

Schutz des Bauherrn

Welche Sicherheiten hat der private Bauherr?

Das Gesetz bietet dem Bauherrn eine Reihe von Sicherheiten. Nur halten sich viele Bauunternehmen nicht daran. Der Bauherr muss also selber darauf achten, dass seine Rechte gewahrt werden.

■ Erfüllungssicherheit

Mit der ersten Abschlagszahlung muss das Bauunternehmen dem Bauherrn unaufgefordert eine Sicherheit zum Beispiel in Form einer Bürgschaft übergeben. Damit soll sichergestellt werden, dass das Bauunternehmen seine Leistungen vollständig erfüllt. Die Sicherheit muss auf einen Betrag von 5 % der für die Bauleistung vereinbarten Vergütung lauten. Statt eine Bürgschaft oder Ähnliches zu übergeben, kann das Bauunternehmen dem Bauherrn auch anbieten, dass dieser zur Sicherheit Abschlagszahlungen in Höhe von 5 % der Bausumme einbehalten kann. Gerät das Bauunternehmen in Insolvenz oder erfüllt es einzelne Teilleistungen nicht vollständig, kann der Bauherr aus den Mitteln der Erfüllungssicherheit das Bauvorhaben weiter voranbringen. Diese Erfüllungssicherheit ist in § 632a Abs. 3 BGB vorgeschrieben. Sie ist in allen Fällen verbindlich, in denen es sich um ein privates Bauvorhaben handelt. Das Bauunternehmen kann sich also durch seine eigenen Vertragsbedingungen nicht von der Verpflichtung befreien, dem Bauherrn im Gegenzug zur ersten Zahlung die Erfüllungssicherheit in Höhe von 5 % der Bausumme anzubieten.

■ Abschlag nur nach Baufortschritt

Die in der Baubranche weit verbreitete Sitte, vom Bauherrn einen kräftigen Vorschuss zu verlangen, verstößt gegen die gesetzlichen Vorschriften. Das gilt jedenfalls, wenn das Bauunternehmen in seinen Vertragsbedingungen eine solche Vorschusspflicht des Bauherrn vorgibt und es sich um ein privates Bauvorhaben handelt. Das Gesetz gestattet dem Bauunternehmen, Abschlagsrech-

nung in der Höhe zu stellen, in der der Bauherr durch die Leistung des Bauunternehmens einen Wertzuwachs erlangt hat. Dazu reicht es nicht, dass das Bauunternehmen dem Bauherrn das Material, beispielsweise Baustoffe, Fenster oder Teile der Heizungsanlage auf die Baustelle liefert. Denn alle diese Materialien stehen fast immer unter dem Eigentumsvorbehalt des Lieferanten des Bauunternehmers. Erst mit Einbau in das Bauvorhaben gehen sie in das Eigentum des Bauherrn über. Wird dem Bauherrn allerdings schon mit Lieferung das Eigentum an den gelieferten Bauteilen vollständig übertragen, kann ein Anspruch des Bauunternehmens auf Abschlagszahlung gegeben sein.

■ Doppelter Mängleinbehalt

Hat das Bauunternehmen Teilleistungen erbracht, die für den Bauherrn einen Wertzuwachs bedeuten, und über diese Leistungen eine für den Bauherrn nachprüfbar Aufstellung übergeben, kann der Bauherr die Teilleistungen überprüfen. Sind die abgerechneten Teilleistungen und der in Ansatz gebrachte Preis in Ordnung, muss der Bauherr die Teilrechnung bezahlen. Anders sieht es aus, wenn der Bauherr ernstzunehmende Mängel feststellt. Dann sollte er von einem Bau-sachverständigen die Kosten für die Beseitigung des Mangels schätzen lassen. Er muss dann den Bauunternehmer auffordern, den Mangel zu beseitigen. Bis das geschehen ist, kann der Bauherr das Doppelte der Kosten einbehalten, die für die Beseitigung des Mangels erforderlich sind.

■ Vertragsstrafe

Eine gesetzliche Regelung zur Vertragsstrafe ist im BGB nicht vorgegeben. Ich empfehle aber jedem Bauherrn dringend, bei Vertragsschluss konkrete Termine für die Fertigstellung des gesamten Bauvorhabens zu vereinbaren und diese mit Regelungen über eine Vertragsstrafe zu er-

gänzen. Die Höhe der Vertragsstrafe kann sich an der ortsüblichen Miete orientieren, die für ein dem Bauvorhaben vergleichbares Wohnobjekt zu zahlen wäre. Schon bei Vertragsschluss sollte die konkrete Höhe der Vertragsstrafe in Euro verbindlich festgelegt werden. Die Vertragsstrafe sollte sämtliche Leistungen des Bauunternehmens umfassen. Ist zum Beispiel nur die Bezugsfertigkeit durch eine Vertragsstrafe gesichert, kann es nach meiner Erfahrung noch lange dauern, bis die Außenanlagen fertiggestellt sind.

■ Gewährleistungssicherheit

Vom Gesetz ebenfalls nicht ausdrücklich vorgesehen, aber genauso dringend zu empfehlen wie eine Regelung zur Vertragsstrafe ist es, dass der Bauherr sich für die Dauer der fünfjährigen Gewährleistungszeit ab Abnahme der Bauleistungen eine Sicherheit in Höhe von 5 % der Bausumme zusichern lässt. Denn nur allzu oft verschwinden leider Bauunternehmen in der Insolvenz oder sind aus anderen Gründen nicht zu fassen, wenn nach Abnahme Mängel auftreten.

■ Sicherungshypothek für Bauunternehmen

Hat ein Bauunternehmen seine Leistungen ordnungsgemäß erbracht und ordentlich darüber abgerechnet, sind diese Leistungen zügig zu bezahlen. Geschieht das nicht, kann das Bauunternehmen die eigenen Vergütungsansprüche dadurch sichern, dass es im Grundbuch des Bauherrn eine Vormerkung für eine Sicherungshypothek zur Eintragung bringt. Die Höhe der Sicherungsvormerkung richtet sich nach dem Wert der erbrachten Leistungen. Den Anspruch auf diese Sicherungsvormerkung kann das Bauunternehmen notfalls auch mit einer einstweiligen Verfügung bei Gericht durchsetzen.

■ Percy Ehlert
Rechtsanwalt und Mediator
Immobilien- und Baurecht
Tel.: 030 – 32 79 83 0
ehlert@pielsticker.de
www.pielsticker.de

PIELSTICKER MOHME

Rechtsanwälte Notare

Rechtsanwalt **PERCY EHLERT**
Immobilien- und Baurecht

Kurfürstendamm 56
10707 Berlin

Tel. 030 - 32 79 830
ehlert@pielsticker.de

www.pielsticker.de

