

Schnelleres Geld für Unternehmen, mehr Sicherheit für Bauherren? - Das neue Forderungssicherungsgesetz

„Geld macht nicht glücklich, aber reich“, sagte ein berühmter Ökonom im vergangenen Jahrhundert. Bauunternehmer und Handwerker mussten in der Vergangenheit oft lange warten, bis sie an ihr Geld kamen. So mancher Auftraggeber hält mit Mangelrügen hin und wartet lieber den Ausgang eines mehrjährigen Bauprozesses ab, bevor er freiwillig für eine Werkleistung zahlt. Nach Auffassung des Gesetzgebers ist eine Vielzahl von Insolvenzen im Baubereich auf Forderungsausfälle zurückzuführen. Das neue Forderungssicherungsgesetz (**FoSiG**) soll Abhilfe schaffen, stärkt aber auch die Rechte der Bauherren in bestimmten Bereichen. Es sieht u.a. erleichterte Voraussetzungen für die Forderung von Abschlagszahlungen und einen früheren Fälligkeitszeitpunkt von Werklohnforderungen in bestimmten Konstellationen, aber auch eine Reduzierung des Druckzuschlags vor.

1. Anspruch des Bauunternehmers auf Abschlagszahlungen

Bisher konnte der Bauunternehmer oder Handwerker vom Besteller verlangen, dass Abschlagszahlungen vor Vollendung seiner Werkleistung erbracht werden, wenn eine in sich abgeschlossene Teilleistung vertragsgemäß erbracht worden war. Der Bauunternehmer soll jetzt Abschlagszahlungen bereits für eine vertragsgemäße Leistung verlangen können, durch die der Besteller einen Wertzuwachs erlangt hat. Die Höhe der Abschlagszahlung richtet sich dann nach der Höhe des erlangten Wertzuwachses. Abschlagszahlungen können übrigens auch geltend gemacht werden, wenn noch keine Abnahme erfolgt ist.

2. Fälligkeit des Werklohnanspruchs des Subunternehmers - Durchgriffsfälligkeit

An Bauvorhaben sind häufig mehrere beteiligt. Typischerweise ist das ein Bauherr als Auftraggeber, ein Bauträger oder ein Generalunternehmer als direkter Auftragnehmer des Bauherren und dann weitere Subunternehmer, die der Generalunternehmer mit der Durchführung bestimmter Arbeiten beauftragt. Da ein Werklohnanspruch erst fällig wird, wenn eine Abnahme erfolgt ist, konnte es in der Vergangenheit lange dauern, bis ein Subunternehmer seinen Werklohn verlangen konnte. Es kommt durch das FoSiG dahingehend zu einer Besserstellung der Rechte der Subunternehmer. Nach bisherigem Recht wird der Vergütungsanspruch des Subunternehmers spätestens dann fällig, wenn und soweit sein Auftraggeber seinerseits vom Bauherren bezahlt worden ist. Die neue Regelung durch das FoSiG sieht außerdem vor, dass ein Bauträger oder Generalunternehmer gegenüber dem

Subunternehmer nicht mehr die Abnahme der Bauleistung unter Hinweis auf Mängel verweigern kann, wenn der Bauherr ihm gegenüber bereits die Abnahme erklärt hat oder die Abnahme als erteilt gilt.

3. Reduzierung des Druckzuschlags

Wenn Baumängel auftreten, kann der Bauherr einen Teil des Werklohns so lange zurückhalten, bis die Mängel behoben sind. Dieser so genannte Druckzuschlag soll einen Anreiz für Werkunternehmer geben, vorhandene Mängel schnell zu beseitigen. Bisher durfte der Auftraggeber einen Betrag zurückhalten, der mindestens dem Dreifachen der für die Mangelbeseitigung erforderlichen Kosten entspricht. Der Druckzuschlag wird durch das FoSiG herabgesetzt auf in der Regel das Doppelte der für die Mangelbeseitigung erforderlichen Kosten.

4. Einschränkung der VOB/B bei Verwendung gegenüber Verbrauchern

Eine Stärkung der Rechte von Verbrauchern sieht das FoSiG durch eine neue Regelung vor, aufgrund derer die Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen (VOB/B) nicht mehr vollumfänglich Anwendung finden werden, wenn Verbraucher an einem Bauvertrag beteiligt sind. Die VOB/B sind ein Vertragsmuster für Bauverträge, deren Geltung häufig von den Bauvertragsparteien formularmäßig, d.h. in einer Vielzahl von Fällen, vereinbart werden. Wenn Verträge oder einzelne Vertragsklauseln formularmäßig vereinbart werden unterliegen sie grundsätzlich einer Inhaltskontrolle dahingehend, ob hierdurch gegen bestimmte gesetzliche Regelungen verstoßen wird. Die Inhaltskontrolle ist bei Verbraucherverträgen besonders scharf, bei Verträgen, an denen nur Unternehmer beteiligt sind, wesentlich geringer. Die VOB/B waren bisher von einer Inhaltskontrolle ausgenommen, auch wenn deren Geltung formularmäßig vereinbart worden war, wenn sie ohne jegliche Veränderung als Ganzes vereinbart wurden. Denn die VOB/B weicht in einigen Punkten zugunsten der Auftraggeber und in anderen Punkten zugunsten der Auftragnehmer von der gesetzlichen Regelung ab. Sie wurde aber als insgesamt ausgewogenes Regelwerk angesehen, dessen Nachteile für eine Seite durch andere Vorteile ausgeglichen wurde. Das FoSiG bringt jetzt eine bedeutsame Änderung mit sich, wonach die VOB/B grundsätzlich einer Inhaltskontrolle zu unterziehen ist, wenn ein Unternehmer ihre Einbeziehung in den Bauvertrag veranlasst und der Vertragspartner ein Verbraucher ist. Die Inhaltskontrolle hat z.B. zur Folge, dass gegenüber Verbrauchern nicht mehr die kürzere vierjährige Verjährungsfrist für Gewährleistungsansprüche nach VOB/B, sondern die längere fünfjährige Verjährungsfrist nach BGB gilt. Auch können gegenüber Verbrauchern nicht mehr die erleichterten Formen der Abnahme nach VOB/B gelten, insbesondere in Hinblick auf die nur fiktive und nicht ausdrückliche Abnahme. Für Bauverträge, an denen auf beiden Seiten Unternehmer

beteiligt sind, schreibt das FoSiG allerdings fest, dass keine Inhaltskontrolle der VOB/B nach dem Recht der allgemeinen Geschäftsbedingungen erfolgt, wenn sie als Ganzes vereinbart wird.

5. Sicherungsanspruch des Bauherrn

Verbraucher als Bauherren erhalten durch eine weitere Neuerung durch das FoSiG den Rücken gestärkt. Zukünftig können Verbraucher-Bauherren vom Bauunternehmer eine Sicherheit für die rechtzeitige und mangelfreie Bauleistung verlangen in Höhe von 5 % der Baukosten. Das gilt aber nur, wenn der Bauvertrag die Errichtung oder den Umbau eines Hauses zum Gegenstand hat.

6. Schadensverhütung ist billiger als Schadensbeseitigung

Das FoSiG, das voraussichtlich am 01.10.2008 in Kraft tritt, sieht noch weitere wichtige Änderungen vor, die für Bauherren und Bauunternehmer oder Bauträger gleichermaßen relevant sind. Gerade vor diesem Hintergrund wird der Grundsatz relevant, dass kein Bauvorhaben ohne fachliche - auch rechtliche - Beratung durchgeführt werden sollte. Für den Bauunternehmer ist es frustrierend, wenn er lange auf sein Geld warten muss und für den Bauherren ist es unangenehm, wenn er sich um unnötigen Mängeln herumärgern muss. Eine vorausschauende Planung und Gestaltung der Bauverträge kann bereits Kosten und späteren Ärger sparen.