

Kein Entgelt für nicht genehmigungsfähige Einreichplanung

Scheitert die Genehmigung alleinig an der vom Auftragnehmer mangelhaft erstellten Einreichplanung, so hat der Auftraggeber einen Anspruch auf Rückersatz des Werklohns sowie auf Ersatz der frustrierten Kosten.

TEXT: BERNHARD KALL



mplaw

ZUM AUTOR

DR. BERNHARD KALL

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

Der Entscheidung vom 25. 2. 2021, 3 Ob 183/20p lag folgender Anlassfall zugrunde: Der Bauherr (AG) beauftragte eine Architekturgesellschaft (AN) mit der Entwurfs- und Einreichplanung für einen Umbau. AG und AN war bewusst, dass beim geplanten Bauvorhaben der vorgeschriebene Abstand zum Nachbargrundstück nicht eingehalten werden kann. Der AN wies den AG darauf hin, dass man den Umbau „durchbringe“, wenn man „die Gemeinde mit ins Boot“ hole und die Zustimmung des Nachbarn erhalte.

Entgegen dieser Ansicht des AN ist es jedoch vielmehr so, dass die Baubehörde eine Unterschreitung der Abstände nach § 25 Abs. 8 Salzburger Bebauungsgrundlagengesetz auf Antrag durch Bescheid ausnahmsweise zulassen kann, wenn die vier dort näher geregelten Voraussetzungen alle erfüllt sind. Bei keiner dieser gesetzlichen Kriterien kommt es auf eine Zustimmung der Nachbarn an. Ein solcher Antrag wurde jedoch vom AN nicht gestellt. In der Bauverhandlung wurde dann – wenig überraschend – festgestellt, dass das Bauvorhaben in der eingereichten Fassung in der derzeitigen Form nicht bewilligungsfähig war, da das Ansuchen keine Begründung für die Abstandsunterschreitung enthielt.

Der AG sah in weiterer Folge von der Realisierung des Projektes ab und beehrte aus dem Titel des Schadenersatzes die Rückzahlung des geleisteten Honorars für die Entwurfs- und Einreichplanung sowie die Kosten für das Brandschutzkonzept sowie die Bauplatzerklärung. Der AN vertrat bis zum Schluss den Standpunkt, dass die Einreichplanung nicht mangelhaft war, da die Bewilligung allein wegen der vom AG beizubringenden Zustimmung des Nachbarn gescheitert sei.

Schadenersatz statt Gewährleistung

Hat der AN den Mangel verschuldet, so kann der AG wegen der Mangelhaftigkeit der Leistung statt Gewährleistung auch Schadenersatz gemäß § 933a ABGB verlangen. Dem AG steht also frei, aus wel-

chem Titel er Gewährleistungsansprüche geltend macht. Es gilt jedoch zu beachten, dass sich der AG nur auf Schadenersatz stützen kann, wenn der AN den Mangel verschuldet hat. Der AG kann nach § 933a ABGB sowohl für den Schaden – der im Mangel selbst liegt (Mangelschaden) – als auch für Mangelfolgeschäden Ersatz verlangen. Anders als bei Gewährleistungsansprüchen (innerhalb von zwei Jahren bei beweglichen Sachen / drei Jahren bei unbeweglichen Sachen) verjähren Schadenersatzansprüche innerhalb von drei Jahren ab Kenntnis von Schaden und Schädiger (§ 1489 ABGB). Darüber hinaus besteht eine absolute Frist von 30 Jahren ab Übernahme, innerhalb der Schadenersatzansprüche geltend gemacht werden können.

Ersatz des Werklohns und der frustrierten Kosten

Die vom AN erstellte Einreichplanung war vor allem deswegen grundsätzlich nicht bewilligungsfähig (und daher mangelhaft), weil sie keine Begründung enthielt, die eine ausnahmsweise von der Behörde nach § 25 Abs. 8 Salzburger Bebauungsgrundlagengesetz zu erteilende Nachsicht betreffend die Unterschreitung der gesetzlichen Abstände ermöglicht hätte. Folglich kann der AG, weil der AN den Mangel verschuldet hat, nicht nur den Mangelfolgeschaden, sondern auch das Entgelt (Mangelschaden) für das unbrauchbare Werk aus dem Titel des Schadenersatzes verlangen. ■