

Schutz vor der Insolvenz des Bauunternehmers

von Oana Someșan, Avocat (Rechtsanwältin RO)

Der Albtraum eines Investors im Baubereich ist auch in Rumänien die Insolvenz der ausführenden Baufirma.

Eine Zahlungsunfähigkeit des Bauunternehmers während der Ausführung der Bauarbeiten oder während der Gewährleistungsfrist zieht gravierende Auswirkungen für den Bauherren (Auftraggeber) mit sich: die Blockierung der Bauarbeiten führt zu der Unmöglichkeit der Fertigstellung der Baumaßnahmen zu dem geplanten Termin, finanzielle Verluste drohen, die Beseitigung festgestellter Mängel auf Kosten des Bauunternehmers wird schwierig bis unmöglich, usw.

Angesichts der o.g. Gefahren ist es für Investoren absolut empfehlenswert, sich vor einer Insolvenz des Bauunternehmers zu schützen und das finanzielle Risiko zu minimieren.

Zur Vermeidung/ Reduzierung der negativen Auswirkungen einer Zahlungsunfähigkeit/ Insolvenz der Baufirmen während der Ausführung der Bauarbeiten oder während der anschließenden Gewährleistungsfrist stehen diverse Maßnahmen zur Verfügung. Einige hiervon erwähnen wir nachfolgend:

1. Vorherige Prüfung der rechtlichen und finanziellen Lage der künftigen Vertragspartner

Vor dem Abschluss eines Bauwerkvertrages ist es äußerst empfehlenswert, eine ausführliche Recherche betreffend das Bauunternehmen (den künftigen Vertragspartner) in den öffentlichen Registern (wie z.B. Handelsregister, Insolvenzregister, Internetseite der örtlichen Gerichte, Finanzministerium, Archiv der Mobiliarsicherheiten, etc.) durchzuführen. Aus den hier erhältlichen Informationen können etwaige Unstimmigkeiten/ Probleme (wie z.B. Eröffnung des Insolvenzverfahrens, offene Schulden, Sicherheiten, laufende Prozesse) betreffend die Baufirma ermittelt werden. Der Zugang zu den o.g. Datenbanken erfordert z.T. ein Abonnement; eine Anwaltskanzlei kann hierauf in aller Regel problemlos zurückgreifen.

Sollte die o.g. Prüfung eine prekäre finanzielle/ juristische Situation des Bauunternehmers ergeben, sollte der Investor keine Vertragsbeziehungen mit diesem eingehen, um spätere Schwierigkeiten von Anfang an zu vermeiden.

2. Ausgewogener Zahlungsplan

Eine wichtige Maßnahme zur Risikominimierung ist die Festlegung eines ausgewogenen Zahlungsplans im Bauwerkvertrag.

Investoren sollen also nur das bezahlen, was tatsächlich an Leistung erbracht wurde (unter zusätzlicher Berücksichtigung der Sicherungseinhalte, vgl. unten). Deswegen sind der Baufortschritt und die Fertigstellung des Bauwerks stets im Auge zu behalten. Anderenfalls kann die geleistete Überzahlung im Falle einer Insolvenz des Bauunternehmens verloren gehen. Ob der Investor in oder nach einem Insolvenzverfahren das zu viel gezahlte Geld zurückerhält, ist höchst ungewiss.

3. Sicherungsinstrumente für Vorauszahlungen

Zur Vermeidung finanzieller Verluste sollte der Investor Vorauszahlungen ausschließlich durch Bankbürgschaften, die die Rückzahlung des Vorschusses falls und soweit der Bauunternehmer seine Verpflichtungen nicht vertragsgemäß und fristgerecht erfüllt, sichern.

4. Vertragserfüllungssicherheit

Auch für die Vertragserfüllung sollte eine Bankbürgschaft vereinbart werden. Der Wert einer derartigen Vertragserfüllungsbankbürgschaft wird unmittelbar nach der Vertragsunterzeichnung zur Verfügung des Investors gestellt und sichert sämtliche Ansprüche des Investors, die infolge der Vertragserfüllung entstehen, insbesondere diejenigen im Zusammenhang mit der Ausführung der vertraglich vereinbarten Leistungen, Verzugszinsen / Vertragstrafen, Schadensersatz sowie die Rückerstattung nicht geschuldeter Zahlungen (Zahlung von Beträgen, die die geschuldeten übersteigen). Stellt der Bauunternehmer keine Vertragserfüllungsbürgschaft zur Verfügung, sollte der Investor einen entsprechenden Betrag von jeder Rechnung als Vertragserfüllungssicherheit einbehalten.

5. Gewährleistungssicherheit

Bei der Abnahme am Ende der Bauarbeiten sollte der Bauunternehmer dem Investor eine Gewährleistungsbankbürgschaft zur Verfügung stellen, die sämtliche Ansprüche des Investors im Zusammenhang mit der Gewährleistungsverpflichtung des Auftragnehmers abdecken muss. Wird die Bankbürgschaft nicht vorgelegt, sollte der Investor berechtigt sein, von der Schlussrechnung einen entsprechenden Prozentsatz des Gesamtwertes des Vertrages (zzgl. der vereinbarten Nachträge) für die Dauer der vereinbarten Gewährleistungsfrist einzubehalten.

Fazit

Im Hinblick auf den Schutz vor einer Insolvenz des Bauunternehmers ist es für Investoren äußerst empfehlenswert, bereits vor der Unterzeichnung des Bauwerkvertrages Prüfungen betreffend die rechtliche und finanzielle Lage des künftigen Vertragspartners vorzunehmen. Darüber hinaus sind die Festlegung eines ausgewogenen Zahlungsplans und die Vereinbarung effizienter Sicherungsinstrumente in den Bauwerkverträgen wichtig.

Kontakt und weitere Informationen:



STALFORT Legal. Tax. Audit.

Bukarest – Bistrița – Sibiu

Büro Bukarest:

T.: +40 – 21 – 301 03 53

F: +40 – 21 – 315 78 36

M: bukarest@stalfort.ro

www.stalfort.ro