

Baufirma pleite! Was dann?

Geht während des Hausbaus die Bau-
firma pleite, ist das für viele Bauherren
eine Katastrophe. Mit der Insolvenz
stockt das Bauvorhaben, zeitliche Ver-
zögerungen 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 Generalüber-
nehmer (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 Eigen-
tum des Bauträgers bleiben, bauen
Generalunter- und Generalübernehmer
immer auf dem Grundstück der Bau-
herren. 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 Bau-
vorhaben nämlich für mindestens sechs
Monate. Ursache ist das gesetzlich gere-
gelte Insolvenzverfahren, das bestimmte
Schritte verbindlich vorgibt. Bis der Insol-
venzverwalter bestellt ist und sich ent-
scheiden 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 Insolven-
zverwalter nämlich Schadensersatz 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 Inte-
resse aller liegt, die vom Bauunternehmer
noch Geld bekommen. Diese entgangene,
potenzielle Einnahme holt sich der Insol-
venzverwalter bei den voreiligen Bauher-
ren 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 Insol-
venzverfahren läuft, heißt es deshalb:
Ruhe bewahren! Hektik schadet. Bevor
Bauherren irgendetwas unternehmen,
sollten sie ihren VPB-Bausachverständi-
gen konsultieren und einen Baurechts-
anwalt aus dem VPB-Netzwerk hinzu-
ziehen. Gemeinsam beraten sie, welche
Möglichkeiten sie haben, die bereits in-
vestierten Gelder zu schützen und den
Schaden möglichst gering zu halten. Und
zwar sowohl den finanziellen Schaden,
als auch den materiellen Schaden. Mate-
rieller Schaden entsteht beispielsweise,
wenn der Bau lange offen steht, Regen
und Frost die ungeschützten Mauerkrö-

nen durchfeuchten, Wasser in den Keller
läuft oder wertvolle Baustoffe unge-
schützt in der Witterung lagern.

Vorbeugen ist nötig!

Firmenpleiten sind eine schlimme Sache.
Bauherren sollten deshalb immer ver-
suchen, eine seriöse, wirtschaftlich
gesunde Firma zu beauftragen. Gute
Firmen, so die Erfahrung der VPB-Be-
rater, finden Bauherren durch Empfeh-
lungen 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 Erfül-
lungssicherheit geltend machen. Im Schlüs-
selfertigbau sind das, sofern Abschlags-
zahlungen 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 des-
halb höhere Sicherheiten für die Ver-
tragserfüllung. Die müssen aber in den
Vertrag hineinverhandelt werden.

Wichtig ist auch der Zahlungsplan: Er
sollte die Bauherren keinesfalls zur Vor-
kasse zwingen. Sind die Abschlagszah-
lungen höher als der jeweils tatsächliche
Wert des Bauwerks, leisten die Bau-
herren Vorkasse. Wird dann die Firma
insolvent, sind diese Überzahlungen
wirtschaftlich betrachtet verloren. Bau-
herren sollten auch während des Baus
Abschlagsrechnungen immer erst über-
weisen, wenn ein eigener Bausachver-
ständiger 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 § 648 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 mängelfrei 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.