

HAUSVERWALTERHAFTUNG FÜR (VERSEHENTLICH) IM EIGENEN NAMEN VERGEBENE BAUAUFTRÄGE?

Die Vergabe von Bauleistungen durch den Hausverwalter wird, soweit sich aus den Umständen (§ 164 Abs. 1 Satz 2 BGB) nichts anderes ergibt, in der Regel für dessen Auftraggeber, gewöhnlich dem Eigentümer, vorgenommen. Der Umfang der vergebenen Arbeiten ist nicht entscheidend für die Frage, ob der Hausverwalter im eigenen oder in fremdem Namen gehandelt hat. In einer vor kurzen veröffentlichten Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH)¹ wurde über die Frage der Haftung des Hausverwalters entschieden.

Der Sachverhalt

Der Kläger (Auftragnehmer) verlangte Werklohn für Malerarbeiten, die in einigen Wohnungen einer mehr als 500 Einheiten umfassenden Plattenbau-Wohnanlage erbracht worden waren. Die Arbeiten waren Teil der Sanierung der gesamten Anlage. Die beklagte Hausverwaltung (Auftraggeber) erteilte die Aufträge für die Malerarbeiten. Sie befasste sich unter anderem mit Hausverwaltungen für die Erwerber der Plattenbauten. Die Malerarbeiten machten nur einen kleinen Teil der Sanierung der Plattenbauten aus. Hauptsächlich wurden die Sanierungsarbeiten ohne Beteiligung der Beklagten durch die Erwerber über deren Generalunternehmer

¹BGH, Urteil vom 8. Januar 2004 (AZ: VII ZR 12/03); NZBau 2004, 268.

vergeben. Daran waren der Kläger und seinen Partner mit einem Bauwerkvertrag im Wert von mehreren Millionen DM beteiligt. Die Parteien stritten darüber, ob die Beklagte die Werkverträge über die Malerarbeiten im eigenen Namen geschlossen hatte oder als Vertreterin der Erwerber.

Die Entscheidung

Während das Landgericht den Verwalter noch zur Zahlung verurteilte, wies das Oberlandesgericht Rostock die Klage ab. Zur Begründung führte das Berufungsgericht aus, dass die Beklagte die Aufträge nicht im eigenen Namen erteilt hätte, sondern namens und in Vollmacht der Erwerber der Plattenbauten. Nach Auffassung des Berufungsgerichts ergebe sich dies aus den Umständen der Auftragserteilung. Die Beklagte hätte die Aufträge ausdrücklich als Hausverwaltung vergeben. Bei größeren, über die normale Unterhaltung des Hauses hinausgehenden Aufträgen, wie sie hier vorliegen, sei im Zweifel davon auszugehen, dass sie im Namen des Hauseigentümers erteilt würden. Dies entspreche den Interessen aller Beteiligten, auch des Auftragnehmers.

Die eingelegte Revision des Klägers blieb ohne Erfolg, so dass die Klage gegen den Hausverwalter letztlich abgewiesen wurde. Zur Begründung führte der BGH Folgendes aus. Ob ein von einem Hausverwalter abgeschlossener Werkvertrag über Bauleistungen am verwalteten Objekt regelmäßig als im Namen des Eigentümers erteilt zu betrachten ist und ob dies vom Umfang des Auftrags abhängt, sei in der Rechtsprechung bislang noch nicht abschließend

entschieden. Der BGH meinte hierzu, dass die Vergabe von Bauleistungen durch den Hausverwalter, soweit sich aus den Umständen (§ 164 Abs. 1 Satz 2 BGB)² nichts anderes ergebe i. d. R. für dessen Auftraggeber, gewöhnlich den Eigentümer vorgenommen wird. Hierbei komme es auf den Umfang der vergebenen Arbeiten nicht an. Voraussetzung sei stets, dass dem Auftragnehmer der Werkleistungen die Eigenschaft als Hausverwalter offen gelegt sei. Das der Hausverwalter nicht für sich, sondern für seinen Auftraggeber tätig werde, sei für Hausverwaltungen typisch und entspreche im allgemeinen den Interessen der Beteiligten. Es sei für jeden Auftragnehmer erkennbar, dass der Hausverwalter kein Interesse an der Vergabe von Bauleistungen in eigenem Name hätte. Diese kämen nicht der Hausverwaltung zu Gute, sondern dem Eigentümer. Dem Eigentümer wiederum wird gewöhnlich daran gelegen sein, Ansprüche wegen Werkmängeln, die ihn unmittelbar betreffen, nicht erst nach einer Abtretung geltend machen zu können. Auch dem Auftragnehmer der Werkleistung sei normaler Weise besser damit gedient, nicht den Verwalter, sondern den Eigentümer als Vertragspartner und dessen Immobilie als Sicherheit zu haben. Mithin sei davon auszugehen, dass die Beklagte nicht im eigenen Namen gehandelt hätte. Sie hat sich als Hausverwalter

²§ 164 Abs. 1 BGB lautet wie folgt: Wirkung der Erklärung des Vertreters. ¹Eine Willenerklärung, die jemand innerhalb der ihm zustehenden Vertretungsmacht im Namen des Vertretenen abgibt, wirkt unmittelbar für und gegen den Vertretenen. ²Es macht keinen Unterschied, ob die Erklärung ausdrücklich im Namen des Vertretenen erfolgt oder ob die Umstände ergeben, dass sie in dessen Namen erfolgen soll.

ausgewiesen. Die Gesamtsanierung der Wohnungsanlage sei abgesehen von den Malerarbeiten ohne Mitwirkung der Beklagten und unter maßgeblicher Beteiligung des Klägers und seines Partners als Auftragnehmer vorgenommen worden. Dem Kläger waren die Umstände dieser Sanierung bekannt. Hinreichende Anhaltspunkte dafür, dass die Malerarbeiten im Gegensatz zu den anderen Arbeiten nicht für die Erwerber, sondern für die Beklagte erbracht werden sollten, fehlten. Der BGH stellte zudem fest, dass der Hausverwalter im Rahmen seiner von den Eigentümern erteilten Vollmacht gehandelt hätte. Nach der Vertragsklausel war nämlich der Hausverwalter ausdrücklich bevollmächtigt worden, „alle Rechtsgeschäfte vorzunehmen ..., die das Verwaltungsobjekt betreffen“. Nach Auffassung des BGHs könne diese Klausel nur so zu verstehen sein, dass sie auch den Abschluss von Werkverträgen über die hier fraglichen Arbeiten eingeschlossen hätten.

Fazit

Auch wenn das Ergebnis für den Verwalter hier durchaus positiv endete. Der Verwalter sollte tunlichst darauf achten, dass er in Auftragschreiben das Vertretungsverhältnis angibt. Eine weitere Prüfung der Frage, ob sich der Auftrag im Rahmen der erteilten Vollmacht bewegt, sollte ebenfalls selbstverständlich sein.

Der Autor
Dr. Ernst-Michael Ehrenkönig ist als Rechtsanwalt und Notar in Berlin tätig. Der Tätigkeitsschwerpunkt im Anwaltsbereich liegt im Mietrecht und zivilen Baurecht.