

## **Basislehrgang für Nichtamtliche Sachverständige**

**Jänner bis April 2026**

**Inhalte & Termine**



# Basislehrgang für Nichtamtliche Sachverständige

## Zielgruppe:

Personen, bei denen die gesetzlichen Voraussetzungen für die Ausübung des Berufes eines Ziviltechnikers oder Baumeisters vorliegen.

## Terminübersicht:

Der Lehrgang umfasst insgesamt **3 Module**:

|                |                             |
|----------------|-----------------------------|
| <b>Modul 1</b> | <b>Montag, 26.01.2026</b>   |
| <b>Modul 2</b> | <b>Montag, 02.03.2026</b>   |
| <b>Modul 3</b> | <b>Dienstag, 14.04.2026</b> |

## Modul 1:

### Seminarort und Termin:

**Seminartermin:** Montag, 26. Jänner Mai 2026, 08.30-16.30 Uhr

**Seminarort:** Akademie Burgenland, Campus 1, 7000 Eisenstadt

## Vortragender:

### DR. PHILIPP PALLITSCH LL.M.

Seit 2005 Rechtsanwalt und seit 2010 Managing-Partner der auf öffentliches Wirtschaftsrecht spezialisierten Fachkanzlei SHMP Rechtsanwälte GmbH ([www.shmp.at](http://www.shmp.at)); die Spezialisierungen liegen im Bereich des Bau- und Raumordnungsrechts sowie im Bauvertrags- und Vergaberecht; Co-Autor der Kommentare zum Bgld., NÖ und Ktn. Baurecht im Linde-Verlag sowie eines Kommentars zum Wiener Baurecht im Manz Verlag, aber auch Autor zahlreicher Publikationen zum öffentlichen Wirtschaftsrecht und insbesondere zum Baurecht und Vergaberecht; Referent bei mehreren öffentlichen und privaten Seminar-Veranstaltungen

## Inhalte:

### Teil 1: Grundzüge des Verwaltungsverfahrenrechts

| Thema        | Grundzüge des Verwaltungsverfahrenrechts                                                                                                          |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ziel:</b> | Die Teilnehmenden kennen das Verfahrensrecht in den Grundzügen sowie jene Bestimmungen, welche von besonderer Bedeutung für Sachverständige sind. |

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Inhalte:</b>  | <b>Allgemeiner Teil:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                  | Grundzüge des Verwaltungsverfahrenrechts, Zuständigkeit, Befangenheit/Ausgeschlossenheit/Ablehnung, Parteien und Beteiligte, Behandlung von Einwendungen, Mündliche Verhandlung, Niederschrift, Beweismittel, Bescheid, Rechtsschutz einschließlich Instanzenzug, Verfahrenskosten                                         |
|                  | <b>Besonderer Teil:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                  | Prüfung von Ansuchen und Plänen, Sonderverfahrensbestimmungen in Materiengesetzen, Vorbegutachtung durch Sachverständige, Nachforderung von Unterlagen, Bewilligungstatbestände und Beweisthemen, Ergänzung- und Berichtigung von Gutachten, erforderliche Auflagen in Bescheiden, Mehrfachfunktionen des Sachverständigen |
| <b>Lernform:</b> | Theorie-Input, Übungen, Praxisbeispiele                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

## Teil 2: Sachverständige im Verwaltungsverfahren

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Thema</b>     | <b>Amtssachverständige und nichtamtliche Sachverständige im Verwaltungsverfahren (Unterschiede)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Ziel:</b>     | Die Teilnehmenden kennen die Rolle, die Aufgaben und die Stellung des Amtssachverständigen sowie des nichtamtlichen Sachverständigen im Verwaltungsverfahren.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Inhalte:</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Begriff des Sachverständigen im Verwaltungsverfahren: Stellung im AVG und Abgrenzungsfragen</li> <li>- Der Kreis der Sachverständigen: Amtssachverständige und nichtamtliche Sachverständige</li> <li>- Aufgaben des Sachverständigen im Verwaltungsverfahren: Erstellung von Befunden und Gutachten als Grundlage von behördlichen Entscheidungen</li> <li>- Weisungen und Amtssachverständige</li> <li>- Würdigung des Sachverständigenbeweises im Verfahren: keine Beweisbindung, Umgang mit Gegengutachten, Probleme der freien Beweisführung</li> <li>- Neuere Entwicklungen: Privatisierung des Sachverständigenwesens, Delegation von Entscheidungsbefugnissen an Sachverständige (z.B. Schlussüberprüfung)</li> </ul> |
| <b>Lernform:</b> | Theorie-Input                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## Teil 3: Die Haftung der Behörde und des Sachverständigen

|              |                                                                                                                                              |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Thema</b> | <b>Die Haftung der Behörde und des Sachverständigen</b>                                                                                      |
| <b>Ziel:</b> | Die Teilnehmenden kennen die Möglichkeiten der Haftung im Überblick. Insbesondere wissen sie auch über die Möglichkeit zum Regress Bescheid. |

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Inhalte:</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Amtssachverständige als Organ i.S.d. AHG</li> <li>• Was bedeutet "in Vollziehung der Gesetze"?</li> <li>• Haftung nichtamtlicher Sachverständiger</li> <li>• Der Haftungsmaßstab nach AHG und ABGB</li> <li>• Aktuelle Rechtsprechung</li> <li>• Regresshaftung und persönliche Haftung</li> </ul> |
| <b>Lernform:</b> | Theorie-Input, Praxisbeispiele                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

## Modul 2:

### Seminarort und Termin:

**Seminartermin:** Montag, 2. März 2026, 08.30-16.30 Uhr

**Seminarort:** Akademie Burgenland, Campus 1, 7000 Eisenstadt

### Vortragende:

Dipl. Ing. (FH) Christine SOMMER

Arch. DI Martin SCHWARTZ

### Inhalte:

#### Teil 1: Das Erstellen und der Aufbau eines Gutachtens

#### Teil 2: Anforderung, Erstellung und Verwertung eines Gutachtens

| Thema            | Das Erstellen und der Aufbau eines Gutachtens/<br>Anforderung, Erstellung und Verwertung eines Gutachtens                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ziel:</b>     | Es werden grundsätzliche und praxisbezogene Anforderungen und Kenntnisse für die Erstellung von Gutachten im Baugenehmigungsverfahren vermittelt. Die Teilnehmenden können selbstständig ein Gutachten, das den gesetzlichen Anforderungen entspricht, anfordern und abfassen.                                                                                                              |
| <b>Inhalte:</b>  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Gutachtensauftrag</li> <li>2. Unterscheidung zwischen Befundinhalt, Gutachten im engeren Sinn, Hinweis und Auflage</li> <li>3. Die Gutachtenerstellung in einer auch für den nichtfachkundigen Laien verständlichen Sprache</li> <li>4. Die Nachvollziehbarkeit und Schlüssigkeit von Gutachten (Befund und Gutachten als Einheit)</li> </ol> |
| <b>Lernform:</b> | Theorie-Input, Praxisbeispiele                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

## Modul 3:

### Seminarort und Termin:

**Seminartermin:** Dienstag, 14. April 2026, 08.30-16.30 Uhr

**Seminarort:** Akademie Burgenland, Campus 1, 7000 Eisenstadt

### Vortragende:

Dipl. Ing. (FH) Christine SOMMER

Arch. DI Martin SCHWARTZ

Ing. Wolfgang GRAFL (Elektrotechnik)

Ing. Gerhard GROSS (Wasserbau)

Ing. Heinrich SCHRETT (Lüftungstechnik, Heizungstechnik und Schall)

### Inhalte:

#### Teil 1 (08.30 – 12.15 Uhr):

Dipl. Ing. (FH) Christine SOMMER

Arch. DI Martin SCHWARTZ

#### Der Sachverständige im Bauverfahren

| Thema                             | Der Sachverständige im Bauverfahren                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Fachliche Voraussetzungen:</b> | <p>Grundlagenwissen über das Bgld. Raumplanungsgesetz, das Bgld. Baugesetz, die Bgld. Bauverordnung sowie die OIB-Richtlinien ist Voraussetzung.</p> <p>Eine vertiefende Auseinandersetzung mit diesen Rechtsgrundlagen und technischen Mindestanforderung wird dringend empfohlen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Ziel:</b>                      | <p>Die Einreichunterlagen sollen den Projektumfang und Projektinhalt umfassend und widerspruchsfrei wiedergeben. Im Modul werden die Kenntnisse der Mindestanforderungen an Einreichunterlagen und die Grundvoraussetzungen, die für eine positive Beurteilung vorliegen müssen, erlernt.</p> <p>Es soll vermittelt werden, was jemand als Sachverständiger im Bauverfahren beurteilen können soll und wo die Expertise anderer Sachverständigen erforderlich sein kann.</p> <p>(z.B. Entwässerung, Geotechnik, Brandverhütungsstelle, Maschinenbau, Elektrotechnik, PV-Anlagen, Lüftungstechnik, Schall etc.)</p> |

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Inhalte:</b> | <ol style="list-style-type: none"> <li><b>1. Formale und technische Prüfung von Einreichunterlagen anhand von Beispielen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Widersprüche zwischen Plänen und Beschreibungen müssen erkannt und verbessert werden.</li> <li>○ Wer darf Einreichunterlagen unterschreiben - der Planer haftet gegenüber der Behörde für Angaben in den Einreichunterlagen.</li> <li>○ Einreichunterlagen sind Urkunden und Beweismittel im Verfahren.</li> <li>○ Die Mindestinhalte an Einreichunterlagen orientieren sich an den Schutzziele des Baurechts, welche sich in den sogenannten baupolizeilichen Interessen gemäß §3 Bgld. Baugesetz widerspiegeln. Diese Schutzziele bilden den Maßstab für die Prüfung im Baugenehmigungsverfahren.</li> </ul> </li> <li><b>2. Unterscheidung der unterschiedlichen Bauverfahren (§16, §17 und §18) in Hinblick auf die Anforderungen an Einreichunterlagen</b></li> <li><b>3. Das Baugrundstück (Verkehrsmäßige Erschließung, Widmungskonformität und Einhaltung von Bebauungsplänen oder Bebauungsrichtlinien als Grundvoraussetzung/Vorfrage für eine Genehmigungsfähigkeit)</b></li> <li><b>4. Das Ortsbild und die Prüfung des Orts- und Landschaftsbilds, wenn keine Bebauungsrichtlinien bestehen</b></li> <li><b>5. PV-Anlagen – bautechnische Anforderungen an Einreichunterlagen</b></li> </ol> |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Teil 2 (13.00 – 16.30 Uhr):

Ing. Wolfgang GRAFL (Elektrotechnik) – 13.00 – 13.50 Uhr

Ing. Gerhard GROSS (Wasserbau) – 13.50 – 15.30 Uhr

Ing. Heinrich SCHRETT (Lüftungstechnik, Heizungstechnik und Schall) – 15.40 – 16.30 Uhr

## Der Sachverständige im Bauverfahren

| Thema                             | Der Sachverständige im Bauverfahren                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Fachliche Voraussetzungen:</b> | <p>Es wird vorausgesetzt, dass Grundlagenwissen über das Bgld. Raumplanungsgesetz, das Bgld. Baugesetz, die Bgld. Bauverordnung sowie die OIB-Richtlinien vorhanden ist.</p> <p>Eine vertiefende Auseinandersetzung mit diesen Rechtsgrundlagen und technischen Mindestanforderung wird dringend empfohlen.</p> |

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ziel:</b>    | <p>Es soll vermittelt werden, was jemand selbst beurteilen können soll und wo man die Expertise eines anderen Sachverständigen hinzuziehen sollte.</p> <p>(z.B. Entwässerung, Geotechnik, Brandverhütungsstelle, Maschinenbau, Elektrotechnik, PV-Anlagen, Lüftungstechnik, Schall etc.)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Inhalte:</b> | <p><b>1. Geotechnik, Gelände- und Bauwerksentwässerung</b></p> <p>Prüfung der Eignung des Baugrundes für die geplante Bebauung, Feststellen von Gefährdungen in Verbindung mit Rutschungen und/oder Setzungen, Prüfung der geotechnischen Randbedingungen (Untergrunderkundung und -begutachtung, Rutschungskataster - Prüfung von besonderen Erfordernissen und Maßnahmen); die Ergebnisse von Untergrunderkundung und jene der erforderlichen Standsicherheitsberechnungen als wesentliche Bestandteile der Projektunterlagen;</p> <p>Prüfung des Konzepts zur Entwässerung von Bauwerk und Gelände mit Schwerpunkt der gefahrlosen Ableitung oder Versickerung von Niederschlagswässern;</p> <p>Beispiele für die Möglichkeiten der gefahrlosen Ableitung oder Versickerung von Niederschlagwasser und die damit verbundenen erforderlichen Projektunterlagen sollen verständlich vermittelt werden.</p> <p>In diesem Zusammenhang soll die Vermeidung des Eintrages von Schadstoffen in Anlagen zur Ableitung oder Versickerung von Niederschlagwasser veranschaulicht werden.</p> <p>Für die Einrichtungen zur Ableitung von Schmutzwasser sowie jene zur Ableitung oder Versickerung von Niederschlagwasser sind im Einreichplan Darstellungen erforderlich. Die Baubeschreibung muss auch die genaue Beschreibung der geplanten Ausführung beinhalten und es sind die erforderlichen, auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmten, Berechnungen den Einreichunterlagen anzuschließen.</p> <p><b>2. Anforderungen an die elektrotechnischen Anlagen, Blitzschutz und PV-Anlagen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Korrekte Auflage und korrekte Ausführung von Bescheinigungen für elektrische Anlagen</li> <li>• Unterschiede bei der Ausführung aufgrund des konkreten Verwendungszwecks soll aufgezeigt werden.</li> <li>• Im Zusammenhang mit Photovoltaikanlagen soll auch auf den Burgenländischen Leitfadens eingegangen werden.</li> <li>• Die Notwendigkeit einer Blitzschutzanlage soll dargestellt bzw. auf die Risikoanalyse hingewiesen werden.</li> </ul> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><b>3. Anforderungen an die Gebäudetechnik (z.B. Lüftungsprojekt und Heizungsanlagen- und Klimaprojekt) in Bezug auf schalltechnische Einreichunterlagen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Die Gebäudetechnik ist immer ein Teil der Baubewilligung und somit sind auch in den Einreichunterlagen Angaben dazu erforderlich. Im Einreichprojekt müssen auch die Schallemissionen dargestellt werden, um die baupolizeilichen Interessen bzw. die Schutzinteressen der Gewerbeordnung abwägen zu können. Für umfangreichere Projekte sind Fachfirmen in die Planung mit einzubeziehen.</li><li>• Die Planungshoheit hat jener Planverfasser, der am Einreichplan unterschreibt. Technische Detailplanungen sind aber durch den jeweiligen Fachplaner durchzuführen.</li></ul> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|