

Baugeld im Sinne des Bauforderungssicherungsgesetzes (BauFordSiG) – was ist das?

von Rechtsanwältin Dr. Tina Großkurth*, Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht

I. Einleitung

Am 01. Januar 2009 ist das Gesetz zur Sicherung von Werkunternehmeransprüchen und zur verbesserten Durchsetzung von Forderungen in Kraft getreten (siehe hierzu bereits unser Jusletter Dezember 2008). In Artikel 3 des Gesetzes wurde das Gesetz über die Sicherung von Bauforderungen geändert.

Das Forderungssicherungsgesetz wirkt sich nicht nur auf den ehemaligen Namen des Gesetzes über die Sicherung der Bauforderungen (vorher „GSB“) aus, welches nunmehr mit Bauforderungssicherungsgesetz (BauFordSiG) bezeichnet wird, sondern insbesondere wurde der Baugeldbegriff neu definiert und die damit korrespondierende Baugeldverwendungspflicht erheblich verschärft.

II. Änderung des Baugeldbegriffs

Gemäß § 1 Abs. 3 GSB a.F. war Baugeld wie folgt definiert:

„Baugeld sind Geldbeträge, die zum Zweck der Bestreitung der Kosten eines Baues 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 des Eigentums an dem Grundstück erst nach gänzlicher oder teilweiser Herstellung des Baues erfolgen soll. Als Geldbeträge, die zum Zwecke der Bestreitung der Kosten eines Baues gewährt werden, gelten insbesondere:

1. solche, deren Auszahlung ohne nähere Bestimmung des Zwecks der Verwendung nach Maßgabe des Fortschreitens des Baues erfolgen soll,
2. (gegenstandslos).“

Der Baugeldbegriff ist nunmehr in der neuen Regelung des § 1 Abs. 3 Bauforderungssicherungsgesetz wie folgt erheblich erweitert worden:

„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 Gesetzbuches) aufgrund eines Werk-, Dienst- oder Kaufvertrages 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 Zwecks der Verwendung nach Maßgabe des Fortschrittes des Baues oder Umbaues erfolgen soll.“

III. Konsequenzen der Gesetzesänderung

Mit der Erweiterung des Baugeldbegriffs wurde die Baugeldverwendungspflicht erheblich verschärft. Während das frühere GSB in der Baupraxis eher ein Schattendasein geführt hat, wird das seit dem 01. Januar 2009 geltende Bauforderungssicherungsgesetz für den Auftragnehmer - sei es in seiner Funktion als Generalunternehmer oder aber in seiner Funktion als Subunternehmer - ggf., je nach Sichtweise erfreulicherweise oder bedauerlicherweise, in den Fokus der Durchsetzung von Forderungen geraten.

§ 1 Abs. 1 Bauforderungssicherungsgesetz verpflichtet einen Baugeldempfänger, das Baugeld, welches er für eine bestimmte Baustelle erhalten hat, auch



ausschließlich für diese zu verwenden. Unter den Begriff des Baugeldes fallen in Anlehnung an den ebenfalls geänderten § 641 BGB n.F. (siehe auch hierzu unseren Jusletter Dezember 2008) auch einfache Zahlungen der (dritten) Bauherren an den Bauträger (bzw. Generalübernehmer-/unternehmer). Damit wird jeder Geldbetrag, den der Generalunternehmer vom Bauherrn aufgrund einer Abschlagsrechnung erhalten hat, zwingend Baugeld. Dieses Baugeld darf der Generalunternehmer ausschließlich dazu verwenden, die auf der konkreten Baustelle beschäftigten Bauunternehmen, Lieferanten und Arbeitnehmer zu bezahlen. Erst wenn sichergestellt ist, dass das Baugeld ausreicht, um sämtliche Baugläubiger zu befriedigen, darf das Baugeld auch für andere - eigene - Zwecke verwendet werden. Hinzu kommt eine in § 1 Abs. 4 Bauforderungssicherungsgesetz geregelte Vermutung zugunsten der Empfänger von Baugeld dahingehend, dass, wenn die Baugeldeigenschaft oder die Verwendung des Baugeldes streitig sind, die Beweislast den Empfänger trifft.

IV. Zusammenfassung

Die Auswirkungen der Gesetzesänderung sind im Falle der Insolvenz des Baugeldempfängers erheblich, da bei Verletzung der Baugeldverwendungspflicht und bei Forderungsausfall der Baubeteiligten eine persönliche Haftung der Organe des Generalunternehmers/Hauptunternehmers, also der Geschäftsführer, Prokuristen, Projektleitung und anderer, in Betracht kommt. Es ergibt sich damit für die Baubeteiligten die Möglichkeit eines Haftungsdurchgriffs auf die verantwortlichen Personen und zwar auch bzw. gerade dann, wenn der Generalunternehmer/Hauptunternehmer insolvent ist. Im Vergleich zu den strengen Voraussetzungen der Durchgriffshaftung nach dem vormaligen GSB sind damit die Möglichkeiten für eine Durchgriffshaftung erheblich erleichtert worden. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass insbesondere mit Rücksicht auf die derzeitige Wirtschaftskrise, welche auch die Baukonjunktur aller Voraussicht nach nicht unberührt lassen, sondern vielmehr mit einem Anstieg der Insolvenzzahlen einhergehen wird, das neue Bauforderungssicherungsgesetz im Gegensatz zum vormaligen GSB kein Exotendasein mehr führen wird.

Wirksame Vertragsstrafenregelung: Muss die Verschuldensabhängigkeit ausdrücklich erwähnt werden?

von Rechtsanwältin Dr. Tina Großkurth*, Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht

Es dürfte allgemein bekannt sein, dass eine wirksame Vertragsstrafenregelung ein Verschulden des Auftragnehmers voraussetzt. Da eine der Tatbestandsvoraussetzungen des Verzuges das Verschulden ist, bestanden bislang aus rechtlicher Sicht keine Bedenken gegen Regelungen mit beispielsweise folgender Formulierung:

„1. Für die Überschreitung der vereinbarten Zwischentermine hat der Auftragnehmer für jeden Werktag des Verzuges eine Vertragsstrafe in Höhe von 0,1% der Bruttotauftragssumme der zum jeweiligen überschrittenen Zwischentermin fertigzustellenden Teilleistung zu zahlen. Für die Überschreitung von Zwischenterminen angefallene Vertragsstrafen werden auf Vertragsstrafen für folgende Zwischentermine bzw. den Gesamtfertigstellungstermin angerechnet.

2. Für die Überschreitung des Gesamtfertigstellungstermins hat der Auftragnehmer für jeden Werktag des Verzuges eine Vertragsstrafe in Höhe von 0,2% der Bruttoschlussrechnungssumme zu zahlen.

3. Die Vertragsstrafe wird insgesamt auf 5% der Gesamtbruttoschlussrechnungssumme begrenzt.“

Mit Urteil vom 06. Dezember 2007 (Aktenzeichen VII ZR 28/07) hat der Bundesgerichtshof für folgende Klausel entschieden, dass diese im Rahmen von Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Auftraggebers den Auftragnehmer unangemessen benachteiligt und daher unwirksam ist:

„Die Frist gilt als verbindlich und verlängert sich auch nicht durch witterungsbedingte Beeinträchtigungen. Bei Überschreitung der Ausführungsfrist hat der Auftragnehmer eine Vertragsstrafe von 0,3% der Auftragssumme pro Werktag des Verzuges zu zahlen, höchstens jedoch 10% der Schlussrechnungssumme.“

Ungeachtet dessen, dass bereits die Höchstgrenze von 10% zu einer Unwirksamkeit der in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Auftraggebers enthaltenen Klausel wegen unangemessener Benachteiligung des Auftragnehmers führt, hat der BGH entschieden, dass eine Auslegung der vorzitierten Klausel ergibt, dass eine Vertragsstrafe auch dann verwirkt ist, wenn der Auftragnehmer eine Überschreitung des vereinbarten Fertigstel-



lungstermins aufgrund witterungsbedingter Beeinträchtigungen nicht zu vertreten hat. Hieran ändere auch nicht, dass die Vertragsstrafe nur für Zeiten des „Verzuges“ zu zahlen ist, da dieser Formulierung gegenüber der speziellen Regelung, dass sich die Fertigstellungsfrist „auch nicht durch witterungsbedingte Beeinträchtigungen“ verlängert, keine entscheidende Bedeutung zukomme.

Um jegliche späteren Zweifel von vornherein auszuschließen und einer etwaigen Auslegung durch Gerichte vorzubeugen, sollte eine Vertragsstrafenregelung, welche vom Auftraggeber vorgegeben wird, wie folgt formuliert werden:

„1. Für die **schuldhafte Überschreitung** der vereinbarten Zwischentermine hat der Auftragnehmer für jeden Werktag des Verzuges eine Vertragsstrafe in Höhe von 0,1% der Bruttoauftragssumme der zum jeweiligen überschrrittenen Zwischentermin fertigzustellenden Teilleistung zu zahlen. Für die Überschreitung von Zwischenterminen angefallene Vertragsstrafen werden auf Vertragsstrafen für folgende Zwischentermine bzw. den Gesamtfertigstellungstermin angerechnet.

2. Für die Überschreitung des Gesamtfertigstellungstermins hat der Auftragnehmer für jeden Werktag des Verzuges eine Vertragsstrafe in Höhe von 0,2% der Bruttoschlussrechnungssumme zu zahlen.

3. Die Vertragsstrafe wird insgesamt auf 5% der Gesamtbruttoschlussrechnungssumme begrenzt.“

Hinweis

Unser Jusletter beruht auf einer sorgfältigen Recherche der Rechtslage. Deren allgemeine Darstellung kann die Besonderheiten des jeweiligen Einzelfalles jedoch nicht berücksichtigen. Der Jusletter dient nur der Information und ist keine vertragliche Beratungsleistung. Er kann deshalb eine individuelle Rechtsberatung nicht ersetzen.

Kontakt

Ahlers & Vogel _ Bremen
Contrescarpe 21 _ 28203 Bremen
Telefon +49 (421) 33 34-0
Telefax +49 (421) 33 34-111
E-Mail: bremen@ahlers-vogel.de

Ahlers & Vogel _ Hamburg
Schaarsteinwegsbrücke 2 _ 20459 Hamburg
Telefon +49 (40) 37 85 88-0
Telefax +49 (40) 37 85 88-88
E-Mail hamburg@ahlers-vogel.de

Ahlers & Vogel _ Rostock
Gerhart-Hauptmann-Str. 24 _ 18055 Rostock
Telefon +49 (381) 491 39-0
Telefax +49 (381) 491 39-99
E-Mail: rostock@ahlers-vogel.de

***Dr. Tina Großkurth** studierte Rechtswissenschaften in Göttingen und Wolverhampton (GB) und ist seit 2001 als Rechtsanwältin tätig. Seit 2006 betreut Frau Dr. Großkurth unsere Mandanten als Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht in diesen Bereichen, in welchen sie promovierte. Seit 2009 ist sie Partnerin der Sozietät. Sie ist Mitglied der ARGE Baurecht im Deutschen Anwaltverein.

