



## Das (ab dem 01.01.2009 gültige) neue Bauforderungssicherungsgesetz: was General- und Hauptunternehmer wissen müssen!

Der Autor:  
Rechtsanwalt Dr. Ralf Kleemann  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Durch das neue Bauforderungssicherungsgesetz ("Bauforderungssicherungsgesetz in der im Bundesgesetzblatt III, Gliederungsnummer 213-2 veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 23.10.2008 [BGBl I S. 2022]"), das zum 01.01.2009 in Kraft trat, wird ein General- bzw. Hauptunternehmer (GU/HU) zum Treuhänder seiner Nachunternehmer (NU). Jede Abschlagszahlung, die er von seinem Auftraggeber erhält, gilt künftig als "Baugeld". Dieses muss zur Bezahlung der von ihm beauftragten NU (ebenso: Architekten, Lieferanten, etc.) verwendet werden. Wird dieses Baugeld zweckwidrig verwendet und können die NU ihre Forderungen - z. B. wegen Insolvenz - später nicht mehr durchsetzen, müssen die Verantwortungsträger (z.B. Geschäftsführer und Vorstände) des GU/HU mit einer persönlichen Inanspruchnahme rechnen. Zur Vermeidung dieser Haftungsrisiken ist Folgendes zu beachten:

1. Der GU/HU muss das erhaltene Baugeld auf einem gesonderten Konto separieren und dafür Sorge tragen, dass es nicht von Dritten (auch nicht der Hausbank) gepfändet werden kann. In der Regel empfiehlt sich die Einrichtung eines Treuhandkontos.
2. Er darf das Baugeld nicht für eigene Zwecke oder zur Deckung der allgemeinen Geschäftskosten (Büro, Miete, Sekretärin, etc.) verwenden.
3. Er darf keine "Löcher" aus anderen Baustellen stopfen und keine baufremden Verbindlichkeiten bedienen, wie z. B. Grundstückskosten, Rechtsanwaltskosten, Entmietung, Maklerkosten, Notar, etc.

4. Erbringt der GU/HU selbst Bauleistungen, darf er vom Baugeld nur einen Betrag in Höhe von 50 % des angemessenen Wertes (also nicht des Rechnungsbetrages) des Baugeldes für sich behalten.
5. Das Forderungssicherungsgesetz wirkt sich nicht nur auf den ehemaligen Namen des "Gesetzes Sicherung von Bauforderungen" vom 01.06.1909 - jetzt: Bauforderungssicherungsgesetz - aus, sondern auch auf dessen Inhalt: Unter anderem wurde der Baugeldbegriff und die damit korrespondierende Baugeldverwendungspflicht erheblich verschärft. § 1 Abs. 1 Bauforderungssicherungsgesetz verpflichtet einen Baugeldempfänger, das Baugeld, welches er für eine bestimmte Baustelle erhalten hat, auch nur für diese zu verwenden. Er darf mit dem Baugeld nur die auf der konkreten Baustelle beschäftigten Bauunternehmen, Lieferanten und Bauarbeitnehmer bezahlen. Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 in Verbindung mit Satz 2 Bauforderungssicherungsgesetz ist nunmehr jeder Geldbetrag, den der GU vom Bauherrn aufgrund einer Abschlagszahlung erhalten hat, zwingend Baugeld. Dieses Baugeld muss der GU erhalten und darf dies nur dazu verwenden, den oben näher bezeichneten Personenkreis zu vergüten. Erst wenn sichergestellt ist, dass das Baugeld ausreicht, um sämtliche Baugläubiger zu befriedigen, darf er das Baugeld auch für andere Zwecke verwenden.

Durch die erhebliche Ausweitung des Baugeldbegriffs werden die Generalunternehmer und Hauptunternehmer zu Treuhändern ihrer Nachunternehmer. Abschlagszahlungen, die ein GU/HU künftig für die jeweilige Baustelle

erhält, sind zwingend Baugeld. Dieses Baugeld muss primär zur Bezahlung der an dieser Baustelle tätigen Nachunternehmer, Architekten, Materiallieferanten, etc. verwendet werden. Falls einer dieser Baugläubiger später in der Insolvenz des GU/HU mit seiner Forderung ausfällt, weil das Baugeld für baustellenfremde Zwecke verbraucht wurde, so ist über § 823 Abs. 2 BGB in Verbindung mit § 1 Bauforderungssicherungsgesetz eine Durchgriffshaftung auf den Verantwortungsträger persönlich (z. B. Geschäftsführer, Niederlassungsleiter, Projektleiter, etc.) eröffnet. Damit nicht genug: Bei der Frage, ob es sich um Baugeld handelt oder ob es zweckwidrig verwendet wurde, liegt die Darlegungs- und Beweislast künftig beim Baugeldempfänger!

Bei der Verletzung der Baugeldverwendungspflicht und bei Forderungsausfall der Baubeteiligten kommt also die persönliche Haftung der Verantwortungsträger des GU/HU in Betracht, also die der Geschäftsführer, Prokuristen, Projektleiter und anderer. Den Baubeteiligten wird die Möglichkeit eines Haftungsdurchgriffs auf die verantwortliche Person eröffnet, und zwar auch und gerade dann, wenn der GU/HU insolvent ist. In der Vergangenheit spielte das Gesetz Sicherung von Bauforderungen (heute: Bauforderungssicherungsgesetz) keine große Rolle, weil die Voraussetzungen der Durchgriffshaftung sehr streng waren. Mit der Neuregelung ist aber nicht nur der Baugeldbegriff wesentlich erweitert worden, der Baugeldempfänger hat künftig auch die Beweislast bei der Frage, ob es überhaupt um Baugeld geht und ob es zweckwidrig verwendet wurde. Spätestens in der nächsten Krise der Baukonjunktur mit erhöhten Insolvenzzahlen werden sich die Auswirkungen des neuen Bauforderungssicherungsgesetz in aller Schärfe zeigen.