

Baufirma pleite! Was dann?

Geht während des Hausbaus die Baufirma pleite, ist das für viele Bauherren eine Katastrophe. Mit der Insolvenz stockt das Bauvorhaben, zeitliche Verzögerungen und Mehrkosten sind die Folgen. Besonders gefährdet sind alle, die mit Bauträgern bauen, speziell die Käufer von Eigentumswohnungen. Das Bauträgergeschäft ist komplex und birgt enorme Risiken, bis hin zum kompletten Verlust des finanziellen Einsatzes. Lesen Sie dazu den VPB-Ratgeber „Bauträger pleite! Was dann?“



Eigenes Grundstück bringt Sicherheit

Bauherren, die mit einem Generalübernehmer (GÜ) oder Generalunternehmer (GU) auf ihrem eigenen Grundstück bauen, trifft eine Firmenpleite in der Regel nicht so hart wie Bauherren, die beim Bauträger kaufen. Ein wichtiger Unterschied liegt im Prinzip: Während beim Bauträgermodell Baugrundstück und Bauwerk bis zum Schluss im Eigentum des Bauträgers bleiben, bauen Generalunter- und Generalübernehmer immer auf dem Grundstück der Bauherren. Das heißt, im Fall einer Insolvenz haben die Bauherren, die mit GU und GÜ bauen, immerhin noch das eigene Grundstück und zwar mit allem, was darauf bereits gebaut wurde.

Allerdings dürfen Bauherren in diesen Fällen keine Fehler machen, sondern müssen die Entscheidung des Insolvenz-

verwalters abwarten. Ab Beantragung des Insolvenzverfahrens stockt das Bauvorhaben nämlich für mindestens sechs Monate. Ursache ist das gesetzlich geregelte Insolvenzverfahren, das bestimmte Schritte verbindlich vorgibt. Bis der Insolvenzverwalter bestellt ist und sich entscheiden kann, ob weitergebaut wird, vergeht viel Zeit. In dieser Phase können Bauherren oft nichts tun – außer warten.

Nicht selbst weiterbauen!

Vor allem weiterbauen dürfen sie nicht auf eigene Faust. Tun sie es doch, wird das teuer! Dann fordert der Insolvenzverwalter nämlich Schadenersatz von den Bauherren. Das darf er, weil die Bauherren durch ihr eigenmächtiges Weiterbauen der Firma, die ja formal noch existiert, die Möglichkeit nehmen, den Bau doch noch vertragsgemäß zu beenden und dafür auch die Rechnung zu stellen und zu kassieren – was wiederum im Interesse aller liegt, die vom Bauunternehmer noch Geld bekommen. Diese entgangene, potenzielle Einnahme holt sich der Insolvenzverwalter bei den voreiligen Bauherren zurück. Im schlimmsten Fall zahlen Bauherren dann also doppelt: Einmal die neue Firma, die sie vorschnell mit dem Weiterbau beauftragt haben und zusätzlich den Gewinn der Firma, die ursprünglich hätte bauen sollen.

Das Insolvenzrecht ist komplex und nicht verbraucherfreundlich. Sobald das Insolvenzverfahren läuft, heißt es deshalb: Ruhe bewahren! Hektik schadet. Bevor Bauherren irgendetwas unternehmen, sollten sie ihren VPB-Bausachverständigen konsultieren und einen Baurechtsanwalt aus dem VPB-Netzwerk hinzuziehen. Gemeinsam beraten sie, welche Möglichkeiten sie haben, die bereits investierten Gelder zu schützen und den Schaden möglichst gering zu halten. Und zwar sowohl den finanziellen Schaden, als auch den materiellen Schaden. Materieller Schaden entsteht beispielsweise, wenn der Bau lange offen steht, Regen und Frost die ungeschützten Mauerkro-

nen durchfeuchten, Wasser in den Keller läuft oder wertvolle Baustoffe ungeschützt in der Witterung lagern.

Vorbeugen ist nötig!

Firmenpleiten sind eine schlimme Sache. Bauherren sollten deshalb immer versuchen, eine seriöse, wirtschaftlich gesunde Firma zu beauftragen. Gute Firmen, so die Erfahrung der VPB-Berater, finden Bauherren durch Empfehlungen in der Region. Unternehmen, die schon zahlreiche Häuser vor Ort gebaut haben, leben von ihrem guten Ruf. Eine Firma, die weit weg beheimatet ist, zieht oft den Bau durch und verschwindet danach wieder. Auch Mängel beseitigt sie später oft nur schleppend oder gar nicht mehr, weil die Anfahrten zu lange dauern.

Sicherheiten verlangen!

Bauherren sollten im Vertrag mindestens die ihnen gesetzlich zustehende Erfüllungssicherheit geltend machen. Im Schlüsselergänzungsbau sind das, sofern Abschlagszahlungen vereinbart sind, fünf Prozent der Bausumme. Nach VPB-Erfahrung reicht das aber im Fall einer Insolvenz nicht aus, um den Bau fertigzustellen. Besser, wenn auch teurer, wären deshalb höhere Sicherheiten für die Vertragserfüllung. Die müssen aber in den Vertrag hineinverhandelt werden.

Wichtig ist auch der Zahlungsplan: Er sollte die Bauherren keinesfalls zur Vorkasse zwingen. Sind die Abschlagszahlungen höher als der jeweils tatsächliche Wert des Bauwerks, leisten die Bauherren Vorkasse. Wird dann die Firma insolvent, sind diese Überzahlungen wirtschaftlich betrachtet verloren. Bauherren sollten auch während des Baus Abschlagsrechnungen immer erst überweisen, wenn ein eigener Bausachverständiger bestätigt: Der Bauabschnitt ist fertig und hat keine Mängel. Und bis zur Beseitigung eventueller Mängel sollten sie den entsprechenden Teil von der Rate zurückbehalten!

Freie Kündigung kann teuer werden!

Aber selbst, wenn die Bauherren alles richtig machen, kann die Baufirma pleite gehen. Viele Bauherren reagieren dann voreilig und kündigen den Vertrag. Das können sie zwar tun, denn laut BGB § 649 S.1 kann ein Werkvertrag jederzeit frei gekündigt werden. Dafür zahlen die Bauherren aber unter Umständen einen hohen Preis: Wenn sie kündigen, müssen sie nämlich dem Unternehmer den Werklohn zahlen, abzüglich ersparter Aufwendungen. Das heißt, der Unternehmer muss zwar nichts bauen, bekommt aber trotzdem den Gewinn, den er andernfalls durch die gekündigte Leistung erzielt hätte. Der VPB rät hier: Bei Insolvenzgerüchten nicht dem ersten Reflex folgen und kündigen, sondern sich erst einmal baufachlich und juristisch beraten lassen. Steht das Haus nämlich beispielsweise kurz vor der Fertigstellung, kommt eine freie Kündigung durchaus in Betracht: Der zu zahlende Gewinn ist dann minimal und die unkomplizierte Lösung – zumal, wenn besondere Kündigungsrechte nicht vereinbart wurden – nicht zu verachten.

Kündigungsrecht vereinbaren!

Ein Stück weit vertraglich absichern können sich Bauherren inzwischen auch in einem weiteren Punkt: Der BGH hat mit Urteil vom 7. April 2016 (Aktenzeichen VII ZR 56/15) für ein Stück Rechtssicherheit in einer alten Streitfrage gesorgt: Demnach können Bauherren, die auf eigenem Grund und Boden bauen, inzwischen vertraglich ein Kündigungsrecht vereinbaren, falls der Unternehmer selbst einen Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens stellt. Als besondere Folge dieser Kündigung ist zu regeln, dass dann nur die bis zur Kündigung erbrachten Leistungen zu bezahlen sind und dem Bauherren im Übrigen ein Schadensersatzanspruch wegen Nichterfüllung zusteht. So abgesichert können Bauherren im Fall einer Firmenpleite den eigenen Schaden halbwegs begrenzen. Das

Ganze dient den Bauherren natürlich nur, wenn sie frühzeitig vom Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens hören.

Insolvenzen bahnen sich an

Denn selbst wenn die Firma anfangs solide dasteht, kann sie in Turbulenzen geraten. Das bahnt sich nach VPB-Erfahrung oft an. Bauherren sollten deshalb regelmäßig auf ihrer Baustelle nach dem Rechten sehen. Nur so fällt ihnen auf, wenn sich Arbeiten verzögern, Subunternehmer nicht mehr erscheinen, fremde Firmen auftauchen, Material nicht geliefert oder sogar wieder abgeholt wird, wenn die Baustelle tagelang verwaist ist und einen schlampigen Eindruck macht. Das können Hinweise auf mögliche Probleme der Baufirma sein. Gibt es Indizien für Probleme, sollten Bauherren mit ihrem Sachverständigen und dem Baurechtsanwalt überlegen, wie es weitergehen kann.

Checkliste:**So können Sie vorbeugen:**

Holen Sie umfassende Informationen über die Firma ein, mit der Sie bauen möchten. (Für VPB-Mitglieder gibt es dazu besondere Angebote.)

Lassen Sie sich Referenzen nennen und fragen Sie diese auch ab!

Geben Sie den Bauvertragsentwurf samt Zahlungsplan VOR der Unterschrift dem unabhängigen Bausachverständigen und Ihrem Anwalt zur Prüfung.

Vereinbaren Sie mithilfe Ihres Anwalts Sicherheiten, Einbehalte, spezielle Versicherungen, Sonderkündigungen und Vertragsstrafen.

Leisten Sie keine Vorkasse.

Bezahlen Sie während des Baus nur die vereinbarten Abschlagssummen und auch die erst, nachdem Ihr Bausachverständiger bestätigt hat, dass die Rechnung dem Zahlungsplan und Bautenstand entspricht – und die Bauarbeiten mangelfrei sind.

Zahlen Sie nichts „schwarz“.

Achten Sie auf Ihre Baustelle!

Macht die Baustelle einen schlampigen Eindruck?

Kommen Firmen unpünktlich oder gar nicht?

Melden sich Handwerker mit Beschwerden bei Ihnen direkt, statt bei der Baufirma, die alles koordinieren sollte?

Werden Lieferungen wieder abgeholt?

Stehen Baustoffe ungeschützt herum?

Läuft Wasser in die Baustelle?

Hält der Bauleiter Sie hin?

Verzögert sich der Bau immer wieder oder über längere Zeit?

Bittet die Firma um größere Abschläge oder Vorkasse?

Werden Mängel, die bei Baukontrollen angemahnt wurden, nicht behoben?

Werken plötzlich fremde Firmen auf der Baustelle?

Was tun, wenn Insolvenz droht?

Nicht voreilig den Vertrag kündigen!

Nicht voreilig andere Firmen mit dem Weiterbauen beauftragen!

Beim Insolvenzgericht recherchieren, ob der Insolvenzantrag für Ihre Baufirma gestellt wurde – und von wem. VPB-Berater anrufen und Kontakt zum Baufachanwalt im VPB-Netzwerk aufnehmen.

Gemeinsam überlegen, wie es weitergeht. Sachverständigen beauftragen, den Bautenstand festzustellen.

Klären, welche Arbeiten noch ausstehen und welche bereits bezahlt sind.

Wert des Baus feststellen.

Gegebenenfalls Zahlungen einstellen.

Eventuell vertragliches Sonderkündigungsrecht ausüben.

Prüfen, ob andere besondere Kündigungsmöglichkeiten vorliegen oder geschaffen werden können. Die Materie ist komplex, Bauherren brauchen dazu den Rat des Baurechtsanwalts.