



Die fehlende Architektenvollmacht

-

Das unterschätzte Risiko des Architekten

VHV Bautag

18.02.2021



Die Grundkonstellation

- Der Bauherr beauftragt einen Architekten und einen Unternehmer.
- Die Abstimmungen auf der Baustelle erfolgen zwischen Unternehmer und Architekt.
- Dabei werden auch Zusatzaufträge erteilt.
- Diese Leistungen stellte der Unternehmer dem Bauherrn in Rechnung...



Meistens geht das auch gut!

Der Bauherr begleicht die Rechnung des Unternehmers...



Aber wenn es nicht gut
läuft...

... dann bezahlt der Bauherr den Unternehmer nicht!



Mit welchem Argument?

Also ich habe den Unternehmer nicht mit dieser Leistung beauftragt!

Der Unternehmer selber behauptet ja auch, dass der Architekt das beauftragt hat und nicht ich...



Gegenargument

Klar hat der Architekt das beauftragt, aber das doch logischerweise als
Vertreter des Bauherrn!



Ist das so?

Wie genau wird man denn Vertreter und was gilt dann?



Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

§ 164 Wirkung der Erklärung des Vertreters

(1) Eine Willenserklärung, die jemand innerhalb der ihm zustehenden Vertretungsmacht im Namen des Vertretenen abgibt, wirkt unmittelbar für und gegen den Vertretenen. Es macht keinen Unterschied, ob die Erklärung ausdrücklich im Namen des Vertretenen erfolgt oder ob die Umstände ergeben, dass sie in dessen Namen erfolgen soll.



Also:

- Willenserklärung des Vertreter
- Vertretungsmacht (Vollmacht)
- Erklärung im Rahmen der Vollmacht
- Wirkung für und gegen den Vertretenen
- Dabei ist egal, ob der Hinweis auf die Vertretung ausdrücklich erfolgt oder sich aus den Umständen ergibt



Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

§ 167 Erteilung der Vollmacht

- (1) Die Erteilung der Vollmacht erfolgt durch Erklärung gegenüber dem zu Bevollmächtigten oder dem Dritten, dem gegenüber die Vertretung stattfinden soll.
- (2) Die Erklärung bedarf nicht der Form, welche für das Rechtsgeschäft bestimmt ist, auf das sich die Vollmacht bezieht.



„Ich beauftragte Dich mit der
Bauüberwachung!“
(Oder „der LP8 der HOAI“)

Woraus genau soll sich dann ergeben, dass es eine Vollmacht gibt, den Bauherrn bei der Erteilung von Zusatzaufträgen zu vertreten?



Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

§ 164 Wirkung der Erklärung des Vertreters

(1) Eine Willenserklärung, die jemand innerhalb der ihm zustehenden Vertretungsmacht im Namen des Vertretenen abgibt, wirkt unmittelbar für und gegen den Vertretenen. Es macht keinen Unterschied, ob die Erklärung ausdrücklich im Namen des Vertretenen erfolgt oder ob die Umstände ergeben, dass sie in dessen Namen erfolgen soll.



„Es existiert kein allgemeiner Rechtssatz, wonach bauüberwachende Architekten grundsätzlich nur als Vertreter des Bauherrn auftreten und nie in eigenem Namen handeln.“

- OLG München, Beschluss vom 13.03.2018, 28 U 88/18 Bau



Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

§ 179 Haftung des Vertreters ohne Vertretungsmacht

(1) Wer als Vertreter einen Vertrag geschlossen hat, ist, sofern er nicht seine Vertretungsmacht nachweist, dem anderen Teil nach dessen Wahl zur Erfüllung oder zum Schadensersatz verpflichtet, wenn der Vertretene die Genehmigung des Vertrags verweigert.



Aber auch:

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

§ 179 Haftung des Vertreters ohne Vertretungsmacht

(3) Der Vertreter haftet nicht, wenn der andere Teil den Mangel der Vertretungsmacht kannte oder kennen musste.



„Es existiert kein allgemeiner Rechtssatz, wonach bauüberwachende Architekten grundsätzlich nur als Vertreter des Bauherrn auftreten und nie in eigenem Namen handeln.“

- OLG München, Beschluss vom 13.03.2018, 28 U 88/18 Bau



Hier hat also der Architekt den von ihm erteilten Zusatzauftrag selber bezahlt!



Und das zahlt dann auch keine Haftpflichtversicherung

Weil ja keinem Dritten, sondern nur dem Architekten selber dadurch ein Schaden entstanden ist....



Und die Moral von der Geschicht' - 1

- Für den Auftragnehmer: Wenn der Bauherr die Zahlung mit dem Argument verweigert, der Architekt habe keine Vollmacht für Zusatzaufträge gehabt, dann kann man ggf diese Leistung direkt an den Architekten berechnen....



Und die Moral von der Geschicht' - 2

- Für den Architekten: Die fehlende oder nicht eindeutige Architektenvollmacht ist auch mein Risiko, für das meine Versicherung nicht eintritt. Was genau ich im Rahmen meiner Beauftragung für den Bauherren machen darf oder eben nicht, muss möglichst genau in einem Dokument festgehalten werden!



Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!



Markus Cosler

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Lehrbeauftragter für Nachtragsmanagement an der FH Aachen

0241-946680

markus.Cosler@delheid.com