

Vorsicht bei Projektänderungen im Zuge eines Bauvorhabens

Bauvorhaben und deren Pläne werden im Zuge des Bauvorhabens oft noch geändert. Wo ist jedoch die Grenze zwischen Projektänderung und neuem Antrag?

TEXT: KATHARINA MÜLLER



MPLAW

ZUR AUTORIN

DDR. KATHARINA MÜLLER

ist Partnerin bei Müller Partner Rechtsanwälte
Rockgasse 6, A-1010 Wien
www.mplaw.at

Bei diversen Bauvorhaben kommt es regelmäßig zu Änderungen des geplanten Projekts, beispielsweise durch eine nachträgliche Änderung der eingereichten Pläne auf Wunsch des Bauherrn (AG), aber auch aufgrund von notwendigen Vorschriften durch die Behörde. Eine solche Vorgehensweise wird in einigen Bauordnungen explizit angeführt. Zu nennen ist hier beispielsweise § 34 der Oberösterreichischen Bauordnung. Dieser besagt, dass wenn der Bauwerber im Zuge des Verfahrens das Bauvorhaben ändert, er der Baubehörde einen entsprechend geänderten Bauplan vorzulegen hat. Wenn eine Bauverhandlung bereits durchgeführt wurde, kann eine neuerliche Bauverhandlung entfallen, wenn die Änderung im Vergleich zum verhandelten Bauvorhaben unwesentlich ist und das Parteiengehör auf eine andere Weise gewahrt wird. Insofern sind unwesentliche Änderungen des bereits bewilligten Bauvorhabens zulässig. Wann liegt jedoch keine unwesentliche Änderung mehr vor?

Wesentliche Änderung eines verfahrenseinleitenden Antrags

Grundsätzlich bestimmt der verfahrenseinleitende Antrag die Sache und somit das Wesen des Verfahrens und wird folglich von der zuständigen Behörde auf die Vereinbarkeit mit dem Gesetz geprüft. Für das Bauverfahren ist daher insbesondere das in den Einreichplänen beschriebene Projekt maßgeblich, da dieses insbesondere den Bauwillen des Bauwerbers zum Ausdruck bringt. Nach den Bestimmungen des allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes sind Änderungen des Antrags auf Baubewilligung und folglich dessen beiliegende Pläne grundsätzlich unzulässig, wenn die Sache ihrem Wesen nach geändert wird. Eine unzulässige Änderung des Antrags liegt dann vor, wenn es sich bei der Projektänderung um ein „aliud“ handelt. Die strenge Rechtsprechung etwa betreffend nachträglicher Vergrößerung beziehungsweise Verlängerung eines Bauvorhabens wird anhand eines oft wiedergegebenen Rechtssatzes deutlich. Demnach wird die Baubewilligung für ein durch seine Größe und Lage bestimmtes Vorhaben erteilt, sodass ein Abweichen hiervon eine neuerliche Baubewilli-

gung erfordert. Insofern liegt bei der nachträglichen Vergrößerung eines Projekts oftmals ein aliud vor und bedarf sohin eines neuen Antrags.

Mangelnde Baubewilligung: Wer haftet?

Bereits in der Entscheidung 4 Ob 2398/96t hat der OGH am 14. 1. 1997 ausgesprochen, dass die Frage, ob für ein Projekt die Baubewilligung erteilt wird oder nicht, grundsätzlich in der Risikosphäre des AG liegt. Der Planer hat im Zuge der Einreichplanung, sofern nichts Gegenteiliges vereinbart wurde, nämlich nur ein genehmigungsfähiges Projekt zu erstellen. Darüber hinaus schuldet er ein sorgfältiges Bemühen zur Erlangung der Baubewilligung sowie die Wahrung der Interessen des AG. Wird die Baubewilligung aus Gründen versagt, die von ihm nicht zu vertreten sind, haftet der Planer nicht. Hinsichtlich der Baubewilligung trifft den Planer somit eine Sorgfaltsverbindlichkeit, nicht jedoch eine Erfolgsverbindlichkeit. Aus dieser Sorgfaltsverbindlichkeit ergibt sich unter Umständen jedoch eine Hinweispflicht, dass die vom AG gewünschten nachträglichen Änderungen möglicherweise als neuerlicher Antrag zu werten und damit das Verfahren neu zu durchlaufen ist. Der Schaden, der aufgrund des neuen Durchlaufs des Verfahrens entstanden ist, etwa die Kosten der Verfahrensverzögerung oder die Neubestellung der Gewerke, kann sohin bei mangelndem Hinweis unter Umständen vom AG gegenüber dem Planer/Architekt geltend gemacht werden.

Fazit

Grundsätzlich sind nachträgliche Änderungen des bereits eingereichten Projekts möglich, sofern es sich um unwesentliche Änderungen handelt. Änderungen insbesondere der Höhe des Projekts werden als Ausweitung des Projekts betrachtet und stellen eine wesentliche Änderung dar. Werden diese Änderungen auf Wunsch des AG durch den Planer/Architekten durchgeführt und führen diese dazu, dass das ursprünglich bewilligungsfähige Projekt nicht mehr bewilligungsfähig ist und entsteht dadurch ein Schaden, könnte der mangelnde Hinweis zu einem Schadenersatzanspruch des AG gegen den Planer/Architekt führen. ■