

Schutz vor Pfusch und Pleite

Baurecht: Neuerungen durch Forderungssicherungsgesetz

Von Ralf Wöstmann

Osnabrück (eb) – Viele Hauslebauer gehen beim Bau ihres Eigenheims an die Verschuldungsgrenze. Treten dann während der Bauphase Probleme auf, kann es finanziell eng werden.

Zwar muss der Bauherr Abschlagszahlungen nur für solche Bauabschnitte leisten, die mangelfrei gebaut wurden, er erhält also einen Gegenwert, aber Probleme treten dann auf, wenn der Fertigstellungstermin nicht eingehalten wird oder das Bauunternehmen insolvent geht. Um hier besseren Schutz für private Bauherren zu gewährleisten, ist zum 1. 1. 2009 das Forderungssicherungsgesetz in Kraft getreten.

Danach können Verbraucher bei der ersten Abschlagszahlung eine Sicherheit von 5 % des Gesamtpreises verlangen. Der Bauunternehmer kann die Sicherheit entweder als Bürgschaft erbringen oder der Bauherr darf die Summe von den Abschlagszahlungen einbehalten. Diese Sicherheit kann für den Bauherrn Gold wert sein, da z. B. eine Zusatzwohnung ungeplante Kosten auslöst, wenn das Eigenheim nicht fristgerecht fertig wird oder ein anderer Bauunternehmer beauftragt werden muss, weil der ursprüngliche Bauunternehmer Insolvenz anmeldet.

Leider ist diese Regelung in der Baupraxis bisher wenig bekannt, obwohl sie neben den vorgenannten Vorteilen wei-



tere Sicherheit bietet. Stellt sich nämlich vor der Übergabe des Hauses bei der Abnahme heraus, dass das Haus Mängel



Ralf Wöstmann ist Rechtsanwalt in Osnabrück. PR-Foto

aufweist, kann der Bauherr die Sicherheitsleistung und die letzte Abschlagszahlung einbehalten. Nur so kann auf den Bauunternehmer finanzieller Druck ausgeübt werden, damit die Mängelbeseitigungsarbeiten durchgeführt werden. Erst wenn das Haus tatsächlich fertig ist und vom Bauherrn als mangelfrei abgenommen wurde, erhält der Bauunternehmer die fehlenden 5 % seiner Vergütung.

Eine Sicherheit für die Besei-

tigung von Mängeln, die erst nach der Abnahme des fertig gestellten Hauses entstehen, wurde mit dem Forderungssicherungsgesetz nicht eingeführt. Der Bauunternehmer ist grundsätzlich innerhalb von 5 Jahren nach der Abnahme zur Gewährleistung verpflichtet, d. h. er muss auftretende Mängel beseitigen. Dies hilft jedoch wenig, wenn der Bauunternehmer während der Gewährleistungsfrist Insolvenz anmeldet. Hier könnte nur die individuell vertragliche Vereinbarung einer Gewährleistungssicherheit von 5 % helfen, wie es im gewerblichen Baubereich üblich ist. Hierfür fehlt den privaten Bauherren aber häufig die entsprechende Erfahrung bei der Verhandlung von Bauverträgen.

Das Forderungssicherungsgesetz hat die Rechte von Bauherren nach der Abnahme dagegen geschwächt. So ist das Zurückbehaltungsrecht bei Mängeln gegen den Werklohnanspruch des Bauunternehmers von ehemals dem 3-fachen der voraussichtlichen Mängelbeseitigungskosten auf das 2-fache gekürzt worden. Weiterhin darf der Bauherr Abschlagszahlungen wegen unwesentlicher Mängel am Bauwerk nicht mehr verweigern. Um die Ansprüche auf Mängelbeseitigung durchzusetzen, ist eine genaue Dokumentation um so wichtiger. Neben einer guten Baubetreuung und Überwachung, z. B. durch einen erfahrenen Architekten, ist die rechtliche Beratung vor dem Vertragsschluss und während der Bauphase, insbesondere bei auftretenden Mängeln, entscheidend. Hierbei helfen im privaten Baurecht tätige Rechtsanwälte.