



## Prüfungsstandards

für die Zertifizierungsprüfung nach § 4a SDG

Fachgruppe/Fachgebiet:

09.50 Baupolizei

Fassung:

Juni 2008

Die in diesen Standards verwendeten personenbezogenen Ausdrücke umfassen Frauen und Männer gleichermaßen.

### 1. Allgemeines

Das **Sachverständigen- und Dolmetschergesetz** idgF (zu finden unter <http://www.sachverstaendige.at/sdg.html>) sieht ein **gerichtliches Zertifizierungsverfahren** vor, in dem die **Eignung** jener Personen geprüft wird, die sich in die gerichtliche Sachverständigenliste eintragen lassen und dort verbleiben wollen. In einem eigenen **Begutachtungsverfahren**, das von den Präsidenten der Landesgerichte geführt wird, werden die in den §§ 2, 2a SDG angeführten materiellen Eintragungsvoraussetzungen überprüft. Neben den in der Person des Bewerbers **allgemein erforderlichen Voraussetzungen** (Geschäftsfähigkeit, körperliche und geistige Eignung, Vertrauenswürdigkeit, österreichische Staatsbürgerschaft oder Staatsangehörigkeit eines EWR-Staates oder der Schweiz, gewöhnlicher Aufenthalt oder Ort der beruflichen Tätigkeit im Sprengel des Landesgerichts, bei dessen Präsidenten die Aufnahme beantragt wird, geordnete wirtschaftliche Verhältnisse) werden folgende **fachliche Voraussetzungen** gefordert:

- **Sachkunde**
- **Verfahrensrechtskunde** (Kenntnis der wichtigsten Vorschriften des Verfahrensrechts und über das Sachverständigenwesen)
- **Gestaltung der Befundaufnahme** und **Aufbau** eines schlüssigen und nachvollziehbaren **Gutachtens** auf dem betreffenden Fachgebiet (Gutachtensmethodik)
- **Berufserfahrung** in der vom Gesetz geforderten Art und Dauer
- **Ausstattung** mit der erforderlichen Ausrüstung für die konkrete Gutachterarbeit im betreffenden Fachgebiet

Weiters ist **vor Eintragung in die Liste** auch der **Abschluss einer Haftpflichtversicherung** nachzuweisen.

Über das **Vorliegen der genannten fachlichen Voraussetzungen** holt der entscheidende Präsident ein **Gutachten einer unabhängigen Kommission** nach § 4 a SDG ein (Zertifizierungskommission). Dieser Kommission gehören ein **Richter als Vorsitzender** und zwei **Fachleute**, die von der **Kammer** oder gesetzlichen Interessensvertretung, zu der das betreffende Fachgebiet gehört und vom **Hauptverband** der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs namhaft gemacht wurden, an. Die Kommission hat den Bewerber **mündlich**, allenfalls auch schriftlich **zu prüfen**.

Die Kommission hat die **Prüfungsschritte zu dokumentieren** und ein **Gutachten zu erstatten**.

Um eine **faire und transparente Abwicklung der Prüfung** zu gewährleisten und den Bewerberinnen und Bewerbern eine **effiziente Vorbereitung** auf die Prüfung durch die Kommission zu ermöglichen, wurden diese **Prüfungsstandards** geschaffen, die einen **Überblick über die erwarteten Kenntnisse und Fähigkeiten** und über die **Prüfungsmodalitäten** geben.

## 2. Voraussetzungen allgemein

Das Fachgebiet Baupolizei **unterscheidet sich grundsätzlich** von den meisten anderen Fachgruppen und Fachgebieten deswegen, weil die Tätigkeit auf diesem Gebiet zwangsläufig mit **verwaltungspolizeilichen Aufgaben prohibitiver und konstruktiver Natur** verbunden ist, also **auch rechtliche** neben den **fachtechnischen Anforderungen** umfasst, und oft die **Rechtmäßigkeit** wie auch die **fachliche Richtigkeit behördlichen Vorgehens** zu beurteilen sein wird.

Es geht hier um die Fähigkeit zu beurteilen, ob den **Landesplanungs- und Baugesetzen** unterliegende **Anlagen** bzw. die **Bauführung** selbst den **Vorschriften** entsprechend ausgeführt wurden bzw. deren **Erhaltung** den **Bauvorschriften** entspricht.

## 3. Prüfungsfelder

### 3.1. Berufserfahrung

**Zehnjährige**, möglichst berufliche **Tätigkeit in verantwortlicher Stellung** auf dem bestimmten oder einem verwandten Fachgebiet unmittelbar vor der Eintragung; eine **fünfstufige Tätigkeit** solcher Art genügt, wenn die Bewerberin oder der Bewerber als Berufsvorbildung ein entsprechendes **Hochschulstudium oder Studium an einer berufsbildenden höheren Schule** erfolgreich abgeschlossen hat.

Unter **Tätigkeit** in **verantwortlicher Stellung** ist insbesondere folgendes zu verstehen:

- Beamte im **technischen Baudienst** in **gehobener Position**, die mit **Bauverhandlungen** oder mit der **Beurteilung** von **Bauvorhaben** befasst sind
- **Werkmeister** mit abgelegter **Werkmeisterprüfung**
- **Ziviltechniker** und **Baumeister**, die mit **baupolizeilichen Fragen** befasst sind

### 3.2. Sachkunde

Hat eine Bewerberin oder ein Bewerber eine **Lehrbefugnis** für das betreffende wissenschaftliche Fach an einer **Hochschule** eines **EWR-Vertragsstaats** oder der **Schweizerischen Eidgenossenschaft** oder die **Befugnis**, einen Beruf auszuüben, dessen **Zugangs-** und **Ausübungsvoraussetzungen** in einer **österreichischen Berufsordnung** umfassend gesetzlich festgelegt sind und zu dem auch die **Erstattung** von **Gutachten** gehört, so ist die **Sachkunde** nach § 2 Abs. 2 Z1 lit. a **nicht zu prüfen** (§ 4a Abs 2 SDG).

Ebenso wie im Fall einer **Lehrbefugnis** besteht die **Ausnahme** für bestimmte **Berufsgruppen** (Ärzte, Zahnärzte, Dentisten, Ziviltechniker, Wirtschaftstreuhänder, Psychologen und Patentanwälte, nicht aber Gewerbetreibende wie Inhaber technischer Büros) nur dann, wenn die **erworbene Befähigung** das angestrebte **Fachgebiet abdeckt**.

**Keine Befreiung** besteht hinsichtlich der **übrigen Prüfungsgegenstände** Verfahrensrechtskunde, Gutachtensmethodik, Berufserfahrung und Ausstattung.

#### 3.2.1. Behördliches Aufgabengebiet der Baupolizei:

##### a) Behördenorganisation:

Hier sind vor allem folgende Parameter von Relevanz: **Zuständigkeit** für Baupolizeisachen allgemein, **Kompetenzen**, **1. und 2. Instanz**, weitere **Rechtsverfolgungsmöglichkeiten**, sog "verbundene Verfahren", **Verwaltungsstrafverfahren**, **Ersatzvornahmen**, **Zuständigkeit der Unabhängigen Verwaltungssenate**

##### b) Verfahren:

Die wichtigsten Bestimmungen aus den **Verwaltungsverfahrensgesetzen**, vor allem Fragen über **Bauansuchen** samt **Beilagen**, **Parteiengehör**, Einsatz von **EDV-Material** und **Tonträgern**, **Beweisaufnahme**, Arten der Beweise, baubehördliche **Bescheide**, **dingliche Wirkung**, ordentliche und außerordentliche **Rechtsmittel**, **Entscheidungspflichten** und mögliche **Abänderung** rechtskräftiger **Bescheide**, **Sofortmaßnahmen** (Notstandspolizei), **Mandatsbescheide** bei **Gefahr im Verzug**, **Amtssachverständige** und **Privatsachverständige**, **Parteien**

##### c) Vorgaben der Europäischen Gemeinschaft:

Technische **Spezifikationen** (Arten), Inhalt der **Bauprodukterichtlinie**, **Akkreditierung** und **Zertifizierung**, **CE-Zeichen**, **ÖA-Baustoffliste**, **ÜA-Einbauzeichen**, Aufgabenbereich des **OIB**

**d) Bauführungen, die nicht den Bauordnungen unterliegen, Berücksichtigung anderer Rechtsvorschriften:**

Genehmigung von **Eisenbahnbauten** (insbesondere U-Bahn, Seilbahnen), Bauten für **Luftfahrtzwecke**, Bauten auf **Bahngrund**, **bundeseigene Gebäude**, die öffentlichen Zwecken dienen, **Erhaltung** und **Verbesserung** nach dem **Mietrecht**, **Denkmalschutz**, **Altstadterhaltung versus Denkmalschutz**, **Gewerbeordnung** (EKZ's, Fachmärkte, Großbauvorhaben), **Postrecht** (Hausbrieffachanlagen, Parabolantennen, Funkmaste für Mobilfunk), **Baumschutz**, **öffentliche Wege**, **Wasserrecht** (Kanäle, Kläranlagen, Anschlusspflicht), **Abfallrecht**, insbesondere **Abfallwirtschaftsgesetz**, **Luftreinhaltung**, **UVP-Vorschriften**, soweit baubehördlich von Relevanz, **Bauabfallmaterialienverordnung**

Da bei den **landesrechtlichen Vorschriften** neun verschiedene **Geltungsbereiche** existieren, erscheint eine **Beschränkung** des **örtlichen Wirkungsbereiches** auf zwei, maximal drei Bundesländer **empfehlenswert**.

### **3.2.2. Begriffsinhalte des Tätigkeitsfeldes der Baupolizei:**

**a) Bauvorbereitung:**

**Flächenwidmung**, **Bebauungsbestimmungen**, **Fluchtlinien**, **Anbaureife**, **Parzellierungen**, Bedeutung der **Vermessungsämter** und **Grundbuchgerichte** in diesen Verfahren, **Grundabtretung** für **Verkehrsflächen**, **Notwegerecht**, allgemeine **Bausperren** und **Bauverbote** im Einzelfall, **Schutzzonen**, **Wohnzonen**, **Altortgebiete**, **Bauführungen** vom **Nachbargrund** aus; **Höherführung** der **Rauchfänge**, **Anlieger-** und **Aufschließungsleistungen**, **Ansuchen** um **Baubewilligung**, **Bewilligung** von **Anlagen**, **Bauanzeige**, **bewilligungsfreie Bauvorhaben**, **Belege** für das **Baubewilligungsverfahren**, **Baupläne**, **Bauplanverordnung**, **Unterfertigung** der **Baupläne**; **Verantwortlichkeit** im **Baubewilligungsverfahren**, **Gültigkeitsdauer** einer **Baubewilligung**, **alter Bestand**, **Deregulierung**

**b) Ausnützbarkeit von Bauplätzen:**

**Bauklassen**, **Bauweisen**, **Lichteinfall**, **Hochhäuser**, **verdichteter Flachbau**, **Strukturen** bzw. **freie Anordnung** der Gebäude

**c) Technische Bestimmungen und Begriffe im eigentlichen Sinn - die für ganz Österreich geltenden OIB – Richtlinien:**

- aa) Zitierte Normen** und **sonstige technische Regelwerke**, Ausgabe Oktober 2007;  
Bedeutung der **Eurocodes**, der **Ö-Normen En** und **B**

**bb) Begriffsbestimmungen:** Kenntnis der dort angeführten juristischen technischen Begriffe, Ausgabe April 2007

**cc) OIB – Richtlinie 1 - Mechanische Festigkeit und Standsicherheit:**

Tragwerke, Fundierungen, Leitungen und Einbauten, Abgasanlagen

**dd) OIB – Richtlinie 2 – Brandschutz:**

Tragfähigkeit, Brandverhalten von Bauprodukten, Feuerwiderstand von Bauteilen, Brandabschnitte, Öffnungen in Trennwänden und Trenndecken;

deckenübergreifender Außenwandstreifen, Schächte, Kanäle und Leitungen, hinterlüftete, belüftete Fassaden, Doppel- und Vorhangfassaden, Aufzüge, Feuerstätten und Verbindungsstücke, Abgasanlagen, Erste und erweiterte Löschhilfe, Rauchwarnmelder, Rauchableitung aus unterirdischen Geschoßen, Ausbreitung von Feuer auf andere Bauwerke, Flucht- und Rettungswege (2. Rettungsweg), Brandbekämpfung

**ee) OIB – Richtlinie 2.1 - Brandschutz bei Betriebsbauten**

**ff) OIB – Richtlinie 2.2 - Brandschutz bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Parkdecks**

Richtlinien 2.1 und 2.2.: Inhalte analog zu Richtlinie 2

**gg) OIB – Richtlinie 3 - Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz:**

Sanitäreinrichtungen in Wohnungen und anderswo, Niederschlagswässer, Abwässer, Abfälle, Abgase von Feuerstätten, Schutz vor Feuchtigkeit (einschließlich Wasserdampfkondensation), Trinkwasser und Nutzwasser, Schutz vor gefährlichen Immissionen, Schadstoffkonzentrationen, Strahlung, Lüftung von Garagen, Belichtung und Beleuchtung, Sichtverbindung nach außen, Lüftung und Beheizung, Niveau und Höhe der Räume

**hh) OIB – Richtlinie 4 - Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit:**

Erschließung Durchgangshöhen und -breiten, Fluchtwege etc. Absturzsicherheit, Verglasungen, Abrutschen von Eis und Schnee, Glasdächer, Oberlichten, Dachflächenfenster, vor- und abgehängte Fassadenteile, Verbrennungsschutz, Blitzschutz

**ii) OIB – Richtlinie 5 – Schallschutz:**

Raumakustik und Erschütterungsschutz

**jj) OIB – Richtlinie 6 - Energieeinsparung und Wärmeschutz:**

Heizwärme- und Kühlbedarf, thermische Qualität der Gebäudehülle, Endenergiebedarf, Wärme übertragende Bauteile,

Energieausweis, alternative Energiesysteme, Ausnahmen von der Richtlinie

#### kk) Leitfaden energietechnisches Verhalten von Gebäuden

#### II) Erklärung der **Bedeutung** und **rechtlichen Wirkung** von **Eurocodes, OIB – Richtlinien** und **Ö-Normen**

Die **OIB – Richtlinien** können im **Internet** heruntergeladen werden ([www.oib.or.at](http://www.oib.or.at)) und sind beim **Österreichischen Institut für Bautechnik**, 1010 Wien, Schenkenstraße 4, erhältlich.

#### d) **Bauausführung:**

**Bauführer** (Bauleiter) und **Bauwerber**, **Verantwortlichkeit** bei der **Bauausführung**, **Überprüfungen** während der **Bauführung**, **Fertigstellungsanzeige**

#### e) **Erhaltung der Gebäude:**

Begriff des **Baugebrechens**, **konsenslose** Bauten, **konsenswidrige** Bauten, **Bau-** bzw. **Abbruchauftrag**, **Wirtschaftlichkeit** der Instandsetzung, **verlorener Bauaufwand**, **Notstandspolizei**

#### f) **Nebenvorschriften (jeweils in der geltenden Fassung):**

##### 1. in **Niederösterreich:**

BautechnikVO, Aufzugsordnung, Kanalgesetz, NÖ Raumordnungsgesetz, NÖ Kleingartengesetz, NÖ Planzeichenverordnung, Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes

##### 2. in **Wien:**

Garagengesetz, Gesetz über Kanalanlagen und Einmündungsgebühren, Aufzugsgesetz, Ölfeuerungsgesetz, Wiener Bautechnikverordnung, Wiener Kleingartengesetz

##### 3. im **Burgenland:**

Kanalanschlussgesetz, Bauverordnung 1998, Wärmeschutz- und Heizungsverordnung, Burgenländisches Raumplanungsgesetz, Planzeichenverordnung für Flächenwidmungspläne

### 3.3. Befundaufnahme und Gutachtensmethodik

Eine umfassende und exakte **Befundaufnahme** gehört zu den wesentlichen Voraussetzungen für ein Gutachten. Dabei können **Bilder, Skizzen, Pläne etc.** mithelfen, das Gutachten **auch für Laien verständlich und anschaulich** zu machen.

Für die Sachverständigentätigkeit muss man über die entsprechenden Kenntnisse hinsichtlich **Befundaufnahme und Gutachtensmethodik** verfügen und in der Lage sein, das **Gutachten richtig aufzubauen**.

### 3.4. Ausstattung

Nachfolgende **Mindestausstattung** ist erforderlich (diese muss im Eigentum des Bewerbers oder ihm zumindest aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung jederzeit zur Verfügung stehen):

- **Personal Computer** mit erforderlicher **Software**
- **Internetanschluss** und Email-Adresse
- **Drucker**
- **Telefon**
- **Faxgerät**
- **Fotokopiergerät** oder -möglichkeit
- **Fachliteratur**
- **Fotoapparat**, tunlichst Digitalkamera
- **Normen** (insbesondere Ö-Normen), eventuell behördliche **Dienstanweisungen**
- **Messmittel** (Maßband, Wasserwaage)
- **Taschenlampe** (Stirnlampe)
- **Diktiergerät**

Weiters sinnvoll:

-

### 3.5. Verfahrensrecht und Sachverständigenwesen

Dieses Prüfungsfeld wird durch den **richterlichen Vorsitzenden** geprüft und umfasst

- **Grundzüge der Gerichtsorganisation** und der **Gerichtsverfahren** (ZPO, StPO):
  - § Beweisverfahren
  - § Sachverständigenbeweis
  - § Sachverständigengebühren - Warnpflicht - Besonderheiten bei Verfahrenshilfe
- **Aktenführung**
- **Sachverständigenlistenwesen** (Zertifizierung, Rezertifizierung - Fortbildung von Sachverständigen, Bildungs-Pass, Beeidigung)
- **sonstiges Sachverständigenrecht:**
  - § Gutachtensaufbau
  - § Was ist zu tun bei Zustellung des Gerichtsbeschlusses?
  - § Analyse des Gerichtsauftrags
  - § Befangenheit
  - § Unterlagenanforderung (insbesondere auch im Zivilverfahren)
  - § Alternativgutachten
  - § Hilfsbefund - Hilfsgutachten
  - § Hausdurchsuchungen

- § Rechte und Pflichten des Sachverständigen in der Hauptverhandlung
- § Beiziehung von Hilfskräften
- § Beweissicherungsverfahren
- § Eigenschaften eines Gutachtens (Schlüssigkeit, Nachvollziehbarkeit, Verständlichkeit, Angaben über Methoden und Hilfsmittel, Vollständigkeit der Untersuchung, Fehlerquellen angeben)
- § Fristeinhaltung
- § Beweiswürdigung
- § Beurteilung von Rechtsfragen
- **Schiedswesen**
- **Werbefragen**
- **Haftung** des Sachverständigen - Haftpflichtversicherung
- **Rechtskunde** für Sachverständige: Grundbegriffe des bürgerlichen Rechts und des Handels- und Gesellschaftsrechts sowie des Strafrechts

## 4. Prüfungsablauf

### 4.1. Ort

Der Ort, an dem die Prüfung statt findet, wird **rechtzeitig** (in der Regel mit der **Einladung** zur **Prüfung**) bekannt gegeben.

### 4.2. Art

Die **Prüfung** wird grundsätzlich **mündlich** abgenommen. Vornehmlich sind **fachliche Anordnungen** der **Bauvorschriften** und der **Ö-Normen** zu prüfen und durch den Kandidaten zu erklären.

Nach Beendigung der Befragung und einer anschließenden kommissionellen **Beratung** wird dem Bewerber der **Beschluss** der kommissionellen Begutachtung durch den Vorsitzenden bekannt gegeben.

### 4.3. Dauer

**Je Fachprüfer min. 20 Minuten; Rechtsbefragung** durch den Vorsitzenden: min. **20 Minuten**.

### 4.4. Dokumentation

Sämtliche Prüfungsschritte sind zu dokumentieren. Der Ablauf der Prüfung wird in einem **Protokoll** festgehalten, aus dem insbesondere auch die **gestellten Fragen** und der wesentliche Inhalt der darauf gegebenen **Antworten** ersichtlich sind. Das Protokoll ist vom Bewerber und von den Mitgliedern der Prüfungskommission zu unterschreiben.

## 5. Vorbereitung

### 5.1. Fachbezogene Literatur, Seminare u.ä.

Empfohlen wird das Studium der **Fachliteratur**, vor allem kommentierte Ausgaben zu den in Betracht kommenden **Bauvorschriften**, sowie der **einschlägigen Ö-Normen**.

Ansonsten steht durch die **Vereinheitlichung der technischen Vorschriften für ganz Österreich** (2008) derzeit noch **kein fachtechnisches Werk** zur Verfügung.

Daneben ist der Besuch von **Fortbildungsveranstaltungen**, wie sie laufend vom **Hauptverband** der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, von den **Landesverbänden** und **anderen Organisationen**, wie etwa vom Linde Verlag und der Akademie für Recht und Steuern (ARS) angeboten werden, dringend anzuraten.

### 5.2. Vorbereitung auf Verfahrensrecht und Sachverständigenwesen

Die Landesverbände bieten jeweils eine **rechtliche Grundausbildung für Sachverständige** an.

Folgende **Literatur** ist zu empfehlen:

- SACHVERSTÄNDIGE, Offizielles Organ des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs
- Skripten (rechtliche Grundausbildung für SV) der Landesverbände - nur in Verbindung mit dem Besuch des Seminars erhältlich
- Skripten der Landesverbände
- *Krammer/Schmidt*, Sachverständigen- und DolmetscherG, GebührenanspruchsG<sup>3</sup> (2001), Verlag MANZ
- *P. Bydlinski*, Grundzüge des Privatrechts<sup>7</sup> (2007), Verlag MANZ
- *Rechberger/Simotta*, Grundriss des österreichischen Zivilprozessrechts – Erkenntnisverfahren<sup>6</sup> (2003), Verlag MANZ
- *Fabrizy*, Strafgesetzbuch – StGB<sup>9</sup> (2006), Verlag MANZ
- *Bertel/Venier*, Das neue Strafprozessrecht (2007) Verlag MANZ