

---

## Leistungsbild ÖBA – örtliche Bauaufsicht

Stand: 2017

Quelle: Wirtschaftskammer Österreich [Hrsg.]: Stempkowski Rainer, Waldauer Evelin, Sturm Peter, Rosenberger Robert: Leitfaden für die Kostenanschätzung von Planungs- und Projektmanagementleistungen, Band 3 ÖBA, 2. Auflage, Wien, 2012

---

### 1. Bauüberwachung und Koordination

- 1.1. Örtliche Vertretung der Interessen des Bauherrn.
- 1.2. Überwachen der Ausführung des Werkes auf Übereinstimmung mit den behördlichen Vorschriften und dem Bauvertrag inkl. Ausführungspläne und Leistungsbeschreibung nach den anerkannten Regeln der Technik und den einschlägigen Vorschriften.
- 1.3. Besprechungsabwicklung (Vorbereitung, Leitung und Protokollierung der relevanten Besprechungen).
- 1.4. Abruf von Regieleistungen (Art und Umfang ist im Rahmen des Vertrages explizit zu regeln).
- 1.5. *Optional: Änderung von Arbeitsergebnissen (Teilergebnissen) aufgrund geänderter Anforderungen bzw. aus anderen Umständen, die die ÖBA nicht zu vertreten hat*
- 1.6. *Optional: Zusatzleistungen im Rahmen von Ersatzvornahmen (z.B. bei Konkurs, Verzug).*
- 1.7. *Optional: Generelle Einweisungen der ausführenden Unternehmen.*

### 2. Termin- und Kostenverfolgung

- 2.1. Terminüberwachung (Soll-Ist-Vergleich) mit Melde- und Hinweispflicht bei Terminüberschreitungen.
- 2.2. Mitwirkung bei der Kostenüberwachung.

### 3. Qualitätskontrolle

- 3.1. Plausibilitätsüberprüfung der in der Planung dargestellten Qualitätsstandards.
- 3.2. Qualitäts- und Maßkontrolle im Rahmen einer Prüf- und Warnpflicht.

### 4. Rechnungsprüfung

- 4.1. Kontrolle der Aufmaßermittlung und -zusammenstellung (z.B. Aufmaßblätter) der ausgeführten Bauleistungen.
- 4.2. Prüfung der Rechnungen (Prüfung auf Übereinstimmung mit dem Vertrag hinsichtlich der Vergütungsberechtigung [Prüfung dem Grunde nach]; Prüfung auf Richtigkeit hinsichtlich des Vergütungsumfanges [Prüfung der Höhe nach], inkl. Leistungsabgrenzung von teilweise aufgeführten Leistungen bzw. Überprüfung auf Vollständigkeit; formale Überprüfung [inkl. Einhaltung von Fristen]; Nachprüfung der Preisumrechnung bei vereinbarten veränderlichen Preisen).
- 4.3. Prüfung und Abrechnung von Regieleistungen (Überprüfung des Ausmaßes der Regieleistungen analog zu den Bauleistungen hinsichtlich Vergütungsberechtigung und -umfang).
- 4.4. Feststellen der anweisbaren Teil- und Schlusszahlungen.

### 5. Bearbeitung von Mehr- und Minderkostenforderungen

- 5.1. Mitwirkung bei der Behandlung von Mehr- und Minderkostenforderungen (Überprüfung formal [z.B. Anmeldung], dem Grunde nach und der Höhe nach).
- 5.2. Mitwirkung bei der Erarbeitung von Grundlagen für das rasche Herbeiführen einer Entscheidung des/der Bauherrn und bei der Vermittlung zwischen ausführendem Unternehmen und Bauherrn.
- 5.3. *Optional: Verhandlungstätigkeit mit den ausführenden Unternehmen.*
- 5.4. *Optional: Zusatzleistungen für die Aufbereitung von Unterlagen für Rechtsstreitigkeiten und Claim-Abwehr.*

## 6. Übernahmen und Abnahmen

- 6.1. Mitwirkung bei der Abnahme der Bauleistungen (in Abstimmung mit den an der Planung und Bauüberwachung fachlich Beteiligten).
- 6.2. Antrag auf behördliche Abnahmen.
- 6.3. Teilnahme an entsprechenden Verfahren der behördlichen Abnahme.
- 6.4. Mitwirkung bei der Übernahme und Schlussfeststellung.
- 6.5. Prüfen der von den ausführenden Unternehmen zu erstellenden Dokumentation auf Vollständigkeit.
- 6.6. *Optional: Mitwirkung bei der Antragstellung auf Benützungsbewilligung bzw. Ausstellung einer Bestätigung an die Baubehörde über die bewilligungsgemäÙe und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung vor Benützung des Objektes (Fertigstellungsanzeige).*
- 6.7. *Optional: Ausarbeitung von Übergabeplänen im M 1:50 auf Grundlage der aktualisierten Ausführungsplanung mit Eintragung der Haustechnik-Bestandsunterlagen unter Verwendung der von anderen an der Planung fachlich Beteiligten bzw. ausführenden Firmen beigestellten Grundlagen.*

## 7. Mängelfeststellung und -bearbeitung

- 7.1. Feststellung und Zuordnung von Bauschäden während der Bauphase.
- 7.2. Feststellung und Auflistung der Gewährleistungsfristen.
- 7.3. Feststellung von Mängeln.
- 7.4. *Optional: Überwachung der Behebung der bei der Abnahme der Bauleistungen festgestellten Mängel.*
- 7.5. *Optional: Feststellung und Zuordnung von Mängeln nach der Übernahme.*
- 7.6. *Optional: Objektbegehung zur Mängelfeststellung vor Ablauf der Verjährungsfrist der Gewährleistungsansprüche gegenüber den bauausführenden Unternehmen.*
- 7.7. *Optional: Überwachung der Beseitigung von Mängeln, die innerhalb der Verjährungsfrist der Gewährleistungsansprüche, längstens jedoch bis zum Ablauf von fünf Jahren seit der Abnahme der Bauleistungen auftreten.*

## 8. Optional: Dokumentation

- 8.1. *Optional: Aufzeichnung des Baugeschehens (z.B. Fotodokumentation).*
- 8.2. *Optional: Mitwirkung bei der Kostenfeststellung.*

## 9. Sonstige Teilleistungen

- 9.1. Gefahr in Verzug: Temporäre Übernahme der Bauherrnkompetenzen (Informationspflicht gegenüber der Projektleitung).
- 9.2. *Optional: Bauführung (im Sinne der landesrechtlichen Bauregelungen und -normierungen).*

## 10. Bemerkungen

- 10.1. Die Leistungen setzen sich aus den Grundleistungen und allfälligen optionalen Nebenleistungen zusammen. Die optionalen Nebenleistungen werden nur dann Vertragsbestandteil, wenn sie ausdrücklich vereinbart wurden; in allen anderen Fällen wird nur die Grundleistung Vertragsinhalt.
- 10.2. Die Fachbauaufsicht für Haustechnikgewerke, Brandschutz sowie Tätigkeiten lt. Baukoordinationsgesetz (Projektleitung, Planungs-, Baustellenkoordinator) sind nicht Teil des Leistungsbildes.