

Forderungssicherungsgesetz Wichtige Änderungen im Baurecht



Am 26. Juni 2008 hat der Bundestag das Forderungssicherungsgesetz verabschiedet. Es enthält eine Reihe baurechtlich wichtiger Gesetzesänderungen. Hier ein Überblick:

Privilegierung der VOB/B – Die VOB/B ist kein Gesetz, sondern allgemeine Geschäftsbedingung (AGB). Die Besonderheit war aber, dass die „als Ganzes“ vereinbarte VOB/B nicht der AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle unterlag. Das wird sich für Bauverträge mit privaten Bauherrn ändern; hier findet in Zukunft eine uneingeschränkte Inhaltskontrolle statt. Die Folge: Klauseln wie beispielsweise die zur kürzeren Gewährleistungsfrist von vier bzw. zwei Jahren (§ 13 Nr. 4 VOB/B) sind unwirksam. Bei Verträgen mit anderen Unternehmern oder der öffentlichen Hand bleibt hingegen alles beim Alten.

Abschlagszahlungen – Der Anspruch auf Abschlagszahlungen wird ausgeweitet: Bisher können Abschläge nur für „in sich abgeschlossene Teile des Werkes“ verlangt werden. Diese unklare Einschränkung fällt weg: Nach dem neuen § 632 a BGB können Abschlagszahlungen in der Höhe verlangt werden, in der der Auftraggeber (AG) durch die Leistung einen Wertzuwachs erlangt hat.

Durchgriffsfähigkeit – Die Stellung des Subunternehmers (Sub) wird gestärkt. Zukünftig kann der Sub vom General-

unternehmer (GU) Zahlung verlangen, wenn der GU vom Bauherrn seine Vergütung zumindest teilweise erhalten hat oder das Werk vom Bauherrn abgenommen wurde oder der Sub dem GU erfolglos eine Frist zur Auskunft hierüber gesetzt hat.

Druckzuschlag – Derzeit kann der AG bei Mängeln das Dreifache der zu erwartenden Mangelbeseitigungskosten vom Vergütungsanspruch des Aufnehmers (AN) zurückbehalten. Dieser so genannte Druckzuschlag wird auf das Doppelte gesenkt.

Bauhandwerkersicherung – § 648 a BGB wird erweitert. Zukünftig hat der AN Anspruch auf die Sicherheit; sie ist also einklagbar. Zudem muss der AG auch dann Sicherheit leisten, wenn der AN mangelhaft gearbeitet hat. Bereits entstandene Mangelbeseitigungskosten oder Schadenersatzansprüche reduzieren die Höhe der Sicherheit nur dann, wenn sie unstreitig oder rechtskräftig festgestellt sind. Beides wird in der Regel nicht der Fall sein.

Entschädigungshöhe – Bei grundlosen Kündigungen des AG wird künftig vermutet, dass dem AN fünf Prozent der Vergütung für den noch nicht erbrachten Leistungsteil zustehen. Bisher musste der AN den durch die Kündigung entgangenen Gewinn darlegen und beweisen, was oft Schwierigkeiten bereitete. Zusammengefasst stärken die Änderungen den AN. Im gleichen Maß wird der AG geschwächt. Insbesondere die Erweiterungen zu

§ 648 a BGB sind ein scharfes Schwert in der Hand eines pffiffigen AN. Sie ermöglichen einige prozesstaktische Spielereien: Ist die Tinte unter dem Bauvertrag trocken, kann der AN – der noch keinen Handschlag auf der Baustelle gemacht hat – in Zukunft auf Leistung einer Sicherheit in Höhe der vereinbarten Vergütung plus zehn Prozent klagen. Das sogar im Urkundenprozess, also ohne langwierige Beweisaufnahme. Der AN muss nur den schriftlichen Bauvertrag vorlegen.

Ist der AG verurteilt, kann der AN vollstrecken. Also beispielsweise Geld (110 Prozent der vollen Vergütung!) zur Hinterlegung pfänden.

Noch heikler wird es für den AG, wenn der AN den Auftrag trotz Pfändung nicht ausführt und die Sicherheit nicht zurückgibt. Denn der AG wird nicht über die Bonität verfügen, den Auftrag ein zweites Mal zu finanzieren. Und bis der AN zur Rückgabe der Sicherheit verurteilt wurde, kann einige Zeit ins Land gehen.

Aber bekanntlich wird ja nicht alles so heiß gegessen, wie es gekocht wird. Der Bundesrat muss – und wird – dem Gesetz noch zustimmen. Es soll am ersten Tag des dritten auf die Verkündung folgenden Monats in Kraft treten. Warten wir ab, wie sich die Änderungen in der Praxis bewähren.

*Dipl.-Bauing. Bertram Roscher
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau-
und Architektenrecht, Leipzig*

www.baukanzlei.net