1. Der Bauführer nach der NÖ BO 2014

1.1. 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 zB die Ausführungsfristen fest (§ 24), statuieren Anzeige- und 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.

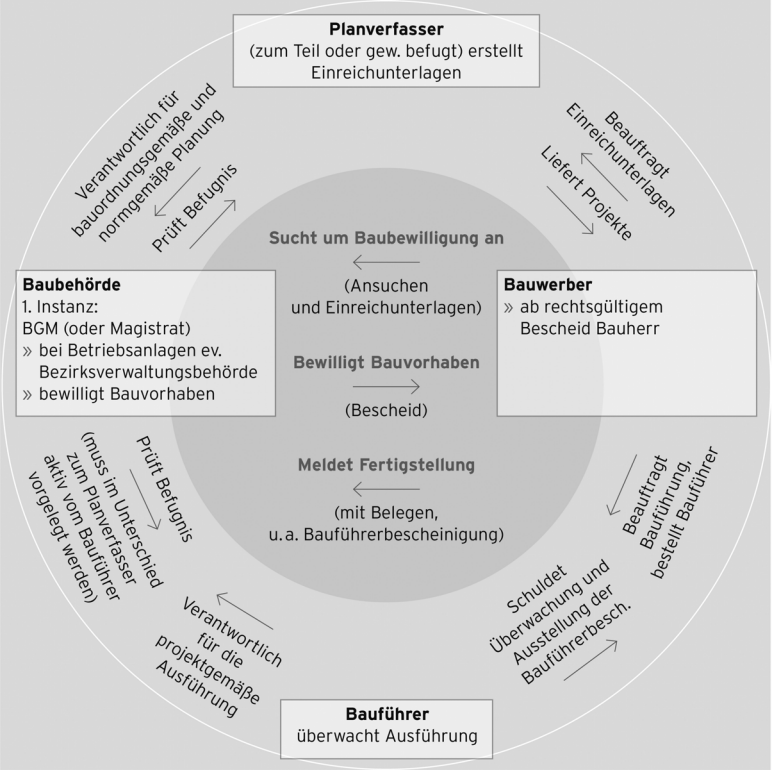


Abb 1: Rollenverteilung

Beispiel

Der Bauführer kann der Behörde entweder bereits im Zuge der Einreichung, und zwar zB durch die firmenmäßige Zeichnung auf dem Einreichplan, oder während der Baubeginnsfrist (zwei Jahre) bekanntgegeben 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 zB 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 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, zB 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.

Kann die Funktion des Bauführers vorzeitig zurückgelegt werden? Pkt 1.2.

Wann ist der Bauführer „ausreichend befugt"? Pkt 1.3.

„Bauführer", „zur Überwachung befugter Fachmann "und „Überprüfung durch einen hiezu Befugten" – who is who? Pkt 1.4.

Der Bauführer und andere Baubeteiligte – wer macht was? Pkt 1.5.

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: die **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 2015/3 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 (zB 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 m^2 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 m^2 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 m^2 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 2015/3 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 Klimaanlagen;
   cc) die Aufstellung von freistehenden Rankgerüsten;
c) die Änderung im Bereich der Fassadengestaltung (zB 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 (Bürgermeister, Magistrat) bekannt zu geben, wer der Bauführer ist. Für den Inhalt der Mitteilung an die Behörde siehe dazu Musterdokument „Bauführerbekanntgabe" Pkt 5.1.2.

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 Musterdokument „Zurücklegung der Bauführerschaft" in Pkt 5.1.7. 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.

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 „hiezu Befugter", § 30 Abs 2 Z 3, Abs 3 NÖ BO 2014; Pkt 1.4.) 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.