

Bauunternehmen pleite / Bauherr darf fristlos kündigen

Schleswig-Holsteinische Rechtsanwaltskammer. Eine insolvente Handwerker- oder Baufirma kann den Bauherrn schmerhaft treffen. Zahlungsunfähige Firmen in der Bauwirtschaft sind keine Ausnahme und kosten den Auftraggeber mitunter viel Zeit und Geld. Betroffene sollten jedoch nicht in Panik verfallen und sofort eine Zweitfirma beauftragen, aber auch nicht unnötig lange am beauftragten Bauträger festhalten, wenn z.B. der Hausbau fast fertig ist.

Vertragsauflösung von Seiten des Bauherrn

Stellt die Firma die Arbeiten grundlos ein, könnte das ein erstes Signal für die Insolvenz der Firma sein. In diesem Fall kann der Bauherr eine angemessene Frist setzen und die Baufirma auffordern, die Bauarbeiten fortzusetzen. Außerdem sollte er mit der Kündigung drohen. Reagiert das Unternehmen nicht oder verweigert es die Arbeiten endgültig, hat der Auftraggeber das Recht, den Bauvertrag außerordentlich und fristlos zu kündigen. Eine Insolvenz befreit den Bauträger allerdings nicht von der Pflicht und seinem Recht, auch nach der Kündigung, Mängel innerhalb einer angemessenen Frist zu beseitigen - es sei denn, ausgerechnet die Baufehler waren der Grund für die Kündigung.

Bautenstand feststellen

Wichtig ist, in der Phase vor der Eröffnung des Insolvenzverfahrens den Schriftverkehr und alle Vereinbarungen zusammen mit der Handwerkerfirma und dem vorläufigen Insolvenzverwalter zu führen bzw. zu treffen. Sind die Bauarbeiten endgültig zum Stillstand gekommen, sollte der Bauherr unbedingt einen Bausachverständigen konsultieren und eine Qualitätskontrolle sowie ein Aufmaß durchführen lassen.

Baufirma handlungsunfähig

Ist das Insolvenzverfahren erst einmal eröffnet, darf nur noch der Insolvenzverwalter die bankrote Firma vertreten. Der Verwalter kann sich für oder gegen eine Fortführung des Unternehmens entscheiden. Meist jedoch muss er dafür sorgen, dass das Firmenvermögen unter den Gläubigern verteilt wird. Bauleistungen wird der Insolvenzverwalter nicht mehr erbringen lassen, wenn der Bauherr die inzwischen insolvente Firma bezahlt hat. Dem Auftraggeber bleibt dann nichts anderes übrig, als seine Forderungen und den durch die Insolvenz entstandenen Schaden in einer Insolvenztabelle anzumelden. Auf Grundlage der Insolvenztabelle, in der alle Verbindlichkeiten gesammelt werden, verteilt der Insolvenzverwalter die Insolvenzmasse an die Gläubiger.

Offene Forderungen auf beiden Seiten

Falls auf beiden Seiten Zahlungs- bzw. Bauverpflichtungen ausstehen, hat der Insolvenzverwalter das Wahlrecht, ob er den Vertrag erfüllt und den Lohn geltend macht oder die Erfüllung des Vertrags ablehnt (§ 103 InsO). Bis dahin ist der Vertrag in einem „Schwebezustand“, in dem keine Partei von der jeweils anderen Forderungen verlangen darf. Allerdings kann der Auftraggeber den Insolvenzverwalter dazu auffordern, sein Wahlrecht innerhalb einer angemessenen Frist auszuüben. Lehnt dieser ab oder missachtet er die Frist, kann er die beiderseitige Erfüllung des Vertrages nicht mehr fordern. Dann sollte der Bauherr den Schaden zur Insolvenztabelle anmelden. Dies kann bedeuten, dass der geschuldete Werklohn und der Schadensersatzanspruch des Bauherrn miteinander verrechnet werden. Ist dieser Schritt getan, kann der Bauherr gegen den Bürgen des Schuldners vorgehen.

Im Zweifelsfall sollten Sie sich von einem Rechtsanwalt beraten lassen. Anwälte nennt auf Anfrage in der Zeit von 9 bis 12 Uhr die Schleswig-Holsteinische Rechtsanwaltskammer unter der Telefonnummer 04621/9391-11 oder der Anwaltsuchdienst im Internet: www.rak-sh.de.

Rechtsanwälte sind unabhängige Berater in allen Rechtsangelegenheiten. Sie vertreten ausschließlich die Interessen ihrer Mandanten, helfen bei der Durchsetzung oder Abwehr von Ansprüchen und erarbeiten wirtschaftlich vernünftige Lösungen. Der Anwalt und seine Mitarbeiter sind zur strikten Verschwiegenheit verpflichtet und dürfen auf keinen Fall das Vertrauen der Mandanten durch die Wahrnehmung widerstreitender Interessen enttäuschen.

AzetPR****

International Public Relations GmbH
Consulting / Editorial Services

Andrea Zaszcynski
Wrangelstraße 111
20253 Hamburg
Telefon: 040/41 32 70-30
Fax: 040/41 3270-70
www.azetpr.com