

Manöverkritik Die beiden Experten Oliver Thurin und Andreas Gobiet kommentieren die (Rechts-)Lage der Nation

Plus und Minus rund um Ausschreibung & Vergabe

Es sollte jetzt weniger Verzögerungen geben, doch Zweifel an der Ausschreibungsqualität bleiben.

Wien. Noch scheint es nicht überall bekannt zu sein, dass der Verwaltungsgerichtshof im Vorjahr klargestellt hat, dass Projektänderungen bei Bauvorhaben grundsätzlich auch noch im Verfahren vor den Landesverwaltungsgerichten zulässig sind. „Das Höchstgericht hat damit seine schon zum verwaltungsbehördlichen Bauverfahren bestehende Rechtsprechung auf das Verfahren vor den Landesverwaltungsgerichten übertragen“, sagt Oliver Thurin (Benn-Ibler RA).

Aufforderung vonnöten

Im Einzelnen hielt der Verwaltungsgerichtshof fest, dass die Baubehörde daher verpflichtet ist, einem Bauwerber, dessen Bauvorhaben baurechtlichen Bestimmungen widerspricht, nahezu legen, sein Projekt entsprechend zu ändern, um einen Versagungsgrund zu beseitigen. Diese Verpflichtung trifft jedoch nicht nur die Baubehörden, sondern ebenso die bei Beschwerden gegen baubehördliche Entscheidungen angerufenen Landesverwaltungsgerichte. In der bloßen Anleitung des Bauwerbers zur Vornahme einer Projektänderung sei noch keine in jedem Fall eine Ermittlungspflicht auslösende Verfahrenshandlung zu sehen.

Wichtig ist dabei zu beachten, dass ein Projekt während eines Verfahrens jedoch nur so verändert werden darf, dass es nicht als ein „anderes“ Projekt einzustufen ist. Das heißt, dass Modifikationen nicht so weit gehen dürfen, dass der Gegenstand des Verfahrens ausgetauscht wird.

Keine Zurückweisung

Der VwGH konstatierte auch, dass Projektänderungen bzw. die



Oliver Thurin: Ende des „Pingpong-Spiels“ zwischen Gericht und Behörde absehbar.

Aufforderungen zu solchen keine Zurückweisungen der Angelegenheit durch das Landesverwaltungsgericht an die Baubehörde rechtfertigen. Diese Möglichkeit bestünde nur bei krassen bzw. besonders gravierenden Ermittlungslücken, wozu aber weder zulässige Projektänderungen noch Aufforderungen hierzu zählen. Die Landesverwaltungsgerichte seien deshalb prinzipiell gehalten, solche Angelegenheiten selbst zu erledigen.

Dieses Diktum des Verwaltungsgerichtshofs ist durchaus im Lichte seiner erst kürzlich ergangenen Grundsatzentscheidung zu sehen, wonach mit der Etablierung der Verwaltungsgerichtsbarkeit der Ausbau des Rechtsschutzsystems im Sinne einer Verfahrensbe-

schleunigung durch Vermeidung eines langwierigen „Pingpong-Spiels“ zwischen Gericht und Behörde erreicht werden soll.

Es ist nicht alles Gold ...

„Gerade bei Bewilligungsverfahren zu Bauprojekten, die nicht selten durch eine beträchtliche Verfahrensdauer gekennzeichnet sind, erweist sich diese Maxime als besonders praxisrelevant, kommt es doch immer wieder vor, dass Projekte adaptiert werden müssen und sich dabei unnötig lange Zeitverzögerungen ergeben haben“, kommentiert Oliver Thurin. „Vor diesem Hintergrund sind die nunmehrigen Klarstellungen des Höchstgerichts gewiss zu begrüßen.“

„Das Problem bei Ausschreibungen liegt in der Funktion des Bauherrn, an dem es liegt, zu entscheiden, welcher Anbieter zu welchen Qualitätskriterien den Zuschlag für ein Projekt bekommt“, ist VZI-Präsident (Verband der Ziviltechnik- und Ingenieurbetriebe) Andreas Gobiet mit der aktuellen Rechtslage nicht zufrieden. „Im öffentlichen Bereich ist – mit einigen Ausnahmen – die notwendige Bauherren-Kompetenz nicht vorhanden!“

Kritik am Vergabegesetz

Dies sei auch vom Rechnungshof schon bemängelt worden. Gobiet: „Viele Probleme beim Bauen entstehen nicht durch die beteiligten Baufirmen und Dienstleister, sondern durch mangelnde Ausschreibungsqualität und vor allem auch durch Nichtentscheiden. Das nun in Überarbeitung befindliche Vergabegesetz hat aber grundsätzlich eine Problematik: Es regelt alle öffentlichen Ausschreibungen, daher kann es gar nicht spezifisch auf Bauvergaben Rücksicht nehmen.“

Der derzeitige Status quo erfordert laut Gobiet, dass Anbieter unter den Fixkosten offerieren, um die Ausschreibung zu gewinnen. Infolgedessen werden alle Teilnehmenden gezwungen, mit einem (zu) geringen Budget zu arbeiten. Ein Bauherr, der unter enormem Budgetdruck leidet, könne keine fachlich-kompetente Qualität akquirieren und muss daher zum billigsten Anbieter greifen. Gobiet: „Das große Problem in Österreich ist, dass das Rad kontinuierlich neu erfunden wird und somit kein einheitliches System entstehen kann. Unser Land sollte sich am internationalen Standard orientieren!“ (pj) www.benn-ibler.com www.vzi.at

SHORT

Das Baurechtsprojekt Sieveringer Straße



Bei diesem Baurechtsprojekt haben Hasberger, Seitz & Partner beraten.

Wien. Mit einem Pilotprojekt in der Sieveringer Straße 15b im 19. Bezirk hat die Durst-Bau GmbH neue Wege beschritten: Die Eigentumswohnungen entstanden auf einem Baurechtsgrundstück, und es erfolgte eine Trennung der Assetklassen Grundstück und Bau.

Als Baurecht wird das Recht bezeichnet, auf einem fremden Grundstück ein Gebäude zu errichten. Es handelt sich um ein vererbbares und veräußerbares dingliche Recht an einer Sache („Nießbrauch“). Durch das Bauen auf einem Baurechtsgrundstück schafft man in der Finanzierungsphase Einsparungen bei Kapital, Zinsen und dem Einsatz von Sicherheiten. Eine Wohnung, die auf einem Baurechtsgrundstück errichtet wird, gehört dem Eigentümer; man kann sie auch belehen, denn die Banken erkennen sie als Sicherheit an.

Die acht Wohnungen sowie das Penthouse samt Stellplätzen können vererbt, verkauft, verschenkt oder auch vermietet werden. (red)

www.durstbau.at

Know-how im Buch: Bauen nach nÖ. Regeln



900 Seiten, ISBN 978-3-7046-6982-7, Verlag Österreich, 185 €

St. Pölten. Am 1.2. dieses Jahres sind in Niederösterreich neue baurechtliche Bestimmungen in Kraft getreten. Der neue Kommentar „NÖ Baurecht“ (Kienastberger/Stellner-Bichler) behandelt sämtliche Änderungen und neuen Gesetze.

Im Mittelpunkt stehen die NÖ Bauordnung, das NÖ Raumordnungsgesetz und die NÖ Bautechnikverordnung 2014 inkl. der OIB-Richtlinien 1 bis 6 in der für Niederösterreich geltenden Fassung. Erläutert werden vor allem praktische Themen, darunter Besonderheiten des Anzeigeverfahrens, Wegfall der freiwilligen Bauanzeige, Vorgangsweise bei der Straßengrundabtretung, Bauverhandlung Neu, Beurteilung der Bauplatzeigenschaft, Änderungen bei Grundstücksgrenzen, Grundsätze der Abgabenvorschreibung und -berechnung sowie die Fertigstellungsmeldung ohne Bauführerbescheinigung.

Die Autoren können auf Praxiserfahrung mit den geschilderten Regeln verweisen: Immerhin sind sie die Chefs der Abteilung Bauordnung der NÖ-Landesregierung. (pj)

Produktivitätsverluste Konkrete Berechnungen Wenn der Bauablauf gestört ist

Wien. Am 17.3. luden die Baurechtsexperten Katharina Müller und Gerald Goger zum Jour Fixe „Der gestörte Bauablauf“ in die Räumlichkeiten der Wiener Wirtschaftskanzlei Müller Partner.

Müller erläuterte die Anspruchsgrundlagen für Mehrkosten aus Produktivitätsverlusten und konzentrierte sich dabei insbesondere auf die Beweislast und die daraus resultierenden Dokumentationspflichten der Vertragspartner.

Dabei hob sie hervor, dass der Mehrkostenanspruch als Entgeltanspruch kalkulatorisch zu ermitteln ist und damit jedenfalls keine rechtliche Grundlage über den Nachweis von tatsächlich entstandenen finanziellen Folgen besteht.

Müller betonte auch, dass die Nachweispflicht bei Mehrkostenansprüchen streng von der im Schadenersatz geltenden Beweislastregel über konkret eingetretene Nachteile zu unterscheiden ist.

Sehr störungssensibel

Frei nach Friedrich Dürrenmatt („Der Wissende weiß, dass er glauben muss!“) skizzierte dann Goger Lösungsansätze aus der Tunnelbauabrechnung für die Berechnung von Mehrkosten bei gestörten Bauvorhaben aller Art. Für die Berechnung von Produktivitätsverlusten stellte Goger mit dem Instrument der Störungssensibilitätsanalyse einen praktischen Leitfadens zur Vertragsanalyse und Abschätzung der Größenordnung von Auswirkungen von Leistungsabweichungen auf den Bauablauf vor. (pj) www.mplaw.at

Bestbieterprinzip Zweistufiges Vergabeverfahren Verkehrsdienste im Linienverkehr

Linz. Der seit 2009 veränderte europäische Rechtsrahmen für Öffentliche Verkehrsdienste hat es erforderlich gemacht, auch hierzulande Verkehrsdienste im Kraftfahrlineienverkehr, die aus Mitteln der Öffentlichen Hand finanziert werden, im Rahmen wettbewerblicher Vergabeverfahren auszuschreiben und neu zu vergeben.

„In Oberösterreich erfolgt dies auf Basis von Verhandlungsverfahren mit vorheriger Bekanntma-

chung“, erklärte dazu Lhptm.-Stv. Reinhold Entholzer am 23.3. im Rahmen einer Pressekonferenz.

Ein zweistufiges Verfahren

Dabei handelt es sich um ein zweistufiges Vergabeverfahren gemäß Bundesvergabegesetz. Im ersten Schritt werden im Wege des EU-Amtsblatts (TED) interessierte Bieter zur Teilnahme aufgefordert, die finanzielle, wirtschaftliche und technische Leistungsfähigkeit nachweisen sowie Eignungs- und Zusatzreferenzen vorlegen müssen. Danach wird eine vorher festgelegte Anzahl an qualifizierten Bietern für die zweite Stufe des Vergabefahrens ausgewählt.

In dieser zweiten Stufe werden dann die ausgewählten Bieter zur Angebotslegung eingeladen. Entholzer: „In der Regel erfolgen mit der Ausschreibung spürbare Qualitätsverbesserungen.“

Konkret garantiert das Bestbieterprinzip beim Vergabeverfahren im Öffentlichen Personenverkehr laut Entholzer faire Löhne, gute Arbeitsbedingungen und hohen Fahrgastkomfort. (pj)



Reinhold Entholzer: „Vergabeverfahren garantiert hohen Fahrgastkomfort.“



Katharina Müller & Gerald Goger beim Jour Fixe „Der gestörte Bauablauf“.