



Örtliche Bauaufsicht und Vertretung am Bau

Teil 2 der ÖBA-Serie

44

In der Praxis setzen Bauherrn nicht nur bei Großbauprojekten, sondern auch bei kleineren Projekten eine Örtliche Bauaufsicht (ÖBA) ein. Nicht immer ist der Umfang der Vertretungsbefugnis der ÖBA aber klar.

Von Katharina Müller und Mathias Ilg

Die ÖBA hat in der Regel die Aufgabe, die Interessen des Bauherrn gegenüber den Ausführenden zu wahren; dazu zählt insbesondere die Koordination und Überwachung der Gewerke. Die ÖBA fungiert regelmäßig als zentraler Ansprechpartner auf der Baustelle. Die Funktionen und Verantwortungsbereiche können sich dabei mit jenen der weiteren vom Bauherrn eingesetzten Personen überschneiden. Bei gut organisierten Bauvorhaben ist im Projekthandbuch klar definiert, wer in welchem Umfang und in welchem Bereich zu

Vertretungshandlungen befugt ist. In den Werkvertragsnormen B 2110 und B 2118 (Pkt. 5.2.1) ist ausdrücklich vorgesehen, dass die Vertragspartner die von ihnen eingesetzten Vertreter namhaft machen und die Art und den Umfang der jeweiligen Vollmacht bekannt geben sollen. In den allgemeinen oder projektspezifischen (rechtlichen) Bestimmungen institutioneller oder öffentlicher Bauherren sind regelmäßig Regelungen zur ÖBA enthalten. Doch was gilt, wenn der Umfang nicht klar festgelegt ist?

>> Grundsätze des Stellvertretungsrechts <<

Die Frage, ob eine Vertretungshandlung im Zweifel wirksam wird oder nicht, bestimmt sich nach den Grundsätzen des Stellvertretungsrechts. Es gilt zwischen der Vollmacht des Vertreters, für den Vertretenen gegenüber Dritten Vertretungshandlungen zu setzen (Außenverhältnis), und der dem Vertreter vom Vertretenen erteilten Befugnis, Vertretungshandlungen zu setzen, zu unterscheiden (Innenverhältnis). Die Erteilung einer Vollmacht kann ausdrücklich

Stellvertretungsrecht: Grundsätze und Überschreitung

Bekanntgabe des Vollmachtumfangs	<ul style="list-style-type: none"> ■ Projekthandbuch oder vertragliche Bestimmungen ■ Pkt. 5.2.1 der ÖNORM B 2110 und B 2118 sieht ausdrücklich die Bekanntgabe der Vertreter und deren Vertretungsbefugnisse vor.
Grundsätze des Stellvertretungsrechts	<ul style="list-style-type: none"> ■ Innenverhältnis: Rechtsverhältnis zwischen Bauherrn und ÖBA; idR Auftrag ■ Außenverhältnis: Rechtsverhältnis zwischen Bauherrn/ÖBA und Dritten
Überschreitung der Vollmacht	<ul style="list-style-type: none"> ■ Anscheinsvollmacht: Bauherr setzt Handlungen, die den Anschein einer erteilten Vollmacht erwecken. ■ Verwaltervollmacht: Aufgaben können nur sinnvoll erfüllt werden, wenn Vollmacht erteilt ist; Vermutung, dass Vertretungshandlungen, die die »Natur des Geschäftes« mit sich bringen oder die mit einer solchen Geschäftsführung »gewöhnlich verbunden« sind, gedeckt sind. ■ Duldungsvollmacht: Bauherr duldet in Kenntnis oder fahrlässiger Unkenntnis nicht gedeckte Vertretungshandlungen.

Fotos: iStock

oder schlüssig erfolgen. Sie ist formfrei und bedarf nicht der Zustimmung des Vertreters. Sie muss auch nicht im Außenverhältnis erklärt werden. Dem Innenverhältnis können unterschiedliche Rechtsverhältnisse zugrunde liegen; beim ÖBA-Vertrag ist dies regelmäßig der Auftrag zur Vornahme von Rechtsgeschäften oder sonstigen Rechtshandlungen auf Rechnung des Bauherrn.

>>Überschreitung der Vollmacht<<

Teilt der Bauherr den Ausführenden die Beschränkung der Vollmacht nicht mit, ist der redliche Ausführende – schon leichte Fahrlässigkeit schadet der Redlichkeit – im Vertrauen auf die vermutete Vollmachtserteilung geschützt, wenn der Bauherr selbst ein Verhalten nach Außen gesetzt hat, das den Anschein einer erteilten Vollmacht erweckt (sogenannte Anscheinsvollmacht). Dem Bauherrn ist diesfalls die Vertretungshandlung zuzurechnen.

Wichtiger Anwendungsfall ist die Verwaltervollmacht. Wird eine Person mit Aufgaben betraut, die sie nur dann sinnvoll erfüllen kann, wenn sie eine Vollmacht hat, kann auf die erteilte Vollmacht vertraut werden. Es gilt die Vermutung, dass der »Verwalter« die Befugnis hat, all jene Vertretungshandlungen vorzunehmen, die die »Natur des Geschäftes« mit sich bringen oder die mit einer solchen Geschäftsführung »gewöhnlich verbunden« sind. Nach dem OGH ist die ÖBA etwa zur Schlussrechnungskorrektur, nicht aber zum Abschluss eines Vergleichs über den strittigen Werklohn als bevollmächtigt anzusehen (OGH 8 Ob 78/17d).

Darüber hinaus darf der (redliche) Ausführende auch bei Duldung von Vertretungshandlungen auf die Erteilung einer Vollmacht vertrauen, sofern der Bauherr davon Kenntnis hatte oder haben musste (sogenannte Duldungsvollmacht).

>>Fazit<<

Zu welchen Handlungen die ÖBA berechtigt ist, ist regelmäßig im Projekthandbuch oder in den vertraglichen Bestimmungen definiert. Die Werkvertragsnormen ÖNORM B 2110 und B 2118 sehen eine Bekanntgabe ausdrücklich vor. Zweifel sind im Einzelfall nach den Grundsätzen des Stellvertretungsrechts zu lösen. Dabei ist zwischen dem Außenverhältnis (gegenüber den Dritten) und dem Innenverhältnis (zwischen Bauherr und ÖBA) zu unterscheiden. Überschreitet die ÖBA ihre Vollmacht, ist der redliche Ausführende geschützt, wenn der Bauherr den Anschein einer erteilten Vollmacht erweckt; dazu zählt insbesondere die Verwaltervollmacht. Er ist aber auch dann geschützt, wenn der Bauherr in Kenntnis oder fahrlässiger Unkenntnis von Übertretungen diese duldet. ■

DIE AUTOREN

■ **KATHARINA MÜLLER** ist Partnerin bei Müller Partner Rechtsanwälte mit den Beratungsschwerpunkten Baurecht, Claimmanagement und Konfliktlösung.

Kontakt: k.mueller@mplaw.at

■ **MATHIAS ILG** ist Juniorpartner bei Müller Partner Rechtsanwälte spezialisiert auf Baurecht, Claimmanagement und Konfliktlösung.

Kontakt: m.ilg@mplaw.at ; www.mplaw.at

45

Energie aus der Fassade

**StoVentec
Photovoltaics Inlay:**
das ästhetisch anspruchsvolle System für regenerative Fassadenlösungen.

NEU!
ab 04/2022

Die vorgehängte, hinterlüftete Fassade mit gerahmten Photovoltaikmodulen.

Nachhaltigkeit und Energieeffizienz gehören heute neben soliden architektonischen Konzepten zu einer zukunftsfähigen Planung. Vorgehängte hinterlüftete Fassade-systeme verbinden anspruchsvolle Architektur mit den Anforderungen der Bauphysik. Mit der Integration von Photovoltaik ist es Sto gelungen, eine funktionale Fassade zu entwickeln. Sto unterstützt mit diesem System, im Sinne des Europäischen Green Deals, den Übergang zu modernen, ressourcenschonenden und wirtschaftlichen Gebäuden. Aus Liebe zum Bauen. **Bewusst bauen.**

sto

Bewusst bauen.