

Die Gesekentwürfe
zur
Sicherung der Bauforderungen
vom Jahre 1901.
Vorschläge zur Abänderung und Gegenentwurf.

Von

Hermann Schneider,
Amtsgerichtsrath a. D. in Berlin.



Berlin 1901.
J. Guttentag, Verlagshandlung,
G. m. b. H.

Vorbemerkung.

Angeregt durch die Beschlüsse des Reichstags und des preussischen Abgeordnetenhauses hat die Regierung im Reichsanzeiger vom 15. Dezember 1897 den Entwurf eines Gesetzes zum Schutze der Bauforderungen nebst dem Entwurf eines preussischen Ausführungsgesetzes veröffentlicht.

In der Begründung zu diesem Entwurf sind die Mißstände, die sich im Baugewerbe gezeigt und die den Ruf der Bauhandwerker nach gesetzlichem Schutze veranlaßt haben, dargelegt.

Der typische Vorgang, bei dem die Bauhandwerker auf Grund der bestehenden Gesetze mit Leichtigkeit übervorthellt werden, ist folgender (vgl. Entwurf 1901 S. 81 fg.):

Der Eigenthümer der Baustelle verkauft zu möglichst hohem Preise das Grundstück an einen Unternehmer. Dieser verschafft sich einen Theil des zum Bau nothwendigen Geldes von dem Verkäufer oder einem Dritten durch Eintragung einer Baugeldhypothek, deren Valuta je nach Fortschreiten des Baues gezahlt wird. Wenn der Bau in der vorausgesetzten Weise gefördert wird, hat weder der Geldgeber noch der Verkäufer der Baustelle ein Interesse daran, sich darum zu bekümmern, ob die Baugelder zur Abstoßung der Baugewerksmeister und Bauhandwerker verwendet werden. Daher werden die Gelder häufig zu persönlichen Zwecken des Grundstückseigenthümers verbraucht, und die Handwerker gehen, wenn es zur Zwangsversteigerung kommt, leer aus. Sie sind die wirtschaftlich Schwachen und können, wenn sie ihr Gewerbe ausüben wollen, bei Uebernahme von Aufträgen nicht zu vorsichtig sein; sie müssen der Natur der Sache nach vorleisten, und kein Eigenthümer würde sich dazu verstehen, ihnen Zahlung oder Sicherheit vor Ausführung des übernommenen Werkes zu geben. Hierdurch würde er sich in die Hand der Unternehmer liefern, er

würde den Grundsatz eines guten Hausvaters verletzen, bei Werkverträgen nicht eher zu zahlen, als die Arbeit geleistet ist. Da die Nothwendigkeit eines Schutzes der Bauhandwerker von der öffentlichen Meinung anerkannt ist, und da die Begründung des Entwurfs von 1897 unter Benutzung eines reichhaltigen Materials die wesentlichen Gesichtspunkte mit Klarheit hervorhebt, glaube ich von weiteren Ausführungen Abstand nehmen zu können. Darauf hingewiesen mag nur werden, daß die Bauhandwerker hier nicht einen Schutz verlangen, weil sie die wirthschaftlich Schwächeren sind, sondern weil sie durch eine besondere Bestimmung unsres Privatrechts geschädigt werden. Nach dem Grundbuchrecht ergreift ein auf einer Baustelle eingetragenes Realrecht das Gebäude. Dieser Grundsatz ist für die Erhaltung des Realkredits nothwendig, er schädigt aber diejenigen, die ihre Arbeit und ihr Geld zur Herstellung des Baues aufgewendet haben. Sie haben das Grundstück werthvoller gemacht und müssen denjenigen weichen, die ein Privilegium auf den Theil des Grundstückswerthes, der bei Eintragung ihres Rechts noch nicht geschaffen war, haben. Hierdurch ist dem Eigenthümer die Möglichkeit gegeben, sich Geld zu verschaffen, indem er seinem Gläubiger gleichsam den künftigen Werth des Grundstücks zur Verfügung stellt. Er kann sich auf bedeutende Unternehmungen, ohne einen Pfennig zu besitzen, einlassen; er bekommt Geld durch Realkredit vom Baugeldgeber und erregt durch sein hierdurch ermöglichtes Auftreten die Ansicht, daß er Vermögen besitze. Ein größeres Unternehmen ohne eigenes Kapital oder wenigstens ohne Personalkredit ist stets ein unsolides. Wer ohne etwas zu besitzen einen Bau für 100000 Mk. ausführt, spekulirt mit dem Gelde Anderer. Er kann dies hier, weil eine zu anderem Zwecke gegebene Gesetzesvorschrift seinem Geldgeber ein Vorrecht giebt. Das Gesetz selbst hat die Wunden geschlagen, darum muß es auch versuchen, sie zu heilen. Von welchen allgemeinen sozialpolitischen Grundsätzen man auch ausgehen mag, hier muß den wirthschaftlich Schwachen geholfen werden, damit ihnen nicht ein Privilegium Anderer zum Schaden gereiche. Man muß ihnen helfen, nicht weil sie nicht kräftig genug sind, sich selbst zu schützen, sondern weil ihnen das Gesetz ein Vermögensstück des

Eigenthümers, das sie mitgeschaffen haben, zu Gunsten Anderer entzieht. Mit besonderen Schwierigkeiten ist es aber verbunden, den Weg zu finden, auf dem den Bauhandwerkern geholfen werden kann.

Die Uebersicht über die zur Abhülfe gemachten Vorschläge, welche die Motive zum Regierungsentwurf von 1897 geben, zeigt wie verschiedenartig die zur Abstellung der Mißstände vorgeschlagenen Maßnahmen sind. Auf diese Vorschläge, die in der Begründung des Regierungsentwurfs eine nähere Behandlung gefunden haben, einzugehen, würde zu weit führen. Ich schließe mich, wie ich schon in meiner Abhandlung „Zum Bauhandwerker-gesetz Vorschläge zur Abänderung des Regierungsentwurfs vom 15. Dezember 1897, Berlin, Guttentag 1898“ ausgeführt habe, dem Grundgedanken, den dieser Entwurf entwickelt, an. Den Baugläubigern soll ein gesetzliches Pfandrecht an dem Grundstück gewährt werden, insoweit ihre Leistungen in den Bau verwendet sind. Dieses Pfandrecht soll den Vorrang vor den Lasten des Grundstücks haben, die den Baustellenwerth übersteigen. Daneben hatte man aber das Bestreben, die Möglichkeit der Hingabe von Baugeld aufrecht zu erhalten. Man erwog, daß das Baugeldgeschäft, insoweit das Geld in der That zur Bestreitung der Baukosten verwendet werde, von großem Nutzen sei und daß es für die Eigenthümer von Baustellen und für das Baugewerbe nicht zu entbehren sei, wenn man nicht das Baugeschäft in die Hände des Großbetriebes treiben wollte. Wenn das Baugeld in die richtigen Kanäle geleitet wird und wenn die Baugläubiger Schutz durch ein Pfandrecht genießen, können sie nicht leicht übertroffen werden. Hierdurch ist es dem mindervermögenden soliden Bauherrn möglich, einen Bau auszuführen. Der § 16 des Entwurfs von 1897 bestimmt, daß der Baugeldgeber, insoweit seine Zahlungen zu Abstoßungen von Bauforderungen verwendet sind, den Vorrang vor der Bauhypothek haben soll.

Die Aufnahme, die der Entwurf in juristischen und Interessentenkreisen gefunden hat, war eine getheilte. (Vgl. Begründung Entwurf 1901 Seite 11.) Die Grundbesitzer und Baugeldgeber, die glaubten in ihrer Bewegungsfreiheit beschränkt zu werden, haben

sich ebenso wie die Handelskammern gegen den Entwurf erklärt, während die Vertreter der Bauhandwerker für den Entwurf eingetreten sind. Im Uebrigen halten sich diejenigen, die sich auf den Boden des Entwurfs stellen und diejenigen, welche eine ablehnende Haltung einnehmen, etwa die Waagschale. Es genügt hier auf die Zusammenstellung der Aeußerungen in dem Regierungsentwurf 1901 S. 90 fg. zu verweisen.

Man kann zwei Gruppen von Gegnern des Gesetzes unterscheiden. Die erste Gruppe geht von allgemeinen Wirthschaftsgrundsätzen aus. Bewußt oder unbewußt wird sie zum Widerstand angereizt, wenn sie anzunehmen glaubt, daß das freie Spiel der wirthschaftlichen Kräfte, das ihr wirthschaftliches Dogma enthält, durch ein Gesetz erschwert oder beschränkt werden soll. Nach ihrer Theorie ist jede Beschränkung der wirthschaftlichen Freiheit schädlich und daher unzulässig. Auf die allgemeinen wirthschaftspolitischen Grundsätze einzugehen, ist hier nicht der Ort. Es mag nur auf die oben erwähnten Umstände, aus denen in diesem Fall ein Einschreiten der Gesetzgebung aus besonderen Gründen gerechtfertigt erscheint, hingewiesen werden.

Die zweite Gruppe ist mit dem besten Willen, der Sache näher zu treten, an die Prüfung der vorgeschlagenen Schutzmaßregeln gegangen, sie ist aber auf Grund sachlicher Ermägungen zu dem Resultat gekommen, daß die vorgeschlagenen Maßregeln nicht geeignet seien, den Baugläubigern genügenden Schutz zu gewähren und daß die Folgen des Gesetzes dem Baugewerbe als solchem, also auch den Bauhandwerkern Schaden bringen würden.

Es ist nicht zu verkennen, daß ein gesetzgeberischer Eingriff auf diesem Gebiet mit Schädigung des Baugewerbes verbunden sein kann. Namentlich ist darauf hingewiesen, daß den Bauhandwerkern mit einer schwer realisirbaren Sicherheit nicht gedient ist, sie verlangen und brauchen Baarzahlung ihrer Arbeit. Eine solche kann durch die Abschneidung des Realkredits und Erschwerung der Baugelderhypothek verhindert werden.

Hat ein Gesetz thatsächlich die Folge, daß die Baarzahlung an die Baugläubiger in größerem Umfange als es jetzt geschieht unterbleibt, so ist es schädlich. Zur gesunden Entwicklung des

Baugewerbes gehört es, daß der Handwerker sein Geld, das er in den meisten Fällen nothwendig braucht, erhält und nicht mit der Aussicht auf eine Sicherheit vertröstet wird.

Diese Gesichtspunkte hat die Staatsregierung bei der erneuten Berathung des Entwurfs eines Gesetzes zur Sicherung der Bauforderungen durch eine Kommission, bestehend aus Vertretern der betheiligten preussischen Ministerien und der Reichsämtler der Justiz und des Innern, in vollem Umfange berücksichtigt. Die Materie bot aber derartige Schwierigkeiten, daß die Kommission sich nicht über einen Entwurf einigen konnte. Der verschiedene Standpunkt ihrer Mitglieder hat zur Ausarbeitung von zwei Entwürfen geführt, die mit Entwurf A und Entwurf B bezeichnet und die in Folge eines Beschlusses des Königlich Preussischen Staatsministeriums mit Begründung vor kurzer Zeit veröffentlicht sind.

Nach meiner Ansicht ist der Entwurf B, dessen Wortlaut der Anhang zu dieser Abhandlung wiedergiebt, eine praktisch brauchbare Grundlage für das Gesetz, insoweit daran die Veränderungen vorgenommen werden, durch welche die unten erörterten Bedenken gehoben werden.

Zweck der vorliegenden Abhandlung ist es, die m. E. nothwendigen Abänderungen vorzuschlagen. Ich lasse der Uebersicht wegen den Gegenentwurf folgen und werde bei seiner Begründung die einzelnen Vorschläge zu rechtfertigen versuchen.

An dieser Stelle mag noch darauf hingewiesen werden, daß der Regierungsentwurf und mehr noch mein Gegenentwurf auf den ersten Blick den Eindruck eines höchst verwickelten und umständlichen Verfahrens machen, aber in Wirklichkeit sind die Vorschriften recht einfache und die Betheiligten wenig beschwerende. Die meisten Paragraphen meines Entwurfs enthalten Formvorschriften, die ohne Mühe zu handhaben sind. Andere Vorschriften sind gegeben, um eine Umgehung des Gesetzes zu verhindern. In regelmäßigen Fällen werden sie ihrem Zweck gemäß nicht zur Anwendung kommen, sie werden Abmachungen abschneiden, die dem Zweck des Gesetzes widersprechen. Mein Entwurf lautet folgendermaßen:

Erster Abschnitt.**Sicherung der Bauforderungen.****§ 1.**

- 1 Durch landesherrliche Verordnung kann angeordnet werden, daß für einzelne Gemeinden oder Theile von Gemeinden im Falle der Errichtung eines Neubaues eine Sicherung der Bauforderungen nach den Vorschriften dieses Gesetzes stattfindet. Die Sicherung erfolgt durch Eintragung einer Hypothek (Bauhypothek) und, soweit die der Bauhypothek vorgehenden Belastungen den Baustellenwerth übersteigen, durch Hinterlegung von Geld oder Werthpapieren.
- 2 Uebersteigen die der Bauhypothek vorgehenden Belastungen den Baustellenwerth um mehr als die Baukosten voraussichtlich betragen werden, so hat der Eigenthümer das Recht, die Ermäßigung der Höhe der Sicherheit auf die Baukosten zu verlangen. Das Verfahren, durch das die voraussichtlichen Baukosten festzustellen sind, wird durch landesherrliche Verordnung geregelt.

§ 2.

- 1 Neubau im Sinne dieses Gesetzes ist jedes zu Wohn- oder gewerblichen Zwecken bestimmte Gebäude, das auf einer Baustelle errichtet wird, welche zur Zeit der Ertheilung der Bauerlaubnis ungebaut oder nur mit Gebäuden untergeordneter Art besetzt ist.
- 2 Ist für ein versichertes Gebäude die Versicherungssumme nach den Versicherungsbedingungen nur zur Wiederherstellung zu zahlen, so finden auf den Wiederaufbau die Vorschriften dieses Gesetzes keine Anwendung.

§ 3.

Zur Sicherung des Ranges der Bauhypothek ist vor dem Beginn des Baues der Vermerk, daß das Grundstück bebaut werden soll (Bauvermerk), in das Grundbuch einzutragen.

§ 4.

- 1 Die Bauerlaubnis darf von der Baupolizeibehörde nur ertheilt werden, wenn der Bauvermerk eingetragen ist und entweder