

Vollmacht des Architekten und Aufhebung von Schriftformklauseln

Der bauleitende Architekt – davon muss jeder Baubeteiligte ausgehen – ist allein durch seine Einschaltung als solcher noch nicht automatisch zur Vergabe von Zusatzaufträgen bevollmächtigt. Deshalb empfiehlt es sich für den ausführenden Betrieb stets, sich beim Auftraggeber zu versichern, in welchem Umfang der eingeschaltete Architekt oder auch sonstige Personen rechtsgeschäftliche Erklärungen mit Wirkung für und gegen den Auftraggeber abgeben können. Teilweise ist ein Hinweis darauf bereits in den Bauverträgen selbst enthalten. Gerade bei Bauträgern und Generalunternehmern findet sich häufig eine Klausel, wonach der bauleitende Architekt gerade nicht zu Vergabe von Zusatzaufträgen berechtigt sein soll. Daran sollte sich der Auftragnehmer stets akribisch halten. Was aber ist von einer Klausel zu halten, die nicht derartig eindeutig ausgestaltet ist, etwa wenn es heißt: „Ansprechpartner und Vertreter des Bauherrn ist der bauleitende Architekt.“ Das OLG München (Urteil vom 14.01.2004 – 27 U 468/03) ist der Argumentation des Auftraggebers, die Klausel beinhalte nur eine Berechtigung zur technischen Objektüberwachung, nicht gefolgt. Sie stelle vielmehr eine nach außen wirkende Bevollmächtigung des Architekten dar. Die durch diesen im Namen des Auftraggebers beauftragten Nachträge entfalten damit volle Wirksamkeit. Ebenso sah es der Bundesgerichtshof, der über diesen Fall mit Beschluss vom 30.09.2004 – VII ZR 30/04 entschied. In einem weiteren Punkt waren sich diese Gerichte einig: Obwohl innerhalb des Vertrages vereinbart war, dass Nachträge zur Wirksamkeit der schriftlichen Bestätigung bedurften, hatten die Parteien lediglich mündliche Absprachen getroffen, nachdem sie – ebenfalls mündlich – auf das Schriftformerfordernis verzichtet haben. Die Gerichte betrachteten die Absprachen als wirksam. Das ursprüngliche Schriftformerfordernis sei durch die mündliche Vereinbarung aufgehoben worden.

Fazit

1. Der bauleitende Architekt ist nicht automatisch zur Vergabe von Zusatzaufträgen oder Nachträgen im Namen des Auftraggebers bevollmächtigt. Hat der Auftraggeber eine Vollmacht des Architekten gegenüber dem Auftragnehmer angezeigt, kann der Auftragnehmer bis zu einem ihm gegenüber erfolgten Widerruf hierauf jedoch vertrauen.
2. Ist innerhalb des Vertrages ein Schriftformerfordernis in den dortigen Allgemeinen Geschäftsbedingungen vereinbart worden, geht eine spätere mündliche Vereinbarung, das Schriftformerfordernis aufzuheben, diesem vor.

Campos-Tipp

Trotz dieser Rechtsprechung kann nur empfohlen werden, dass Sie sich von dem Auftraggeber schriftlich und ausdrücklich bestätigen lassen, wer genau berechtigt sein soll, wirksam Zusatzaufträge zu vereinbaren. Weiterhin ist es empfehlenswert, Nachträge u.ä. stets schriftlich zu vereinbaren. Denn trotz der Möglichkeit eines mündlichen Vertragsschlusses bleiben Sie nachweis verpflichtet, dass die zusätzlichen Arbeiten tatsächlich isoliert beauftragt wurden und vor allem isoliert zu vergüten sind. Diese Zweifel können bei einer von beiden Seiten unterzeichneten Erklärung nicht auftreten.

Rechtsanwalt André Bußmann, erschienen 05/05 bei **campos-net.de**