

Bauunternehmer freuen sich: Erleichterte Forderung von Abschlagszahlungen möglich

Der deutsche Schriftsteller Peter Bamm sagte einmal: "Was der liebe Gott vom Gelde hält, kann man an den Leuten sehen, denen er es gibt." Diese Aussage tut denjenigen Unrecht, die für Geld hart arbeiten, dann aber lange auf das Geld warten müssen. In der Baubranche ist die Zahlungsmoral vieler Beteiligter als suboptimal zu bezeichnen. Eine Vielzahl von Insolvenzen in der Baubranche wird auf Forderungsausfälle in Millionenhöhe zurückgeführt. Um den Bauunternehmen zu helfen, hat der Gesetzgeber mit Wirkung ab dem 01.01.2009 gesetzliche Änderungen veranlasst, zu denen unter anderem die erleichterte Forderung von Abschlagszahlungen durch Werkunternehmer gehört.

Grundsatz: Vorleistungspflicht des Unternehmers

Grundsätzlich gilt: Eine Bau- oder Werkleistung muss erst bezahlt werden, wenn die Leistung vollständig erbracht und abgenommen worden ist. Das bedeutet, dass Handwerker und Bauunternehmer auch bei langwierigen Bauvorhaben erst nach der Baufertigstellung bezahlt werden. Das gilt sogar, wenn ein Unternehmer seinerseits in Baumaterial investiert, das er regelmäßig sofort bezahlen muss. Seit 01.01.2009 können Werkunternehmer, somit auch Handwerker und Bauunternehmer, unter erleichterten Voraussetzungen Abschlagszahlungen für erbrachte Teilleistungen verlangen.

Neuregelung: Erleichterte Forderung von Abschlagszahlungen

Der Unternehmer kann nun von seinem Auftraggeber für eine vertragsgemäß erbrachte Leistung eine Abschlagszahlung in der Höhe verlangen, in der der Auftraggeber einen Wertzuwachs erlangt hat. Wenn zum Beispiel durch den Einbau einer neuen Küche oder eines neuen Bades der Wert eines Wohnhauses steigt, hat der Bauunternehmer, der die Materialien liefert und einbaut, in Höhe des Wertzuwachses einen Vergütungsanspruch.

Achtung: Sonderregelung bei privaten Hausbauvorhaben

Wenn der Besteller einer Bau- bzw. Werkleistung Verbraucher ist und der Bauvertrag die Errichtung oder den Umbau eines Hauses zum Gegenstand hat, ist dem Besteller allerdings bei der ersten Abschlagszahlung eine Sicherheit in Höhe von 5 % der Bausumme zu leisten, z.B. durch Einbehalt von 5 % der Bausumme oder Stellen einer Bankbürgschaft. Der Gesetzgeber hat den Bauunternehmern hiermit eher Steine statt Brot gegeben. Denn die große Zahl der Bauunternehmen,

die private Bauvorhaben errichten, müssen jetzt bis zum Ablauf der Gewährleistungsfristen auf 5 % der Bausumme verzichten, wenn sie Abschlagszahlungen geltend machen wollen und keine Bankbürgschaft stellen können.

Beratungsbedarf für Baubeteiligte steigt

Jedem Bauunternehmer kann daher nur geraten werden, eine baubegleitende Beratung in Anspruch zu nehmen und Bauverträge gerichtsfest gestalten zu lassen. Anderenfalls gehen sie das Risiko ein, Bauvorhaben nicht mehr auskömmlich kalkulieren zu können. Die gesetzlichen Neuregelungen sind vom Gesetzgeber gut gemeint, bringen aber im Ergebnis viele Probleme für die Baubranche. Wer sich im Dickicht der baurechtlichen Regelungen nicht präzise auskennt, riskiert Forderungsausfälle kann in Haftungsfallen geraten, die bereits für mehr als ein Unternehmen das Ende bedeutet haben.

Rechtsanwalt Dietrich Schenke

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Partner der Kanzlei Dr. Kruse, Hansen & Sielaff

Rechtsanwälte, Fachanwälte, Notare

Stuhrs Allee 35, 24937 Flensburg

mit Tätigkeitsschwerpunkt Bau- und Architektenrecht.

(Diesen Beitrag sowie alle früheren Beiträge können Sie unter www.khs-flensburg.de nachlesen)