

Die örtliche Bauaufsicht

Die wesentlichen Aufgaben und Befugnisse

Zur erfolgreichen Realisierung eines Bauvorhabens trägt der Bauherr nicht nur durch eine fundierte Vorbereitung und Planung, sondern auch durch eine ordnungsgemäße Koordination und Überwachung während der Bauabwicklung bei. Vor allem fachlich unkundige Bauherren sind gerade bei komplexen Bauvorhaben gut beraten, hierzu eine Örtliche Bauaufsicht („ÖBA“) einzusetzen. Welche Aufgaben nimmt die ÖBA wahr, welche Befugnisse hat sie und wie sieht es mit der Haftung aus?

Aufgaben der ÖBA

Die Aufgaben der ÖBA sind im Gesetz nicht gesondert geregelt; es kommt auf den Einzelvertrag an. In der Praxis umfassen die Tätigkeiten der ÖBA regelmäßig die Koordination der Gewerke, die Termin- und Kostenverfolgung, die Bauüberwachung, die Rechnungsprüfung, Übernahmen und Abnahmen, Mängelfeststellungen und -bearbeitungen sowie die Dokumentation.

Die ÖBA wirkt häufig bereits an der Einreichung des Bauvorhabens, der Ausschreibung und Vergabe der Ausführungsleistungen mit.

Während der Bauabwicklung hat die ÖBA insbesondere die planmäßige, vertragsgemäße, der Baubewilligung entsprechende und mangelfreie Umsetzung des Bauvorhabens zu organisieren, zu koordinieren und zu überwachen. Grundsätzlich darf die ÖBA auf die fachgerechte Ausführung der Arbeiten vertrauen und hat nur dort einzuschreiten, wo für sie Fehler erkennbar werden.

Dies bedeutet jedoch nicht, dass sie generell von jeglicher Kontrolle Abstand nehmen und sich auf offensichtliche Fehler beschränken kann. Die ÖBA hat zumindest stichprobenartige Kontrollen der Leistungen vorzunehmen.

Befugnisse der Bauaufsicht

Nach den Grundsätzen des Stellvertretungsrechts gilt es zwischen den im Innenverhältnis vom Bauherrn an seine Vertreter erteilten Aufgaben und Befugnissen („Innenvollmacht“) und der im Außenverhältnis vom Bauherrn gegenüber seinen anderen Vertragspartnern mitgeteilten Vertretungsmacht („Außenvollmacht“), in seinem Namen und auf seine Rechnung rechtsverbindlich zu handeln, zu unterscheiden.

Die Unterscheidung ist insbesondere dann von Bedeutung, wenn der Vertreter nach außen Vertretungshandlungen vornimmt, die von der Innenvollmacht nicht gedeckt sind. In der Praxis soll die ÖBA etwa regelmäßig keine – sich auf die Projektkosten erhöhend auswirkenden – Anordnungen treffen können. Dazu zählen vor allem sogenannte Leistungsänderungen, also Anordnungen zur Änderung des vertraglich vereinbarten Leistungsumfangs, die den AN zur Anpassung des Entgelts und/oder der Leistungsfrist berechtigen. Ist im Einzelfall unklar, ob eine Anordnung noch die „vertragsgemäße Ausführung“ betrifft oder diese bereits eine Leistungsänderung ist, empfiehlt sich – im Interesse des AG, der ÖBA und der Ausführenden – die zeitgerechte Einbeziehung des Bauherrn unter sachgerechter Aufbereitung der Entscheidungsgrundlagen.

Die Werkvertragsnormen ÖNORM B 2110 und B 2118 sehen in Punkt 5.2.1 ausdrücklich vor, dass die Vertragspartner Vertreter namhaft machen und gegebenenfalls die Art und den Umfang der Vollmacht bekannt geben sollen. Gibt der Bauherr gegenüber den ausführenden AN nicht bekannt, dass die ÖBA nur eingeschränkt zu Vertretungshandlungen berechtigt ist, bestimmt sich die Zurechnung der Handlungen nach den Grundsätzen des Stellvertretungsrechts. Nach diesem ist



Die ÖBA hat alle jene Kontrolltätigkeiten auszuüben, die sich unmittelbar auf den Baufortschritt beziehen und nur aufgrund von Wahrnehmungen auf der Baustelle selbst sinnvoll ausgeübt werden können“, erklärt Mag. Mathias Ilg, MSc.

das Vertrauen des Vertragspartners des Vertretenen auf die vermutete Vollmachtserteilung insbesondere dann geschützt, wenn der AG selbst ein ihm zurechenbares Verhalten nach Außen gesetzt hat, das darauf schließen lässt, er hätte im Innenverhältnis eine Vollmacht erteilt. Es muss somit ein äußerer Tatbestand hergestellt sein, der regelmäßig auf die Erteilung einer Vollmacht schließen lässt (Anscheinsvollmacht).

Haftung bei Ausführungsfehlern

Die ÖBA hat alle jene Kontrolltätigkeiten auszuüben, die sich unmittelbar auf den Baufortschritt beziehen und nur aufgrund von Wahrnehmungen auf der Baustelle selbst sinnvoll ausgeübt werden können. Der Bauherr soll vor Fehlern im Verantwortungsbereich der einzelnen AN geschützt, die AN aber nicht entlastet oder deren Verantwortung gemindert werden. Die ÖBA haftet weder für eine mangelfreie Ausfüh-

rung des Werkes noch für die Einhaltung technischer Vorschriften im Zuge der Bauausführung. Die Bauüberwachung durch die ÖBA erfolgt ausschließlich im Interesse des AG und nicht in jenem der AN. Eine Verletzung ihrer Überwachungspflichten kann die ÖBA bei Ausführungsfehlern gegenüber dem Bauherrn (subsidiär) haftbar machen; sie begründet aber kein Mitverschulden des Bauherrn.

Fazit

Die ÖBA nimmt in der Regel im Auftrag des Bauherrn vor allem Koordinations-, Prüf- und Überwachungsaufgaben wahr und vertritt den Bauherrn insbesondere gegenüber den Ausführenden. Ziel der ÖBA ist es, durch rechtzeitiges Ergreifen geeigneter Maßnahmen die geordnete, effiziente und mangelfreie Umsetzung des Bauvorhabens sicherzustellen. Die Überwachung liegt ausschließlich im Interesse des AG, mindert aber die Haftung der AN für Ausführungsfehler nicht.



Die Überwachung durch die ÖBA liegt ausschließlich im Interesse des AG, mindert aber die Haftung der AN für Ausführungsfehler nicht.

Soll die ÖBA nur eingeschränkt Vertretungshandlungen vornehmen dürfen, sollte der konkrete Umfang der Vertretungsmacht gegenüber den anderen Projektbeteiligten offengelegt werden. Bei Zweifeln, ob eine Handlung von der Vollmacht gedeckt ist, empfiehlt sich, den Bau-

herrn zeitgerecht zu informieren und einzubeziehen.

Müller Partner Rechtsanwälte GmbH

Tel.: 01/535 8008

E-Mail: office@mplaw.at

www.mplaw.at ■



**FORMEL 1: QUALITÄT.
FORMEL 2: INNOVATION.
FORMEL 3: SPASS.
AUCH AN DER ARBEIT.**