



Abschlagszahlungen

Handwerkern sollen sie mehr Sicherheit für zu erbringende Arbeiten bieten. Nun wurden die Voraussetzungen für solche Zahlungen gesetzlich vereinfacht.

Sind Abschlagszahlungen bei Geschäften des täglichen Lebens so gut wie gar nicht zu finden, sind sie bei Geschäften mit Handwerkern dagegen an der Tagesordnung. In der Regel werden hier Werkverträge geschlossen, bei denen der Gegenstand, um den es geht, erst noch hergestellt werden muss. Dieses herzustellende Werk ist nicht selten von großem Umfang und die Herstellungsdauer dementsprechend lang. Die dem Handwerker so entstehenden häufig hohen Kosten sollen durch

Abschlagszahlungen besser handhabbar sein. Geregelt ist die Abschlagszahlung vor allem in § 632a BGB. Das Werkvertragsrecht hat sich mit Wirkung zum 1.1.2018 geändert – auch in Bezug auf die Abschlagszahlung.

Abschläge sind gesetzlich geregelt

Auch bei Werkverträgen größeren Umfangs ist der Handwerker zur Vorleistung verpflichtet. Seit dem Jahr 2000 gibt es gesetzliche Vorschriften, die dem Handwerker das Recht einräumen, Abschläge zu verlangen, auch wenn keine vertragliche Abrede dazu vorliegt. Diese Regelung wurde zuletzt mittels des Forderungssicherungsgesetzes (FoSiG) mit Wirkung ab 2009 deutlich erweitert. Die jüngste Neufassung des § 632a BGB bringt weitere Vereinfachungen in Bezug auf die Abschlagszahlung. In der Neufassung heißt es in Abs. 1 S. 1: „Der Unternehmer kann von dem Besteller eine Abschlagszahlung in Höhe des Wertes der von ihm erbrachten und nach dem Vertrag geschuldeten Leistungen verlangen.“ Streng genommen

müssen Abschlagszahlungen also nicht extra vertraglich geregelt werden, da sie bereits gesetzlich vorgesehen sind. Die Erfahrung hat aber gezeigt, dass es für beide Vertragspartner besser ist, genau zu vereinbaren, wann eine Abschlagszahlung in welcher Höhe gezahlt werden soll, wenn z. B. erforderliche Stoffe angeliefert wurden. Es hilft sowohl dem Auftraggeber als auch dem Auftragnehmer bei der Finanzplanung und beugt Missverständnissen und „dem Vergessen“ vor.

Um welche Summen geht es?

Auch wenn das Verlangen von Abschlagszahlungen ein Recht des Auftragnehmers ist, kann deshalb noch lange nicht jede x-beliebige Summe gefordert werden. Aus dem bereits zitierten Gesetzestext geht hervor, dass „eine Abschlagszahlung in Höhe der vom Auftragnehmer erbrachten und auch vertraglich so vereinbarten Leistung“ gefordert werden darf. Dies stellt eine erhebliche Vereinfachung der bis dahin gültigen Regelung dar, da es nicht mehr auf einen (vom Auftragnehmer nachzuweisenden) Wert-

DER AUTOR



BERND DRUMANN
Geschäftsführer der Bremer Inkasso GmbH
www.bremer-inkasso.de

Höhe und Zeitpunkt der Zahlung

sollten vertraglich geregelt werden.

zuwachs beim Auftraggeber ankommt – ein sehr unbestimmtes Kriterium, über das leicht Streit entstehen kann. Jetzt gilt die im Vertrag bestimmte Wertfestsetzung der Leistung. Die erbrachte Leistung muss aber weiterhin in einer Aufstellung nachgewiesen werden, und zwar so, dass sie für den Auftraggeber schnell und sicher zu beurteilen ist.

Abschlagszahlungen dürfen gemäß § 632a Abs. 1 S. 6 BGB auch gefordert werden „für erforderliche Stoffe oder Bauteile, die angeliefert oder eigens angefertigt und bereitgestellt sind, wenn dem Besteller nach seiner Wahl Eigentum an den Stoffen oder Bauteilen übertragen oder entsprechende Sicherheit hierfür geleistet wird“. Eigentum wird

einem Auftraggeber z. B. an einem Bauteil in der Regel spätestens dann übertragen, wenn dies in „seinem“ Werk verbaut wurde, und eine geleistete Sicherheit kann z. B. eine Bankbürgschaft sein.

Besonderheit des Verbrauchervertrages

Einige Besonderheiten gelten nach § 650m BGB für den Verbrauchervertrag – insbesondere werden die Abschläge hier auf 90 Prozent der Gesamtvergütung begrenzt und der Auftragnehmer muss dem Auftraggeber im Gegenzug eine Sicherheit für die ordnungsgemäße Herstellung des Werks leisten (z. B. durch die bereits genannte Bankbürgschaft oder auch durch eine Kürzung der verlangten Abschläge).

Was nun, wenn die bisher ausgeführte Leistung Mängel aufweist? Das Wort „Mängel“ ist in der Neufassung des § 632a BGB nicht mehr zu finden. Vielmehr heißt es nun in Abs. 1 S. 2: „Sind die erbrachten Leistungen nicht vertragsgemäß, kann der Besteller die Zahlung eines angemessenen Teils des Abschlags verweigern.“ Der Auftraggeber kann also nach Fälligkeit der Abschlagsrechnung einen angemessenen Teil des Abschlags (aber nur den) zurückbehalten, bis die vertraglich vereinbarte Leistung ordnungsgemäß erbracht wurde, wobei die Beweislast hierfür (bis zur Abnahme) beim Unternehmer liegt. Fällig ist eine Abschlagsrechnung normalerweise sofort, sobald diese samt einer Aufstellung über die erbrachten Leistungen (für die der Abschlag zu zahlen ist) den Auftraggeber erreicht. Nach wie vor wird gemäß § 641 Abs. 3 BGB das Doppelte der für die Beseitigung des Mangels erforderlichen Kosten in der Regel als angemessen angesehen.

SIND SIE KOMPETENT UNTERWEGS?

Nutzen Sie die Musterverträge und Praxishilfen des DDIV für einen zuverlässigen und kompetenten Auftritt. Unser geprüftes Fachwissen steht allen Immobilienverwaltern schnell und unkompliziert unter www.ddiv-service.de oder per E-Mail an bestellung@ddiv.de zur Verfügung. Die Mitgliedsunternehmen der DDIV-Landesverbände finden die Verträge kostenfrei abrufbar im Intranet www.ddiv.de.

DDIV-Praxishilfen



ZMR Sonderheft 2017
WEG-Musterabrechnung 2.0
€ 18,50 (zzgl. MwSt.)



DDIV-Kompodium
Energieeffizienzmaßnahmen in Wohnungseigentümergeinschaften 3., überarbeitete Auflage
September 2017, € 4,63 (zzgl. MwSt.)

DDIV-Branchenbarometer



6. DDIV-Branchenbarometer
Ergebnisse der Jahresumfrage in der Immobilienverwalterwirtschaft 2018
kostenfrei

Überarbeitete Muster-Verwalterverträge (Stand: April 2018)

Zum Download | Für DDIV-Mitgliedsunternehmen kostenfrei



WEG-Verwaltung
Vertrag über die Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen (in einer Lang- und einer Kurzfassung)
€ 89 (zzgl. MwSt.)



Mietverwaltung
Vertrag über die Verwaltung von Wohngebäuden
€ 59 (zzgl. MwSt.)



SE-Verwaltung
Vertrag über die Verwaltung von Sondereigentum
€ 59 (zzgl. MwSt.)

www.ddiv-service.de

