



Arch+Ing



in Zusammenarbeit mit der Wiener Baubehörde
und dem Hauptverband der Gerichtssachverständigen

Erläuterung des Leistungsbildes des Prüflingenieurs gemäß Bauordnung für Wien (BO) in der Fassung vom 15.10.2014

Änderungen zur Vorversion:

Editorelle Überarbeitung und Adaption an neue BO, inhaltlich:

Punkt 1: Aufnahme Punkt 20 –Toleranzen, im Glossar

1. Einleitung

Die vorliegende Erläuterung des Leistungsbildes des Prüflingenieurs gemäß Bauordnung für Wien ist in intensiver Zusammenarbeit zwischen Vertretern der Wiener Baubehörde, des Sachverständigenverbandes sowie der Architekten- und Ingenieurkammer WNB entstanden und wurde mit der Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder und Vertretern von namhaften Wiener Gemeinnützigen Bauvereinigungen abgestimmt.

Ziel ist es, dem Prüflingenieur nach der Bauordnung für Wien (BO) eine Hilfestellung zu geben, die einerseits Unklarheiten in Bezug auf die Aufgabenstellung beseitigen soll, andererseits den "Sorgfaltsmaßstab" für die durchzuführenden Überprüfungen, sowohl in Bezug auf zeitliche Intervalle als auch den inhaltlichen Umfang, definiert.

Dieses Aufgabenheft umfasst auch den Bereich der „im Rahmen seiner Befugnis ausgestellten Bestätigung eines Ziviltechnikers“ zur Fertigstellungsanzeige gem. § 128 BO. Die Bauordnung für Wien sieht nicht zwingend vor, dass die Tätigkeit des Prüflingenieurs und die Ausstellung der Bestätigung für die Fertigstellungsanzeige von ein und derselben Person durchgeführt werden muss (s. dazu allerdings Pkt. 2 zweiter Absatz).

Die Bestätigung zur Fertigstellungsanzeige kann jedoch grundsätzlich nur von einem Ziviltechniker ausgestellt werden (außer es wird darauf verzichtet und es genügt die Bestätigung des Bauführers), während die Tätigkeit des Prüflingenieurs auch von gerichtlich beeideten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet vorgenommen werden kann.

Nicht in diesem Aufgabenheft enthalten sind eine Aufwandsabschätzung oder Hinweise auf eine Honorarermittlung für den Prüflingenieur. Das Honorar der Prüftätigkeiten ist von der Größe und der Komplexität des Bauvorhabens abhängig.

Für den Fall, dass vom Prüflingenieur nicht alle Bestätigungen und Gutachten selbst erbracht werden, wird empfohlen, den Bauherrn bei Vertragsabschluss auf die zusätzlich erforderlichen Leistungen hinzuweisen (z.B. Geometer für Vermessungsarbeiten, Brandschutzgutachten, etc.).

Ausschließlich der besseren Lesbarkeit halber wird im folgenden Text bei Personenbezeichnungen auf ein Nebeneinander weiblicher und männlicher Formen zugunsten der alleinigen männlichen Form verzichtet. Selbstverständlich beziehen sich sämtliche Angaben der Erläuterung sowohl auf weibliche als auch auf männliche Vertreter der jeweiligen Berufsgruppen.

2. Generelle Aufgabe des Prüfindgenieurs - Leitgedanken

Der Prüfindgenieur fungiert als Bindeglied zwischen Bauherrn/Bauausführenden und Behörde¹. Der Prüfindgenieur hat die Behörde rechtzeitig zu verständigen, wenn nicht zulässige bzw. nicht bewilligte oder nicht bewilligungsfreie Abweichungen vom Konsens auftreten (die nicht unverzüglich wieder beseitigt werden).

Der Prüfindgenieur soll seine Tätigkeit von Anfang der Baustelle bis zu ihrem Ende in nahtloser Verantwortung durchführen². Seine Tätigkeit bildet nach der Intention des Gesetzes eine wesentliche Grundlage für die auszustellende Bestätigung eines Ziviltechnikers (der auch der Prüfindgenieur – sofern er Ziviltechniker ist – selbst sein kann) zur Fertigstellungsanzeige. Die geringste Schnittstellenproblematik bzw. klarste Verantwortlichkeit ist allerdings gegeben, wenn der Prüfindgenieur (als Ziviltechniker) auch die Bestätigung für die Fertigstellungsanzeige erstellt.

Zu seinen Aufgaben gehören:

- Kontrolle der Einreichpläne und der Baubewilligung auf konsensrelevante Übereinstimmung mit der Natur (siehe auch §125 Abs. 2 BO und Meldung bei diesbezüglichen Abweichungen).
- Er hat begleitende Überprüfungen gem. §127 Abs. 3 lit. a, b und c BO vornehmen zu lassen. Die Nachweise gem. §127 Abs. 3 lit. a, b und c BO stellen nicht zwingend öffentliche Urkunden³ dar, sodass diese auch bei Ausstellung durch einen Ziviltechniker nicht mit einem Rundsiegel versehen sein müssen.
- Meldung von Abweichungen⁴ gem. §125 Abs. 2 BO (allgemeine Meldepflicht) sowie bezüglich §127 Abs. 8 lit. a und c bis g BO und gem. §127 Abs. 3 lit. a, b und c BO.
- Konzept, Umfang und Ergebnisse der Überprüfungen sind in entsprechender Weise zu dokumentieren⁵.
- Bestätigung zur Fertigstellung gem. §128 Abs. 2 BO⁶

¹ In der Praxis wird daher mit dem Bauführer rechtzeitig vor Baubeginn eine entsprechende Vereinbarung über gegenseitige Informationspflichten und -wege über wichtige Belange im Bauablauf zu treffen sein.

² Ein Wechsel des Prüfindgenieurs ist möglich. Die Schnittstellen sind in diesem Fall nahtlos zu definieren.

³ Vgl. hierzu die rechtliche Stellungnahme der MA 64 vom 04.04.2011, MA 64-1335/2004 (auf der Homepage der Kammer veröffentlicht)

⁴ Dabei ist es unerheblich, wie der Prüfindgenieur von der Abweichung in Kenntnis gesetzt wird. Diese Kenntnis kann er auf Grund seiner durchgeführten Überprüfungen oder auch durch eine Beschwerde eines Nachbarn bei der Behörde erlangen. Wichtig ist sein unverzügliches Handeln!

Weichen die Ausführungspläne und damit die Ausführung vom bewilligten Konsens ab, dann ist es dem Prüfindgenieur im Regelfall nur dann möglich, dies unverzüglich zu melden, wenn er vom Planverfasser und/oder vom Bauführer davon in Kenntnis gesetzt wird. Daher hat der Prüfindgenieur dafür Sorge zu tragen, dass Bauherrn, Planverfasser und Bauführer bekannt ist, dass er informiert werden muss (Kontrollsystem!). Das informelle „Absprechen“ von geplanten Abweichungen mit dem Baureferenten ersetzt die Meldepflicht des Prüfindgenieurs bei deren Ausführung vor der baubehördlichen Bewilligung nicht!

⁵ Dokumentation auch im Sinne einer Beweissicherung für einen allfälligen Streitfall - je nachvollziehbarer die Dokumentation der durchgeführten Kontrollen ist, desto eher wird der Beweis eines mangelnden Verschuldens bzw. die [verwaltungs]strafrechtliche Exkulpierung gelingen!

⁶ Nur für den Fall, dass der Prüfindgenieur auch gleichzeitig mit der Bestätigung zur Fertigstellungsanzeige beauftragt ist. Die Bestätigung für die Fertigstellungsanzeige setzt eine umfassende Kenntnis der Bauführung voraus, welche nur mittels laufender Kontrolle möglich ist. Dies ist aber genau die Tätigkeit des Prüfindgenieurs. In der Praxis tritt häufig der Fall auf, dass die Überprüfungen gem. § 127 Abs. 3 lit. a BO durch den Tragwerksplaner erfolgen und die Bestätigung für die Fertigstellungsanzeige von einem anderen (Ziviltechniker) ausgestellt wird.

Der Prüflingenieur muss die oben angeführten Überprüfungen nicht selbst durchführen, er kann sich vielmehr auch geeigneter Hilfgutachten bedienen (siehe auch Anmerkung 3 zu Pkt. 4/b). Er hat aber dafür zu sorgen, dass sie entsprechend dem Baufortschritt erstellt bzw. die Prüfungen durchgeführt werden. Die Meldepflicht und damit die Verantwortung bleiben jedenfalls beim Prüflingenieur.

Die Prüflingenieurtätigkeit ersetzt eine allfällige örtliche Bauaufsicht nicht.⁷

3. Aufgaben des Prüflingenieurs vor Baubeginn

Gegenstand:

Kontrolle der Einreichpläne und der Baubewilligung auf konsensrelevante Übereinstimmung mit der Natur.

Vorgangsweise:

Neubau: Grenzen, Fluchtlinien, Höhenlagen (siehe auch § 12 BO)

Bestand: Die für die gegenständliche Bauführung relevanten Bestandseigenschaften sind auf Übereinstimmung mit dem Konsens und den der Baubewilligung zu Grunde liegenden Unterlagen zu überprüfen, z.B. Ingenieurbefund, Fluchtwege, relevante Bestandsmaße etc.

Das Ergebnis ist geeignet zu dokumentieren.

Beispiele und Hinweise:

Für den Bestandsbau werden z.B. die vorhandenen Stiegenhäuser (in der Regel Fluchtwege), die Außenabmessungen und Höhen (z.B. bei vertikalen Zubauten) von Interesse sein. Nicht jedoch Eigenschaften, die mit der Konsensplanung keinen Zusammenhang haben (z.B. Fenstergrößen in von der Bauführung nicht betroffenen Bereichen).

*Die tatsächliche Gebäudehöhe und die Lage des Bestandes stellen **nicht** automatisch den Konsens dar. Überschreitet z.B. die tatsächliche Gebäudehöhe offensichtlich die im Konsensplan dargestellte Höhe, dann ist der Prüflingenieur verpflichtet, dies der Behörde zu melden. Eine Überprüfung durch einen Geometer ist daher in all jenen Fällen zu empfehlen, wo aus den Planunterlagen ersichtlich ist, dass die zulässigen Gebäudehöhen oder zulässigen Umrisse maximal ausgenutzt werden.*

Inwieweit bereits vorhandene Ingenieurbefunde nochmals zu prüfen sind, ist sachverständig zu klären. Wenn die dem Konsens zugrunde liegenden Befunde älter als 2 Jahre sind, wird in der Regel zumindest eine augenscheinliche Verifizierung durchzuführen sein.

⁷Aufgabe des Prüflingenieurs ist es nicht, die Leistungen der Planungsbeteiligten zu übernehmen und/oder im Detail auf Richtigkeit zu überprüfen. Es ist auch nicht die Aufgabe des Prüflingenieurs, die originäre und notwendige Mitwirkung des Bauherrn bei der Projektleitung und der Projektsteuerung zu übernehmen bzw. zu unterstützen.

4. Aufgaben des Prüffingenieurs während der Bauführung

Gegenstand:

- a) Bis zur Fertigstellung des Rohbaus: Veranlassung der Überprüfungen gem. §127 Abs. 3 lit. a und b BO und Kontrollen der Geometrie.
- b) Nach der Rohbaubeschau bis zur Fertigstellung: Kontrollen der Ausbauteile und der Geometrie gemäß § 127 Abs. 3 lit. c BO.

Vorgangsweise:

zu a) und b)

Geometrie: Vollständig hinsichtlich konsensrelevanter Eigenschaften, zumindest zu den Zeitpunkten:

- Aussteckung der Fluchtlinien vor Baubeginn (siehe auch § 12 BO)
- nach Fertigstellung des Rohbaus, vor der Rohbaubeschau
- nach der Fertigstellung des Gebäudes, vor Ausstellung der § 128 Abs. 2 BO-Bestätigung
- Jederzeit (unverzüglich!) bei Hinweisen auf mögliche Abweichungen

zu a) Überprüfungen gem. §127 Abs. 3 lit. a, b und c BO

- Überprüfungen gemäß den entsprechenden Konstruktionsnormen (Fachnormen für die Überwachung der Ausführung, siehe auch Wiener Leitfaden zur OIB-RL1)

Hinweise:

Generell sind die Meldepflichten dem §125 Abs. 2 BO und §127 Abs. 8 BO zu entnehmen.

Es ist zu empfehlen, eine Bestätigung über die Erstellung des SIGE-Plans und die Bestellung eines Baustellenkoordinators gemäß BauKG einzufordern. Auch sind die Konzepte für die Baugrubensicherung, Hilfsunterstellungen bei Auswechslungen und Schalungen einzufordern und der Bauführer auf die Einhaltung derselben geeignet hinzuweisen. Eine besondere Überwachungspflicht nach der BO besteht in diesem Punkt jedoch nicht.

- Bei Bestandsgebäuden sind besonders Gesimse, Zierelemente, etc. zu beachten.

zu b) Ausbauteile:

- Attestierung aller **konsensrelevanten**⁸ Bauteileigenschaften.
- Für Überprüfungen, welche nicht in den Auftrags- bzw. Befugnisumfang des Prüffingenieurs fallen, sind jedenfalls entsprechende Hilfsgutachten zu veranlassen (z.B. Abnahme sicherheitsrelevanter haustechnischer Einrichtungen, Rauchfangbefund etc.).
- Atteste sind durch eigene Wahrnehmung, Messungen etc. geeignet zu kontrollieren (z.B.: Stichproben, ...)

⁸ Bei konsensrelevanten Eigenschaften ist die Übereinstimmung mit dem Konsens und nicht mit den Bauvorschriften zu überprüfen. Für offensichtliche Abweichungen des Konsenses von den Bauvorschriften gilt die allgemeine Prüf.- und Warnpflicht.

Anforderungen an Atteste (welche Atteste sind akzeptabel)?

- Bei Ausstellung durch das ausführende Unternehmen muss der Unternehmer bezüglich der attestierten Eigenschaft befugt sein. Liegen keine Gründe für Zweifel vor, kann der Prüfsachverständige grundsätzlich davon ausgehen, dass ein reglementierter, bzw. konzessionierter Gewerbetreibender Atteste nur im Rahmen seiner Befugnis ausstellt (Vertrauensgrundsatz).
- Das Attest muss eindeutig, schlüssig und für das Bauvorhaben ausgestellt sein.
- Das Attest muss vom Aussteller ohne Vorbehalt unterfertigt sein.

Anmerkungen:

Es wird grundsätzlich immer eine Plausibilitätsprüfung, z.B. durch Messungen (Schallschutz, ...) erfolgen müssen, deren Umfang den Stichprobenergebnissen anzupassen ist.

Bei sicherheitsrelevanten Bauteileigenschaften ist eine erhöhte Sorgfalt anzuwenden, z.B. eine hierfür akkreditierte Prüfanstalt, ein hierfür berechtigter SV oder ZT.

Akkreditierte Prüfanstalten werden vorwiegend bei Brandschutzanforderungen erforderlich sein > siehe auch ÖN EN 13501-Teil 1 bis 5.

Sicherheitsrelevant sind insbesondere z.B.:

- Bauteileigenschaften hinsichtlich Brandschutz
- Bauteileigenschaften hinsichtlich Evakuierung
- Alle tragenden Ausbauteile (Geländer, absturzsichernde Verglasungen etc.)
- Anlagen zur Aufrechterhaltung von Notsystemen bzw. zur Fluchtwegsicherung (CO-Lüftung und Warnung in der Garage), BMA, Sicherheitsbeleuchtung, Fluchtwegs- und Orientierungsbeleuchtung, erste- und erweiterte Löschhilfe, RWA, Druckbelüftungsanlagen, Feuerwehraufzug u. dgl.
- abgehängte Decken

Wie weit kann der Prüfsachverständige Arbeiten an seinen Befunden delegieren?

- An geeignete Mitarbeiter seines Büros (im Befund anführen)
- An berechnete Sachverständige

Anmerkungen zum Auswahlverschulden und Erfüllungsgehilfenhaftung:

ABGB §1315 - "Überhaupt haftet derjenige, welcher sich einer untüchtigen oder wissentlich einer gefährlichen Person zur Besorgung seiner Angelegenheiten bedient, für den Schaden, den sie in dieser Eigenschaft einem Dritten zufügt."

ABGB §1313a - "Wer einem anderen zu einer Leistung verpflichtet ist, haftet ihm für das Verschulden seines gesetzlichen Vertreters sowie der Personen, deren er sich zur Erfüllung bedient, wie für sein eigenes."

Das bedeutet für den Prüfsachverständigen, dass er für das korrekte Zustandekommen solcher Hilfgutachten verantwortlich ist, bzw. für die Nachvollziehbarkeit aller Informationen von Dritten, die für seine Bestätigungen bzw. Erklärungen unmittelbar relevant sind, Sorge zu tragen hat.

Wie wird der Stichprobenumfang festgelegt?

- Sofern nicht Fachnormen anderes festlegen, werden im Regelfall 3 Stichproben pro Ausbauteilgattung und 1000 m² ausreichen⁹.
- Der Prüfenieur kann davon ausgehen, dass der Bauführer gleichartige Dinge auch gleichartig ausführt. Dies bedeutet, dass der Prüfumfang den Prüfergebnissen anzupassen ist. Der Prüfumfang ist jedenfalls zu erhöhen, wenn die Ergebnisse der Prüfungen nicht positiv sind.
- Der Prüfumfang ist auch der Bedeutung der zu überprüfenden Eigenschaft anzupassen. Bei sicherheitsrelevanten Eigenschaften kann der Prüfumfang auch bis zu 100% betragen.

5. Erstellung der Schlussdokumentation

Gegenstand:

Ausstellen der Bestätigung zur Fertigstellungsanzeige gem. §128 Abs. 2 Ziff. 1 BO.

Vorgangsweise:

- Zusammenstellen aller Atteste, Überprüfungsergebnisse und Gutachten zur Vorlage an die Behörde
- Zusammenstellung aller sonstigen Unterlagen gem. § 128 Abs. 2 BO (z.B. Ausführungspläne; etc.)
- Ausfertigung der darauf aufbauenden Bestätigung

⁹ Die BO selbst schreibt die Intensität (Anzahl) von Stichproben nicht ausdrücklich vor.

ANHANG: Glossar, FAQ's und Praxis

1. Was ist der Rohbau im Sinne der BO?

Der Rohbau ist jener Teil des Gebäudes, der durch die OIB-Richtlinie 1 (mechanische Standfestigkeit) umfasst ist. Für die Rohbaubeschau sind die Bauführung und ein entsprechender Baufortschritt erforderlich. Es müssen alle für den konsensgemäßen Umriss maßgebenden tragenden Teile realisiert sein (jedenfalls Dachstuhl inkl. Sparren und Firstpfetten, letzte Geschossdecke).

Ausgenommen hiervon bzw. nicht Teil der Rohbaubeschau sind:
Fassadenkonstruktionen, Vordächer, Geländer, Handläufe, absturzsichernde Verglasungen, Leichtbaustiegen, etc. die zwar Elemente der Standfestigkeit sind, in der Regel aber erst nach Fertigstellung des eigentlichen Tragwerks des Bauwerkes montiert werden; sie stellen keinen zwingenden Bestandteil des Rohbaus dar.

2. Gegenseitige Verständigungspflicht

Der Prüfenieur hat der Baubehörde grundsätzlich alle in § 125 Abs. 2 BO angeführten Abweichungen und die im §127 Abs. 8 BO angeführten Verstöße, wenn sie konsensrelevant sind, zu melden.

Dies hat unverzüglich (ohne schuldhaftes Zögern) zu geschehen, wenn:

- der Bauführer nicht bereit ist, die Behebung der Abweichung(en) unverzüglich in Angriff zu nehmen, oder
- Nachbarrechte berührt werden und die Abweichungen nicht kurzfristig (binnen weniger Tage) beseitigt werden können, oder
- sicherheitsrelevante Eigenschaften betroffen sind, so sie nicht kurzfristig (1 Tag) behoben werden können.

Der Behörde sind vom Prüfenieur Abweichungen gem. § 125 Abs. 2 BO und Verstöße gem. § 127 Abs. 8 BO sowie ein Wechsel des Prüfenieurs zu melden.

Der Prüfenieur kann voraussetzen, dass er von der Behörde über alle relevanten Maßnahmen bzw. behördliche Entscheidungen während der Prüfenieurtätigkeit verständigt wird (z.B. Planwechsel, Baueinstellung bzw. Wiederaufnahme der Bauführung, Bauführerwechsel sowie jeder Bauanzeige im betroffenen Bereich).

3. Wer stellt die Bauführung bei Baueinstellungen ein?

Die Bauordnung sieht Baueinstellungen gem. § 127 Abs. 8 BO bei den dort angeführten Verstößen vor.

Im Regelfall stellt der Bauführer bei Vorliegen eines Verstoßes (gem. § 127 Abs. 8 BO) die Bauausführung an diesem Bauteil ein. Er informiert den Prüfenieur. Dieser meldet den Verstoß und die Baueinstellung der Behörde. Die Behörde nimmt dies zur Kenntnis.

Stellt der Prüfenieur einen Verstoß (gem. § 127 Abs. 8 BO) fest und wird die Bauführung vom Bauführer nicht eingestellt, hat der Prüfenieur die Behörde zu informieren. In diesem Fall greift die Behörde durch Baueinstellung ein.

Die Baueinstellung kann unter den Voraussetzungen des § 127 Abs. 9 BO auch auf den von dem Verstoß betroffenen Bereich beschränkt werden. Die spontane Durchführung von Sicherungsmaßnahmen ist jedenfalls zulässig bzw. ggf. verpflichtend (soweit als möglich zunächst durch den Bauführer vor Ort).

Weiters sind Arbeiten zur Herstellung des konsensgemäßen Zustandes oder zur Beseitigung von Baumängeln grundsätzlich zulässig bzw. ggf. verpflichtend.

4. Wer kontrolliert die Baueinstellungen?

Die Einhaltung der Baueinstellung kontrolliert die Baubehörde.

5. Wie ist bei Planänderungen vorzugehen?

Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben gem. § 73 BO:

- Beabsichtigte Abweichungen von Bauplänen, die nach dem Gesetz ausgeführt werden dürfen, sind wie Änderungen an bereits bestehenden Bauwerken zu behandeln, wobei die Abweichungen den Umfang des § 60 Abs. 1 lit. c BO nicht überschreiten dürfen. Es gilt daher grundsätzlich die Bauordnung in jener Fassung, wie sie zum Zeitpunkt der Bewilligung der Änderung Gültigkeit hat. In der Praxis besteht hingegen oft der Wunsch, jene Bauordnung anzuwenden, wie sie zum Zeitpunkt der ursprünglichen Bewilligung Gültigkeit hatte. Dies ist bei Planwechsel ggf. allerdings nur unter Anwendung und innerhalb der Grenzen des § 68 BO möglich.
- Anzeigepflichtige Änderungen, d.h. wenn sie den Umfang des § 62 Abs. 1 BO nicht überschreiten, in Schutzzonen wenn sie den Umfang gem. § 62 Abs. 1 Ziff. 4 BO nicht überschreiten, sind der Behörde spätestens im Zuge der Fertigstellungsanzeige zur Kenntnis zu bringen.
- Überschreitet die Änderung den Umfang des § 62 Abs. 1 BO (wobei § 60 Abs. 1 lit. c BO nicht überschritten werden darf), dann ist entweder vor Inangriffnahme der Änderungen um eine Baubewilligung anzusuchen, oder hat die Einreichung betreffend die Abweichungen gem. § 70a BO in Verbindung mit § 73 BO zu erfolgen.
- In „Vereinfachten Baubewilligungsverfahren“ nach § 70a BO sind Abweichungen von Bauplänen nur im Wege eines Verfahrens gem. § 70a BO zulässig.
- Erfolgt eine Einreichung betreffend Abweichungen gem. § 70a BO in Verbindung mit § 73 BO (das ist nicht nur in Vereinfachten Verfahren nach § 70a BO sondern auch in Verfahren nach § 70 BO möglich), so dürfen die Änderungen, unbeschadet späterer Entscheidungen der Behörde, bereits ab der Einreichung vorgenommen werden.

Planung von Zubauten:

- Wird abweichend vom bewilligten Bauvorhaben (über die Baubewilligung hinausgehend) im Zuge der Bauausführung ein Zubau geplant, ist vor Durchführung dieses Zubaus eine gesonderte Baubewilligung (nach entsprechendem Verfahren) zu erwirken (Hinweis: ein Verfahren nach § 70a BO ist diesfalls nicht möglich).

6. Welche Unterlagen sind der Bestätigung zur Fertigstellungsanzeige anzufügen?

Nur jene, welche im § 128 BO und den Bescheidaufgaben taxativ aufgezählt werden. Atteste, die eine Grundlage für die Bestätigung des Ziviltechnikers darstellen, sind entweder der Bestätigung beizulegen, oder zumindest in der Bestätigung anzuführen¹⁰.

7. Hat die Behörde eine Prüfpflicht der eingereichten Fertigstellungsanzeige?

Die Bauordnung sieht keine verpflichtende inhaltliche Prüfpflicht der Behörde vor. Die Behörde darf aber immer prüfen. Die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen wird grundsätzlich immer überprüft. Die Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Unterlagen bleibt beim Ziviltechniker nach § 128 BO.

8. Wann trifft §128 Abs. 4 BO zu? Welche Konsequenzen hat eine unvollständige Fertigstellungsanzeige?

Eine unvollständig belegte Fertigstellungsanzeige gilt als nicht erstattet. Das Gebäude darf daher nicht benützt werden (fehlende Zulässigkeit der Benützung)!

Die Behörde überprüft beim Eingang der Fertigstellungsanzeige, in der Regel (nur) ob die Unterlagen vollständig sind. Eine inhaltliche Überprüfung, d.h. ob die vorgelegten Unterlagen richtig sind (positive Befunde), wird im Allgemeinen nicht durchgeführt.

Die Fertigstellungsanzeige ist auch dann nicht vollständig belegt, wenn z.B. die Bestätigung des Ziviltechnikers nicht den Tatsachen entspricht.

Ist für die bauordnungsgemäße Benützung einer Baulichkeit auch die Benützung einer Anlage gem. § 61 BO oder § 3 Abs. 1 Ziff. 5 Wiener Garagengesetz 2008 (WGarG 2008) erforderlich, darf eine Benützung erst dann erfolgen, wenn alle Fertigstellungsanzeigen vorliegen.

9. Kann eine Bestätigung der vollständig belegten Fertigstellungsanzeige von der Behörde erhalten werden?

Nein, jedoch kann auf Anfrage eine formelle Bestätigung der Behörde über den Eingang der Fertigstellungsanzeige erhalten werden.

¹⁰ Die Bestätigung des Ziviltechnikers beruht nicht nur auf Augenschein. Die Grundlagen der Bestätigung sind inhaltlich unverzichtbarer Bestandteil seiner Bestätigung, auch wenn sie der Behörde formell nicht vorzulegen sind.

10. Kann ein Prüfsingenieur auch eine juristische Person sein?

Ja, der Prüfsingenieur kann auch eine juristische Person sein.

11. Hat die Behörde eine Prüfpflicht hinsichtlich der Übereinstimmung der Einreichpläne mit den baurechtlichen Vorschriften? Was bedeutet das bei in den Konsensplänen dargestellten Abweichungen von den bautechnischen Anforderungen? Wer trägt die Verantwortung?

siehe auch § 67 Abs. 1 BO:

„Für vollständig vorgelegte und schlüssige Unterlagen gilt die widerlegbare Vermutung der inhaltlichen Richtigkeit. Die Behörde hat auf deren Grundlage zu überprüfen, ob die durch dieses Gesetz eingeräumten subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte gewahrt werden. Die Behörde ist berechtigt, die vorgelegten Unterlagen in jeder Hinsicht zu überprüfen.“

Verantwortlich ist in diesem Fall der Planverfasser. Der Prüfsingenieur ist bezüglich inhaltlicher Mängel des Bauplans nicht verantwortlich, ihn trifft aber gem. § 125 Abs. 2 BO, Satz 2 immer dann eine Meldepflicht, wenn sich im Zuge der Bauausführung ergibt, dass bei Einhaltung des Bauplans, der nach der BO ausgeführt werden darf, oder der Auflagen der Baubewilligung eine Abweichung von den Bauvorschriften entsteht¹¹. Derartige Abweichungen müssen und dürfen daher auch nicht verwirklicht werden.

Hinweis: In Fällen eines Verfahrens nach §70a BO sind der Planverfasser und der Ziviltechniker, der die Bestätigung der Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften vornimmt, verantwortlich.

12. Wie kann der Prüfsingenieur den Konsens in Fällen, die vom § 128 Abs. 2 Ziff. 7 BO (Vermeidung von Emissionen) umfasst werden, ermitteln? Wer ist in diesem Fall Nachbar?

Eventuelle, diesbezügliche Auflagen müssen im Bescheid verankert sein. Dann sind sie vom Prüfsingenieur auch zu prüfen. Wer Nachbar ist, ergibt sich aus § 134 Abs. 3 BO; die tatsächliche Ermittlung erfolgt nach dem aktuellen Grundbuchstand.

13. Wann gibt es in einem anzeigepflichtigen Verfahren gem. § 62 BO einen Prüfsingenieur?

Bei nach § 62 Abs. 1 Ziff. 4 BO anzeigepflichtigen Bauführungen, bei denen eine statische Vorbemessung erforderlich ist.

14. Gibt es in einem Verfahren gem. § 70a BO einen Prüfsingenieur?

Im Regelfall: Ja. Außer es wird von der Behörde verzichtet (mit gesondertem Bescheid, auf Antrag des Bauwerbers).

¹¹ Der daraus für den Prüfsingenieur entstehende Prüfungsumfang wird in Kapitel 3 beschrieben (Prüfung der für die gegenständliche Bauführung relevanten Bestandseigenschaften auf Übereinstimmung mit dem Konsens und den der Baubewilligung zugrundeliegenden Unterlagen).

15. Gilt die im § 127 Abs. 3a BO geforderte Unvereinbarkeitsregel „vom Bauwerber und vom Bauführer verschieden sein und darf zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen“ auch für alle sonstigen Befundaussteller?

Die Unvereinbarkeitsregel gilt nach dem Wortlaut des Gesetzes nur für den Prüfsingenieur und den Ziviltechniker gem. § 70a Abs. 1 BO und § 128 Abs. 2 Ziff. 1 BO, nicht für den Atteststeller. Allerdings wird hier auf die besonders hohe Sorgfaltspflicht bei der Kontrolle durch den Prüfsingenieur hingewiesen.

16. Ist der Prüfsingenieur auch für die Überprüfung sonstiger Bauwerkseigenschaften, z.B. der Luftdichtigkeit (Blower Door Test) verantwortlich?

Die Einhaltung der konsensrelevanten Eigenschaften ist grundsätzlich Gegenstand der Überprüfungen. Die durchzuführenden Überprüfungen können in ihrer Art und in ihrem Umfang der Bauweise und den Anforderungen angepasst werden. Zum Beispiel sind bei einem Passivhaus in Leichtbauweise umfangreichere Überprüfungen der Luftdichtheit erforderlich, als bei einem Standardgebäude in Massivbauweise.

17. Der Prüfsingenieur fungiert als Bindeglied zwischen Bauherrn/Bauausführenden und Behörde. Hat er deshalb für die Behörde durchgehend verfügbar zu sein? Ist er auch für Anrainerkonflikte zuständig?

Nein. Der Prüfsingenieur muss nicht durchgehend für die Behörde erreichbar sein, auf Anzeigen von Anrainern hat die Behörde zu reagieren und die entsprechenden Maßnahmen zu veranlassen.

18. Wann endet die Tätigkeit des Prüfsingenieurs?

Im Regelfall endet die Tätigkeit des Prüfsingenieurs mit dem Ende der Bauführung, d.h. mit der Anzeige der Fertigstellung. Der Prüfsingenieur kann der Behörde auch während der Bauführung das Ende seiner Tätigkeit bekannt geben. Es ist die Pflicht des Bauwerbers, einen neuen Prüfsingenieur zu bestellen.

19. Was ist zu tun, wenn der Bauherr die Fertigstellung nicht anzeigt?

FALL 1: Der Prüfsingenieur ist auch mit der Bestätigung gem. §128 BO beauftragt.

Für den Fall, dass der Prüfsingenieur eine positive Bestätigung gem. §128 BO ausgestellt hat, kann er die Behörde davon informieren, dass alle Überprüfungen abgeschlossen sind und er seine Tätigkeit beendet hat.

Für den Fall, dass der Prüfsingenieur eine positive Bestätigung gem. §128 BO auf Grundlage seiner Überprüfungen nicht ausstellen kann, ist die Bauführung nicht abgeschlossen und bleibt der Prüfsingenieur der Behörde gegenüber im Rahmen der Bestimmungen der BO verantwortlich.

FALL 2: Der Prüflingenieur ist nicht mit der Bestätigung gem. §128 BO beauftragt.

Ist die Ausführung de facto beendet, die Fertigstellung jedoch noch nicht angezeigt, dann ist der Prüflingenieur auch weiter der Behörde gegenüber im Rahmen der Bestimmungen der BO verantwortlich. In der Praxis zeigt sich jedoch, dass der Prüflingenieur, dessen Auftrag faktisch beendet ist, ab diesem Zeitpunkt nicht mehr vor Ort ist. In diesem Fall ist es daher sinnvoll, einen Wechsel des Prüflingenieurs auf jenen Ziviltechniker, welcher mit der Bestätigung gem. §128 BO beauftragt ist, vorzunehmen. Dieser Wechsel ist der Behörde anzuzeigen.

20. Können bei der Ausführung Toleranzen zugelassen werden?

Bestätigung der Ausführung

Für die Frage, wann ein Maß in der Natur noch als bauordnungskonform, bzw. plangemäß bezeichnet werden kann, können dem Stand der Technik entsprechende Regelwerke für die Toleranzen angewendet werden.

Anmerkung:

Zur Beurteilung des Konsenses bestehender Gebäude sind auch die jeweiligen Gepflogenheiten der Planer, Behörden und Ausführenden zum Zeitpunkt der Errichtung heranzuziehen. Beispiel: Um die Jahrhundertwende wurden Rohbaumaße (ohne Verputz) kotiert und die sich damit ergebenden verminderten lichten Naturmaße offenbar allgemein akzeptiert.

Fertigmaße, Planmaße

Wenn nicht anders angegeben, sind alle Maße in den Einreichplänen Fertigmaße der Bauteile.

Für die Frage, wann ein Maß in der Natur noch als bauordnungskonform, bzw. plangemäß bezeichnet werden kann, können dem Stand der Technik entsprechende Regelwerke für die Toleranzen angewendet werden. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Toleranzen immer nur die zulässigen Abweichungen bei der Ausführung behandeln. Für das Planmaß gibt es hinsichtlich der Bauvorschriften keine Toleranzen, d.h. Planungsfehler können nicht mit Toleranzen aufgefangen werden. Ebenso sind die Planmaße die Fertigmaße der Bauteile, d.h. alle Bauteilschichten sind darin zu berücksichtigen. Spachtelungen, Beläge, etc. können nicht in die Toleranzen eingerechnet werden

Hinweise zu Bauplatzgrenzen:

Das Zivilrecht bleibt von diesen Bestimmungen unberührt (z.B. darf ein Bauwerk die Nachbargrenzen nicht überschreiten), d.h. solche Toleranzen sind in den Ausführungsplänen und bei der Ausführung entsprechend zu berücksichtigen bzw. zivilrechtlich entsprechende Vereinbarungen zu schließen.