

Guttentag'sche Sammlung  
Nr. 93. Deutscher Reichsgesetze. Nr. 93.  
Textausgaben mit Anmerkungen.

---

Gesetz über die  
**Sicherung der Bauforderungen.**

Vom 1. Juni 1909.

Textausgabe mit Einleitung, Anmerkungen und  
Sachregister.

Von

**Dr. Eduard Garnier,**  
Justizrat in Cassel.



Berlin 1909.  
**J. Guttentag, Verlagsbuchhandlung,**  
G. m. b. H.



## Vorwort.

---

Das Gesetz über die Sicherung der Bauforderungen wird nur in wenigen, leicht zu übersehenden gesetzlichen Bestimmungen unmittelbar in Geltung treten. Der bei weitem umfangreichste und schwierigste Teil des Gesetzes bedarf zu seiner Einführung des Erlasses von landesgesetzlichen Ausführungsbestimmungen und von landesherrlichen Verordnungen, denen der Erlaß von Ortsstatuten zu folgen hat. Gleichwohl erscheint eine Erläuterung des Gesetzes schon jetzt wünschenswert. Denn weite Kreise der Bevölkerung, vor allem die Interessenten aus der Zahl der Baugewerbetreibenden, die Mitglieder der Gemeindebehörden, der Handels-, Handwerks- und Arbeitervertretungen müssen sich über den Inhalt des Gesetzes klar sein, um die von ihnen zu erstattenden Äußerungen über dessen Einführung

abgeben zu können. Deshalb mag diese Bearbeitung schon jetzt erscheinen, bevor die zu erwartenden weiteren Vorschriften erlassen sind. Möge sie dazu beitragen, das Verständnis der so besonders spröden und schwierigen Materie denen, deren Mitwirkung bei Einführung und Durchführung des Gesetzes erforderlich ist, zu erleichtern.

Cassel, im Mai 1909.

Der Verfasser.

## Inhaltsverzeichnis.

	Seite
Vorwort . . . . .	5
Einleitung . . . . .	9
Gesetz über die Sicherung der Bauforderungen . . . . .	33
1. Abschnitt. Allgemeine Sicherungsmaßregeln. §§ 1—8 . . . . .	33
2. Abschnitt. Dingliche Sicherung der Bauforderungen . . . . .	41
1. Titel. Geltungsbereich dieses Abschnitts. §§ 9, 10 . . . . .	41
2. Titel. Baubeginn. §§ 11—17 . . . . .	44
3. Titel. Baugläubiger. §§ 18—26 . . . . .	53
4. Titel. Bauhypothek, Baugeldhypothek. §§ 27—40 . . . . .	66
5. Titel. Sicherungsleistung. §§ 41—49 . . . . .	83
6. Titel. Bauschöffenamts. §§ 50—60 . . . . .	91
7. Titel. Schlußbestimmungen. §§ 61—67 . . . . .	98
Sachregister . . . . .	102

## Abkürzungen.

---

- E.** = Entwurf eines Gesetzes über die Sicherung der Bau-  
forderungen. Drucksache des Reichstags, 12. Legis-  
laturperiode, 1. Session 1907, Nr. 365, S. 1—10.
- Bgr.** = Begründung dieses Entwurfs, daselbst, S. 11—49.
- RB.** = Bericht der 13. Kommission des Reichstags zur  
Vorbereitung des Gesetzesentwurfs. Drucksache des Reichs-  
tags, 12. Legislaturperiode, 1. Session 1907/1909,  
Nr. 1275.
-

## Einleitung.

---

Bereits seit langen Jahren beschäftigt sich die Öffentlichkeit mit Schaffung eines wirksamen Schutzes für die Bauforderungen. Schon am 5. Dezember 1895 hatte der Reichstag auf Antrag des Abgeordneten Bassermann die verbündeten Regierungen ersucht, einen Gesetzentwurf vorzulegen, durch welchen den Bauhandwerkern und Bauarbeitern ihre aus Arbeiten und Lieferungen an Neu- und Umbauten erwachsenden Forderungen gesichert würden. Seitdem sind eine ganze Reihe solcher Gesetzentwürfe verfaßt und der öffentlichen Beurteilung unterbreitet. Die im Jahre 1897 erschienenen Entwürfe beschäftigten den Juristentag in Posen 1898 und führten zu Annahme des Antrags:

„Es empfiehlt sich, zum Schutze der Baugläubiger in Neubaubezirken die Bauerlaubnis von der Eintragung eines Bauvermerks in das Grundbuch abhängig zu machen, an den die Sicherung der Bauforderungen zu knüpfen ist.“

Zwei weitere Entwürfe wurden im Jahre 1901 veröffentlicht (A und B) und führten zu eingehenden

Verhandlungen auf dem Juristentag in Berlin 1902. Daneben ging die Behandlung der Frage in der Literatur und in zahlreichen Körperschaften und Interessentenvereinigungen weiter. Eine wesentliche Förderung erfuhr dieselbe durch das gründliche Werk von Salomonsohn (Solmsen): Der gesetzliche Schutz der Baugläubiger in den Vereinigten Staaten von Nordamerika (Berlin 1900). Darin wurde der Nachweis geführt, daß dort ähnliche wirtschaftliche Verhältnisse, wie bei uns, schon seit mehr als 100 Jahren zu einem bis in die Neuzeit immer weiter durchgebildeten gesetzlichen Schutz geführt haben und daß der mit diesem Schutz verbundene Zwang trotz des gerade in den Vereinigten Staaten besonders raschen Aufblühens der Städte nirgends als unerträglich empfunden wird. Der Verfasser weist überzeugend nach, daß die weitaus überwiegende Mehrheit der maßgebenden Beurteiler, darunter auch die Vertreter gerade der größten Banken, das Bestehen der Gesetze als durchaus nützlich und notwendig und mit dem Interesse auch des entwickeltesten Geldverkehrs vereinbar erklären, daß man nirgends einen Versuch zu Abschaffung dieser sog. Pfandgesetze gemacht, vielmehr umgekehrt dieselben nur immer sorgfältiger ausgebildet hat. Gerade dieser Nachweis dürfte wesentlich dazu beigetragen haben, vielfache bei uns bestehende Bedenken gegen die Einführung des erstrebten Schutzes zu zerstören.

Einigkeit dürfte wohl darüber herrschen, daß

§ 648 BGB., der dem Unternehmer eines Bauwerkes das Recht auf Einräumung einer Sicherungshypothek an dem Baugrundstück des Bestellers beilegt, die erwünschte Abhilfe nicht gebracht hat, daß also diese Abhilfe auf dem Wege einer besonderen Gesetzgebung gesucht werden muß. Auch darüber besteht schon seit Jahren wohl allseitiges Einverständnis, daß der zu gewährende Schutz ein privatrechtlicher sein muß, und daß von der im preussischen Abgeordnetenhaus gebilligten Anregung eines Antrages Wallbrecht, welcher die Bauerlaubnis durch Bauerschöffenämter nur an finanziell leistungsfähige Unternehmer geben wollte, abgesehen werden muß. Diese Stellung war bereits 1898 von dem Posener Juristentag genommen und ist seitdem in allen Gesekentwürfen festgehalten. Dagegen blieben über die Ausgestaltung des hiernach allein in Betracht kommenden zivilrechtlichen Schutzes weitgehende Meinungsverschiedenheiten bestehen, so daß auch keiner der beiden 1901 veröffentlichten Entwürfe ungeteilte Billigung fand.

Unter umfassender Berücksichtigung aller inzwischen erfolgten Äußerungen zu diesen Entwürfen wurde demnächst ein neuer Entwurf ausgearbeitet, als preussischer Antrag im Bundesrate eingebracht, von ihm genehmigt und dem Reichstag am 29. April 1907 (Drucksache Nr. 365 von 1907) zur Beschlußnahme vorgelegt. Die erste Lesung dieses Entwurfs im Plenum des Reichstags fand am 27. November

1907 statt. Durch Beschluß des Reichstags vom gleichen Tage wurde der Entwurf zur Vorberatung einer Kommission von 21 Mitgliedern überwiesen, die sich am 28. November 1907 konstituierte. Die Kommission wählte zum Vorsitzenden den Abgeordneten Dr. Mugdan, zu dessen Stellvertreter den Abgeordneten Dr. Dröschner, zu Schriftführern die Abgeordneten Dr. Neumann-Hofer und Wiedeberg. Mit der Berichterstattung wurde der Abgeordnete Dr. Mayer (Kaufbeuren) beauftragt, mit der Berichterstattung über die Petitionen die Abgeordneten Dr. Mayer (Kaufbeuren) als Referent und Dr. Frank (Mannheim) als Korreferent.

Seitens der verbündeten Regierungen beteiligten sich an den Kommissionsberatungen:

a) Bevollmächtigte zum Bundesrate:

- Dr. Nieberding, Wirklicher Geheimer Rat,  
Staatssekretär des Reichs-Justizamts,
- Dr. Hoffmann, Direktor im Reichs-Justiz-  
amte,
- v. Treutlein-Moerdes, Königlich Bayerischer  
Ministerialrat,
- Strößenreuther, Königlich Bayerischer Mi-  
nisterialrat,
- Dr. Fischer, Königlich Sächsischer Wirklicher  
Geheimer Rat,
- Dr. Niefer, Großherzoglich Badischer Geheimer  
Ober-Regierungsrat;

- b) die auf Grund des Artikels XVI der Reichsverfassung vom Bundesrat ernannten Kommissare:

Dr. Dungs, Kaiserlicher Geheimer Ober-  
Regierungsrat,

v. Jeklin, Kaiserlicher Geheimer Regierungsrat,

Mügel, Königlich Preussischer Geheimer Ober-  
Justizrat,

Launer, Königlich Preussischer Geheimer Ober-  
Baurat,

Dr. Münchgesang, Königlich Preussischer Geheimer Ober-Regierungsrat.

Die Kommission beschloß in einer vorbereitenden Sitzung, den Gesetzentwurf in zwei Lesungen zu beraten. Die Beratung nahm in erster Lesung 8 Sitzungen, in zweiter Lesung 5 Sitzungen in Anspruch. Außerdem wurde in erster Lesung eine Unterkommission aus 7 Kommissionsmitgliedern gebildet, welche die ihr von der Kommission überwiesenen Aufgaben in 10 Sitzungen erledigt hat.

Der Bericht der Kommission erschien als Drucksache Nr. 1275 von 1907/1909 am 17. März 1909. Die zweite Beratung im Plenum des Reichstags fand am 28. April, die dritte Beratung am 4. Mai 1909 statt und führte zu fast unveränderter Annahme des Kommissionsentwurfs.

Um so einschneidender sind die Veränderungen, welche die Kommission selbst dem Regierungsentwurf

hat zuteil werden lassen. Der äußere Umfang des Gesetzes stieg dadurch von 42 auf 67 Paragraphen. Am wesentlichsten ist die Einführung des Zwanges zur Baugelderverwendung und zur Buchführung, welcher als erster, und zwar ohne weiteres für das ganze Reichsgebiet gültiger Abschnitt unter der Überschrift „Allgemeine Sicherungsmaßregeln“ dem seitherigen Gesetzentwurf vorausgestellt ist. Dadurch ist der Entwurf selbst unter der Überschrift „Dingliche Sicherung der Bauforderungen“ zum Abschnitt 2 des Gesetzes geworden. In diesem Abschnitt ist ganz neu die Einführung von Bauschöffensämtern, allerdings mit wesentlich anderen Funktionen, als sie der Antrag Wallbrecht seinerzeit vorgesehen hatte. Sie sind in das Leben gerufen, damit der Baupolizeibehörde alle diejenigen Aufgaben abgenommen werden, die eigentlich gar nicht polizeilicher Natur sind, vielmehr besser in der Hand einer überwiegend aus Sachverständigen bestehenden Behörde liegen, die schon deshalb das Vertrauen der Interessenten genießen muß. Aber auch im übrigen sind zahlreiche Änderungen im einzelnen vorgenommen, welche alle den noch weitergehenden Schutz der Baugläubiger bezwecken. Es sei in dieser Richtung verwiesen auf die Aufnahme von Ersatzbauten in den Geltungsbereich des Gesetzes (§ 9), auf die Erhöhung der zur Abwendung des Bauvermerks zu hinterlegenden Summe von  $\frac{1}{4}$  auf  $\frac{1}{8}$  der voraus-

sichtlichen Baukosten (§ 12), auf Anrechnung von nur  $\frac{3}{4}$  des Baustellenwertes statt des vollen Baustellenwertes bei Berechnung der Differenzkaution (§ 13), auf die erweiterte Haftung des Eigentümers für Nachmänner (§ 19), auf die Einführung eines Vorrangs für Lohnrückstände von Bauarbeitern (§ 29), die Sperrung von  $\frac{1}{5}$  der Baugelder (§ 34) usw. Noch weitergehende Anträge sind in der Reichstagskommission als praktisch unausführbar erkannt und entweder von den Antragstellern selbst zurückgezogen oder von der Kommission abgelehnt. In seiner jetzigen Form stellt also das Gesetz das Ergebnis einer ganz besonders langwierigen und gründlichen Beratung und das äußerste Maß dessen dar, was im Interesse des Schutzes von Bauforderungen auf gesetzlichem Wege zu erreichen ist.

Wenden wir uns nun zu einem kurzen systematischen Überblick über den Inhalt des Gesetzes, so erscheinen als Grundgedanken des dinglichen Schutzes, abgesehen von den oben erwähnten allgemeinen Sicherungsmaßnahmen, die folgenden. Zunächst soll den Baugläubigern ein dinglicher Schutz ihrer Bauforderungen hinter  $\frac{3}{4}$  des Baustellenwertes gesichert werden, und zwar dadurch, daß vor dem Beginn des Baues von Amts wegen an dieser Stelle ein „Bauvermerk“ eingetragen wird. — Falls bereits eine höhere Belastung im Grundbuch eingetragen ist, wird insoweit dieser Schutz (durch Hinterlegung einer entsprechenden Sicherheit (Differenzkaution) verwirklicht.

Eine Ausnahme im Rang der Belastungen wird allerdings gemacht zugunsten einer nacheingetragenen Baugeldhypothek, welche den Vorrang vor dem Bauvermerk erwerben kann, und zwar weil die Möglichkeit der Gewährung von Baugeld im Interesse der Bautätigkeit überhaupt und sonach der Baugläubiger selbst unbedingt nicht beeinträchtigt werden darf. Die Einräumung dieses Vorrechts für die Baugeldhypothek ist aber geknüpft an die Verwendung des Baugeldes zur Befriedigung von Baugläubigern, welche durch umfassende Vorschriften hier nicht nur dem Bauherrn, sondern auch dem Baugeldgeber gegenüber gesichert ist. — Ausnahmen von dem dinglichen Schutz durch Bauvermerk sind nur zugelassen, wenn der dritte Teil der Baukosten als Sicherheit hinterlegt wird.

Dies vorausgeschickt stellt sich der Inhalt des Gesetzes im wesentlichen kurz wie folgt dar.

Der wie erwähnt durch die Beratung des Reichstags zugefügte Abschnitt 1, enthaltend „Allgemeine Sicherungsmaßregeln“, legt zunächst dem Empfänger von Baugeld die Verpflichtung auf, das Baugeld zur Befriedigung von Baugläubigern zu verwenden. Als Baugeld werden Geldbeträge bezeichnet, die zur Bestreitung der Baukosten entweder gegen Eintragung einer Hypothek oder Grundschuld, oder in der Weise gewährt werden, daß zu ihrer Sicherung das Eigentum an dem Grundstück erst nach Herstellung des Baues übertragen werden soll. (§ 1.)

Es fallen also unter diese Vorschrift nicht solche Darlehen, welche dem Bauherrn zu Zwecken des Baues etwa gegen andere Sicherheitsleistung (Bürgschaft usw.) gewährt werden, andererseits aber nicht nur solche, für welche eine ausdrücklich als Baugeldhypothek bezeichnete Hypothek (§ 33) eingetragen ist. An die Übertretung der Verwendungspflicht seitens des Bauherrn sind zunächst nur strafrechtliche Folgen, und zwar nur für den Fall der Zahlungseinstellung oder Konkursöffnung geknüpft. In diesem Fall wird der Baugeldempfänger nach § 5 mit Gefängnis von einem Monat bis zu fünf Jahren und bei Vorhandensein mildernder Umstände mit Gefängnis von mindestens einem Tag oder mit Geldstrafe bis zu 3000 Mk. gestraft.

Als weitere allgemeine Sicherungsmaßregel legt das Gesetz dem, der die Herstellung eines Neubaues unternimmt und entweder Baugewerbetreibender ist oder sich für den Neubau Baugeld gewähren läßt, die Verpflichtung zu Führung eines Baubuches auf. Die gleiche Verpflichtung findet auch auf Umbauten Anwendung, wenn für den Umbau Baugeld gewährt wird. Der Inhalt des Baubuches ist im Gesetz genau geregelt (§ 2). Ebendasselbst ist auch die Begriffsbestimmung des Neubaues getroffen und zwar in erheblicher Abweichung vom Entwurf, welcher ihn auf Gebäude zu Wohn- oder gewerblichen Zwecken beschränken und sog. Abrissbauten ausnehmen wollte. In beiden Richtungen

§ a r n i e r, Bauforderungen. 2