

# Wer schreibt der bleibt!

## Sicherung der Vergütung – Das Bauforderungssicherungsgesetz

Rechtsanwalt Felix Hapig und Dipl.-Ing. Ralf Papendick, Leer



Das Bauforderungssicherungsgesetz – oftmals die letzte Hoffnung in der Insolvenz.

Geht ein Generalunternehmer in die Insolvenz, haben die Nachunternehmer meist das Nachsehen. Bauträger sowieso aber auch andere Generalunter- oder -übernehmer sind i.d.R. als GmbH organisiert. Bei ihrer Pleite ist selten noch etwas zu holen, es sei denn, die Geschäftsführer haften persönlich. Diese stehen ja oft schon in den Startlöchern, um nach einer Pleite mit der nächsten GmbH weiterzumachen; ihr persönliches Vermögen bleibt meist unangetastet. Eine persönliche Haftung kommt aber nur bei nachgewiesenen Rechtsverstößen, wie Insolvenzverschleppung oder Unterschlagung, in Betracht. Etwas Anderes kann aber gelten, wenn das Bauforderungssicherungsgesetz (BauFordSiG) zur Anwendung gelangt.

Diesen Namen trägt das Gesetz erst seit der Reform durch das Forderungssicherungsgesetz. Seitdem hat es aber auch erheblich an Bedeutung gewonnen und ist eine sinnvolle Ergänzung zu den Sicherungsmitteln der § 648, 648a BGB (Bauhandwerkersicherheit und Hypothek).

Die wichtigste und einzige für die Praxis bedeutsame Regel ist § 1 BauFordSiG. Diese Norm begründet die Verpflichtung des Empfängers von Baugeld, dieses zur Befriedigung solcher Personen, die an der Herstellung oder dem Umbau des Baues auf Grund eines Werk-, Dienst- oder Kaufvertrages beteiligt sind, zu verwenden.

Einfaches Beispiel: Der Generalübernehmer eines schlüsselfertigen Einfamilienhauses erhält eine Abschlagszahlung für die Elektroinstallationen. Dann muss er diese auch zielgerichtet zur Bezahlung seiner Subunternehmer verwenden und kann davon nicht seinen schönen neuen Bagger bezahlen.

Handelt der Empfänger des Baugeldes dieser Verpflichtung zuwider, so ist er den am Bau beteiligten Unternehmen, unter Umständen, zum Schadensersatz verpflichtet. Was genau aber ist Baugeld? Die sperrige Definition des Gesetzes sagt: Es muss sich um Geldbeträge handeln, „die 1. zum Zwecke der Bestreitung der Kosten eines Baues oder Umbaues in der Weise gewährt werden, dass zur Sicherung der Ansprüche des Geldgebers eine Hypothek oder Grundschuld an dem zu bebauenden Grundstück dient oder die Übertragung eines Eigentums an dem Grundstück erst

nach gänzlicher oder teilweiser Herstellung des Baues erfolgen soll, oder die 2. der Empfänger von einem Dritten für eine im Zusammenhang mit der Herstellung des Baues oder Umbaues stehende Leistung, die der Empfänger dem Dritten versprochen hat, erhalten hat, wenn an dieser Leistung andere Unternehmer auf Grund eines Werk-, Dienst- oder Kaufvertrages beteiligt waren.“

Ganz so kompliziert, wie sich das anhört oder lesen lässt, ist diese Definition aber gar nicht. Es kommt nämlich darauf an, dass der Baugeldempfänger dem Bezahler eine Sicherheit in Form einer Grundschuld oder Hypothek eingeräumt hat. Also der typische Fall eines Bauträgers, der sich bei einer Bank finanziert. Nimmt der Bauträger Zahlungen von Käufern entgegen, ist hiermit die 2. Alternative erfüllt, denn diese erhalten Eigentum ja erst nach vollständiger Bezahlung.

Leisten Bank oder Käufer in diesem Beispiel Zahlungen an den Bauträger, so handelt es sich immer dann um Baugeld, wenn die Zahlungen zur Bestreitung der Kosten des Baues bestimmt sind. Nicht dazu zählen also Zahlungen zum Erwerb des Grundstücks oder Betriebsmittelkredite. Das Baugeld entspricht damit den Herstellungskosten. Das gilt nicht nur für die Errichtung eines Neubaus, sondern auch für Um- und Ausbau.

Empfänger von Baugeld können nach § 1 BauFordSiG nicht nur Generalunternehmer, sondern v.A. auch Bauträger und Generalübernehmer sein. Ebenfalls ist das Gesetz auch anwendbar auf Fertighaushersteller. Der Verwendungspflicht des § 1 BauFordSiG unterliegt dabei der bevollmächtigte Baubetreuer.

Wie erwähnt, hat das Gesetz in der Praxis v.A. Bedeutung, wenn der Empfänger des Baugeldes eine juristische Person ist, also bspw. eine GmbH, bei der, nach der Insolvenz, nichts mehr zu holen ist. Der Anspruch richtet sich dann i.d.R. gegen die Geschäftsführer persönlich. Daneben kommt auch eine Haftung Dritter in Betracht, die sich an der Zweckentfremdung beteiligt haben.

Um einen Anspruch gegen die Geschäftsführer durchzusetzen muss der Nachunternehmer einen Verstoß gegen die Verwendungspflicht des § 1 BauFordSiG darlegen und beweisen. Dazu genügt allerdings die Behauptung, das Baugeld sei vorsätzlich zweckwidrig verwendet worden. Als Nachweis genügt es, dass der Verwendungspflichtige Baugeld in mindestens der Höhe der Forderung des Gläubigers erhalten hat und von diesem Geld nichts mehr vorhanden ist, ohne dass eine fällige Forderung des Gläubigers befriedigt worden ist. Werden diese Voraussetzungen substantiiert dargelegt, ist es die Sache des Baugeldempfängers, genau aufzuschlüsseln, welche Zahlungen auf das Bauwerk geleistet wurden.

Schließlich muss an dieser Stelle Baugeld vorsätzlich zweckentfremdet werden. Hierzu muss der Empfänger also zunächst wissen, dass es sich um Baugeld gehandelt hat. Diese Kenntnis wird bei größeren Beträgen allerdings vermutet, im Übrigen genügt hier bereits bedingter Vorsatz. Dieser liegt dann vor, wenn das Vorliegen von Baugeld billigend in Kauf genommen wird.

Vielen Unternehmern, selbst Juristen, ist die Existenz des BauFordSiG nicht einmal bekannt. Es lohnt sich aber durchaus, die Voraussetzungen einmal näher zu untersuchen, für den Fall, dass der Ausfall einer Forderung droht auf Grund der Insolvenz eines Auftraggebers, der als Bauträger, Generalunter- oder -übernehmer tätig war. Gleiches gilt natürlich ebenso für private Auftraggeber oder Bauherren, die mit einem Bauträger gebaut haben.

Autoren:

Rechtsanwalt Felix Hapig,  
Dr. Hapig + Kollegen,  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  
Dipl.-Ing. Ralf Papendick  
Papendick & Lameyer GmbH,  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Bauherrnberater, Projektleitung im Hochbau  
(Schwerpunkt u.A. Industriebau und Altbausanierung)

Anzeige  
DKMS