



Auf sicheren Pfaden



Sie bieten Bauherren die nötige Gewähr: diverse Sicherheitsleistungen. Autor Wendelin Monz, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht in Potsdam und Vertrauensanwalt vom Bauherren-Schutzbund e.V., weiß mehr.

Die Liste der Sicherheiten für Bauherren ist mit einer Sicherheitsleistung sowie einer Fertigstellungs- und Gewährleistungsbürgschaft überschaubar. Und doch bieten sie noch lange nicht alle Bauunternehmen. Folgendes Szenario betrifft laut Bauherren-Schutzbund fast ein Sechstel aller Bauherren: Zunächst läuft für Andrea und Thomas G. auch alles bestens. Der Baufortschritt ist greifbar, auf der Baustelle arbeiten die von der Hausbaufirma beauftragten Nachunternehmer zügig an ihrem Traumhaus.

Doch plötzlich erscheinen einige der Nachunternehmer nicht mehr auf der Baustelle. Immer offener werden Andrea und Thomas G. von den verbliebenen Handwerkern auf Zahlungsrückstände angesprochen. Wenig später stellt auch der letzte Nachunternehmer seine Arbeiten ein. Bei der Hausbaufirma ist telefonisch niemand mehr erreichbar. Deren Räumlichkeiten finden die Bauherren Andrea und Thomas G. verschlossen und verwaist vor. Was sich wie der Albtraum eines jeden Bauherrn liest, ereilt durchschnittlich 17 Prozent der pri-

vaten Bauherren – die Insolvenz der von ihnen mit der Erstellung ihres Eigenheims beauftragten Firma. Private Bauherren, die von der Firmeninsolvenz betroffen sind, verlieren durchschnittlich 20.000 bis 25.000 Euro, gerechnet ohne Gutachterkosten und Kosten für die Rechtsverfolgung. Vollständig ausschließen kann der private Bauherr das Insolvenzrisiko bis zur Abnahme und während der Gewährleistungsdauer nicht. Doch er sollte auf jeden Fall alle Möglichkeiten nutzen, sein Risiko zu minimieren.

Sicherheitsleistung

Aufgrund des Forderungssicherungsgesetzes hat der private Bauherr Anspruch auf Stellung einer Sicherheit in Höhe von fünf Prozent der Bruttovertragssumme gemäß Paragraph 632a Absatz 3 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch). Dieser Anspruch entsteht mit der Fälligkeit der ersten Abschlagszahlung. Kommt es während des Baufortschrittes zu Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages und erhöht sich dadurch der Vergütungsanspruch um mehr als zehn Prozent, muss der Unternehmer dem Bauherrn bei der nächsten Abschlagszahlung eine weitere Sicherheit in Höhe von fünf Prozent des zusätzlichen Vergütungsanspruches leisten. Die Hausbaufirma kann verlangen, dass die Sicherheitsleistung durch einen Einbehalt in der genannten Höhe von den Abschlagszahlungen erbracht wird. Alternativ kann das Unternehmen die Sicherheit auch durch eine Bürgschaft erbringen. Die Sicherheit hilft dem Bauherrn nur, wenn der Unternehmer seine Pflicht zur Herstellung des Bauwerkes bis zur Abnahme verletzt. Auch alle Ansprüche, die der Bauherr geltend machen kann, weil der Unter-

Auf einen Blick

Sicherheitsleistung & Fertigstellungsbürgschaft

- gelten jeweils bis zur Abnahme des Wohnhauses
- sollten unbedingt vertraglich vereinbart werden

Gewährleistungsbürgschaft

- gilt ab der Abnahme innerhalb der Gewährleistungsdauer
- sollte immer vertraglich festgeschrieben werden

nehmer in Verzug gerät und der Bauherr deshalb verspätet in sein neues Eigenheim einziehen kann, sind von dieser Sicherheit gedeckt. Mängel, die nach der Abnahme auftreten, sind jedoch nicht abgedeckt. Auch wenn es sich bei dem Anspruch auf Sicherheitsleistung um einen gesetzlichen Anspruch handelt, gilt dieser nicht in jedem Fall: Es ist zulässig, diesen Anspruch im Bauvertrag durch eine individuelle Vereinbarung auszuschließen. Zwar wird man einen Ausschluss dieser Sicherheitsleistung in einem vorgedruckten Vertragsformular regelmäßig angreifen können, vorsorglich sollte der Bauherr jedoch unbedingt darauf drängen, dass die Sicherheitsleistung gemäß des Paragraphen 632a, Absatz 3 BGB ausdrücklich vereinbart wird.

Fertigstellungsbürgschaft

Ein alternatives Sicherungsmittel ist die Fertigstellungsbürgschaft. Hier übernimmt ein Kreditinstitut oder eine Versicherung gegenüber dem Bauherrn die Bürgschaft dafür, dass das beauftragte Bauunternehmen die vereinbarte Leistung vollständig, rechtzeitig und mängelfrei erbringt. Auch hier schützt die Sicherung also nur bis zur Abnahme. Diese Sicherheit bietet eine Hausbaufirma dem privaten Bauherrn in den wenigsten Fällen an. Der Bauherr sollte sie jedoch bei den Vertragsverhandlungen verlangen und durchsetzen. Die Bürgschaft muss unbedingt so formuliert sein, dass der Bürge seine Erklärung unwiderruflich, selbstschuldnerisch und unter Verzicht auf die Hinterlegung abgibt, damit er auch unmittelbar auf Zahlung in Anspruch genommen werden kann.

Nach einer Untersuchung des Instituts für Bauforschung e.V. (IFB) in Hannover werden nur in 19 Prozent der von Verbrauchern geschlossenen Hausbauverträge Sicherheitsleistungen nach Paragraph 632a Absatz 3 BGB oder als Vertragserfüllungsbürgschaft vereinbart. Der Großteil der Bauherren ist ungeschützt.

Gewährleistungsbürgschaft

Während die bisher dargestellten Sicherheiten das Stadium bis zur Fertigstellung des Hauses und bis zur Abnahme abdecken, schützt die Gewährleistungsbürgschaft den Bauherrn vor dem Insolvenzrisiko innerhalb der Gewährleistungszeit. Beseitigt das Unternehmen die Mängel der Bauleistung nicht, kann sich der Bauherr beim Gewährleistungsbürgen schadlos halten.

Erschreckend ist, dass nach der erwähnten Untersuchung des IFB in 74 Prozent der untersuchten Bauverträge keinerlei Sicherheitsleistungen des Bauunternehmens zur Absicherung für die Gewährleistungszeit vereinbart wurden. Versäumt der Bauherr, entsprechende Regelungen bei den Vertragsverhandlungen durchzusetzen, hat er später keinen Anspruch auf eine Gewährleistungssicherheit.

Verhandlungen

Der Bauherr sollte unbedingt vor Vertragsabschluss mit der Hausbaufirma offensiv die Sicherung für die Zeit bis zur Abnahme des Bauwerks und für die Gewährleistungsdauer verhandeln. Es ist dringend anzuraten, den Bauvertrag nebst den Entwürfen der zugesagten Bürgschaften durch Rechtsanwälte, zum Beispiel die Vertrauensanwälte des Bauherren-Schutzbundes, prüfen zu lassen – und zwar vor Unterzeichnung. ■



Foto: kameel - fotolia.com

Neues Outfit für Zuhause?
Energiespartipps von Profis?
Alle Infos finden Sie
im neuen Magazin:

Renovieren & Energiesparen

Sie erhalten die neue Ausgabe von Renovieren & Energiesparen ab 16. März 2011 am Kiosk. Oder bestellen Sie bequem über die Hotline

0711 96666-999

oder im Internet unter

www.hurra-wir-bauen.de!