

# **Vermeidbare Fehler des Bauhandwerkers IV**

## **-Zusatzleistungen**

## **-Architektenvollmacht**

## **-unterschriebene Stundenzettel**

Zwar sind die Aussichten im Baugewerbe in der letzten Zeit etwas besser geworden, von rosigen Zeiten zu reden wäre allerdings verfehlt. Die Gewinnmargen am Bau sind weiterhin niedrig und deshalb muss in den Ausschreibungen knallhart kalkuliert werden.

Eine Möglichkeit für den Bauhandwerker, diese Gewinnmargen etwas anzuheben, sind nach Vertragsabschluss während der Bauphase vom Auftraggeber erteilte Zusatzaufträge. Der Bauhandwerker ist erfreut über das zusätzliche Auftragsvolumen und der Bauherr freut sich über diese zusätzlichen Leistungen. Der Ärger beginnt in aller Regel erst, wenn der Bauhandwerker diese zusätzlichen Leistungen seinem Auftraggeber in Rechnung stellt.

In der anschließenden Auseinandersetzung, sei es außergerichtlich oder gerichtlich, geht es immer wieder um die folgenden Streitpunkte:

### **I.**

#### **Wer hat den Zusatzauftrag erteilt?**

Der Bauherr verteidigt sich in aller Regel mit dem Einwand, keinerlei zusätzliche Aufträge gegenüber dem Bauhandwerker erteilt zu haben. Er habe zwar gelegentlich geäußert, was noch wünschenswert und sinnvoll sei, aber einen zusätzlichen Auftrag mit zusätzlichen Kosten habe er niemals erteilt und auch niemals erteilen wollen. In diesem Fall liegt die Beweislast eindeutig beim Bauhandwerker. Der Bauhandwerker muss dem Gericht zweifelsfrei beweisen, dass der Bauherr ihm einen Zusatzauftrag erteilt hat. Dieses geht in aller Regel schief, da solche Gespräche zumeist unter „vier Augen“ geführt werden und häufig auch noch am Telefon (Der Beweis kann nicht durch das Telefongespräch mithörende Dritte, wie Ehefrau oder Mitarbeiter, geführt werden. Dieses Beweismittel ist unzulässig!).

Folge dieser Beweisnot ist, dass der Bauhandwerker keinen Cent für seine zusätzliche Arbeit erhält.

### **II.**

#### **Hat der Architekt eine Vollmacht?**

Sofern die zusätzliche Leistung durch den Architekten beauftragt wurde, verteidigt sich der Bauherr mit einer fehlenden Vollmacht für den Architekten zur Erteilung solcher Zusatzleistungen. Nach meinen Erfahrungen ist es für viele Bauhandwerker völlig überraschend, dass der vom Bauherrn eingesetzte Architekt keine „natürliche“ Vollmacht besitzt, im Namen und für die Rechnung des Bauherrn den Bauhandwerkern Weisungen zu geben und insbesondere Zusatzaufträge zu erteilen. Zu diesen Rechtshandlungen muss der Architekt vom Bauherrn ausdrücklich im Architektenvertrag oder in einer gesonderten Erklärung bevollmächtigt werden. Deshalb sollte sich jeder Bauhandwerker, der vom Architekten Aufträge erhält, dessen Vollmacht zeigen lassen und eine Kopie dieser Vollmacht zu seinen Unterlagen nehmen. Ohne einen solchen Nachweis wird der Bauhandwerker in einem Prozess wiederum den Kürzeren ziehen. Nach normalem Rechtsempfinden wäre dann aber der Architekt, der ohne eine solche Vollmacht dem Bauhandwerker einen solchen Zusatzauftrag erteilt hat, gegenüber dem Bauhandwerker schadenersatzpflichtig. Dem ist jedoch keineswegs so. Der Bundesgerichtshof argumentiert (meines Erachtens ohne Rücksicht auf die Praxis am Bau) dahingehend, dass jedem Bauhandwerker bekannt sei, dass Architekten in aller Regel nicht zu solchen Zusatzaufträgen bevollmächtigt seien und sie daher diese Zusatzaufträge ausführen, obwohl sie von der fehlenden Auftragsberechtigung des Architekten Kenntnis haben. Deshalb sei der Bauhandwerker an dem ihm entstehenden Schaden selbst Schuld und habe keinen Ersatzanspruch.

### **III.**

#### **Helpen unterschriebene Stundenzettel?**

In seiner Not versucht der Bauhandwerker dann, seine Ansprüche dadurch zu belegen, dass er Stundenzettel vorlegt. Selbst wenn diese allerdings vom Architekten unterschrieben sind, hilft dieses dem Bauhandwerker wiederum nicht. Die Unterschrift unter Stundenzetteln belegt keineswegs, dass auch ein entsprechender rechtswirksamer Zusatzauftrag vorliegt. Als Ergebnis lässt sich festhalten: Es reicht nicht aus, dass der Bauhandwerker eine Arbeit ordnungsgemäß ausgeführt hat. Die Grundvoraussetzung, dass er den ihm zustehenden Werklohn erhält, ist, dass er dem Gericht zweifelsfrei den ihm vom Bauherrn erteilten Zusatzauftrag nachweisen kann.

Deshalb empfehle ich allen Bauhandwerkern, Auftragsblöcke für Zusatzleistungen immer im Auto bei sich zu führen und auch den Polieren auf die Baustellen mitzugeben. Diese sollten in etwa folgenden Inhalt haben:

***Zusatzauftrag für die Firma .....***

Hiermit erteile ich .....  
(Vorname, Name, Anschrift, Bauherr)

der obigen Firma für mein Bauvorhaben

.....  
(Straße, Nr., Postleitzahl, Ort)

über den bisherigen Auftragsumfang hinaus folgenden  
Zusatzauftrag:

.....  
.....  
.....

Zum Preise von ..... Euro

Zu den im Ursprungsauftrag vereinbarten  
Preisen

Zum üblichen und angemessenen Preis

(Zutreffendes bitte ankreuzen)

Im übrigen verbleibt es bei den vertraglichen  
Vereinbarungen des Ursprungsvertrages.

.....  
Ort, den

.....  
(Auftraggeber)