

NÖ BO 2014

# PRAXISLEITFADEN.. DER BAUFÜHRER



**Ein Leitfaden**  
mit Praxisbeispielen und Textvorlagen

Stand: Februar 2020 - Ergänzungen folgen.

Autoren:  
Mag. Heinrich Lackner  
Bmstr. Arch. Ing. Dipl.-Ing. Uwe Reinsperger

ENTWURF

**Impressum:**

Herausgeber: Wirtschaftskammer Niederösterreich, Landesinnung Bau,  
Daniel-Gran-Str. 48/2, 3100 St.Pölten, Tel. 02742/31 32 25, Fax 02742/31 32 25-20,  
E-Mail: hdb@wknoe.at, www.bau-noe.at

Stand: Februar 2020 - Ergänzungen folgen.

## Sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen, liebe Leserinnen und Leser!

Dem Bauführer nach der NÖ Bauordnung kommt eine zentrale Funktion zu: er ist einerseits als „verlängerter Arm“ der Baubehörde tätig, andererseits treffen ihn aber auch vertragliche Verpflichtungen gegenüber seinem Auftraggeber. Wie ist dieser Spagat zu bewältigen? Wofür ist der Bauführer verantwortlich - und wofür eigentlich nicht? Welche Haftungsrisiken gehe ich mit der Übernahme der Bauführerschaft ein? Gibt es Möglichkeiten, diese Risiken einzugrenzen oder zumindest abschätzen zu können?

Diese und viele andere Fragen stellen sich unsere Mitgliedsbetriebe, die als Bauführer nach der NÖ Bauordnung tätig sind, tagtäglich. Bisher gab es dazu noch wenig bis gar keine „handfesten“ Unterlagen, Erfahrungswerte und Judikaturen. Um diese Lücke zu schließen, haben wir die Erstellung des vorliegenden Leitfadens in Angriff genommen. Dazu freut es mich ganz besonders, mit Uwe Reinsperger und Heinrich Lackner zwei besonders profunde Experten gefunden zu haben, die sich seit Jahren intensiv mit diesem Thema auseinandersetzen. Der Leitfaden besteht aus drei Modulen: Praxisteil, Musterverträge sowie ein in weiterer Folge ein vertiefender Kommentar. Selbstverständlich werden wir diesen immer wieder aktualisieren bzw. an die aktuellen Gegebenheiten anpassen. Ich hoffe, wir können damit einerseits eine gewisse Sensibilisierung für dieses Thema schaffen sowie andererseits viele der offenen Fragen beantworten und Ihnen dadurch die Arbeit im täglichen Leben erleichtern.

Selbstverständlich stehen wir jederzeit für Anregungen und Vorschläge zur Verfügung!

In diesem Sinne wünsche ich Ihnen weiterhin viel Erfolg und verbleibe mit einem kräftigen „Glück auf!“

Ihr  
Ing. Robert Jägersberger  
Landesinnungsmeister



## TEIL A - INHALTSVERZEICHNIS

# PRAXISLEITFADEN

<b>1. Der Bauführer nach der NÖ BO 2014</b>	<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
<b>2. Aufgaben und Pflichten des Bauführers</b>	<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



<b>3. Verantwortung und Haftung des Bauführers</b>	<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
<b>4. Für die Praxis</b>	<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

# 1.

## DER BAUFÜHRER NACH DER NÖ BO 2014

ENTWURF

## 1.1.

## Der Bauführer nach der NÖ BO 2014

Der Bauherr hat **geeignete Fachleute** zu betrauen (§ 25 Abs 1 NÖ BauO):

- » mit der Planung und Berechnung des Bauvorhabens,
- » mit der Erstellung des Energieausweises und
- » mit der Durchführung von Überprüfungen sowie der Ausstellung von Bescheinigungen.

Die vom Bauherrn betrauten Fachleute müssen nach den jeweils geltenden Vorschriften zu der von ihnen übernommenen Tätigkeit befugt sein, z.B. über die erforderliche Gewerbeberechtigung oder Ziviltechnikerbefugnis verfügen. Ein Nachweis über die Befugnis ist der Baubehörde auf Verlangen vorzulegen (§ 25 Abs 1 NÖ BO 2014). Die Betrauung von Fachleuten ist nicht erforderlich, wenn der Bauherr selbst oder ein Dienstnehmer des Bauherrn über diese Befugnis verfügt.

Demgegenüber ist **der Bauführer für die Überwachung** der Ausführung des Bauvorhabens verantwortlich! Auch der Bauführer muss nach den jeweiligen Vorschriften für die jeweilige Tätigkeit befugt sein.

Der Bauführer muss gewerberechtlich oder als Ziviltechniker befugt sein (§ 25 Abs 2 NÖ BO 2014)

- » zur Planung oder Berechnung des betreffenden Bauvorhabens und gleichzeitig
- » zur Übernahme der Bauleitung für dieses Bauvorhaben.

### Wichtig:

Die **Befugnis des Bauführers muss der Behörde stets nachgewiesen** werden, also nicht erst, wenn die Behörde dies verlangt (im Unterschied zu den „weiteren Fachleuten“). Der Nachweis ist zu erbringen, sobald der Bauführer namhaft gemacht wird, spätestens aber mit der Baubeginnsmeldung.

### Beispiel:

Bereits auf dem Einreichplan wird der Bauführer bekannt gegeben („namhaft gemacht“), und zwar durch den Stempel am Schriftkopf. Gleichzeitig muss der Behörde die Befugnis nachgewiesen werden, was in der Regel durch einen aktuellen Ausdruck aus dem Gewerberegister geschieht. Die Behörde verlangt einen aktuellen Gewerberegisterauszug, um die Möglichkeit einer danach erfolgten Ruhendmeldung oder Löschung gering zu halten. Spätestens bei Baubeginn muss der Behörde dieser Nachweis tatsächlich erbracht werden!

Die Ausführung eines Bauvorhabens ohne Nachweis der Befugnis des Bauführers ist nach § 37 Abs 1 Z 4 NÖ BO strafbar (Verwaltungsübertretung mit bis zu € 1.000,00 oder drei Tagen Ersatzfreiheitsstrafe). Der fehlende Nachweis über die Befugnis ist mit der unterlassenen Bekanntgabe eines Bauführers gleichzusetzen. Außerdem ist in diesem Fall wie weitere Ausführung des Bauvorhabens durch die Behörde zu untersagen.

### Weiterführende Fragen:

- » In welchen Fällen ist ein Bauführer zu bestellen und wer ist dafür verantwortlich? [VERWEIS]
- » Wann ist der Bauführer „ausreichend befugt“? [VERWEIS]
- » „Bauführer“, „zur Überwachung befugter Fachmann“ und „Überprüfung durch einen hiezu Befugten“ - was steckt hinter diesen Begriffen? [VERWEIS]
- » Der Bauführer und andere Baubeteiligte - wer macht was? [VERWEIS]
- » Ein Projekt, mehrere Bauführer - geht das? [VERWEIS]



1.2.

## In welchen Fällen ist ein Bauführer zu bestellen, wer ist dafür verantwortlich?

Nur bei den folgenden Bauvorhaben ist ein Bauführer zu bestellen (§ 25 Abs 1 NÖ BO 2014):

- » § 14 Z 1 NÖ BO 2014: **Neu- und Zubau von Gebäuden;**
- » § 14 Z 2 NÖ BO 2014: **Errichtung von baulichen Anlagen;**
- » § 14 Z 3 NÖ BO 2014: **Abänderung von Bauvorhaben**, wenn dadurch die Standsicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz, die Belichtung oder Belüftung von Aufenthaltsräumen, die Trinkwasserversorgung oder Abwasserbeseitigung beeinträchtigt wird, wenn (subjektive) Rechte verletzt werden könnten oder ein Widerspruch zum Ortsbild entstehen könnte;
- » § 14 Z 6 NÖ BO 2014: **Veränderung der Höhenlage des Geländes und die Herstellung des verordneten Bezugsniveaus**, ausgenommen im Fall des § 12a Abs. 1 NÖ BO 2014, jeweils auf einem Grundstück im Bauland und im Grünland-Kleingarten sowie die Erhöhung des Bezugsniveaus gemäß § 67 Abs. 3 NÖ BO 2014 auf einem Grundstück im Bauland;
- » § 14 Z 7 NÖ BO 2014: **Aufstellung von Windkraftanlagen**, die keiner elektrizitätsrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen, oder deren Anbringung an Bauwerken;
- » § 14 Z 8 NÖ BO 2014: Abbruch von Bauwerken, die an Bauwerke am Nachbargrundstück angebaut sind, wenn subjektive Rechte (§ 6 NÖ BO 2014) verletzt werden könnten.

[ERGÄNZUNG: Einfügung Grafik / Matrix „Bewilligungspflichten“]

**Kein Bauführer** ist zu bestellen, wenn das Bauvorhaben unter das vereinfachte Bewilligungsverfahren nach **§ 18 Abs. 1a NÖ BO 2014** fällt. Davon erfasst sind ausschließlich folgende Fälle:

- » Z 1: Errichtung eines eigenständigen Bauwerks mit einer überbauten Fläche von jeweils nicht mehr als 10 m<sup>2</sup> und einer Höhe von nicht mehr als 3 m auf einem Grundstück im Bauland;
- » Z 2: die Errichtung einer Einfriedung mit einer Höhe von nicht mehr als 3 m oder einer oberirdischen baulichen Anlage (§ 14 Z 2 NÖ BO 2014), deren Verwendung der eines Gebäudes gleicht, mit einer überbauten Fläche von jeweils nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> und einer Höhe von nicht mehr als 3 m auf einem Grundstück im Bauland („Carport“ o.ä.);
- » Z 2a: die Abänderungen von Bauwerken, sofern nicht Rechte nach § 6 NÖ BO 2014 verletzt werden könnten (z.B. Innenbereich),
- » Z 3: die Aufstellung eines Heizkessels mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 400 kW für Zentralheizungsanlagen einschließlich einer allfälligen automatischen Brennstoffbeschickung;
- » Z 4: die Aufstellung von Maschinen oder Geräten in baulicher Verbindung mit einem Bauwerk (§ 14 Z 9 NÖ BO 2014).

Für die Bestellung des Bauführers verantwortlich ist der Bauherr (in der Phase bis zum Vorliegen des Baubescheids „Bauwerber“ genannt). Wer ein Bauvorhaben ohne Bestellung eines Bauführers aus- oder fortführt, begeht eine Verwaltungsübertretung und ist nach § 37 NÖ BO 2014 strafbar.

Die Bestellung muss spätestens bei Baubeginn erfolgen. Empfehlenswert ist es, rechtzeitig vor Beginn mit den Ausführungstätigkeiten der Baubehörde (Gemeinde, Magistrat) bekannt zu geben, wer der Bauführer ist. Für den Inhalt der Mitteilung an die Behörde siehe dazu das [MUSTER].

Wurde kein oder kein ausreichend befugter Bauführer bestellt, hat die Baubehörde die Fortsetzung der Ausführung eines Bauvorhabens zu untersagen (§ 29 Abs 1 Z 2 NÖ BO 2014).

Die **Funktion des Bauführers endet** grundsätzlich erst mit der Erstattung einer „**positiven Fertigstellungsanzeige**“ an die Baubehörde. Bis zu diesem Zeitpunkt treffen den Bauführer sowohl gegenüber der Baubehörde als auch gegenüber dem Bauherrn alle von ihm übernommenen Verpflichtungen.

**Achtung:** Ist die Fertigstellungsanzeige nicht vollständig, gilt sie als nicht erstattet (§ 30 Abs 4 NÖ BO 2014). Eine nicht vollständige Fertigstellungsanzeige liegt auch dann vor, wenn die Bauführerbescheinigung nicht ausreichend ist und von der Baubehörde zurückgewiesen wird.

Eine positive Fertigstellungsanzeige liegt vor, wenn die Anzeige der Fertigstellung samt Bauführerbescheinigung durch die Baubehörde akzeptiert wird. Mit diesem Zeitpunkt endet die aktive Bauführerschaft automatisch.

Natürlich kann die Bauführerschaft **durch schriftliche Mitteilung an die Baubehörde jederzeit zurückgelegt** werden, was zur Folge hat, dass der Bauführer gegenüber der Behörde seiner Funktion enthoben ist. Die Mitteilung kann entweder durch den Bauherrn oder den Bauführer selbst erfolgen; siehe dazu das [MUSTER]. Einer Zustimmung des jeweils anderen (gemeint der Bauherr oder der Bauführer) bedarf es, soweit es nur um die Mitteilung und damit die Zurücklegung der Funktion gegenüber der Baubehörde geht, nicht. Die vorzeitige Beendigung der Bauführerschaft kann jedoch - im Verhältnis zwischen dem Bauherrn und dem Bauführer - zivilrechtliche Rechtsfolgen haben. Welche Rechtsfolgen dies sind, muss anhand des Vertrages zwischen Bauherr und Bauführer beurteilt werden; Näheres dazu unter [VERWEIS].

Endet die Bauführerschaft vorzeitig, darf das Bauvorhaben bis zur Bekanntgabe eines neuen Bauführers nicht fortgeführt werden!

## 1.3.

## Wann ist der Bauführer ausreichend befugt?

Der Bauführer muss neben der **Befugnis zur Planung oder Berechnung auch die Befugnis zur Bauleitung für den gegenständlichen Umfang des Bauwerks** besitzen. Liegt eine derartige Befugnis nicht vor, darf keine Bauführerschaft und auch keine andere, der Bauführerschaft gleichzusetzende Funktion (Tätigkeit als „zur Überwachung befugter Fachmann“ oder Überprüfung der Bauausführung als „hiezuf Befugter“, § 30 Abs 2 Z 3, Abs 3 NÖ BO 2014; [VERWEIS]) übernommen werden.

Die Befugnis und der genaue Umfang der Befugnis ergeben sich aus den einschlägigen berufsrechtlichen Vorschriften, insbesondere dem ZTG und der GewO. Ausreichend befugt sind jedenfalls:

- » **Ziviltechniker im Rahmen ihrer einschlägigen Fachrichtung**
- » **Baumeister (nicht Baugewerbetreibende)**
- » **Holzbau-Meister, allerdings nur für Bauwerke, die ihrem Wesen nach Holzkonstruktionen sind (nicht Holzbaugewerbetreibende)**

Es ist sehr empfehlenswert, die ausreichende Befugnis schon vor der Übernahme der Bauführerschaft gegenüber dem Bauherrn und später auch gegenüber der Baubehörde nachzuweisen, vor allem dann, wenn von den betreffenden Personen nur Teile der Bauführerschaft übernommen werden.

Sollen bei einem Bauvorhaben mehrere Bauführer zum Einsatz kommen (z.B. bis/ab Rohdecke Keller etc), ist außerdem auf eine **genaue Abgrenzung der Aufgabenbereiche** zu achten. Dies gilt vor allem für solche Belange, die beide Bauführer betreffen könnten, wie z.B. die Überprüfung der Einhaltung der Gebäudehöhe, welche etwa durch den „Bauführer Keller“, genauso aber durch den „Bauführer Fertigteilhaus“ oder durch beide bestätigt werden könnte. Übergreifende Belange, beispielsweise die Bestätigung der lagerichtigen Ausführung, der Gebäudehöhe, der Bebauungsdichte, etc., sollten in der Bauführervereinbarung ausschließlich einem der beiden (oder mehreren) Bauführer zugeordnet werden, damit die Zuständigkeiten der Bauführer klar definiert sind und spätere Auseinandersetzungen bzw. Unklarheiten über die Verantwortlichkeit der Bauführer von vornherein vermieden werden.

## 1.4.

## „Bauführer“ - „zur Überwachung befugter Fachmann“ - „Überprüfung durch einen hiezu Befugten“: Was steckt hinter diesen Begriffen?

Grundsätzlich sind die Arbeiten zur Ausführung eines Bauvorhabens gemäß § 25 Abs 2 NÖ BO 2014 durch einen Bauführer zu überwachen [VERWEIS]. Als Nachweis über die Durchführung dieser Überwachung ist der Fertigstellungsanzeige gemäß § 30 Abs 2 Z 3 NÖ BO 2014 eine Bescheinigung des Bauführers („Bauführerbescheinigung“) anzuschließen und der Baubehörde vorzulegen [VERWEIS].

Die Überwachung durch den Bauführer - vom Beginn der Bauausführung bis zur Akzeptanz der Fertigstellungsanzeige durch die Baubehörde - stellt nach den Regelungen der NÖ BO 2014 und den Vorstellungen des Gesetzgebers mehr oder weniger den „Idealfall“ dar. Allerdings hat auch der Gesetzgeber auf den Umstand Rücksicht genommen, dass eine lückenlose Überwachung der Ausführung (durch einen oder mehrere Bauführer) in der Praxis aus verschiedenen Gründen nicht immer gelingt. So kann es vorkommen, dass es der Bauherr (Bauwerber) vor Baubeginn verabsäumt hat, einen Bauführer zu bestellen, oder die rechtzeitige Meldung gegenüber der Baubehörde [VERWEIS] unterlässt. Denkbar ist es auch, dass die Funktion des Bauführers, z.B. aufgrund von Meinungsverschiedenheiten über den geschuldeten Leistungsumfang oder den zu zahlenden Werklohn, vorzeitig endet und der Bauherr zum Zeitpunkt der Erstattung der Fertigstellungsanzeige nicht über alle erforderlichen Unterlagen verfügt. Damit das Bauvorhaben auch in solchen Fällen abgeschlossen werden kann, eröffnet die NÖ BO 2014 die Möglichkeit, den Nachweis über die bewilligungsgemäße Ausführung - als „Alternative“ zur Bescheinigung durch den Bauführer - im Wege der Bestätigungen (Bescheinigungen) andere Personen zu erbringen. Konkret sieht die NÖ BO 2014 für diese Zwecke die Bescheinigung eines **„zur Überwachung befugten Fachmannes“ (§ 30 Abs 2 Z 3)** oder die **„Überprüfung durch einen hiezu Befugten“ (§ 30 Abs 3)** vor.

Aus § 30 NÖ BO 2014 ergeben sich drei verschiedene Arten der Überprüfung bzw. Bescheinigung:

### Bescheinigung durch den Bauführer

(§ 25 Abs 2 NÖ BO 2014)

„Idealfall“; wurde der Baubehörde spätestens bei Baubeginn gemeldet.

### Bescheinigung eines zur „Überwachung befugten Fachmannes“

(§ 30 Abs 2 Z 3 NÖ BO 2014)

Der zur „Überwachung befugte Fachmann“ muss über die gleiche Befugnis verfügen wie der Bauführer und ist dann erforderlich, wenn der Bauherr die

Bauführerbekanntgabe nicht rechtzeitig getätigt hat, wenn also der Bauführer gegenüber der Baubehörde erst nach Baubeginn gemeldet worden ist. Die begriffliche Unterscheidung ist in erster Linie zur Klarstellung notwendig. Würde hier die gleiche Bezeichnung verwendet werden, würden z.B. Strafbestimmungen der NÖ BO 2014 ins Leere gehen. Die Aufgaben sind völlig ident mit jenen des Bauführers. Die Bescheinigung zur Fertigstellung muss alle überwachten (also nach Beauftragung und Beginn der eigentlichen Tätigkeit) und auch alle davor ausgeführten Arbeiten umfassen. Es ist zu empfehlen, diese beiden Bereiche gesondert zu bestätigen bzw. die jeweiligen Schnittstellen - Zeitpunkt, zu dem mit der Überwachungstätigkeit begonnen wurde, Arbeiten bzw. Bereiche, die zu diesem Zeitpunkt bereits fertig gestellt waren - zu benennen, dies nicht zuletzt vor dem Hintergrund möglicher zivilrechtlicher Streitigkeiten.

### „Überprüfung durch einen hiezu Befugten“

(§ 30 Abs 3 NÖ BO 2014)

In diesem Fall wird eine **nachträgliche Überprüfung des Bauwerks** auf seine bewilligungsgemäße Ausführung durchgeführt und darüber vom „hiezu Befugten“ eine Bescheinigung ausgestellt. Diese Überprüfung ersetzt die vor dem Inkrafttreten der NÖ BO 2014 bestehende Möglichkeit, in bestimmten Fällen eine Überprüfung durch die Behörde durchführen zu lassen (z.B. insolventer oder verstorbener Bauführer) sowie die vor der NÖ BO 1996 übliche Kollaudierung.

Der Umfang der Überprüfung ist naturgemäß eingeschränkt, immerhin sind die Arbeiten zum Zeitpunkt der Prüfung bereits abgeschlossen (Stichwort: nachträgliche Überprüfung!). Unmittelbare Kontrollen / Überprüfungen durch den „hiezu Befugten“ sind nur insoweit möglich, als eine Feststellung der bewilligungsgemäßen Ausführung der Bauleistungen im Wege einer augenscheinlichen Überprüfung zerstörungsfrei vorgenommen werden kann. Daneben sind Bestätigungen der ausführenden Gewerke einzuholen, mit denen die bewilligungsgemäße Ausführung nachgewiesen wird. Bei (eventuellen) Eigenleistungen des Bauherrn, muss sich der „hiezu Befugte“ die genaue Ausführung vom Bauherren bestätigen lassen. Zu empfehlen ist weiters, in der Bescheinigung zwischen Belangen, die nachvollziehbar bestätigt werden können (z.B. lagerichtige Ausführung, Gebäudehöhe, etc.) und solchen, die nur aufgrund von Fremangaben als schlüssig erkannt werden (z.B. Stärke der Dämmung, Anzahl der Feuerschutzplatten etc.) zu unterscheiden, diese wiederum vor dem Hintergrund möglicher zivilrechtlicher Streitigkeiten.

Welche Art der Bescheinigung im konkreten Fall vorzulegen ist, ergibt sich **zwingend** aus den Regelungen der NÖ BO 2014 und liegt nicht im Belieben des Bauherrn. Inhaltlich erbringen die betreffenden Personen jeweils Tätigkeiten, welche den Prüf- und Überwachungstätigkeiten des Bauführers gleichen. Unterschiede ergeben sich, wie vorhin gezeigt, im Einzelfall aufgrund des Zeitpunktes der Durchführung der Tätigkeit bzw. des Zeitpunktes der Ausstellung der jeweiligen Bescheinigung.

Zu den verschiedenen Arten der Überprüfung bzw. Bescheinigung siehe die [MUSTER].

## 1.5.

## Der Bauführer und andere Baubeteiligte - wer macht was?

Der Bauführer ist **für die Überwachung** der Ausführung des Bauvorhabens **auf dessen Übereinstimmung mit dem Baubescheid (Baubewilligung) und den jeweils geltenden (öffentlich-rechtlichen) Bauvorschriften** verantwortlich.

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 bei einem Bauvorhaben weder als Ausführer noch als Planer oder in sonstiger Weise tätig wird. Voraussetzung ist lediglich die ausreichende Befugnis [VERWEIS Befugnis] sowie die Mitteilung gegenüber der Baubehörde [VERWEIS Beginn Tätigkeit als Bauführer].

**Die Tätigkeit des Bauführers ist von den Aufgaben und Pflichten anderer Baubeteiligter streng zu trennen!** Eine Abgrenzung zu den Aufgaben der anderen Baubeteiligten ist deshalb wichtig, weil der Bauführer ausschließlich für die Erfüllung der ihm nach der NÖ BO 2014 treffenden Pflichten einzustehen hat [VERWEIS Aufgaben und Pflichten des Bauführers]. Je nachdem, in wessen Auftrag der Bauführer tätig wird (meistens wird dies der Bauherr sein, allerdings verlangt die NÖ BO 2014 nicht zwingend die Beauftragung durch den Bauherrn!), sollten die übernommenen Aufgaben mit dem jeweiligen Vertragspartner möglichst genau festgelegt werden. Dies gilt umso mehr, wenn der Bauführer bei einem Bauvorhaben auch noch in einer anderen Funktion tätig ist, etwa als Bauausführender. Dann sind klare Regelungen im Vertrag zu empfehlen, um die beauftragten Leistungen, Fragen der Vergütung sowie Haftungsfragen voneinander abzugrenzen [VERWEIS Bauführervereinbarung] [VERWEIS Haftung des Bauführers].

In der Praxis ergeben sich Überschneidungen und Abgrenzungsschwierigkeiten zwischen folgenden Baubeteiligten:

### **Bauausführender, z.B. Baumeister, Holzbau-Meister, Dachdecker, Maler, Fliesenleger etc.**

Bauausführender ist, wer im Auftrag des Bauherrn oder eines anderen Bauausführenden (z.B. Generalunternehmer) die eigentliche Bauleistung ausführt. In aller Regel wird ein Bauausführender auch zum Bauführer bestellt, was angesichts der Prüf- und Überwachungspflichten des Bauführers sinnvoll ist. Die NÖ BO 2014 verlangt jedoch nicht, dass der Bauführer gleichzeitig mit der Bauausführung beauftragt ist.



### Örtliche Bauaufsicht (ÖBA)

Aufgabe der Örtlichen Bauaufsicht (ÖBA) ist die Wahrnehmung der Interessen des Bauherrn gegenüber den Bauausführenden und Professionisten. Im Auftrag des Bauherrn hat die ÖBA die Herstellung des Werkes auf Übereinstimmung mit den Plänen, die Einhaltung der technischen Regeln und behördlichen Vorschriften sowie die Einhaltung des Bauzeitplans zu überwachen. Zu den Aufgaben der ÖBA gehört regelmäßig auch die Abnahme der Gewerke und Prüfung der Rechnungen. Soweit es um die Einhaltung der behördlichen Vorschriften geht, wozu auch der Baubescheid zu zählen ist, überschneidet sich der Aufgabenkreis der ÖBA mit jenem des Bauführers. Allerdings bestehen die Leistungspflichten der ÖBA ausschließlich gegenüber dem Bauherrn, wogegen der Bauführer auch - und vor allem - gegenüber der Baubehörde verantwortlich ist.

### Baustellenkoordinator nach dem BauKG

Werden auf einer Baustelle gleichzeitig oder aufeinanderfolgend Arbeitnehmer mehrerer Arbeitgeber tätig, so hat der Bauherr einen Planungs Koordinator für die Vorbereitungsphase und einen Baustellenkoordinator für die Ausführungsphase zu bestellen (§ 4 Abs 1 BauKG). Sofern er die Voraussetzungen dafür erfüllt, kann der Bauherr die Aufgaben des Baustellenkoordinators auch selbst wahrnehmen. Der Baustellenkoordinator ist für die Sicherheit und den Gesundheitsschutz auf der Baustelle verantwortlich. Ihm obliegt die Umsetzung der im BauKG angeführten Maßnahmen und Pflichten.

### Technische Oberleitung

Bei der technischen Oberleitung (TO) handelt es sich um eine Teilleistung der Planungsleistungen nach den (älteren) Honorarordnungen für Architektenleistungen, so etwa der Honorarleitlinie für Architekten (HOA 2002). Sie umfasst die Beratung und Vertretung des Bauherrn in Belangen der Planung, die Führung der notwendigen Verhandlungen mit Behörden, Sonderfachleuten und sonstigen mit der Planung in Zusammenhang stehenden Dritten, oder etwa die Aufstellung eines Planungszeitplanes und eines Grobzeitplanes für die Gesamtabwicklung der Herstellung des Bauwerks. Die TO nimmt die Interessen des Bauherrn gegenüber anderen am Planungsprozess Beteiligten wahr, hierzu zählen andere Planer und Konsulenten ebenso wie Behörden.

Um Streitigkeiten mit dem Bauherrn und spätere Haftungsfälle möglichst schon von vornherein zu vermeiden, empfiehlt sich eine genaue Beschreibung der übernommenen Leistungen und eine Abgrenzung zu den Leistungen anderer Baubeteiligter im Vertrag mit dem Bauherrn. Siehe dazu das [MUSTER].

[ERGÄNZUNG: Grafik „Bauführer und Baubeteiligte“]

# 2.

## AUFGABEN UND PFLICHTEN DES BAUFÜHRERS

ENTWURF

## 2.1.

## Überblick: Die Aufgaben und Pflichten des Bauführers

Der Bauführer nach der NÖ BO 2014 ist gemäß § 25 Abs 2 NÖ BO 2014 für die Überwachung des Bauvorhabens verantwortlich [VERWEIS]. Aus dieser grundlegenden Funktion des Bauführers, die in der NÖ BO 2014 nur mit einem einzigen Satz beschrieben wird, ergeben sich in der Praxis, je nach Art und Umfang des Vorhabens, verschiedenste Aufgaben, die der Bauführer wahrzunehmen hat. Daraus ergeben sich auch die Pflichten des Bauführers, die ihn gegenüber der Baubehörde und gegenüber dem Bauherrn treffen.

Die Aufgaben und Pflichten des Bauführers lassen sich einteilen in

- » Aufgaben/Pflichten gegenüber dem Bauherrn;
- » Aufgaben/Pflichten gegenüber der Baubehörde.

Die Aufgaben/Pflichten gegenüber dem Bauherrn ergeben sich aus dem Vertrag mit dem Bauherrn („Bauführervereinbarung“). Damit wird ein **zivilrechtliches Rechtsverhältnis** begründet [VERWEIS], das in erster Linie den Vergütungsanspruch des Bauführers und die Verantwortung gegenüber dem Bauherrn nach sich zieht. Unter bestimmten Voraussetzungen haftet der Bauführer aus dem zivilrechtlichen Rechtsverhältnis auch gegenüber außenstehenden Dritten [VERWEIS].

Die Aufgaben/Pflichten gegenüber der Baubehörde ergeben sich unmittelbar aus den Vorschriften der NÖ BO 2014 bzw. der Tatsache, dass der Baubehörde spätestens bei Baubeginn der Bauführer bekannt zu geben ist (§ 25 Abs 3 NÖ BO 2014) [VERWEIS]. Zwischen dem Bauführer und der Baubehörde besteht ein **öffentlich-rechtliches Rechtsverhältnis**. Aus diesem ergibt sich die Verantwortung des Bauführers gegenüber der Behörde, unter Umständen auch die Verantwortung (Haftung) des Bauführers gegenüber Dritten.

[ERGÄNZUNG: Grafik „Aufgaben und Pflichten des Bauführers“]

### Weiterführende Fragen:

- » Welche Pflichten treffen den Bauführer gegenüber der Behörde? [VERWEIS]
- » Die Bauführerbestätigung: Was kann, was muss enthalten sein? [VERWEIS]
- » Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein, damit die Bauführerbescheinigung den Anforderungen der NÖ BO 2014 entspricht? [VERWEIS]
- » Welche Pflichten treffen den Bauführer gegenüber dem Bauherrn? [VERWEIS]

## 2.2.

## Welche Pflichten treffen den Bauführer gegenüber der (Bau-)Behörde?

### Überwachung der plan- und bescheidgemäßen Ausführung

Der Bauführer übt eine „spezifizierte Prüf- und Überwachungstätigkeit“ aus [VERWEIS]. Dadurch ergeben sich naturgemäß Überschneidungen mit den Aufgaben/Funktionen anderer Baubeteiligter, insbesondere solcher Personen, die – wie der Bauführer – ebenfalls mit der Überwachung der Bauausführung betraut sind. Solche Überschneidungen bestehen regelmäßig mit der Örtlichen Bauaufsicht (ÖBA), nicht nur deshalb, weil die ÖBA die Herstellung des Bauwerkes (im Interesse des Bauherrn) umfassend zu überwachen hat, sondern auch, weil ÖBA und Bauführerschaft oftmals durch ein und dieselbe Person ausgeübt (übernommen) werden. Tatsächlich ist die Grenzlinie zwischen ÖBA und Bauführer oft sehr dünn, und manchmal verschwimmen die Grenzen ineinander. Wesentlich ist, dass die Prüf- und Überwachungstätigkeit der ÖBA einerseits und jene des Bauführers andererseits – trotz inhaltlicher Überschneidungen – am Ende des Tages jeweils einem unterschiedlichen Zweck dient und bei der Durchführung der Überprüfung/Überwachung oft auch unterschiedliche Grundlagen der Überprüfung heranzuziehen sind (Bauherrnwünsche, Normen, vereinbarte Sonderleistungen vs. Baurecht, Bescheidaufgaben, etc.). Nicht immer ist auf den ersten Blick klar, welcher Prüfer (ÖBA/Bauführer) für die Überprüfung welcher Belange verantwortlich ist.

In jedem Fall empfiehlt sich eine möglichst **lückenlose Dokumentation der Überwachung**, die nicht nur durch eigene Baustellenbesuche erfolgen muss.

Geeignete Mittel der Dokumentation sind:

- » **Aktenvermerke: per Mail an den Bauherrn versendete Feststellungen über Wahrgenommenes, Erzähltes, Gehörtes, diverse Ausführende (inkl. Ausführende von Nachbarschaftshilfen) [VERWEIS].**
- » **Fotodokumentationen: gesammelte Fotos mit zuweisbarem Datum und erkennbarem Inhalt, gegebenenfalls kommentiert.**
- » **Bestätigungen/Atteste: Es wird empfohlen, als Bauführer zumindest eine Kopie (besser wäre das jeweilige Original) aller Bestätigungen und Atteste anzufordern, die im Zuge des Bauverfahrens für ordnungsgemäß fertiggestellte Leistungen und sicherheitstechnisch abgenommene Belange ausgestellt werden.**

### Beispiel:

Üblicherweise obliegt die Überprüfung der Einhaltung von Ausführungsnormen der ÖBA. Kommt es bei einem Bauprojekt (ohne Privatbeteiligte) zu einer Vorabvereinbarung, dass eine bestimmte Norm nicht als Vertragsgegenstand verbindlich einzuhalten ist, da eine gleichwertige andere Ausführung erfolgen soll, ist das grundsätzlich möglich. Sollte genau diese Norm jedoch entweder durch eine Bescheidaufgabe für verbindlich erklärt worden sein oder durch die Anlage 8 zur NÖ BTV 2014 („Zitierte Normen und sonstige technische Regelwerke“) bereits rechtlich verbindlich sein, fällt die Überprüfung der Einhaltung in den Bereich des Bauführers.

2.3.

## Die „Bauführerbescheinigung“: Form, Inhalt und Zweck

Ergänzungen folgen.  
Details siehe vorerst bei den Mustern!

## 2.4.

## Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein, damit die „Bauführerbescheinigung“ den Anforderungen der NÖ BO 2014 entspricht?

Bei der Bescheinigung des Bauführers nach § 30 Abs 2 Z 3 NÖ BO 2014 - ebenso bei der Bescheinigung eines „zur Überwachung befugten Fachmannes“ (§ 30 Abs 2 Z 3 NÖ BO 2. Fall) sowie der Bescheinigung durch einen „hiezufugten“ (§ 30 Abs 3 NÖ BO 2014) [VERWEIS] - handelt es sich um ein **besonders wichtiges Dokument**. Die Bescheinigung ist nach der NÖ BO 2014 zwingender Bestandteil der Fertigstellungsanzeige (§ 30 NÖ BO 2014). Eine vollständige und inhaltlich den gesetzlichen Erfordernissen entsprechende Fertigstellungsanzeige ist wiederum die Voraussetzung dafür, dass das Bauvorhaben rechtmäßig abgeschlossen werden kann und das Objekt rechtmäßig benützt werden darf.

Es stellt sich daher die Frage, welche Voraussetzungen erfüllt sein müssen, damit die Bauführerbescheinigung den Anforderungen der NÖ BO 2014 entspricht. Die NÖ BO 2014 selbst enthält diesbezüglich **keine konkreten Vorgaben**. Im Gesetz heißt es lediglich, dass die „*bewilligungsgemäße Ausführung*“ zu bescheinigen ist (vgl. § 30 Abs 2 Z 3 NÖ BO 2014). Aus dieser Formulierung des Gesetzes lässt sich ableiten, dass die Bauführerbescheinigung alle Informationen zu enthalten hat, die notwendig sind, damit die Behörde (auf Grundlage der Bescheinigung) die Übereinstimmung der Ausführung mit dem Inhalt der Baubewilligung („bescheidgemäße“ Ausführung; [VERWEIS]) und die Einhaltung der einschlägigen öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften („bauordnungsgemäße“ Ausführung) nachvollziehen kann. Die NÖ BO 2014 verlangt hierfür keine bestimmte Form. Den gesetzlichen Anforderungen ist daher Genüge getan, wenn die Bauführerbescheinigung die vorhin dargestellten Inhalte aufweist bzw. vom Bauführer die betreffenden Angaben nachvollziehbar und vollständig gemacht werden [VERWEIS]; siehe hierzu auch die [MUSTER].

**Nicht gefordert** wird, dass die Fertigstellungsanzeige von der Behörde auch tatsächlich akzeptiert wird und das Bauvorhaben rechtmäßig abgeschlossen werden kann. Sofern und soweit die Bescheinigung des Bauführers alle gesetzlich geforderten Inhalte aufweist, hat der Bauführer sowohl gegenüber der Behörde als auch gegenüber dem Bauherrn - bezogen auf die Bauführerbescheinigung - seine Pflichten erfüllt. Insbesondere liegt im Verhältnis zum Bauherrn keine mangelhafte Leistung des Bauführers vor, wenn die Fertigstellungsanzeige trotz Ausstellung einer ordnungsgemäßen bzw. gesetzmäßigen Bauführerbescheinigung zurückgewiesen wird.

[ERGÄNZUNG: Beispiel Zurückweisung der Fertigstellungsanzeige wegen nicht bloß anzeigepflichtiger Änderung]

### Wichtig:

Ist die Bauführerbescheinigung nicht vollständig, inhaltlich nicht nachvollziehbar, plausibel oder entspricht sie aus einem anderen Grund nicht den gesetzlichen Anforderungen, ist damit automatisch die Fertigstellungsanzeige unzureichend. Dies hat für den Bauherrn mitunter gravierende Folgen, schließlich hindert die unterbliebene Anzeige der Fertigstellung, die (rechtmäßige) Benützung des Objekts!

## 2.5.

## Welche Pflichten treffen den Bauführer gegenüber dem Bauherrn?

### Allgemeines

Anknüpfungspunkt für die Pflichten des Bauführers gegenüber dem Bauherrn ist immer ein Vertrag, mit dem für ein bestimmtes Bauvorhaben die Tätigkeit als Bauführer nach § 25 NÖ BO 2014 übernommen wird (**„Bauführervereinbarung“**). Dieser Vertrag begründet ein zivilrechtliches Rechtsverhältnis zwischen dem Bauherrn und dem Bauführer.

Bei einem Vertrag handelt es sich (vereinfacht ausgedrückt!) um ein zwei- oder mehrseitiges „Rechtsgeschäft“, aus dem sich **wechselseitige Rechte und Pflichten** der Vertragspartner ergeben. Verträge können grundsätzlich in jeder beliebigen Form geschlossen werden, wobei in der Praxis in erster Linie schriftlich oder mündlich abgeschlossene Verträge bzw. ausdrücklich oder schlüssig (konkludent) getroffene Vereinbarungen anzutreffen sind. Aus dem Vertrag selbst können wiederum Haupt- und Nebenleistungspflichten abgeleitet werden. Die sogenannten **Hauptleistungspflichten** fassen, wenn man so will, die „eigentlichen Leistungspflichten“ der Vertragspartner zusammen.

Demgegenüber haben vertragliche Nebenpflichten oder „Nebenleistungspflichten“ - je nach Inhalt des Vertrags - verschiedene Funktionen. In der Regel sollen diese „zusätzlich auferlegten Verpflichtungen“ eine reibungslose Abwicklung des Vertrages gewährleisten. Eine wichtige Funktion ist der Schutz der Rechtsgüter des anderen Vertragspartners. Nebenpflichten müssen zwischen den Vertragspartnern nicht ausdrücklich vereinbart werden, damit sie gelten. Auch ohne entsprechende (schriftliche oder mündliche) Vereinbarung wird ihr Bestehen im Wege der sogenannten „ergänzenden Vertragsauslegung“ angenommen!

### „Bauführervereinbarung“ - konkrete Vereinbarung (Vertrag) zwischen Bauführer und Bauherr

Wenn mit dem Bauherrn nichts anderes vereinbart worden ist, dann besteht die eigentliche Leistungspflicht des Bauführers, also der Inhalt der von ihm zu erbringenden („geschuldeten“) Leistung, in der Überwachung des Bauvorhabens in den von der NÖ BO vorgesehenen Fällen (§ 25 Abs 2 NÖ BO; [VERWEIS]). Tatsächlich beschränken sich in der Praxis die allermeisten Vereinbarungen darauf, dass die „Bauführerschaft nach der NÖ BO“ übernommen wird oder die „Bestellung zum Bauführer nach der NÖ BO“ erfolgt odgl.. In diesen Fällen wird man von einer **uneingeschränkten Übernahme der Bauführerschaft** gegenüber dem Bauherrn (wie auch gegenüber der Behörde; [VERWEIS]) auszugehen

### Beispiel:

Bei einem Vertrag über den Bau eines Einfamilienhauses besteht die Hauptleistungspflicht des Bauunternehmers in der Herstellung des Hauses, in einer den zugrunde liegenden Plänen und einschlägigen technischen Regeln tauglichen Form. Die Hauptleistungspflicht des Bauherrn besteht in der pünktlichen Zahlung des vereinbarten Werklohnes.

### Beispiel:

Den Bauherrn trifft die Nebenpflicht, dem Bauunternehmer taugliche Pläne für die Herstellung des Hauses zur Verfügung zu stellen. Falls von ihm mehrere Bauunternehmer und Professionisten beauftragt werden, trifft den Bauherrn die Pflicht, die Leistungen der einzelnen Unternehmer / Professionisten zu koordinieren.

Der Bauunternehmer ist wiederum verpflichtet, den Bauherrn vor für ihn erkennbaren Planungsfehlern, einer untauglichen Beschaffenheit des Baugrundes, untauglichen Materialeigenschaften, ungeeigneten Arbeitsanweisungen etc. zu warnen (Prüf- und Warnpflicht).

haben, sodass der Bauführer die Erfüllung sämtlicher Aufgaben und Pflichten schuldet, die sich aus der NÖ BO, den einschlägigen Verordnungen und sonstigen baurechtlichen und bautechnischen Vorschriften ergeben.

In einem solchen Fall gibt es einen „Mindestkatalog“ an Aufgaben und Pflichten, die der Bauführer jedenfalls zu erfüllen hat.

- » **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 („Bauführerbescheinigung“) [VERWEIS].**

[ERGÄNZUNG: Grafik „Mindestkatalog“ der Aufgaben und Pflichten des Bauführers]

Aber selbst in diesem Fall hängt der konkrete Umfang der Pflichten vom jeweiligen Bauvorhaben ab, also der Art des Projekts, dessen Größe, Bauvolumen, Schwierigkeit, der Dauer und nicht zuletzt vom Gefahrenpotenzial, das vom Bauvorhaben ausgeht. Bauherr und Bauführer steht es frei, die Aufgaben in der Bauführervereinbarung im Einzelnen festzulegen, und auf diese Weise den Kreis der Pflichten des Bauführers zu präzisieren. Je nach Inhalt der getroffenen Vereinbarung können die Aufgaben des Bauführers über den „Mindestkatalog“ hinausgehen oder hinter diesem zurückbleiben. Die Aufgaben/Pflichten des Bauführers können auch in zeitlicher, organisatorischer oder fachlicher Hinsicht präzisiert werden, was aus Sicht des Bauführers vor allem dann sinnvoll ist, wenn er mit der Übernahme der Bauführerschaft nicht auch die gesamte Verantwortung für das Bauvorhaben übernehmen möchte [VERWEIS].

[ERGÄNZUNG: Grafik „Umfang der Pflichten des Bauführers“]



### **Prüf- und Warnpflicht des Bauführers?**

Den Bauführer treffen in jedem Fall Nebenpflichten, die unmittelbar aus den von ihm übernommenen Hauptleistungspflichten abgeleitet werden können. Die praktisch wichtigste Nebenpflicht ist die **Prüf- und Warnpflicht**. Im Rahmen der von ihm wahrzunehmenden Aufgaben hat der Bauführer auch andere Aspekte des Projekts, die nicht unmittelbar seinem eigenen Aufgabenkreis unterliegen, zu prüfen und den Bauherrn oder andere Baubeteiligte vor Gefahren zu warnen. Die Pflicht zur Überprüfung „fremder Leistungen“ besteht jedoch nur insoweit, als dies dem Bauführer in der konkreten Situation zumutbar ist und Gefahren für ihn erkennbar sind. Erkennbar ist alles, was der Bauführer bei durchschnittlicher Aufmerksamkeit und Sorgfalt erkennen muss [VERWEIS].

[ERGÄNZUNG: Grafik „Haupt- und Nebenleistungspflichten des Bauführers“]

Klare Regelungen in der Bauführervereinbarung, welche Aufgaben übernommen werden sollen und eventuell auch, welche Aufgaben nicht übernommen werden, ist daher sehr zu empfehlen.

### **Weiterführende Fragen:**

- » **Wie ist die Bauführervereinbarung auszulegen? [VERWEIS]**
- » **Welche „Varianten“ für die Gestaltung der Bauführervereinbarung gibt es und was ist ratsam? [VERWEIS]**
- » **Was sollte bei der Gestaltung der Bauführervereinbarung beachtet werden? [VERWEIS]**

## 2.6.

## Wie ist die Bauführervereinbarung auszulegen?

Der konkrete Inhalt der Bauführervereinbarung, mithin welche Aufgaben und Pflichten vom Bauführer übernommen werden und was der konkrete Inhalt der Vereinbarung zwischen dem Bauführer und dem Bauherrn ist, muss durch Auslegung der Vereinbarung ermittelt werden („Vertragsauslegung“).

Im Gesetz, konkret im **Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB)**, gibt es einschlägige Regelungen, wie bei der Auslegung von Verträgen vorzugehen ist. Die Vertragsauslegung hat danach in zwei Schritten zu erfolgen:

- » **In erster Linie ist auf den Wortlaut der getroffenen Vereinbarung abzustellen, also auf das, was Bauherr und Bauführer über die zu erbringenden Leistungen (in irgendeiner Form) schriftlich festgehalten haben.**
- » **Darüber hinaus muss aber auch der „wahre Wille der Parteien“ ermittelt werden. Mit diesem ist der Vertragsinhalt gemeint, den die Vertragspartner (Bauherr und Bauführer) tatsächlich vereinbaren wollten, der sich im konkreten Fall aber nicht oder nicht eindeutig aus der schriftlichen Vereinbarung ergibt.**

In der Praxis kommt daher nicht nur dem Text des Vertrages Bedeutung zu, sondern **auch anderen Dokumenten**, die im Zuge der Beauftragung oder während der Erbringung der Tätigkeit erstellt worden sind, etwa einem Verhandlungsprotokoll, Beilagen zu den Vertragsdokumenten, Besprechungsnotizen, Korrespondenzen (E-Mails) etc.. Ebenso können Festlegungen, die zwischen den Vertragsparteien **mündlich** getroffen werden, für die spätere Auslegung und somit die Ermittlung der Pflichten des Bauführers von Bedeutung sein. Auch die Durchführung einer **Vor-Ort-Begehung** kann für die Vertragsauslegung relevant sein.

Diese Form der Vertragsauslegung wird als „einfache Vertragsauslegung“ bezeichnet.

[ERGÄNZUNG: Grafik „Bauführervereinbarung und ihre Auslegung“]

Was in der Praxis oftmals wenig bis gar nicht beachtet wird, da es den wenigsten geläufig ist: Einzelne Vertragsbestimmungen oder Erklärungen (eines Vertragspartners) sind nicht nach dem Verständnis oder dem Willen des Erklärenden auszulegen. Sie sind, wie es in der Rechtsprechung der Zivilgerichte heißt, so auszulegen, wie sie ein redlicher Erklärungsempfänger verstehen durfte. Es kommt auf den **objektiven Erklärungswert** und nicht auf den Willen des Erklärenden oder das tatsächliche Verständnis des Erklärungsempfängers an.

[ERGÄNZUNG: Grafik „Was ist der objektive Erklärungswert“?]

Neben der einfachen Vertragsauslegung gibt es noch die sogenannte **„ergänzende Vertragsauslegung“**. Diese Methode wird angewendet, wenn die Vertragsparteien die Lösung eines Problemfalls erkennbar übersehen haben und daher eine „Vertragslücke“ vorliegt. In einem solchen Fall wird nach dem „hypothetischen Parteiwillen“ gefragt, also danach, welche Regelung Bauherr und Bauführer getroffen hätten, hätten Sie das Problem schon bei Vertragsabschluss bedacht und im Vertrag berücksichtigt. Gegebenenfalls ist auch die Verkehrssitte („Übung des redlichen Verkehrs“) sowie der Grundsatz von Treu und Glauben zu berücksichtigen.

[ERGÄNZUNG: Grafik „Lückenschluss durch ergänzende Vertragsauslegung“]

Vorsicht ist geboten, wenn Vertragsbestimmungen einseitig, sprich von nur einem Vertragsteil formuliert und der Vereinbarung zugrunde gelegt werden. Sind solche Formulierungen unklar, dann muss deren Verwender die ungünstigste Auslegungsvariante gegen sich gelten lassen!

[ERGÄNZUNG: Grafik „Zu wessen Lasten gehen unklare Formulierungen“]

## 2.7.

## Welche „Varianten“ für die Gestaltung einer Bauführervereinbarung gibt es, was ist ratsam?

Die Vorschriften der NÖ BO 2014 lassen es offen, ob bei einem Bauvorhaben nur ein einziger Bauführer bestellt wird, ob mehrere Bauführer gleichzeitig oder nacheinander tätig werden oder ob während des Projekts ein Bauführerwechsel vollzogen wird. Die NÖ BO 2014 verlangt nur, dass der Bauführer für die Übernahme der Tätigkeit ausreichend befugt ist [VERWEIS].

**Endet die Funktion** des (bzw. eines) Bauführers **vorzeitig**, ist dies der Baubehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung zur Mitteilung trifft den Bauführer. Der Bauführer hat in diesem Fall die ihm zur Verfügung gestellte Ausfertigung der Baubewilligung samt Beilagen zurückzustellen. Die Ausführung des Bauvorhabens ist so lange zu unterbrechen, bis gegenüber der Behörde ein neuer Bauführer namhaft gemacht worden ist (§ 25 Abs 4 NÖ BO). Für die Bekanntgabe des neuen Bauführers an die Behörde ist der Bauherr verantwortlich.

Je nachdem, welche Aufgaben übernommen werden und wie weit die vertraglichen Pflichten reichen sollen, ist es möglich - in bestimmten Situationen sogar zu empfehlen - den eigenen Aufgabenkreis durch eine klare Umschreibung in der Bauführervereinbarung einzugrenzen. Eine Abgrenzung kann in **zeitlicher, organisatorischer und/oder fachlicher** Hinsicht erfolgen:

### Abgrenzung in zeitlicher Hinsicht

Diese Abgrenzung ist am besten vorzunehmen, wenn es während der Bauausführung zu **einem (unerwarteten) Wechsel** des Bauführers kommt. Aus Sicht des „ausscheidenden Bauführers“ sollte der Fokus darauf gelegt werden, dass die eigenen Leistungen als vollständig abgeschlossen gelten und eine Vergütung geleistet wird, die dem Stand der ausgeführten Leistungen entspricht. Aus Sicht des „eintretenden Bauführers“ sollte der Fokus darauf gelegt werden, dass der Leistungsstand zum Zeitpunkt der Übernahme der Bauführerschaft möglichst genau dokumentiert ist, sodass sich die darauf aufbauenden Leistungen klar abgrenzen lassen und eine Haftung für vorangehende Leistungen ausgeschlossen ist.

### Abgrenzung in organisatorischer Hinsicht

Auch eine organisatorische Abgrenzung findet in Situationen Anwendung, in denen zeitlich nacheinander zwei oder mehrere Bauführer tätig werden. Anders als bei der zeitlichen Abgrenzung steht in diesem Fall **von vornherein fest**, dass die Funktion eines Bauführers zeitlich begrenzt ist. Für den „ausscheidenden Bauführer“ ist es daher schon von vornherein möglich, das Ausmaß sowie die Dauer der Tätigkeit vertraglich zu fixieren und auch die Vergütung danach zu kalkulieren. Für den „eintretenden Bauführer“ ist die Situation hingegen ident mit jener bei der zeitlichen Abgrenzung.

### Abgrenzung in fachlicher Hinsicht

Bei komplexeren Bauvorhaben ist es - aufgrund der weitreichenden Verantwortung des Bauführers - empfehlenswert, entsprechend den **verschiedenen Fachgewerken** verschiedene Personen zum Bauführer zu bestellen. Immerhin erfordert die Beurteilung der bewilligungsgemäßen und fachtechnisch richtigen Ausführung samt Bestätigung nicht selten spezifische Kenntnisse aus dem jeweiligen Gewerk. Aus Sicht des Bauführers dient eine fachliche Abgrenzung vor allem der Begrenzung der eigenen Haftung. Nach Schadenersatzrecht haftet der Bauführer auch dann für eine von ihm übernommene Tätigkeit, wenn er die erforderlichen Kenntnisse und Fähigkeiten nicht besitzt [VERWEIS].

Die fachliche Abgrenzung bringt auch für den Bauherrn Vorteile. Aufgrund der höheren fachlichen Qualität der Überprüfungen und Bestätigungen ist eine bessere Abwicklung mit der Baubehörde zu erwarten.

Zu alldem siehe die entsprechenden [MUSTER].

2.8.

## **Was sollte bei der Gestaltung der Bauführervereinbarung beachtet werden?**

Ergänzungen folgen.

ENTWURF

# 3.

## VERANTWORTUNG UND HAFTUNG DES BAUFÜHRERS

ENTWURF

3.1.

## Wie haftet der Bauführer gegenüber der Baubehörde?

Ergänzungen folgen.

ENTWURF



## 3.2.

# Welche Haftung trifft den Bauführer im Verhältnis zum Bauherrn?

Aus der Bauführervereinbarung (Vereinbarung zwischen Bauherr und Bauführer) ergeben sich die spezifischen **Aufgaben und Pflichten des Bauführers**. Wie dargelegt, kommt mit dem Abschluss der Vereinbarung ein zivilrechtliches Rechtsverhältnis zwischen dem Bauherrn und dem Bauführer zustande [VERWEIS]. Aufgrund dieses Rechtsverhältnisses ist der Bauführer für die Erfüllung der von ihm übernommenen Aufgaben verantwortlich, er „schuldet“ seinem Vertragspartner (dem Bauherrn) also die ordnungsgemäße Erfüllung der Haupt- und Nebenleistungspflichten aus dem Vertrag [VERWEIS].

**Kommt der Bauführer diesen Verpflichtungen nicht nach, trifft ihn gegenüber dem Bauherrn eine zivilrechtliche Haftung!**

Im Wesentlichen besteht die zivilrechtliche Haftung des Bauführers in zwei Formen:

- » **Haftung nach Gewährleistungsrecht (Gewährleistung);**
- » **Haftung nach Schadenersatzrecht (Schadenersatz).**

Diese beiden Formen der Haftung unterscheiden sich ganz erheblich voneinander, und zwar sowohl was ihre Voraussetzungen als auch ihre Folgen anbelangt. Unter Umständen hat ein- und dieselbe Pflichtverletzung auch beides zur Folge, nämlich eine Haftung nach Gewährleistungsrecht und nach Schadenersatzrecht. Aufgrund der wesentlichen Unterschiede, was die Voraussetzungen und Folgen anbelangt, empfiehlt es sich, bei der Beurteilung der Haftungsrisiken streng zwischen Gewährleistung und Schadenersatz zu unterscheiden.

### Weiterführende Fragen

- » **Welche Haftungsrisiken bestehen für den Bauführer aus dem Gewährleistungsrecht? [VERWEIS]**
- » **Unter welchen Voraussetzungen haftet der Bauführer nach Schadenersatzrecht? [VERWEIS]**
- » **Gibt es Möglichkeiten, die Haftung (vertraglich) zu begrenzen oder auszuschließen? [VERWEIS]**

## 3.3.

## Welche Haftungsrisiken bestehen für den Bauführer aus dem Gewährleistungsrecht?

Unter Gewährleistung bzw. einer Haftung aus Gewährleistung/nach Gewährleistungsrecht wird (vereinfacht ausgedrückt!) das „Einstehen-Müssen“ des Bauführers für Mängel, welche seine Leistungen im Zeitpunkt der Übergabe an den Bauherrn aufweisen, verstanden.

**Zentraler Anknüpfungspunkt ist hierbei der Begriff des „Mangels“.**

Ein Mangel liegt vor, wenn die Leistungen des Bauführers von dem abweichen, was nach dem Vertrag geleistet werden muss. Soweit es um die Haftungsrisiken aus dem Gewährleistungsrecht geht, ist also ganz besonders darauf zu achten, was **Inhalt der Bauführervereinbarung** ist, welche Aufgaben und Pflichten gegenüber dem Bauherrn übernommen wurden. Nur wenn hinsichtlich des Umfangs der geschuldeten Leistungen Klarheit herrscht, ist überhaupt eine Beurteilung dahingehend möglich, ob die Leistungen des Bauführers (allenfalls) mangelhaft sind. Die Erfahrungen aus der Praxis zeigen, dass die Ermittlung der Aufgaben und Pflichten des Bauführers in vielen Fällen nur deshalb unproblematisch ist, weil zwischen Bauherr und Bauführer keine konkretere Vereinbarung getroffen werden und daher von einer uneingeschränkten Übernahme der Bauführerschaft auszugehen ist. Der Bauführer hat in diesem Fall einen „Mindestkatalog“ an Aufgaben und Pflichten zu erfüllen, die sich unmittelbar aus den Regelungen der NÖ BO 2014 samt den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften ergeben [VERWEIS]. Ein Mangel der Leistungen des Bauführers liegt in einer solchen Konstellation beispielsweise vor, wenn

[ERGÄNZUNG: Grafik / Beispiel „mangelhafte Bauführerleistungen“]

Der Mangel muss im Zeitpunkt der Übergabe / Übernahme der Leistung bereits vorhanden gewesen sein. Kommt der Mangel **innerhalb der ersten sechs Monate** hervor, wird gesetzlich vermutet, dass der Mangel im Übergabezeitpunkt vorhanden war. Gegenteiliges muss der Bauführer beweisen.

[ERGÄNZUNG: Grafik / Beispiel „Mangel im Zeitpunkt der Übergabe / Übernahme“]

Entscheidend ist also, wann die Leistungen des Bauführers als vom Bauherrn übernommen anzusehen sind bzw. wann diese an den Bauherrn übergeben werden (**Zeitpunkt der Übergabe / Übernahme**); siehe dazu unten [VERWEIS].

Ein wesentlicher Unterschied zwischen Gewährleistung und Schadenersatz ist, dass ein **Verschulden** des Bauführers **nicht notwendig** ist. Für die Haftung des Bauführers ist es somit unerheblich, ob ihm der Mangel bzw. Fehler persönlich vorgeworfen werden kann, ob er also etwa die Vorgaben einer einschlägigen Fachnorm (schuldhaft) nicht eingehalten hat („verschuldensunabhängige Haftung“). Dementsprechend sind dem Bauführer auch Fehler anderer Personen, mit denen er im Rahmen seines Auftrages zusammenarbeitet, zuzurechnen.

[ERGÄNZUNG: Grafik/Beispiel „Mangel - Mangelschaden - Mangelfolgeschaden“]

Nur die Verletzung einer vertraglichen Hauptleistungspflicht führt zur Haftung nach Gewährleistungsrecht. Verletzt der Bauführer eine Neben(leistungs-)pflicht, haftet er gegenüber dem Bauherrn grundsätzlich nur nach Schadenersatzrecht.

### Weiterführende Fragen

- » Was sind die Rechtsfolgen einer Haftung nach Gewährleistungsrecht? [VERWEIS]
- » Wie lange ist mit einer Inanspruchnahme (Haftung) aus dem Titel der Gewährleistung zu rechnen? [VERWEIS]

## 3.4.

## Was sind die Folgen einer Haftung nach Gewährleistungsrecht?

Die Folgen („Rechtsfolgen“) einer Haftung aus dem Titel des Gewährleistungsrechts sind im ABGB gesetzlich geregelt (§ 932 ABGB). Bauherr und Bauführer steht es allerdings frei, entsprechende Regelungen in die Bauführervereinbarung aufzunehmen und die gesetzliche Haftung auf diese Weise abzuändern, zum Beispiel einzuschränken oder auch zu erweitern.

Das Gesetz sieht grundsätzlich ein zweistufiges System der Rechtsfolgen vor. Zunächst **schuldet der Bauführer** die Verbesserung der von ihm erbrachten Leistung. Ist die Verbesserung nicht möglich oder ist sie dem Bauführer, vor allem unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, nicht zumutbar, oder umgekehrt ist eine Verbesserung für den Bauherrn unzumutbar, etwa weil die erforderlichen Verbesserungen für ihn mit erheblichen Unannehmlichkeiten verbunden wären oder er (berechtigterweise) nicht mehr auf die Fachkompetenz des Bauführers vertrauen darf, **hat der Bauherr ein Recht** auf Preisminderung. Ist der Mangel nicht bloß geringfügig ist, kann der Bauherr auch vom Vertrag zurücktreten und die Rückabwicklung der Leistungen verlangen („Wandlung“).

[ERGÄNZUNG: Grafik „System der Gewährleistungsbehelfe“]

Die gewährleistungsrechtliche Haftung des Bauführers ist unter der Besonderheit zu sehen, dass der Bauführer nach der NÖ BauO **nicht für die Ausführung des Bauvorhabens an sich** verantwortlich ist. Er ist kein Bauausführender und daher nicht mit der Herstellung von Bauleistungen betraut. Vergleichbar mit der ÖBA obliegt ihm die Überwachung der Ausführung des Bauvorhabens [VERWEIS]. Damit kommt aber eine Verbesserung der Leistungen des Bauführers nicht in Betracht, falls der Bauführer seinen Überwachungspflichten nicht nachkommt. Immerhin kann die „versäumte“ Überwachung zu einem späteren Zeitpunkt nicht einfach nachgeholt werden. Die Schlechterfüllung durch den Bauführer wird in diesem Fall aber zu einer Kürzung des Werklohnes (Honorars) führen (Preisminderung).

[ERGÄNZUNG: Grafik/ Beispiel „Der gekürzte Werklohn des Bauführers“]

Eine Pflicht zur Verbesserung besteht in jedem Fall dann, wenn die **Bescheinigung nach § 30 Abs 2 NÖ BO 2014** nicht den rechtlichen Anforderungen entspricht und sie von der Baubehörde zurückgewiesen wird. Der Bauführer hat in diesem Fall die Bescheinigung abzuändern, zu ergänzen oder überhaupt neu auszustellen. Vom Bauführer ist - ohne, dass er hierfür ein zusätzliches Entgelt verlangen kann - alles aufzubieten, damit die Bescheinigung den jeweiligen Erfordernissen entspricht und vom Bauherrn als Bestandteil der Fertigstellungsanzeige verwendet werden kann (zur richtigen Bauführerbescheinigung im Einzelnen oben, [VERWEIS]; siehe dazu auch die [MUSTER]).

[ERGÄNZUNG: Grafik/ Beispiel „Nachbesserung“]

Die Bescheinigung des Bauführers (bzw. eines „zur Überwachung befugten Fachmannes“) nach § 30 Abs 2 Z 3 NÖ BO 2014 ist ein **notwendiger Bestandteil der Fertigstellungsanzeige**, ohne den das Bauvorhaben nicht rechtmäßig abgeschlossen werden kann und auch eine rechtmäßige Benützung des Objekts nicht möglich ist. In erster Linie hat daher der Bauherr ein großes Interesse daran, dass die Bescheinigung den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Die besondere Wichtigkeit der Bescheinigung nach § 30 Abs 2 NÖ BO 2014 hat jedoch auch Folgen für die Rechtsposition des Bauführers: Ist die Bescheinigung mangelhaft, hat Bauherr ein Zurückbehaltungsrecht am gesamten Werklohn, welches so lange besteht, bis eine taugliche Bestätigung vorliegt.

Keinesfalls ist der Bauführer dafür verantwortlich, dass die Fertigstellungsanzeige am Ende des Tages von der Behörde tatsächlich akzeptiert wird. Vielmehr schuldet der Bauführer (nur) die Ausstellung einer **„ordnungsgemäßen“ bzw. „gesetzmäßigen“ Bauführerbescheinigung**, also einer Bescheinigung, die den Anforderungen der NÖ BO 2014 entspricht; siehe dazu [VERWEIS].

### Beispiel:

Der Bauführer erbringt seine Leistungen daher nicht mangelhaft, wenn die Fertigstellungsanzeige etwa aufgrund von bewilligungspflichtigen Änderungen zurückgewiesen wird und der Bauführer diesen Umstand - es liegen bewilligungspflichtige Änderungen vor - in der Bauführerbescheinigung festgehalten hat. Obwohl die Behörde dem Bauherrn die rechtmäßige Benützung versagt, hat er Bauführer in diesem Fall dennoch Anspruch auf Zahlung des vereinbarten Werklohns. Er ist berechtigt, für die neuerliche Ausstellung der Bauführerbescheinigung und/ oder dafür allenfalls erforderliche Überprüfungen ein Entgelt zu verlangen.

Vielmehr wären die Leistungen des Bauführers wären mangelhaft, hätte er die bewilligungspflichtigen Änderungen in der Bauführerbescheinigung nicht vermerkt [VERWEIS].

## 3.5.

## Wie lange ist mit einer Inanspruchnahme aus dem Titel der Gewährleistung zu rechnen?

Die Haftung des Bauführers aus dem Titel der Gewährleistung ist **zeitlich begrenzt**. Das Gesetz sieht Verjährungsfristen vor, innerhalb der die Ansprüche vom Bauherrn gerichtlich, also mittels Klage geltend gemacht werden müssen. In diesem Zusammenhang spricht man von den „Gewährleistungsfristen“ (zu den Verjährungsfristen für Schadenersatzansprüche [VERWEIS]).

Die Dauer der Frist hängt davon ab, ob der Mangel eine bewegliche oder eine unbewegliche Sache betrifft. Demnach sind folgende Fristen zu unterscheiden

- » **Mangel an einer beweglichen Sache: 2 Jahre;**
- » **Mangel an einer unbeweglichen Sache: 3 Jahre.**

Die Leistungen des Bauführers bilden einen notwendigen Bestandteil für die Herstellung des betreffenden Bauwerks, also einer unbeweglichen Sache (Haus, Bürogebäude, Lagerhalle etc.). Daher ist es gerechtfertigt, dass auf die Leistungen des Bauführers **durchgängig die Gewährleistungsfrist von 3 Jahren** zur Anwendung gelangt.

Der Lauf der Gewährleistungsfristen beginnt grundsätzlich mit der **Übergabe/Übernahme**. Es kommt also nicht darauf an, dass der Bauherr erst davon Kenntnis erlangt, dass ein Mangel vorliegt. Stellt sich zum Beispiel nach Ablauf der Gewährleistungsfrist heraus, dass der Bauführer ihm übertragene Aufgaben nicht ordnungsgemäß erfüllt hat, kann der Bauführer nach Gewährleistungsrecht nicht mehr zur Verantwortung gezogen werden. Dem Bauherrn bleibt in diesem Fall nur die Möglichkeit, gegen den Bauführer Schadenersatzansprüche geltend zu machen. Dafür ist aber ein Verschulden des Bauführers erforderlich [VERWEIS].

[ERGÄNZUNG: Grafik/Beispiel „Der versteckte Bauführermangel“]

Was den Zeitpunkt der Übergabe anbelangt, ist auf die Besonderheiten der Leistungen des Bauführers Rücksicht zu nehmen, sohin auf den Umstand, dass der Bauführer für die Überwachung der Ausführung des Bauvorhabens verantwortlich ist (§ 25 Abs 2 NÖ BO). Die „Übergabe“ seiner Leistungen ist daher losgelöst von der Übergabe der Leistungen der bauausführenden Unternehmen und Professionisten an den Bauherrn zu betrachten! Der genaue Zeitpunkt der Übernahme hängt vom Inhalt der Bauführervereinbarung ab respektive von den konkreten Aufgaben, die der Bauführer übernommen hat. Folgende Fälle sind denkbar:

» **uneingeschränkte Übernahme der Bauführerschaft [VERWEIS]:**

Zeitpunkt der - gewährleistungsrechtlichen - Übergabe ist die faktische Übergabe der Bauführerbescheinigung an den Bauherrn, da die Überwachung des Bauvorhabens mit der Ausstellung der Bauführerbescheinigung abgeschlossen wird.

» **vorzeitige Beendigung der Bauführerschaft [VERWEIS]:**

Zeitpunkt der Übergabe ist das Datum / der Tag / der Zeitpunkt der faktischen Beendigung der Leistung.

» **Beauftragung lediglich mit der Ausstellung der Bauführerbescheinigung:**

Zeitpunkt der - gewährleistungsrechtlichen - Übergabe ist die faktische Übergabe der Bauführerbescheinigung an den Bauherrn.

Möglich ist es auch, einen Übergabezeitpunkt zu vereinbaren. Um Unklarheiten und Streitigkeiten zu vermeiden, ist es zu empfehlen, diesen Punkt in der Bauführervereinbarung zu regeln (siehe dazu das [MUSTER]).

## 3.6.

## Unter welchen Voraussetzungen haftet der Bauführer nach Schadenersatzrecht?

Im Gewährleistungsrecht geht es darum, dass der Bauführer für Mängel seiner Leistung einzustehen hat und etwa gegenüber dem Bauherrn Verbesserung leisten muss oder der vereinbarte Werklohn (Honorar) gekürzt wird [VERWEIS]. Das Schadenersatzrecht zielt demgegenüber auf den **Ausgleich des Schadens** ab, den eine andere Person (der „Geschädigte“) erlitten hat. Unter bestimmten Voraussetzungen kann der Geschädigte vom Verursacher (dem „Schädiger“) Ersatz des Schadens verlangen.

Neben dem Eintritt eines Schadens („ohne Schaden kein Schadenersatz“) muss der Bauführer ein rechtswidriges und schuldhaftes Verhalten gesetzt haben, das den konkreten Schaden herbeigeführt hat, damit der Bauherr Ersatz verlangen kann. Es müssen also folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- » **Eintritt eines Schadens,**
- » **die Verursachung durch den Bauführer und**
- » **ein rechtswidriges und schuldhaftes Verhalten des Bauführers.**

### Voraussetzungen für eine Schadenersatzpflicht im Einzelnen

#### Eintritt eines Schadens

Als Schaden gilt im rechtlichen Sinn jeder Nachteil, den jemand „*an seinem Vermögen, seinen Rechten oder an seiner Person*“ erleidet (§ 1293 ABGB). Das Gesetz (ABGB) geht somit von einem **weiten Schadensbegriff** aus. Verletzungen am Körper, im schlimmsten Fall sogar der Tod eines Menschen, gelten genauso als Schaden („Personenschaden“) wie die Beschädigung von Sachen („Sachschaden“) oder die Beeinträchtigung des Vermögens des Geschädigten („Vermögensschaden“). Auch solche Beeinträchtigungen, die nicht unmittelbar in Geld bemessen werden können, werden von der Rechtsordnung als Schaden gewertet (sogenannter „immaterieller Schaden“).

[ERGÄNZUNG: Grafik / Beispiel „Schaden“]

#### Verursachung („Kausalität“)

Eine Verpflichtung zum Schadenersatz kommt allerdings nur in Betracht, wenn ein Fehlverhalten des Bauführers für den Eintritt des Schadens **in seiner konkreten Form ursächlich** ist. Dieses Erfordernis wird als „Kausalität“ bezeichnet. Fehlt es an einem derartigen Zusammenhang, ist eine Haftung des Bauführers von vornherein ausgeschlossen. Die Frage nach einem rechtswidrigen und schuldhaften Verhalten stellt sich gar nicht!



Nun, wann ist ein Fehlverhalten ursächlich bzw. „kausal“ im Sinne des Schadenersatzrechts? Dies wird wiederum mit folgender Überlegung gelöst: Ursächlich ist jedes Fehlverhalten, das nicht „weggedacht“ werden kann, ohne dass gleichzeitig der Schaden entfallen würde (in der juristischen Fachsprache „Äquivalenztheorie“).

[ERGÄNZUNG: Grafik / Beispiel „Kausalität“]

Damit ist aber auch klar, dass der Bauführer für Schadensfolgen, die bei Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen aus der Übernahme der Bauführerschaft ebenso eingetreten (!) wären, nicht haften kann. Das Fehlverhalten war in diesem Fall für den Schadenseintritt eben nicht kausal. Bestes Beispiel hierfür sind „Sowiesokosten“.

[ERGÄNZUNG: Grafik / Beispiel „Sowiesokosten“]

Ebenso besteht keine Haftung für Schadensfolgen, für die ein Fehlverhalten des Bauführers nach allgemeiner Lebenserfahrung gleichgültig ist und die nur durch eine außergewöhnliche Verkettung von Umständen herbeigeführt worden sind (sogenannte „Adäquanzprüfung“). In krassen Ausnahmefällen, in denen ein *ganz atypischer Kausalverlauf* vorliegt, ist eine Haftung des Bauführers also ebenso ausgeschlossen.

[ERGÄNZUNG: Grafik / Beispiel „Adäquanz“]

### **Rechtswidriges und schuldhaftes Verhalten**

Der Bauführer handelt (vereinfacht gesagt!) rechtswidrig, wenn er gegen „Gebote oder Verbote der Rechtsordnung“, also konkrete Rechtspflichten, die ihm in einer bestimmten Situation auferlegt sind, verstößt. Solche Rechtspflichten können sich aus einem Vertrag ergeben. Rechtspflichten ergeben sich aber auch aus Bundes- und Landesgesetzen, Verordnungen und Bescheiden („objektive Rechtsvorschriften“). Ganz allgemein wird daher zwischen Vertragshaftung und Deliktshaftung unterschieden, je nachdem, ob ein Verstoß gegen eine Vertragspflicht oder eine objektive Rechtsvorschrift im Raum steht [VERWEIS].

### **Woraus ergeben sich die Rechtspflichten des Bauführers?**

- » **Aus dem Vertrag mit dem Bauherrn („Bauführervereinbarung“);**
- » **aus den Bestimmungen der NÖ BO 2014;**
- » **aus anderen landesgesetzlichen Vorschriften, die im Bundesland Niederösterreich gelten, z.B. [ERGÄNZUNG: Beispiele];**

- » aus Bundesgesetzen, z.B. dem Wasserrechtsgesetz (WRG), dem Altlastensanierungsgesetz (ALSAG), dem Strafgesetzbuch (StGB), [ERGÄNZUNG: Beispiele];
- » aus Verordnungen (VO), die von den zuständigen Behörden erlassen werden, z.B. NÖ Bautechnikverordnung 2014;
- » aus der Baubewilligung (Baubescheid) und den darin enthaltenen Auflagen;
- » aus technischen Normen, z.B. ÖNORMEN, OIB-Richtlinien, EN Normen.

Der Verstoß gegen die konkrete Rechtspflicht muss dem Bauführer darüber hinaus vorwerfbar sein. Den Bauführer muss somit ein Verschulden treffen, damit er gegenüber dem Bauherrn oder einen Dritten haftet [VERWEIS].

### Weiterführende Fragen

- » Zum Umfang der Haftung: Wie teuer kann es werden? [VERWEIS]
- » „Vertragshaftung“ und „Deliktshaftung“: Was ist das, worin liegen die Unterschiede? [VERWEIS]
- » Welche Besonderheiten bestehen bei der Verletzung eines Schutzgesetzes? [VERWEIS]
- » Welche Sorgfalt wird vom Bauführer erwartet? [VERWEIS]
- » Besteht eine Haftung gegenüber Dritten? [VERWEIS]
- » Gibt es Möglichkeiten, die Haftung auszuschließen oder zu beschränken? [VERWEIS]
- » Wie lange ist mit einer Inanspruchnahme (Haftung) aus dem Titel des Schadenersatzes zu rechnen? [VERWEIS]

## 3.7.

## Zum Umfang der Haftung: Wie teuer kann es werden?

Der Bauführer haftet **schon bei leichter Fahrlässigkeit** aus dem Titel des Schadenersatzrechts. Leichte Fahrlässigkeit liegt vor, wenn dem Bauführer ein Fehler unterläuft, der *gelegentlich sogar von einem sorgfältigen Menschen* unterläuft. Die Anforderungen, die sich hieraus für die Ausübung der Prüf- und Kontrolltätigkeit [VERWEIS] durch den Bauführer ergeben, sind damit hoch. Schon ein kleiner Fehler kann eine Haftung zur Folge haben.

Leicht fahrlässig handelt der Bauführer z.B., wenn  
[ERGÄNZUNG: Grafik / Beispiel „leichte Fahrlässigkeit“]

Eine besonders ungewöhnliche oder auffallende Sorglosigkeit, die einem sorgfältigen Menschen bzw. Fachmann keinesfalls unterläuft, wird hingegen **als grobe Fahrlässigkeit** bezeichnet.

### Wichtig:

Aufgrund des strengen Sorgfaltsmaßstabes, der für den Bauführer gilt (er ist Sachverständiger in seinem Fachgebiet; [VERWEIS]), ist dem Bauführer in der Regel grobe Fahrlässigkeit anzulasten, wenn er die jeweiligen technischen Regeln oder einschlägigen Rechtsvorschriften missachtet!

Dementsprechend handelt der Bauführer grob fahrlässig, wenn  
[ERGÄNZUNG: Grafik / Beispiel „grobe Fahrlässigkeit“]

Anders als etwa nach den einschlägigen Vorschriften des Verwaltungsstrafrechts (siehe zur Verantwortung gegenüber der Behörde, [VERWEIS]), gibt es **im Schadenersatzrecht grundsätzlich keine Haftungsbegrenzung**. Der Bauführer hat dem Geschädigten daher (grundsätzlich) den gesamten von ihm erlittenen Schaden zu ersetzen, und zwar schon bei leichter Fahrlässigkeit. Trifft den Bauführer grobe Fahrlässigkeit, haftet er außerdem für den entgangenen Gewinn. Eine Verpflichtung zum Ersatz des entgangenen Gewinns besteht darüber hinaus auch nach § 349 Unternehmensgesetzbuch (UGB), und zwar für den Fall, dass durch die Tätigkeit des Bauführers ein anderer Unternehmer zu Schaden kommt. Auf den Grad des Verschuldens (leichte Fahrlässigkeit oder grobe Fahrlässigkeit) kommt es in diesem Fall nicht an.

[ERGÄNZUNG: Grafik / Beispiel „positiver Schaden und entgangener Gewinn“]

## 3.8.

## Vertragshaftung und Deliktshaftung: Was ist das, worin liegen die Unterschiede?

Verletzt der Bauführer eine ihm vertraglich auferlegte Pflicht (Verpflichtung aus der Bauführervereinbarung [VERWEIS]), spricht man von der sogenannten „Vertragshaftung“. Verstößt der Bauführer gegen eine sonstige Rechtspflicht, wird dies als „Deliktshaftung“ bezeichnet. Woraus die Rechtspflichten des Bauführers abgeleitet werden können, wurde oben bereits erläutert [VERWEIS]. Die vordergründig wichtigsten Verpflichtungen des Bauführers lassen sich (abgesehen vom Inhalt der Bauführervereinbarung) aus den **Bestimmungen der NÖ BO 2014**, den einschlägigen behördlichen Verordnungen, hier vor allem der **NÖ BTV**, und nicht zuletzt der **Baubewilligung (Baubescheid)** ableiten [VERWEIS].

Die Unterscheidung zwischen Vertragshaftung und Deliktshaftung ist, was bestimmte Aspekte der Haftung des Bauführers anbelangt, von weitreichender Bedeutung. So muss der Bauführer im Rahmen der Vertragshaftung für das Fehlverhalten all jener Personen einstehen, die er zur Erfüllung seiner Verpflichtungen einsetzt. Diese Personen werden als „Erfüllungsgehilfen“ bezeichnet.

**„Erfüllungsgehilfen“ des Bauführers sind in erster Linie:**

- » **Mitarbeiter (Arbeiter, Angestellte),**
- » **Subunternehmer,**
- » **Konsulenten bzw. andere Fachleute, die im Auftrag des Bauführers Prüfungsaufgaben wahrnehmen.**

Im Fall eines Schadens hat der Bauführer außerdem zu beweisen, dass ihn an der Nichteinhaltung seiner Pflichten **kein Verschulden** trifft (sogenannte „Beweislastumkehr“).

[ERGÄNZUNG: Grafik „Vertragshaftung/Deliktshaftung“]

### Keine Erfüllungsgehilfen

sind hingegen andere Bauunternehmer bzw. Fachfirmen, von denen der Bauführer Bestätigungen über die ordnungsgemäße Ausführung einholt. Der Bauführer darf auf die inhaltlich-technische Richtigkeit dieser Bestätigungen vertrauen und hat nur dann zu warnen, wenn Fehler für ihn offenkundig sind. Dies ist Teil der Warn- und Hinweispflicht des Bauführers aus der Bauführervereinbarung [VERWEIS].

## 3.9.

## Welche Besonderheiten bestehen bei Verletzung eines „Schutzgesetzes“?

Wird vom Bauführer ein „Schutzgesetz“ verletzt, ergeben sich ebenso Besonderheiten. Das hängt mit der besonderen rechtlichen Qualität dieser Vorschriften zusammen. Unter einem Schutzgesetz werden „abstrakte Gefährdungsverbote“ verstanden, die zum Ziel haben, bestimmte Personen gegen eine Verletzung ihrer Rechtsgüter zu schützen. Der Kreis der geschützten Personen, der Inhalt und die Reichweite der Verpflichtungen (Verhaltensgebote und Verbote) wie auch die jeweiligen Adressaten dieser Verpflichtungen müssen durch Auslegung der betreffenden Vorschriften ermittelt werden.

Schutzgesetze können zum einen generelle Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen) sein. Als Schutzgesetz kommen aber auch individuelle Normen in Betracht, hier vor allem **Bescheide**. ÖNORMen oder sonstige Regelwerke mit technischem Inhalt sind, soweit sie nicht rechtlich für verbindlich erklärt werden, keine Schutzgesetze.

**Wichtig:** Dies ist für den Bauführer deshalb bedeutsam, weil **die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften als Schutzgesetze zugunsten der Allgemeinheit qualifiziert werden**. Sie dienen dem Schutz der Bewohner und sonstigen Benützer eines Bauwerks, sowie all jener Personen, die im Zusammenhang mit einer Bauführung besonderen Gefahren ausgesetzt sind (geschützter Personenkreis).

Verhindert werden sollen Personen- und Sachschäden, die aufgrund einer fehlerhaften Bauausführung oder aufgrund unzureichender Sicherungsmaßnahmen eintreten können. Im Speziellen bezwecken jene Vorschriften, welche dem Bauherrn die Bestellung eines Bauführers auftragen, die Verhinderung von Gefahren, die von einem nicht fachgerecht errichteten Bauwerk ausgehen („Schutzzweck der Norm“).

Baurechtliche Vorschriften, die als Schutzgesetze zu qualifizieren sind und die dem Bauführer entsprechende Verpflichtungen auferlegen sind (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

[ERGÄNZUNG: Grafik „Schutzgesetze im niederösterreichischen Baurecht“]

Wird vom Bauführer ein Schutzgesetz verletzt, muss er sich das Fehlverhalten von Personen zurechnen lassen, mit deren Hilfe er seine Aufgaben erfüllt. Er muss außerdem beweisen, dass ihn an der Übertretung der jeweiligen Vorschrift kein Verschulden trifft. Insoweit deckt sich die Rechtslage mit der Vertragshaftung [VERWEIS].

[ERGÄNZUNG: Grafik „Gehilfenzurechnung bei Verletzung eines Schutzgesetzes“]

Schutzgesetze bezwecken die Verhinderung typischer Gefahren, die dem jeweiligen Schutzzweck entsprechen. Für eine Haftung des Bauführers ist es daher ausreichend, wenn sich bei einem Verstoß gegen ein Schutzgesetz eine solche „typische Gefahr“ - in Form eines Schadens - verwirklicht. Um eine Haftung zu vermeiden, muss der Bauführer den Beweis führen, dass der Schaden nicht auf sein Fehlverhalten zurückzuführen ist.

[ERGÄNZUNG: Grafik/Beispiel „typischer Kausalverlauf“]

3.10.

## Welche Sorgfalt wird vom Bauführer erwartet?

Der Bauführer ist „**Sachverständiger**“ im Sinne des § 1299 ABGB. Für ihn gilt ein erhöhter Sorgfaltsmaßstab.

Der Bauführer muss über **sämtliche Fachkenntnisse** verfügen,  
 » die von einem Angehörigen seiner Berufsgruppe verlangt werden **und**  
 » die erforderlich sind, um die konkret übernommenen Aufgaben zu erfüllen.

Welche Fachkenntnisse dies sind, hängt von der beruflichen Befähigung des Bauführers ab. Aus der NÖ BO 2014 ergeben sich insoweit klare Vorgaben, als der Bauführer *gewerberechtlich oder als Ziviltechniker zur Planung oder Berechnung des betreffenden Bauvorhabens bzw. dessen Teile sowie zur Übernahme der Bauleitung befugt* sein muss (§ 25 Abs 2 NÖ BO 2014). Für die Übernahme der Bauführerschaft ist daher ein entsprechender Nachweis der Befugnis erforderlich [VERWEIS].

Betreffend die Sorgfaltspflichten des Bauführers bedeutet dies, dass der Bauführer über alle einschlägigen Kenntnisse und Fähigkeiten seines Fachgebietes verfügen muss - ob er diese in einem konkreten Fall auch tatsächlich hat, ist irrelevant. Entscheidend ist der Wissensstand **eines durchschnittlichen** Angehörigen der jeweiligen Berufsgruppe.

[ERGÄNZUNG: Grafik „Sorgfaltsmaßstab für den Bauführer“]

**Übernimmt der Bauführer Tätigkeiten, für die er gar nicht die erforderliche Befugnis bzw. Befähigung hat, hat er für dieses Fachwissen ebenso einzustehen und haftet in einem Schadenfall!** Auf die fehlende Befähigung kann sich der Bauführer in diesem Fall nicht berufen („Sachverstand hat man zu haben“!).

[ERGÄNZUNG: Grafik / Beispiel „Vorsicht bei Fremd- und Eigenleistungen“]

3.11.

**Besteht eine  
Haftung gegenüber Dritten?**

Ergänzungen folgen.

ENTWURF



3.12.

**Gibt es Möglichkeiten, die Haftung auszuschließen oder zu beschränken?**

Ergänzungen folgen.

3.13.

**Wie lange ist mit einer Inanspruchnahme  
(Haftung) aus dem Titel des Schadenersatzes  
zu rechnen?**

Ergänzungen folgen.

ENTWURF

3.14.

---

## Konflikt des Bauführers mit dem Strafrecht?

Ergänzungen folgen.

ENTWURF

# 4.

---

## FÜR DIE PRAXIS

ENTWURF

## 4.1.

## Was erwartet sich die Behörde?

Der Bauführer nimmt mit der ihm übertragenen Überwachungsfunktion, welche mit der **Ausstellung der Bauführerbescheinigung gemäß § 30 Abs 2 Z 3 NÖ BO 2014** endet, nicht zuletzt Agenden wahr, die vormals bei der Behörde angesiedelt waren (Kollaudierung). Nunmehr stellt die Bauführerbescheinigung auch die Übergabe der rechtlichen Verantwortung dar und erlaubt der Behörde, die Benutzung des Bauwerks freizugeben und den Bauakt zu schließen.

Je korrekter sich die Bescheinigung liest, umso weniger Fragen werden sich der Behörde stellen und umso größer wird die Akzeptanz bei der Behörde sein!

Eine Bescheinigung, die selbst bei einem Einfamilienhaus keine einzige, auch nur anzeigepflichtige Änderung aufzeigt, scheint zumindest ungewöhnlich. Bescheinigungen, die nur einen Teil des Bauvorhabens abdecken, werden besonders im Bereich der Schnittstellen überprüft („Ist alles abgedeckt?“).

### Beispiel:

Wird nach Abgabe der Fertigstellungsanzeige festgestellt, dass die Gebäudehöhe überschritten wurde und waren für das Bauvorhaben mehrere Bauführer bestellt (bis/ ab Kellerdeckenoberkante oder dgl.; [VERWEIS]), wird die Frage zu klären sein, welchem Bauführer eine mögliche Überschreitung der Gebäudehöhe Überhöhung anzulasten ist. Theoretisch sind mehrere Ursachen denkbar: Entweder wurde der Keller zu hoch gebaut und das darüber liegende Gebäude nicht, oder beides wurde zu hoch gebaut oder nur das obere Gebäude ist zu hoch.

Im letztgenannten Fall liegt die Verantwortung unbestritten beim Bauführer für das darüber liegende Gebäude. Aber auch in den beiden ersten Fällen wäre behördenseitig darüber nachzudenken, dass unbeschadet eines Fehlverhaltens des Kellerbauführers, eine Freigabe für das darüber liegende Gebäude ja nur bei korrekter absoluter Höhenlage (Bezugsniveau!) laut Einreichplan zulässig gewesen wäre. Durch das in der Höhenlage veränderte Errichten eines Gebäudes, auch wenn es sonst exakt dem Einreichplan entspricht, wird im schlimmsten Fall ein Aliud hergestellt (rechtlich anderes Gebäude), welches rechtlich keine Baubewilligung mehr besitzt. Es wäre neu einzureichen, wenn die Überhöhung bewilligungsfähig ist (d.h. die höchst zulässige Gebäudehöhe nicht überschreitet).

## 4.2.

## Richtig mit Eigenleistungen umgehen!

In verschiedenen Kommentierungen und Urteilen zur NÖ BO 2014 (sowie auch zur NÖ BO 1996) wird klar zum Ausdruck gebracht, dass die Überwachungsfunktion des Bauführers **alle Gewerke und Leistungen** umfasst. Ein Ausnehmen einzelner Leistungen wäre nur dann zulässig, wenn der Behörde ein weiterer Bauführer (ein „zur Überwachung befugter Fachmann“, eine „hiezufugte Person“) namhaft gemacht wird, welcher diese Belange in einer eigenen Bauführerbescheinigung abdeckt.

Aus dem Umstand, dass die Fertigstellungsanzeige nur dann als erbracht gilt, wenn sie vollständig ist (§ 30 Abs 4 NÖ BO 2014), kann geschlossen werden, dass eine Bauführerbescheinigung, welche nicht das gesamte Bauvorhaben abdeckt, eine Fertigstellung ex lege verhindert.

Deshalb wird empfohlen, die Eigenleistungen sehr wohl zu dokumentieren und Aussagen des jeweils Verantwortlichen (meist des Bauherrn, bei „Nachbarschaftshilfe“ die jeweils sachverständig auftretende Person) festzuhalten und auf Plausibilität zu prüfen - und dies in der Bauführerbescheinigung anzuführen. Immerhin ist jeder, der sich als in der Sache verständig ausgibt, auch für die fachgerechte Ausführung verantwortlich. Ebenso ist der Bauführer Sachverständiger nach § 1299 ABGB [VERWEIS].

Ebenso kann bei reinen Eigenleistungen des Bauherrn nur auf Plausibilität und anhand des äußeren Anscheins geprüft werden. Wenn die Aussagen schlüssig sind, richtig erscheinen und der Augenschein der Leistung keine Zweifel aufkommen lässt, sollte der Bauführer seiner Prüf- und Überwachungsfunktion Genüge getan haben, wenn von ihm die bewilligungsgemäße Ausführung bestätigt wird.

### Beispiel:

Wenn der Bauführer im Zuge seiner Überwachung feststellt oder ihm vom Bauherrn mitgeteilt wird, dass z.B. die Trockenbauarbeiten vom Nachbarn durchgeführt werden, da dieser angibt, er sei hierzu technisch in der Lage („Wer sich zu einem ... Handwerke öffentlich bekennet ...“), dann könnte ein Absatz in der Bauführerbescheinigung wie folgt lauten: *„Die durchgeführten Eigenleistungen wurden von mir als Bauführer kontrolliert. Die gesamten Trockenausbauarbeiten wurden in Eigenleistung bzw. Nachbarschaftshilfe durchgeführt. Die von Herrn ..., der sich als fachkundig ausgegeben hat, getätigten Aussagen über die Eignung der verwendeten Materialien und deren Verarbeitung, insbesondere über den Feuerwiderstand und die Brennbarkeit, entsprechen den Anforderungen aus dem Baubescheid und dem NÖ Baurecht. Die Frage nach der ausschließlichen Verwendung zugelassener Baustoffe und geprüfter Systeme wurde bejaht. Die Ausführung entspricht augenscheinlich diesen Angaben.“*

4.3.

---

## **Für die Praxis: technische Tipps, rechtliche Tricks**

**Ergänzungen folgen.**

ENTWURF

## TEIL B - INHALTSVERZEICHNIS

# TEXTVORLAGEN UND MUSTER

<b>1. Behörden und Verfahren</b>	<i>Seite</i>
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





## 2. Vertragsrecht

	Seite
2.1. Bauführervereinbarung(en) _____	79
2.1.1. Bauführerschaft ab Baubeginn (§ 25 Abs 2 NÖ BO 2014) _____	79
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



**1.**

**BEHÖRDEN UND VERFAHREN**

ENTWURF

1.1.

**Baubeginnsmeldung**

**BAUBEGINNSANZEIGE<sup>1</sup>**

(gem. §26 Abs 1 NÖ BO 2014)  
zu folgendem Bauvorhaben:

Bauherr: \_\_\_\_\_

Bescheidinhalt/Projektumfang: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Bescheidzahl: \_\_\_\_\_

Bescheiddatum: \_\_\_\_\_

**I. Hiermit wird bekanntgegeben, dass mit nachfolgend angeführtem Datum mit der Ausführung des o.a. Bauvorhabens begonnen wird:**

\_\_\_\_\_

*(Datum max. 4 Wochen nach Abgabedatum dieser Baubeginnsanzeige)*

**II. Der Bauführer**

- 1) wurde bereits bekanntgegeben (zB am Einreichplan) und ein Nachweis der Befugnis abgegeben
- 2) wird mit beigefügtem Formular gemeldet

*(Nicht zutreffendes streichen)*

\_\_\_\_\_

Der/die Bauherr(in)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



Datum

<sup>1</sup> Üblicherweise - wenn der Bauführer noch nicht genannt wurde, bitte dazu die Formularvorlage „Bauführerbekanntgabe“ verwenden.

Baubeginnsanzeige Seite . 1

1.2.

**Bauführerbekanntgabe 1/2**



**BAUFÜHRERBEKANNTGABE<sup>1</sup>**  
(gem. §25 Abs 3 NÖ BO 2014)  
zu folgendem Bauvorhaben:

Bauherr: \_\_\_\_\_

Bescheidinhalt/Projektumfang: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Bescheidzahl: \_\_\_\_\_

Bescheiddatum: \_\_\_\_\_

I. Hiermit wird bekanntgegeben, dass nachstehend angeführter Bauführer mit der Überwachung der Bescheid gemäßen Ausführung gem. §25 (2) NÖ BO 2014 betraut wurde:

\_\_\_\_\_

Im Anhang liegt der Nachweis der aufrechten Befugnis zur Übernahme der Bauführung nach §25 (2) NÖ BO 2014 bei (zB aktueller Gewerberegistereauszug).

II. Zeitliche Abgrenzung<sup>2</sup>

1) Die Übernahme der Bauführung beginnt mit Baubeginn (Datum: \_\_\_\_\_).

2) Die Bauführung wird ab \_\_\_\_\_ (Datum) übernommen.  
*(Nicht zutreffendes streichen)*

\_\_\_\_\_

<sup>1</sup> Üblicherweise - wenn es sich um die erste Bauführerbekanntgabe handelt - in Zusammenhang mit der Formularvorlage „**Baubeginnsanzeige**“ verwenden.  
<sup>2</sup> Für die zeitliche Abgrenzung nach hinten bitte die Formularvorlage „**Zurücklegung der Bauführung**“ verwenden.

Bauführerbescheinigung Seite . 1

1.2.

**Bauführerbekanntgabe 2/2**

The form contains two rows of signature lines. The first row is for the 'Der/die Bauherr(in)' and the second for 'Der/die Bauführer(in)'. Each row has a corresponding 'Datum' field. In the top right corner, there are logos for 'WKO' (Wirtschaftskammer NÖ) and 'BAUHER' (Bayerische Bauherren). A large diagonal watermark 'ENTWURF' is overlaid on the form.

Der/die Bauherr(in) Datum

Der/die Bauführer(in) Datum

WKO  
WIRTSCHAFTSKAMMER NIEDERÖSTERREICH  
Landesbildung Bau



BAUHER

Bauführerbescheinigung Seite . 2

1.3.

**Anzeige des BAUHERREN zur Fertigstellung**

1.3.1. Fertigstellungsanzeige 1/2



**FERTIGSTELLUNGSANZEIGE<sup>1</sup>**

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

\_\_\_\_\_

<sup>1</sup> 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.

Fertigstellungsanzeige Seite1

1.3.1. Fertigstellungsanzeige 2/2



- 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) Bescheinigung<sup>2</sup>
    - 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.<sup>3</sup> *(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

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

<sup>3</sup> Auf Plausibilität und Nachvollziehbarkeit geprüft – siehe dazu Formularvorlage „Bauführerbescheinigung“.

1.3.2. Teilfertigstellungsanzeige 1/3



**TEILFERTIGSTELLUNGSANZEIGE<sup>1</sup>**

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 Bebauungsplanes<sup>2</sup> 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)

<sup>1</sup>Für 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.

<sup>2</sup> *sofern verordnet – anderenfalls streichen*



### 1.3.2. Teilfertigstellungsanzeige 2/3



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)

### 1.3.2. Teilfertigstellungsanzeige 3/3



- IV. Folgende Beilagen gemäß §30 Abs.2 NÖ BO 2014 sind dieser Anzeige beigelegt:
- 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) Bescheinigung<sup>3</sup>
    - 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.<sup>4</sup> *(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 Teilfertigstellungsanzeige nur wenn sie vollständig ist, als erbracht gilt und nur dann das Recht zur Benützung begründet.

\_\_\_\_\_  
Der/die Bauherr(en)



\_\_\_\_\_  
Datum

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

<sup>4</sup> Auf Plausibilität und Nachvollziehbarkeit geprüft – siehe dazu Formularvorlage „Bauführerbescheinigung“.

1.4.

**Bescheinigung des Bauführers  
über die lagerichtige Ausführung 1/2**

**BESCHEINIGUNG DES**  
**BAUFÜHRERS/**  
**DES ZUR ÜBERWACHUNG BEFUGTEN FACHMANNES/**  
**DES ZUR ÜBERPRÜFUNG BEFUGTEN**  
**(NICHT ZUTREFFENDES STREICHEN)**  
**ÜBER DIE LAGERICHTIGE AUSÜHRUNG DES**  
**BAUVORHABENS<sup>1</sup>**

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

Bauherr: \_\_\_\_\_

Bescheidinhalt/Projektumfang: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Bescheidzahl: \_\_\_\_\_

Bescheiddatum: \_\_\_\_\_

**I. Hiermit wird bekanntgegeben, dass**

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

*(Nicht zutreffendes streichen)*

\_\_\_\_\_

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

Bescheinigung über die lagerichtige Ausführung Seite . 1

1.4.

**Bescheinigung des Bauführers  
über die lagerichtige Ausführung 2/2**



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

1.5.

**Bescheinigungen nach §30 Abs 2 Z3**

**1.5.1. Bescheinigung des Bauführers (§25 Abs 2) inkl. Eigenleistungen 1/2**

**BAUFÜHRERBESCHEINIGUNG<sup>1</sup>**

(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:<sup>2</sup>**

- 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)*  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

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

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

Bauführerbescheinigung Seite1

### 1.5.1. Bescheinigung des Bauführers (§25 Abs 2) inkl. Eigenleistungen 2/2



#### 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.<sup>3</sup>
- 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 \_\_\_\_\_

<sup>3</sup> Die Aufzählung – soweit erforderlich – erfolgt in der Formularvorlage „Fertigstellungsanzeige“ bzw. „Teilfertigstellungsanzeige“

1.5.2. Bescheinigung eines zur Überwachung befugten Fachmannes inkl. Eigenleistungen 1/3

## BESCHEINIGUNG

### eines zur Überwachung befugten Fachmannes<sup>1</sup>

(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).

---

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

Bescheinigung des zur Überwachung befugten Fachmannes Seite1

1.5.2. Bescheinigung eines zur Überwachung befugten Fachmannes inkl. Eigenleistungen 2/3



2) Der zur Überwachung befugte Fachmann übernahm die ordnungsgemäße Bauführung über folgend aufgezählte Teilbereiche:<sup>2</sup>

*(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.<sup>3</sup>
- 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)*

---

---

---

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

<sup>3</sup> Die Aufzählung – soweit erforderlich – erfolgt in der Formularvorlage „Fertigstellungsanzeige“ bzw. „Teilfertigstellungsanzeige“



**1.5.2. Bescheinigung eines zur Überwachung befugten Fachmannes inkl. Eigenleistungen 3/3**



**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

Bescheinigung des zur Überwachung befugten Fachmannes

Seite3

1.6.

## Überprüfungsbericht eines hiezu Befugten 1/3



**ÜBERPRÜFUNGSBERICHT**  
**des hiezu Befugten<sup>1</sup>**  
(gem. §30 Abs. 3 NÖ BO 2014)  
zur (Teil-) Fertigstellungsmeldung des Bauvorhabens:

Bescheidinhalt/Projektumfang: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Bescheidzahl: \_\_\_\_\_

Bescheiddatum: \_\_\_\_\_

Zur Überprüfung Befugter (gem. §25 Abs 1 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)*  
\_\_\_\_\_

<sup>1</sup> 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.

Überprüfungsbericht eines hiezu Befugten Seite . 1

1.6.

## Überprüfungsbericht eines hiezu Befugten 2/3



### 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.<sup>2</sup> Die angeführten Bestätigungen wurden dokumentiert und liegen beim zur Überprüfung Befugten auf.

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

1.6.

**Überprüfungsbericht eines hiezu Befugten 3/3**



3) Der hiezu 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

1.7.

## Zurücklegung der Bauführerschaft

**ZURÜCKLEGUNG DER BAUFÜHRERSCHAFT<sup>1</sup>**

(gem. §25 Abs 4 NÖ BO 2014)  
zu folgendem Bauvorhaben:

Bauherr: \_\_\_\_\_

Bescheidinhalt/Projektumfang: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Bescheidzahl: \_\_\_\_\_

Bescheiddatum: \_\_\_\_\_

**Hiermit wird bekanntgegeben, dass der genannte Bauführer  
(bzw der zur Überwachung befugte Fachmann):**

\_\_\_\_\_

**die Überwachung der Bescheid gemäßen Ausführung gem. §25 (2) NÖ BO 2014 mit  
Datum vom: \_\_\_\_\_ zurücklegt.**

Die zur Verfügung gestellte Ausfertigung der Baubewilligung samt Beilagen  
wird umgehend an die Baubehörde rückübermittelt / liegt im Anhang bei.  
*(Nicht zutreffendes streichen)*

**Der/die Bauherr(en) wurden darauf hingewiesen, dass die Ausführung des  
Bauvorhabens bis zur Bekanntgabe eines neuen Bauführers zu unterbrechen ist.**

\_\_\_\_\_  
Der Bauführer/zur Überw.bef.Fachmann

\_\_\_\_\_  
Datum

<sup>1</sup> Gilt sinngemäß für „den zur Überwachung befugten Fachmann“.

Zurücklegung Bauführerschaft

Seite . 1


# 2.

## VERTRAGSRECHT

ENTWURF

## 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**

1. Auftrag und Gegenstand der Leistungen
  - 1.1. 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“.
  - 1.2. 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.
  - 1.3. 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.
  - 1.4. Als Grundlage für die Durchführung der beauftragten Leistungen wurden dem Bauführer folgende Dokumente / Unterlagen übergeben:
    - Einreichplan vom [ERGÄNZUNG: Datum des Einreichplanes] samt Antragsbeilagen;
    - rechtskräftige Baubewilligung der [ERGÄNZUNG: Bezeichnung der zuständigen Baubehörde] vom [ERGÄNZUNG: Datum der Baubewilligung];
    - [ERGÄNZUNG: allenfalls weitere Auftragsgrundlagen];
    - [ERGÄNZUNG: allenfalls weitere Auftragsgrundlagen];
    - [ERGÄNZUNG: allenfalls weitere Auftragsgrundlagen];
2. Leistungsumfang
  - 2.1. Der Bauführer übernimmt **gemäß § 25 Abs 2 NÖ BO 2014** die Überwachung der Arbeiten zur Ausführung des o.a. Bauvorhabens.
  - 2.2. **Überwachung der Bauausführung.** Die Leistungen des Bauführers umfassen alle [alternativ: die] Prüf-, Kontroll- und Überwachungstätigkeiten, die notwendig sind, damit die bescheidgemäße und bauordnungsgemäße 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 Baufrüher 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, Beilage, sonstige Dokumentation] sind vom beauftragen Leistungsumfang insbesondere [alternativ: insbesondere] folgende Leistungen umfasst:

- [ERGÄNZUNG: Anzahl der Baustellenbesuche];
- [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 / Aufistung von Leistungen];

2.3. **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, Produktdatenblätter, 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.

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 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.



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



3. Vergütung

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 bauausführenden 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 allfälligen Projektsteuerung (PS), einer Begleitenden Kontrolle (BK) oder einer sonstigen bauablaufbezogene Kontroll- oder Koordinationstätigkeit.

4.2. Die fach- und sachgerechte Planung und Ausführung der Bauleistungen obliegt ausschließlich den vom Bauherrn beauftragten Planern, Bauunternehmern und Professionisten 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 (§ 1168a Satz 3 ABGB) bleibt hiervon unberührt.

4.3. Der Bauführer ist berechtigt, vom Bauherrn die Ausfolgung 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 aufgeklärt und dem Bauführer alle für die ordnungsgemäße Erfüllung seiner Aufgaben erforderlichen Unterlagen übergeben / Informationen übergeben hat. Ergeben 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 beizuwohnen. Zu derartigen Leistungen zählen insbesondere: Abbruch- und Stemmarbeiten von tragenden Bauteilen; Baugruben- und Fundamentaushub; Kanalbauarbeiten; Schalungsarbeiten für tragende Bauteile; Betonierungsarbeiten für tragende Bauteile; Verlegen und Versetzen von tragenden Fertigteilen; Rauchfänge, Gerüstungen, Pölzungen; 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 abgegolten. Mehrkosten im Zusammenhang mit frustrierten Baustellebesuchen, nochmaligen Baustellenbesuchen, Baustellenbesuchen an Wochenenden oder gesetzlichen Feiertagen sowie Mehrkosten aus erschwerten 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]

ENTWURF

ENTWURF