



Rat und Tat



PASCHEN

Rechtsanwälte

Fachbauleiter ohne Vollmacht beauftragt Nachträge – Auftraggeber muss zahlen!

Das Bauvorhaben begann wie immer mit dem Auftrag des Bauherren. Im Verlaufe der Ausführung kam es dann – wie so häufig – zur Beauftragung weiterer Leistungen. Diese erfolgten zum Teil durch einen Fachbauleiter des Auftraggebers, der keine entsprechende Vollmacht besaß, sondern vielmehr für technische Einzelheiten und tägliche Aufgaben auf der Baustelle zuständig war. Von ihm waren Nachträge zu prüfen und zu verhandeln, aber nicht zu beauftragen. Ein anderer Teil der zusätzlichen Aufträge erfolgte durch den Auftraggeber selbst.

Nach Stellung der Schlussrechnung unter Einbeziehung von Nachtragspositionen wandte der Auftraggeber ein, die entsprechenden Arbeiten seien nicht beauftragt worden, der Fachbauleiter sei hierzu nicht bevollmächtigt gewesen; der Auftraggeber verweigert die Zahlung. Die Sache endete vor Gericht.

Der mit dem Fall befasste Bundesgerichtshof (BGH, Beschluss vom 16. 05. 2013 – VII ZR 147/11) hat aus den vorliegenden Voraussetzungen eine Rechtsscheinhaftung unter den Gesichtspunkten der Anscheins- und Duldungsvollmacht hergeleitet. Da der Auftraggeber das Handeln des Fachbauleiters kannte, bzw. hätte erkennen müssen, war dessen Verhalten – Beauftragung der Nachträge – dem Auftraggeber zuzurechnen. Dieser musste also am Ende zahlen. Auch wenn der Fall letztlich erfreulicherweise zugunsten des Handwerkers ausging, sollte er jedoch auch insoweit Beachtung finden, als zu bedenken ist, dass er es bis in die höchste Instanz »geschafft« hatte. Sowohl das Landgericht als auch das Oberlandesgericht hatten die Sache nämlich durchaus problematisch gesehen.

Obwohl die Baurealität es in der Abwicklung teilweise nur unter Zeitverzug zulässt, ist der Bauhandwerker daher auch weiterhin gut beraten, bereits im Vorfeld der Beauftragung von Nachtragsleistungen, sich die Namen der verantwortlich Handelnden schriftlich bestätigen zu lassen. In diesem Falle werden Streitigkeiten bereits im Keim erstickt. Umfangreiche Sachverhaltsermittlungen betreffend einer Anscheins- und Duldungsvollmacht sind damit nicht erforderlich.



Ihr Ansprechpartner:

Rechtsanwalt Jürgen Baumeister

PASCHEN Rechtsanwälte

Telefon: 02 21/37 99 56-0 · Fax: 02 21/37 99 56-22

E-Mail: koeln@paschen.cc