



ZUM 1. JANUAR 2009 TRETEN ÄNDERUNGEN DES WERKVERTRAGRECHTES DURCH DAS FORDERUNGSSICHERUNGSGESETZ IN KRAFT

03.12.2008 Fachinformation

Die Änderungen durch das Forderungssicherungsgesetz (FoSiG) beziehen sich auf die BGB-Werkverträge, die ohne Geltung der VOB abgeschlossen werden. VOB-Verträge werden nicht erfasst. Ziel des FoSiG ist es, die Stellung der Auftragnehmer zu verbessern. Der BBU hat über das laufende Gesetzgebungsverfahren berichtet. Hier noch mal die wichtigsten Änderungen im Überblick: Neuregelung der Abschlagszahlung Die Neuregelung in § 632a BGB hinsichtlich der Abschlagszahlungen gilt nur für BGB-Werkverträge, die ohne Geltung der VOB abgeschlossen werden. Hier wird eine weitgehende Annäherung an die VOB-Regelungen vorgenommen. Abschlagszahlungen werden künftig nach "Wertzuwachs" erfolgen. Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abschlagszahlung nicht verweigert werden. Der Auftragnehmer muss die Leistungen durch eine Aufstellung nachweisen, die eine rasche und sichere Beurteilung ermöglichen muss. Bei Bauträgerverträgen sind die Abschlagszahlungen nur zulässig, soweit sie in der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) vorgesehen sind. In § 3 MaBV ist geregelt, in welchen Schritten ein Bauträger Abschlagszahlungen verlangen kann. Hiervon abweichende Zahlungspläne sind künftig beim Bauträgervertrag unwirksam. Bei anderen Verträgen mit Verbrauchern bzgl. des Baus eines Einfamilienhauses kann zwar künftig vom Zahlungsplan der MaBV abgewichen werden, allerdings muss dem Besteller dann eine Sicherheit i. H. v. fünf Prozent des Vertragspreises geleistet werden. Diese Leistung kann bei Änderung und Ergänzung des Vertrages bis auf zehn Prozent ansteigen. Neuregelung zu Sicherheitsleistungen Bereits nach den bisherigen Regelungen des § 648a BGB hat der Werkunternehmer einen Anspruch auf Sicherheitsleistung. Diese Regelungen wurden nunmehr verschärft. Zunächst gilt die Regelung künftig auch für Nachtragsforderungen. Dieser Sicherheitsleistungsanspruch des Werkunternehmers ist nicht durch Gegenansprüche des Auftraggebers ausgeschlossen (insbesondere wegen Baumängeln). Leistet der Auftraggeber nicht die entsprechende Sicherheit auf Verlangen des Werkunternehmers, kann der Werkunternehmer die Leistung verweigern oder den Vertrag kündigen. Diese Vorschriften finden keine Anwendung, wenn der Auftraggeber eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen ist, über deren Vermögen ein Insolvenzverfahren unzulässig ist, oder eine natürliche Person ist und die Bauarbeiten zur Herstellung oder Instandsetzung eines Einfamilienhauses mit oder ohne Einliegerwohnung ausführen lässt. Allerdings gilt auch in diesen Fällen wiederum eine Ausnahme, wenn die Betreuung des Bauvorhabens durch einen Baubetreuer erfolgt. Dementsprechend sind Änderungen in § 1 MaBV vorgesehen, die neben der Errichtung nunmehr auch den Umbau mit umfasst. Ferner wird eine Übergangsregelung aufgenommen. Danach gilt die neue MaBV in ihrer vom ersten Januar 2009 geltenden Fassung nur für Schuldverhältnisse, die seit diesem Tag entstanden sind. Zweckgemäße Verwendung der Baugelder Sobald mehrere Beteiligte an einem Auftrag vorhanden sind, etwa durch Einschaltung eines Generalunternehmers und Nachunternehmers, müssen die empfangenen Gelder für die Bezahlung der Nachunternehmer bzw. Lieferanten verwendet werden. Insoweit greift das FoSiG in das Gesetz über die Sicherung der Bauforderungen, das Bauforderungssicherungsgesetz (GSB), ein. Nach diesem Gesetz mussten bisher Baugelder bzw. deren Verwendung dokumentiert werden. Bei Verletzung dieser Dokumentationspflicht drohte eine persönliche Schadenersatzverpflichtung. Künftig trifft alle Beteiligte dieses Schadenersatzrisiko, wenn das Geld nicht zweckentsprechend verwendet wird für die richtige Begleichung der richtigen Subunternehmerrechnungen. Problematisch dürfte dies vor allen Dingen in Fällen von Insolvenzen werden, wenn nicht nachgewiesen werden

kann, dass die Zahlungen des Bauherrn auch entsprechend verwendet wurden. Das Forderungssicherungsgesetz kann von den Mitgliedsunternehmen im BBU-Net als PDF-Datei abgerufen werden. Gesetzestext

Downloads

1F31E_2108_fosig	162
	PDF

<https://bbu.de/beitraege/zum-1-januar-2009-treten-aenderungen-des-werkvertragrechtes-durch-das-forderungssicherungsgesetz-kraft>