

Der informierte Bauherr baut erfolgreicher

Das Schreckensszenario „Baupleite“ hängt wie ein Damoklesschwert über Deutschlands Baustellen. Nur, bei korrekter Einhaltung des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) sollte ein Bauherr gar nicht erst in die Verlegenheit kommen, die da lautet, das Bauunternehmen ist pleite demzufolge der Bauherr auch. Lassen Sie es nicht soweit kommen! Worauf sollte der Bauherr unbedingt achten?



Bei Insolvenz: Von da an hat der Insolvenzverwalter das Sagen.

Konditionen clever vereinbaren

Jeder Auftraggeber (Bauherr) hat das Recht, den Bauvertrag so auszuhandeln, dass er beim wirtschaftlichen Ruin des Bauunternehmens ruhig bleiben kann. Er braucht nur darauf zu achten, dass ein ausgewogener Zahlungsplan und die Vereinbarung nach VOB erfolgt. Hiernach sind Abschlagszahlungen nur zu vergüten, wenn die entsprechenden Leistungsstufen nachgewiesen sind. Darüber hinaus ist der Bauherr berechtigt, die Bezahlung von Abschlagsrechnungen zu verweigern, wenn die Bauleistungen Mängel aufweisen. Die Mängel sind vorab zu beheben, andererseits gibt es kein Geld. Das Gesetz sieht außerdem vor, dass der Bauherr in Höhe des Dreifachen der zu erwartenden Mängelbeseitigung einbehalten darf. Und zwar nicht erst am Bauende. Des Weiteren ist der Bauherr in der Lage, den säumigen GU zu einer reibungslosen Vertragsabwicklung (Bauablaufplan) aufzufordern und ihm im Verzugsfalle die Auftragsentziehung mit Schadenersatzfolgen anzudrohen bzw. den Auftrag ganz zu entziehen.

Erfüllungssicherheit fordern

Neben der vertraglichen Vereinbarung von Leistung und Gegenleistung hat der Bauherr darüber hinaus die Möglichkeit, eine so genannte Erfüllungssicherheit zu vereinbaren. Zwei Formen sind hier bekannt:

1. Der Bauherr (Auftraggeber) ist berechtigt, von den jeweiligen Abschlagszahlungen einen bestimmten Prozentsatz (z.B. 10 Prozent) einzubehalten, oder
2. Die Bank des Auftragnehmers (Bauunternehmen) stellt eine Vertragserfüllungsbürgschaft aus. Hierbei handelt es sich in der Regel um eine selbstschuldnerische, befristete Bankbürgschaft, die dem Bauherrn innerhalb einer vertraglich zu vereinbarenden Frist zur Verfügung gestellt

Laut Creditreform, Neuss, gab es im abgelaufenen Jahr 2002 über 37 700 Betriebe, die einen Insolvenzantrag stellten. Das entspricht einer Steigerung von 16,4 Prozent gegenüber 2001. Ganz zu schweigen von den noch weit darüber liegenden privaten Verbraucher-Insolvenzen. Deutschland hat einen neuen, traurigen Pleitenrekord aufgestellt!

Wie viele Firmenpleiten im Baubereich anzusiedeln sind, ist bisher nicht bekannt. Es wird aber eine beträchtliche Anzahl ausmachen, denn die gesamte Baubranche durchlebt seit vielen Jahren einen Gesundungsprozess. Keiner weiß, wann der zu Ende ist.

Das spektakulärste Beispiel ist Philipp Holzmann. Um die Reste von einstmalig Deutschlands größtem Baukonzern streiten sich mittlerweile die Pleitegeier, um etwas aus der Konkursmasse günstig zu ergattern.

Exakte Vorbereitung ist das A und O

In dieser schwierigen Zeit sollte jeder Bauherr besonders große Sorgfalt bei der Planung seiner eigenen vier Wände an den Tag legen. Denn, eine Insolvenz der Baufirma muss nicht unbedingt das Aus für den Hausraum sein.

Das bedeutet zunächst, im Bauvertrag muss unbedingt ein ausgewogenes

Verhältnis von Leistung und Vergütung vereinbart werden, damit der Bauherr für alle Eventualitäten gewappnet ist.

Wer sich einmal die kleine Mühe macht, in das BGB zu schauen, wird schnell erkennen, dass ein Bauherr gar nicht erst in die bedrohliche Verlegenheit kommen kann. Laut § 641 Abs. 1 BGB ist der Auftragnehmer – z.B. der Generalunternehmer (GU) – vorleistungspflichtig (gemäß Werkvertrag). Das heißt, der Auftraggeber (Bauherr) braucht erst zu zahlen, wenn das Bauwerk oder auch Teile davon abgenommen worden sind.

Bauverträge klug formulieren

Gerade bei der Ausformulierung des Bauvertrages sollte sich jeder Bauherr Experten-Rat (Anwalt oder Verbraucherzentrale) suchen, wenn er, was kein Beinbruch ist, Probleme sieht. Denn bevor die Unterschriften darunter gesetzt sind, ist es noch nicht zu spät.

Egal, ob nach BGB oder Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) der Vertrag vereinbart wird, entscheidend ist, dass ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Bauleistung und Werklohnzahlung besteht. Die VOB gestattet dem Auftragnehmer ähnlich wie beim BGB, vom Auftraggeber (Bauherrn) in Zeitintervallen angemessene Abschlagszahlungen in Höhe der jeweils vertragsgemäßen Leistungen abzuverlangen. Also bitte keine Anzahlung bei Vertragsabschluss.

Die Praxis sieht leider oftmals anders aus. Ein Blick in die Verträge und in deren Zahlungspläne belegt dies. Überhöhte Anfangs-Abschlagszahlungen lassen die nachfolgenden Raten schnell deren eigentliche Wertigkeit verlieren. Im Falle einer Insolvenz des GU während der Bauausführung steht der Verlierer oftmals schnell fest: der Bauherr.



So oder ähnlich naht das Unheil.

wird. Anhand dieser Bankbürgschaft ist das Vertrauen der Bank zum Bauunternehmen abzulesen. Beachte: Eine Bankbürgschaft ist dabei immer befristet. Bei unvorhergesehener Verlängerung der Bauzeit, was nur zu oft vorkommt, sollte eine Verlängerung bei der bürgenden Bank beantragt werden. Hier macht es durchaus Sinn, einen Rechtsbeistand hinzuzuziehen.

Mängel umgehend beseitigen lassen

Ein Bauherr, der ständig auf der Höhe des Baugeschehens ist, achtet ab Baubeginn darauf, dass immer ein gesundes Verhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung besteht. Anhand des Bauablaufplanes kann der Bauherr den Baufortschritt leicht nachvollziehen. Auftretende Baumängel müssen umgehend gerügt und beseitigt werden – noch bevor die nächste Abschlagsrate fällig ist. Sehr gern wird der Versuch unternommen, egal ob nun vom GU oder Subunternehmer, den Bauherrn mit einer späteren Nachbesserung zu verträsten. Darauf sollte sich kein Bauherr einlassen.

Bauunternehmen insolvent - was nun?

Ist der Ernstfall eingetreten, den sich wirklich keiner wünscht, sprich, der Bauunternehmer ist insolvent, also auf gut deutsch zahlungsunfähig, tritt das Insolvenzgesetz in Kraft. Da das Unternehmen seine Geschäfte nicht mehr selbst ausüben kann, wird ein Insolvenzverwalter eingesetzt. In der Regel wird der Insolvenzantrag beim zuständigen Amtsgericht gestellt, das wiederum den aus früheren Tagen bestens bekannten Konkursverwalter bestimmt. Der Bauherr, jetzt Gläubiger, sollte umgehend an den Insolvenzverwalter herantreten, um sich ein genaues Bild vom Sachverhalt geben zu lassen. Der Insolvenzverwalter entscheidet nämlich, ob der Bauvertrag



Die Anzahl der Zwangsversteigerungen in Deutschland steigt exorbitant.



Die Freude und Erleichterung ist riesen-groß, wenn die Bauherrn-Familie die eigenen vier Wände am Grill auf der Terrasse in vollen Zügen genießen kann.
Fotos: umo

erfüllt wird, oder auch nicht. Übernimmt er den Bauvertrag von der insolventen Firma, muss er ihn bis zum Ende fortführen. Lehnt der Insolvenzverwalter die weitere Vertragsdurchführung ab, dann kann der Bauherr nicht mehr auf die Erfüllung des Vertrages pochen. Spätesten jetzt zeigt sich, wie auf der Baustelle gearbeitet wurde. Sind beispielsweise viele Baumängel vorhanden, ist es sehr unwahrscheinlich, dass der Insolvenzverwalter den Vertrag weiterführt. Kann das Bauwerk jedoch leicht fertiggestellt werden, wird er den Vertrag schon eher erfüllen.

Sollte der Vertrag nicht fortgeführt werden, bleibt dem Bauherrn (Gläubiger) nur noch ein Schadensersatzanspruch. Dieser berechnete Anspruch ist eine Forderung, die aus der Insolvenzmasse des Unternehmens bezahlt wird. Hier werden alle Gläubiger erfasst und wenn möglich, zu gleichen Anteilen bedient. Vorrangige Verbindlichkeiten, wie z.B. Sozialansprüche für Angestellte, werden zuerst erfüllt. Oftmals passiert es, dass am Ende nur ein Bruchteil der Forderung oder gar nichts mehr übrig bleibt.

Versicherung keine Hilfe

Baustreitigkeiten (über die Rechtsschutz-Versicherung) sind in der Regel vom Versicherungsschutz ausgeschlossen. Natürlich kann man sich gegen den wirtschaftlichen Konkurs des GU versichern lassen, die Beiträge sind aber entsprechend hoch. Da das Geld aufgrund der Baumaßnahme ohnehin knapp ist, verzichten viele Bauherrn darauf.

Hier liegt aber der Hase im Pfeffer. Viele Bauherrn kalkulieren ihre Baumaßnahme bis auf den letzten Cent, so dass im Falle von Baustreitigkeiten kein Geld für eventuelle Prozesse mehr vor-

handen ist. Dabei sind Baustreitigkeiten vor Gericht an der Tagesordnung. Schnell kommen für Gutachter und Anwaltsgebühren Kosten in Höhe von 20 000 bis 30 000 Euro zusammen. Der Rechtsstreit kann sich zudem noch über Jahre hinweg ziehen. Gut informierte Bauherrn bedenken diesen Fall, sie haben Rücklagen gebildet, da sie erfolgreicher bauen!

Uwe Morchutt

Freier Fachautor + Web-Designer

www.bauwissen-online.de

Bei Insolvenz der Baufirma

Sofortmaßnahmen

Wenn der Bauherr überzahlt hat und der Bau weder fertig noch mängelfrei ist:

Zahlungen sofort einstellen. Hier kann nur noch der liebe Gott helfen!

Falls die letzte größere Abschlagszahlung noch nicht überwiesen ist:

Mit Rechtsbeistand versuchen, sich aus dem Vertrag zu lösen.

Das eingesparte Geld für die Fertigstellung des Hauses verwenden.