



Zur Wirksamkeit der Mängelrüge durch einen Vertreter

- News vom 21.12.2009 -

Die Mängelrüge des Projektsteuerers des Bauherren kann unwirksam sein, wenn sie nicht vom Auftraggeber selbst oder von dessen Geschäftsführer unterschrieben ist, sondern lediglich von einem Mitarbeiter mit dem Zusätzen „i. A.“ unterzeichnet wurde

(Landgericht Berlin, Urteil vom 07.09.2009, AZ: 6 O 231/07)

Sachverhalt:

Eine Bauträgergesellschaft wurde von mehreren Erwerbern wegen Mängeln in Anspruch genommen und schaltete für das Mängelmanagement eine Projektsteuerungs-GmbH ein. Diese hat umfangreiche Mängellisten erstellt und den jeweils betroffenen ausführenden Nachunternehmern mit der Aufforderung zur Mangelbeseitigung übersandt.

Die Mängelrügen wurden auf dem Geschäftspapier der Projektsteuerungs-GmbH verfasst, aber nicht von dem Geschäftsführer selbst unterschrieben. Vielmehr fand sich neben dem Hinweis „nach Diktat verreist“ nur die Unterschrift eines Mitarbeiters, versehen mit dem Zusatz „i. A.“.

Eines der betroffenen Nachunternehmern reagierte nicht auf die Mängelrüge, die kurz vor Ablauf der Verjährung versandt worden sind. Daraufhin beseitigte der Bauträger die Mängel durch ein Ersatzunternehmen und klagte Mangelbeseitigungskosten in Höhe von ca. 45.000,00 EUR bei dem Erstunternehmen ein. Dieses bestritt im Prozess erstmalig die Vollmacht des Mitarbeiters der Projektsteuerungs-GmbH und erhebt zusätzlich die Einrede der Verjährung.

■ BERLIN

KNAACKSTRASSE 22/24
(AM WASSERTURM)
10405 BERLIN
FON 030 / 48 48 82 - 0
FAX 030 / 48 48 82 48
BERLIN@RKKM.DE

■ HAMBURG

HEUBERGREDDER 12
22297 HAMBURG
FON 040 / 521 08 70 0
FAX 040 / 521 08 70 10
HAMBURG@RKKM.DE

■ BRANDENBURG (HAVEL)

KIRCHHOFSTRASSE 17
(VILLA REICHSTEIN)
14776 BRANDENBURG
TEL. +49 (0)3381 / 80 43 53-0
FAX +49 (0)3381 / 80 43 53-5
BRANDENBURG@RKKM.DE

■ DRESDEN

ROQUETTESTRASSE 55
01157 DRESDEN
FON 0351 / 4 40 06 30
FAX 0351 / 4 40 06 3
dresden@rkkm.de

RECHTSANWÄLTE *

OLIVER KISPERT LL.M.¹

TILO KRAUSE^{2, 3}

SEBASTIAN WEISS⁴

DIERK MEINRENKEN⁵

JÖRN FRANZ⁶

JAN HARTMANN

THORSTEN KRULL

Dr. Giorgio Reinheldt⁷

Dr. Uwe Mosig⁸

Henryk Füg

Jörg Dawidczak

STEUERBERATER

JEAN-PAUL WENDORFF

(STB I.S.D. § 58 S.1 STBERG)

FACHANWÄLTE

1 FA STEUERRECHT

2 FA FÜR ARBEITSRECHT

3 FA FÜR MIETRECHT UND

WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

4 FA FÜR FAMILIENRECHT

5 FA FÜR VERKEHRSRECHT

6 FA FÜR ARBEITSRECHT

7 FA FÜR STEUERRECHT

8 FA FÜR STRAFRECHT

Entscheidung :

Das Landgericht folgt der Einrede des Unternehmens und weist die Klage wegen Verjährung ab. Zwar sei insoweit noch unstreitig, dass die Projektsteuerungs-GmbH als Vertreterin der Bauträgersgesellschaft gehandelt hat. Allerdings habe es an einer Bevollmächtigung des die Mängelrüge unterzeichnenden Mitarbeiters gefehlt.

Auch auf die fehlende sofortige Zurückweisung der Mängelrüge gem. § 174 BGB durch das Nachunternehmen konnte sich der Auftraggeber vorliegend nicht berufen. Nach dieser Vorschrift ist ein einseitiges Rechtsgeschäft – hier die Aufforderung zur Mangelbeseitigung – unwirksam, wenn der Bevollmächtigte eine Vollmachtsurkunde nicht vorlegt und der Empfänger der Willenserklärung das Rechtsgeschäft aus diesem Grunde unverzüglich zurückweist. Eine solche unverzügliche Zurückweisung hat es in dem vorliegenden Fall aber nicht gegeben, so dass der Auftraggeber der Auffassung war, man müsse nun im Umkehrschluss von einer wirksamen Vollmacht ausgehen. Allerdings war die Regelung des § 174 BGB nach Auffassung des Landgerichts in dem vorliegenden Fall überhaupt nicht anwendbar, da die Vorschrift denkbare Voraussetzung, dass überhaupt ein Bevollmächtigter handeln wolle. Gerade diese sei aber nicht erkennbar gewesen, da der fragliche Mitarbeiter lediglich mit dem Zusatz „i. A.“ – also „im Auftrag“ und nicht „in Vollmacht“ – unterzeichnet hatte.

Die Bauträgersgesellschaft konnte in dem Prozess schließlich auch nachträglich nicht mehr beweisen, dass der unterschreibende Mitarbeiter tatsächlich die Handlungsvollmacht der Projektsteuerungs-GmbH besaß, für die er tätig gewesen war.

Anmerkung

Der vorliegende Fall zeigt, welche – teilweise erheblichen – finanziellen Folgen eine fehlende bzw. nicht deutlich dokumentierte oder vertraglich klar geregelte Bevollmächtigung der handelnden Mitarbeiter haben kann. Dies gilt nicht für die Ausübung von Mängelrechten, sondern auch für andere einseitige und fristgebundene Rechtsgeschäfte wie beispielsweise (Teil-)Kündigungen. Die Zeichnungsbefugnis sollte deshalb intern deutlich geregelt und dementsprechend nach außen kundgetan werden. Der Fall zeigt zudem, dass sich ein Auftraggeber auch nicht in Sicherheit wiegen kann, wenn eine Mängelrüge oder sonstige einseitige Willenserklärung nicht sofort unverzüglich wegen fehlender Bevollmächtigung zurückgewiesen wird. Dies ist nur dann anders, wenn der Vertragspartner von der bestehenden Vollmacht positiv weiß (§ 174 S. 2 BGB).

Auftraggeber sind also gut beraten, die jeweils erteilten Vollmachtsketten, beispielsweise zwischen Bauherr, Auftraggeber und Bauleiter oder Projektsteuerungsgesellschaft vorsorglich und zu Beweis Zwecken gut zu dokumentieren und die Vertragspartner hierüber auch in Kenntnis zu setzen, bestenfalls schon bei Vertragsschluss. Anderenfalls besteht die Gefahr, dass Gewährleistungsrechte unnötigerweise nicht mehr durchsetzbar oder ausgesprochene Kündigungen unwirksam sind.

Thorsten Krull

Rechtsanwalt