

Vertretungsvollmacht des Bauleiters *Von Rechtsanwältin K. Orthmann, LL.M.*

Im Zusammenhang mit einem größeren Bauvorhaben beauftragt der Bauherr ein Architekturbüro mit der Bauleitung. Das Bauvorhaben läuft reibungslos, und nach der Abnahme stellen die ausführenden Unternehmen ihre Schlussrechnungen. Darin enthalten sind zahlreiche Nachtrags- und Stundenlohnpositionen, von denen der Bauherr keine Kenntnis hat. Er befragt daraufhin seinen mit der Bauüberwachung beauftragten Architekten, der berichtet, er habe vielfach vor Ort auf ungeplante Situationen reagieren müssen und einzelne Änderungsleistungen sowie Arbeiten als Stundenlohnarbeiten angeordnet. Muss der Auftraggeber den ausführenden Unternehmen diese Nachtrags- und Stundenlohnleistungen zahlen? Die Antwort hängt davon ab, ob der mit der Durchführung eines Bauvorhabens beauftragte Architekt (= Bauleiter) das Recht hat, vergütungspflichtige Leistungen im Namen des Bauherrn zu beauftragen. Welche Rechte hat der bauüberwachende Architekt bzw. der Bauleiter im Rahmen der ihm übertragenen Aufgaben? ■

Der mit der Überwachung eines Bauvorhabens beauftragte Architekt (im Folgenden: Bauleiter) übernimmt eine umfassende Betreuungsrolle für den Bauherrn. Ihm obliegt – anders als dem überwachenden Fachingenieur – die gesamte Koordinierung und Überwachung sowie Betreuung des Bauvorhabens. Im Rahmen dieser Aufgaben gibt er regelmäßig auch verschiedenste Erklärungen gegenüber Dritten ab, die ihrerseits aber keinen Vertrag mit dem Bauleiter, sondern mit dem Bauherrn haben. Daher stellt sich die Frage, welche Befugnisse der Bauleiter bei der Wahrnehmung seiner Bauüberwachungspflichten hat. Die Willenserklärungen gegenüber den anderen am Bau Beteiligten verpflichten den Bauherrn unmittelbar, wenn eine wirksame Stellvertretung vorliegt. Voraussetzung für eine wirksame Stellvertretung im Sinne der §§ 164 ff. BGB ist

- die Abgabe einer eigenen Willenserklärung,
- im fremden Namen mit
- Vertretungsmacht.

Der Umfang der Vertretungsmacht ergibt sich regelmäßig aus der Vollmachtserklärung des Bauherrn. Wenn in dem Planervertrag eine schriftliche Vollmacht enthalten ist, die die einzelnen Befugnisse regelt, richtet sich die Vertretungsmacht des Bauleiters nach dieser Regelung. Was gilt jedoch, wenn der Planervertrag hierzu keine Aussage trifft? Eine Vollmacht kann auch stillschweigend oder konkludent, also durch schlüssiges Verhalten, erklärt werden. In der Übertragung von Aufgaben, deren ordnungsgemäße Erfüllung eine bestimmte Vollmacht erfordert, liegt regelmäßig eine stillschweigende Bevollmächtigung. In dem Auftrag des Bauherrn, die

Bauüberwachungspflichten wahrzunehmen, steckt also regelmäßig eine stillschweigende Bevollmächtigung des Bauleiters. Fraglich ist allerdings, welche konkreten Rechte von dieser Bevollmächtigung erfasst sind. Der Umfang der Vollmacht hängt von der zugewiesenen Funktion und den Umständen des Einzelfalls ab. Die Tragweite der Vollmacht wird aus den Aufgaben abgeleitet, die dem Bauleiter übertragen werden. Einerseits muss der Bauleiter die für ein koordiniertes Baugeschehen und mangelfreies Bauwerk erforderlichen Anordnungen treffen können, um seine vertraglich übertragene Aufgabe wahrzunehmen. Andererseits muss der Bauherr vor nicht mit ihm abgesprochenen Rechtsfolgen, insbesondere Mehrkosten, geschützt werden. Tendenziell legt die Rechtsprechung die Vollmacht des Bauleiters eng aus, um den Auftraggeber vor ungewollten Verpflichtungen zu schützen. Es gibt zahlreiche Einzelentscheidungen zu der Frage, welche Handlungen des Bauleiters von der Vollmacht gedeckt sind und welche nicht, die nachfolgend zusammengefasst werden.

Die Vollmacht umfasst regelmäßig folgende Handlungen:

- Weisungen und Anordnungen zur vertragsgemäßen Ausführung gegenüber den ausführenden Unternehmen (vgl. § 4 Abs. 1 Nr. 3 Satz 1 VOB/B)
- Mängelrügen und Aufforderung zur Mängelbeseitigung
- technische Vorbereitung der Abnahme
- gemeinsames Aufmaß mit den ausführenden Unternehmen
- Verzugsanzeigen

Nicht von der stillschweigenden Vollmacht umfasst sind hingegen i. d. R. folgende Erklärungen:

- rechtsgestaltende Erklärungen wie Erklärung des Rücktritts, der Kündigung oder Ausführung eines Minderungsrechts
- kein Recht zur Änderung des Vertrags (§ 1 Abs. 3 VOB/B oder Anordnung von zusätzlichen Leistungen (§ 1 Abs. 4 VOB/B)
- keine Anordnung von Stundenlohnarbeiten
 - Vornahme der rechtsgeschäftlichen Abnahme
 - Festlegung von Verjährungsfristen

Die vom Bauleiter regelmäßig durchgeführte Abzeichnung von Stundenlohnzetteln und die damit verbundene Anerkennungswirkung betreffen nur Art und Umfang der erbrachten Leistungen, nicht hingegen die Vereinbarung, die Arbeiten zum Stundenlohn auszuführen oder die Höhe des Stundenlohns (sogenannte Stundenlohnabrede). Der nicht ausdrücklich hierfür bevollmächtigte Bauleiter ist somit allein kraft seiner Funktion nicht befugt, den Bauherrn rechtsgeschäftlich zu vertreten oder

die rechtsgeschäftlichen Vereinbarungen zwischen dem Bauherrn und den Auftragnehmern zu ändern. Ausnahmen kann es hier geben, wenn die beauftragten Zusatzleistungen im Verhältnis zur Gesamtleistung nur einen geringfügigen Umfang haben. Der Prüfvermerk des Bauleiters auf Rechnungen des ausführenden Unternehmers stellt daher kein den Bauherrn bindendes Anerkenntnis dar. Am häufigsten tritt in der Praxis sicherlich der Fall ein, dass trotz der genannten Grundsätze vom Bauleiter auf der Baustelle Stundenlohnarbeiten angeordnet oder Nachträge beauftragt werden, die aber i. d. R. gerade nicht von der Bevollmächtigung umfasst sind. Solche Auftragserklärungen des Bauleiters können unter bestimmten Voraussetzungen trotz fehlender ausdrücklicher oder stillschweigender Bevollmächtigung den Bauherrn binden. Neben einer ausdrücklichen oder stillschweigenden Bevollmächtigung kommt nämlich noch eine Bevollmächtigung durch eine sogenannte Rechtsscheinvollmacht in Betracht.

Anscheins- und Duldungsvollmacht

Als Rechtsscheinvollmachten spielen hier insbesondere eine Duldungs- oder Anscheinsvollmacht eine Rolle. Eine Anscheinsvollmacht liegt vor, wenn der Vertretene (hier der Bauherr) das Handeln des Bauleiters in seinem Namen zwar nicht kennt und duldet, es aber bei pflichtgemäßer Sorgfalt hätte erkennen und verhindern können. Der Rechtsschein einer Vollmacht kann dabei erst bejaht werden, wenn das Verhalten des Handelnden (Bauleiter) von gewisser Dauer und Häufigkeit ist und der Geschäftspartner hiervon auch Kenntnis hat. Dies wird zum Teil in Fällen angenommen, wenn der Bauherr den Bauleiter allein den Vertrag verhandeln und unterzeichnen lässt oder in anderer Weise dem Bauleiter völlig freie Hand lässt bei der Durchführung des Bauvorhabens, ohne sich selbst um den Bau zu kümmern. Nicht ausreichend hierfür ist es, dass der Bauleiter die Angebote der Unternehmen einholt. Eine Duldungsvollmacht liegt vor, wenn der Vertretene, hier der Bauherr, es bewusst zulässt, dass ein anderer für ihn als Vertreter auftritt und der Gegner nach Treu und Glauben davon ausgehen darf, dass der Handelnde Vollmacht hat. Während für die Annahme einer Duldungsvollmacht schon ein einmaliges vollmachtloses Handeln ausreicht, wenn der Vertretene den Anschein der Vertretungsberechtigung erweckt hat, setzt die Entstehung einer Anscheinsvollmacht ein Handeln von gewisser Häufigkeit und Dauer voraus, aufgrund dessen der andere Vertragspartner ohne Fahrlässigkeit annehmen durfte, der von dem Bauleiter oder Architekten vermeintlich vertretene Vertragspartner kenne und dulde das Handeln seines Angestellten oder Beauftragten. Diese Annahme kann z. B. gerechtfertigt sein, wenn ein Bauleiter des Bauherrn mehrfach Zusatzaufträge erteilt hat und der Bauherr hiervon auch Kenntnis hatte, etwa weil er die betreffenden Rechnungen bezahlt hat.

Genehmigung des Bauherrn

Wenn weder eine ausdrückliche oder schlüssige Bevollmächtigung noch eine Rechtsscheinvollmacht vorliegt, hat der Bauleiter als Vertreter ohne Vertretungsmacht im Sinne von § 177 BGB gehandelt mit der Folge, dass die Wirksamkeit des Rechtsgeschäfts von der Genehmigung des Bauherrn abhängt.

Vertreter ohne Vertretungsmacht

Wenn ein Vertragsschluss über Nachträge oder Stundenlohnarbeiten an der Vertretungsmacht des Bauleiters scheitert, weil weder eine ausdrückliche/stillschweigende noch eine Rechtsscheinvollmacht vorliegt und der Bauherr das Geschäft nicht genehmigt, wird der Bauherr nicht verpflichtet, d. h., es ist keine wirksame Nachtragsvereinbarung bzw. Stundenlohnvereinbarung zustande gekommen. Der Bauleiter hat als Vertreter ohne Vertretungsmacht gehandelt. Grundsätzlich haftet der Bauleiter gegenüber den ausführenden Unternehmen in diesen Fällen gemäß § 179 BGB. Diese Haftung ist i. d. R. nicht von der Berufshaftpflichtversicherung umfasst. Die Haftung umfasst nach Wahl des Unternehmers entweder Vergütung oder Schadensersatz. Der Auftragnehmer ist so zu stellen, als ob der Vertrag wirksam zustande gekommen wäre. Hatte der Bauleiter keine Kenntnis von der fehlenden Vertretungsmacht, haftet er gemäß § 179 Abs. 2 BGB nur in Höhe des sogenannten Vertrauensschadens. Die Haftung ist allerdings ausgeschlossen, wenn der Auftragnehmer den Mangel der Vertretungsmacht kannte oder kennen musste (§ 179 Abs. 3). ■

Tipps

Es empfiehlt sich, in den Planerverträgen eine ausdrückliche Vollmachtserklärung aufzunehmen, die klarstellt, welche Handlungen der Bauleiter im Namen des Bauherrn vornehmen darf. Wenn es eine solche ausdrückliche Vollmachtserklärung nicht gibt, ist die Antwort auf die Frage, welche Erklärung der Bauleiter mit Vollmacht des Bauherrn abgegeben hat, abhängig von dem konkreten Einzelfall. Auch bei der einschlägigen Rechtsprechung handelt es sich um Einzelfallentscheidungen. Folgender Grundsatz kann insoweit eine Orientierung bieten:

„Die Vollmacht des Bauleiters hört da auf, wo das Portemonnaie des Auftraggebers beginnt.“

Bevor jedoch ein Auftrag an einen ausführenden Unternehmer vorschnell wegen fehlender Bevollmächtigung des Bauleiters abgelehnt wird, ist sorgfältig zu prüfen, ob der Auftrag nicht doch wegen einer Rechtsscheinvollmacht oder nachträglicher Genehmigung des Bauleiters zustande gekommen ist. Ist dies nicht der Fall, kommen neben einer Haftung des Bauleiters als Vertreter ohne Vertretungsmacht Ansprüche des Unternehmers gegenüber dem Bauherrn wegen Geschäftsführung ohne Auftrag oder Bereicherungsrecht in Betracht.