

Das Forderungssicherungsgesetz ändert das Werkvertragsrecht des BGB

Das BGB- Werkvertragsrecht wurde mit dem Forderungssicherungsgesetz ab 1.1.2009 wiederum umgestaltet.

Ursache war, dass große Projektentwickler und Generalauftragnehmer ihre Stellung ausnutzten, um Handwerker zu prellen.

Aber auch die Kritik der Verbraucherverbände, dass die VOB/B oftmals kritiklos in Verbraucherverträge einbezogen wurde, wurde in Ansätzen Rechnung getragen.

Der Bundesrat hat am 19.09.2008 das Forderungssicherungsgesetz gebilligt. Es geht auf eine Länderinitiative aus dem Jahr 2004 zurück, die der Deutsche Bundestag mit Änderungen im Juni 2008 verabschiedet hat.

Die wichtigsten Änderungen auf einen Blick:

1. VOB/B gilt als privilegierte Allgemeine Geschäftsbedingung nur noch für Verträge gegenüber Unternehmen und juristischen Personen des öffentlichen Rechts. Dazu wurde §310 Abs. 1 BGB um einen Satz erweitert, bei anderen Paragraphen (§308 Nr. 5 §309 Nr. 8 Buchstabe b Doppelbuchstabe ff) wurde die allgemeine Privilegierungsregelung wieder entfernt.

Das heißt nicht, dass bei Verbrauchern und Privatpersonen die VOB/B nicht mehr vereinbart werden kann. Sie wird aber wie eine normale Geschäftsbedingung behandelt und jede Regelung muß beim Streit vom Gericht konkret überprüft werden.

2. Frühere und unbestimmte Abschlagszahlungen

Abschlagszahlungen können schon gefordert werden, bevor das Werk vollständig errichtet ist. Das bisherige Erfordernis einer „abgeschlossenen Leistung“ entfällt. Künftig können Unternehmer bereits dann eine Abschlagszahlung verlangen, wenn der Besteller einen "Wertzuwachs" bekommen hat. Das ist unkonkret und wird zu Streit führen. Erinnerung sei daran, dass das ursprüngliche Werkvertragsrecht des BGB keine Pflicht zu Abschlägen enthielt, wenn sie nicht vereinbart waren.

3. Pflicht zur Erfüllungssicherheit von 5%

Ist der Besteller ein Verbraucher und hat der Vertrag die Errichtung oder den Umbau eines Hauses oder eines vergleichbaren Bauwerks zum Gegenstand, ist dem Besteller bei der ersten Abschlagszahlung eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Werkes ohne wesentliche Mängel in Höhe von 5 vom Hundert des Vergütungsanspruchs zu leisten.

Statt Bareinbehalt kann der Unternehmer eine Bürgschaft erbringen.

4. Stärkung des Subunternehmers

Die Stellung des Subunternehmers wird gegenüber dem Generalunternehmer durch die Aufnahme einer Durchgriffsfälligkeit gestärkt. Der Subunternehmer (Bauhandwerker) kann seinen Werklohnanspruch unter leichteren Voraussetzungen realisieren. Er kann seine Forderung gegenüber seinem Auftraggeber (Generalübernehmer, Bauträger) zukünftig schon dann einfordern, wenn das Gesamtwerk durch dessen Auftraggeber (Bauherr) abgenommen wurde oder als abgenommen gilt. Die Zahlung kann nicht mehr dadurch verzögert werden, dass der direkte Auftraggeber (Generalübernehmer, Bauträger) das Werk des Subunternehmers noch nicht gesondert abgenommen hat.

5. Senkung des Druckzuschlag

Die Höhe des „Druckzuschlags“, also des Betrags, den der Auftraggeber über die Nachbesserungskosten hinaus einbehalten darf, um den Unternehmer zur Mängelbeseitigung zu veranlassen, soll anstatt wie bisher „mindestens das Dreifache“ nur noch „im Regelfall das Doppelte“ der voraussichtlichen Mängelbeseitigungskosten betragen.

6. Keine Fertigstellungsbescheinigung

Das FoSiG hebt die in 2000 eingeführte Fertigstellungsbescheinigung auf, der in der Praxis ohnehin keine Bedeutung zukam.

6. Bauhandwerkersicherung/Sicherheitsleistung einklagbar

Bedeutsam ist insbesondere, dass dem Bauhandwerker zukünftig ein einklagbarer Anspruch auf eine Sicherheitsleistung für seine Werklohnforderung eingeräumt wird. Bisher war dieser Anspruch als bloße Obliegenheit des Auftraggebers ausgestaltet. Damit wird dem Sicherheitsinteresse der Bauhandwerker entsprochen. Außerdem soll der Bauhandwerker, falls es wegen der Sicherheitsleistung zum Streit und zur Vertragsauflösung kommt, seinen Vergütungsanspruch behalten. Verbraucher sind von der Pflicht zur Sicherheitsleistung befreit, aber nur, wenn sie "die Bauarbeiten zur Herstellung oder Instandsetzung eines Einfamilienhauses mit oder ohne Einliegerwohnung ausführen lassen."

Nach bisherigem Stand ist diese Sicherheitsleistung nicht im Vertrag abdingbar (§ 648a Abs 7: "Eine von den Vorschriften der Absätze 1 bis 5 abweichende Vereinbarung ist unwirksam").