



## MERKBLATT

### Das neue Forderungssicherungsgesetz (FoSiG)

Seit Anfang dieses Jahres ist es in Kraft: Das Forderungssicherungsgesetz (FoSiG). Erklärtes Ziel des Gesetzgebers: Werkunternehmer, vor allem in der Baubranche sollen vor Forderungsausfällen besser geschützt werden. Nachfolgend stellen wir Ihnen die wichtigsten Neuerungen vor, die für ab dem 01.01.2009 geschlossene Verträge gelten.

#### **Abschlagszahlungen**

Der Anspruch des Werkunternehmers auf Abschlagszahlungen wird durch eine Änderung von § 632 a BGB ausgeweitet. Bislang bestand lediglich ein Anspruch auf Abschlagzahlungen für die Vorausleistung von Material und die Herstellung in sich abgeschlossener Teile des Werkes. Künftig können Abschlagszahlungen bereits immer dann gefordert werden, wenn und soweit der Auftraggeber durch die Leistung einen Wertzuwachs erhält. Neu ist auch, dass wegen unwesentlicher Mängel die Abschlagszahlung nicht verweigert werden kann. Der Auftraggeber hat jedoch ein Zurückbehaltungsrecht in Höhe des Doppelten der für die Beseitigung des Mangels erforderlichen Kosten. Bei wesentlichen Mängeln besteht allerdings kein Recht auf Abschlagszahlungen.

**Achtung:** Ist der Auftraggeber Verbraucher und hat der Vertrag die Errichtung oder den Umbau eines Hauses zum Gegenstand, hat der Handwerker ihm mit der ersten Abschlagzahlung eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung in Höhe von 5% seines Vergütungsanspruchs zu stellen.

#### **Durchgriffsfälligkeit**

Weiterhin hat der Gesetzgeber die Stellung des Subunternehmers gegenüber dem Generalunternehmer gestärkt. Künftig ist gemäß § 641 Abs. 2 BGB n.F. bei Herstellung eines Werkes für einen Dritten die Vergütung spätestens fällig, wenn entweder der Generalunternehmer vom Dritten seine Vergütung bereits ganz bzw. teilweise erhalten hat oder das Werk vom Dritten abgenommen worden ist. Gleiches gilt, wenn der Subunternehmer dem Generalunternehmer erfolglos eine Frist zur Auskunft hierüber gesetzt hat. In Zukunft kann der Generalunternehmer folglich die Zahlung nicht mehr dadurch verzögern, dass er das Werk des Subunternehmers noch nicht gesondert abnimmt.

#### **Wegfall der Privilegierung der VOB/B**

Mit dem Inkrafttreten des Forderungssicherungsgesetzes (FoSiG) Anfang dieses Jahres ist die so genannte Privilegierung der VOB/B in Verbraucherverträgen weggefallen. Damit unterliegt jede einzelne Klausel der VOB/B der vollständigen Inhaltskontrolle nach den Vorschriften der §§ 307 ff. BGB. Eine Verwendung der VOB/B gegenüber Verbrauchern ist somit nicht mehr zu empfehlen. Empfohlen wird, die vom Zentralverband des Deutschen Baugewerbes gemeinsam mit der Eigentümergemeinschaft Haus- und Grund entwickelten Vertragsmuster zu verwenden. Sie finden die Muster im Internet unter: [www.haus-und-grund.net](http://www.haus-und-grund.net) oder [www.zdb.de](http://www.zdb.de).

#### **Bauhandwerkersicherung**

Nach § 648 a BGB n.F. kann der Unternehmer eines Bauwerkes vom Auftraggeber eine Sicherheit in Höhe des Wertes seiner zu erbringenden Vorleistungen verlangen. Wird die Sicherheit nicht erbracht, so kann der Unternehmer seine Leistung verweigern oder den Vertrag kündigen und Ersatz seines Vertrauensschadens verlangen. Mit der Neuregelung wird klargestellt, dass der Auftragnehmer auch nach der Abnahme das Recht hat, eine Sicherheit für noch nicht gezahlte Vergütung zu verlangen, selbst wenn der Auftraggeber noch Mängelbeseitigung fordert. Dem Bauhandwerker wird damit ein echter, einklagbarer Anspruch auf eine Sicherheitsleistung für seine Werklohnforderung eingeräumt.



Eine Bauhandwerkersicherung kann von Unternehmen und auch grundsätzlich von Privatpersonen verlangt werden. Keine Bauhandwerkersicherung kann von Privatpersonen verlangt werden, wenn diese Bauarbeiten zur Herstellung oder Instandsetzung eines Einfamilienhauses ausführen lässt.

#### **Kündigung des Auftraggebers**

Bei Kündigung des Auftraggebers wird künftig gemäß § 649 BGB n.F. gesetzlich vermutet, dass dem Unternehmer 5% der auf den noch nicht erbrachten Teil der Werkleistung entfallenden vereinbarten Vergütung zustehen. Bislang war es für den Auftragnehmer schwierig, seinen Anspruch darzulegen und zu beweisen.

#### **Bauforderungssicherungsgesetz**

Das BaufordSiG wurde modernisiert und soll sicherstellen, dass das für ein bestimmtes Bauvorhaben zur Verfügung gestellte Baugeld auch zur Bezahlung der auf der Baustelle tätigen Unternehmer verwendet wird. Derjenige, der das Baugeld nicht seiner Zweckentsprechung zur Bezahlung der Unternehmer verwendet, macht sich schadenersatzpflichtig und sogar strafbar.

#### **Fertigstellungsbescheinigung**

Das im Jahr 2000 eingeführte Rechtsinstitut der Fertigstellungsbescheinigung wurde ersatzlos gestrichen, da es sich in Praxis nicht bewährt hat.

#### **Druckzuschlag**

Die Höhe des sogenannten „Druckzuschlages“, also des Betrages, 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 (§ 641 Abs. 3 BGB n.F.).