übernahm die ordnungsgemäße Bauführung für den Ausführungszeitraum von _____ bis _____.
(Nicht zutreffendes streichen)

II. Inhaltlicher Umfang:²

- 1) Der Bauführer übernahm die ordnungsgemäße Bauführung über den gesamten Projektinhalt (Bescheidumfang).
- 2) Der Bauführer übernahm die ordnungsgemäße Bauführung über folgend aufgezählte Teilbereiche:
(Nicht zutreffendes streichen)

¹ Bei nicht erfolgter Baubeginnmeldung bitte die *Formularvorlagen „Bescheinigung eines zur Überwachung befugten Fachmannes inkl. Eigenleistungen“* oder *„Überprüfungsbericht eines hiezu Befugten“* verwenden.

² Bei Ausstellung zu einer Teilfertigstellungsmeldung bitte nur „2)“ verwenden. Jedenfalls genaue Abgrenzung (zB „Keller bis zur OK Rohdecke“)

III. Ausführung:

- 1) Der Bauführer gemäß § 25 Abs. 2 NÖ BO 2014 bestätigt hiermit die bewilligungsgemäße Ausführung (auch Eigenleistung) des Bauwerks (lt. Bescheidumfang).
- 2) Der Bauführer gemäß § 25 Abs. 2 NÖ BO 2014 bestätigt hiermit die bewilligungsgemäße Ausführung (auch Eigenleistung) des Bauwerks, sowie die bauordnungsgemäße Ausführung der im beiliegenden Bestandsplan (2-fach) kenntlich gemachten, gemäß §15 NÖ BO 2014 anzeigepflichtigen Änderungen im Zuge der Bauführung.³
- 3) Der Bauführer gemäß § 25 Abs. 2 NÖ BO 2014 kann die bewilligungsgemäße Ausführung (auch Eigenleistung) des Bauwerks (lt. Bescheidumfang) nicht bestätigen, da

(Nicht zutreffendes streichen)

IV. Sonstiges:

- 1) Weiters hat der Bauführer in alle im Bescheid vorgeschriebenen Befunde und Atteste Einsicht genommen und diese positiv auf Plausibilität und Nachvollziehbarkeit geprüft. Die Befunde und Atteste liegen (zum. in Kopie) beim Bauführer und beim Bescheid Adressaten auf.
- 2) Auf die Bewilligungspflicht gem. §14 NÖ BO 2014 im Zuge der Bauführung festgestellter nachstehender Abänderungen gegenüber dem bewilligten Konsens wurde(n) der/die Bauwerber(in) hingewiesen:

Der/die Bauführer(in)

Datum

³ Die Aufzählung – soweit erforderlich – erfolgt in der Formularvorlage *„Fertigstellungsanzeige“* bzw. *„Teilfertigstellungsanzeige“*

Bauführerbescheinigung: Form, Inhalt und Zweck



BESCHEINIGUNG

eines zur Überwachung befugten Fachmannes¹

(gem. §30 Abs. 2 Z 3 NÖ BO 2014)

zur (Teil-) Fertigstellungsmeldung des Bauvorhabens:

Bescheidinhalt/Projektumfang: _____

Adresse: _____

Bescheidzahl: _____

Bescheiddatum: _____

Zur Überwachung befugter Fachmann: _____

I. Zeitlicher Umfang:

- 1) Der zur Überwachung befugte Fachmann übernahm die ordnungsgemäße Bauführung über den gesamten Ausführungszeitraum (tatsächlicher, jedoch nicht gemeldeter Baubeginn am _____ bis zur Fertigstellung).
- 2) Der zur Überwachung befugte Fachmann übernahm die ordnungsgemäße Bauführung für den Ausführungszeitraum von _____ bis _____.
(Nicht zutreffendes streichen)

II. Inhaltlicher Umfang:

- 1) Der zur Überwachung befugte Fachmann übernahm die ordnungsgemäße Bauführung über den gesamten Projektinhalt (Bescheidumfang).

¹ Nur bei nicht erfolgter Baubeginnmeldung statt der *Formularvorlage „Bescheinigung des Bauführers inkl. Eigenleistungen“* und statt *„Überprüfungsbericht eines hiezu Befugten“* verwenden.



- 2) Der zur Überwachung befugte Fachmann übernahm die ordnungsgemäße Bauführung über folgend aufgezählte Teilbereiche:²
(Nicht zutreffendes streichen)

III. Ausführung:

- 1) Der zur Überwachung befugte Fachmann (sinngemäß nach § 25 Abs. 2 NÖ BO 2014) bestätigt hiermit die bewilligungsgemäße Ausführung (auch Eigenleistung) des Bauwerks (lt. Bescheidumfang).
- 2) Der zur Überwachung befugte Fachmann (sinngemäß nach § 25 Abs. 2 NÖ BO 2014) bestätigt hiermit die bewilligungsgemäße Ausführung (auch Eigenleistung) des Bauwerks, sowie die bauordnungsgemäße Ausführung der im beiliegenden Bestandsplan (2-fach) kenntlich gemachten, gemäß §15 NÖ BO 2014 anzeigepflichtigen Änderungen im Zuge der Bauführung.³
- 3) Der zur Überwachung befugte Fachmann (sinngemäß nach § 25 Abs. 2 NÖ BO 2014) kann die bewilligungsgemäße Ausführung (auch Eigenleistung) des Bauwerks (lt. Bescheidumfang) nicht bestätigen, da

(Nicht zutreffendes streichen)

² Bei Ausstellung zu einer Teilfertigstellungsmeldung bitte nur „2)“ verwenden. Jedenfalls genaue Abgrenzung (zB „Keller bis zur OK Rohdecke“)

³ Die Aufzählung – soweit erforderlich – erfolgt in der Formularvorlage *„Fertigstellungsanzeige“* bzw. *„Teilfertigstellungsanzeige“*

Bauführerbescheinigung: Form, Inhalt und Zweck



IV. Sonstiges:

- 1) Weiters hat der zur Überwachung befugte Fachmann (sinngemäß nach § 25 Abs. 2 NÖ BO 2014) in alle im Bescheid vorgeschriebenen Befunde und Atteste Einsicht genommen und diese positiv auf Plausibilität und Nachvollziehbarkeit geprüft. Die Befunde und Atteste liegen (zum. in Kopie) beim Bauführer und beim Bescheid Adressaten auf.
- 2) Auf die Bewilligungspflicht gem. §14 NÖ BO 2014 im Zuge der Bauführung festgestellter nachstehender Abänderungen gegenüber dem bewilligten Konsens wurde(n) der/die Bauwerber(in) hingewiesen:

Der zur Überwachung befugte Fachmann

Datum

Bauführerbescheinigung: Form, Inhalt und Zweck

■ Fertigstellung - § 30 NÖ BO 2014

- *die in der Baubewilligung vorgeschriebenen Befunde und Bescheinigungen,*
- *der Nachweis über die Herstellung des Bezugsniveaus (§ 12a).*

*(3) Können keine oder keine ausreichenden Unterlagen nach Abs. 2, insbesondere keine Bescheinigung nach Abs. 2 Z 3, vorgelegt werden, hat der Bauherr eine Überprüfung des Bauwerks auf seine bewilligungsgemäße Ausführung von einem **hiez u Befugten** (§ 25 Abs. 1) durchführen zu lassen und die erforderlichen Unterlagen vorzulegen.*

(4) Ist die Fertigstellungsanzeige nicht vollständig, gilt sie als nicht erstattet.

Bauführerbescheinigung: Form, Inhalt und Zweck



ÜBERPRÜFUNGSBERICHT

des hiezu Befugten¹

(gem. §30 Abs. 3 NÖ BO 2014)

zur (Teil-) Fertigstellungsmeldung des Bauvorhabens:

Bescheidinhalt/Projektumfang: _____

Adresse: _____

Bescheidzahl: _____

Bescheiddatum: _____

Zur Überprüfung Befugter (gem. §25 Abs1 NÖ BO 2014):

Datum der Endüberprüfung: _____

I. Inhaltlicher Umfang:

- 1) Der Bericht umfasst die Überprüfung über die ordnungsgemäße Ausführung des gesamten Projektinhaltes (Bescheidumfang).
- 2) Der Bericht umfasst die Überprüfung über die ordnungsgemäße Ausführung der folgend aufgezählten Teilbereiche:

(Nicht zutreffendes streichen)

¹ Nur bei nicht erfolgter Überwachung durch einen Bauführer während der Bauzeit - anderenfalls bitte die Formularvorlagen „Bescheinigung des Bauführers inkl. Eigenleistungen“ oder „Bescheinigung eines zur Überwachung befugten Fachmannes inkl. Eigenleistungen“ verwenden.



II. Ausführung:

- 1) Neben den für einen Fachmann erkennbaren Ausführungen, welche ohne zerstörende Prüfung feststellbar sind wurden für die, im Nachhinein nicht mehr erkennbaren Aufbauten und Materialien, Bestätigungen in mündlicher und schriftlicher Form, der jeweils Ausführenden (inkl. durchgeführter Eigenleistungen) abgegeben bzw. vorgelegt. Da die Überprüfung auf Plausibilität und Nachvollziehbarkeit keinerlei Zweifel oder offenkundige Mängel ergeben hat kann der hiezu Befugte (sinngemäß nach § 25 Abs. 2 NÖ BO 2014) bestätigen, dass die Ausführung (inkl. Eigenleistungen) des Bauwerks (lt. Bescheidumfang) bewilligungsgemäß erfolgt ist. Die angeführten Bestätigungen wurden dokumentiert und liegen beim zur Überprüfung Befugten auf.
- 2) Neben den für einen Fachmann erkennbaren Ausführungen, welche ohne zerstörende Prüfung feststellbar sind wurden für die, im Nachhinein nicht mehr erkennbaren Aufbauten und Materialien, Bestätigungen in mündlicher und schriftlicher Form, der jeweils Ausführenden (inkl. durchgeführter Eigenleistungen) abgegeben bzw. vorgelegt. Da die Überprüfung auf Plausibilität und Nachvollziehbarkeit keinerlei Zweifel oder offenkundige Mängel ergeben hat kann der hiezu Befugte (sinngemäß nach § 25 Abs. 2 NÖ BO 2014) bestätigen, dass die Ausführung (inkl. Eigenleistungen) des Bauwerks (lt. Bescheidumfang) bewilligungsgemäß erfolgt ist. Ebenso wurden die, im beiliegenden Bestandsplan (2-fach) kenntlich gemachten, gemäß §15 NÖ BO 2014 anzeigepflichtigen Änderungen im Zuge der Bauführung, bauordnungsgemäß ausgeführt.² Die angeführten Bestätigungen wurden dokumentiert und liegen beim zur Überprüfung Befugten auf.

² Die Aufzählung – soweit erforderlich – erfolgt in der Formularvorlage „Fertigstellungsanzeige“ bzw. „Teilfertigstellungsanzeige“

Bauführerbescheinigung: Form, Inhalt und Zweck



3) Der hierzu Befugte (sinngemäß nach § 25 Abs. 2 NÖ BO 2014) kann die bewilligungsgemäße Ausführung (auch Eigenleistung) des Bauwerks (lt. Bescheidumfang) nicht bestätigen, da

(Nicht zutreffendes streichen)

III. Sonstiges:

- 1) Weiters hat der zur Überprüfung Befugte (sinngemäß nach § 25 Abs. 2 NÖ BO 2014) in alle im Bescheid vorgeschriebenen Befunde und Atteste Einsicht genommen und diese positiv auf Plausibilität und Nachvollziehbarkeit geprüft. Die Befunde und Atteste liegen (zum. in Kopie) beim Bauführer und beim Bescheid Adressaten auf.
- 2) Auf die Bewilligungspflicht gem. §14 NÖ BO 2014 im Zuge der Überprüfung festgestellter nachstehender Abänderungen gegenüber dem bewilligten Konsens wurde(n) der/die Bauwerber(in) hingewiesen:

Der zur Überprüfung Befugte

Datum

Bauführerbescheinigung: Form, Inhalt und Zweck

■ Fertigstellung - § 30 NÖ BO 2014

(5) Ist ein Vorhaben im Sinn des § 18 Abs. 1a fertiggestellt, hat der Bauherr dies der Baubehörde anzuzeigen, wobei Abs. 2 Z 1 bis 3 und 5 und Abs. 3 nicht anzuwenden sind. Nach der Fertigstellung eines Vorhabens nach § 18 Abs. 1a Z 3 (Heizkessel) ist der Anzeige eine Bescheinigung über die fachgerechte Aufstellung, die sich bei Heizkesseln mit automatischer Beschickung mit festen Brennstoffen auf die gesamte Anlage (samt Brennstofftransporteinrichtung) zu erstrecken hat, sowie ein Befund über die Eignung der Abgasführung für den angeschlossenen Heizkessel beizulegen. Diese Bescheinigungen und Befunde sind von befugten Fachleuten (§ 25 Abs. 1) auszustellen.

Bauführerbescheinigung: Form, Inhalt und Zweck

- Hinweis für Niederösterreich
 - Bauführerbestätigung immer **nach geltender Rechtslage!**

Überblick: Die Haftung des Bauführers

- Mit welchen **Haftungsfolgen** muss der Bauführer aufgrund seiner Tätigkeit (allenfalls) rechnen?
 - Den Bauführer treffen Aufgaben / Pflichten gegenüber der Baubehörde sowie gegenüber dem Bauherrn. Unter bestimmten Voraussetzungen sind außerdem Schutz- und Sorgfaltspflichten gegenüber Dritten anzunehmen.
 - Die übernommenen Aufgaben / Pflichten sind **Anknüpfungspunkt** für die Haftung des Bauführers:
 - (1) Haftung gegenüber der Behörde (**öffentlich-rechtliches Rechtsverhältnis**);
 - (2) Haftung gegenüber dem Bauherrn und / oder Dritten (**zivilrechtliches Rechtsverhältnis**).

Haftung gegenüber der Baubehörde

- Strafbestimmungen nach § 37 NÖ BO 2014 (Auszug)
 - ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben (§ 14) ohne rechtswirksame Baubewilligung ausführt oder ausführen lässt oder ein so errichtetes oder abgeändertes Bauwerk benützt oder benützen lässt;
 - eine Auflage einer Bewilligung nicht erfüllt oder eine Bescheinigung oder einen Befund nach § 32 Abs. 7 nicht vorlegt,
 - der Verpflichtung nach § 18 Abs. 4 nicht nachkommt oder die Meldung eines meldepflichtigen Vorhabens (§ 16) oder die **Bekanntgabe des Bauführers (§ 25)** oder die Anzeige des Baubeginns (§ 26 Abs. 1) oder der Fertigstellung (§ 30 Abs. 1) oder den Aushang des Energieausweises (§ 44 Abs. 4) unterlässt oder **einen nicht befugten Bauführer bekannt gibt (§ 25) oder als nicht befugter Bauführer auftritt,**

Haftung gegenüber der Baubehörde

- Strafbestimmungen nach § 37 NÖ BO 2014 (Auszug)
 - die Ausführung des Bauvorhabens trotz einer Mitteilung der Einleitung eines Verfahrens zur Nichtigerklärung (§ 23 Abs. 9) beginnt oder fortsetzt,
 - trotz einer verfügten Baueinstellung (§ 29) die Ausführung des Bauvorhabens fortsetzt oder ein Baugebrechen trotz eines baupolizeilichen Auftrags nicht beseitigt (§ 34 Abs. 2),
 - ein Bauwerk oder Vorhaben vor Anzeige der Fertigstellung (§ 30 Abs. 1 oder 5) und Vorlage der Unterlagen nach § 30 Abs. 2, 3 oder 5 benützt,
 - eine **Bescheinigung oder einen Befund nach § 30 Abs. 2 oder 3** oder eine Bestätigung nach § 59 Abs. 3 oder 4 zu Unrecht ausstellt, wobei als Tatort der Ort des Bauwerks oder des Objektes gilt, wofür die Bescheinigung, der Befund oder die Bestätigung ausgestellt wird.

Haftung gegenüber der Baubehörde

Beispiele

Haftung gegenüber dem Bauherrn

- Welche Haftung trifft den Bauführer aus dem Titel der Gewährleistung?

Praxisbeispiel: Brandbeständig oder nicht - das ist hier die Frage!

Sachverhalt

*Die AN hat im Auftrag der Bauherrin Baumeister- und konstruktive Stahlbauarbeiten zur Errichtung einer Wohnhausanlage erbracht und gegenüber der Behörde als Bauführerin fungiert. Mit der Herstellung des teilweise brandhemmend, **an tragenden Teilen brandbeständig auszuführenden Schutzanstrichs der Stahlträger**, die ursprünglich ebenfalls vom Auftrag umfasst sein sollte, beauftragte die AN wegen Terminproblemen ein Drittunternehmen.*

Am 16.07.2001 stellt die AN nach § 17 Abs 2 Z 1 Sbg BauPolG eine Bestätigung des Inhalts aus, die Stahlträgerkonstruktionen seien den jeweiligen Statikplänen sowie dem Ausführungsplan entsprechend ausgeführt worden.

Haftung gegenüber dem Bauherrn

- Welche Haftung trifft den Bauführer aus dem Titel der Gewährleistung?

Praxisbeispiel: Brandbeständig oder nicht - das ist hier die Frage!

Sachverhalt

*Die Baubehörde verlangt vom Bauherrn eine **konkrete Bestätigung** darüber, dass die Ausführung der Stahlkonstruktionen **entweder brandbeständig** erfolgt ist oder dass eine solche Ausführung **statisch nicht erforderlich** war und eine **brandhemmende Ausführung** genügte.*

Architekt und Statiker weigern sich, dies zu bestätigen.

Die Bauherrin verlangt diese Bestätigung vom AG und behält den restlichen Werklohn in Höhe von ca. EUR 26.600,00 zurück.

Haftung gegenüber dem Bauherrn

- Welche Haftung trifft den Bauführer aus dem Titel der Gewährleistung?

Praxisbeispiel: Brandbeständig oder nicht - das ist hier die Frage!

Rechtliche Beurteilung

Die Ausstellung einer Bestätigung nach § 17 Abs 2 Z 1 Sbg BauPolG ist notwendige Voraussetzung für die rechtmäßige Benützung des Bauwerks, weshalb es sich nicht um eine bloß unwesentliche Nebenleistung im Rahmen der Werkverträge zwischen dem Bauherrn und dem Bauausführenden bzw Bauführer handelt.

Die Zurückbehaltung des gesamten Werklohnes wäre daher grundsätzlich berechtigt!

Haftung gegenüber dem Bauherrn

- Welche Haftung trifft den Bauführer aus dem Titel der Gewährleistung?

Praxisbeispiel: Brandbeständig oder nicht - das ist hier die Frage!

Rechtliche Beurteilung

Für die Beurteilung, inwieweit die AN verpflichtet ist, nicht nur die plan- und fachgerechte Ausführung der von ihr selbst und ihren Subunternehmern erbrachten Leistungen zu bestätigen, sondern auch jener der direkt beauftragten Professionisten, kommt es primär nicht auf § 11 Sbg BauPolG, [...], sondern auf die genaue Feststellung des Vertragsinhaltes an.

[OGH 10.11.2009, 5 Ob 43/09y.]

Haftung gegenüber dem Bauherrn

- 2.4. **Ausstellung der Bauführerbescheinigung nach § 30 Abs 2 Z 3 NÖ BO 2014.** Zum Zweck der Vorlage an die Baubehörde stellt der Bauführer die Bescheinigung über die bewilligungsgemäße Ausführung nach § 30 Abs 2 Z 3 NÖ BO 2014 aus („Bauführerbescheinigung“). Die Bescheinigung ist dem Bauherrn nach erfolgreicher technischer Fertigstellung der Leistungen so rechtzeitig zu übergeben, dass die Fertigstellungsanzeige (§ 30 Abs 2 NÖ BO 2014) ohne unnötige Verzögerung erstattet werden kann.

Der Bauführer schuldet die Ausstellung einer **ordnungsgemäßen Bescheinigung**. Ordnungsgemäß ist die Bescheinigung, wenn sie vom Bauführer auf Basis der ihm übergebenen Unterlagen und nach Maßgabe der durchgeführten Überprüfungen *nach bestem Wissen und Gewissen* erstellt worden ist. Der Bauführer ist nicht dafür verantwortlich, dass die Bauführerbescheinigung von der Behörde akzeptiert wird. Kann die bewilligungsgemäße Ausführung des Vorhabens, aus welchen Gründen auch immer, nicht bestätigt werden, ist dies das Risiko des Bauherrn.

Haftung gegenüber dem Bauherrn

- Haftung des Bauführers aus dem Titel des Schadenersatzrechts?

Keine Haftung des Bauführers für reine Vermögensschäden

Inhaltliche Bestätigung der Entscheidung 1 ob 253/02s:

OGH 13.12.2005, 1 Ob 232/05g;

OGH 27.01.2017, 8 Ob 95/16b.

Zum Prüfsingenieur nach der Wr BauO.

Haftung gegenüber dem Bauherrn

- Haftung des Bauführers aus dem Titel des Schadenersatzrechts?

Haftung des Bauführers für Personen und Sachschäden!

Sachverhalt

Der Erstbeklagte hatte mehrere Jahre ua als angestellter Ofensetzer gearbeitet. Obwohl er nicht über die erforderliche Gewerbeberechtigung verfügte, entschloss er sich, als selbstständiger Ofensetzer tätig zu werden.

Um Schwierigkeiten mit der Behörde zu vermeiden, vereinbarte er mit der Zweitbeklagten (Hafnermeister), dass diese seine Arbeitsleistungen offiziell über sie abrechne und - als dazu Befugte - die vor IBN eines Ofens notwendige Bestätigung eines Hafnermeisters ausstelle.

Auf diese Art und Weise setzte der Erstbeklagte mehr als 50 Öfen. Die Zweitbeklagte (Hafnermeister) war an den Arbeiten nie beteiligt und kontrollierte die Gewerke nur vereinzelt.

Haftung gegenüber dem Bauherrn

- Haftung des Bauführers aus dem Titel des Schadenersatzrechts?

Haftung des Bauführers für Personen und Sachschäden

Sachverhalt

Der Erstbeklagte setzte nach den Vorstellungen des Geschädigten in dessen Almhütte zwei Öfen. **Kein Mitarbeiter der Zweitbeklagten hatte die Öfen nach der Fertigstellung kontrolliert.**

Am 22.06.2013 feierten einige Personen bei der Almhütte die Sommersonnenwende. Weil es eher kühl war, heizten sie den Kachelofen ein.

Im Zuge der Beheizung des Ofens traten durch Risse in der Poterie heiße Rauchgase aus. Diese wirkten über mehrere Stunden hinweg - zunächst rauch- und geruchlos - auf den darüber befindlichen Rundblock ein, bis sich dieser dadurch entzündete, was schließlich den Vollbrand der Hütte verursachte.

Haftung gegenüber dem Bauherrn

- Haftung des Bauführers aus dem Titel des Schadenersatzrechts?

Haftung des Bauführers für Personen und Sachschäden

Sachverhalt

Hätte der Abstand zwischen der brandhemmend verkleideten Poterie und den Holzstücken die nach § 29 Abs 1 sbg BauTG erforderlichen 15 cm betragen, wäre es nicht zum Brand gekommen.

Tatsächlich betrug der Abstand nur 5 cm.

Der Schaden belief sich auf **mehr als EUR 150.000,00.**

Haftung gegenüber dem Bauherrn

- Haftung des Bauführers aus dem Titel des Schadenersatzrechts?

Haftung des Bauführers für Personen und Sachschäden

Rechtliche Beurteilung

Zunächst war der Ofensetzer nur durch die ständige Zusammenarbeit mit der Zweitbeklagten (Hafnermeister) unter Missachtung gewerberechtlicher Vorschriften durch deren Unterstützung in Form der für die Werkbesteller zwingend notwendigen Endbefunde [...] in der Lage, seine Dienste am Markt anzubieten.

Wenn die Zweitbeklagte diese Endbefundung hier übernahm, war sie verpflichtet, in welcher Weise auch immer sicherzustellen, dass der Ofen tatsächlich dem Stand der Technik entsprach, was hier evidentermaßen nicht der Fall war (weshalb der Endbefund falsch war).

Die Zweitbeklagte haftete mit dem Ofensetzer für den Schaden solidarisch.

Haftung gegenüber dem Bauherrn

- **Fazit: Haftung des Bauführers aus dem Titel des Schadenersatzrechts?**
 - Der Bauführer haftet dem Bauherrn für **Personen- und Sachschäden**, die dem Bauherrn im Zusammenhang mit der Tätigkeit des Bauführers entstehen.
 - Leicht fahrlässiges Fehlverhalten ist ausreichend. Die Haftung besteht grundsätzlich ohne betragsmäßige Haftungsgrenze.
 - Das bloße Vermögen des Bauherrn ist nicht vom Schutzzweck der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften umfasst, sodass der Bauführer für Kosten im Zusammenhang mit der Sanierung von Baumängeln nicht haftet.

Einzelfallbeurteilung, Inhalt der Bauführervereinbarung beachten!

Richtig mit Eigenleistungen umgehen!

■ Definition „Eigenleistungen“

Aus *W.Pallitsch/Ph.Pallitsch/W.Kleewein*, Niederösterreichisches Baurecht, 11.Auflage

9) Darunter sind **Eigenleistungen** des **Bauherrn**, seiner **Verwandten** und allenfalls auch seiner Bekannten, die ihm (grundsätzlich) unentgeltlich helfen, zu verstehen (sog „**Nachbarschaftshilfe**“; s Erl zu § 30 Abs 2 Z 3 NÖ BO 2014).

Ein Projekt, mehrere Bauführer?

■ Ein Projekt, mehrere Bauführer - geht das?

- Die NÖ BO 2014 lässt es offen, ob bei einem Bauvorhaben nur ein einziger Bauführer bestellt wird, ob mehrere bestellt werden oder ob ein Bauführerwechsel vollzogen wird.

Es ist rechtlich zulässig und in der Praxis durchaus üblich, dass bei einem Projekt mehrere Bauführer bestellt sind.

- **§ 25 (4) NÖ BO 2014:** Endet die Funktion des Bauführers vorzeitig, hat es dieser der Behörde mitzuteilen, dass seine Tätigkeit endet (Mitteilungspflicht des Bauführers!).

Die Ausführung des Bauvorhabens ist so lange zu unterbrechen, bis gegenüber der Behörde ein neuer Bauführer namhaft gemacht wird.

Ein Projekt, mehrere Bauführer?

- Ein Projekt, mehrere Bauführer - was ist zu beachten?
 - Werden mehrere Bauführer bestellt, ist auf eine klare Zuordnung und Abgrenzung der Tätigkeitsbereiche (Aufgaben und Pflichten) in den Vereinbarungen zu achten (Haftungs-falle!)
 - Bei zeitlich späterer Übernahme sollte der Leistungsstand möglichst exakt dokumentiert werden.
 - Welche Möglichkeiten der Abgrenzung gibt es?
 - (1) Abgrenzung in zeitlicher Hinsicht;
 - (2) Abgrenzung in fachlicher Hinsicht;
 - (3) Abgrenzung in organisatorischer Hinsicht.

IHRE VORTRAGENDEN

wHR Bmstr. Arch. Ing. Dipl.-Ing.

Uwe Reinsperger

Allg. beeid. u. gerichtl. zertifizierter Sachverständiger
Baupolizei, Gewerbepolizei

Leiter des NÖ Gebietsbauamtes 2

Ungargasse 33, 2700 Wr. Neustadt

Tel.: 02622 / 9025 / 45245

www.noel.gv.at

uwe.reinsperger@noel.gv.at



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

IHRE VORTRAGENDEN

Mag. Heinrich Lackner, RA

Müller Partner Rechtsanwälte GmbH

Rockhgasse 6/4, 1010 Wien

Tel.: 01 / 535 8008

www.mplaw.at

h.lackner@mplaw.at



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.