

# FRISTSETZUNG VOM BAULEITER

## Wann eine Vollmacht nötig ist – und wann nicht

### Das Problem

Am Bau sind neben dem Bauherrn und dem Bauunternehmer meist zahlreiche weitere Personen beteiligt. Schnell wird dabei unübersichtlich, welche Person dazu berechtigt ist, rechtsverbindliche Erklärungen abzugeben, also beispielsweise Nachträge zu beauftragen oder Fristen zu setzen.

### Der Fall

In einem vor dem OLG Köln verhandelten Fall (Urteil zum Az. 7 U 131/15) hatte der Bauhandwerker Arbeiten an einem größeren Objekt zu erbringen. Es ging um Metallbauarbeiten

im Rahmen der Erweiterung einer Justizvollzugsanstalt. Vom Bauherrn war ein Architekt als Bauleiter eingesetzt worden. Die Arbeiten verzögerten sich, es wurde über die Vereinbarung von Fertigstellungsterminen gesprochen. Irgendwann schickte der Architekt, der nicht über eine ausdrückliche Vollmacht des Bauherrn verfügte, eine E-Mail mit Fertigstellungsterminen. Die war – so das OLG Köln – wirksam und verpflichtete den Handwerker zur Fertigstellung innerhalb der vom Architekten gesetzten Frist. Es sei grundsätzlich anzunehmen, dass der bauleitende Architekt

die Bauarbeiten koordiniert und auf die planmäßige Herstellung des Baus hinwirkt. Daher sei in der Regel auch davon auszugehen, dass der Architekt Mängelrügen und Mahnungen aussprechen, Fristen setzen bzw. vereinbaren und sogar (für den Fall des Fristablaufs) die Kündigung des Vertrages androhen dürfe. Durch diese Handlungen werde der Bauherr nicht vertraglich verpflichtet, sondern würden nur dessen eventuelle Entscheidungen wie z.B. die Minderung oder Kündigung vorbereitet. Diese Erklärungen seien für den Bauherrn nur vorteilhaft und daher auch ohne Vollmacht wirksam.

### Praxis-Tipp

Rechtsverbindliche Erklärungen eines Bauleiters sind danach (auch ohne ausdrückliche Vollmacht) wirksam, wenn sie für den Bauherrn nur Vorteile bringen oder der Koordination der Baustelle dienen.

Unternehmer sollten derartige Erklärungen daher unbedingt ernst nehmen. Aber Vorsicht: Dies gilt nur für Erklärungen, die dem Bauherrn Vorteile bringen. Für die wirksame Beauftragung von Nachträgen durch einen Vertreter bedarf es immer einer Vollmacht.

PASCHEN Rechtsanwälte PartGmbH  
Rechtsanwalt Hartmut Barsch, LL.M.

► [www.e-masters.de](http://www.e-masters.de) (LOGIN)

Mehr unter Dienstleistungen  
> Organisation > Recht und Geld  
> Paschen