

Neue Haftungsrisiken im Baubetrieb !

Ein kleines Gesetz wird noch kleiner (von 5 auf 2 Paragraphen), aber diese Änderung hat es in sich: Das frühere GSB (Gesetz über die Sicherung der Bauforderungen) heißt ab Januar 2009 BauFordSiG und kann sich im Falle der Zahlungseinstellung oder Insolvenz eines Bauunternehmens als scharfes Schwert gegen die handelnden Personen (Geschäftsführer, Prokuristen etc.) erweisen.

Führte das GSB bislang nur ein Schattendasein, weil der Begriff des „Baugeldes“ so eng war, dass Verstöße gegen das GSB kaum einmal zum Tragen kamen, wird die durch das Forderungssicherungsgesetz (FoSiG) vorgenommene Änderung zu einer deutlichen Verschärfung der straf- und zivilrechtlichen Haftung von Bauträgern, Generalübernehmern und Generalunternehmern, aber auch „einfachen“ Bauhandwerkern, führen:

Was ist „Baugeld“ ?

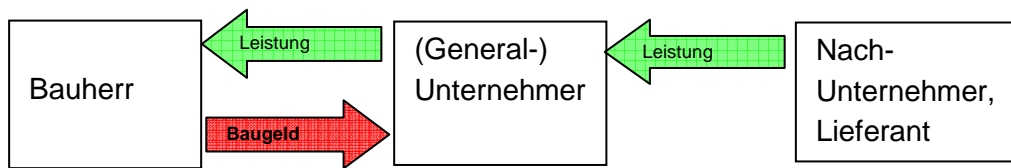
Neben dem auch bisher schon geltenden Baugeldbegriff (Geldbeträge, die durch eine Hypothek oder Grundschuld auf dem zu bebauenden Grundstück gesichert sind, § 1 Abs.3 Nr.1 BauFordSiG) führt der Gesetzgeber in § 1 Abs.3 Nr.2 BauFordSiG einen erheblich erweiterten Begriff des Baugeldes ein. Baugeld sind demnach auch

Geldbeträge,

- die der Empfänger
- von einem Dritten
- für eine Leistung
 - im Zusammenhang mit der Herstellung des Baues oder Umbaues,
 - die der Empfänger dem Dritten versprochen hat,
- erhalten hat, wenn
- an dieser Leistung
- andere Unternehmer (§ 14 des Bürgerlichen Gesetzbuchs) aufgrund eines Werk-, Dienst- oder Kaufvertrags beteiligt waren.

Entscheidend für diese erweiterte Baugeldeigenschaft ist einerseits, dass der Empfänger des Geldes (Bauhandwerker, GU / GÜ) dem Dritten (Auftraggeber / BH) die Herstellung eines Baues oder Umbaues versprochen hat, und andererseits, dass an der Leistung (Bau / Umbau) andere Unternehmer (NachU / SubU, Lieferanten) beteiligt waren.

Jede Zahlung des BH an den Bauhandwerker bzw. den GU / GÜ wird damit zu Baugeld im Sinne des Gesetzes und darf vom Empfänger nur in bestimmter Weise verwendet werden. Oder, grafisch ausgedrückt:



Der Gesetzgeber definiert weiter, dass auch

- Abschlagszahlungen und
- Zahlungen, deren Auszahlung nach Maßgabe des Fortschrittes des Baues oder Umbaues erfolgen soll,

Baugeld im Sinne des Gesetzes sind.

Wie darf Baugeld verwendet werden ?

Das Baugeld darf nach § 1 Abs.1 BauFordSiG nur zur Befriedigung solcher Personen, die an der Herstellung oder dem Umbau des Baues auf Grund eines Werk-, Dienst- oder Kaufvertrags beteiligt sind, also nur zur Befriedigung von

- Nachunternehmern (Subunternehmern) oder
- Lieferanten
- für deren Leistungen für das jeweilige Bauvorhaben.

Anderweitig, also für andere Zwecke des Baugeldempfängers, darf Baugeld nur bis zu dem Betrag verwendet werden, in welchem der Baugeldempfänger seine Nachunternehmer oder Lieferanten bereits aus anderen Mitteln befriedigt hat.

Für seine **eigenen Leistungen** an dem Bauvorhaben darf der Empfänger von Baugeld das Baugeld nur höchstens in Höhe der Hälfte des Wertes seiner erbrachten Leistungen behalten, § 1 Abs.2 BauFordSiG. Anders als Nachunternehmer und Lieferanten, die er aus dem Baugeld voll befriedigen darf (und muss), bekommt der Baugeldempfänger somit bis zum Abschluss des Bauvorhabens und bis zur vollständigen Befriedigung der Nachunternehmer und Lieferanten nur die Hälfte des angemessenen Wertes seiner eigenen Leistungen.

Strafrechtliche Folgen der unerlaubten Verwendung von Baugeld

Ein Baugeldempfänger wird nach § 2 BauFordSiG mit Freiheitsstrafe bis zu 5 Jahren oder Geldstrafe bestraft, wenn

- er seine Zahlungen eingestellt hat oder
- über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet worden ist

und

- die in § 1 Abs. 1 bezeichneten Gläubiger (Nachunternehmer, Lieferanten)
- zur Zeit der Zahlungseinstellung oder der Eröffnung des Insolvenzverfahrens
- benachteiligt sind,

wenn er zum Nachteil der bezeichneten Gläubiger den Vorschriften des § 1 zuwidergehandelt hat.

Ist der Baugeldempfänger eine juristische Person (z.B. GmbH, AG, engl. Ltd.), werden deren Organe (z.B. Geschäftsführer, Vorstand, Director) strafrechtlich zur Verantwortung gezogen, auch wenn sie selbst nicht Baugeldempfänger sind.

Zivilrechtliche Folgen der unerlaubten Verwendung von Baugeld - Durchgriffshaftung!

Auch nach der bisherigen Rechtsprechung wurde § 1 Abs.1 GSB als ein Schutzgesetz im Sinne des § 823 Abs. 2 BGB angesehen mit der Folge, dass ein Verstoß gegen die Baugeldverwendungspflicht auch Schadensersatzansprüche auslöst.

Der Schadensersatzanspruch richtet sich nicht nur gegen den Baugeldempfänger selbst, sondern auch gegen die natürlichen Personen, die als Organ oder als Mitglied eines Organs einer juristischen Person für diese tätig geworden sind.

Über § 823 Abs. 2 BGB und § 1 Abs. 1 FordSiG kann der benachteiligte Gläubiger somit seinen Schadensersatzanspruch auch unmittelbar gegen den Geschäftsführer oder sonstige auf Seiten des Baugeldempfängers handelnde Personen (unter Umständen auch Prokuristen und Niederlassungsleiter) durchsetzen.

Ab wann gilt das FordSiG ?

Die Änderung des GSB tritt zum 01.01.2009 in Kraft. Da es sich bei dem FordSiG in 1. Linie um eine strafrechtliche Vorschrift handelt, wird es unmittelbar auf sämtliche Zahlungsvorgänge ab dem 01.01.2009 anzuwenden sein.

Insbesondere kommt es nicht auf die Frage an, wann der Bauvertrag mit dem Bauherrn abgeschlossen wurde oder wann der Werk-, Dienst- oder Kaufvertrag mit dem Nachunternehmer oder Lieferanten geschlossen wurde.

Jegliche unerlaubte Verwendung von Baugeld führt ab dem 01.01.2009 zu den oben kurz dargestellten straf- und zivilrechtlichen Problemen.

Bitte beachten Sie:

Die in diesem Merkblatt enthaltenen Informationen sind nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Gesetzgebung und Rechtsprechung zu den hier behandelten Themen sind jedoch in Bewegung und eine einzige Entscheidung des Gesetzgebers oder eines Gerichts kann unter Umständen zu einer vollkommen neuen Rechtslage führen. Angesichts einer Vielzahl von Entscheidungen und Meinungen zu den hier behandelten Themen ließen sich auch Kürzungen und Verallgemeinerungen nicht vermeiden.

Dieses Merkblatt dient daher ausschließlich zum Zweck einer ersten Information und kann und soll eine auf den Einzelfall bezogene Rechtsberatung nicht ersetzen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der in diesem Merkblatt enthaltenen Informationen können wir daher nicht übernehmen.

Wenn Sie weiteren Informationsbedarf haben, stehen wir Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.

Der Gesetzestext:

Gesetz über die Sicherung der Bauforderungen (BauFordSiG)

in der ab 01.01.2009 geltenden Fassung

§ 1

(1) Der Empfänger von Baugeld ist verpflichtet, das Baugeld zur Befriedigung solcher Personen, die an der Herstellung oder dem Umbau des Baues auf Grund eines Werk-, Dienst- oder Kaufvertrags beteiligt sind, zu verwenden. Die Verpflichtung nach Satz 1 hat auch zu erfüllen, wer als Baubetreuer bei der Betreuung des Bauvorhabens zur Verfügung über die Finanzierungsmittel des Bestellers ermächtigt ist. Eine anderweitige Verwendung des Baugeldes ist bis zu dem Betrag statthaft, in welchem der Empfänger aus anderen Mitteln Gläubiger der bezeichneten Art bereits befriedigt hat.

(2) Ist der Empfänger selbst an der Herstellung beteiligt, so darf er das Baugeld in Höhe der Hälfte des angemessenen Wertes der von ihm in den Bau verwendeten Leistung, oder, wenn die Leistung von ihm noch nicht in den Bau verwendet worden ist, der von ihm geleisteten Arbeit und der von ihm gemachten Auslagen für sich behalten.

(3) Baugeld sind Geldbeträge,

1. die zum Zweck 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 oder Umbaues erfolgen soll, oder

2. die 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 (§ 14 des Bürgerlichen Gesetzbuchs) aufgrund eines Werk-, Dienst- oder Kaufvertrags beteiligt waren.

Beträge, die zum Zweck der Bestreitung der Kosten eines Baues oder Umbaues gewährt werden, sind insbesondere Abschlagszahlungen und solche, deren Auszahlung ohne nähere Bestimmung des Zweckes der Verwendung nach Maßgabe des Fortschrittes des Baues oder Umbaues erfolgen soll.

(4) Ist die Baugeldeigenschaft oder die Verwendung des Baugeldes streitig, so trifft die Beweislast den Empfänger.

§ 2

Baugeldempfänger, welche ihre Zahlungen eingestellt haben oder über deren Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet worden ist und deren in § 1 Abs. 1 bezeichnete Gläubiger zur Zeit der Zahlungseinstellung oder der Eröffnung des Insolvenzverfahrens benachteiligt sind, werden mit Freiheitsstrafe bis zu fünf Jahren oder Geldstrafe bestraft, wenn sie zum Nachteil der bezeichneten Gläubiger den Vorschriften des § 1 zuwidergehandelt haben.