



## Prüfungsstandards

für die Zertifizierungsprüfung nach § 4a SDG

**Fachgruppe/Fachgebiet:**

**09.50 Baupolizei**

**Fassung:**

**August 2011**

(rechtliche Adaptierungen und Ergänzungen Pkt 5.2. Literatur im März 2017)

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

### 1. Allgemeines

Das **Sachverständigen- und Dolmetschergesetz** idgF (zu finden unter <http://www.gerichts-sv.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, persönliche 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 eine **begründete Stellungnahme einer unabhängigen Kommission** nach § 4a 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 eine **begründete Stellungnahme 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, in die Berufsliste eingetragene klinische und Gesundheitspsychologen sowie 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) **Raumordnungsrechtliche Grundlagen** entsprechend den jeweils gültigen **Raumordnungsgesetzen** (Widmungskategorien, Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, Zulässigkeit von Bauvorhaben in den einzelnen Widmungen, Bebauungsbestimmungen etc.)
- b) **Baurechtliche Grundlagen** entsprechend den jeweils gültigen **Bauordnungen** (Bauplätze, AufschlieÙung, Arten der Bauvorhaben und Bauverfahren, Baubehörde, Bauführer, Bauplan, etc.)
- c) **Bautechnische Grundlagen** entsprechend den jeweils gültigen **Bautechnikgesetzen** u. -verordnungen bzw. **OIB-Richtlinien** unter Beachtung der normierten **Schutzinteressen** (Festigkeit, Brandschutz, Hygiene, Nutzungssicherheit, Schallschutz, Wärmeschutz)

Die **OIB – Richtlinien** können im **Internet** heruntergeladen werden (**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) **Grundkenntnisse** der **baurechtlichen landesrechtlichen Nebenvorschriften** (jeweils bezogen auf die gewählte Beschränkung)
- g) **Allgemeine Grundlagen (Grundbuch, Eisenbahnbuch, Wasserbuch, Vermessungsamt, Notwegerecht, Normenwesen etc.)**

### 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 stehen oder zumindest aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung jederzeit verfügbar sein):

- **Personal Computer** mit erforderlicher **Software**
- **Internetanschluss** und Email-Adresse
- **Drucker**
- **Telefon**
- **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 - Hilfgutachten
  - 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
  - Beweismwürdigung
  - Beurteilung von Rechtsfragen
- **Schiedswesen**
- **Werbefragen**
- **Haftung** des Sachverständigen - Haftpflichtversicherung
- **Rechtskunde** für Sachverständige: Grundbegriffe des bürgerlichen Rechts, des Unternehmens- und Gesellschaftsrechts sowie des Strafrechts

## 4. Prüfungsablauf

### 4.1. Ort

Der **Ort**, an dem die Prüfung stattfindet, wird **rechtzeitig** (in der Regel mit der **Einladung** zur **Prüfung**) bekannt gegeben. Die Prüfung ist **nicht öffentlich**.

#### 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 **das Ergebnis** der begründeten Stellungnahme 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 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
- *Krammer/Schiller/Schmidt/Tanczos*, Sachverständige und ihre Gutachten<sup>2</sup> (2015), Verlag MANZ
- *Dokalik/Weber*, Das Recht der Sachverständigen und Dolmetscher<sup>3</sup> (2014), Verlag Linde
- *Rant (Hrsg.)*, Sachverständige in Österreich - Festschrift 100 Jahre Hauptverband der Gerichtssachverständigen (2012) - zu beziehen über den Hauptverband
- *Krammer/Schmidt*, Sachverständigen- und DolmetscherG, GebührenanspruchsG<sup>3</sup> (2001), Verlag MANZ
- *P. Bydlinski*, Grundzüge des Privatrechts<sup>9</sup> (2014), Verlag MANZ
- *Rechberger/Simotta*, Grundriss des österreichischen Zivilprozessrechts – Erkenntnisverfahren<sup>8</sup> (2010), Verlag MANZ
- *Fabrizy*, Strafgesetzbuch – StGB<sup>12</sup> (2016), Verlag MANZ
- *Bertel/Venier*, Strafprozessrecht<sup>10</sup> (2017), Verlag MANZ