

NÖ BO 2014

PRAXISLEITFADEN DER BAUFÜHRER



Ein Leitfaden

mit Praxisbeispielen und Textvorlagen

Stand: 01.03.2026

Autoren:
RA Mag. Heinrich Lackner
wHR Bmstr. Arch. Ing. DI Uwe Reinsperger

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.

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
DI Günther Lehner
Landesinnungsmeister



© Barbara Nidetzky

Der Bauführer nach der NÖ BO 2014 - weiterhin „work in progress“

Seit der ersten Veröffentlichung dieses Praxisleitfadens haben wir uns intensiv mit der Rolle des Bauführers bzw. der Bauführerin nach der Niederösterreichischen Bauordnung 2014 beschäftigt. Zahlreiche Gespräche mit Praktikern, Vorträge, Diskussionen mit Behördenvertretern sowie konkrete Erfahrungen aus Bauprojekten haben gezeigt, dass das Thema „Bauführer“ weit mehr Facetten aufweist, als es der relativ knappe Gesetzestext zunächst vermuten lässt.

Während der Bauführer in der NÖ BO 2014 nur in wenigen Bestimmungen ausdrücklich erwähnt wird, ergeben sich aus der praktischen Anwendung der gesetzlichen Regelungen eine Vielzahl von Fragestellungen - insbesondere im Spannungsfeld zwischen öffentlich-rechtlicher Verantwortung gegenüber der Baubehörde und zivilrechtlichen Verpflichtungen gegenüber dem Bauherrn.

Gerade in der täglichen Praxis zeigt sich, dass viele Detailfragen nicht unmittelbar aus dem Gesetz ableitbar sind. Erfahrungen aus Bauverfahren, neue rechtliche Entwicklungen sowie Rückmeldungen aus der Praxis tragen laufend dazu bei, das Verständnis der Rolle und der Aufgaben des Bauführers weiter zu schärfen.

Vor diesem Hintergrund verstehen wir den vorliegenden Leitfaden weiterhin als **„work in progress“**. Ziel ist es, das Dokument regelmäßig zu aktualisieren und an neue rechtliche Entwicklungen, praktische Erfahrungen sowie an Rückmeldungen aus der Branche anzupassen. Gesetzesnovellen (in der aktuell vorliegenden Version wurde an die 13., 14. und 15. Novelle der NÖ BO 2014 angepasst), neue Judikatur und Erkenntnisse aus der Praxis sollen ebenso Eingang finden wie Anregungen und Verbesserungsvorschläge der Anwenderinnen und Anwender.

Die Veröffentlichung in digitaler Form bietet dafür eine geeignete Grundlage. Versionsnummern und Aktualisierungsstände sollen sicherstellen, dass der jeweils aktuelle Stand des Leitfadens für die Praxis leicht erkennbar ist.

Unser besonderer Dank gilt der Geschäftsstelle der Landesinnung Bau Niederösterreich in St. Pölten, die uns bei der Erstellung und Weiterentwicklung dieses Leitfadens tatkräftig unterstützt hat.

Abschließend wünschen wir Ihnen viel Erfolg bei Ihrer täglichen Arbeit im Planen und Bauen und freuen uns über Rückmeldungen aus der Praxis.

St. Pölten, 01.03.2026

*DI Uwe Reinsperger
Mag. Heinrich Lackner*



TEIL A - INHALTSVERZEICHNIS

PRAXISLEITFADEN

1 Der Bauführer nach der NÖ BO 2014	<i>Seite</i>
1.1 Der Bauführer nach der NÖ BO 2014 _____	7
1.2 In welchen Fällen ist ein Bauführer zu bestellen, wer ist dafür verantwortlich? _____	10
1.3 Wann ist der Bauführer ausreichend befugt? _____	15
1.4 „Bauführer“ - „zur Überwachung befugter Fachmann“ - „Überprüfung durch einen hiezu Befugten“: Who is who? _____	16
1.5 Der Bauführer und andere Baubeteiligte - wer macht was? _____	19
2 Aufgaben und Pflichten des Bauführers	<i>Seite</i>
2.1 Überblick: Die Aufgaben und Pflichten des Bauführers _____	22
2.2 Welche Pflichten treffen den Bauführer gegenüber der (Bau-)Behörde? _____	24
2.3 Die „Bauführerbescheinigung“: Form, Inhalt und Zweck _____	26
2.4 Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein, damit die „Bauführerbescheinigung“ den Anforderungen der NÖ BO 2014 entspricht? _____	28
2.5 Welche Pflichten treffen den Bauführer gegenüber dem Bauherrn? _____	29
2.6 Wie ist die Bauführervereinbarung auszulegen? _____	32
2.7 Welche „Varianten“ für die Gestaltung einer Bauführervereinbarung gibt es, was ist ratsam? _____	34



3 Verantwortung und Haftung des Bauführers

Seite

- 3.1 Welche Haftung trifft den Bauführer im Verhältnis zum Bauherrn? _____ 37
- 3.2 Welche Haftungsrisiken bestehen für den Bauführer aus dem Gewährleistungsrecht? _____ 38
- 3.3 Was sind die Folgen einer Haftung nach Gewährleistungsrecht? _____ 40
- 3.4 Wie lange ist mit einer Inanspruchnahme aus dem Titel der Gewährleistung zu rechnen? _____ 42
- 3.5 Unter welchen Voraussetzungen haftet der Bauführer nach Schadenersatzrecht? _____ 44
- 3.6 Zum Umfang der Haftung: Wie teuer kann es werden? _____ 47
- 3.7 Vertragshaftung und Deliktshaftung: Was ist das, worin liegen die Unterschiede? _____ 48
- 3.8 Welche Besonderheiten bestehen bei Verletzung eines „Schutzgesetzes“? _____ 49
- 3.9 Welche Sorgfalt wird vom Bauführer erwartet? _____ 51

4 Für die Praxis

Seite

- 4.1 Was erwartet sich die Behörde? _____ 53
- 4.2 Richtig mit Eigenleistungen umgehen! _____ 54

1

DER BAUFÜHRER NACH DER NÖ BO 2014

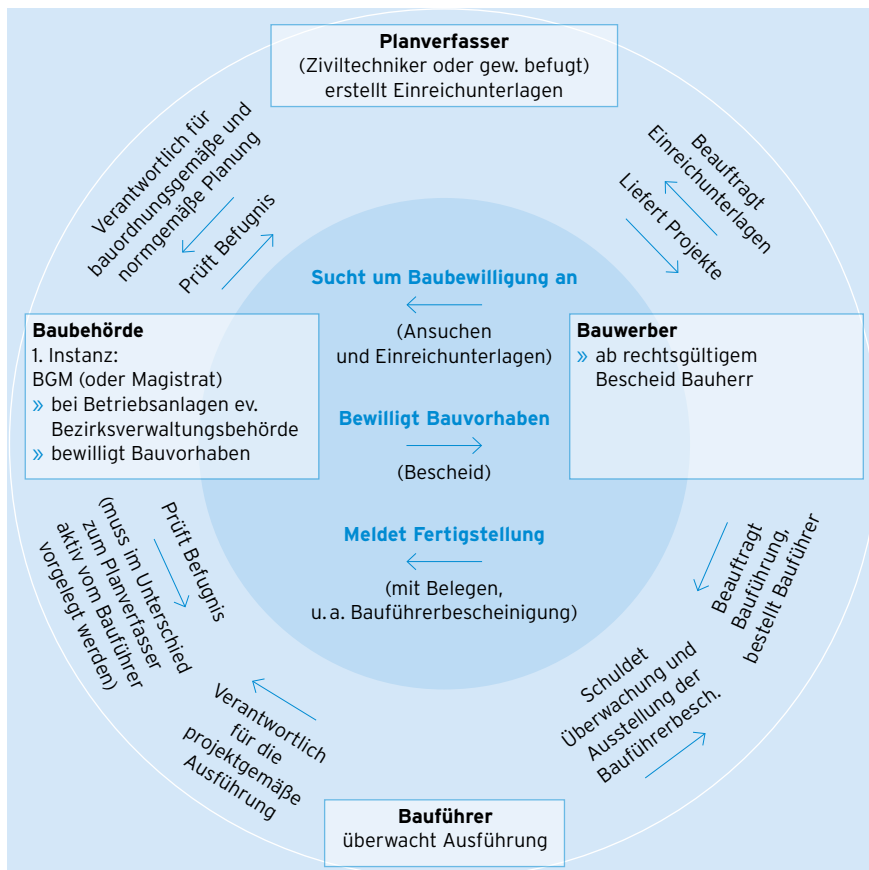
1.1

Der Bauführer nach der NÖ BO 2014

Bauherr, beauftragte Fachleute und Bauführer - eine Orientierung!

In den §§ 24 bis 31 der Niederösterreichischen Bauordnung 2014 (nachfolgend kurz „NÖ BO 2014“) finden sich die rechtlichen Vorschriften im Zusammenhang mit der Ausführung eines Bauvorhabens. Die Regelungen beinhalten ausschließlich formale Aspekte der Durchführung, legen also z. B. die Ausführungsfristen fest (§ 24), statuieren Meldepflichten (§ 26, § 30) und regeln nicht zuletzt die Befugnisse der Behörde (§§ 27 bis 29). Die technische bzw. praktische Umsetzung wird demgegenüber nicht näher geregelt. Vielmehr wird die Verantwortung hierfür in die Hände des Bauherrn gelegt, wobei die NÖ BO 2014 dem Bauherrn nur insoweit Vorgaben macht, als für bestimmte Belange geeignete Fachleute heranzuziehen sind und die Überwachung der Ausführung durch einen Bauführer erfolgen muss.

Wenn man so will, ergibt sich hieraus folgende „Rollenverteilung“:



Beispiel:

Der Bauführer kann der Behörde entweder bereits im Zuge der Einreichung, und zwar z. B. durch die firmenmäßige Zeichnung auf dem Einreichplan, oder während der Baubeginnsfrist (zwei Jahre) bekannt gegeben werden. Spätestens muss die Bekanntgabe mit der Baubeginnsanzeige durch den Bauherrn erfolgen.

Wichtig: Ebenso muss gegenüber der Behörde spätestens in diesem Zeitpunkt (Baubeginnsanzeige) der Nachweis über die aufrechte Befugnis/Befähigung erbracht werden. In Betracht kommen z. B. Nachweis über die aufrechte Befugnis als Baumeister, Nachweis über die aufrechte Ziviltechnikerbefugnis als Architekt oder bei gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaften bzw. Bauvereinigungen Befähigungszeugnisse (Baumeister, Architekt odgl.).

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. In diesem Fall muss die weitere Ausführung des Bauvorhabens untersagt werden.

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

- » 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.

Weiterführende Fragen:

- » In welchen Fällen ist ein Bauführer zu bestellen und wer ist dafür verantwortlich?
[Pkt. 1.2, Seite 10](#)
- » Kann die Funktion des Bauführers vorzeitig zurückgelegt werden?
[Seite 14](#)
- » Wann ist der Bauführer „ausreichend befugt“?
[Pkt. 1.3, Seite 15](#)
- » „Bauführer“, „zur Überwachung befugter Fachmann“ und „Überprüfung durch einen hiezu Befugten“ - who is who?
[Pkt. 1.4, Seite 16](#)
- » Der Bauführer und andere Baubeteiligte - wer macht was?
[Pkt. 1.5, Seite 19](#)

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: **die Errichtung von baulichen Anlagen;**
- » § 14 Z 3 NÖ BO 2014: **Abänderung von Bauvorhaben**, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile, beeinträchtigt werden könnte;
- » § 14 Z 5 NÖ BO 2014: **die Veränderung der Höhenlage des Geländes und die Herstellung des verordneten Bezugsniveaus** ausgenommen im Fall des § 12a Abs 1 jeweils auf einem Grundstück im Bauland und im Grünland-Kleingarten sowie die Erhöhung und Abänderung des Bezugsniveaus gemäß § 67 Abs 3 und 3a auf einem Grundstück im Bauland;
- » § 14 Z 6 NÖ BO 2014: **die Aufstellung von Windkraftanlagen**, die keiner elektrizitätsrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen, oder deren Anbringung an Bauwerken;
- » § 14 Z 7 NÖ BO 2014: Abbruch von Bauwerken, die an Bauwerke am Nachbargrundstück angebaut sind, wenn subjektive Rechte (§ 6 NÖ BO 2014) verletzt werden könnten.

Kein Bauführer ist zu bestellen, wenn das Bauvorhaben unter das vereinfachte Bewilligungsverfahren nach **§ 15 NÖ BO 2014** fällt. Davon erfasst sind **ausschließlich (abschließend aufgezählt)** folgende Fälle:

Nachstehende Vorhaben bedürfen einer Baubewilligung im vereinfachten Verfahren:

1. die Änderung des Verwendungszwecks von Bauwerken oder deren Teilen oder die Erhöhung der Anzahl von Wohnungen, wenn hiedurch
 - Festlegungen im Flächenwidmungsplan,
 - Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung,
 - der Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge oder für Fahrräder,
 - der Spielplatzbedarf,
 - die Festigkeit und Standsicherheit,
 - der Brandschutz,
 - die Barrierefreiheit,
 - die Belichtung,
 - die Trockenheit,
 - der Schallschutz oder
 - der Wärmeschutz
 betroffen werden könnten;
2. die Ableitung oder Versickerung von Niederschlagswässern ohne bauliche Anlagen in Ortsbereichen;
3. die regelmäßige Verwendung eines Grundstücks oder -teils im Bauland als Stellplatz für Fahrzeuge oder Anhänger oder die Herstellung und Veränderung von Grundstücksein- und -ausfahrten im Bauland;
4. die Verwendung eines Grundstücks als Lagerplatz für Material aller Art, ausgenommen Abfälle gemäß § 3 Z 1 des NÖ Abfallwirtschaftsgesetzes 1992, LGBl. 8240, über einen Zeitraum von mehr als 2 Monaten;
5. die Lagerung brennbarer Flüssigkeiten ab einem Ausmaß von insgesamt 1000 Liter außerhalb gewerblicher Betriebsanlagen;
6. die nachträgliche Konditionierung oder die Änderung der Konditionierung von Räumen in bestehenden Gebäuden (z. B. Beheizung bisher unbeheizter oder nur geringfügig temperierter Räume);

7. die temporäre Aufstellung von nicht ortsfesten Tierunterständen mit einer überbauten Fläche von insgesamt nicht mehr als 50 m² oder von mobilen Geflügelställen jeweils auf demselben Grundstück;
8. die Aufstellung einer Photovoltaikanlage mit einer Engpassleistung von mehr als 100 kW (ausgenommen auf Bauwerken) im Grünland im Hinblick auf die Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungsplan;
9. die Errichtung eines eigenständigen Bauwerks mit einer überbauten Fläche von jeweils nicht mehr als 10 m² und einer Höhe von nicht mehr als 3 m;
10. die Errichtung einer Einfriedung mit einer Höhe von nicht mehr als 3 m oder einer oberirdischen baulichen Anlage, deren Verwendung der eines Gebäudes gleicht, mit einer überbauten Fläche von jeweils nicht mehr als 50 m² und einer Höhe von nicht mehr als 3 m;
11. die Abänderung eines Bauwerks, wenn der Brandschutz, die Belichtung oder Belüftung von Aufenthaltsräumen, die Trinkwasserversorgung oder Abwasserbeseitigung beeinträchtigt oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten oder ein Widerspruch zum Ortsbild (§ 56) entstehen könnte;
12. die Aufstellung und der Austausch eines Heizkessels - ausgenommen jener, die nach § 16 Abs. 1 Z 3 und 3a meldepflichtig sind - mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 400 kW einschließlich einer allfälligen automatischen Brennstoffbeschickung;
13. Vorhaben in Schutzzonen und erhaltungswürdigen Altortgebieten sowie in Gebieten, in denen zu diesem Zweck eine Bausperre gilt (§ 30 Abs. 2 Z 1 und 2 sowie § 35 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung):
 - a) der Abbruch von Gebäuden in Schutzzonen soweit sie nicht unter § 14 Z 7 fallen;
 - b) an von allgemein zugänglichen Bereichen einsehbaren Flächen und Gebäudeteilen jeweils im Hinblick auf den Schutz des Ortsbildes (§ 56)
 - aa) die Aufstellung und der Austausch von thermischen Solaranlagen, Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen oder deren Anbringung an Bauwerken;
 - bb) die Anbringung von TV-Satellitenantennen und von Klimaanlageanlagen;
 - cc) die Aufstellung von freistehenden Rankgerüsten;
 - c) die Änderung im Bereich der Fassadengestaltung (z. B. der Austausch von Fenstern, die Farbgebung, Maßnahmen für Werbezwecke, Sonnenschutzeinrichtungen) oder der Gestaltung der Dächer.

Kein Bauführer ist außerdem bei bloß meldepflichtigen sowie bei allen freien Bauvorhaben zu bestellen.

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 (BGM, Magistrat) bekannt zu geben, wer der Bauführer ist. Für den Inhalt der Mitteilung an die Behörde siehe dazu TEIL B/Musterdokument [„Bauführerbekanntgabe“ auf Seite 89](#).

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.

Kann die Funktion des Bauführers vorzeitig zurückgelegt werden?

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 TEIL B/Musterdokument [„Zurücklegung der Bauführerschaft“ auf Seite 83](#). Einer Zustimmung des jeweils anderen (gemeint der Bauherr oder der Bauführer) bedarf es, soweit es nur um die Mitteilung und damit die Zurücklegung 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 Bauherrn und Bauführer beurteilt werden; Näheres dazu unter Pkt. 2.5, [Seite 29](#).

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

Beachte: Im Fall einer Zurücklegung der Bauführerschaft oder vorzeitigen Beendigung der Tätigkeit ist es gemäß § 25 Abs 4 NÖ BO 2014 der Bauführer, welcher der Behörde den Umstand der Zurücklegung bzw. vorzeitigen Beendigung anzuzeigen hat.

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; Pkt. 1.4, [Seite 16](#)) 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 zu empfehlen, die ausreichende Befugnis schon vor der Übernahme der Bauführerschaft gegenüber dem Bauherrn und später auch gegenüber der Baubehörde nachzuweisen, vor allem dann, wenn von vornherein klar ist, dass nur Teile der Bauführerschaft für das Bauvorhaben übernommen werden sollen.

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 nicht nur von einem Bauführer wahrgenommen werden (können), sondern in das Spektrum der Aufgaben/Pflichten anderer Bauführer fallen (können), 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, wie etwa die Bestätigung der lagerichtigen Ausführung, der Gebäudehöhe, der Bebauungsdichte, sollten in der Bauführervereinbarung ausschließlich einem der beiden (oder mehreren) Bauführer zugeordnet werden, damit die Zuständigkeiten der Bauführer klar definiert sind und spätere Auseinandersetzungen oder Unklarheiten hinsichtlich der Verantwortlichkeit der Bauführer vermieden werden.

1.4

„Bauführer“ - „zur Überwachung befugter Fachmann“ - „Überprüfung durch einen hiezu Befugten“: Who is who?

Grundsätzlich sind die Arbeiten zur Ausführung eines Bauvorhabens gemäß § 25 Abs 2 NÖ BO 2014 durch einen Bauführer zu überwachen ([Seite 8](#)). 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 (Pkt. 2.3, [Seite 26](#)).

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 bzw. 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 ([Seite 13](#)) unterlässt.

Denkbar ist 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) durch andere Personen zu erbringen. Die NÖ BO 2014 sieht 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.

In diesem Zusammenhang sieht § 30 NÖ BO 2014 folgende „Arten“ von Überprüfungen bzw. Bescheinigungen vor:

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 fertiggestellt 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 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. Insofern dies nicht (mehr) möglich ist, sind Bestätigungen der ausführenden Gewerke einzuholen, mit denen die bewilligungsgemäße Ausführung nachgewiesen wird. Im Fall von Eigenleistungen des Bauherrn muss sich der „hiezu Befugte“ die genaue Ausführung vom Bauherrn 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 Fremdangaben als schlüssig erkannt werden (z.B. Stärke der Dämmung, Anzahl der Feuerschutzplatten etc.), zu unterscheiden, auch dies wiederum vor dem Hintergrund möglicher zivilrechtlicher Streitigkeiten.

Zu Beweis Zwecken sollten die durchgeführten Überprüfungen - soweit diese (noch) möglich sind - genau dokumentiert und insbesondere die Bestätigungen in schriftlicher Form eingeholt werden.

Welche Art der Bescheinigung im konkreten Fall vorzulegen ist, ergibt sich **zwingend** aus den Regelungen der NÖ BO 2014 und liegt nicht im Ermessen des Bauherrn. Inhaltlich sind jeweils Tätigkeiten zu erbringen, welche den Prüf- und Überwachungstätigkeiten des Bauführers entsprechen. Unterschiede ergeben sich, wie vorhin gezeigt, infolge des Zeitpunktes der Durchführung der Tätigkeit bzw. des Zeitpunktes der Ausstellung der Bescheinigung.

Zu den verschiedenen Arten der Überprüfung und Bescheinigung siehe TEIL B/ Musterdokumente [„Bescheinigung lagerichtige Ausführung“ auf Seite 97](#); [„Bescheinigung eines zur Überwachung befugten Fachmannes“ auf Seite 93](#); [„Überprüfungsbericht des hiezu Befugten“ auf Seite 95](#).

Bauführer

§ 25 Abs 2 NÖ BO 2014

Tätigkeit **ab Baubeginn** (spätestens)

Überwachung

der Ausführung auf Übereinstimmung mit Baubescheid und Bauordnung (bescheidgemäße und bauordnungsgemäße Ausführung)

Überwachung (Prüfung, Kontrolle)

iW durch eigene Wahrnehmungen; Intensität richtet sich nach den Umständen des Bauvorhabens (Art, Größe, Schwierigkeit).

Soweit Fachbereich überschritten:

Überprüfung anhand von Unterlagen und Informationen Dritter oder des Bauherrn (z. B. E-Befund, sonstige Nachweise über die Ausführung, Auskünfte des Bauherrn); Prüfung auf Nachvollziehbarkeit / Plausibilität.

Zur Überwachung befugter Fachmann

§ 25 Abs 2, § 30 Abs 2 Z 3 NÖ BO 2014

Beginn der Tätigkeit **nach Baubeginn** (Bauführermeldung unterlassen, Bauführerwechsel)

Überwachung

der Ausführung auf Übereinstimmung mit Baubescheid und Bauordnung (bescheidgemäße und bauordnungsgemäße Ausführung)

Leistungen ab Beginn der Tätigkeit:

Überwachung

iW durch eigene Wahrnehmungen; Intensität richtet sich nach den Umständen des Bauvorhabens (Art, Größe, Schwierigkeit).

Leistungen vor Beginn der Tätigkeit:

Überprüfung anhand von Unterlagen und Informationen Dritter oder des Bauherrn (Nachweise über die Ausführung, Auskünfte des Bauherrn); Prüfung auf Nachvollziehbarkeit / Plausibilität.

Soweit möglich, Prüfung durch Augenschein, übliche Mess- und Kontrollmethoden

Soweit Fachbereich überschritten:

Überprüfung anhand von Unterlagen und Informationen Dritter oder des Bauherrn (z. B. E-Befund, sonstige Nachweise über die Ausführung, Auskünfte des Bauherrn); Prüfung auf Nachvollziehbarkeit / Plausibilität.

Überprüfung durch einen hiezu Befugten

§ 30 Abs 3 NÖ BO 2014

Tätigkeit **nach Abschluss der Bauarbeiten/ Ausführungsleistungen**

Überprüfung

der Ausführung auf Übereinstimmung mit Baubescheid und Bauordnung (bescheidgemäße und bauordnungsgemäße Ausführung)

Überprüfung anhand von Unterlagen und Informationen Dritter oder des Bauherrn (Nachweise über die Ausführung, Auskünfte des Bauherrn); Prüfung auf Nachvollziehbarkeit / Plausibilität.

Soweit möglich, Prüfung durch Augenschein, übliche Mess- und Kontrollmethoden.

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. Er übt also eine „spezifizierte Prüf- und Überwachungstätigkeit“ aus, die sich von den Aufgaben und Pflichten anderer Baubeteiligter unterscheidet.

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 (Pkt. 1.3, [Seite 15](#)) sowie die Mitteilung gegenüber der Baubehörde ([Seite 13](#)).

Die Tätigkeit des Bauführers ist von den Aufgaben und Pflichten anderer Baubeteiligter streng zu trennen! Eine Abgrenzung ist deshalb wichtig, weil der Bauführer ausschließlich für die Erfüllung der ihn nach der NÖ BO 2014 treffenden Pflichten einzustehen hat (Pkt. 2.5, [Seite 29](#)). Je nachdem, in wessen Auftrag der Bauführer tätig wird (in der Regel in Auftrag des Bauherrn, 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 noch in einer anderen Funktion tätig ist, etwa als Bauausführender. In einer solchen Konstellation sind klare Regelungen im Vertrag zu empfehlen, um die beauftragten Leistungen, Fragen der Vergütung sowie Haftungsfragen voneinander abzugrenzen (siehe Pkt. 2.5, [Seite 29](#) und Pkt. 3.1, [Seite 37](#)).

In der Praxis ergeben sich Überschneidungen vor allem 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. Nicht selten wird ein Bauausführender auch zum Bauführer bestellt, was auf den ersten Blick sinnvoll erscheint. Immerhin hat der „bauausführende Bauführer“ aufgrund seiner Tätigkeit beim Bauvorhaben einen entsprechenden Einblick in das gesamte Projekt. Auch die NÖ BO 2014 verlangt nicht, dass der Bauführer gleichzeitig mit der Bauausführung beauftragt ist. Vor dem Hinter-

grund der gebotenen Trennung von Ausführung und Überwachung ist es jedoch nicht unproblematisch, wenn derjenige, der ausführt, gleichzeitig die Ausführung seiner Leistungen überwacht. Um im Interesse aller das beste Ergebnis zu erzielen, ist zu überlegen, den Bauführer, wenn möglich, nicht aus dem Kreis der Bauausführenden zu bestellen.

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 in der Regel 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- und Baustellenkoordinator 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.

2

AUFGABEN UND PFLICHTEN DES BAUFÜHRERS

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 ([Seite 8](#)). Aus dieser grundlegenden Funktion des Bauführers, die in der NÖ BO 2014 nur in einem einzigen Satz angeführt 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.**

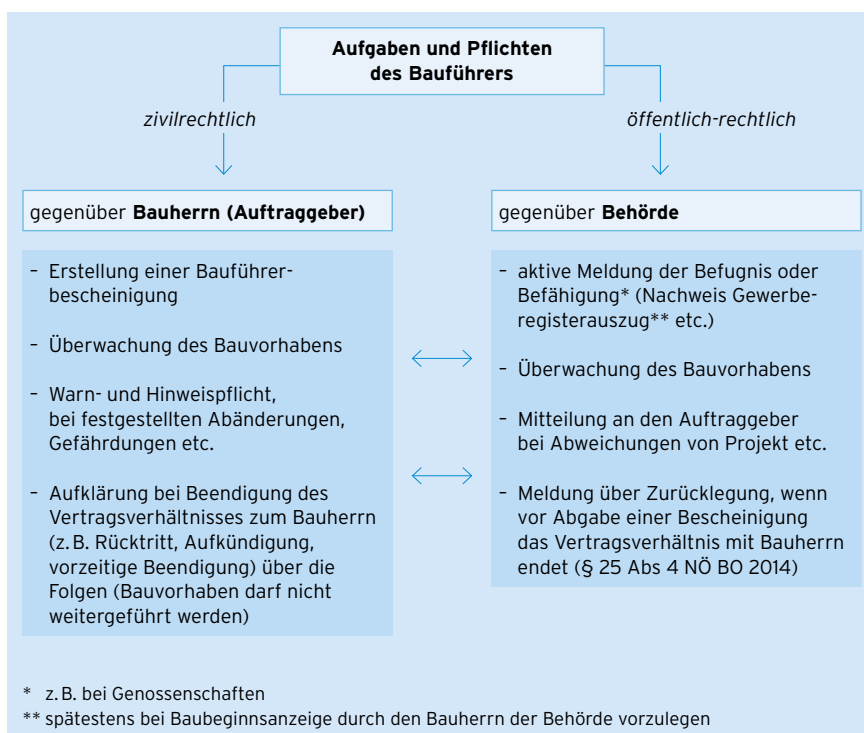
Aufgaben und Pflichten gegenüber dem Bauherrn

Die Aufgaben/Pflichten gegenüber dem Bauherrn ergeben sich aus dem Vertrag mit dem Bauherrn („Bauführervereinbarung“). Damit wird ein **zivilrechtliches Rechtsverhältnis** begründet (Pkt. 2.5, [Seite 29](#)), das in erster Linie für den Vergütungsanspruch des Bauführers und die Verantwortung gegenüber dem Bauherrn maßgeblich ist.

Aufgaben und Pflichten gegenüber der Baubehörde

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). Zwischen dem Bauführer und der Baubehörde besteht ein **öffentlichrechtliches Rechtsverhältnis**. Aus diesem ergibt sich die Verantwortung des Bauführers gegenüber der Behörde, unter Umständen auch die Verantwortung (Haftung) des Bauführers gegenüber Dritten.

Aufgaben und Pflichten des Bauführers



Weiterführende Fragen:

- » Welche Pflichten treffen den Bauführer gegenüber der Behörde?
[Pkt. 2.2, Seite 24](#)
- » Die Bauführerbestätigung: Was kann, was muss enthalten sein?
[Pkt. 2.3, Seite 26](#)
- » Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein, damit die Bauführerbescheinigung den Anforderungen der NÖ BO 2014 entspricht?
[Pkt. 2.4, Seite 28](#)
- » Welche Pflichten treffen den Bauführer gegenüber dem Bauherrn?
[Pkt. 2.5, Seite 29](#)

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 (Pkt. 1.5, [Seite 19](#)). 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

Aktenvermerke: per Mail an den Bauherrn versendete Feststellungen über Wahrgenommenes, Erzähltes, Gehörtes, diverse Ausführende (inkl. Ausführender von Nachbarschaftshilfen).

Fotodokumentationen: gesammelte Fotos mit zuweisbarem Datum und erkennbarem Inhalt, gegebenenfalls kommentiert.

Bestätigungen/ Atteste: z. B. Elektrobefund, Kanalbefund, Dichtheitsprotokoll.

Wichtig: Für die Richtigkeit und den Inhalt der Ausführungsbestätigungen verschiedener Gewerke ist natürlich der jeweilige Aussteller haftbar. Der Bauführer hat diese jedoch auf Plausibilität zu prüfen.

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.

Beispiel Elektroattest:

- » **Art des Protokolls:** Ist es ein bundeseinheitliches Prüfprotokoll, hat es eine nachvollziehbare Prüfnummer?
- » **Umfang der Bescheinigung:** Handelt es sich um das richtige Bauvorhaben? Sind alle Bereiche, Häuser / Stiegen / Bauteile etc. umfasst? Sind alle erforderlichen Anlagenteile enthalten, z.B. Niederspannungsanlage, Sicherheitsbeleuchtung, Blitzschutz etc.?
- » **Formelle Richtigkeit:** Ist das Datum aktuell? Wurde das Protokoll firmenmäßig unterfertigt?
- » **Ergebnis des Prüfbefundes:** Anlage ist in Ordnung; ist in Ordnung, geringfügige Mängel, zu beheben bis; ist nicht in Ordnung.

Es wird empfohlen, als Bauführer zumindest eine Kopie (ratsamer wäre das jeweilige Original) aller Bestätigungen und Atteste anzufordern, die im Zuge des Bauverfahrens für ordnungsgemäß fertiggestellte Leistungen und sicherheitstechnisch abgenommene Belange ausgestellt werden.

Muss (auch) die Befugnis des Ausstellers geprüft werden?

Der Bauführer muss die Befugnis/Befähigung des Ausstellers nicht im Detail überprüfen oder nachprüfen. Vielfach wird er hierzu gar nicht in der Lage sein, da er nicht über die erforderlichen Informationen verfügt bzw. ihm diese nicht zugänglich sind. Allerdings hat der Bauführer hinsichtlich der Befugnis/Befähigung ebenfalls eine Prüfung auf Plausibilität vorzunehmen.

Beispiel:

Erscheint es im konkreten Fall - etwa aufgrund der Bekanntheit des Ausstellers, der verwendeten Unterlagen (z.B. bundeseinheitlicher Prüf-Befund), der augenscheinliche (guten) Qualität der Leistungen - plausibel, dass die Leistungen von einem Fachunternehmen ausgeführt und bestätigt worden sind, kann die Plausibilität der vorgelegten Prüfbescheinigung vom Bauführer ohne Weiteres bestätigt werden. Unzulänglichkeiten und/oder Auffälligkeiten, die gegen eine ordnungsgemäße Ausführung bzw. Bescheinigung sprechen, sind in der Bauführerbescheinigung zu vermerken. Z.B. Prüf-Befund Elektro unvollständig, weil Notbeleuchtung nicht erfasst; Prüf-Befund Elektro weist gravierende Mängel auf.

2.3

Die „Bauführerbescheinigung“: Form, Inhalt und Zweck

Form der Bauführerbescheinigung

Die NÖ BO 2014 macht für die Form der Bauführerbescheinigung keine Vorgaben. § 30 Abs 2 Z 3 NÖ BO 2014 spricht lediglich von einer „Bescheinigung über die bewilligungsgemäße Ausführung (auch Eigenleistung) des Bauwerks“.

Manche Baubehörden bieten spezielle oder selbst erstellte Vorlagen an. Werden solche Vorlagen oder „Muster“ verwendet, ist zu empfehlen, diese stets auf Übereinstimmung mit dem aktuellen Gesetzesstand und dem jeweiligen Bauvorhaben zu überprüfen. Dasselbe sollte bei der Verwendung eigener Muster oder Datenbanken getan werden, um nicht Gefahr zu laufen, allenfalls eine nicht mehr aktuelle Bescheinigung auszustellen (die Bescheinigung muss nach der NÖ BO 2014 in der geltenden Fassung ausgestellt werden!) oder ein Dokument abzugeben, welches für das betreffende Bauvorhaben gar nicht passt. Hierbei ist jedoch der Aufwand, welcher mit der permanenten Prüfung bzw. Wartung und Aktualisierung eigener Dokumente verbunden ist, nicht zu unterschätzen. Mit dem vorliegenden Leitfaden soll dem Anwender aus diesem Grund eine praktische Hilfestellung geboten werden, indem die von der Landesinnung Bau der WKO NÖ vorgeschlagenen Texte als Muster/Vorlagen in jeweils aktualisierter Form heruntergeladen und verwendet werden können.

Je nach „Art“ der übernommenen Tätigkeit - Überwachung als „Bauführer“ oder „befugter Fachmann“ bzw. Überprüfung als „hiezufugter“ (Pkt. 1.4, [Seite 16](#)) - wurden drei Vorlagen mit Ausfüllhilfen erarbeitet, die nachfolgend abgerufen werden können:

» Bauführerbescheinigung im eigentlichen Sinn

TEIL B/Musterdokument [„Bescheinigung lagerichtige Ausführung“ auf Seite 97](#)

» Bescheinigung eines zur Überwachung befugten Fachmannes

TEIL B/Musterdokument [„Bescheinigung eines zur Überwachung befugten Fachmannes“ auf Seite 93](#)

» Überprüfungsbericht eines hiezufugten

TEIL B/Musterdokument [„Überprüfungsbericht des hiezufugten“ auf Seite 95](#)

Inhalt und Zweck

Mit der Bescheinigung nach § 30 Abs 2 Z 3 bzw. § 30 Abs 3 NÖ BO 2014 wird die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauwerks - bescheid- und bauordnungsgemäße Ausführung (Pkt. 1.5, [Seite 19](#)) - bestätigt. Sie ist (u.a.) Bestandteil der Fertigstellungsanzeige durch den Bauherrn (§ 30 NÖ BO 2014) und dient der Behörde als Grundlage, um die Ausführung des Bauvorhabens in Übereinstimmung mit den einschlägigen bautechnischen und baurechtlichen Vorschriften akzeptieren zu können. Die Bescheinigung bzw. deren konkreter Inhalt ist nicht zuletzt Voraussetzung für die rechtmäßige Benützung des Objekts. Zweck der Bescheinigung ist also der **Nachweis** der durchgeführten Überwachung durch den Bauführer (befugten Fachmann) oder der Überprüfung durch einen „hiezü Befugten“. Insoweit kommt der Bescheinigung die Qualität eines Gutachtens über den Zustand der ausgeführten Arbeiten zu.

Weiterführende Fragen:

- » In welcher Weise haftet der Bauführer bei Abgabe einer unrichtigen Bescheinigung gegenüber dem Bauherrn?
- » Haftet der Bauführer für eine falsche bzw. unrichtige Bescheinigung gegenüber Personen, die am Bauvorhaben nicht unmittelbar beteiligt waren (sind)?

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 „hiezu Befugten“ (§ 30 Abs 3 NÖ BO 2014) - (zu den Begriffen bzw. zur Unterscheidung siehe Pkt. 1.4, [Seite 16](#)) - 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 die Frage, welche Voraussetzungen erfüllt sein müssen, damit die Bauführerbescheinigung den Anforderungen der NÖ BO 2014 entspricht. Die NÖ BO 2014 enthält diesbezüglich **keine konkreten Vorgaben**. Im Gesetz heißt es lediglich, dass die „*bewilligungsgemäße Ausführung*“ zu bescheinigen ist (§ 30 Abs 2 Z 3 NÖ BO 2014). Aus dieser Formulierung 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) 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 genannten Inhalte aufweist bzw. die betreffenden Angaben vom Bauführer nachvollziehbar und vollständig gemacht werden (Pkt. 2.2, [Seite 24](#) und Pkt. 2.3, [Seite 26](#)); siehe hierzu auch TEIL B / Musterdokumente [„Bescheinigung lagerrichtige Ausführung“ auf Seite 97](#); [„Bescheinigung eines zur Überwachung befugten Fachmannes“ auf Seite 93](#); [„Überprüfungsbericht des hiezu Befugten“ auf Seite 95](#).

Unbedingt aufgezeigt werden sollten alle Abweichungen / Änderungen der Ausführung von der Einreichung. Dies ist nicht nur für die Beurteilung durch die Behörde relevant. Auch der Bauherr wird damit in die Lage versetzt, auf die Abweichungen bzw. Änderungen zu reagieren und das Vorhaben, falls erforderlich, erneut einzureichen.

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

Wichtig:

Ist die Bauführerbescheinigung nicht vollständig, inhaltlich nicht nachvollziehbar bzw. 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. Die unterbliebene Anzeige der Fertigstellung hindert 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 um ein zwei- oder mehrseitiges „Rechtsgeschäft“, aus dem sich **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 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 „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 Leistung, in der **Überwachung** des Bauvorhabens in den von der NÖ BO vorgesehenen Fällen (§ 25 Abs 2 NÖ BO; siehe Pkt. 1.2, [Seite 10](#)). Tatsächlich beschränken sich die allermeisten Vereinbarungen, die in der Praxis getroffen werden, darauf, dass die „Bauführerschaft nach der NÖ BO“ übernommen wird oder die „Bestellung zum Bauführer nach der NÖ BO“ erfolgt odgl. In diesen Fällen ist von einer **uneingeschränkten Übernahme der Bauführerschaft** auszugehen: Der Bauführer schuldet die Erfüllung sämtlicher Aufgaben und Pflichten, die sich aus der NÖ BO, den einschlägigen Verordnungen und sonstigen baurechtlichen/bautechnischen Vorschriften ergeben.

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 ihn 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).

Zu den Aufgaben und Pflichten des Bauführers gehören jedenfalls:

- » 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 bzw. § 30 Abs 3 NÖ BO 2014 („Bauführerbescheinigung“) (siehe Pkt. 2.3, [Seite 26](#) und Pkt. 2.4, [Seite 28](#))

Der konkrete Umfang der Pflichten hängt vom jeweiligen Bauvorhaben ab, also der Art des Projekts, dessen Größe, Bauvolumen, Schwierigkeit, der Dauer und nicht zuletzt vom Gefahrenpotenzial, das von der Bautätigkeit 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“, der sich aus der NÖ BO 2014 ergibt, 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 (Pkt. 2.7, [Seite 34](#)).

Prüf- und Warnpflicht des Bauführers?

Den Bauführer treffen 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 (zum Fachwissen bzw. zur Sorgfalt, die vom Bauführer verlangt wird, Pkt. 3.9, [Seite 51](#)).

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

Weiterführende Fragen:

- » Wie ist die Bauführervereinbarung auszulegen?

[*Pkt. 2.6, Seite 32*](#)

- » Welche „Varianten“ für die Gestaltung der Bauführervereinbarung gibt es und was ist ratsam?

[*Pkt. 2.7, Seite 34*](#)

2.6

Wie ist die Bauführervereinbarung auszulegen?

Der konkrete Inhalt der Bauführervereinbarung, also welche Aufgaben und Pflichten vom Bauführer übernommen werden und welche Regelungen zwischen Bauführer und Bauherr getroffen werden (Haupt- und Nebenleistungspflichten), muss durch Auslegung der Vereinbarung ermittelt werden („Vertragsauslegung“).

Im Gesetz, konkret im **Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB)**, finden sich einschlägige Regelungen, wie bei der Auslegung von Verträgen vorzugehen ist (§ 914 ABGB). Die Vertragsauslegung hat danach in zwei Schritten zu erfolgen:

- » In erster Linie ist auf den **Wortlaut** der getroffenen Vereinbarung abzustellen, also darauf, 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. Damit 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, Korrespondenz (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.

Wichtig:

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.

Neben der einfachen Vertragsauslegung gibt es die sogenannte **„ergänzende Vertragsauslegung“**. Diese Methode wird von den Gerichten 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.

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 (§ 915 ABGB).

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 (Pkt. 1.2, [Seite 10](#) und Pkt. 1.3, [Seite 15](#)).

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 darauf geachtet 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.

Wichtig:

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.

Abgrenzung in organisatorischer Hinsicht

Auch eine organisatorische Abgrenzung findet in Konstellationen 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. Analoges gilt für den „eintretenden Bauführer“.

In jedem Fall sollte der Umstand, dass der Wechsel in der Person des Bauführers von Beginn an feststeht, dazu genutzt werden, um die Vereinbarungen entsprechend zu gestalten und die Aufgaben der jeweiligen aufeinander abzustimmen.

Abgrenzung in fachlicher Hinsicht

Bei komplexeren Bauvorhaben ist es auch empfehlenswert, entsprechend den **verschiedenen Fachgewerken** verschiedene Personen zum Bauführer zu bestellen. Immerhin erfordert die Beurteilung der bewilligungsgemäßen und fachtechnisch richtigen Ausführung samt Bestätigung spezifische Kenntnisse aus dem jeweiligen Gewerk/Fachgebiet. Aus Sicht des Bauführers dient eine fachliche Abgrenzung vor allem der Begrenzung der eigenen Haftung. Nach Schadenersatzrecht haftet der Bauführer nämlich auch dann für eine von ihm übernommene Tätigkeit, wenn er die erforderlichen Kenntnisse und Fähigkeiten nicht besitzt (Pkt. 3.9, [Seite 51](#)).

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 TEIL B die entsprechenden Musterdokumente.

3

VERANTWORTUNG UND HAFTUNG DES BAUFÜHRERS

3.1

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. 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 (zur Bauführervereinbarung siehe Pkt. 2.5, [Seite 29](#)).

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

Eine zivilrechtliche Haftung des Bauführers begegnet im Wesentlichen 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 Unterschiede, was die Voraussetzungen und Folgen anbelangt, empfiehlt es sich, bei der Beurteilung der Haftungsrisiken zwischen Gewährleistung und Schadenersatz zu unterscheiden.

Weiterführende Fragen:

- » Welche Haftungsrisiken bestehen für den Bauführer aus dem Gewährleistungsrecht?
[Pkt. 3.2, Seite 38](#)
- » Unter welchen Voraussetzungen haftet der Bauführer nach Schadenersatzrecht?
[Pkt. 3.5, Seite 44](#)

3.2

Welche Haftungsrisiken bestehen für den Bauführer aus dem Gewährleistungsrecht?

Unter Gewährleistung bzw. einer Haftung aus Gewährleistung/nach Gewährleistungsrecht wird das „Einstehen-Müssen“ für Mängel verstanden, welche die Leistung im Zeitpunkt der Übergabe aufweist.

Klassische Verträge, die dem Gewährleistungsrecht unterliegen, sind z. B. Kauf-, Tausch- oder Werkverträge. Allerdings werden die Regelungen des Gewährleistungsrechts ganz allgemein auf gegenseitige Verträge angewendet, vorausgesetzt, die Leistungen werden gegen Entgelt erbracht. Erhält der Bauführer für seine Tätigkeit eine Vergütung/ein Honorar, hat er also auch für die von ihm geschuldete Überwachung der Bauausführung samt Ausstellung der Bauführerbescheinigung nach Gewährleistungsrecht einzustehen ([Seite 30](#)).

Zentraler Anknüpfungspunkt ist der Begriff des „Mangels“:

Ein Mangel liegt vor, wenn die Leistung von dem abweicht, was **nach dem Vertrag geschuldet ist (geleistet werden muss)**. Soweit es um die Haftung aus Gewährleistung 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 eine Beurteilung dahingehend möglich, ob der Bauführer die Leistungen (allenfalls) mangelhaft erbracht hat oder nicht. Der Ermittlung des Inhalts der Bauführervereinbarung sowie des Umfangs der vom Bauführer übernommenen Pflichten kommt in der Praxis daher große Bedeutung zu. Dies hat durch Auslegung der Vereinbarung zu erfolgen ([Seite 32](#)). Wurde zwischen dem Bauherrn und dem Bauführer keine konkrete Vereinbarung getroffen, ist von einer uneingeschränkten Übernahme der Bauführerschaft auszugehen. 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 ([Seite 30](#)).

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

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 ([Seite 42](#)).

Ein wesentlicher Unterschied zwischen Gewährleistung und Schadenersatz ist, dass es auf ein **Verschulden des Bauführers** nicht ankommt. 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.

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?

[Pkt. 3.3, Seite 40](#)

- » Wie lange ist mit einer Inanspruchnahme (Haftung) aus dem Titel der Gewährleistung zu rechnen?

[Pkt. 3.4, Seite 42](#)

3.3

Was sind die Folgen einer Haftung nach Gewährleistungsrecht?

Die Folgen („Rechtsfolgen“) einer Haftung aus dem Titel des Gewährleistungsrechts sind gesetzlich geregelt (§ 932 ABGB). Bauherr und Bauführer steht es wiederum 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, kann der Bauherr auch vom Vertrag zurücktreten und die Rückabwicklung der Leistungen verlangen („Wandlung“).

Die gewährleistungsrechtliche Haftung des Bauführers ist unter der Besonderheit zu sehen, dass der Bauführer nach der NÖ BO 2014 **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 (Pkt. 1.5, [Seite 19](#)). 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 zu einer Kürzung des Werklohnes (Honorars) führen („Preisminderung“).

Eine Pflicht zur Verbesserung besteht in jedem Fall dann, wenn die **Bescheinigung nach § 30 Abs 2 NÖ BO 2014** als solche nicht den rechtlichen Anforderungen entspricht und 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, Pkt. 2.3, [Seite 26](#) und Pkt. 2.4, [Seite 28](#)); siehe dazu auch TEIL B/Musterdokumente [„Bescheinigung lagerrichtige Ausführung“ auf Seite 97](#); [„Bescheinigung eines zur Überwachung befugten Fachmannes“ auf Seite 93](#); [„Überprüfungsbericht des hiezu Befugten“ auf Seite 95](#).

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 (Pkt. 2.4, [Seite 28](#)). 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 der Bauherr ein Zurückbehaltungsrecht am gesamten Werklohn, welches so lange besteht, bis eine taugliche Bestätigung vorliegt (vgl. die Entscheidung des OGH vom 10.11.2009, 5 Ob 43/09y).

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 Pkt. 2.3, [Seite 26](#) und Pkt. 2.4, [Seite 28](#).

Wichtig:

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 der Bauführer in diesem Fall 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 mangelhaft, hätte er die bewilligungspflichtigen Änderungen in der Bauführerbescheinigung nicht vermerkt.

3.4

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“.

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, auf die Leistungen des Bauführers **durchgängig die Gewährleistungsfrist von 3 Jahren** anzuwenden.

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 (Pkt. 3.5, [Seite 44](#) und Pkt. 3.6, [Seite 47](#)).

Was den Zeitpunkt der Übergabe anbelangt, ist einmal mehr 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 2014). 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 vom Umfang der Aufgaben, die der Bauführer übernommen hat. Folgende Fälle sind denkbar:

» uneingeschränkte Übernahme der Bauführerschaft:

Zeitpunkt der - gewährleistungsrechtlichen - Übergabe ist die Übergabe der Bauführerbescheinigung an den Bauherrn, da die Überwachung des Bauvorhabens mit der Ausstellung der Bauführerbescheinigung abgeschlossen wird. Zur uneingeschränkten Übernahme der Bauführerschaft siehe Pkt. 2.5, [Seite 29](#).

» vorzeitige Beendigung der Bauführerschaft:

Zeitpunkt der Übergabe ist das Datum/der Tag/der Zeitpunkt der Beendigung der Leistung. Zur Möglichkeit der Zurücklegung der Bauführerschaft siehe [Seite 14](#).

» Beauftragung lediglich mit der Ausstellung der Bauführerbescheinigung:

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

Möglich ist es auch, einen Übergabezeitpunkt zu vereinbaren. Um Unklarheiten und allfällige Streitigkeiten zu vermeiden, ist es zu empfehlen, in die Bauführervereinbarung eine entsprechende Regelung aufzunehmen.

3.5

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 (siehe Pkt. 3.2, [Seite 38](#) und Pkt. 3.3, [Seite 40](#)). 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 oder ein Dritter 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“).

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 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“). 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“.

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.

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 zwischen Vertragshaftung und Deliktshaftung unterschieden, je nachdem, ob ein Verstoß gegen eine Vertragspflicht oder eine objektive Rechtsvorschrift im Raum steht (Pkt. 3.7, [Seite 48](#)).

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;
- » aus Bundesgesetzen, z.B. dem Wasserrechtsgesetz (WRG), dem Altlastensanierungsgesetz (ALSAG), dem Strafgesetzbuch (StGB);
- » 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, soweit sie bei der Beurteilung der bescheid- und/oder bauordnungskonformen Ausführung zu beachten sind.

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.

Weiterführende Fragen:

- » Zum Umfang der Haftung: Wie teuer kann es werden?

[*Pkt. 3.6, Seite 47*](#)

- » „Vertragshaftung“ und „Deliktshaftung“:
Was ist das, worin liegen die Unterschiede?

[*Pkt. 3.7, Seite 48*](#)

- » Welche Besonderheiten bestehen bei der Verletzung eines Schutzgesetzes?

[*Pkt. 3.8, Seite 49*](#)

- » Welche Sorgfalt wird vom Bauführer erwartet?

[*Pkt. 3.9, Seite 51*](#)

3.6

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 einem sorgfältigen Menschen* passiert. Die Anforderungen, die sich hieraus für die Ausübung der Prüf- und Kontrolltätigkeit (siehe den Überblick zu den Aufgaben und Pflichten des Bauführers unter Pkt. 2.1, auf [Seite 22](#), mit den weiteren Verweisen) durch den Bauführer ergeben, sind damit hoch. Schon ein kleiner Fehler kann eine Haftung zur Folge haben.

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; Pkt. 3.9, [Seite 51](#)), ist dem Bauführer in der Regel grobe Fahrlässigkeit anzulasten, wenn er die einschlägigen technischen Regeln oder Rechtsvorschriften missachtet!

Anders als etwa nach den Vorschriften des Verwaltungsstrafrechts, 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, wenn durch die Tätigkeit des Bauführers ein anderer Unternehmer zu Schaden kommt. Gemäß § 349 UGB umfasst der zu ersetzende Schaden unter Unternehmern auch den entgangenen Gewinn. Auf den Grad des Verschuldens (leichte Fahrlässigkeit oder grobe Fahrlässigkeit) kommt es in diesem Fall nicht an.

3.7

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

Verletzt der Bauführer eine ihm vertraglich auferlegte Pflicht (Verpflichtung aus der Bauführervereinbarung Pkt. 2.5, [Seite 29](#)), spricht man von „Vertragshaftung“. Verstößt der Bauführer gegen eine sonstige Rechtspflicht, wird dies als „Deliktshaftung“ bezeichnet. Woraus die Rechtspflichten des Bauführers abgeleitet werden können, wird oben erläutert ([Seite 45](#)). 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.

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 z. B.:

- » **Mitarbeiter (Arbeiter, Angestellte),**
- » **Subunternehmer,**
- » **Konsulenten bzw. andere Fachleute, die für den Bauführer Prüfaufgaben wahrnehmen.**

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

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 (zur Prüf- und Warnpflicht siehe [Seite 30](#)).

3.8

Welche Besonderheiten bestehen bei Verletzung eines „Schutzgesetzes“?

Besonderheiten ergeben sich auch bei der Verletzung eines Schutzgesetzes. Das hängt mit der 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) ebenso wie die Adressaten dieser Verpflichtungen müssen durch Auslegung der betreffenden Vorschriften ermittelt werden.

Schutzgesetze können zum einen generelle Rechtsvorschriften sein (Gesetze, Verordnungen). Als Schutzgesetze 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: Die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften werden in der Rechtsprechung der Zivilgerichte als Schutzgesetze zugunsten der Allgemeinheit qualifiziert! 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 (z.B. Entscheidung des OGH vom 26.11.2002, 1 Ob 253/02s).

Als Schutzzweck wird die Verhinderung von Personen- und Sachschäden genannt, die aufgrund einer fehlerhaften Bauausführung oder aufgrund unzureichender Sicherungsmaßnahmen eintreten können. Dies gilt im Speziellen für die Vorschriften der Bauordnungen, welche dem Bauherrn die Bestellung eines Bauführers auftragen. Mit diesen sollen Gefahren verhindert werden, die von einem nicht fachgerecht errichteten Bauwerk ausgehen.

Gemäß § 25 Abs 2 NÖ BO 2014 ist der Bauführer für die Überwachung der Ausführung des Bauvorhabens verantwortlich. Er hat dafür Sorge zu tragen, dass die geltenden Vorschriften im Zuge der Bauausführung eingehalten werden (zu den Pflichten gegenüber der Behörde siehe Pkt. 2.2, [Seite 24](#); zu den Pflichten gegenüber dem Bauherrn siehe Pkt. 2.5, [Seite 29](#)), womit er ebenso Adressat der Schutzpflichten ist, die sich aus den einschlägigen rechtlichen und technischen Vorschriften ergeben. Damit haftet der Bauführer aus dem Titel der Schutzgesetzverletzung, falls er seinen Überwachungspflichten nicht nachkommt und die einschlägigen Vorschriften nicht eingehalten werden.

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

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 (Pkt. 3.7, [Seite 48](#)).

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.

3.9

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 übernommenen Aufgaben und Pflichten erfüllen zu können.

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 (zur Befugnis des Bauführers siehe Pkt. 1.3, [Seite 15](#)).

Was die Sorgfaltspflichten des Bauführers betrifft, hat dies zur Folge, dass der Bauführer über alle Kenntnisse und Fähigkeiten seines Fachgebietes verfügen muss – ob er diese im konkreten Fall auch tatsächlich hat, ist irrelevant. Entscheidend ist der Wissensstand **eines durchschnittlichen** Angehörigen der jeweiligen Berufsgruppe.

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“!).

4

FÜR DIE PRAXIS

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.), wird die Frage zu klären sein, welchem Bauführer eine mögliche Überschreitung der Gebäudehöhe 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 höchstzulässige 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 „hiezuh befugte 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 dezidiert 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 (Pkt. 3.9, [Seite 51](#)).

Gleichermaßen 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, hat der Bauführer seiner Prüf- und Überwachungsfunktion Genüge getan, 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 bekennt ...“), 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.“*

TEIL B - INHALTSVERZEICHNIS

TEXTVORLAGEN UND MUSTER

1 Vertragsrechtliche Vorlagen	<i>Seite</i>
1.1 Vereinbarung Übernahme Bauführerschaft _____	59
1.2 Vereinbarung Übernahme Bauführerschaft mit fachlicher Abgrenzung _____	64
1.3 Vereinbarung Überwachung als befugter Fachmann _____	70
1.4 Vereinbarung Überprüfung als hierzu Befugter _____	76
1.5 Warnschreiben an den Auftraggeber _____	81
1.6 Zurücklegung der Bauführerschaft _____	83
1.7 Rücktritt vom Vertrag aus wichtigem Grund _____	85

2 Meldungen an die Behörde zu Baubeginn	<i>Seite</i>
2.1 Baubeginnsanzeige _____	88
2.2 Bauführerbekanntgabe _____	89



3 Bescheinigungen für den Auftraggeber (Bauherren)

Seite

3.1	Bauführerbescheinigung _____	91
3.2	Bescheinigung eines zur Überwachung befugten Fachmannes _____	93
3.3	Überprüfungsbericht des hiezu Befugten _____	95
3.4	Bescheinigung lagerrichtige Ausführung _____	97

4 Meldungen an die Behörde nach (Teil-)Fertigstellung des Bauvorhabens

Seite

4.1	Fertigstellungsanzeige § 14 _____	99
4.2	Teilfertigstellungsanzeige § 14 _____	101
4.3	Fertigstellungsanzeige § 15 _____	103
4.4	Teilfertigstellungsanzeige § 15 _____	104

1

VERTRAGSRECHTLICHE VORLAGEN

Word-Dokumente (Vorlagen) zum Download:



1-1_Baufuehrerschaft_Uebernahme_2026.docx



1-2_Baufuehrerschaft_fachliche_Abgrenzung_2026.docx



1-3_Zur_Ueberwachung_befugter_Fachmann_2026.docx



1-4_Ueberpruefung_Bauvorhaben_hiezu_Befugter_2026.docx



1-5_Warnschreiben_2026.docx



1-6_Zuruecklegung_der_Baufuehrerschaft_2026.docx



1-7_Ruecktrittsschreiben_wichtiger_Grund_2026.docx



**Hier können Sie diesen Leitfaden als PDF-Dokument downloaden,
sowie alle abgebildeten Word-Dokumente (Vorlagen):**

[https://www.wko.at/noe/gewerbe-handwerk/bau/
praxisleitfaden-der-baufuehrer-nach-der-noe-bo-2014](https://www.wko.at/noe/gewerbe-handwerk/bau/praxisleitfaden-der-baufuehrer-nach-der-noe-bo-2014)

1.1

Vereinbarung Übernahme Bauführerschaft

Seite 1/5



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 beauftragen 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**

1.1

Vereinbarung Übernahme Bauführerschaft

Seite 2/5



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 Bauführer die ordnungsgemäße, den jeweils anzuwendenden technischen Regeln und geltenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen) entsprechende Ausführung der Leistungen durch die Vorlage von Bestätigungen der ausführenden Unternehmer und 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 beauftragten 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 / Auflistung 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.

1.1

Vereinbarung Übernahme Bauführerschaft

Seite 3/5



- 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.

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**

Mit seiner Unterschrift bestätigt der Bauherr, dass er mit den Regelungen der vorliegenden Vereinbarung einverstanden ist. Ebenso akzeptiert der Bauherr die „Sonstigen Bestimmungen“ der Vereinbarung, welche auf der Rückseite abgedruckt sind.

ORT, am **DATUM**

BAUFÜHRER

BAUHERR

Anlage:

- **ERGÄNZUNG: Nachweis der Befugnis, z.B. Auszug aus dem Gewerberegister**

1.1

Vereinbarung Übernahme Bauführerschaft

Seite 4/5



Sonstige Bestimmungen

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 baublaufbezogene Kontroll- oder Koordinationstätigkeit.
2. 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.
3. 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. 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 erteilt hat. Ergeben sich während Ausführung Änderungen, die für die Tätigkeit des Bauführers von Bedeutung sein könnten,

1.1

Vereinbarung Übernahme Bauführerschaft

Seite 5/5



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

5. Der Bauherr ist verpflichtet, 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 udgl..
Im Fall unterlassener Mitteilungen durch den Bauherrn ist eine Haftung des Bauführers in jedem Fall ausgeschlossen.
6. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes, welcher dem Bauführer die Fortsetzung seiner Tätigkeit unzumutbar macht, ist der Bauführer ohne Nachfristsetzung zum sofortigen Rücktritt vom Vertrag berechtigt. Ein solcher wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn der Bauherr dem Bauführer trotz Verlangens die zur Durchführung der beauftragten Prüf-, Überwachungs- und Kontrolltätigkeit erforderlichen Unterlagen nicht zur Verfügung stellt, der Bauherr den Bauführer nicht wahrheitsgemäß oder vollständig über das von ihm geplante Bauvorhaben aufgeklärt hat, oder wenn es der Bauherr unterlassen hat, den Bauführer gemäß Pkt. 5. von der Ausführung kritischer bzw. schwieriger Leistungen zu verständigen.
Tritt der Bauführer aus wichtigem Grund vom Vertrag zurück, behält er den Anspruch auf vollständige Zahlung des vereinbarten Werklohnes / Honorars, war auch für jene Leistungen, die noch nicht ausgeführt wurden.
7. **Haftungsausschluss:** Eine Haftung des Bauführers für jedwede Sach- oder Vermögensschäden des Bauherrn, die auf ein leicht fahrlässiges Fehlverhalten zurückzuführen sind, ist ausgeschlossen.
8. 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.

1.2

Vereinbarung Übernahme Bauführerschaft, fachliche Abgrenzung

Seite 1/6



Übernahme der Bauführerschaft

gemäß § 25 Abs 2 NÖ BO 2014 für **GEWERK / TEILBEREICH**

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 für das **ERGÄNZUNG: Gewerk / Teilbereich**. 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 auf **ERGÄNZUNG: Fachbereich / Fachgebiet / Gewerk** beschränkt. Der Nachweis der Befugnis 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 beauftragen 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**

1.2

Vereinbarung Übernahme Bauführerschaft, fachliche Abgrenzung

Seite 2/6



2. Leistungsumfang

2.1. Der Bauführer übernimmt gemäß § 25 Abs 2 NÖ BO 2014 die Überwachung der Arbeiten zur Ausführung des o.a. Bauvorhabens, wobei die Tätigkeit des Bauführers auf das **ERGÄNZUNG: Gewerk / Teilbereich** eingeschränkt ist.

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 bezogen auf das **ERGÄNZUNG: Gewerk / Teilbereich** nach Maßgabe der zugrunde liegenden Baubewilligung, der Bestimmungen der NÖ BO 2014 und allen sonstigen einschlägigen Rechtsvorschriften beurteilt werden kann. Soweit eine Beurteilung aufgrund eigener Wahrnehmungen und Überprüfungen nicht möglich ist, ist dem Bauführer die ordnungsgemäße, den jeweils anzuwendenden technischen Regeln und geltenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen) entsprechende Ausführung der Leistungen durch die Vorlage von Bestätigungen der ausführenden Unternehmer und 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 beauftragten Leistungsumfang **insbesondere** ~~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 / Auflistung 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 auf die technische Nachvollziehbarkeit und Plausibilität anhand der vorgelegten Unterlagen und erteilten Informationen.

1.2

Vereinbarung Übernahme Bauführerschaft, fachliche Abgrenzung

Seite 3/6



2.4. **Ausstellung der Bauführerbescheinigung nach § 30 Abs 2 Z 3 NÖ BO 2014.** Zum Zweck der Vortlage an die Baubehörde stellt der Bauführer die Bescheinigung über die bewilligungsgemäße Ausführung nach § 30 Abs 2 Z 3 NÖ BO 2014 aus („Bauführerbescheinigung“). Der Umfang der Bescheinigung beschränkt sich auf **ERGÄNZUNG: Gewerk / Teilbereich**. Sie 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.

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**

Mit seiner Unterschrift bestätigt der Bauherr, dass er mit den Regelungen der vorliegenden Vereinbarung einverstanden ist. Ebenso akzeptiert der Bauherr die „Sonstigen Bestimmungen“ der Vereinbarung, welche auf der Rückseite abgedruckt sind.

ORT, am **DATUM**

BAUFÜHRER

BAUHERR

Anlage:

- **ERGÄNZUNG: Nachweis der Befugnis, z.B. Auszug aus dem Gewerberegister**

Bauführervereinbarung

Seite 3

1.2

Vereinbarung Übernahme Bauführerschaft, fachliche Abgrenzung

Seite 4/6



Sonstige Bestimmungen

1. Bezogen auf **ERGÄNZUNG: Teilbereich / Gewerk** werden vom Bauführer ausschließlich Prüf- und Kontrolltätigkeiten durchgeführt, soweit diese nach den einschlägigen Vorschriften der NÖ BO 2014 dem Bauführer obliegen und im beauftragten Leistungsumfang enthalten sind. Prüf- und Kontrolltätigkeiten, die in das Fachgebiet anderer Gewerke fallen, sind vom Bauführer nicht geschuldet und werden von diesem nicht erbracht. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn, für eine entsprechende Überwachung der Leistungen anderer Gewerke zu sorgen und befugte Personen mit deren Durchführung zu beauftragen.
2. 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.
Inbesondere 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.
3. 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. 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.
5. 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.

1.2

Vereinbarung Übernahme Bauführerschaft, fachliche Abgrenzung

Seite 5/6



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 erteilt hat. Ergeben sich während Ausführung Änderungen, die für die Tätigkeit des Bauführers von Bedeutung sein könnten, hat der Bauherr den Bauführer hierüber unverzüglich in Kenntnis zu setzen und ihm alle erforderlichen Auskünfte zu geben.

6. Der Bauherr ist verpflichtet, 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 udgl..
Im Fall unterlassener Mitteilungen durch den Bauherrn ist eine Haftung des Bauführers in jedem Fall ausgeschlossen.
7. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes, welcher dem Bauführer die Fortsetzung seiner Tätigkeit unzumutbar macht, ist der Bauführer ohne Nachfristsetzung zum sofortigen Rücktritt vom Vertrag berechtigt. Ein solcher wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn der Bauherr dem Bauführer trotz Verlangens die zur Durchführung der beauftragten Prüf-, Überwachungs- und Kontrolltätigkeit erforderlichen Unterlagen nicht zur Verfügung stellt, der Bauherr den Bauführer nicht wahrheitsgemäß oder vollständig über das von ihm geplante Bauvorhaben aufgeklärt hat, oder wenn es der Bauherr unterlassen hat, den Bauführer gemäß Pkt. 6. von der Ausführung kritischer bzw. schwieriger Leistungen zu verständigen.
Tritt der Bauführer aus wichtigem Grund vom Vertrag zurück, behält er den Anspruch auf vollständige Zahlung des vereinbarten Werklohnes / Honorars, war auch für jene Leistungen, die noch nicht ausgeführt wurden.
8. **Haftungsausschluss:** Eine Haftung des Bauführers für jedwede Sach- oder Vermögensschäden des Bauherrn, die auf ein leicht fahrlässiges Fehlverhalten zurückzuführen sind, ist ausgeschlossen.
9. Auf diese Vereinbarung findet ausschließlich österreichisches Recht Anwendung, unter Ausschluss des UN-Kaufrechtsübereinkommens und aller sonstigen Rechtsvorschriften,

1.2

Vereinbarung Übernahme Bauführerschaft, fachliche Abgrenzung

Seite 6/6



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.

1.3

Vereinbarung Überwachung als befugter Fachmann

Seite 1/6



Überwachung des Bauvorhabens als befugter Fachmann

(§ 25 Abs 2, § 30 Abs 2 Z 3 NÖ BO 2014)

1. Auftrag und Gegenstand der Leistungen
 - 1.1. Mit dieser Vereinbarung übernimmt der / die **ERGÄNZUNG: Name / Firma des Fachmanns** für das **ERGÄNZUNG: Bezeichnung des Bauvorhabens** die Überwachung des Bauvorhabens als befugter Fachmann gemäß § 25 Abs 2, § 30 Abs 2 Z 3 NÖ BO 2014. Der /die **ERGÄNZUNG: Name / Firma des Fachmanns** wird in weiterer Folge als „**Fachmann**“ bezeichnet, der / die **ERGÄNZUNG: Name / Firma des Bauherrn / Bauwerbers** als „**Bauherr**“.
 - 1.2. Die Befugnis des Fachmanns (§ 25 Abs 1, Abs 2 NÖ BO 2014) ist durch **ERGÄNZUNG: Nachweis der Befugnis des Fachmanns** 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 Übernahme der Überwachungstätigkeit gegenüber der Baubehörde vereinbart. Die Bekanntgabe obliegt dem Bauherrn, der hierfür nach § 25 Abs 3 NÖ BO 2014 verantwortlich ist. Sofern zwischen Fachmann und Bauherr nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart wird, endet die Tätigkeit des Fachmanns mit dem Tag der Erstattung der Fertigstellungsanzeige an die Baubehörde.
 - 1.4. Als Grundlage für die Durchführung der beauftragen Leistungen wurden dem Fachmann 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**
 - 1.5. Mit den Arbeiten zur Ausführung des Bauvorhabens wurde am **ERGÄNZUNG: Datum des Beginns mit den Bauarbeiten** begonnen.
Zum Zeitpunkt der Unterfertigung dieser Vereinbarung stellt sich der Baufortschritt (Stand der Leistungserbringung) wie folgt dar:
 - **ERGÄNZUNG: Angabe des Bauabschnitts / Bauteils samt Beschreibung des Leistungsfortschritts, z.B. vollständig fertiggestellt; teilweise fertiggestellt, mit den Arbeiten in Bereich X begonnen, Leistungen Y fehlen udgl.**

1.3

Vereinbarung Überwachung als befugter Fachmann

Seite 2/6



- **ERGÄNZUNG:** Angabe des Bauabschnitts / Bauteils samt Beschreibung des Leistungsfortschritts, z.B. vollständig fertiggestellt; teilweise fertiggestellt, mit den Arbeiten in Bereich X begonnen, Leistungen Y fehlen udgl.
- **ERGÄNZUNG:** Angabe des Bauabschnitts / Bauteils samt Beschreibung des Leistungsfortschritts, z.B. vollständig fertiggestellt; teilweise fertiggestellt, mit den Arbeiten in Bereich X begonnen, Leistungen Y fehlen udgl.

Der Baufortschritt bzw. Stand der Leistungserbringung entsprechend der angeführten Punkte wurde in einer gemeinsamen Begehung am **ERGÄNZUNG: Datum der Begehung** festgestellt und ist in **ERGÄNZUNG: Dokumentation des Baufortschrittes / Standes der Leistungserbringung, „Begehungsprotokoll vom ...“ „Aktenvermerk vom...“** festgehalten. Diese Dokumentation bildet einen integrierenden Bestandteil der vorliegenden Vereinbarung und ist dieser im Anhang angeschlossen.

2. Leistungsumfang

2.1. Der Fachmann übernimmt gemäß § 25 Abs 2, § 30 Abs 2 Z 3 NÖ BO 2014 die Überwachung der Arbeiten zur Ausführung des o.a. Bauvorhabens als befugter Fachmann.

2.2. **Überwachung der Bauausführung.** Die Leistungen des Fachmanns 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 aller sonstigen einschlägigen Rechtsvorschriften beurteilt werden kann.

Leistungen, die zum Zeitpunkt der Unterfertigung dieser Vereinbarung und damit vor Beginn der Tätigkeit des Fachmanns ganz oder teilweise fertiggestellt waren (siehe oben, Pkt. 1.5.), können aufgrund der bereits abgeschlossenen Arbeiten **nur eingeschränkt oder mitunter gar nicht** überprüft werden. Soweit technisch möglich, beschränkt sich die Überprüfung daher auf eine augenscheinliche Kontrolle der ausgeführten Leistungen, dies unter Anwendung der für eine solche Überprüfung erforderlichen, üblichen Messmethoden.

Ist eine Beurteilung aufgrund eigener Wahrnehmungen (Augenschein) und Überprüfungen nicht möglich, ist dem Fachmann 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 Fachfirmen oder anderer Personen, die mit der Überprüfung des Bauvorhabens beauftragt waren / sind, nachzuweisen. In jedem Fall ist die Überprüfung durch den Fachmann auf die technische Nachvollziehbarkeit und Plausibilität anhand der vorgelegten Nachweise und erteilten Informationen beschränkt.

Gemäß **ERGÄNZUNG: Besprechung, Beilage, sonstige Dokumentation** sind vom beauftragten Leistungsumfang **insbesondere alternativ: insbesondere** folgende Leistungen umfasst:

- **ERGÄNZUNG:** Anzahl der Baustellenbesuche;

1.3

Vereinbarung Überwachung als befugter Fachmann

Seite 3/6



- **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 / Auflistung 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 Fachmann 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 Fachmann nicht möglich ist, beschränkt sich die Überprüfung durch den Fachmann auf die technische Nachvollziehbarkeit und Plausibilität anhand der vorgelegten Unterlagen und vom Bauherrn erteilten Informationen.
- 2.4. **Ausstellung der Bescheinigung nach § 30 Abs 2 Z 3 NÖ BO 2014.** Zum Zweck der Vorlage an die Baubehörde stellt der Fachmann die Bescheinigung über die bewilligungsgemäße Ausführung nach § 30 Abs 2 Z 3 NÖ BO 2014 aus („Bescheinigung des Fachmanns“). 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 Fachmann schuldet die Ausstellung einer **ordnungsgemäßen Bescheinigung**. Ordnungsgemäß ist die Bescheinigung, wenn sie vom Fachmann auf Basis der ihm übergebenen Unterlagen und nach Maßgabe der durchgeführten Überprüfungen *nach bestem Wissen und Gewissen* erstellt worden ist. Der Fachmann ist nicht dafür verantwortlich, dass die Bescheinigung 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.
3. **Vergütung**
- Für die Leistungen des Fachmanns gemäß Pkt. 2. dieser Vereinbarung wird folgender Werklohn / folgendes Honorar vereinbart:
- **ERGÄNZUNG:** Variante Pauschalhonorar;
 - **ERGÄNZUNG:** Variante Vergütung nach Teilleistungen;
 - **ERGÄNZUNG:** Variante Vergütung nach Aufwand

1.3

Vereinbarung Überwachung als befugter Fachmann

Seite 4/6



Mit seiner Unterschrift bestätigt der Bauherr, dass er mit den Regelungen der vorliegenden Vereinbarung einverstanden ist. Ebenso akzeptiert der Bauherr die „Sonstigen Bestimmungen“ der Vereinbarung, welche auf der Rückseite abgedruckt sind.

ORT, am DATUM

FACHMANN

BAUHERR

Anlage:

- ERGÄNZUNG: Nachweis der Befugnis, z.B. Auszug aus dem Gewerberegister
- Begehungsprotokoll samt Lichtbildbeilage vom ERGÄNZUNG: Datum

1.3

Vereinbarung Überwachung als befugter Fachmann

Seite 5/6



Sonstige Bestimmungen

1. Vom Fachmann werden ausschließlich Prüf- und Kontrolltätigkeiten durchgeführt, soweit diese nach den einschlägigen Vorschriften der NÖ BO 2014 dem Fachmann obliegen und im beauftragten Leistungsumfang enthalten sind. Auf Grundlage dieser Vereinbarung werden vom Fachmann keine bauausführenden Tätigkeiten übernommen. Vom Fachmann 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.
2. Mit der vereinbarten Vergütung (Werklohn, Honorar) gemäß Pkt. 3. sind ausschließlich die vom Fachmann 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 Fachmann gesondert zu vergüten.
3. 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 Fachmann weder auf Vollständigkeit noch auf inhaltliche Richtigkeit überprüft. Dem Fachmann obliegt insoweit nur die Überprüfung auf technische Nachvollziehbarkeit und Plausibilität. Die gesetzliche Prüf- und Warnpflicht (§ 1168a Satz 3 ABGB) bleibt hiervon unberührt.
4. Der Fachmann 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 Fachmann diese Unterlagen bereitzustellen und Informationen zu erteilen.
Mit Unterfertigung dieser Vereinbarung bestätigt der Bauherr, dass er den Fachmann, soweit für ihn möglich und zumutbar, umfassend über das von ihm geplante Bauvorhaben aufgeklärt und dem Fachmann alle für die ordnungsgemäße Erfüllung seiner Aufgaben erforderlichen Unterlagen übergeben / Informationen erteilt hat. Ergeben sich während Ausführung Änderungen, die für die Tätigkeit des Fachmanns von Bedeutung sein könnten, hat der

1.3

Vereinbarung Überwachung als befugter Fachmann

Seite 6/6



Bauherr den Fachmann hierüber unverzüglich in Kenntnis zu setzen und ihm alle erforderlichen Auskünfte zu geben.

5. Der Bauherr ist verpflichtet, den Fachmann 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, Pöhlungen; Unterfangungen; bauliche Maßnahmen, die den Brandschutz betreffen udgl..
Im Fall unterlassener Mitteilungen durch den Bauherrn ist eine Haftung des Fachmanns in jedem Fall ausgeschlossen.
6. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes, welcher dem Fachmann die Fortsetzung seiner Tätigkeit unzumutbar macht, ist der Fachmann ohne Nachfristsetzung zum sofortigen Rücktritt vom Vertrag berechtigt. Ein solcher wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn der Bauherr dem Fachmann trotz Verlangens die zur Durchführung der beauftragten Prüf-, Überwachungs- und Kontrolltätigkeit erforderlichen Unterlagen nicht zur Verfügung stellt, der Bauherr den Fachmann nicht wahrheitsgemäß oder vollständig über das von ihm geplante Bauvorhaben aufgeklärt hat, oder wenn es der Bauherr unterlassen hat, den Fachmann gemäß Pkt. 5. von der Ausführung kritischer bzw. schwieriger Leistungen zu verständigen. Tritt der Fachmann aus wichtigem Grund vom Vertrag zurück, behält er den Anspruch auf vollständige Zahlung des vereinbarten Werklohnes / Honorars, war auch für jene Leistungen, die noch nicht ausgeführt wurden.
7. **Haftungsausschluss:** Eine Haftung des Fachmanns für jedwede Sach- oder Vermögensschäden des Bauherrn, die auf ein leicht fahrlässiges Fehlverhalten zurückzuführen sind, ist ausgeschlossen.
8. 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 Fachmann und dem Bauherrn wird, unbeschadet der Bestimmung des § 14 KSchG, die ausschließliche Zuständigkeit der Gerichte am Sitz des Fachmanns (Ort, von dem aus der Bauführer seine geschäftliche Tätigkeit entfaltet) vereinbart.

1.4

Vereinbarung Überprüfung als hiezu Befugter

Seite 1/5



Überprüfung des Bauvorhabens als hiezu Befugter

(§ 30 Abs 3 NÖ BO 2014)

1. Auftrag und Gegenstand der Leistungen
 - 1.1. Mit dieser Vereinbarung übernimmt der / die ERGÄNZUNG: Name / Firma des Befugten für das ERGÄNZUNG: Bezeichnung des Bauvorhabens die Überprüfung des Bauvorhabens als hiezu Befugter gemäß § 30 Abs 3 NÖ BO 2014. Der /die ERGÄNZUNG: Name / Firma des Bauführers wird in weiterer Folge als „Befugter“ bezeichnet, der / die ERGÄNZUNG: Name / Firma des Bauherrn / Bauwerbers als „Bauherr“.
 - 1.2. Die Befugnis des Überprüfenden (§ 25 Abs 1, Abs 2 NÖ BO 2014) ist durch ERGÄNZUNG: Nachweis der Befugnis nachgewiesen und bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Vereinbarung. Eine Kopie wurde dem Bauherrn zum Zweck der Vorlage bei der Baubehörde übergeben.
 - 1.3. Die Tätigkeit des Befugten beginnt mit ERGÄNZUNG: Datum des gewünschten / vereinbarten Beginns der Tätigkeit.
Die Überprüfung der Ausführung des Bauwerks wird bis zum ERGÄNZUNG: Datum des Abschlusses der Überprüfung abgeschlossen sein. Als Datum für die Übergabe des Überprüfungsberichts (Pkt 2.4.) wird der ERGÄNZUNG: Datum der Übergabe des Überprüfungsberichts vereinbart. Sofern zwischen dem Befugten und dem Bauherrn nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart wird, endet die Tätigkeit des Befugten mit der Ausfolgung (Übergabe) des Überprüfungsberichts.
 - 1.4. Als Grundlage für die Durchführung der beauftragen Leistungen wurden dem Befugten 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
 - 1.5. Mit den Arbeiten zur Ausführung des Bauvorhabens wurde am ERGÄNZUNG: Datum des Beginns mit den Bauarbeiten begonnen. Die Bauarbeiten sind seit ERGÄNZUNG: Datum des Abschlusses der Ausführungsarbeiten abgeschlossen.
Zum Zeitpunkt der Unterfertigung dieser Vereinbarung werden keine Bauarbeiten mehr ausgeführt.

1.4

Vereinbarung Überprüfung als hiezu Befugter

Seite 2/5



2. Leistungsumfang

2.1. Der Befugte übernimmt **gemäß § 30 Abs 3 NÖ BO 2014** die Überprüfung des o.a. Bauvorhabens / Bauwerks auf seine bewilligungsgemäße Ausführung.

2.2. **Überprüfung des Bauvorhabens.** Die Leistungen des Befugten umfassen alle **alternativ: die** Prüf- und Kontrolltätigkeiten, die notwendig sind, damit die **bescheidgemäße und bauordnungsgemäße Ausführung** nach Maßgabe der zugrunde liegenden Baubewilligung, der Bestimmungen der NÖ BO 2014 und aller sonstigen einschlägigen Rechtsvorschriften beurteilt werden kann.

Die Überprüfung der Ausführung wird in Form einer augenscheinlichen Kontrolle vorgenommen, dies unter Anwendung der für eine solche Überprüfung erforderlichen, üblichen Messmethoden. Zerstörende Untersuchungen / Überprüfungen werden nicht durchgeführt.

Ist eine Beurteilung aufgrund eigener Wahrnehmungen und Überprüfungen nicht möglich, ist dem Befugten 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 Fachfirmen oder anderer Personen, die mit der Überprüfung des Bauvorhabens beauftragt waren / sind, nachzuweisen. Die Überprüfung derartiger Nachweise und erteilten Informationen ist auf die technische Nachvollziehbarkeit und Plausibilität beschränkt.

Gemäß **ERGÄNZUNG: Besprechung, Beilage, sonstige Dokumentation** sind vom beauftragten Leistungsumfang **insbesondere** ~~insbesondere~~ drüber hinaus folgende Leistungen umfasst:

- **ERGÄNZUNG: Anzahl der Begehungen vor Ort;**
- **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 / Auflistung von Leistungen, z.B. Erstellung einer Fotodokumentation**

2.3. **Eigenleistungen des Bauherrn.** Der Bauherr hat folgende Leistungen als Eigenleistungen ausgeführt bzw. ausführen lassen:

- **ERGÄNZUNG: Beschreibung Eigenleistung;**
- **ERGÄNZUNG: Beschreibung Eigenleistung;**
- **ERGÄNZUNG: Beschreibung Eigenleistung**

Die Einhaltung der technischen Regeln und geltenden Rechtsvorschriften ist dem Befugten gegen Vorlage entsprechender Unterlagen und Nachweise (Pläne, Konstruktionszeichnungen, Beschreibung von Aufbauten, Produktdatenblätter, Rechnungen etc.) darzulegen. Soweit eine Überprüfung der Eigenleistungen aufgrund eigener

1.4

Vereinbarung Überprüfung als hiezu Befugter

Seite 3/5



Wahrnehmungen und Überprüfungen durch den Befugten nicht möglich ist, beschränkt sich die Überprüfung auf die technische Nachvollziehbarkeit und Plausibilität anhand der vorgelegten Unterlagen und erteilten Informationen.

- 2.4. **Ausstellung des Überprüfungsberichts nach § 30 Abs 3 NÖ BO 2014.** Zum Zweck der Vorlage an die Baubehörde stellt der Befugte den Überprüfungsbericht über die bewilligungsgemäße Ausführung nach § 30 Abs 3 NÖ BO 2014 aus („Überprüfungsbericht“). Der Befugte schuldet die Ausstellung eines **ordnungsgemäßen Überprüfungsberichts**. Ordnungsgemäß ist der Bericht, wenn er vom Befugten auf Basis der ihm übergebenen Unterlagen und nach Maßgabe der durchgeführten Überprüfungen *nach bestem Wissen und Gewissen* erstellt worden ist. Der Befugte ist nicht dafür verantwortlich, dass der Überprüfungsbericht 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.

3. Vergütung

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

- **ERGÄNZUNG:** Variante Pauschalhonorar;
- **ERGÄNZUNG:** Variante Vergütung nach Teilleistungen;
- **ERGÄNZUNG:** Variante Vergütung nach Aufwand

Mit seiner Unterschrift bestätigt der Bauherr, dass er mit den Regelungen der vorliegenden Vereinbarung einverstanden ist. Ebenso akzeptiert der Bauherr die „Sonstigen Bestimmungen“ der Vereinbarung, welche auf der Rückseite abgedruckt sind.

ORT, am DATUM

BEFUGTER

BAUHERR

Anlage:

- **ERGÄNZUNG:** Nachweis der Befugnis, z.B. Auszug aus dem Gewerberegister

1.4

Vereinbarung Überprüfung als hiezu Befugter

Seite 4/5



Sonstige Bestimmungen

1. Vom Befugten werden ausschließlich Prüf- und Kontrolltätigkeiten durchgeführt, soweit diese nach den einschlägigen Vorschriften der NÖ BO 2014 dem Befugten obliegen und im beauftragten Leistungsumfang enthalten sind. Auf Grundlage dieser Vereinbarung werden vom Befugten keine bauausführenden Tätigkeiten übernommen. Vom Befugten werden keine über die einschlägigen öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften bzw. über den vereinbarten Leistungsumfang hinausgehenden Tätigkeiten ausgeführt.
Inbesondere 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.
2. Mit der vereinbarten Vergütung (Werklohn, Honorar) gemäß Pkt. 3. sind ausschließlich die vom Befugten 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 Befugten gesondert zu vergüten.
3. 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 Befugten dienen, werden vom Befugten weder auf Vollständigkeit noch auf inhaltliche Richtigkeit überprüft. Dem Befugten obliegt insoweit nur die Überprüfung auf technische Nachvollziehbarkeit und Plausibilität. Die gesetzliche Prüf- und Warnpflicht (§ 1168a Satz 3 ABGB) bleibt hiervon unberührt.
4. Der Befugte 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 Befugten diese Unterlagen bereitzustellen und Informationen zu erteilen. Mit Unterfertigung dieser Vereinbarung bestätigt der Bauherr, dass er den Befugten, soweit für ihn möglich und zumutbar, umfassend über das von ihm geplante Bauvorhaben aufgeklärt und dem Befugten alle für die ordnungsgemäße Erfüllung seiner Aufgaben erforderlichen Unterlagen übergeben / Informationen erteilt hat. Ergeben sich während Ausführung Änderungen, die für die Tätigkeit des Befugten von Bedeutung sein könnten, hat der Bauherr den Befugten hierüber unverzüglich in Kenntnis zu setzen und ihm alle erforderlichen Auskünfte zu geben.

1.4

Vereinbarung Überprüfung als hiezu Befugter

Seite 5/5



5. Der Bauherr ist verpflichtet, den Befugten 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 udgl..
Im Fall unterlassener Mitteilungen durch den Bauherrn ist eine Haftung des Befugten in jedem Fall ausgeschlossen.

6. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes, welcher dem Befugten die Fortsetzung seiner Tätigkeit unzumutbar macht, ist der Befugte ohne Nachfristsetzung zum sofortigen Rücktritt vom Vertrag berechtigt. Ein solcher wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn der Bauherr dem Befugten trotz Verlangens die zur Durchführung der beauftragten Prüf-, Überwachungs- und Kontrolltätigkeit erforderlichen Unterlagen nicht zur Verfügung stellt, der Bauherr den Befugten nicht wahrheitsgemäß oder vollständig über das von ihm geplante Bauvorhaben aufgeklärt hat, oder wenn es der Bauherr unterlassen hat, den Befugten gemäß Pkt. 5. von der Ausführung kritischer bzw. schwieriger Leistungen zu verständigen.
Tritt der Befugte aus wichtigem Grund vom Vertrag zurück, behält er den Anspruch auf vollständige Zahlung des vereinbarten Werklohnes / Honorars, war auch für jene Leistungen, die noch nicht ausgeführt wurden.

7. **Haftungsausschluss:** Eine Haftung des Befugten für jedwede Sach- oder Vermögensschäden des Bauherrn, die auf ein leicht fahrlässiges Fehlverhalten zurückzuführen sind, ist ausgeschlossen.

8. 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 Befugten und dem Bauherrn wird, unbeschadet der Bestimmung des § 14 KSchG, die ausschließliche Zuständigkeit der Gerichte am Sitz des Befugten (Ort, von dem aus der Befugte seine geschäftliche Tätigkeit entfaltet) vereinbart.

1.5

Warnschreiben an den Auftraggeber

Seite 1/2



EINSCHREIBEN

An

ERGÄNZUNG: Name / Firma des Bauherrn / Bauwerbers

ERGÄNZUNG: Anschrift, PLZ des Bauherrn / Bauwerbers

vorab per E-Mail: ERGÄNZUNG: Mailadresse

Betreff: Bauvorhaben ERGÄNZUNG: Bezeichnung des Bauvorhabens
Warnung

Sehr geehrte / sehr geehrter ERGÄNZUNG: Anrede / Person,

ich beziehe mich auf oben genanntes Bauvorhaben / wir beziehen uns auf oben genanntes Bauvorhaben, bei dem ich / wir mit Vereinbarung vom ERGÄNZUNG: Datum der Vereinbarung mit der Tätigkeit als ERGÄNZUNG: Bauführer gemäß § 25 Abs 2 NÖ BO 2014 / zur Überwachung befugter Fachmann gemäß § 25 Abs 2, § 30 Abs 2 Z 3 NÖ BO 2014 / zur Überprüfung Befugter gemäß § 30 Abs 3 NÖ BO 2014 beauftragt wurde / wurden.

In Erfüllung meiner / unserer gesetzlich obliegenden Warn- und Hinweispflicht bringe ich / bringen wir Ihnen Nachfolgendes zur Kenntnis:

ERGÄNZUNG: Beschreibung des Sachverhaltes bzw. der Geschehnisse, welche Anlass zur Warnung geben, z.B.:

- Im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens wurden gegenüber dem eingereichten und bewilligten Projekt Änderungen vorgenommen, die über eine bloße Anzeigepflicht hinausgehen;
- im Zuge der Überprüfung sind technische Mängel aufgefallen, die ein „Misslingen des Werks“ oder Schäden befürchten lassen, beispielsweise den Einsturz von Bauteilen, Undichtheiten, Risse oder Ähnliches;
- im Zuge der Überprüfung sind Mängel / Unzulänglichkeiten aufgefallen, die eine Gefahr für das Leben, die Sicherheit oder die Gesundheit von Menschen befürchten lassen

Ich weise / wir weisen mit Nachdruck darauf hin, dass aufgrund der beschriebenen Umstände die ernste Gefahr alternativ: hohe Wahrscheinlichkeit besteht, dass ERGÄNZUNG: Beschreibung der Folgen, falls die Mängel / der betreffende Zustand nicht beseitigt werden / wird, z.B. aufgrund von bewilligungspflichtigen Änderungen ein neuerliches Ansuchen um Erteilung der Baubewilligung erforderlich ist; der Einsturz tragender Bauteile droht; Menschen zu Schaden kommen könnten. Die aufgezeigten Mängel alternativ: Gefahren müssen unbedingt beseitigt werden, bevor mit den Arbeiten zur Umsetzung des Bauvorhabens fortgefahren wird.¹

¹ Entfällt bei der Beauftragung mit der Überprüfung als hiezu Befugter gemäß § 30 Abs 3 NÖ BO 2104.

1.5

Warnschreiben an den Auftraggeber

Seite 2/2



Allenfalls:² Um die festgestellten Mängel bzw. Gefahren zu beseitigen, **ERGÄNZUNG: Vorschlag / Vorschläge, wie die Mängel / Unzulänglichkeiten beseitigt werden können („Verbesserungsvorschläge“).**

Wir erwarten den Eingang Ihrer Mitteilung, welche Maßnahmen zur Beseitigung der aufgezeigten Mängel **alternativ: Gefahren** von Ihrer Seite getroffen worden sind, bis **längstens ERGÄNZUNG: Datum, zu dem die Mitteilung des Bauherrn vorliegen soll.** Ausdrücklich behalte ich mir / behalten wir uns die Einstellung unserer Leistungen und den sofortigen Rücktritt vom Vertrag vor, sollten die Mängel **alternativ: Gefahren** entgegen unserer Warnung nicht beseitigt werden.

ORT, am **DATUM**

BAUFÜHRER³

Anlage:

- **ERGÄNZUNG: allenfalls Dokumentation der Mängel / Unzulänglichkeiten / Gefahren (Lichtbilder mit Beschreibung udgl.⁴**

² Im Rahmen der gesetzlichen Prüf- und Warnpflicht (§ 1168a ABGB) ist ein Verbesserungsvorschlag an den Bauherrn / Auftraggeber nicht zwingend erforderlich. In bestimmten Situationen, vor allem wenn der Bauherr selbst nicht fachkundig ist, empfiehlt es sich, konkrete Vorschläge zu unterbreiten, wie die Mängel / Unzulänglichkeiten beseitigt werden könnten. Sollte ein Verbesserungsvorschlag nicht unterbreitet werden, entfällt dieser Textteil.

³ Oder „Fachmann“, „Befugter“.

⁴ Um dem Bauherrn / AG die Mängel / Gefahren konkret vor Augen zu führen, empfiehlt es sich, dem Warnschreiben allenfalls eine Dokumentation anzuschließen, etwa in Form von Lichtbildern samt textlicher Beschreibung der betreffenden Punkte.

1.6

Zurücklegung der Bauführerschaft

Seite 1/2



EINSCHREIBEN

An

ERGÄNZUNG: Name / Firma des Bauherrn / Bauwerbers

ERGÄNZUNG: Anschrift, PLZ des Bauherrn / Bauwerbers

vorab per E-Mail: ERGÄNZUNG: Mailadresse

Betreff: Bauvorhaben ERGÄNZUNG: Bezeichnung des Bauvorhabens
Zurücklegung der Bauführerschaft¹

Sehr geehrte / sehr geehrter ERGÄNZUNG: Anrede / Person,

ich beziehe mich auf oben genanntes Bauvorhaben / wir beziehen uns auf oben genanntes Bauvorhaben, bei dem ich / wir mit Vereinbarung vom ERGÄNZUNG: Datum der Vereinbarung mit der Tätigkeit als ERGÄNZUNG: Bauführer gemäß § 25 Abs 2 NÖ BO 2014 / zur Überwachung befugter Fachmann gemäß § 25 Abs 2, § 30 Abs 2 Z 3 NÖ BO 2014 / zur Überprüfung Befugter gemäß § 30 Abs 3 NÖ BO 2014 beauftragt wurde / wurden.

Hiermit setze ich / setzen wir Sie darüber in Kenntnis, dass ich meine / wir unsere Tätigkeit als Bauführer gemäß § 25 Abs 2 NÖ BO 2014 alternativ: zur Überwachung befugter Fachmann gemäß § 25 Abs 2, § 30 Abs 2 Z 3 NÖ BO 2014 / zur Überprüfung Befugter gemäß § 30 Abs 3 NÖ BO 2014 zum ERGÄNZUNG: Datum / mit sofortiger Wirkung zurücklegen. Meiner / unserer Verpflichtung gemäß § 25 Abs 4 Satz 1 NÖ BO 2014 entsprechend, werde ich / werden wir der Baubehörde das Ende unserer Funktion unverzüglich anzeigen.² Sie werden von mir / uns eine Kopie der Mitteilung erhalten, sobald ich / wir diese erstattet habe / haben.³ alternativ: Diesem Schreiben angeschlossen ist eine Kopie meiner / unserer Mitteilung an die Behörde vom DATUM.

Ich weise / wir weisen darauf hin, dass Sie als Bauherr gemäß den einschlägigen Bestimmungen der NÖ BO 2014 verpflichtet sind, das gegenständliche Bauvorhaben durch einen Bauführer überwachen zu lassen. Gemäß § 25 Abs 4 Satz 2 NÖ BO 2014 ist die Ausführung des Bauvorhabens zu unterbrechen, bis der Behörde ein neuer Bauführer namhaft gemacht ist. Bei Verstoß gegen diese Verpflichtung droht eine Verwaltungsstrafe nach § 37 NÖ BO 2014. Womöglich haften Sie persönlich, sollte im Zuge der Weiterführung des Bauvorhabens jemand zu Schaden kommen.

¹ **HINWEIS:** Die Zurücklegung der Bauführerschaft bzw. der Tätigkeit als „Fachmann“ oder als „Befugter“, ohne dass es hierfür einen wichtigen Grund gibt oder ein sonstiger Grund vorliegt, der zur vorzeitigen Beendigung berechtigt, stellt zivilrechtlich einen rechtswidrigen Vertragsbruch dar. Der Vertragspartner (Bauherr) kann daraus allenfalls Schadenersatzansprüche ableiten. Mitunter drohen von Dritter Seite Schadenersatzansprüche. Außerdem hat der Bauführer, abgesehen von den bereits erbrachten Leistungen, keinen Anspruch auf Vergütung (Honorar). Im Einzelfall sollte also gut überlegt werden, ob die Bauführerschaft ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes oder einen sonstigen Rücktrittsgrund zurückgelegt wird.

² Entfällt bei der Beauftragung mit der Überwachung des Bauvorhabens als „hiezuf Befugter“ nach § 30 Abs 3 NÖ BO 2014.

³ Zur Mitteilung über die Zurücklegung der Bauführerschaft siehe die Textvorlage „Zurücklegung der Bauführerschaft“.

1.6

Zurücklegung der Bauführerschaft

Seite 2/2



Gemäß den Regelungen der Vereinbarung vom ERGÄNZUNG: Datum der Vereinbarung werde ich meine bislang erbrachten Leistungen / werden wir unsere bislang erbrachten Leistungen abrechnen. Meine / unsere Rechnung / Honorarnote übermitteln wir mit einem gesonderten Schreiben. Sollten Sie dies wünschen, stelle ich / stellen wir sämtliche Dokumente zur Verfügung, die für eine Weiterführung der Tätigkeit erforderlich sind, und erteile / erteilen die erforderlichen Auskünfte.
Mit der Bitte um Kenntnisnahme verbleibe ich / verbleiben wir.

ORT, am DATUM

BAUFÜHRER⁴

Anlage:

- allenfalls ERGÄNZUNG: Kopie der Mitteilung über die Zurücklegung der Bauführerschaft an die Baubehörde

⁴ Oder „Fachmann“, „Befugter“.

1.7

Rücktritt vom Vertrag aus wichtigem Grund

Seite 1/2



EINSCHREIBEN

An

ERGÄNZUNG: Name / Firma des Bauherrn / Bauwerbers

ERGÄNZUNG: Anschrift, PLZ des Bauherrn / Bauwerbers

vorab per E-Mail: ERGÄNZUNG: Mailadresse

Betreff: Bauvorhaben ERGÄNZUNG: Bezeichnung des Bauvorhabens
Rücktritt vom Vertrag aus wichtigem Grund

Sehr geehrte / sehr geehrter ERGÄNZUNG: Anrede / Person,

ich beziehe mich auf oben genanntes Bauvorhaben / wir beziehen uns auf oben genanntes Bauvorhaben, bei dem ich / wir mit Vereinbarung vom ERGÄNZUNG: Datum der Vereinbarung mit der Tätigkeit als ERGÄNZUNG: Bauführer gemäß § 25 Abs 2 NÖ BO 2014 / zur Überwachung befugter Fachmann gemäß § 25 Abs 2, § 30 Abs 2 Z 3 NÖ BO 2014 / zur Überprüfung Befugter gemäß § 30 Abs 3 NÖ BO 2014 beauftragt wurde / wurden.

Hiermit erkläre ich / erklären wir in Übereinstimmung mit Pkt. 6.¹ der „Sonstigen Bestimmungen“ zur Vereinbarung vom ERGÄNZUNG: Datum der Vereinbarung den sofortigen Rücktritt vom Vertrag. Zu den Gründen, aufgrund derer die Fortführung des Auftrages nicht mehr zumutbar ist und ich / wir zum Vertragsrücktritt berechtigt bin / sind, führe ich / führen wir Folgendes aus:

ERGÄNZUNG: Beschreibung des Sachverhaltes bzw. der Geschehnisse, die den Bauführer / Fachmann / Befugten zum Rücktritt berechtigen, z.B.:

- Der Bauherr hat trotz Verlangens für die ordnungsgemäße Durchführung der Prüf-, Kontroll- und Überwachungstätigkeit erforderliche Unterlagen nicht übergeben;
- im Zuge der Überprüfung stellt sich heraus, dass wesentliche Angaben / Informationen des Bauherrn zum gegenständlichen Bauvorhaben unrichtig sind;
- sonstige Gründe / Umstände, die dem Bauführer / Fachmann / Befugten eine Fortführung des Auftrages unzumutbar machen;

Meiner / unserer Verpflichtung gemäß § 25 Abs 4 Satz 1 NÖ BO 2014 entsprechend, werde ich / werden wir der Baubehörde das Ende unserer Funktion unverzüglich anzeigen.² Sie werden von mir / uns eine Kopie der Mitteilung erhalten, sobald ich / wir diese erstattet habe / haben.³ alternativ: Diesem Schreiben angeschlossen ist eine Kopie meiner / unserer Mitteilung an die Behörde vom DATUM.

¹ Bzw. Pkt. 7. Bei Verwendung des Vertragsmusters „Übernahme der Bauführerschaft für ein bestimmtes Gewerk / einen bestimmten Teilbereich“.

² Entfällt bei der Beauftragung mit der Überwachung des Bauvorhabens als „hiezuf Befugter“ nach § 30 Abs 3 NÖ BO 2014.

³ Zur Mitteilung über die Zurücklegung der Bauführerschaft siehe die Textvorlage „Zurücklegung der Bauführerschaft“.

1.7

Rücktritt vom Vertrag aus wichtigem Grund

Seite 2/2



Ich weise / wir weisen darauf hin, dass Sie als Bauherr gemäß den einschlägigen Bestimmungen der NÖ BO 2014 verpflichtet sind, das gegenständliche Bauvorhaben durch einen Bauführer überwachen zu lassen. Gemäß § 25 Abs 4 Satz 2 NÖ BO 2014 ist die Ausführung des Bauvorhabens zu unterbrechen, bis der Behörde ein neuer Bauführer namhaft gemacht ist. Bei Verstoß gegen diese Verpflichtung droht eine Verwaltungsstrafe nach § 37 NÖ BO 2014. Womöglich haften Sie persönlich, sollte im Zuge der Weiterführung des Bauvorhabens jemand zu Schaden kommen.

Gemäß den Regelungen der Vereinbarung vom ERGÄNZUNG: Datum der Vereinbarung werde ich meine Leistungen / werden wir unsere Leistungen abrechnen. Meine / unsere Rechnung / Honorarnote übermitteln wir mit einem gesonderten Schreiben. Sollten Sie dies wünschen, stelle ich / stellen wir sämtliche Dokumente zur Verfügung, die für eine Weiterführung der Tätigkeit erforderlich sind.

Mit der Bitte um Kenntnisnahme verbleibe ich / verbleiben wir.

ORT, am DATUM

BAUFÜHRER⁴

Anlage:

- allenfalls ERGÄNZUNG: Kopie der Mitteilung über die Zurücklegung der Bauführerschaft an die Baubehörde

⁴ Oder „Fachmann“, „Befugter“.

2

MELDUNGEN AN DIE BEHÖRDE ZU BAUBEGINN

Word-Dokumente (Vorlagen) zum Download:



2-1_Baubeginnsanzeige_2021+2026.docx



2-2_Baufuehrerbekanntgabe_2021+2026.docx



Hier können Sie diesen Leitfaden als PDF-Dokument downloaden,
sowie alle abgebildeten Word-Dokumente (Vorlagen):

[https://www.wko.at/noe/gewerbe-handwerk/bau/
praxisleitfaden-der-baufuehrer-nach-der-noe-bo-2014](https://www.wko.at/noe/gewerbe-handwerk/bau/praxisleitfaden-der-baufuehrer-nach-der-noe-bo-2014)

2.1

Baubeginnsanzeige

Seite 1/1



Baubeginnsanzeige¹

(gem. § 26 Abs 1 NÖ BO 2014)

zu folgendem Bauvorhaben:

Bauherr: ERGÄNZUNG

Bescheidinhalt/Projektumfang: ERGÄNZUNG

Adresse: ERGÄNZUNG

Bescheidzahl: ERGÄNZUNG

Bescheiddatum: ERGÄNZUNG

- I. Hiermit wird bekannt gegeben, dass mit nachfolgend angeführtem Datum mit der Ausführung des o. a. Bauvorhabens begonnen wird:
ERGÄNZUNG (Datum max. 4 Wochen nach Abgabedatum dieser Baubeginnsanzeige)

II. Der Bauführer

- 1) wurde bereits bekannt gegeben (z.B. am Einreichplan) und ein Nachweis der Befugnis abgegeben.
- 2) wird mit beigefügtem Formular gemeldet.

(Nicht zutreffendes streichen)

Der/die Bauherr(in)

Datum

¹ Wenn der Bauführer noch nicht genannt wurde, bitte zusätzlich die Formularvorlage „Bauführerbekanntgabe“ verwenden.

2.2

Bauführerbekanntgabe

Seite 1/1



Bauführerbekanntgabe¹

(gem. § 25 Abs 3 NÖ BO 2014)

zu folgendem Bauvorhaben:

Bauherr: ERGÄNZUNG

Bescheidinhalt/Projektumfang: ERGÄNZUNG

Adresse: ERGÄNZUNG

Bescheidzahl: ERGÄNZUNG

Bescheiddatum: ERGÄNZUNG

- I. Hiermit wird bekannt gegeben, dass nachstehend angeführter Bauführer mit der Überwachung der bescheidgemäßen Ausführung gem. § 25 (2) NÖ BO 2014 betraut wurde:

ERGÄNZUNG

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

- II. Zeitliche Abgrenzung²

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

2) Die Bauführung wird ab ERGÄNZUNG (Datum) übernommen.

(Nicht zutreffendes streichen)

Der/die Bauherr(in)

Datum

¹ Üblicherweise - wenn es sich um die erste Bauführerbekanntgabe handelt - in Zusammenhang mit der Formularvorlage „Baubeginnsanzeige“ verwenden.

² Für die zeitliche Abgrenzung nach hinten bitte die Formularvorlage „Zurücklegung der Bauführung“ verwenden.

3

BESCHEINIGUNGEN FÜR DEN AUFTRAGGEBER (BAUHERREN)

Word-Dokumente (Vorlagen) zum Download:



3-1_Baufuehrerbescheinigung_2026.docx



3-2_Bescheinigung_Ueberwachung_bef_Fachmann_2026.docx



3-3_Ueberpruefungsbericht_hiezu_Befugter_2026.docx



3-4_Bescheinigung_lagerrichtige_Ausfuehrung_2021+2026.docx



Hier können Sie diesen Leitfaden als PDF-Dokument downloaden,
sowie alle abgebildeten Word-Dokumente (Vorlagen):

[https://www.wko.at/noe/gewerbe-handwerk/bau/
praxisleitfaden-der-baufuehrer-nach-der-noe-bo-2014](https://www.wko.at/noe/gewerbe-handwerk/bau/praxisleitfaden-der-baufuehrer-nach-der-noe-bo-2014)

3.1

Bauführerbescheinigung

Seite 1/2



BAUFÜHRERBESCHEINIGUNG¹

(gem. §30 Abs. 2 Z 3 NÖ BO 2014)

zur (Teil-) Fertigstellungsmeldung des Bauvorhabens:

Bescheidinhalt/Projektumfang: ERGÄNZUNG

Adresse: ERGÄNZUNG

Bescheidzahl: ERGÄNZUNG

Bescheiddatum: ERGÄNZUNG

Bauführer: ERGÄNZUNG

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 ERGÄNZUNG bis ERGÄNZUNG.
(Nicht zutreffendes streichen)

II. Inhaltlicher Umfang:²

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

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

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

3.1

Bauführerbescheinigung

Seite 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), insbesondere der Einhaltung der Angaben aus dem Energieausweis.
(falls kein Energieausweis erforderlich war - letzten Halbsatz bitte streichen).

Bei meldepflichtigen Abänderungen iSd § 30 Abs.2 Zi.2a NÖ BO 2014 wird die Einhaltung der Anforderungen aus dem Energieausweis bestätigt.
(falls kein Energieausweis für meldepflichtige Abänderungen erforderlich war - letzten Satz bitte streichen).

- 2) Der Bauführer gemäß § 25 Abs. 2 NÖ BO 2014 kann die bewilligungsgemäße Ausführung (auch Eigenleistung) des Bauwerks (lt. Bescheidumfang) nicht bestätigen, da **ERGÄNZUNG**
(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 und 15 NÖ BO 2014 im Zuge der Bauführung festgestellter nachstehender Abänderungen gegenüber dem bewilligten Konsens wurde(n) der/die Bauwerber(in) hingewiesen:
ERGÄNZUNG

 Der/die Bauführer(in)

 Datum

3.2

Bescheinigung eines zur Überwachung befugten Fachmannes

Seite 1/2



BESCHEINIGUNG

eines zur Überwachung befugten Fachmannes¹

(gem. §30 Abs. 2 Z 3 NÖ BO 2014)

zur (Teil-) Fertigstellungsmeldung des Bauvorhabens:

Bescheidinhalt/Projektumfang: **ERGÄNZUNG**

Adresse: **ERGÄNZUNG**

Bescheidzahl: **ERGÄNZUNG**

Bescheiddatum: **ERGÄNZUNG**

Zur Überwachung befugter Fachmann: **ERGÄNZUNG**

I. Zeitlicher Umfang:

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

II. Inhaltlicher Umfang:

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

ERGÄNZUNG

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

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

3.2

Bescheinigung Überwachung als befugter Fachmann

Seite 2/2



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), insbesondere der Einhaltung der Angaben aus dem Energieausweis.
(falls kein Energieausweis erforderlich war - letzten Halbsatz bitte streichen).

Bei meldepflichtigen Abänderungen iSd § 30 Abs.2 Zi.2a NÖ BO 2014 wird die Einhaltung der Anforderungen aus dem Energieausweis bestätigt.

(falls kein Energieausweis für meldepflichtige Abänderungen erforderlich war - letzten Satz bitte streichen)

- 2) 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 **ERGÄNZUNG**
(Nicht zutreffendes streichen)

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 Fachmann und beim Bescheid Adressaten auf.
- 2) Auf die Bewilligungspflicht gem. §§14 und 15 NÖ BO 2014 im Zuge der Bauführung festgestellter nachstehender Abänderungen gegenüber dem bewilligten Konsens wurde(n) der/die Bauwerber(in) hingewiesen:
ERGÄNZUNG

Der zur Überwachung befugte Fachmann

Datum

3.3

Überprüfungsbericht des hiezu Befugten

Seite 1/2



ÜBERPRÜFUNGSBERICHT

des hiezu Befugten¹

(gem. § 30 Abs. 3 NÖ BO 2014)

zur (Teil-) Fertigstellungsmeldung des Bauvorhabens:

Bescheidinhalt/Projektumfang: **ERGÄNZUNG**

Adresse: **ERGÄNZUNG**

Bescheidzahl: **ERGÄNZUNG**

Bescheiddatum: **ERGÄNZUNG**

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

Datum der Endüberprüfung: **ERGÄNZUNG**

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)~~
ERGÄNZUNG

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, insbesondere auch die Einhaltung der Angaben aus dem Energieausweis.
~~(falls kein Energieausweis erforderlich war - letzten Halbsatz bitte streichen).~~

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

3.3

Überprüfungsbericht als hiezu Befugter

Seite 2/2



Bei meldepflichtigen Abänderungen iSd § 30 Abs.2 Zi.2a NÖ BO 2014 wird die Einhaltung der Anforderungen aus dem Energieausweis bestätigt.

(falls kein Energieausweis für meldepflichtige Abänderungen erforderlich war - letzten Satz bitte streichen)

Die angeführten Bestätigungen wurden dokumentiert und liegen beim zur Überprüfung Befugten auf.

- 2) Der hiezu Befugte (sinngemäß nach § 25 Abs. 2 NÖ BO 2014) kann die bewilligungsgemäße Ausführung (auch Eigenleistung) des Bauwerks (lt. Bescheidumfang) nicht bestätigen, da **ERGÄNZUNG**
(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 und 15 NÖ BO 2014 im Zuge der Überprüfung festgestellter nachstehender Abänderungen gegenüber dem bewilligten Konsens wurde(n) der/die Bauwerber(in) hingewiesen:
ERGÄNZUNG

 Der zur Überprüfung Befugte

 Datum

3.4

Bescheinigung lagerrichtige Ausführung

Seite 1/1

**Bescheinigung****des Bauführers****des zur Überwachung befugten Fachmannes****des zur Überprüfung Befugten***(Nicht zutreffendes streichen)***über die lagerrichtige Ausführung des Bauvorhabens¹**

(gem. § 30 Abs 2 Z 1 NÖ BO 2014)

zu folgendem Bauvorhaben:

Bauherr: ERGÄNZUNG

Bescheidinhalt/Projektumfang: ERGÄNZUNG

Adresse: ERGÄNZUNG

Bescheidzahl: ERGÄNZUNG

Bescheiddatum: ERGÄNZUNG

I. Hiermit wird bekannt gegeben, dass

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

(Nicht zutreffendes streichen)

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

Der Bauführer_____
Datum

Der zur Überwachung befugte Fachmann

Der zur Überprüfung Befugte

Der Vermessungsbefugte

(Nicht zutreffendes streichen)

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

4

MELDUNGEN AN DIE BEHÖRDE NACH (TEIL-)FERTIGSTELLUNG DES BAUVORHABENS

Word-Dokumente (Vorlagen) zum Download:



4-1_Fertigstellungsanzeige_P14_2026.docx



4-2_Teilfertigstellungsanzeige_P14_2026.docx



4-3_Fertigstellungsanzeige_P15_2026.docx



4-4_Teilfertigstellungsanzeige_P15_2026.docx



Hier können Sie diesen Leitfaden als PDF-Dokument downloaden,
sowie alle abgebildeten Word-Dokumente (Vorlagen):

[https://www.wko.at/noe/gewerbe-handwerk/bau/
praxisleitfaden-der-baufuehrer-nach-der-noe-bo-2014](https://www.wko.at/noe/gewerbe-handwerk/bau/praxisleitfaden-der-baufuehrer-nach-der-noe-bo-2014)

4.1

Fertigstellungsanzeige § 14

Seite 1/2



FERTIGSTELLUNGSANZEIGE¹

Hiermit zeige ich/zeigen wir **ERGÄNZUNG** (Bauherr(en)) gemäß § 30 Abs. 1 NÖ BO 2014 die Fertigstellung des folgenden nach §14 NÖ BO 2014 bewilligungspflichtigen Bauvorhabens an:

Bescheidinhalt/Projektumfang: **ERGÄNZUNG**

Adresse: **ERGÄNZUNG**

Bescheidzahl: **ERGÄNZUNG**

Bescheiddatum: **ERGÄNZUNG**

Baubeginnsdatum: **ERGÄNZUNG**

Fertigstellungsdatum: **ERGÄNZUNG**

I. 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) Bescheinigung²
 - a. des Bauführers (gem. §25 Abs. 2 NÖ BO 2014) oder
 - b. eines zur Überwachung befugten Fachmannes (bei unterlassener Bauführerbekanntgabe)
- 3) Befunde und Bescheinigungen
 - a. wie in der Baubewilligung (zur Vorlage bei der Behörde) vorgeschrieben oder
 - b. durch den Bauführer oder den zur Überwachung befugten Fachmann bestätigt.³
(Nicht zutreffendes streichen)
- 4) Nachweis über die Herstellung des Bezugsniveaus
(nur wenn gem. §12a NÖ BO 2014 ein verpflichtendes Gebot zur Herstellung besteht)

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

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

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

4.1

Fertigstellungsanzeige § 14

Seite 2/2



II. Sonstiges

ERGÄNZUNG

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

4.2

Teilfertigstellungsanzeige § 14

Seite 1/2



TEILFERTIGSTELLUNGSANZEIGE¹

Hiermit zeige(n) ich/wir **ERGÄNZUNG** 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 fertiggestellte Teil des vom Bescheid umfassten Gesamtvorhabens für sich allein dem bewilligten Verwendungszweck, den Vorschriften der NÖ BO 2014 und der NÖ BTV 2014 sowie den Bestimmungen des Bebauungsplanes² entspricht. Dies wird in der beigefügten Bauführerbescheinigung bestätigt.

Bescheidinhalt/Projektumfang: **ERGÄNZUNG**

Adresse: **ERGÄNZUNG**

Bescheidzahl: **ERGÄNZUNG**

Bescheiddatum: **ERGÄNZUNG**

Baubeginnsdatum: **ERGÄNZUNG**

Fertigstellungsdatum: **ERGÄNZUNG**

- I. Folgende, von obiger Baubewilligung umfassten, Belange wurden noch nicht ausgeführt, sollen aber innerhalb der gesetzlichen Ausführungsfristen noch bescheidgemäß bis **ERGÄNZUNG** hergestellt werden:
ERGÄNZUNG
(für weitere Aufzählungen - siehe Beiblatt)

- II. Folgende, von obiger Baubewilligung umfassten, Belange wurden und werden nicht mehr nicht ausgeführt:
ERGÄNZUNG
(für weitere Aufzählungen - siehe Beiblatt)

¹ Für die Teilfertigstellung von Bauvorhaben nach §15 NÖ BO 2014 („vereinfachtes Bewilligungsverfahren“) bitte die Formularvorlage „*Teilfertigstellungsanzeige für bewilligungspflichtige Vorhaben im vereinfachten Verfahren (§15 NÖ BO 2014)*“ verwenden.

² sofern verordnet - anderenfalls streichen

4.2

Teilfertigstellungsanzeige § 14

Seite 2/2



- III. Folgende Beilagen gemäß §30 Abs.2 NÖ BO 2014 sind dieser Anzeige beigelegt:
- 1) Lageplan samt Bescheinigung des Bauführers über die lagerrichtige Ausführung des Bauvorhabens.
(Nicht erforderlich bei reiner Aufstockung oder Dachgeschoßausbau)
 - 2) Bescheinigung³
 - a. des Bauführers (gem. §25 Abs. 2 NÖ BO 2014) oder
 - b. eines zur Überwachung befugten Fachmannes (bei unterlassener Bauführerbekanntgabe)
 - 3) Befunde und Bescheinigungen
 - a. wie in der Baubewilligung (zur Vorlage bei der Behörde) vorgeschrieben oder
 - b. durch den Bauführer oder den zur Überwachung befugten Fachmann bestätigt.⁴
(Nicht zutreffendes streichen)
 - 4) Nachweis über die Herstellung des Bezugsniveaus
(nur wenn gem. §12a NÖ BO 2014 ein verpflichtendes Gebot zur Herstellung besteht)
- IV. Sonstiges
ERGÄNZUNG

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

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

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

4.3

Fertigstellungsanzeige § 15

Seite 1/1



FERTIGSTELLUNGSANZEIGE¹

Hiermit zeige ich/zeigen wir **ERGÄNZUNG** (Bauherr(en)) gemäß § 30 Abs. 1 NÖ BO 2014 die Fertigstellung des folgenden nach §15 NÖ BO 2014 im vereinfachten Verfahren bewilligungspflichtigen Vorhabens an:

Bescheidinhalt/Projektumfang: **ERGÄNZUNG**

Adresse: **ERGÄNZUNG**

Bescheidzahl: **ERGÄNZUNG**

Bescheiddatum: **ERGÄNZUNG**

Baubeginnsdatum: **ERGÄNZUNG**

Fertigstellungsdatum: **ERGÄNZUNG**

I. Folgende Beilagen gemäß §30 Abs.2 NÖ BO 2014 sind dieser Anzeige beigelegt:

- 1) Befunde und Bescheinigungen wie in der Baubewilligung (zur Vorlage bei der Behörde) vorgeschrieben

II. Sonstiges

ERGÄNZUNG

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

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

4.4

Teilfertigstellungsanzeige § 15

Seite 1/2



TEILFERTIGSTELLUNGSANZEIGE¹

für bewilligungspflichtige Vorhaben im vereinfachten Verfahren (§15 NÖ BO 2014)

Hiermit zeige(n) ich/wir **ERGÄNZUNG** gemäß § 30 Abs. 1 NÖ BO 2014 die Fertigstellung eines Teiles des folgenden nach §15 NÖ BO 2014 bewilligungspflichtigen Bauvorhabens an:

Ich gebe bekannt, dass der nachfolgend beschriebene fertiggestellte Teil des vom Bescheid umfassten Gesamtvorhabens für sich allein dem bewilligten Verwendungszweck, den Vorschriften der NÖ BO 2014 und der NÖ BTV 2014 sowie den Bestimmungen des Bebauungsplanes² entspricht.

Bescheidinhalt/Projektumfang: **ERGÄNZUNG**

Adresse: **ERGÄNZUNG**

Bescheidzahl: **ERGÄNZUNG**

Bescheiddatum: **ERGÄNZUNG**

Baubeginnsdatum: **ERGÄNZUNG**

Fertigstellungsdatum: **ERGÄNZUNG**

- I. Folgende, von obiger Baubewilligung umfassten, Belange wurden noch nicht ausgeführt, sollen aber innerhalb der gesetzlichen Ausführungsfristen noch bescheidgemäß bis **ERGÄNZUNG** hergestellt werden:
ERGÄNZUNG
(für weitere Aufzählungen - siehe Beiblatt)
- II. Folgende, von obiger Baubewilligung umfassten, Belange wurden und werden nicht mehr nicht ausgeführt:
ERGÄNZUNG
(für weitere Aufzählungen - siehe Beiblatt)
- III. Folgende Beilagen gemäß §30 Abs.2 NÖ BO 2014 sind dieser Anzeige beigelegt:
 - 1) Befunde und Bescheinigungen wie in der Baubewilligung (zur Vorlage bei der Behörde) vorgeschrieben oder

¹ Für die Teilfertigstellung von Bauvorhaben nach §14 NÖ BO 2014 („normales Bewilligungsverfahren“) bitte die Formularvorlage „Teilfertigstellungsanzeige“ verwenden.

² sofern verordnet - anderenfalls streichen

4.4

Teilfertigstellungsanzeige § 15

Seite 2/2



IV. Sonstiges

ERGÄNZUNG

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

Impressum:

Herausgeber: Wirtschaftskammer Niederösterreich, Landesinnung Bau,
Daniel-Gran-Str. 48/2, 3100 St. Pölten, Tel. 02742 / 851 18121, Fax 02742 / 851 18199,
E-Mail: hdb@wknoe.at, www.bau-noe.at

Bildnachweise: [iStock.com/fonikum](https://www.istock.com/fonikum) (Cover); [iStock.com/Yuriy Altukhov](https://www.istock.com/Yuriy_Altukhov) (Teil A, Inhaltsverzeichnis);
[iStock.com/SurfUpVector](https://www.istock.com/SurfUpVector) (Teil B, Inhaltsverzeichnis)

Stand: 01.03.2026