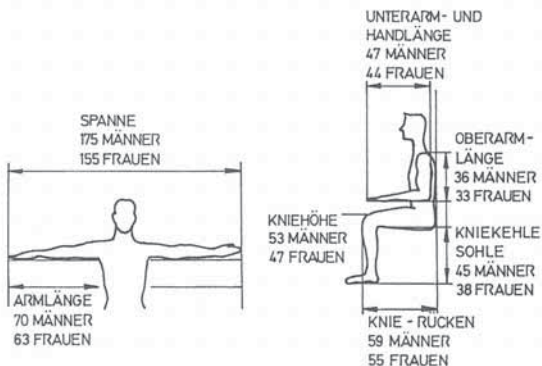
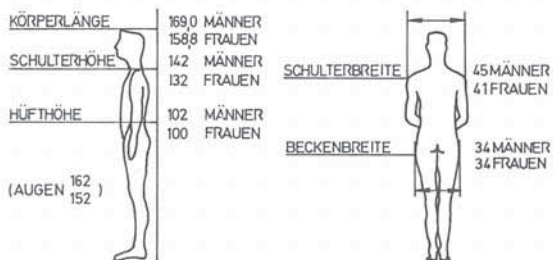


EPA
Workshop
Bauordnung
Österreich
Bautechnikverordnung
Vortrag

Maßnahmen
Regelungen
Mitverschulden
Informationsflüsse
Auftraggeber
Pächter
Koordinator
Durchsetzung
Pflicht
Vertragspunkte
Lieferant
Garantie
Bauten
Streitregelungen
Produkte
Vergabe
Erörterung
Verantwortungen
B2B
PSG
Zahlungsbedingungen
Unternehmergeschäft
Behörden
Bedienungsanleitungen
Händler
Gerichtsstandvereinbarung
Lieferbedingungen
Gefahrtragungsregelungen
Verzug
Gebrauchsanweisungen
Sache
Bauherr
Verpflichtungen
Produktsicherheitsgesetz
Planer
Haftungsausschlüsse
AGB
Kleingedrucktes
Mittelungspflichten
B2C
Sorgfaltspflichten
mündlichen
Qualitätssicherung
Prüf
Instruktionsfehler
Belassungsabsicht
fremdem
Sorgfaltsmaßstab
Erläuterung
Grundstücksbesitzer
Verkehrssicherheit
Gewährleistung
Inverkehrbringen
Grund
Baubehörde
Körperschäden
Rechtsfragen
Errichter
Warnpflichten
Plangrundlagen
Rechte
Risikotragung
Solidarhaftung
Übergabe
Pflichten
Schadenersatz
Aufstellungsort
Sachschäden
Allgemeine
Verjährung
Übernahme
Bauaufsicht
Aufklärungs
Unterschied
Statik
Produkt
Bauleiter
Vermieter
Mobilständ
sicherheit
Verleiher
Gefahr

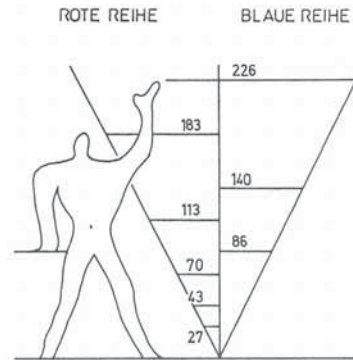
Der Mensch ist das Maß

Durchschnittsmaße von Erwachsenen

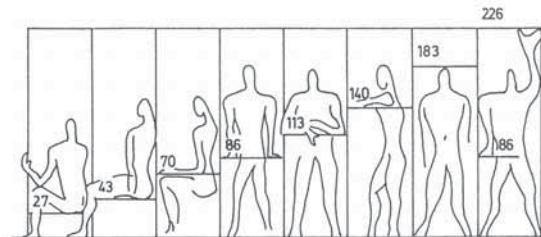


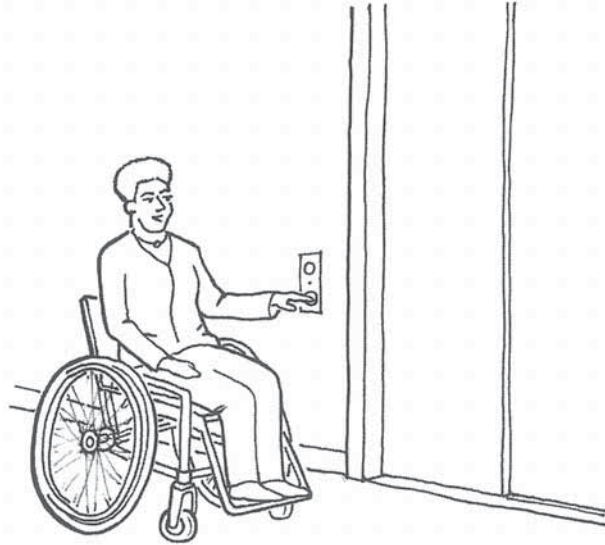
Der Mensch ist das Maß

Modulor von Le Corbusier



PRAKTISCHE MASSE AUS DEM MODULOR





Beteiligte

In der Planungsphase können am Projektablauf beteiligt sein:

- Grundeigentümer (Liegenschaftseigentümer)
- Bauherr (Auftraggeber, Bauwerber)
- Berater (Konsulenten, Sachverständige) des Bauherrn
- Benutzer des Bauwerkes
- Planverfasser
- Behörden
- Anrainer und Anlieger
- Sachverständige der Behörden, der Nutzer und (oder) der Anrainer

Die einzelne Bauwerksplanung durchläuft aus der Sicht dessen, der das Bauwerk zu seiner Bedarfsdeckung errichten lassen will – im weiteren „Auftraggeber“ genannt –, grundsätzlich die folgenden Phasen:

- Grundlagenermittlung
- Zieldefinition
- Analyse der Umweltbeziehungen
- Entwurfsplanung
- Konstruktionsplanung
- Planung zur Erwirkung behördlicher Genehmigungen
- Errichtung von Leistungsverträgen mit ausführenden Firmen
- Termin-, Kosten- und Finanzplanung
- Betriebsplanung
- Planung der Instandhaltung und Wartung

Diese Phasen werden jedoch nicht linear durchlaufen, sondern sind im Sinne von vernetzten Regelkreisen verknüpft. Das bedeutet, dass Rückkopplungen von zeitlich später angesetzten Planungen auf bereits abgeschlossene Planungsschritte und deren Änderung möglich sein müssen.

Bauherr ist jene Person, über deren Auftrag und für deren Rechnung ein Bauwerk hergestellt wird. Er tritt gegenüber der Behörde als **Bauwerber** und den Planern und Ausführenden gegenüber als **Auftraggeber** auf.

Ziviltechniker sind staatlich befugte und beeidete österreichische Staatsbürger, die gemäß Ziviltechnikergesetz insbesondere zu folgenden Tätigkeiten in ihren Fachgebieten berechtigt sind:

- Verfassen von Projekten, Plänen, Leistungsverzeichnissen
- Überwachung, Leitung, Abrechnung und Abnahme der Herstellung von Bauwerken und Anlagen
- Überprüfung und Überwachung bestehender Anlagen
- Beratung und Durchführung von fachtechnischen Untersuchungen
- Abgabe von Gutachten und Schätzungen
- Berufsmäßige Vertretung von Parteien vor Behörden
- Ausführung der Projekte ihres Fachgebietes (nur für Zivilingenieure und im Rahmen der Gewerbeordnung)

Baumeister sind Personen, die aufgrund ihrer Gewerbeberechtigung gemäß Gewerbeordnung insbesondere zu folgenden Tätigkeiten berechtigt sind:

- Planung, Berechnung, Leitung und Ausführung von Hochbauten und anderen verwandten Bauten
- Planung, Berechnung, Leitung und Übernahme der Arbeiten anderer Gewerbe im Rahmen ihrer Bauführung (dabei haben sie sich jedoch in der Regel befugter Gewerbetreibender zu bedienen)

Behörden, die in der Planungsphase am Projektablauf beteiligt sein können, sind:

- Baubehörden verschiedener Instanzen
 - z. B.: Amt der Landesregierung,
 - Gemeinderat
 - Gemeinderatsausschuss
 - Bürgermeister
 - Magistratsabteilungen
- Sonstige Verwaltungsbehörden des Bundes, der Länder und der Gemeinden
 - z. B.: Wasserrechtsbehörde
 - Eisenbahnbehörde
 - Denkmalamt
 - Bundesstraßenverwaltung
 - Naturschutzbehörde
- Gewerbebehörden
 - z. B.: Bezirksverwaltungsbehörde
 - Landeshauptmann
 - Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten
- Bundespolizeibehörden
- Arbeitsinspektorat

Die Verantwortung der Behörden bei Bauprojekten besteht der Allgemeinheit gegenüber in der ordnungsgemäßen Exekution der bestehenden Gesetze und dem Bauwerber sowie dem Grundeigentümer gegenüber in der gesetzeskonformen und fristgerechten Erledigung seiner Anträge einschließlich der Vornahme bestimmter Kontrollfunktionen.



Projektstufen (Leistungsphasen)

Projektstufe

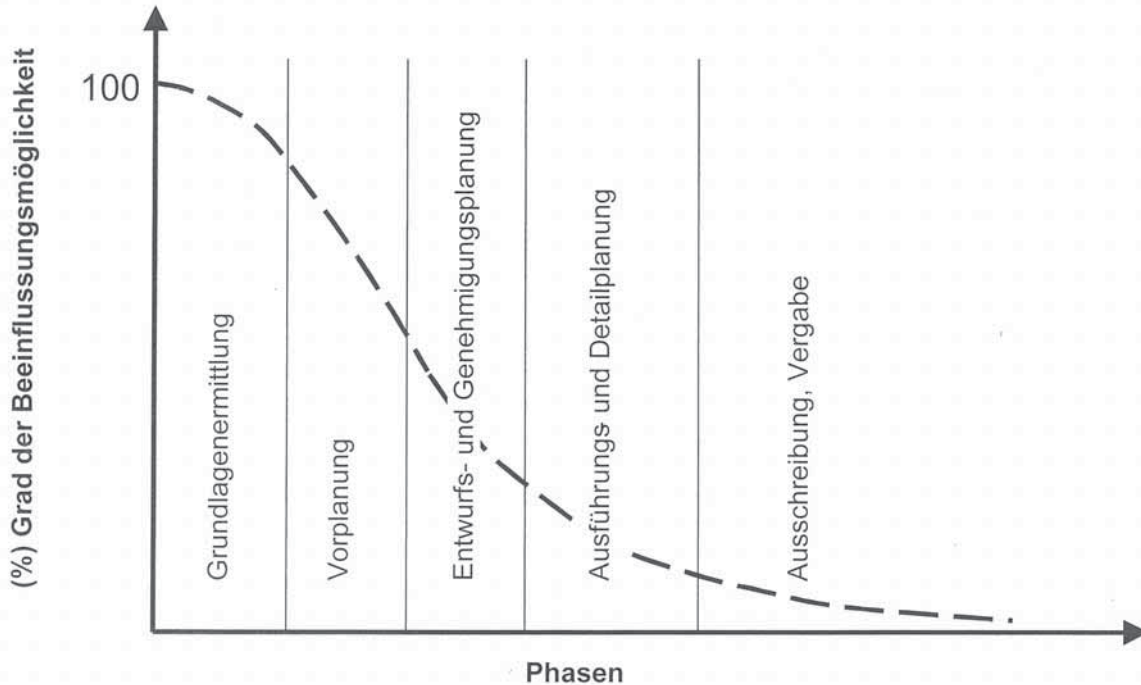
Projektvorbereitung (Projektentwicklung, strategische Planung, Grundlagenermittlung)

Planung (Vor-, Entwurfs- u. Genehmigungsplanung)

Ausführungsvorbereitung (Ausführungsplanung, Vorbereiten der Vergabe und Mitwirken bei der Vergabe)

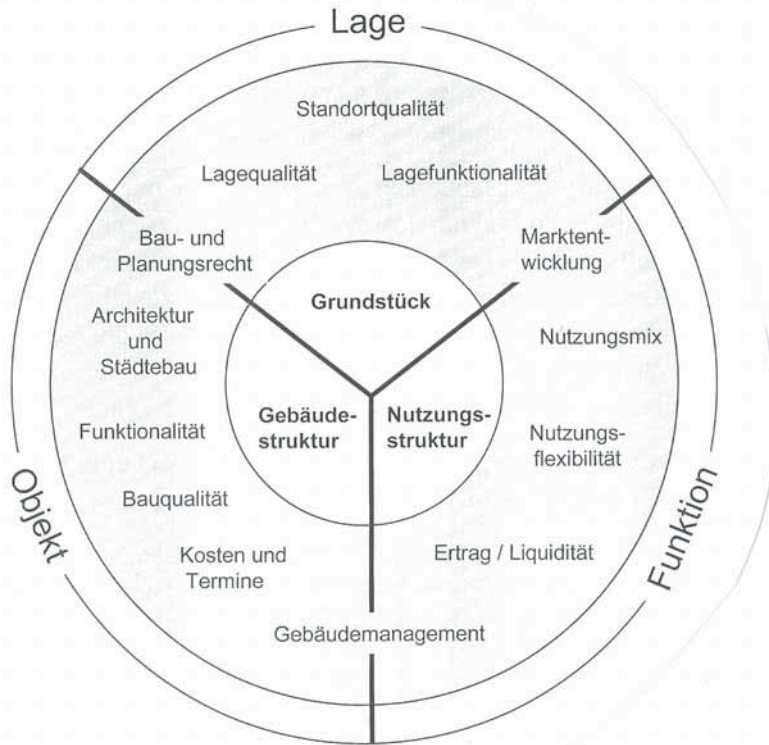
Ausführung (Projektüberwachung)

Projektabschluss (Projektbetreuung, Dokumentation)



Beeinflussbarkeit von Planungsergebnissen

Gerade hinsichtlich der Risikosteuerung und der Sicherheit für Kosten und Termine ergeben sich für den Auftraggeber verschiedene Möglichkeiten, Bauunternehmen und Planer vertraglich in das Projekt einzubinden.



Projektbestimmende Faktoren



Venedig



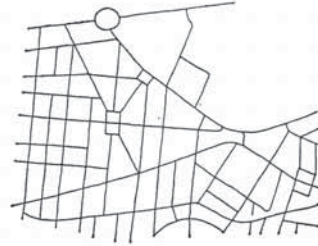
Wien



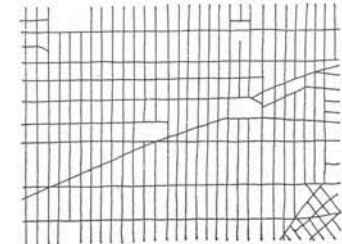
Glasgow



Leipzig



Berlin



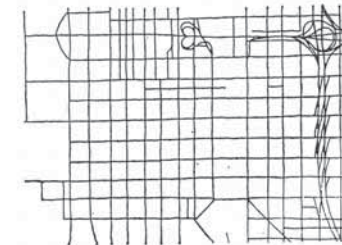
New York



Rom



Firenz

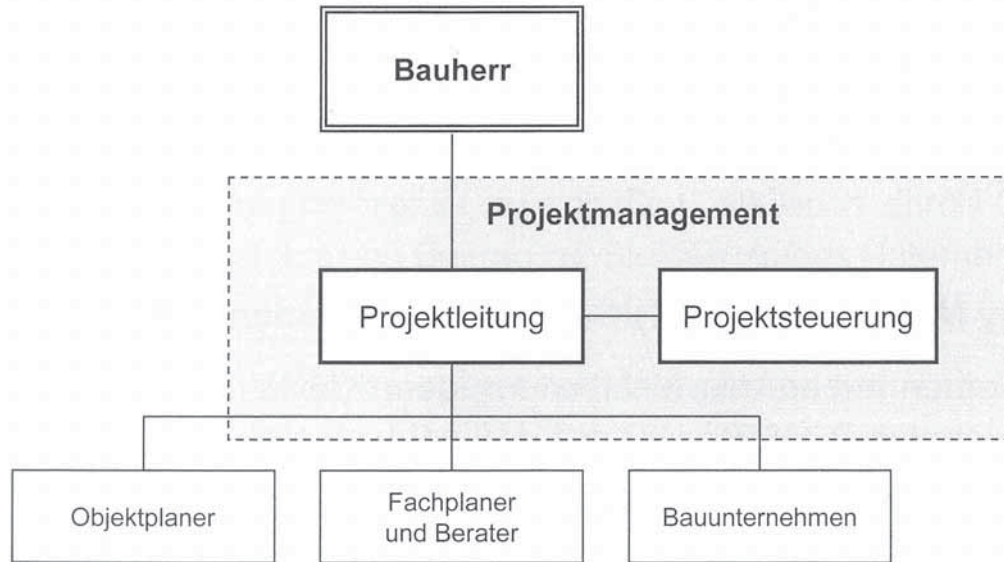


Chicago

Standortfaktoren von Mikro- und Makrostandorten

Mikrostandort	Makrostandort
<ul style="list-style-type: none">• Lage in der Stadt• Grundstücksgröße und Zuschnitt• Verkehrs- und Erschließungsstruktur• bestehende Gebäudestruktur• bestehende innere Erschließung• bestehendes Nutzungskonzept• Topografie• Sonnenausrichtung• Umgebende Ver- und Entsorgung• Grundstücksumfeld / Nachbarschaft• Darstellung der Versorgungseinrichtungen• Darstellung der Einrichtungen für Bildung, Sport, Freizeit und Erholung• <i>Standortimage</i>• <i>Umweltqualität</i>	<ul style="list-style-type: none">• überregionale Verkehrsstruktur• Bevölkerungs- und Sozialstruktur• Kaufkraft• Wirtschaftsstruktur• allgemeine Stadtplanung• <i>Standortimage</i>• <i>politisches und gesellschaftliches Klima</i>• <i>Grundhaltung gegenüber Investoren</i>

weiche Standortfaktoren sind kursiv dargestellt



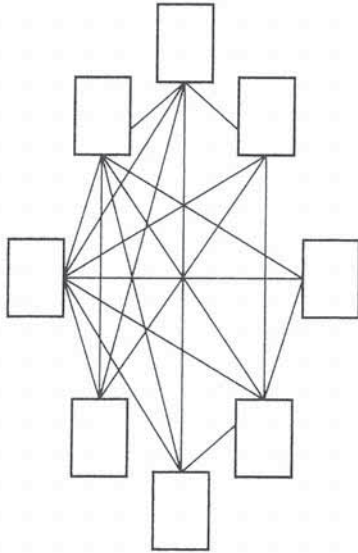
Einbindung Projektleitung/-steuerung in die Bauherrenorganisation

Beteiligte

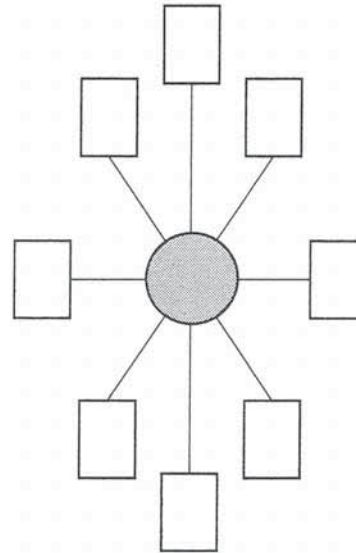
In der Ausführungsphase können am Projektablauf beteiligt sein:

- Planer als technische und geschäftliche Oberleitung der Bauausführung
- Bauaufsicht
- Bauführung
- Behörden
- Auftragnehmer
- Sachverständige des Bauherrn, der Behörden und der Auftragnehmer

Kommunikationsmodell



Netzstruktur



Sternstruktur

Baurecht

Unter Baurecht ist die Gesamtheit der Rechtsvorschriften zu verstehen, die bestimmen, wo und wie gebaut werden darf.

Die wichtigsten Quellen des Baurechts sind die Landesbauordnungen. Es können jedoch bei der Errichtung von Bauwerken viele Rechtsgebiete berührt werden. Im folgenden Abschnitt findet sich dazu eine Übersicht, gegliedert nach Bundes- und Landesgesetzen.

Relevante Rechtsgebiete

Bundesgesetze:

- Bürgerliches Recht
- Verwaltungsrecht
- Strafrecht
- Gewerberecht
- Arbeitsrecht
- Grundbuchsrecht, Vermessungsrecht
- Stadterneuerungs- und Bodenbeschaffungsrecht
- Mietrecht, Wohnbauförderungsrecht
- Wasserrecht
- Denkmalschutzrecht
- Eisenbahnrecht
- Forstrecht
- Luftfahrtrecht
- Wegerecht
- Bergrecht
- Energierecht
- Naturschutzrecht, Umweltschutzrecht

Landesgesetze:

- Landesstraßengesetze
- Landesbauordnungen mit Nebengesetzen wie z. B. in Wien:
 - Wiener Aufzugsgesetz
 - Gesetz über Kanalanlagen und Einmündungsgebühren
 - Wiener Garagengesetz
 - Wiener Kleingartengesetz
 - Gesetz zum Schutz gegen Baulärm
 - Wiener Ölfeuerungsgesetz
 - Wiener Baumschutzgesetz
 - Wiener Verwaltungsabgabengesetz
 - Gebrauchsabgabengesetz

Verordnungen des Bundes, der Länder und der Gemeinden:

- wie z. B.:
- Mineralölverordnung
 - Verordnung zur Lagerung brennbarer Flüssigkeiten
 - Zelluloidverordnung
 - Dampfkesselverordnung
 - Zivilflugplatzverordnung
 - Arbeitnehmerschutzverordnung
 - Durchführungsverordnungen der Länder in Bausachen
 - Verordnungen der Magistrate von Städten
 - Verordnungen aufgrund von Gemeinderatsbeschlüssen

Weitere wesentliche Bestimmungen:

- OIB- Richtlinien
- TRVB- Richtlinien
- Bauarbeitenkoordinationsgesetz BauKG, BGBl I 2001/159 idgF bzw. ÖNORM B2107 Umsetzung des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes:

Der Bauherr ist Verursacher der Baustelle:

Planung von Sicherheit und Gesundheitsschutz (SiGe)

Übertragung von Pflichten an Projektleiter

Planungskoordinator

Baustellenkoordinator

Normen:

Sie werden teilweise durch Verordnungen verbindlich gemacht, wobei man die folgenden Normenarten unterscheidet:

- Abmessungsnormen
- Werkstoffnormen
- Liefernormen
- Prüfnormen
- Vertragsnormen
- Verfahrensnormen
- Gütenormen
- Verständigungsnormen
- Sortierungsnormen
- Typennormen
- Planungsnormen
- Konstruktions- und Berechnungsnormen
- Sicherheitsnormen

Wasserrecht, Gewässerschutz

Eine geregelte Ordnung im Wasserhaushalt bedarf einer rechtlichen Unterstützung und Basis, welche durch das **Wasserrechtsgesetz 1959** und die **Wasserrechtsgesetznovellen 1990 und 1997** sichergestellt ist. Dem Wasserrecht kommt infolge vermehrter Nutzungsinteressen und sinkender Qualität und Quantität des Wasserdargebotes verstärkte Bedeutung zu.

Das Wasserrechtsgesetz unterscheidet öffentliche und private Gewässer.

Öffentliche Gewässer dienen insbesondere

- der Erhaltung der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer,
- dem Schutz ufernaher Grundwasservorkommen,
- dem Rückhalt und der Abfuhr von Hochwasser, Geschiebe und Eis,
- der Instandhaltung der Gewässer sowie der Errichtung und Instandhaltung von Wasserbauten und gewässerkundlicher Einrichtungen,
- der Erholung der Bevölkerung.

Wasserrecht, Gewässerschutz

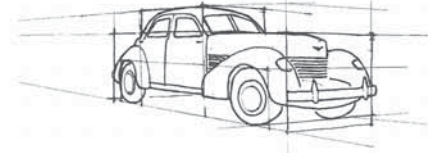
Der Gebrauch der öffentlichen Gewässer ist (ohne besondere Vorrichtungen) für folgende Zwecke nicht bewilligungspflichtig, soweit dadurch weder der Wasserlauf, die Beschaffenheit des Wassers oder der Ufer gefährdet, ein Recht verletzt oder ein öffentliches Interesse beeinträchtigt wird und die Benutzung des öffentlichen Gewässers durch andere nicht eingeschränkt wird:

- Baden,
- Waschen,
- Trinken,
- Schwimmen,
- Schöpfen,
- Gewinnen von Pflanzen, Schlamm Erde, Sand, Schotter, Steinen und Eis,
- Benutzung der Eisdecke.

Umweltschutz

Basis der Umweltschutzgesetze ist die Erkenntnis, dass die Menschheit nur wenige Jahrzehnte brauchte, um den Naturhaushalt der Erde, der zur Entfaltung seiner Vielfalt ca. dreieinhalb Milliarden Jahre benötigte, zu gefährden. Eine der Folgen der zunehmenden Bevölkerungsdichte ist nämlich neben den in manchen Regionen der so genannten Entwicklungsländer auftretenden Hungerkatastrophen und dem Auftreten von Seuchen die drohende Selbstvernichtung des Menschen durch Vergiftung seines Lebensraumes.

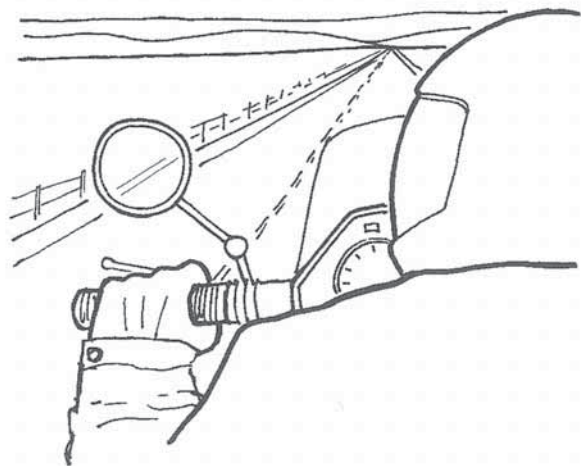
Die Bedeutung, die der Gesetzgeber dem Umweltschutz beimisst, kommt in den §§ 1 und 2 des Bundesverfassungsgesetzes vom 27. 11. 1984 zum Ausdruck: „Die Republik Österreich . . . bekennt sich zum umfassenden Umweltschutz.“ „Umfassender Umweltschutz ist die Bewahrung der natürlichen Umwelt als Lebensgrundlage des Menschen vor schädlichen Einwirkungen. Der umfassende Umweltschutz besteht insbesondere in Maßnahmen zur Reinhaltung der Luft, des Wassers und des Bodens sowie zur Vermeidung von Störungen durch Lärm.“



● **Behörden im straßenrechtlichen Verfahren:**

Je nach der im Gesetz geregelten Zuständigkeit:

- Der Obmann einer Straßeninteressentenschaft,
- der Bürgermeister,
- der Gemeinderat,
- die Bezirksverwaltungsbehörde,
- die Landesregierung:
 - in Angelegenheiten der Landesstraßen,
 - für die Entscheidung über die Frage, ob ein Grundstück Bestandteil einer öffentlichen Straße ist oder nicht,
 - in Enteignungsangelegenheiten,
 - in Angelegenheiten von öffentlichen Interessentenstraßen und öffentlichen Privatstraßen, die mehrere politische Bezirke Länder oder Staaten betreffen,
 - für die Genehmigung der Festsetzung von Benützungsentgelten,
 - für die Feststellung der Zugehörigkeit zu einer Straßengruppe.



Straße:

Bauliche Anlage, die dazu bestimmt ist, dem Verkehr von Fußgängern, Fahrzeugen und Tieren zu dienen.

Weg:

Bauliche Anlage, die dazu bestimmt ist, dem Verkehr von Fußgängern, Fahrzeugen (mit Ausnahme von Kraftfahrzeugen) und Tieren zu dienen.

Öffentliche Straßen und Wege:

Dem Gemeingebrauch gewidmete Straßen und Wege.

Private Straßen und Wege:

Nicht dem Gemeingebrauch gewidmete Straßen und Wege.

Straßenbaulast:

Die Kosten für den Bau und die Erhaltung der Straße.

Die öffentlichen Straßen werden in folgende Straßengruppen gereiht:

- Landesstraßen,
- Gemeindestraßen,
- öffentliche Interessentenstraßen und
- öffentliche Privatstraßen.

Für Material- und Materialseilbahnen ohne beschränkt öffentlichen Verkehr und ohne Werksverkehr sowie Schleplifte, wenn sie im Sommer nicht als Sessellifte betrieben werden, ist die Bezirksverwaltungsbehörde zuständig. Der diesbezügliche Instanzenzug endet beim Landeshauptmann. Sie unterliegen dem Berg- bzw. Forstgesetz oder der Gewerbeordnung.

Das eisenbahnrechtliche Baugenehmigungsverfahren besteht aus:

- Antrag bei der Eisenbahnbehörde mit Bauentwurf, technischem Bericht und Vorlagebericht des Eisenbahnunternehmens,
- Prüfung des Bauentwurfes durch die Eisenbahnbehörde,
- Baugenehmigung,
- Betriebsbewilligung.

Parteien im eisenbahnrechtlichen Baugenehmigungsverfahren sind:

- der Bauwerber,
- die Liegenschaftseigentümer,
- die Anrainer,
- das Verkehrsarbeitsinspektorat.

Beteiligte können sein:

- Dienststellen des Bundes, der Länder und Gemeinden,
- die Wasserrechtsbehörde.

Grundkataster, Grundbuch

Die Erfassung und Evidenthaltung des gesamten Grundbesitzes in Österreich und der darauf bezüglichen Rechtsverhältnisse ist aufgrund des Allgemeinen Grundbuchsgesetzes (BGBl. 39/1955) und des Allgemeinen Grundbuchsanlagegesetzes (BGBl. 2/1930) sowie des Gesetzes über die Landesvermessung und den Grundkataster (BGBl. 306/1968) geregelt.

- **Der Grundkataster** liegt bei den Vermessungsämtern nach Katastralgemeinden geordnet auf, er ist öffentlich und besteht aus:
 - Katastralmappe:
In dieser sind auf den Katastralmappenblättern alle Grundstücke (Parzellen) einer Katastralgemeinde in den Maßstäben 1:2880 oder 1:1000 planlich dargestellt und nummeriert.
 - Grundstücksverzeichnis:
Es enthält die nach Nummern geordneten Parzellen mit ihrem Flächeninhalt und weiteren Daten, die die Grundlage für die Grundsteuerbemessung bilden.
 - Grundbesitzbögen:
In ihnen sind alle in einer Katastralgemeinde gelegenen, dem gleichen Eigentümer gehörenden Grundstücke mit ihrem Flächeninhalt eingetragen.

- **Das Grundbuch** liegt bei den Bezirksgerichten auf, es ist öffentlich, umfasst alle Grundstücke der Katastralgemeinden des Gerichtssprengels und besteht aus:

- Hauptbuch:

Dieses wird aus den Grundbuchseinlagen einer Katastralgemeinde gebildet. Jede Grundbuchseinlage (Grundbuchskörper) enthält:

- Das Gutsbestandsblatt (A-Blatt):

Darin sind verzeichnet: Grundbuchseinlagezahl,
Katastralgemeinde,
Grundbuchsbezirk,
Bezeichnung der Liegenschaft,
Grundstücksnummern,
Rechte, die mit dem Grundbuchskörper verbunden sind (z. B. Nutzungsrechte, Dienstbarkeiten).

- Das Eigentumsblatt (B-Blatt):

Darin sind verzeichnet: Namen der Eigentümer mit ihren Anteilen und dem Rechtstitel der Eigentumserwerbung.
Etwaige Beschränkungen der Eigentümer in ihrer freien Vermögensverwaltung.

- Das Lastenblatt (C-Blatt):

Darin sind verzeichnet: Beschränkungen, die mit dem Grundbuchskörper verbunden sind (z. B. Servitute, Hypotheken, Baurechte).

Bauordnungen

Die erste generelle Regelung als Vorläufer der Bauordnungen war die josephinische Feuerordnung für Landstädte und Märkte vom 7. 9. 1782, die für Niederösterreich galt.

Die erste Bauordnung für Wien stammt vom 13. 12. 1829, die zweite vom 23. 9. 1859, diese wurde 1868 durch eine Bauordnung für Niederösterreich ersetzt. Es folgten bis 1928 einige Novellierungen.

Die heute gültige Bauordnung für Wien basiert auf einem Landesgesetz vom 15. 11. 1929. Eine umfassende Novellierung erfolgte 1976. Weitere Novellierungen fanden 1984, 1986, 1987, 1994 und 1995 statt (8). 1969 bis 1976 entstanden die Bauordnungen der übrigen Bundesländer, die mit entsprechenden Novellierungen heute gelten.

Neben den Bauordnungen der Bundesländer gelten noch diverse Bauvorschriften und Verordnungen aber auch Raumordnungsgesetze, die im Einzelfall zu beachten sind:

Burgenland

Burgenländische Bauordnung
Burgenländisches Raumplanungsgesetz

Kärnten

Kärntner Bauordnung
Kärntner Bauvorschriften
Bauansuchenverordnung
Kärntner Raumordnungsgesetz
Gemeindeplanungsgesetz

Niederösterreich

NÖ Bauordnung
NÖ Raumordnungsgesetz

Oberösterreich

Bauordnung für Oberösterreich
Oberösterreichische Bauverordnung
Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz

Salzburg

Salzburger Baupolizeigesetz
Salzburger Bautechnikgesetz
Salzburger Raumordnungsgesetz
Salzburger Bebauungsgrundlagengesetz

Steiermark

Steiermärkische Bauordnung
Steiermärkisches Raumordnungsgesetz

Tirol

Tiroler Bauordnung
Tiroler Raumordnungsgesetz

Vorarlberg

Vorarlberger Baugesetz
Vorarlberger Raumplanungsgesetz

Anzeigespflichtige Vorhaben:

Bauanzeige

- Bauvorhaben sind eingegrenzt
- Baubehörde hat 8 Wochen Zeit zu prüfen
- Diese 8 Wochen sind abzuwarten, Beginn erst danach.
- Baubehörde kann, muss nicht reagieren
- Anrainer werden nicht verständigt
- Zustimmung Grundstückseigentümer nicht notwendig
- Planverfasser und Bauführer sind nicht notwendig

Bewilligungspflichtige Vorhaben, Werbeanlagen:

Antrag um Erteilung der Baubewilligung (Bauansuchen)

- Antrag mit Antragsbeilagen (zul. Verfasser ZT, TB, Bmstr, Zmstr)
- Vorprüfung durch Sachverständige(n)
- Reaktion binnen 8 Wochen (beinhaltet alle geg. Punkte)
- Ggf. Verbesserung/ Ergänzung, erneute Einreichung oder Abweisung
- Verständigung der Nachbarn und Beteiligten
- Zustimmung muss keiner, Parteistellung muss erst beantragt werden
- Keine Einwendungen: Bauverhandlung darf entfallen
- Wenn kein Widerspruch > **Baubewilligungsbescheid** = Konsens
- Baubeginn 14 Tage nach Rechtskraft, Bauführerbekanntgabe
- Fertigstellungsmeldung

● **Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren** (nach § 70a Wr. BO):

Wird den Bauplänen und erforderlichen Unterlagen die im Rahmen seiner Befugnis abgegebene **Erklärung eines Ziviltechniklers** angeschlossen, dass sie unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verfasst sind, insbesondere jener, die subjektiv-öffentliche Nachbarrechte begründen, und ist keine Ausnahmegewilligung beantragt, so findet das vereinfachte Baubewilligungsverfahren Anwendung. Hievon sind **ausgenommen**:

1. Grundflächen im Wald- und Wiesengürtel;
2. Gebiete, für die Bausperre besteht;
3. Gebiete der Bauklasse VI;
4. Bauvorhaben, für die eine Grundabteilungsbewilligung erforderlich ist, aber noch nicht vorliegt, sowie Bauvorhaben auf Bauplätzen und Baulosen, die mit einem Bauverbot behaftet sind;
5. Gebäude und bauliche Anlagen, deren Höhe 26 m überschreitet;
6. Sonderbauten;
7. das Anlegen von Steinbrüchen, Schotter-, Sand-, Lehm- und Tongruben sowie anderer Anlagen zur Ausbeutung des Untergrundes, ferner das Anlegen von Schlacken-, Schutt- und Müllhalden;
8. bestehende, jedoch nicht bewilligte Bauten

Dem Bauantrag (Ansuchen) beizufügende Unterlagen (3-fach):

- Lageplan (mit Bestand u. Einbauten) M- 1:250, M- 1:500 oder M- 1:1000
- Angaben aller EZ. und Gst.Nr., mit Beilage Grundbuchsauszug
- Unterschriften Bauherr, Planverfasser
- (Unterschrift Grundstückseigentümer), Nachweis Nutzungsrecht
- Bauzeichnungen, Maße in cm, lt. ÖNORM A6240, M- 1:100
- Baubeschreibung
- Nachweis der Standsicherheit
- Nachweis Brandschutz
- Nachweis der Vorlageberechtigung
- Nachweis der Haftpflichtversicherung

Die Baupläne müssen unterfertigt sein von:

Bauwerber

Grundeigentümer

Planverfasser (Dieser muss nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften dazu berechtigt sein)

Bauführer

- Grundbuchsabschrift der von der Bauführung betroffenen Grundstücke
- Zustimmungserklärung des Grundeigentümers zur Bauführung
- Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen

Diese wird in der Grundlagenermittlungsphase unter Beilage von Grundbuchs- auszug sowie Lage- und Höhenplan vom Bauwerber bei der Baubehörde beantragt und enthält bescheidmäßig:

sämtliche die Grundstücke und deren unmittelbare Umgebung berüh- renden Angaben des Bebauungsplanes und die Kennzeichnung der eventuell abzutretenden oder zu übertragenden Grundflächen.

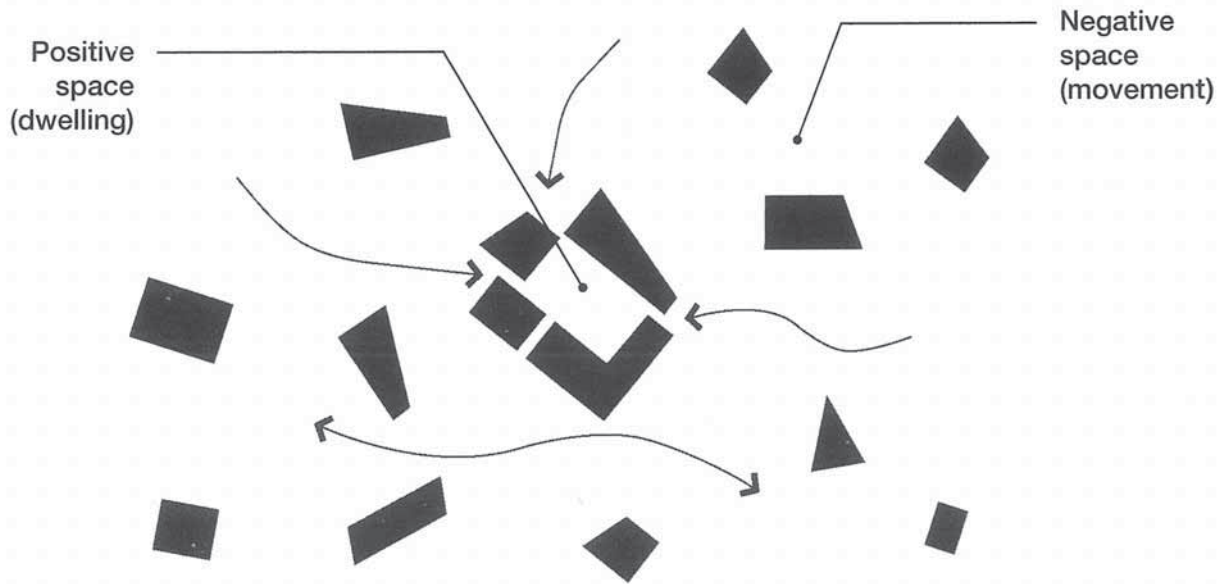
- Nachweis des Wärme- und Schallschutzes
- Berechnung der Anliegerleistungen
- Berechnung der Stellplatzflächen.
- Bei Neubauten ab der Bauklasse III ein Gestaltungskonzept für die gärtne- risch auszugestaltenden Flächen des Bauplatzes.
- Über Auftrag der Behörde sind auch beizulegen:
 - Gutachten über das Ergebnis der Bodenuntersuchung,
 - statische Vorbemessung,
 - Modelle und Fotomontagen.

Gestaltungskonzept

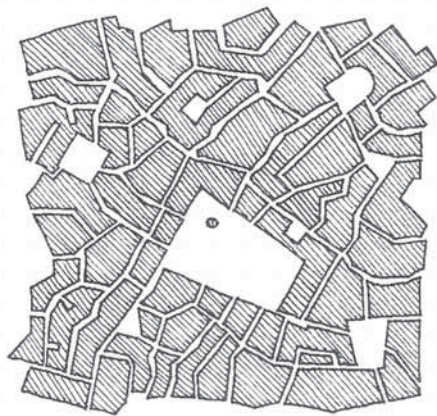
Die Gestaltungsziele können durch eine Vielzahl von Gestaltungsmitteln und deren maßvolle Kombination erzielt werden. Einige wichtige sind:

- Anordnung
- Gliederung, Struktur, Muster
- Proportion, Maßstab
- Form
- Material
- Farbe, Farbsättigung, Helligkeit
- Lichtführung, Lichtstreuung, Transparenz
- Oberflächenbeschaffenheit, Textur, Reflexion
- Präzision der Ausführung, Detaillierung

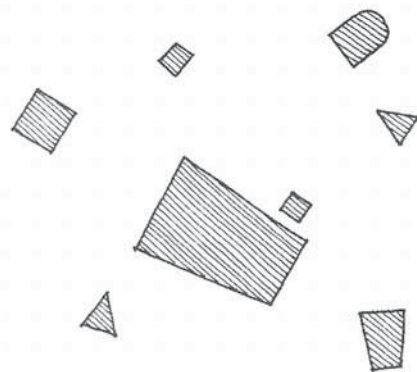
Das Gestaltungskonzept soll den Einsatz der Gestaltungsmittel sinnvoll steuern.



A college "quad" is usually the preferred space on a campus for social interaction and hanging out.



Medieval city
figure-ground plan



Contemporary suburb
figure-ground plan

Bebauungsplan. Die Bebauungspläne haben darzustellen, ob bzw. in welcher Weise die von den Flächenwidmungsplänen erfassten Grundflächen und die darüber oder darunter liegenden Räume bebaut werden dürfen.

Bausperre besteht für das durch die Festsetzung von Bebauungsplänen noch nicht erfasste Gebiet. Sie wird befristet festgelegt, wenn der Bebauungsplan geändert wird.

Gefährdungsbereich, Bereich neben Eisenbahnanlagen. In diesem ist die Errichtung von Anlagen und die Vornahme von Handlungen verboten, durch die der Bestand der Eisenbahn oder ihre Betriebsführung (insbesondere die freie Sicht auf Signale) gefährdet wird.

Auf Grund der vollständig vorgelegten Unterlagen hat die **Behörde lediglich zu prüfen:**

1. die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit dem Flächenwidmungsplan und dem Bebauungsplan;
2. Die Einhaltung der baulichen Ausnützbarkeit des Bauplatzes beziehungsweise Bauloses;
3. die Einhaltung der bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen;
4. die Einhaltung der Abstände von den Grenzen des Bauplatzes beziehungsweise Bauloses



● **Bauverbotsbereich:**

Bei Haupt- und Nebenbahnen sowie bei Straßenbahnen auf eigenem Baukörper ist in unverbautem Gebiet die Errichtung bahnfremder Anlagen in einer Entfernung bis zu 12 m von der Mitte des äußersten Gleises (bei Bahnhöfen von der Bahnhofsgrenze, bei Seilbahnen vom äußeren Seilstrang) verboten.

● **Gefährdungsbereich:**

In diesem ist die Errichtung von Anlagen und die Vornahme von Handlungen verboten, durch die der Bestand der Eisenbahn oder ihre Betriebsführung (insbesondere die freie Sicht auf Signale) gefährdet oder behindert wird. Er ist vom Gesetz her nicht begrenzt, schließt aber jedenfalls den Bauverbotsbereich ein. Häufig wird seine Größe von den elektrizitätstechnischen Sicherheitsvorschriften bestimmt (z. B. 25 m beiderseits von Hochspannungsfreileitungen). Werden in der Umgebung (möglicher Gefährdungsbereich) einer Eisenbahn Anlagen errichtet, durch die der Betrieb der Eisenbahn gefährdet werden kann, so ist hierfür eine eisenbahnrechtliche Bewilligung einzuholen (z. B. für unterirdische Rohrleitungen oder Kabeltrassen, die die Bahn kreuzen, Bauten im Sichtraum von Eisenbahnkreuzungen, Mineralölanlagen oder Straßen).

● **Feuerbereich:**

In einer Entfernung von bis zu 50 m von der Mitte des äußersten Gleises sind Anlagen jeder Art sicher gegen Zündung durch Funken herzustellen, wenn auch nur zeitweise zündungsgefährdende Fahrzeuge der Eisenbahn in Betrieb stehen. Im Baubewilligungsverfahren solcher Anlagen kommt dem Eisenbahnunternehmen Parteistellung zu.

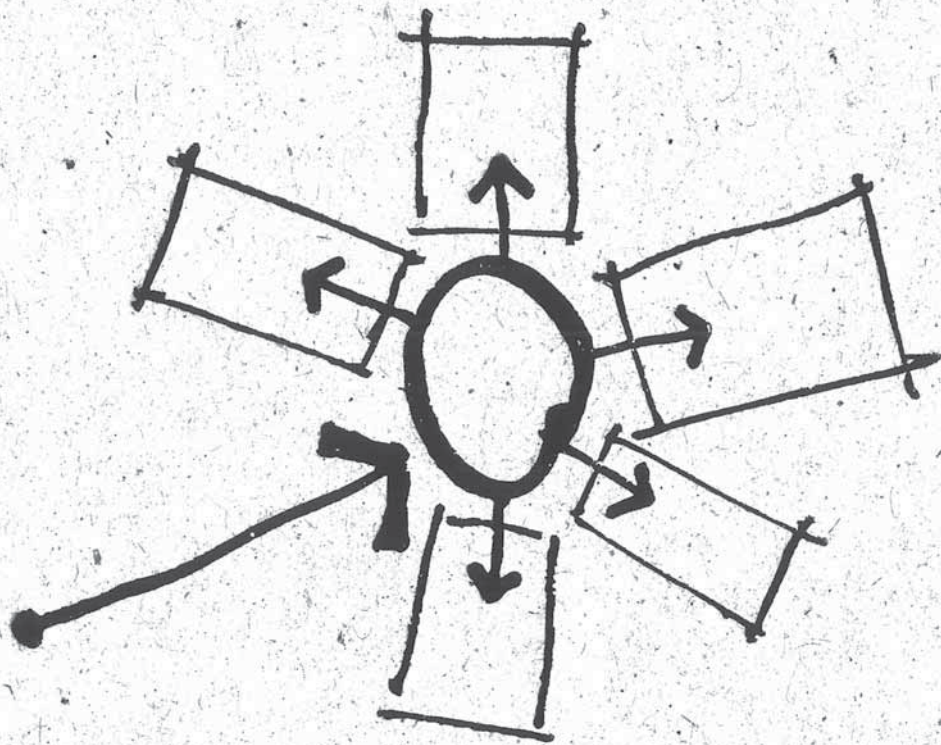
● **Eisenbahnbuch:**

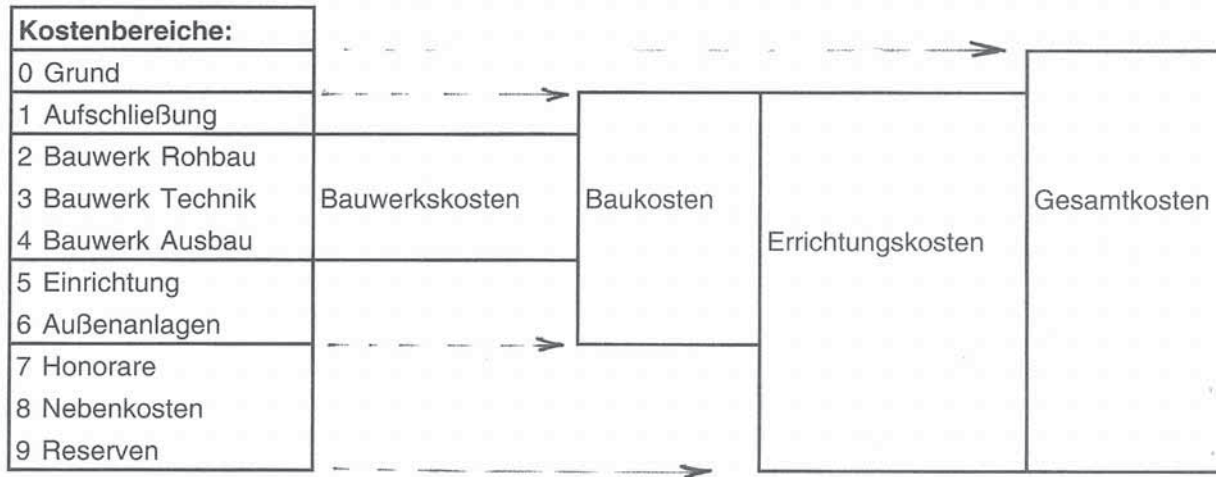
Die Bezirksgerichte Wien Innere Stadt, Graz, Linz, Salzburg, Klagenfurt und Innsbruck führen nach dem Vorbild des allgemeinen Grundbuches Eisenbahnbücher für jede Eisenbahnstrecke. Die Eisenbahnbucheinlagen bestehen aus Bahnbestandsblatt, Eigentumsblatt und Lastenblatt.

Baurecht. Unter Baurecht ist die Gesamtheit der Rechtsvorschriften zu verstehen, die bestimmen, wo und wie gebaut werden darf. Die wichtigsten Quellen des Baurechts sind die Landesbauordnungen.

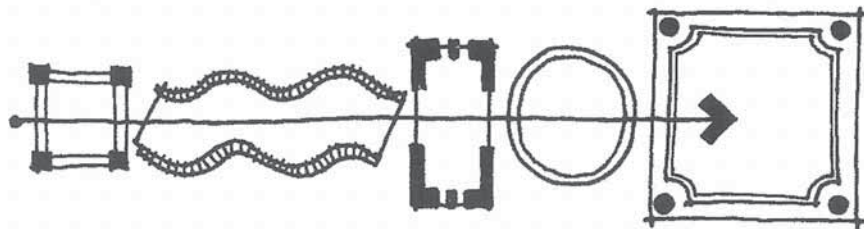
Baubewilligung. Die Baubehörde prüft die Einreichunterlagen auf Vollständigkeit, Übereinstimmung mit den Bebauungsbestimmungen und Übereinstimmung mit den Baugesetzen. Sie holt Stellungnahmen weiterer betroffener Behörden ein und lädt den Grundeigentümer, den Bauwerber, den Planverfasser und, wenn dieser schon bekannt ist, den Bauführer sowie alle Anrainer und die betroffenen Behörden zu einer Bauverhandlung ein.

Die Bauverhandlung wird angesetzt, nachdem die Anrainer Gelegenheit hatten, die Einreichpläne bei der Baubehörde einzusehen. In dieser Verhandlung, der meist eine Besichtigung des Bauplatzes vorausgeht, können alle Beteiligten ihre Stellungnahme zu dem Projekt abgeben.





Die planungsorientierte Kostengliederung dient dazu, für die Planung während der Objekterrichtung eine für die Erzielung einer hohen Kostensicherheit geeignete Kostengliederung zu erhalten. Diese Gliederung enthält die Unterteilung der Kostenbereiche in Elemente.



Schwierigkeitsgrade des Projekts

- | | Bewertung |
|---|-----------|
| 1. Komplexität der Projektorganisation | . |
| 2. Spezifische Projektroutine aller Beteiligten | . |
| 3. Besonderheiten der Projektinhalte | . |
| 4. Risiko der Projektrealisierung | . |
| 5. Terminvorgaben | . |
| 6. Kostenvorgaben | . |

Legende:

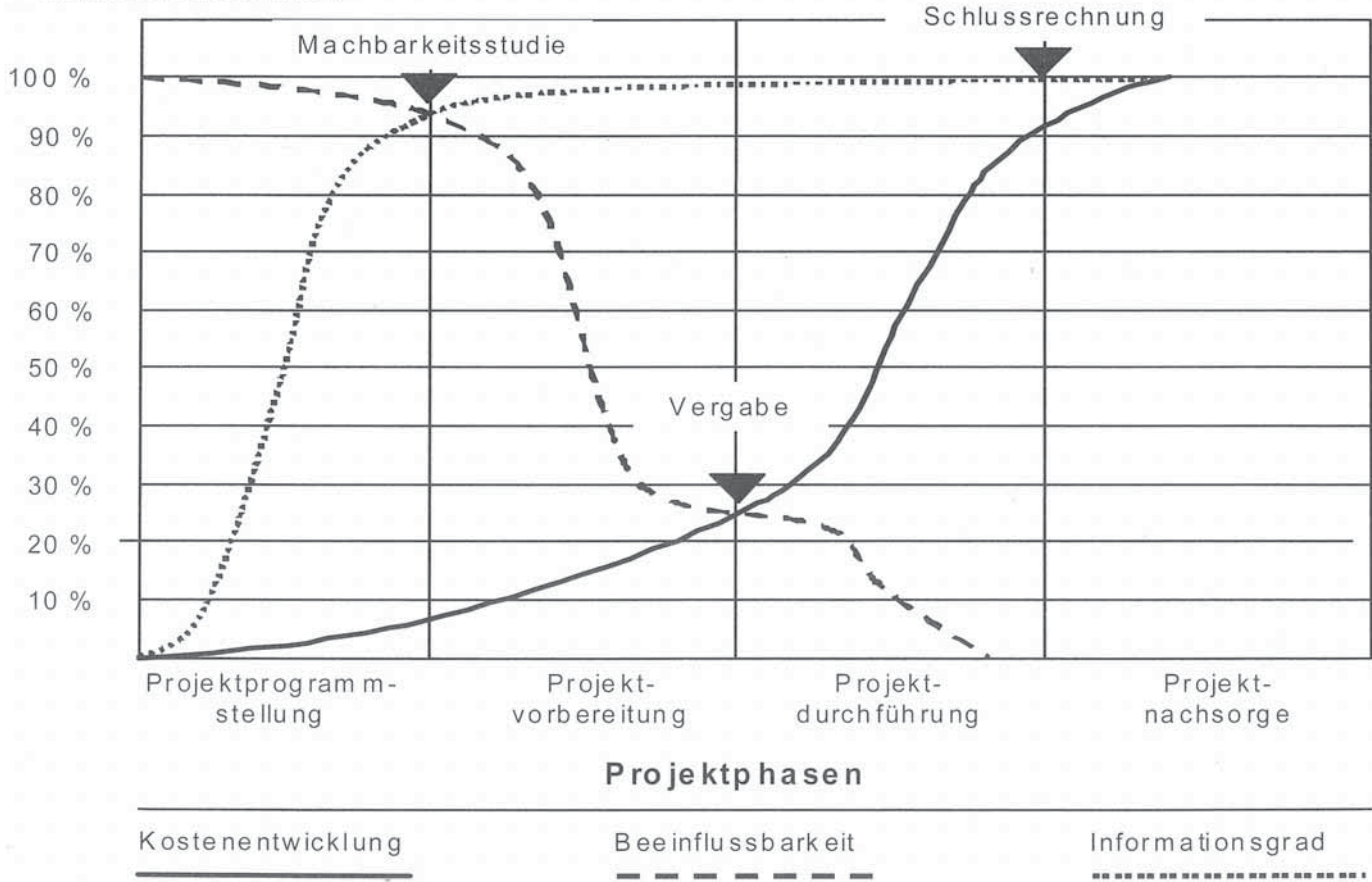
durchschnittlich: 0

sehr gering: - -

überdurchschnittlich: +

gering: -

sehr hoch: + +



Kurve der Beeinflussbarkeit der Kosten in Abhängigkeit von Informationsgrad und Entwicklungsstufe eines Projektes

Generalunternehmer. Er übernimmt die vollständige Herstellung des Werkes nach einer vorliegenden Planung und bedient sich dabei teilweise bestimmter Subunternehmer.

Totalunternehmer, übernimmt neben den Aufgaben des Generalunternehmers auch die gesamte Planung und eventuell auch die Finanzierung und Grundstücksbeschaffung.



Auftragserteilung (Zuschlag)

Auftragserteilung ist die Verständigung eines Bieters von der Annahme seines Angebotes.

Nach Abgabe der Angebote erfolgt innerhalb der Zuschlagsfrist deren Prüfung nach folgenden Kriterien:

- Übereinstimmung mit den Angebotsbestimmungen der Ausschreibung,
- Zuverlässigkeit des Bieters,
- Befugnis des Bieters,
- wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Bieters,
- technische Leistungsfähigkeit des Bieters,
- rechnerische Richtigkeit des Angebotes,
- Angemessenheit des Preises,
- Formrichtigkeit und Vollständigkeit des Angebotes.

Bei der Prüfung auf rechnerische Richtigkeit gilt ein angebotener Einheitspreis als unveränderlich.

Von den Angeboten ist für den Zuschlag jenes zu wählen, welches bei Wertung aller technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkte am besten entspricht.

Der Zuschlag soll schriftlich (mittels „Schlussbrief“) erteilt werden.

● **Übliche Pflichten des Auftraggebers:**

- Rechtzeitige Beistellung der für die Ausführung erforderlichen Unterlagen (Pläne, Zeichnungen, Muster, Berechnungen, technische Beschreibungen, behördliche Genehmigungen u. dgl.);
- Rechtzeitige Entscheidung über Bedenken des Auftragnehmers gegen die Ausführungsunterlagen;
- Übernahme der Verantwortung und der Mehrkosten, wenn er begründeten Bedenken des Auftragnehmers nicht Rechnung getragen hat;
- Unentgeltliche Beistellung von Arbeitsplätzen, Lagerungsmöglichkeiten, Zufahrtswegen, Gleisanschlüssen, Wasser-, Strom- und Gasanschlüssen u. dgl. am Bauplatz;
- Sorgen für das ordnungsgemäße Zusammenwirken seiner Auftragnehmer und deren Einsatzkoordination;
- Verständigung des Vertragspartners über Umstände, die zu einer Behinderung der Ausführung führen können;
- Übernahme der mängelfreien Leistungen binnen 30 Tagen ab dem Erhalt der Aufforderung.

● **Übliche Pflichten des Auftragnehmers:**

- Prüfung der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen;
- schriftliche Mitteilung über dabei bemerkte Mängel oder Bedenken;
- Verbesserungsvorschläge innerhalb einer zumutbaren Frist;
- Verantwortung für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und seiner arbeitsrechtlichen Verpflichtungen;
- Einholung der erforderlichen Genehmigungen für seine Einrichtungen;
- Sorgen für das ordnungsgemäße Zusammenwirken seiner Lieferanten und Subunternehmer;
- Verständigung des Vertragspartners über Umstände, die zu einer Behinderung der Ausführung führen können;
- Prüfung des Zustandes von Vorleistungen Dritter vor Inangriffnahme seiner Leistung und Bekanntgabe von Mängeln und Bedenken;
- Vertragsgemäße Ausführung der Leistungen einschließlich deren Nebenleistungen;
- Durchführung der erforderlichen Güte- und Funktionsprüfungen;
- Schriftliche Fertigstellungsmeldung an den Auftraggeber und dessen Aufforderung zur Übernahme des Werkes.

Bauführer. Der Baubehörde muss ein Baumeister als Bauführer genannt werden. Dieser unterfertigt spätestens jetzt in dieser Eigenschaft die Einreichpläne und gibt bei der Baubehörde eine Baubeginnsanzeige ab.

Bauführung übt ein der Behörde vom Bauwerber genannter Baumeister aus. Er ist für die Einhaltung der von der Behörde genehmigten Pläne sowie aller Auflagen der Baubewilligung, für die werksgerechte Bauausführung, für die Tauglichkeit der verwendeten Baustoffe und Konstruktionen sowie überhaupt für die Einhaltung aller auf die Bauführung Bezug habenden Vorschriften der Bauordnung, ihrer Nebengesetze und der aufgrund dieser Gesetze erlassenen Verordnungen verantwortlich (z. B. § 125 Wr. BO). Er beantragt überdies die von der Baubehörde durchzuführenden Überprüfungen während der Bauführung.

● **Durchführung der Aufgaben der örtlichen Bauaufsicht**

Dabei ist als Erstes die Warnpflicht des Auftragnehmers dieser Leistungen zu beachten. Das heißt, er muss, um seine oben beschriebenen Aufgaben erfüllen zu können, vorerst die folgenden fachlichen Überprüfungen auf **Widerspruchsfreiheit, Lückenlosigkeit, Verträglichkeit, Überschneidungsfreiheit und Richtigkeit** (im Rahmen der Zumutbarkeit) vornehmen:

- Überprüfung der Planung
- Überprüfung der Verträge und Leistungsverzeichnisse
- Überprüfung der Terminpläne

Daran schließt sich erst seine Koordinierungs- und Prüfungstätigkeit hinsichtlich der **Ausführungsleistungen** mit den folgenden **Teilaufgaben** an:

- Koordination der Auftragnehmer der Ausführungsleistungen
- Überprüfung des Herstellungsvorganges und der Qualität der Ausführungsleistungen
- Teilnahme an behördlichen Überprüfungen
- Baubuchführung
- Übernahmen
- Rechnungsprüfungen
- Schlussfeststellungen

● **Stichworte häufiger Problempunkte bei der Durchführung der Aufgaben der Bauaufsicht allgemein und am Beispiel einiger Leistungsgruppen im Einzelnen:**

○ **Allgemein:**

Einhaltung der

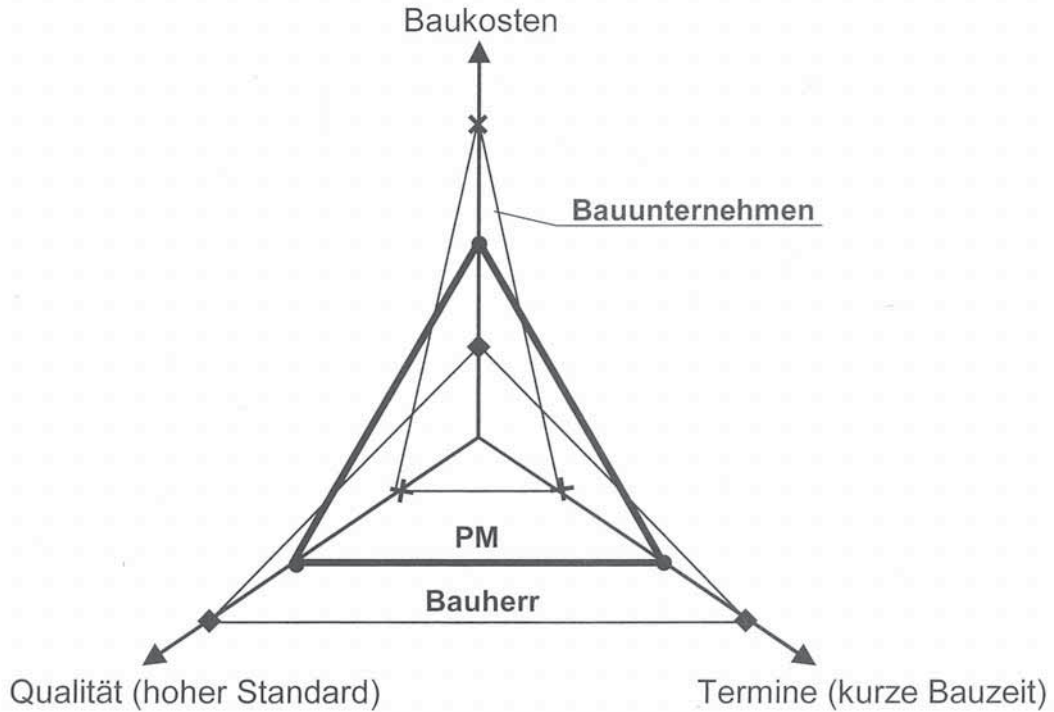
- Gesetze
- behördlichen Vorschriften
- technischen Normen
- Werkvertragsnormen
- Dienstnehmerschutzbestimmungen
- Pläne und Leistungsbeschreibungen

○ **Erdarbeiten:**

- Baumschutz
- Mutterbodenschutz
- Fundamenttiefen von Nachbargebäuden
- Bodengutachten
- Grundwasserstand
- Lage vorhandener Einbauten
- Veränderung öffentlicher Versorgungsleitungen
- Gründungsarbeiten bei Regen
- Eignung von Hinterfüllungs- und Verfüllungsmaterial
- ordnungsgemäße Verdichtung
- Sicherheit von Pöhlungen und Böschungen

Unter **Bauaufsicht** versteht man die örtliche Überwachung der Herstellung des Werkes, die örtliche Koordinierung aller Lieferungen und Leistungen, die Überwachung auf Übereinstimmung mit den Plänen, Angaben und Anweisungen der Planer, auf Einhaltung der technischen Regeln, der behördlichen Vorschriften und des Zeitplanes, die direkte Verhandlungstätigkeit mit den ausführenden Unternehmern, die Abnahme von Teilleistungen, Kontrolle der für die Abrechnung erforderlichen Aufmessungen, Führung des Baubuches, Prüfung aller Rechnungen auf Richtigkeit und Vertragsmäßigkeit, Schlussabnahme des Bauwerkes im Einvernehmen mit der Oberleitung sowie überhaupt die örtliche Vertretung der Interessen des Bauherrn einschließlich der Ausübung des Hausrechtes auf der Baustelle.

Sie unterscheidet sich von der **technischen und geschäftlichen Oberleitung** der Bauausführung und von der **Bauführung**.



Gewichtung von Projektzielen durch Projektbeteiligte

Technische und geschäftliche Oberleitung der Bauausführung ist die Beratung und Vertretung des Bauherrn, die Führung der notwendigen Verhandlungen mit Behörden, Sonderfachleuten und sonstigen mit der Planung und Bauführung in Zusammenhang stehenden Dritten, die Durchführung der Ausschreibungen und die Überprüfung der eingelangten Angebote, die Vergabe der Lieferungen und Leistungen mit Ausarbeitung der Verträge, die Aufstellung eines Zeit- und Zahlungsplanes, die Prüfung der Schlussrechnungen unter Zugrundelegung der Ergebnisse der Rechnungsprüfungen der örtlichen Bauaufsicht und Feststellung der anweisbaren Rechnungsbeträge, die Antragstellung für Teil- und Schlusszahlungen über Vorschlag der örtlichen Bauaufsicht, die Schlussabnahme des Bauwerks unmittelbar nach dessen Fertigstellung im Einvernehmen mit der örtlichen Bauaufsicht.

Örtliche Bauaufsicht und technische und geschäftliche Oberleitung der Bauausführung sind somit vom Bauherrn an Fachleute delegierbare **Teilaufgaben** des Projektmanagements. Sie können voneinander getrennt oder in einem Auftrag Ziviltechnikern oder Baumeistern übertragen werden.

Bauleiter:

Bauleiter sind Angestellte, denen die Leitung von Baustellen in technischer, kaufmännischer und personeller Hinsicht anvertraut ist. Sie sind verantwortlich für:

- die bautechnisch einwandfreie und auftragsgemäße Ausführung der ihnen übertragenen Bauaufgaben,
- die reibungslose Abwicklung des Geschäftsverkehrs mit der Bauherrschaft und deren Vertretern, mit Ämtern, Behörden, Organisationen, Verbänden, Lieferanten, Subunternehmern, Professionisten und dergleichen sowie mit den einzelnen Abteilungen und Betriebsstätten des Unternehmens oder der Arbeitsgemeinschaft, der sie angehören,
- den zweckmäßigen Einsatz der ihnen unterstellten Dienstnehmer, deren Lenkung und Überwachung bei der Arbeit und deren gerechte und soziale Behandlung sowie
- die Einhaltung aller sonstigen dem Bauunternehmer bei Ausübung seines Gewerbes obliegenden Pflichten, soweit dieselben mit der Ausführung des dem Bauleiter erteilten Auftrages zusammenhängen.

Poliere:

Poliere sind Angestellte, die auf Baustellen die ihnen vom Dienstgeber oder Bauleiter erteilten Aufträge aufgrund der ihnen zur Verfügung gestellten Pläne oder nach Angaben dadurch ausführen, dass sie die Arbeiten der ihnen unterstellten Arbeiter einteilen, diese bei ihrer Tätigkeit anleiten und überwachen, die Schichtbücher und sonstigen Aufzeichnungen, aus denen die tägliche Arbeitsleistung und Verwendung jedes einzelnen durch sie beaufsichtigten Arbeiters zu entnehmen sind, führen, für die Einhaltung der Unfallverhütungsvorschriften und Ordnung an der Arbeitsstätte sowie für die weisungsgemäße und fachgerechte Ausführung der ihnen anvertrauten Bauaufgaben die Verantwortung tragen.

Zu den Pflichten des Poliers gehört weiters:

- Einsatz der Arbeiter entsprechend ihrer Eignung und ihrem Können,
- ordnungsgemäße und zweckmäßige Installierung und Instandhaltung der maschinellen Einrichtungen auf der Baustelle,
- Gewährleistung der Sicherheit des Verkehrs durch die Einrichtung der Baustelle,
- Treffen der Maßnahmen an der Arbeitsstätte, die sich aus der Haftpflicht des Dienstgebers ergeben,

Baubuch sind die Aufzeichnungen, in denen der Auftraggeber die von ihm getroffenen Anordnungen und Feststellungen einträgt.

Bautagesberichte sind die Aufzeichnungen, in denen der Auftragnehmer alle wichtigen Tatsachen einträgt, z. B.:

- Wetterverhältnisse,
- Arbeiterstand,
- Gerätestand,
- Materiallieferungen,
- Leistungsfortschritt,
- Güte- und Funktionsprüfungen,
- Regieleistungen,
- Arbeitsumstände.

BAUBUCH

Nummer.....

Seite.....

Beilagen.....

Datum.....

Auftraggeber.....

Auftragnehmer.....

Baustellenbesichtigung durch:

Anlass der Eintragung:

Wahrnehmungen bezüglich des Baufortschritts:

Beanstandungen:

Stellungnahme des Bauleiters:

Baunebenkosten sind Kosten des Bauherrn für:

- Kosten für Planungen, Berechnungen, Beratungen und Bauaufsicht,
- Kosten für Gebühren und Abgaben an Behörden,
- Finanzierungskosten,
- Kosten für Wasser, Gas- und Stromverbrauch während der Bauausführung,
- Versicherungskosten,
- Kosten von Grundsteinlegungs- und Gleichenfeiern.

Übernahme. Wird die Leistung (das Werk) übernommen, so geht es in die „Gewahrsame und Obsorge“ des Auftraggebers über. Das heißt, vor der Übergabe haftet der Auftragnehmer für den Bestand und die Schadensfreiheit des Werkes, nach der Übernahme der Auftraggeber (Zeitpunkt des „Gefahrenüberganges“). Mit dem Zeitpunkt der Übernahme beginnt die Gewährleistungsfrist des Auftragnehmers.

● **Übernahme**

Die Übernahme ist die körperliche Hinnahme des Werkes unter dessen Anerkennung

● **Arten der Übernahme:**

○ **Förmliche Übernahme** (Übernahme mit Niederschrift)

Die Niederschrift ist von beiden Vertragspartnern zu unterfertigen. Der Auftragnehmer erklärt darin die Übergabe und der Auftraggeber die Übernahme der Leistung. Diese Niederschrift hat auch zu enthalten:

- Beanstandene Mängel an der erbrachten Leistung sowie eine Fristsetzung für ihre Behebung.
- Einhaltung oder Überschreitung vertraglich vereinbarter Leistungstermine. Fälligkeit von Vertragsstrafen.

○ **Formlose Übernahme** (Übernahme ohne besondere Förmlichkeiten)

Die Übernahme gilt als erfolgt, wenn der Auftraggeber die Leistung in seine Verfügungsmacht übernommen oder die Übernahme ohne Angabe von Gründen verweigert hat.

Voraussetzung ist, auch bei der formlosen Übernahme, dass der Auftragnehmer die Fertigstellung der Leistung angezeigt hat.

○ **Fiktive Übernahme** (Übernahme, die durch Zeitablauf in Kraft gesetzt wird) Eine zunächst förmliche Übernahme kann durch Fristablauf von 30 Tagen in eine fiktive Übernahme übergehen.

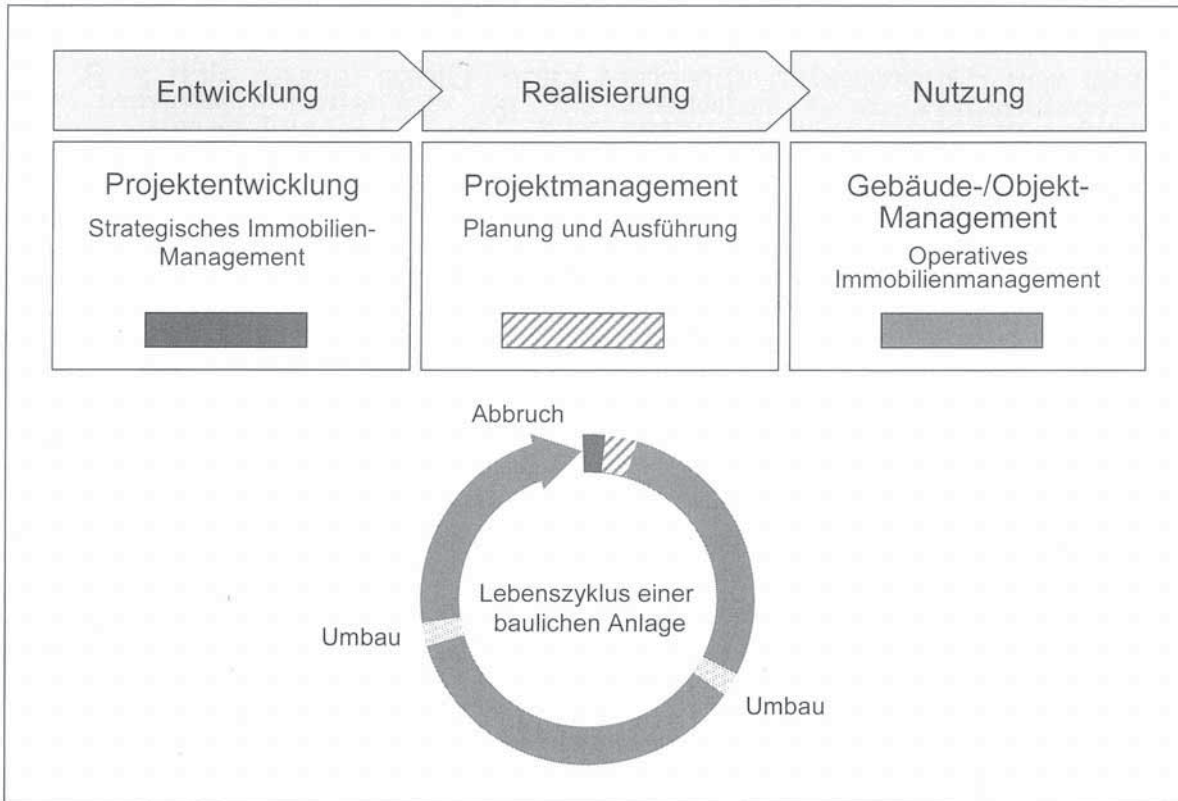
- **Stillschweigende oder konkludente Übernahme** (Übernahme, die durch schlüssige Handlungen der Vertragspartner, insbesondere des Auftraggebers, erfolgt).

Voraussetzung für die stillschweigende Übernahme ist jedoch, dass die Bauleistung im Wesentlichen fertiggestellt ist. Beispiele können sein:

- Der Auftraggeber zieht anstandslos in das fertiggestellte Haus ein, sofern dies nicht unter dem Zwang der Verhältnisse geschieht.
- Der Auftraggeber besichtigt die fertiggestellte Leistung und nimmt sie dann ohne eindeutige Abnahmeverweigerung in Benutzung.
- Der Auftraggeber zahlt vorbehaltlos die vereinbarte Vergütung.
- Der Auftraggeber gibt eine vereinbarte Sicherheit (Ausführungsgarantie) frei.
- Der Auftragnehmer nimmt das geschuldete Werk bestimmungsgemäß in Betrieb oder Benutzung.
- Der Auftraggeber stellt das Werk des Auftragnehmers für ein weiteres Werk zur Verfügung.
- Der Auftraggeber lässt am Werk des Auftragnehmers Änderungen oder Verbesserungen vornehmen.
- Der Auftraggeber veräußert das vom Auftragnehmer hergestellte Werk.
- Die Vertragspartner beenden einvernehmlich den Vertrag und der Auftragnehmer nimmt die bis dahin erbrachte Leistung rügelos hin.

Gewährleistung. Grundsätzlich gelten die Voraussetzungen:
Vorhandensein des Mangels bei der Übergabe,
Offene Mängel (erkennbar) müssen bei Übergabe gerügt werden,
Verdeckte Mängel (nicht erkennbar) können während der Gewährleistungsfrist gerügt werden,
Beginn der Gewährleistungsfrist mit der Übergabe oder der Inbetriebnahme.

Gewährleistungsfrist. Der Auftragnehmer leistet dem Auftraggeber Gewähr dafür, dass das Werk mängelfrei ist und bis Ablauf der vereinbarten Frist mängelfrei bleibt bzw. in der Gewährleistungsfrist auftretende Mängel zu beheben.



Phasen im Lebenszyklus einer baulichen Anlage

● **Rechtsfolgen der Übernahme:**

○ **Erfüllungsanerkennnis**

Mit der vorbehaltlosen Übernahme erkennt der Auftraggeber die ordnungsgemäße Erfüllung der geforderten Leistung an.

○ **Gewährleistungsbeginn**

Mit dem Zeitpunkt der Übernahme beginnt die Gewährleistungsfrist zu laufen. Der Gewährleistungsanspruch bezieht sich auf alle Mängel, die zum Zeitpunkt des Gefahrenüberganges (der Übernahme) vorhanden sind.

Die erfolgte Übernahme bewirkt nach dem ABGB eine Umkehr der Beweislast. Während bis zur Übernahme der Auftragnehmer die vertragsgemäße Durchführung der Bauleistung zu beweisen hat, ist nachher der Auftraggeber für den Nachweis des Vorhandenseins von Mängeln zum Zeitpunkt der Übernahme beweispflichtig.

Ist jedoch die ÖNORM B 2110 vereinbart und werden Mängel innerhalb von zwei Jahren gerügt, so wird vermutet, dass diese zum Zeitpunkt der Übernahme vorhanden waren. Der Auftragnehmer müsste nun den Gegenbeweis antreten.

○ **Gefahrenübergang**

Bis zur Übernahme trägt nach dem ABGB grundsätzlich der Auftragnehmer die Gefahr des zufälligen Unterganges des Bauwerks. Mit der erfolgten Übernahme geht die Gefahr z.B. der Zerstörung, der Beschädigung oder des Diebstahls auf den Auftraggeber über.

Benützt jedoch der Auftraggeber Teile der Leistung bereits vor der Übernahme, so gehen gem. ÖNORM B 2110 dadurch verursachte Schäden zu seinen Lasten.

○ **Vergütungsanspruch**

Die Schlussrechnungslegung kann bereits vor erfolgter Übernahme erfolgen. Die Zahlungsfrist beginnt zwar mit dem Zugang der Rechnung beim Auftraggeber, ein Vergütungsanspruch besteht jedoch vor erfolgter Übernahme nicht.

● **Vorgang der förmlichen Übernahme:**

- Der Auftragnehmer teilt dem Auftraggeber die Fertigstellung des Werkes mit und fordert ihn zur Übernahme auf.
- Der Auftraggeber hat dreißig Tage Zeit, eine förmliche Übernahme mit Prüfung des Werkes auf etwaige Übernahmeverweigerungsgründe und sonstige Mängel vorzunehmen.
- Lässt der Auftraggeber diese Frist verstreichen, so gilt das Werk als übernommen.
- Bei einer förmlichen Übernahme ist eine Niederschrift anzufertigen und vor allem zu prüfen, ob Gründe vorliegen, aus denen der Auftraggeber die Übernahme verweigern kann. Es sind dies:
 - Die Leistung weist wesentliche Mängel auf,
 - es fehlen Unterlagen zum Werk (z. B. Bedienungsvorschriften).
- In die Niederschrift sind überdies aufzunehmen:
 - beanstandete Mängel,
 - Fristsetzung für ihre Behebung,
 - Feststellung der Einhaltung oder Überschreitung vereinbarter Termine,
 - Fälligkeit von Vertragsstrafen.
- Wird die Leistung (das Werk) übernommen, so geht es in die „Gewahrsame und Obsorge“ des Auftraggebers über.
Das heißt, vor der Übergabe haftet der Auftragnehmer für den Bestand und die Schadensfreiheit des Werkes, nach der Übernahme der Auftraggeber (Zeitpunkt des „Gefahrenüberganges“).
- Mit dem Zeitpunkt der Übernahme beginnt die Gewährleistungsfrist des Auftragnehmes.
Das heißt, er leistet dem Auftraggeber Gewähr dafür, dass das Werk mangelfrei ist und bis Ablauf der vereinbarten Frist mangelfrei bleibt bzw. dass in der Gewährleistungsfrist auftretende Mängel behoben werden.

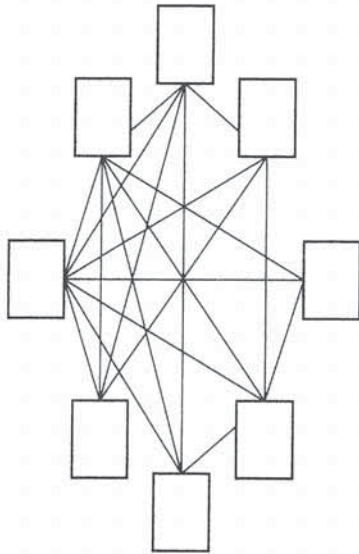
Mängelfrei ist das Werk, wenn es die im Vertrag ausdrücklich bedungenen und die gewöhnlich vorausgesetzten Eigenschaften hat und den anerkannten Regeln der Technik entspricht.

Man unterscheidet die folgenden **Mängelarten** nach ihren Folgen für den Auftragnehmer:

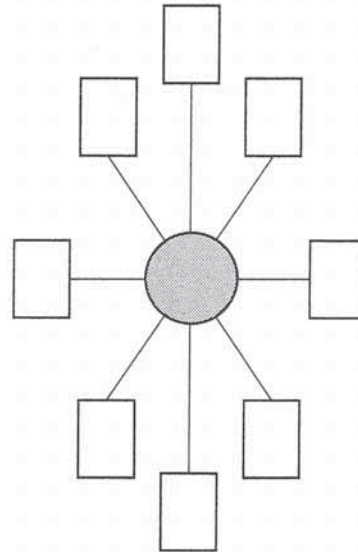
Mängelarten und deren Rechtsfolgen:

	unbehebbar:		behebbar:	
	ABGB:	ÖN B 2110:	ABGB:	ÖN B 2110:
wesentlich:	Wandlung oder Preisminderung	1. Unternehmensgeschäft: Wandlung , wenn Wiederherstellung technisch möglich oder wirtschaftlich zumutbar, sonst: Preisminderung , jedoch nicht unter den Wert, den die Leistung für den Auftraggeber hat. 2. Verbrauchergeschäft: Wandlung oder Preisminderung	Wandlung, Behebung oder Preisminderung	Behebung (und Übernahme-verweigerung) bzw: Ersatzvornahme bei Nichtnachkommen der Behebungspflicht oder zur Abwendung eines gewichtigen Nachteils. Wandlung jedoch nur bei Verbrauchergeschäften nach erfolglosem Behebungsversuch.
unwesentlich:	Preisminderung	Preisminderung	Behebung oder Preisminderung	Behebung bzw: Ersatzvornahme bei Nichtnachkommen der Behebungspflicht. Wandlung , jedoch nur bei Verbrauchergeschäften nach erfolglosem Behebungsversuch.
unerheblich:	keine Rechtsfolgen	keine Rechtsfolgen	keine Rechtsfolgen	keine Rechtsfolgen

Kommunikationsmodell



Netzstruktur



Sternstruktur

Schadensarten bei Mängeln und deren Rechtsfolgen:

	Mögliche Rechtsfolge:	Fristbeginn:	Fristen:
Mangelschaden Nichterfüllungsschaden, aus der Mangelhaftigkeit des Werkes	positiver Schadenersatz bei leichter Fahrlässigkeit	Übernahme	30 Jahre
Mangelfolgeschaden Schäden durch Schlechterfüllung eines Werkes an anderen Rechtsgütern des AG	volle Genugtuung bei grober Fahrlässigkeit und Vorsatz	ab Kenntnis des Schadens und des Schädigers	3 Jahre

Schadenersatz (nach ABGB):

Voraussetzungen zur Schadenersatzpflicht des Schädigers:

1. Eintritt des Schadens
2. Ursächlicher Zusammenhang zwischen einem Verhalten des Schädigers und dem Schaden (Kausalität)
3. Schadenszufügung erfolgte rechtswidrig
4. Verschulden des Schädigers

Verhalten:

1. schädigend
2. kausal
3. rechtswidrig
4. schuldhaft

Der Geschädigte hat bei grober Fahrlässigkeit und bei Vorsatz das Vorliegen der Voraussetzungen zur Schadenersatzpflicht des Schädigers zu beweisen. Bei leichter Fahrlässigkeit hat im Werkvertrag der Unternehmer zu beweisen, dass ihn kein Verschulden trifft. Ab Kenntnis des Schadens und des Schädigers beginnt die Verjährungsfrist von 3 Jahren. (Absolut 30 Jahre, Beginn für Mangelgeschäden: Übernahme)

Umfang des Schadenersatzes bei Zutreffen aller Voraussetzungen:

Der Schädiger hat den Unterschied im Vermögen des Geschädigten vor und nach dem Eintritt des Schadens zu ersetzen.

Verschuldensgrad:	Merkmale:	Umfang der Ersatzpflicht:
leichte Fahrlässigkeit	liegt vor, wenn sie auf einem Fehler beruht, den gelegentlich auch ein sorgfältiger Mensch macht	positiver (wirklicher) Schaden
grobe Fahrlässigkeit	liegt vor bei Versehen, das bei den gemeinsten Fähigkeiten ohne Anstrengung der Aufmerksamkeit hätte vermieden werden können	volle Genugtuung (positiver Schaden und entgangener Gewinn)
Vorsatz	der Schaden wird mit Wissen und Willen verursacht	volle Genugtuung (positiver Schaden und entgangener Gewinn)

Vollkommenheit

- Ausgewogenheit
- Einheitlichkeit
- Einfachheit