

## **Fertighauskäufer müssen erhebliche Sicherheiten stellen**

Für Verunsicherung unter Fertighauskäufern sorgt ein Urteil des Bundesgerichtshofs vom 27. Mai 2010 (AZ: VII ZR 165/09). Der BGH hat entschieden: Fertighausanbieter dürfen von ihren Kunden vor Baubeginn eine Bankbürgschaft über den endgültigen Kaufpreis verlangen, soweit dies im Bauvertrag geregelt ist. Darauf weist der Kölner Rechtsanwalt Edwin Wacht, Betreiber des Internetportals Baurecht.de und Mitglied der Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht (ARGE Baurecht) im Deutschen Anwaltverein (DAV) hin.

Der BGH bestätigte mit seinem Urteil die Praxis eines Fertighausherstellers, der in seinen umfangreichen Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) eine 100-prozentige Zahlungsbürgschaft von seinen Bauherren verlangte. Nach der strittigen Klausel müssen die Kunden spätestens acht Wochen vor dem vorgesehenen Baubeginn eine unbefristete, selbstschuldnerische Bürgschaft eines Kreditinstituts in Höhe der geschuldeten Gesamtvergütung zur Absicherung aller sich aus dem Vertrag ergebenden Zahlungsverpflichtungen des Bauherrn vorlegen. Auch die zusätzlichen Kosten, die für die Stellung der Bürgschaft anfallen, sind nach dem BGH-Urteil dem Kunden zumutbar, und zwar, weil sie angesichts der Kaufsumme für das gesamte Haus kaum ins Gewicht fallen.

Privaten Bauherren, die ein Fertighaus kaufen möchten, ist anzuraten, diesbezüglich unbedingt zu verhandeln. Der BGH hat mit seinem Urteil zwar die Rechtmäßigkeit der Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines einzelnen Fertighausherstellers bestätigt, aber das bedeutet nicht, dass nun alle Fertighauskäufer automatisch den vollen Kaufpreis als Sicherheit hinterlegen müssen. Der Fertighauskäufer sollte versuchen, die Höhe der Bürgschaft oder Sicherheit auf 50 Prozent der Kaufsumme zu halbieren oder sie zumindest deutlich zu reduzieren. Die Vertragspartner haben hier völlige Verhandlungsfreiheit.

Alternativ zur Zahlungsbürgschaft können Fertighaushersteller von ihren Vertragspartnern, den privaten Bauherren, zur Sicherung ihrer Forderungen auch die Einräumung einer Sicherungshypothek in das Baugrundstück (nach § 648 Abs. 1 BGB) verlangen – also die Eintragung ins Grundbuch.

Der BGH begründete sein Urteil vom 27. Mai 2010 mit den enormen finanziellen Vorleistungen des Fertighausunternehmers. Im Gegensatz zum Bauen Stein auf Stein müssen Fertighaushersteller mit hohen Summen in Vorlage gehen und können die Produktion eines einmal begonnenen Hauses in ihren Werkshallen auch nicht

unterbrechen oder der Zahlungsfähigkeit eines Bauherren anpassen. Sie müssen deshalb sicher sein, dass sie nach dem Aufbau des Hauses die Gesamtsumme auch bekommen. Im Übrigen muss die Zahlungsbürgschaft nicht nur den Grundpreis des Gebäudes decken, sondern den Gesamtpreis einschließlich aller Mehr- (und natürlich auch Minder-)kosten durch Sonderwünsche.

Somit ist allen Bauherren, die sich mit dem Kauf eines Fertighauses befassen, anzuraten, frühzeitig die Vertragsbedingungen der Hersteller zu prüfen. Dabei sollten auch die Kündigungsfristen beachtet werden: Im vom BGH entschiedenen Fall hat der Fertighaushersteller das Recht, den Vertrag zu kündigen, wenn die Bürgschaft des Bauherrn nicht spätestens acht Wochen vor Baubeginn vorliegt. Wer hier also schludert, der bekommt die Kündigung und steht dann erst einmal wieder mit leerem Grundstück da. Das zieht Ärger nach sich, beispielsweise, wenn die Wohnung schon gekündigt und der Umzugsurlaub eingereicht sind. Des weiteren ist anzuraten, sich rechtzeitig um die Finanzierung zu kümmern und eine Bank oder Versicherung zu suchen, die die Bürgschaft übernimmt.

Bauherren sollten nicht vergessen, im Vertrag auch die Rückgabe der Bürgschaftsurkunde zu regeln. Ist das Haus bezahlt, muss der Fertighaushersteller dem Käufer die Bürgschaftsurkunde zurückgeben. Je früher desto besser, denn solange die Bürgschaft läuft, kostet sie den Bauherren Geld.

**Kontakt:**

Rechtsanwalt Wacht

Fauststr.76

51145 Köln

Tel. 02203/207710

Fax.: 02203/207711

Wacht@Anwaltskanzlei.de