

Vollmachten auf dem Bau

Die passende Architektin ist gefunden, die Baupläne nehmen langsam Form an und der Spatenstich lässt nicht mehr lange auf sich warten.

Aber wer hat auf der Baustelle eigentlich das Sagen, wenn die Bauherrschaft gerade nicht auf der Baustelle ist? Oft hat die Bauherrschaft weder ausreichend Zeit noch Kenntnisse, um sich um alle Belange rund um den Bau selbst zu kümmern. Bei Bauleistungen von grösserem Umfang wird häufig ein Architekt für die Planung und Projektierung sowie für die Leitung und Überwachung der Bauausführung herbeigezogen. Dieser fungiert beim Bauen in vielerlei Hinsicht als Stellvertreter der Bauherrschaft.

Vollmacht: Handeln in Stellvertretung

Mit der Vollmachterteilung wird dem Vertreter (Architekt) eine Vertretungsmacht eingeräumt, mit der er rechtswirksames Handeln für den Vollmachtgeber (Bauherrschaft) vornehmen kann. Voraussetzung dafür ist, dass der Vertreter in fremdem Namen handelt und zum Handeln namens des Vollmachtgebers ermächtigt ist. Die Rechtswirkungen des Handelns treten dann nicht bei dem Vertreter selbst, sondern direkt bei dem Vollmachtgeber ein.

Kompetenzen des Vertreters

Zieht eine Bauherrschaft für die Verwirklichung ihres Bauvorhabens eine Architektin/einen Bauleiter bei, erlangt diese*r nur insoweit Vollmacht zur Vertretung der Bauherrschaft, als die Bauherrschaft ausdrücklich einen entsprechenden Willen äussert. Allerdings kann auch stillschweigendes Gewährenlassen als Duldungsvollmacht rechtliche Wirkungen entfalten. Die Regelung des Vertragsverhältnisses zwischen Bauherrschaft und Architekt (Architektenverträge) können sich aus den Bestimmungen im Obligationenrecht ergeben. Weitaus häufiger orientiert sich die Branche an den SIA-Normen (Regelwerk

des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins), soweit sie von den Vertragsparteien durch Übernahme zum Vertragsinhalt herbeigezogen wurden.

Massgebend für den Umfang der Vollmacht sind in erster Linie die Aufgaben, die der Architektin übertragen worden sind. Denkbar ist eine Generalvollmacht: mit dieser wird der Architekt für Willenserklärungen etwelcher Art im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben (vom Vertragsabschluss bis zur Schlussrechnung gegenüber allen Beteiligten) ausgestattet. In der Praxis weit häufiger ist eine eingeschränktere Vollmacht anzutreffen: hier werden nur bestimmte Typen von Rechtshandlungen (z. B. Weisungen auf der Baustelle, Anordnungen, Bestellungen, Mängelrügen etc.) eingeschlossen.

Grenzen der Vertretungsmacht

Grundsätzlich darf und sollte der Architekt wirklich wichtige Rechtshandlungen – insbesondere solche mit finanziellen Konsequenzen – nicht ohne vorgängige Absprache mit der Bauherrschaft vornehmen. Im Verhältnis zwischen Bauherrschaft und Architektin genehmigte Handlungen werden idealerweise dokumentiert, und sei es nur per E-Mail. Zur Not und bei Dringlichkeit kann auch ohne vorgängige Absprache gehandelt werden. Eine nachträgliche Genehmigung und Dokumentation sollte aber in jedem Fall zeitnah sichergestellt werden. Wird die Rechtshandlung von der Bauherrschaft später nicht genehmigt, kann die Architektin gegenüber dem Unternehmer schadenersatzpflichtig werden.

Wünschenswert im Hinblick auf eine Klarstellung der Rechtsverhältnisse wären ausdrückliche Erklärungen der Bauherrschaft an den Architekten, in welchem Umfang die Vollmachterteilung stattfinden soll. Durch gute Kommunikation zwischen Bauherrschaft und Architekt lassen sich meist die vielfältigen Probleme auf einfache und einvernehmliche Weise lösen. Und für einmal das Wichtigste zum Schluss: eine Vollmacht kann jederzeit widerrufen werden. —

«Sind Willenserklärungen der Architekt*innen für die Bauherr*in rechtsverbindlich?»



SABINA SUPPIGER, MLAW, LL.M., hat ihre Tätigkeitsschwerpunkte in den Bereichen Vertragsrecht, Nachlass- und Erbschaftsangelegenheiten sowie im Family Office. Sie ist Rechtsanwältin bei Thouvenin Rechtsanwälte KLG, Zürich, www.thouvenin.com

Haben Sie Wunschthemen, die wir in dieser Rubrik behandeln sollten? Dann senden Sie uns diese an: zurechtgefragt@archithema.ch