

Update Bauen und Immobilien

Keine Vollmacht des Bauüberwachers für Nachträge

OLG Köln, Beschluss vom 27.05.2021 – 16 U 192/20; BGH, Beschluss vom 07.09.2022 – VII ZR 649/21 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)

Unternehmer U wird von der Landesbehörde L mit der Durchführung von Gehölzpflegearbeiten beauftragt. U fühlt sich durch eine - im Übrigen streitige - Aussage des B, einem Beschäftigten von L, veranlasst, Auslichtungen an den Baumkronen vorzunehmen, die U als zusätzliche, nicht vom ursprünglichen Vertragsvoll umfasste Leistung betrachtet. B ist dabei bei diesem Auftrag von Anfang an als Bauleiter und zuständiger Mitarbeiter aufgetreten und dem U auch dadurch bekannt, in der Vergangenheit Ausführungsmängel gerügt und Nachbesserungsarbeiten überwacht zu haben. U macht eine Vergütung für zusätzliche Leistungen geltend. Die entsprechende Zahlungsklage des U weist das Landgericht ab. Hiergegen wendet sich U mit seiner Berufung zum OLG.

Die Berufung bleibt ohne Erfolg. Selbst wenn man zugunsten des U annehmen würde, dass die Auslichtungsarbeiten nicht zu seinem ursprünglich Leistungsvoll gehörten, habe U nicht hinreichend dargelegt, dass ihm im Sinne des § 2 Abs. 6 Nr. 1 VOB/B ein Anspruch auf eine besondere Vergütung wegen einer im Vertrag nicht vorgesehenen Leistung zukomme. Insbesondere habe U nicht dargelegt, dass B eine Vertretungsmacht oder zumindest eine Anscheinsvollmacht zur Abgabe von Vertragserklärungen mit Wirkung für und gegen L zukomme. Solche Darlegungen folgten nach Ansicht des OLG insbesondere nicht aus der von U geschilderten Erfahrung mit B. Stattdessen folge hieraus allenfalls eine Vertretungsmacht in Bezug auf die zur technischen Ausführung bereits erteilter Aufträge erforderlichen Erklärungen und Handlungen, keinesfalls aber in Bezug auf den Abschluss von Verträgen.

Bedeutung für die Praxis

Es entspricht der ständigen Rechtsprechung, dass Personen, die vom Auftraggeber mit der Bauüberwachung betraut sind, grundsätzlich keine zusätzlichen Leistungen bzw. Nachträge beauftragen dürfen. Unternehmer sollten hierauf ein besonderes Augenmerk legen, um nicht Gefahr zu laufen, in der vergeblichen Erwartung einer zusätzlichen Vergütung Leistungen zu erbringen, die der Bauüberwacher „angeordnet“ hat. Im Zweifel ist vor der Ausführung der zusätzlichen Arbeiten die Bevollmächtigung zu klären. Dabei ist darauf zu achten, dass nicht jede Vollmacht das Recht zur Beauftragung zusätzlicher Leistungen umfasst.

Auftraggeber müssen hingegen darauf achten, dass sie zusätzliche Leistungen, die sie nicht beauftragt haben und an denen sie kein Interesse haben, nicht versehentlich - ggf. auch konkludent - nachträglich anerkennen (siehe den Parallelbeitrag zum vorliegenden Beschluss des OLG Köln in diesem Update).