# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

VII ZR 12/03

Verkündet am:
8. Januar 2004
Fahrner,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB § 164 Abs. 1

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 den Eigentümer, vorgenommen.

Der Umfang der vergebenen Arbeiten ist nicht entscheidend für die Frage, ob der Hausverwalter im eigenen oder in fremdem Namen gehandelt hat.

BGH, Urteil vom 8. Januar 2004 - VII ZR 12/03 - OLG Rostock
LG Rostock

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Januar 2004 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Dressler und die Richter Hausmann, Dr. Wiebel, Prof. Dr. Kniffka und Bauner

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Rostock vom 17. Dezember 2002 wird zurückgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Revisionsverfahrens.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger verlangt Werklohn für Malerarbeiten, die in einigen Wohnungen einer mehr als 500 Einheiten umfassenden Plattenbau-Wohnanlage erbracht worden sind. Die Arbeiten waren Teil der Sanierung der gesamten Anlage. Die Beklagte hat die Aufträge für die Malerarbeiten erteilt. Sie befaßt sich unter anderem mit Hausverwaltungen für die Erwerber der Plattenbauten.

Die Malerarbeiten haben nur einen kleinen Teil der Sanierung der Plattenbauten ausgemacht. Hauptsächlich sind die Sanierungsarbeiten ohne Beteiligung der Beklagten durch die Erwerber über deren Generalübernehmer ver-

geben worden. Daran waren der Kläger und sein Partner mit einem Bauwerkvertrag im Wert von mehreren Millionen DM beteiligt.

Die Parteien streiten darüber, ob die Beklagte die Werkverträge über die Malerarbeiten im eigenen Namen geschlossen hat oder als Vertreterin der Erwerber.

Das Landgericht hat die Beklagte für passivlegitimiert gehalten und sie zur Zahlung von 36.467,83 DM verurteilt. Das Berufungsgericht hat die Klage abgewiesen. Dagegen wendet sich die vom Berufungsgericht zugelassene Revision des Klägers.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist nicht begründet.

I.

1. Nach Auffassung des Berufungsgerichts hat die Beklagte die Aufträge nicht im eigenen Namen erteilt, sondern namens und mit Vollmacht der Erwerber der Plattenbauten. Das ergebe sich aus den Umständen der Auftragserteilung. Die Beklagte habe die Aufträge ausdrücklich als Hausverwaltung vergeben. Bei größeren, über die normale Unterhaltung des Hauses hinausgehenden Aufträgen, wie sie hier vorlägen, sei im Zweifel davon auszugehen, daß sie im Namen des Hauseigentümers erteilt würden. Das entspreche den Interessen aller Beteiligten, auch des Auftragnehmers.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

2. Dagegen wendet sich die Revision ohne Erfolg.

a) 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, ist in der Rechtsprechung bisher nicht abschließend entschieden (vgl. KG, NJW-RR 1996, 1523; OLG Brandenburg, ZMR 1997, 598; OLG Düsseldorf, OLGR 2000, 1 sowie BauR 2000, 1210; jeweils m.w.N.). Die Frage ist dahin zu beantworten, daß die Vergabe von Bauleistungen durch den Hausverwalter, soweit sich aus den Umständen (§ 164 Abs. 1 Satz 2 BGB) nichts anderes ergibt, in der Regel für dessen Auftraggeber, gewöhnlich den Eigentümer, vorgenommen wird. Auf den Umfang der vergebenen Arbeiten kommt es nicht an. Voraussetzung ist stets, daß dem Auftragnehmer der Werkleistungen die Eigenschaft als Hausverwalter offen gelegt ist.

Daß der Hausverwalter nicht für sich, sondern für seinen Auftraggeber tätig wird, ist für Hausverwaltungen typisch und entspricht im allgemeinen den Interessen der Beteiligten. Wie jedem Unternehmer erkennbar ist, hat der Hausverwalter kein Interesse an der Vergabe von Bauleistungen im eigenen Namen. Sie kommen nicht der Hausverwaltung zugute, sondern dem Eigentümer. Diesem 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 Werkleistungen ist normalerweise besser damit gedient, nicht den Verwalter, sondern den Eigentümer als Vertragspartner und dessen Immobilie als Sicherheit zu haben.

b) Danach ist davon auszugehen, daß die Beklagte nicht im eigenen Namen gehandelt hat. Sie hat sich als Hausverwaltung ausgewiesen. Die Gesamtsanierung der Wohnanlage ist 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 sollten erbracht werden, fehlen.

Die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe weitere Umstände nicht ausreichend berücksichtigt, ist im wesentlichen eine revisionsrechtlich unbeachtliche Würdigungsrüge und auch im übrigen nicht begründet. Das von der Beklagten verwandte Briefpapier und die Vergabe der umfangreichen anderweitigen Aufträge durch andere Personen sprechen nicht für ein Handeln der Beklagten im eigenen Namen bei der Vergabe der Malerarbeiten. Daß dem Kläger die Eigentümer der Wohnanlage nicht bekannt waren, kann unterstellt werden, weil diese Kenntnis nicht entscheidend ist. Äußerungen schließlich des Geschäftsführers der Beklagten zur Abwicklung der Bezahlung der Malerarbeiten können dahinstehen. Abgesehen davon, daß es sich um nachvertragliches Verhalten handelt, besagen diese Äußerungen wenig über die Vertretungsverhältnisse, weil auch die Zahlungsabwicklung zu den Aufgaben einer Hausverwaltung gehört.

II.

1. Die Beklagte hat nach Ansicht des Berufungsgerichts im Rahmen der ihr von den Erwerbern erteilten Verwaltungsvollmacht gehandelt. Diese umfasse den Abschluß von Werkverträgen auch der vorliegenden Größenordnung.

2. Dagegen wendet sich die Revision ohne Erfolg. Zwar ist die Auffassung des Berufungsgerichts fehlerhaft, die in der Vollmacht enthaltene Befrei-

ung gemäß § 181 BGB besage etwas darüber, ob die Vollmacht auch den Abschluß von Werkverträgen umfaßt. Das kann jedoch auf sich beruhen. Nach der Vertragsklausel wird die Beklagte ausdrücklich bevollmächtigt, "alle Rechtsgeschäfte vorzunehmen ... , die das Verwaltungsobjekt betreffen". Es ist revisionsrechtlich nicht zu beanstanden, diese Klausel so zu verstehen, daß sie auch den Abschluß von Werkverträgen über die hier fraglichen Arbeiten einschließt. Die Auffassung der Revision, der übliche Geschäftsbereich eines Hausverwalters beschränke sich auf Mietangelegenheiten, trifft nicht zu.

Dressler Hausmann Wiebel

Kniffka Bauner