

Haftung des baurechtlichen Geschäftsführers nach der Bauordnung für Wien

Der Bauherr hat sich der Wiener Bauordnung zufolge bei der Ausführung von bewilligungs- und anzeigepflichtigen Bauvorhaben eines berechtigten Bauführers zu bedienen.

TEXT: KATHARINA MÜLLER

Baurechtlicher Geschäftsführer nach der Wiener Bauordnung kann nur eine Person mit Hauptwohnsitz im Inland sein, die strafrechtlich verfolgt werden kann, ihrer Bestellung nachweislich zugestimmt hat, nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften zur erwerbsmäßigen Vornahme der Bauführung berechtigt ist und eine entsprechende Anordnungsbefugnis besitzt. Zu betonen ist, dass der baurechtliche Geschäftsführer gegenüber der Behörde für die Handlungen des Bauführers verantwortlich ist, er allerdings nicht als Vertreter des Bauführers fungiert. Insbesondere ist er nicht berechtigt, für den Bauführer Erklärungen abzugeben.

Pflichten des Bauführers

Der Bauführer hat den Zeitpunkt des Beginns der Bauführung mindestens drei Tage vorher, bei Bauführungen aufgrund von Bauanzeigen spätestens am Tag des Baubeginns, der Behörde sowie dem Bauwerber und dem Prüfingenieur bekanntzugeben. Zentrale Bestimmung im Hinblick auf die Aufgaben des Bauführers ist § 125 BO für Wien. Danach ist der Bauführer für die Einhaltung der Baupläne, aller Auflagen der Baubewilligung sowie für die werksgerechte Bauausführung verantwortlich. Er ist für die Tauglichkeit der Baustoffe und Konstruktionen und überhaupt für die Einhaltung aller auf die Bauführung Bezug habenden Vorschriften, Nebengesetze und Verordnungen verantwortlich. Er steht in direkter Linie der Verantwortung zwischen der Behörde und dem Bauführer.

Haftung des Geschäftsführers

Der baurechtliche Geschäftsführer ist der Behörde gegenüber für Verletzungen der dem Bauführer durch die BO für Wien oder eine dazu erlassene Verordnung auferlegten Pflichten verantwortlich. Der Bauführer haftet für die über den baurechtlichen Geschäftsführer verhängten Geldstrafen, sonstige in Geld bemessene Unrechtsfolgen und die Verfahrenskosten zur ungeteilten Hand. Insofern ist der baurechtliche Geschäftsführer primär für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften der BO für Wien und deren

Nebengesetze verantwortlich. Die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften sowie einschlägige Verordnungen, der Baubescheid oder sonstige behördliche Anordnungen, die im Zusammenhang mit der Durchführung eines Bauvorhabens ergehen, sind jedoch Schutzgesetze zugunsten der Allgemeinheit. Gegenüber Dritten haftet der baurechtliche Geschäftsführer bzw. der Bauführer daher aus dem Titel der Schutzgesetzverletzung, sofern er die ihm übertragenen Aufgaben und Pflichten nicht ordnungsgemäß erfüllt.

Die Haftung besteht im Wesentlichen für Personen- und Sachschäden. Dies gilt jedoch nur insofern, als ein Verstoß gegen die allgemeine Sorgfaltspflicht, absolut geschützte Rechtsgüter nicht zu verletzen, vorliegt. In Einzelfällen ist die Haftung für bloße Vermögensschäden allerdings möglich, wenn es um Verletzungen von Pflichten geht, die nur vermögensmäßige Auswirkungen haben können. Beispielsweise ist die Verletzung der Abstandsbestimmungen oder Auflagen hinsichtlich der Bebauung des Bauplatzes, mit denen sichergestellt werden soll, dass die Zufahrtssituation zum benachbarten Grundstück unverändert bleibt, zu nennen. Eine solche wirkt sich womöglich auf den Wert des Grundstückes aus oder hat für den Nachbarn vermögensmäßige Folgen. Insofern sind vom baurechtlichen Geschäftsführer bzw. Bauführer auch Vermögensinteressen des Nachbarn zu wahren, sodass eine Haftung für Vermögensschäden bejaht werden muss.

Fazit

Falls der Bauführer eines Bauvorhabens eine juristische Person ist, so muss sich diese nach der BO für Wien eines baurechtlichen Geschäftsführers bedienen. Die Voraussetzungen eines solchen sind in der BO für Wien geregelt. Der baurechtliche Geschäftsführer ist primär für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften der BO für Wien und deren Nebengesetze verantwortlich. Er ist der Behörde für Verletzungen der dem Bauführer auferlegten Verpflichtung verantwortlich. Unter besonderen Umständen ist bei Verletzungen von solchen Verpflichtungen eine Haftung Dritten gegenüber für Personen-, Sach- und allenfalls auch Vermögensschäden möglich. ■



MPLAW

ZUR AUTORIN

**DDR.
KATHARINA MÜLLER**

ist Partnerin bei Müller
Partner Rechtsanwälte
Rockhgasse 6, A-1010 Wien
www.mplaw.at