



Arch+Ing



in Zusammenarbeit mit der Wiener Baubehörde
und dem Hauptverband der Gerichtssachverständigen

**Erläuterung des Leistungsbildes des Prüfindgenieurs gemäß
Bauordnung für Wien (BO)
in der Fassung vom 01.07.2012**

1. Einleitung

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

Ziel ist es, dem Prüfindgenieur 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 Prüfindgenieurs 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 Prüfindgenieurs auch von gerichtlich beideten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet vorgenommen werden kann.

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

Für den Fall, dass vom Prüfindgenieur 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 Prüflingenieurs - Leitgedanken

Der Prüflingenieur fungiert als Bindeglied zwischen Bauherrn/Bauausführenden und Behörde¹. Der Prüflingenieur 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 Prüflingenieur 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 Prüflingenieur – sofern er Ziviltechniker ist – selbst sein kann) zur Fertigstellungsanzeige. Die geringste Schnittstellenproblematik bzw. klarste Verantwortlichkeit ist allerdings gegeben, wenn der Prüflingenieur (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(2)³) und Meldung bei diesbezüglichen Abweichungen.
- Abnahmen gem. § 127(3) a) b) c)

Abnahmen nach § 127(3) a) b) sind nur ein Teilaspekt der mechanischen Standfestigkeit. Gemäß OIB-RL1 wird eine CC1, CC2 oder CC3 Gebäudeklassifizierung und eine entsprechende Befundung verlangt > siehe auch Leitfaden zur OIB-RL1⁴.

Die Befunde gem. § 127(3) a) b) c) stellen nicht zwingend öffentliche Urkunden⁵ dar, sodass diese auch bei Ausstellung durch einen Ziviltechniker nicht mit einem Rundsiegel versehen sein müssen.

- Meldung von Abweichungen⁶ gem. § 125(2) (allgemeine Meldepflicht) sowie bezüglich §127(8) a) und c) bis g) und gem. § 127(3) a) b) c) (Tragwerk, gesetzlich vorgesehene Beschauten).
- Kontrollen der konsensrelevanten Eigenschaften der Bauteile und Bauweisen. Konzept, Umfang und Ergebnisse der Überprüfungen sind in entsprechender Weise zu dokumentieren⁷.
- Bestätigung zur Fertigstellung gem. § 128(2)⁸

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 Prüflingenieurs ist möglich. Die Schnittstellen sind in diesem Fall nahtlos zu definieren.

³ Verweise auf Paragraphen beziehen sich in diesem Dokument immer auf die Bauordnung für Wien (BO) in der Fassung vom 24.09.2010

⁴ Voraussichtliches Erscheinen: Sommer 2012

⁵ Vgl. hierzu die rechtliche Stellungnahme der MA 64 vom 04.04.2011, MA 64-1335/2004 (auf der Homepage der Kammer veröffentlicht)

⁶ Dabei ist es unerheblich, wie der Prüflingenieur 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 Prüflingenieur 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 Prüflingenieur 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 Prüflingenieurs bei deren Ausführung vor der baubehördlichen Bewilligung nicht!

⁷ 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!

⁸ Nur für den Fall, dass der Prüflingenieur 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 Prüflingenieurs. In der Praxis tritt häufig der Fall auf, dass die Beschauten gem. § 127(3) durch den Tragwerksplaner erfolgen und die Bestätigung für die Fertigstellungsanzeige von einem anderen (Ziviltechniker) ausgestellt wird.

Der Prüflingenieur muss die oben angeführten Abnahmen und 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.⁹

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)

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.

4. Aufgaben des Prüflingenieurs während der Bauführung

Gegenstand:

- a) Bis zur Fertigstellung des Rohbaus: Veranlassung der Abnahmen gem. § 127 (3) a) b) c) und Kontrollen der Geometrie
- b) Nach der Rohbaubeschau bis zur Fertigstellung: Kontrollen der Ausbauteile und der Geometrie

⁹Aufgabe 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.

Vorgangsweise:

zu a) und b)

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

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

zu a) Abnahmen gem. § 127 (3) a) b) c)

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

Hinweise:

Generell sind die Meldepflichten dem § 125(2) und § 127(8) 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**¹⁰ Bauteileigenschaften.
- Für Überprüfungen, welche nicht in den Auftrags- bzw. Befugnisumfang des Prüfindgenieurs 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, ...)

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 Prüfindgenieur 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.

¹⁰ 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.

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 Prüferingenieur 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 Prüferingenieur, dass er für das korrekte Zustandekommen solcher Hilfsgutachten 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 ausreichen¹¹.
- Der Prüferingenieur kann davon ausgehen, dass der Bauführer gleichartige Dinge auch gleichartig ausführt. Dies bedeutet, dass der Prüferumfang den Prüfergebnissen anzupassen ist. Der Prüferumfang ist jedenfalls zu erhöhen, wenn die Ergebnisse der Prüfungen nicht positiv sind.
- Der Prüferumfang ist auch der Bedeutung der zu überprüfenden Eigenschaft anzupassen. Bei sicherheitsrelevanten Eigenschaften kann der Prüferumfang auch bis zu 100% betragen.

5. Erstellung der Schlussdokumentation

Gegenstand:

Ausstellen der Bestätigung zur Fertigstellungsanzeige gem. § 128(2) Ziff 1.

Vorgangsweise:

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

¹¹ 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 Prüflingenieur hat der Baubehörde grundsätzlich alle in § 125 (2) angeführten Abweichungen und die im § 127(8) 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 Prüflingenieur Abweichungen gem. § 125 (2) und Verstöße gem. § 127 (8) sowie ein Wechsel des Prüflingenieurs zu melden.

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

3. Wer stellt die Baustelle bei Baueinstellungen ein?

Die Bauordnung sieht Baueinstellungen gem. § 127(8) bei den dort angeführten Verstößen vor.

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

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

Die Baueinstellung kann unter den Voraussetzungen des § 127 (9) 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:

- 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 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 möglich.
- Anzeigepflichtige Änderungen, d.h. wenn sie den Umfang des § 62 Abs. 1 nicht überschreiten, in Schutzzonen wenn sie den Umfang gem. § 62 Abs. 1 Z 4 nicht überschreiten, sind der Behörde spätestens im Zuge der Fertigstellungsanzeige zur Kenntnis zu bringen.
- Überschreitet die Änderung den Umfang des § 62 Abs. 1 (wobei § 60 Abs. 1 lit. c nicht überschritten werden darf), dann ist entweder vor Inangriffnahme der Änderungen um eine Baubewilligung anzusuchen, oder hat die Einreichung betreffend die Abweichungen gem. § 70a in Verbindung mit § 73 zu erfolgen.
- In „Vereinfachten Baubewilligungsverfahren“ nach § 70a sind Abweichungen von Bauplänen nur im Wege eines Verfahrens gem. § 70a zulässig.
- Erfolgt eine Einreichung betreffend Abweichungen gem. § 70a in Verbindung mit § 73 (das ist nicht nur in Vereinfachten Verfahren nach § 70a 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 ist diesfalls nicht möglich).

6. Welche Unterlagen sind der Bestätigung zur Fertigstellungsanzeige anzufügen?

Nur jene, welche im § 128 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 anzuführen¹².

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.

8. Wann trifft § 128(4) 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 Z 5 Wiener Garagensetz 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. Kann ein Prüfsachverständiger auch eine juristische Person sein?

Ja, der Prüfsachverständiger 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 (1):

„Für vollständig vorgelegte und schlüssige Unterlagen gilt die widerlegbare Vermutung der

¹² 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.

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 Prüflingenieur ist bezüglich inhaltlicher Mängel des Bauplans nicht verantwortlich, ihn trifft aber gem. § 125 (2) 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 entsteht¹³. Derartige Abweichungen müssen und dürfen daher auch nicht verwirklicht werden.

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

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

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

13. Gibt es in einem anzeigepflichtigen Verfahren gem. § 62 einen Prüflingenieur?

Nein.

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

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

15. Gilt die im § 127 (3a) 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 Prüflingenieur und den Ziviltechniker gem. § 70a (1) und § 128 (2) Z 1, nicht für den Atteststeller. Allerdings wird hier auf die besonders hohe Sorgfaltspflicht bei der Kontrolle durch den Prüflingenieur hingewiesen.

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

¹³ Der daraus für den Prüflingenieur entstehende Prüfumfang wird in Kapitel 3 beschrieben (Prüfung der für die gegenständliche Bauführung relevanten Bestandseigenschaften auf Übereinstimmung mit dem Konsens und den der Baubewilligung zugrundeliegenden Unterlagen).

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 Prüfer 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 Prüfer 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 Prüfers?

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

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

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

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

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

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