

# Das Verantwortungsfeld des gerichtlich beeideten Sachverständigen als Prüflingenieur und als Ersteller des Bauwerksbuches nach der Bauordnung für Wien

## 1. Abgrenzung, Allgemeines

Die folgende Betrachtung bezieht sich nur auf die Aufgabenfelder des gerichtlich beeideten Sachverständigen in verwaltungsbehördlichen Verfahren nach der Bauordnung für Wien (im Folgenden: Wiener BauO). Hier finden sich bautechnische Aufgaben als Prüflingenieur (§ 127 Wiener BauO) und als Ersteller des Bauwerksbuches (§ 128a Wiener BauO).

Die Funktion des Prüflingenieurs nach § 127 Wiener BauO wurde bereits im Jahre 1997 eingeführt. Demnach gibt es dazu mehrjährige Verwaltungspraxis, die in einem „Leistungsbild Prüflingenieur“ zusammengefasst wurde (Internetlink dazu siehe Punkt 3.3.). Das Bauwerksbuch wurde hingegen erst mit der Wiener BauO-Novelle 2014 eingeführt, die – betreffend diese Bestimmung – am 15. 10. 2014 in Kraft getreten ist. Dazu gibt es bis dato keine praktische Erfahrung; im Folgenden werden daher die Ziele dieser Novelle sowie eine Handhabungsrichtlinie vorgestellt.

Ausschließlich der besseren Lesbarkeit halber wird im folgenden Text bei Personenbezeichnungen auf ein Nebeneinander weiblicher und männlicher Formen zugunsten der alleinigen männlichen Form verzichtet. Selbstverständlich beziehen sich sämtliche Bezeichnungen sowohl auf weibliche als auch auf männliche Personen.

## 2. Stellung des gerichtlich beeideten Sachverständigen als Prüflingenieur (§ 127 Wiener BauO) und als Ersteller des Bauwerksbuches (§ 128a Wiener BauO)

Der Prüflingenieur nach § 127 Wiener BauO ist weder ein der Baubehörde beigegebener Amtssachverständiger (§ 52 Abs 1 AVG) noch ein ihr zur Verfügung stehender nichtamtlicher Sachverständiger (§ 52 Abs 2 AVG). Der Prüflingenieur nach der Wiener BauO ist aber auch kein beliebiger Unternehmer, da ihm nicht Aufgaben der Baubehörde, sondern Aufgaben des Bauwerbers obliegen (die Überwachung der Bauausführung).

Der Prüflingenieur nach § 127 Wiener BauO agiert vielmehr als Privatsachverständiger im Auftrag und auf Kosten des Bauwerbers. Für einen durch ein unrichtiges Gutachten verursachten Schaden haftet der Prüflingenieur dem Bauwerber unmittelbar und persönlich (keine Amtshaftung).

Auch als Ersteller des Bauwerksbuches nach § 128a Wiener BauO agiert der gerichtlich beeidete Sachverständige als vom Bauwerber beauftragter und auf dessen Kosten arbeitender Privatsachverständiger – und haftet für eine unrichtige Expertise unmittelbar (zivilrechtlich, strafrechtlich und gegebenenfalls öffentlich-rechtlich).

Zum leichteren Verständnis, dass weder der Prüflingenieur noch der Verfasser des Bauwerksbuches als „verlängerter Arm der Baubehörde“ agiert (wie das immer wieder fälschlich vermutet wird), kann die Funktion des Planverfassers genannt werden: Auch dieser hat nach den Bestimmungen der Wiener BauO bestimmte Voraussetzungen zu erfüllen, agiert aber zur Unterstützung des Bauwerbers bzw auf dessen Auftrag (nicht im Auftrag der Baubehörde).

Weder der Prüflingenieur noch der Ersteller des Bauwerksbuches müssen einen Auftrag annehmen und es gilt grundsätzlich die Vertragsfreiheit. Auch wenn sie als Privatgutachter für den Bauwerber tätig sind, sind sie – wie jeder andere Sachverständige – zur Objektivität und Unparteilichkeit verpflichtet. Ihre Tätigkeit ist eine selbständige und sie muss fachbezogen grundsätzlich frei von Weisungen sein (nur vom Auftragsinhalt bestimmt). Es dürfen auch keine Gefälligkeitsgutachten erstellt werden (ein solches wäre wohl auch insofern vertragswidrig, als ein geschuldeter werkvertraglicher Erfolg nicht durch Erstattung eines objektiv unrichtigen oder tendenziösen Gutachtens erreicht werden darf). Darüber hinaus gelten für gerichtlich beeidete Sachverständige in ihrer Funktion als Prüflingenieur und als Ersteller des Bauwerksbuches auch die Warnpflicht (Informations-, Hinweis- und Aufklärungspflicht), die Schutz- und Sorgfaltspflicht (gegebenenfalls Schadensersatzpflicht) sowie die Schweigepflicht (Standesregeln).

## 3. Aufgaben des Prüflingenieurs nach der Wiener BauO

### 3.1. Die Verantwortlichkeit des Prüflingenieurs bei der Bauausführung wird mit § 127 Wiener BauO geregelt

Im Folgenden werden die Bestimmungen des § 127 Wiener BauO auszugsweise bzw nur so weit zitiert, als dies für den Erhalt eines Überblicks im gegenständlichen Zusammenhang erforderlich erscheint:

#### „Überprüfungen während der Bauführung“

**§ 127. (1)** Den Vertretern der Behörde ist jederzeit der Zutritt zur Baustelle zu gestatten. Bauwerber, Bauführer, Planverfasser und **Prüflingenieur** sowie die beim Bau Beschäftigten sind verpflichtet, der Behörde alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen.

(2) Bauwerber und Bauführer sind verpflichtet, auf der Baustelle die Baupläne, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen, die nach dem Fortschritt des Baues erforderlichen statischen Unterlagen sowie **Nachweise des Prüflingenieurs** über die gemäß Abs. 3 vorgenommenen Überprüfungen aufzulegen. Die Behörde ist berechtigt, die Unterlagen auf Vollständigkeit und Schlüssigkeit zu überprüfen. Diese Überprüfung schafft nicht die Vermutung, dass die Unterlagen vollständig und richtig sind.

(3) Bei den nach § 60 Abs. 1 lit. a, b und c bewilligungspflichtigen Bauführungen sowie bei nach § 62 Abs. 1 Z 4 anzeigepflichtigen Bauführungen, bei denen eine statische Vorbemessung erforderlich ist (§ 62 Abs. 2), hat der Bauwerber grundsätzlich einen Ziviltechniker oder einen **gerichtlich beeideten Sachverständigen** für das einschlägige Fachgebiet **als Prüflingenieur** zu bestellen. Der **Prüflingenieur** hat folgende Überprüfungen der Bauausführung vornehmen zu lassen:

a) dem Baufortschritt entsprechende Überprüfungen, die zum Nachweis der Erreichung der erforderlichen Zuverlässigkeit der Tragwerke notwendig sind (Untergrund, Fundamente, Stahleinlagen, Träger, Stützen, Schweißverbindungen u. ä.);

b) die Überprüfung der konsensgemäßen und den Bauvorschriften entsprechenden Herstellung des Rohbaues (Rohbaubeschau);

c) Überprüfung zum Nachweis der konsensgemäßen und den Bauvorschriften entsprechenden Bauführung.

(3a) Der **Prüflingenieur** muss vom Bauwerber und vom Bauführer verschieden sein und darf zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen. Er ist der Behörde vor Baubeginn vom Bauwerber schriftlich anzuzeigen und hat diese Anzeige gegenzuzeichnen. Ein Wechsel des **Prüflingenieurs** ist in gleicher Weise unverzüglich anzuzeigen.

(5) ...

(6) Die Behörde kann auf die Bestellung eines **Prüflingenieurs** verzichten, wenn es sich um eine geringfügige Bauausführung handelt.

(7) ...

(8) Die Bauführung darf nicht weitergeführt werden, wenn

...

b) der **Prüflingenieur** oder der Bauführer der Behörde nicht bekanntgegeben worden ist;

...“

### 3.2. Auch mit § 125 Abs 2 Wiener BauO ist eine wichtige Verantwortung des Prüflingenieurs festgelegt

§ 125 Abs 2 Wiener BauO bestimmt:

„Die Verantwortlichkeit nach Abs. 1 wird durch die behördliche Bewilligung und die behördlichen Überprüfungen nicht berührt. Wenn sich im Zuge der Bauausführung ergibt, dass bei Einhaltung des Bauplanes, der nach diesem Gesetz ausgeführt werden darf, oder der Auflagen der Baubewilligung eine Abweichung von den Bauvorschriften entsteht, sind der Bauführer, die selbständig tätigen Bauausführenden und der **Prüflingenieur** (§ 127 Abs. 3) verpflichtet, dies der Behörde unverzüglich zu melden. Überdies ist der **Prüflingenieur** verpflichtet, der Behörde zu melden, wenn im Zuge der Bauausführung von den Bauplänen, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen, in einer solchen Art oder in solchem Umfang abgewichen wird, dass die Abweichung über ein bewilligungsfreies Bauvorhaben hinausgeht, oder bei der Bauausführung nicht entsprechende Baustoffe verwendet oder entsprechende Baustoffe unfachgemäß verwendet werden oder Konstruktionen mangelhaft ausgeführt werden (§ 127 Abs. 8).“

### 3.3. Leistungsbild Prüflingenieur

Da in der Praxis immer wieder Unsicherheiten über den gemäß § 127 iVm § 125 Wiener BauO erforderlichen Prüffumfang entstanden sind, hat die Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland in Zusammenarbeit mit der Wiener Baubehörde und dem Hauptverband der Gerichtssachverständigen das sogenannte **Leistungsbild Prüflingenieur** erstellt. Diese Expertise ist auf der Internetseite der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland zu finden (<http://wien.arching.at>).

Ziel dieses Leistungsbildes sind die Festlegung des Sorgfaltsmaßstabs, die Auflistung der **generellen Aufgaben** des Prüflingenieurs, dessen Aufgaben **vor Baubeginn** und **während der Bauführung** sowie der Umfang bzw Inhalt der **Schlussdokumentation** für die Fertigstellungsanzeige

ge. Im Anhang sind schließlich zahlreiche **FAQ** enthalten, die konkrete Hinweise für die Praxis geben.

### 4. Das Bauwerksbuch nach der Wiener BauO

Das mit der Wiener BauO-Novelle 2014 (neu) eingeführte Bauwerksbuch ist in § 128a Wiener BauO geregelt.

#### 4.1. Gesetzestext

##### „Bauwerksbuch; Überprüfung von Gebäuden

**§ 128a.** (1) Der Eigentümer eines Gebäudes ist, unbeschadet seiner Überprüfungspflicht gemäß § 129 Abs. 5, nach Maßgabe der folgenden Absätze verpflichtet, ein **Bauwerksbuch** zu erstellen und die darin für Bauteile, von denen bei Verschlechterung ihres Zustandes eine Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen ausgehen kann (insbesondere Tragwerke, Fassaden, Dächer, Geländer und Brüstungen) vorgesehenen Überprüfungen fristgerecht vornehmen zu lassen.

(2) Bis zur Erstattung der Fertigstellungsanzeige für Neu-, Zu- und Umbauten (§ 60 Abs. 1 lit. a) von Gebäuden mit mehr als zwei Hauptgeschoßen, ausgenommen Zu- und Umbauten im Umfang des § 68 Abs. 1 sowie Aufzugszubauteilen, hat der Eigentümer durch einen Ziviltechniker oder einen gerichtlich beeideten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet, die vom Bauwerber und vom Bauführer verschieden sein müssen und zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen dürfen, ein **Bauwerksbuch** erstellen zu lassen.

(3) Das **Bauwerksbuch hat zu enthalten:**

1. die Daten der das Gebäude betreffenden Baubewilligungen und Fertigstellungsanzeigen;
2. die Bezeichnung der Bauteile (Abs. 1), die einer regelmäßigen Überprüfung zu unterziehen sind;
3. den Zeitpunkt der erstmaligen Überprüfung sowie die Intervalle, in denen die Überprüfungen in der Folge durchzuführen sind;
4. die Voraussetzungen, die die überprüfenden Personen jeweils zu erfüllen haben;
5. die Ergebnisse der durchgeführten Überprüfungen mit Ausnahme jener Überprüfungen, die für Bauteile nach anderen bundes- oder landesgesetzlichen Vorschriften durchzuführen sind.

(4) Das **Bauwerksbuch** ist vom Gebäudeeigentümer, gegebenenfalls in elektronischer Form, aufzubewahren und muss der Behörde auf Verlangen zur Einsicht zur Verfügung gestellt werden.“

#### 4.2. Erläuternde Bemerkungen zum Gesetzestext des § 128a Wiener BauO

Um das Ziel der Einführung des Bauwerksbuches authentisch darzulegen, wird im Folgenden der gesamte Text der erläuternden Bemerkungen zum Novellenantrag angeführt:

„Gemäß § 129 Abs. 5 ist der Eigentümer (jeder Miteigentümer) eines Bauwerks verpflichtet, dessen Bauzustand zu überwachen. Die diesbezüglichen Überprüfungsmaßnahmen müssen nach der geltenden Rechtslage allerdings nicht dokumentiert bzw. gegenüber der Baubehörde nachgewiesen werden. Die neue Bestimmung des § 128a verpflichtet den Eigentümer eines Gebäudes, bestimmte Bauteile, von denen bei Verschlechterung ihres Zustandes eine Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen ausgehen kann, selbst oder durch andere Personen (etwa einen Ziviltechniker) einer regelmäßigen Überprüfung zu unterziehen und die Ergebnisse dieser Überprüfungen in einem von einem Ziviltechniker oder einem gerichtlich beeideten Sachverständigen für das einschlägige Sachgebiet – es kommt hier nur eine Beidigung für das gesamte Fachgebiet Bauwesen in Betracht – zu erstellenden Bauwerksbuch zu dokumentieren. Die Festlegung der jeweiligen Prüfintervalle durch den genannten Ziviltechniker oder Sachverständigen bietet gegenüber einer gesetzlichen Festlegung dieser Intervalle den Vorteil einer höheren Flexibilität und liegt daher auch im Interesse des Eigentümers. Da das Bauwerksbuch über die Ergebnisse der Überprüfungen hinaus die Daten sämtlicher das Gebäude betreffender Baubewilligungen und Fertigstellungsanzeigen enthält, bildet es sozusagen die ‚Geschichte‘ des Gebäudes ab und ermöglicht dadurch die rechtzeitige Durchführung von Baumaßnahmen, die zur Vermeidung von Schäden und zur Erhaltung der Funktionssicherheit des Gebäudes erforderlich sind. Dadurch, dass das Bauwerksbuch der Behörde auf Verlangen zur Einsicht zur Verfügung zu stellen ist, ermöglicht es der Behörde die Beurteilung, ob bzw. in welchem Umfang der Eigentümer seinen Verpflichtungen zur Überwachung (§ 129 Abs. 5) und zur Instandhaltung (§ 129 Abs. 2) des Gebäudes nachgekommen ist. Anlass für die erstmalige Erstellung eines Bauwerksbuches ist – mit gewissen Ausnahmen – die Fertigstellung eines Neu-, Zu- oder Umbaus eines Gebäudes mit mehr als zwei Hauptgeschoßen, nicht aber die Fertigstellung bloß bauanzeigepflichtiger Bauvorhaben. Die Erstellung des Bauwerksbuches stellt bei größeren Bauvorhaben im Rahmen eines Neu-, Zu- oder Umbaus keinen relevanten Kostenfaktor dar.“

#### 4.3. Dokumentationspflicht für Instandhaltungsmaßnahmen (§ 129 Abs 2 Wiener BauO)

Mit der Wiener BauO-Novelle 2014 wurde – neben dem Bauwerksbuch – auch die Verpflichtung zur Dokumenta-

tion von bestimmten Instandhaltungsmaßnahmen eingeführt. Konkret wurden § 129 Abs 2 Wiener BauO zwei Sätze angefügt (im Folgenden fett gedruckt). Der gesamte § 129 Abs 2 Wiener BauO lautet nun:

*„Der Eigentümer (jeder Miteigentümer) hat dafür zu sorgen, dass Bauwerke (Gärten, Hofanlagen, Einfriedungen u. dgl.) in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften dieser Bauordnung entsprechendem Zustand erhalten werden. Für Gebäude in Schutzzonen besteht darüber hinaus die Verpflichtung, das Gebäude, die dazugehörigen Anlagen und die baulichen Ziergegenstände in stilgerechtem Zustand und nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes zu erhalten. **Instandhaltungsmaßnahmen, durch die öffentliche Interessen berührt werden können, sind vom Eigentümer (jedem Miteigentümer) eines Gebäudes mit mehr als zwei Hauptgeschoßen zu dokumentieren. Diese Dokumentation ist, gegebenenfalls in elektronischer Form, aufzubewahren und muss der Behörde auf Verlangen zur Einsicht zur Verfügung gestellt werden.**“*

#### 4.4. Praxishinweise zum Bauwerksbuch und zur Dokumentationspflicht für Instandhaltungsmaßnahmen

Um Unsicherheiten über den gemäß § 128a Wiener BauO geforderten Inhalt des Bauwerksbuches bzw den verpflichtenden Prüfumfang weitgehend auszuschließen und um für die Praxis den Sorgfaltsmaßstab hinsichtlich der zeitlichen Intervalle und des inhaltlichen Umfangs zu präzisieren, hat die Wiener Architekten- und Ingenieurkammer in Zusammenarbeit mit dem Hauptverband der Gerichtssachverständigen und in enger Abstimmung mit der Wiener Baubehörde eine „**Erläuterung zum Bauwerksbuch gemäß der Bauordnung für Wien**“ erarbeitet.

Diese Expertise – die auch Erläuterungen zur Dokumentationspflicht für Instandhaltungsmaßnahmen gemäß § 129 Abs 2 Wiener BauO enthält – ist auf der Internetseite der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten zu finden (<http://wien.arching.at/>) und beinhaltet im Wesentlichen folgende Themen bzw Kapitel:

##### Einleitung/Ziel

- Erstellung eines Bauwerksbuches nur bei Neubauten, Zubauten und Umbauten von Gebäuden mit mehr als zwei Hauptgeschoßen (ausgenommen Zu- und Umbauten im Umfang des § 68 Abs 1 Wiener BauO sowie Aufzugszubauten).
- Die Dokumentationspflicht der Instandhaltungsmaßnahmen gilt hingegen für alle Bauwerke (das heißt auch für Bestandsbauwerke).

##### Allgemeines

- Auslöser für die Erstellung eines Bauwerksbuches ist die Errichtung eines Neubaus, eines Zubaus oder eines Umbaus (im oben beschriebenen Umfang).
- Dann ist allerdings für das gesamte Bauwerke ein Bauwerksbuch anzulegen.
- Verantwortlich dafür sind alle Eigentümer (zur ungeteilten Hand).
- Das Bauwerksbuch ist bei Erstattung von Fertigstellungsanzeigen von jenen Bauführungen anzulegen, für die eine Baubewilligung nach dem 15. 10. 2014 eingereicht wurde.
- Das Bauwerksbuch ist an keine Form gebunden; es kann auch elektronisch geführt werden.
- Inhalt des Bauwerksbuches:
  - (nur) Daten der relevanten Bewilligung(en) und Fertigstellungsanzeige(n);
  - Bezeichnung jener Bauteile, die regelmäßig überprüft werden müssen;
  - Zeitpunkt der erstmaligen Überprüfung sowie die Intervalle, in denen die Überprüfungen in der Folge durchzuführen sind;
  - Voraussetzungen, die die überprüfenden Personen jeweils zu erfüllen haben;
  - Ergebnisse der durchgeführten Überprüfungen.

##### Vorgangsweise bei der Erstellung eines Bauwerksbuches

- Auf Grundlage eines entsprechenden Planstandes;
- letztgültiger Konsens samt Bescheidaufgaben;
- Beschreibung gegebenenfalls mit Plänen, aus denen die Bauteile und Baustoffe hervorgehen, die für die mechanische Standfestigkeit des Objekts wesentlich sind;
- Liste der zu überprüfenden Bauteile;
- Zeitpunkt der erstmaligen Überprüfung;
- Intervalle, in denen die Überprüfungen in der Folge durchzuführen sind;
- Voraussetzungen, die die überprüfenden Personen jeweils zu erfüllen haben.

##### Zu prüfende Bauteile

- (Nur) jene Bauteile, bei denen bei Verschlechterung ihres Zustands eine Gefährdung von Menschen entstehen kann;
- insbesondere Tragwerke, Fassaden, Dächer, Geländer und Brüstungen;

- andere Überprüfungen bleiben davon unberührt (zB Aufzüge, Abgasanlagen, Klimaanlage);
- Überprüfung im Regelfall durch Augenschein und zerstörungsfrei;
- Stichproben sind grundsätzlich zufällig zu wählen bzw zu verteilen; wobei höchstbelastete Stellen und besondere Beanspruchungen dichter zu prüfen sind.

### Qualifikation des Prüfers

- Bauwerkskontrollierer: Person, die kraft ihrer Ausbildung/ Schulung und Erfahrung dazu in der Lage ist.
- Fachmann: Natürliche oder juristische Person, die dazu befugt ist (Ziviltechniker, Sachverständiger, Baumeister, akkreditierte Prüfanstalt).

### Anlegen des Bauwerksbuches/Fertigstellungsanzeige

- Mit der Fertigstellungsanzeige ist nur das Anlegen zu bestätigen.
- Das Bauwerksbuch bleibt beim Gebäudeeigentümer.

### Abgrenzung

- Keine (weitere) Konsensprüfung oder Erstüberprüfung;
- nur Zustand der im Bauwerksbuch angeführten Bauteile;
- nicht analog der gesamten ÖNORM B 1300.

### Dokumentationspflicht für Instandhaltungsmaßnahmen

- Verantwortlich für die Dokumentation ist der Eigentümer.
- Nur Gebäude mit mehr als zwei Hauptgeschoßen.
- Die Dokumentation ist aufzubewahren (beim Gebäudeeigentümer).
- Die Dokumentation muss der Baubehörde nur auf Verlangen vorgelegt werden.
- Nur für Maßnahmen, die öffentliche Interessen berühren (also Sicherheit und Stadtbild).
- Die Dokumentation kann zB auch durch Aufbewahren von Rechnungen erfolgen.
- Die Dokumentation kann im Rahmen des Bauwerksbuches erfolgen.

### Anhang

Im Anhang der Erläuterung zum Bauwerksbuch wird in tabellarischer Form die Häufigkeit der Untersuchungen vorgeschlagen; gegliedert nach einfacher bzw vertiefter Untersuchung sowie ob durch „Kontrollor“ oder „Fachmann“; dabei werden folgende Bauteile (jeweils mit Elementen) angeführt:

- Fassade: Verputz; vorgehängte Fassaden; Gesimse; Fenster; Rahmen; Pflanzengefäße.
- Dach: Konstruktion; Eindeckung und Schneefangeinrichtungen; Saum- und Hängerinnen; Regenabfallrohre, offene Rinnen; Kamin- und Lüftungsköpfe; sonstige Aufbauten (Klimageräte, Rauchfangkehrersteg); Vordächer und Überkopfvorglasungen.
- Decken und Treppen: Treppen; Geländer und Absturzsicherungen.
- Wände: Brandabschnitte; Türen und sonstige Öffnungen in Brandabschnitten.
- Technische Brandschutzeinrichtungen: zB Einrichtungen der Löschwasserversorgung.
- Sonderbauwerke: zB Kanal.

### 5. Persönliches Statement

Insgesamt möchte ich feststellen, dass dem gerichtlich beeideten Sachverständigen nach der Wiener BauO zwar nur ein relativ kleines „Geschäftsfeld“ eröffnet wird, dieses aber sehr verantwortungsvolle Tätigkeiten beinhaltet: Er übernimmt für den Bauwerber qualitätssichernde Prüfungen und für den Grundeigentümer eine wichtige Planung. Auch wenn der gerichtlich beeidete Sachverständige als Prüfingenieur – wie eingangs ausgeführt – kein „verlängerter Arm der Baubehörde“ ist, stellt er ein äußerst wertvolles „Bindeglied“ zwischen Bauwerber und Baubehörde dar, weil er für den Bauwerber fachliche Aufgaben übernimmt, die dieser zum einen mangels Ausbildung und Qualifikation in der Regel nicht erfüllen kann und bei denen der Bauwerber zum anderen grundsätzlich „befangen“ ist. Darüber hinaus agiert der gerichtlich beeidete Sachverständige kraft seines Fachwissens und seiner Erfahrung fachlich „auf Augenhöhe“ mit der Baubehörde und erleichtert dieser die Interaktion mit dem Bauwerber enorm.

#### Korrespondenz:

*Obersenatsrat Dipl.-Ing. Hermann Wedenig  
Leiter der Gruppe Umwelttechnik und behördliche Verfahren  
Magistratsdirektion der Stadt Wien, Geschäftsbereich  
Bauten und Technik (Stadtbaudirektion)  
E-Mail: hermann.wedenig@wien.gv.at*