

## **Das neue Forderungssicherungsgesetz ab dem 01. Januar 2009. Was bringt es dem Zimmereibetrieb?**

### **1. Abschlagszahlung**

Nach bisherigem Recht kann ein Zimmerer nur für „in sich abgeschlossene Teile des Werkes“ eine AZ verlangen. Nach der Neufassung des § 632 a BGB kann der Zimmerer eine AZ in der Höhe verlangen, die der Auftraggeber durch seine Leistung an Wertzuwachs erlangt hat. Beispiel: Der Generalunternehmer kann die erbrachten Leistungen des Zimmerers gegenüber dem Bauherrn als dessen Wertzuwachs geltend machen. Er muss nicht warten, bis eine abgeschlossene Teilleistung vorliegt.

### **2. Durchgriffsfälligkeit**

Die Vergütung wird gem. § 641 BGB künftig mit der Abnahme fällig. Problematisch war bisher, dass der Bauherr häufig die Bauleistung (z.B. schlüsselfertiges Haus) gegenüber dem Bauträger abgenommen und bezahlt hat. Der Bauträger verweigerte jedoch gegenüber dem Zimmerer die Abnahme und behauptete Mängel. Nach der Neuregelung des § 641 Abs. 2 BGB wird die Forderung des Nachunternehmers bereits dann fällig, wenn der Bauherr z.B. an den Bauträger bezahlt hat (Durchgriffshaftung). Voraussetzungen für die **Durchgriffshaftung** ist, dass der Bauherr dem Bauträger die Vergütung zumindest teilweise bezahlt hat und der Bauherr das Werk gegenüber dem Bauträger abgenommen hat oder der Nachunternehmer hat dem Bauträger erfolglos eine angemessene Frist (7-10 Arbeitstage) zur Auskunft über Zahlung oder Abnahme gesetzt.

### **3. Druckzuschlag**

Bei mangelhafter Erstellung eines Bauwerkes hat der Auftraggeber das Recht, einen Teil der Vergütung zurückzubehalten, um den Zimmerer zur Nachbesserung anzuhalten (Druckzuschlag). Der Druckzuschlag betrug bislang **„mindestens das 3-fache“** der zu erwartenden Mängelbeseitigungskosten. Durch die Neuregelung wird der Druckzuschlag auf **„in der Regel das doppelte“** der zu erwartenden Mängelbeseitigungskosten reduziert.

### **4. Bauhandwerkersicherung**

Seit 1993 kann der Zimmerer die Stellung einer Sicherheit in Höhe des Wertes seiner Vorleistung verlangen (§ 648 a BGB). Durch die Neuregelung kann der Zimmerer seine noch nicht erbrachten Leistungen verweigern wenn der Auftraggeber die Sicherheit nicht erbringt. Er kann den Vertrag kündigen und den erbrachten Teil sowie Schadensersatzansprüche abrechnen.

### **5. Kündigung durch den AG**

Der Auftraggeber kann einen Bauvertrag jederzeit kündigen. Dem Auftragnehmer steht gem. § 649 BGB ein Anspruch auf Ersatz der entgangenen Vergütung zu. Bisher ist der Zimmerer für den Nachweis der Höhe des entgangenen Gewinnes **beweispflichtig**. Durch die Neuregelung wird nunmehr vermutet, dass dem Zimmerer **mindestens 5 %** des auf den noch nicht erbrachten Teil der Werkleistung entfallenden Vergütungsanspruchs zusteht, wobei der Zimmerer auch eine höhere Vergütung nachweisen kann.

### **6. Fertigstellungsbescheinigung**

Diese im Jahr 2000 eingeführte Regelung wird ersatzlos gestrichen, da sie sich in der Praxis nicht bewährt hat.

## 7. Bauforderungssicherungsgesetz

Dieses Gesetz (aus dem Jahre 1909) soll sicherstellen, dass das für ein bestimmtes BV zur Verfügung gestellte Baugeld auch zur Bezahlung der auf der Baustelle tätigen Unternehmer verwendet wird. Es schützt somit insbesondere die Nachunternehmer. Das Gesetz hatte bislang wegen der engen Definition des „Baugeldes“ nur einen geringen Anwendungsbereich. Baugeld waren nur Kreditmittel, die durch eine Hypothek oder Grundschulden abgesichert waren. Künftig werden auch Eigenmittel des Bauherrn vom Baugeldbegriff erfasst. Verwendet beispielsweise ein Bauträger das Baugeld zweckwidrig, d.h. er zahlt nicht an seine Subunternehmer, macht er sich schadensersatzpflichtig. Bei Kapitalgesellschaften führt dies sogar zu einer **Durchgriffshaftung** gegenüber dem Geschäftsführer bzw. dem Vorstand.

## 8. Privilegierung der VOB/B

Aufgrund der BGH-Entscheidung vom Juli 2008 wird im Forderungssicherungsgesetz die Privilegierung der VOB/B bei Verwendung gegenüber Verbrauchern aufgehoben. Der Gesetzgeber erkennt durchaus, dass Handwerksbetriebe schwieriger an ihr Geld kommen. Er versucht deshalb **Rahmenbedingungen** zu schaffen, um die Forderungssicherung und deren Realisierung zu erleichtern. Dies sind jedoch nur Rahmenbedingungen. Wichtig ist, dass der Zimmerer seine Verträge entsprechend klar gestaltet. In der BRD besteht hier grundsätzlich Vertragsfreiheit. BGB und VOB sind nur Leitbilder der Vertragsgestaltung. Im Rahmen der Vertragsfreiheit hat der Zimmerer die Möglichkeit, über „**unangenehme**“ **Vertragsbestandteile** wie z. B. Vertragsstrafen, pauschaler Abzug Bauwasser- und Strom, Sicherheitsleistungen usw. zu verhandeln bzw. für ihn günstige Vertragsregeln zu Grunde zu legen. Teile dieser unangenehmen Vertragsbedingungen können unwirksam sein, sofern sie in „Vorbemerkungen“ niedergelegt sind (AGB-Gesetz). Vorsicht ist immer geboten, wenn ungünstige Vertragsregelungen in s. g. **Verhandlungsprotokollen** fixiert werden. Eine Möglichkeit, einen einfachen und im Hinblick auf die Forderungsrealisierung günstigen Vertrag zu schließen könnte wie folgt lauten: **Vertragsgrundlage ist das Angebot sowie der in Anlage beigefügte Zahlungsplan – der Zahlungsplan enthält dabei folgende Regelung: Kommt der AG mit einer AZ mit mehr als 3 Werktagen in Verzug, ist der Zimmerer berechtigt das BV einzustellen.** Weitere Möglichkeiten zur Forderungssicherung sind **Vorauszahlung bzw. hohe Anzahlung.**

