

Vorsicht vor dem Verlust von Sicherheiten beim Bau

Bauunternehmen und Handwerker sind vorleistungspflichtig. Das heißt, dass sie ihre Arbeiten zuerst erbringen müssen und dann ihr Geld bekommen. Damit der Werklohnanspruch der Unternehmer gesichert ist, hat der Gesetzgeber geregelt, dass die Unternehmen von ihrem Bauherrn eine Sicherheit verlangen können, z. B. eine Bürgschaft, § 648 a BGB. Auf diese Sicherheit haben die Unternehmer einen Anspruch. Erhalten sie die Sicherheit nicht, können sie die Leistung verweigern, mitunter den Vertrag sogar kündigen.

Häufig erinnern sich Unternehmer erst dann daran, eine solche Sicherheit verlangen zu dürfen, wenn es bei einem Bauvorhaben zu Problemen gekommen ist und eine mögliche gerichtliche Auseinandersetzung am Horizont erscheint. Dann wird der Anspruch auf die Sicherheit geltend gemacht – möglicherweise zu spät!

Der Anspruch auf Stellung einer Sicherheit gem. § 648 a BGB verjährt in der Regelverjährungsfrist, d. h. in drei Jahren. Diese 3-Jahres-Frist beginnt mit Ablauf des Jahres, in dem der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Tatsachen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt. Das ist regelmäßig mit Abschluss des Bauvertrages der Fall.

Nun ist es aber leider keine Seltenheit, dass gerade bei größeren Bauvorhaben, schwierigen Bauvorhaben oder dann, wenn der Bauherr in einer finanziellen Krise gerät, zwischen dem Abschluss des Bauvertrages und der Fertigstellung der Leistung ein langer Zeitraum liegt, mitunter Jahre. Dann kann es nach dem Wortlaut des Gesetzes aber für die Sicherheit schon zu spät sein, der Anspruch ist nach Ablauf der 3-Jahres-Frist möglicherweise verjährt.

Es gibt in der juristischen Literatur Stimmen, die deshalb fordern, dass neben dem Vertragsschluss selbst auch das Sicherungsverlangen des Auftraggebers Voraussetzung dafür sein muss, dass die 3-jährige Verjährungsfrist zu laufen beginnt. Die Frist würde dann erst zu laufen beginnen nach der Aufforderung des Unternehmers an den Bauherrn, eine Sicherheit zu stellen. Ob der Bundesgerichtshof sich dieser Auffassung anschließt, ist aber keineswegs sicher. Bauunternehmer und Handwerksbetriebe sind deshalb gut beraten, ihren Anspruch auf Stellung einer Sicherheit rechtzeitig, d. h. unmittelbar nach Abschluss des Bauvertrages zu verlangen.

Wollen sie dies nicht, um das Verhältnis zum Bauherren nicht unnötig zu belasten, bietet sich immerhin an, mit dem Bauherrn im Hinblick auf die möglicherweise drohende Verjährung eine Vereinbarung zu treffen. Bauherr und Unternehmer können z. B. vertraglich vereinbaren, dass dieser Anspruch nicht schon nach 3 Jahren verjährt. Sie können auch vereinbaren, dass der Bauherr auf die Einrede der Verjährung im Falle einer Auseinandersetzung verzichtet. Entscheidend ist die richtige Gestaltung des Vertrages.

Dr. Alexander Hoff
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht