

19.05.25

Sicherung des Werklohnanspruchs – Sicherheiten im Baurecht

BAURECHT – SEMINAR
ITGA Baden-Württemberg
14.05.2025

RA Dr. jur. Hans-Michael Dimanski



DR. DIMANSKI · SCHERMAUL · RECHTSANWÄLTE

1

19.05.25

Fahrplan



- Arten Vertraglicher Sicherungsmittel und Anwendungsbereiche
- Einzahlungsverpflichtungen der AG-Seite
- Renaissance der Bauhandwerkersicherheiten
- Abwehr von unberechtigten Inanspruchnahmen von Bürgschaften
- Durchgriffshaftung bei Verletzung der Baugeldverwendungspflicht

2

Zweck von Sicherheiten



Absicherung der
vertragsgemäßen
Ausführung



Absicherung
von Mängel-
ansprüchen



Absicherung von
Zahlungs-
ansprüchen

19.05.25

3

Adressaten von Sicherheiten



Sicherheiten für
Auftraggeber



Sicherheiten für
Auftragnehmer

19.05.25

4

01

Sicherheiten für Auftraggeber



5

Rechtsquellen für Sicherheitsleistungen



- Gesetzlich definierte Sicherheitsleistungen
 - Gesetzlicher Anspruch
 - keine bzw. nur eingeschränkte Gestaltungsmöglichkeiten
 - kein Ausschluss durch AGB's
 - § 232 BGB Grundlage
- Vertraglich vereinbarte Sicherheitsleistungen
 - kein automatischer Rechtsanspruch
 - Vertragsvereinbarung ist Voraussetzung

19.05.25

6

Arten von Sicherheiten

(1) Wer Sicherheit zu leisten hat, kann dies bewirken

- durch Hinterlegung von Geld oder Wertpapieren,
- durch Verpfändung von Forderungen, die in das Bundesschuldbuch oder in das Landesschuldbuch eines Landes eingetragen sind,
- durch Verpfändung beweglicher Sachen,
- durch Bestellung von Schiffshypotheken an Schiffen oder Schiffsbauwerken, die in einem deutschen Schiffsregister oder Schiffsbauregister eingetragen sind,
- durch Bestellung von Hypotheken an inländischen Grundstücken,
- durch Verpfändung von Forderungen, für die eine Hypothek an einem inländischen Grundstück besteht, oder durch Verpfändung von Grundschulden oder Rentenschulden an inländischen Grundstücken.

(2) Kann die Sicherheit nicht in dieser Weise geleistet werden, so ist die Stellung eines tauglichen Bürgen zulässig.

(§ 232 BGB)

19.05.25

7

Verbraucherschutz durch Sicherheitsleistung im § 632a BGB

- ist der AG ein Verbraucher (privater Bauherr) und
- liegt ein Bauvertrag vor
- und verlangt der AN eine Abschlagszahlung,
- dann ist dem „Verbraucher“ bei der ersten Abschlagszahlung eine Sicherheit in Höhe von 5 % des (gesamten) Vergütungsanspruchs zu leisten für die rechtzeitige Herstellung ohne wesentliche Mängel.

8

Varianten bei Verbrauchersicherheit



- entweder als Einbehalt (AG) von der ersten Abschlagszahlung oder Stellung einer Vertragserfüllungsbürgschaft durch AN
- Sicherheit ist nach der Abnahme vom AG zurückzugeben

19.05.25

9

Vertragliche Sicherheiten für den AG



- mit Vertragsschluss
- nach Vertragsschluss
- Vereinbarung setzt Einverständnis beider Parteien voraus
- kann formlos vereinbart werden
- kann in AGB enthalten sein
- Angabe, wofür Sicherheit zu leisten ist
- Angabe, wann Sicherheit zu verwerten ist

19.05.25

10

Arten der vertraglichen Sicherheitsleistung



19.05.25

- wenn keine ausdrückliche Vereinbarung einer Art, hat AN Wahlrecht unter den in § 232 BGB genannten Sicherheiten
- aber § 17 Abs. 2 VOB/B gibt vor
 - Einbehalt von Geld
 - Hinterlegung von Geld
 - Bürgschaft eines in der EU zugelassenen Kreditinstituts oder Kreditversicherers
- Parteien können bestimmte Sicherheitsarten ausschließen

11

Wer ist tauglicher Bürge



19.05.25

- AG darf nicht nach freiem Gusto entscheiden, welcher Bürge ihm genehm ist
- Bürgen, die unter den oben zitierten § 17 Nr. 2 VOB/B fallen, sind regelmäßig von Seiten des AG als tauglich anzuerkennen
- nur dann, wenn der Bürge zur Absicherung der Bürgschaftssumme kein angemessenes Vermögen besitzt, gilt etwas anderes
- Anerkennung der Tauglichkeit durch den AG muss damit zwingend anhand objektiver Kriterien erfolgen

12

§ 17 Abs. 4 VOB/B:... nach Vorschrift des AG ...



19.05.25

- § 17 Abs. 4 VOB/B bestimmt, dass die Bürgschaft nach der Vorschrift des Auftraggebers auszustellen ist
- AG denken, Bürgschaftstext kann frei bestimmt werden
- Vorgaben des Auftraggebers dürfen nur soweit reichen dürfen, wie sie vom Sicherungszweck und von den vertraglichen Vereinbarungen abgedeckt sind
- Auftraggeber darf damit den vertraglichen Rahmen in seinem zur Verfügung gestellten Muster nicht überschreiten, kann keine Verschärfungen vornehmen (höherer Sicherungsbertrages oder die plötzliche Forderung nach einer Sicherheit auf erstes Anfordern)

13

Vertragserfüllungsbürgschaft



- Dritter übernimmt Bürgschaft für vertraglich geschuldete Leistung
- umfasst Ansprüche des AG auf vollständige und rechtzeitige Erfüllung des Vertrages
- vor Abnahme auch Ansprüche auf Nacherfüllung, Selbstvornahme oder Kostenvorschuss bei Mängeln
- Ansprüche vor Abnahme

14

Gewährleistungsbürgschaft



- Dritter übernimmt Bürgschaft für Mängelansprüche gem. § 13 VOB/B
- umfasst Ansprüche des AG auf mangelfreie Leistung
- nach Abnahme auch Ansprüche Nacherfüllung, Selbstvornahme oder Kostenvorschuss bei Mängeln
- Ansprüche nach Abnahme

15

Die Sicherung durch Einbehalt von Zahlungen



- praxisrelevant vor allem bei Mängelanspruchssicherung
- bedeutet: Fälligkeit der Vergütung in Höhe des Sicherungsbetrages wird hinausgeschoben
- Höhe: jeweils bis zu 10 % der Zahlungsansprüche des AN (§ 17 Abs. 6, Satz 1) bis vereinbarte Sicherheitsleistung erreicht ist
- AG muss Sicherheitsleistung spätestens innerhalb 18 Werktagen nach Mitteilung des Einbehalts auf Sperrkonto bei vereinbartem Geldinstitut einzahlen und Bank zur Information an AN veranlassen
- AN kann nach § 17 Abs. 6 Ziff. 3 angemessene Nachfrist setzen (6 Werktagen)

16

Sicherheitseinbehalt des AG nach VOB/B



19.05.25

- praxisrelevant vor allem bei Mängelanspruchssicherung
- bedeutet: Fälligkeit der Vergütung in Höhe des Sicherungsbetrages wird hinausgeschoben
- Höhe des Gewährleistungseinbehalts ca. 5%
- AG muss Sicherheitsleistung spätestens innerhalb 18 Werktagen nach Mitteilung des Einbehalts auf Sperrkonto bei vereinbartem Geldinstitut einzahlen und Bank zur Information an AN veranlassen

17

Sicherheitsleistung nach § 17 VOB/B



19.05.25

- Anspruch auf Sicherheitsleistung besteht nur, wenn im VOB-Bauvertrag Sicherungsabrede erfolgt ist (...wenn Sicherheitsleistung vereinbart ist...)
- § 17 VOB/B betrifft nur die Sicherheitsleistung durch den Auftragnehmer
- Sicherheiten für den Auftragnehmer sieht die VOB nicht vor (auf BGB stützen; § 650f BGB)

18

AGB des Auftraggebers

- dürfen nicht die Rechte des AN unangemessen einschränken
- allein Bareinbehalte zu vereinbaren wäre rechtlich unzulässig – Ablöserecht durch Bürgschaft oder Einzahlung auf Sperrkonto nötig
- AN muss immer angemessenen Ausgleich für Sicherheitsleistung zustehen
- Sicherungsabreden zur Stellung von Bürgschaften auf erstes Anfordern für Vertragserfüllungszwecke und Mängelansprüche sind unwirksam

19.05.25

19

Unwirksame AG-Bauvertragsklauseln

- Sicherheitsverlangen dürfen keine versteckten Finanzierungsmittel darstellen

Beispiele für unwirksame Klauseln:

- „...für Sicherheitsleistung gilt § 17 VOB/B...“
- „... von Abschlagsrechnungen werden 10 % der Summe zinslos einbehalten...“
- „...die Sicherheit kann frühestens 5 Monate nach Abnahme durch Bankbürgschaft abgelöst werden...“
- „... Voraussetzung für die Auszahlung des Sicherheitsbetrages ist, dass keine Baumängel und Beanstandungen vorliegen...“

19.05.25

20

Wahlrecht des Auftragnehmers



19.05.25

- AN hat Wahlrecht nach § 17 Abs. 3 VOB/B (nur bei ausdrücklicher Vereinbarung, kann auch u.U. AG Wahlrecht haben)
- AG kann nicht einseitig bestimmen und etwa Geld einbehalten, wenn z.B. Bürgschaft vereinbart ist
- AG kann nur zur Stellung der Sicherheiten auffordern
- erst 18 Werktage nach erfolgloser Aufforderung zur Stellung von Sicherheiten darf AG vom „Guthaben“ Sicherheit einbehalten

21

Austauschrecht des AN



19.05.25

- AN hat Möglichkeit, eine bereits geleistete Sicherheit durch andere Art zu ersetzen (beliebig oft und zu jeder Zeit, für die die Sicherungsabrede gilt)
- Ausschluss der Doppelsicherung AN hat ggf. Herausgabeansprüche
- gegen Herausgabeansprüche kann nicht mit bestrittenen Gegenforderungen aufgerechnet werden
- Achtung bei Bareinbehalten: hier können Aufrechnungen, Verrechnungen oder Zurückbehaltungsrechte geltend gemacht werden
- kann durch Vertragsvereinbarung eingeschränkt werden

22

Höhe der Sicherheitsleistung



19.05.25

- in § 17 VOB/B ist nichts ausdrücklich geregelt
- Sicherheit soll nicht höher bemessen sein, als nötig, um den AG vor Schaden zu bewahren
- 5 % werden als ausreichend angesehen
- bei fehlender Festlegung zur Höhe Sicherheitsabrede nicht automatisch unwirksam
- unwirksam: Vertragserfüllungssicherheit über 25 % der Auftragssumme oder 10 % für Gewährleistung

23

Einzahlungsverpflichtung des AG



19.05.25

Zahlt der Auftraggeber den einbehaltenen Betrag nicht rechtzeitig ein, so kann ihm der Auftragnehmer hierfür eine angemessene Nachfrist setzen. Lässt der Auftraggeber auch diese verstreichen, so kann der Auftragnehmer die sofortige Auszahlung des einbehaltenen Betrags verlangen und braucht dann keine Sicherheit mehr zu leisten. (§ 17, Abs. 6, Nr. 3 VOB/B)

24

M U S T E R : Nachfristsetzung zur Einzahlung des Sicherheitsbetrages



19.05.25

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Bauvorhaben _____ haben Sie mitgeteilt, dass bei Ihrer Zahlung die vereinbarte Sicherheit von _____ %, also EUR _____, einbehalten wurde.

Die Frist von 18 Werktagen gemäß § 17 Abs. 6, Ziff. 1 VOB/B ist zwischenzeitlich abgelaufen.

Wir fordern Sie hiermit auf, den einbehaltenen Sicherheitsbetrag bis zum _____ auf ein gemeinsames „Und“-Sperrkonto bei einem von Ihnen zu bestimmenden Geldinstitut oder z.B. der _____-Bank einzuzahlen.

Nach fruchtlosem Fristablauf werden wir die Auszahlung des Sicherheitseinbehalts verlangen und keine Sicherheit mehr leisten.

Freundliche Grüße

www.musterschreiben-baurecht.de

25

Ansprüche des AN bei Nichteinzahlung



19.05.25

- Anspruch auf sofortige Auszahlung
- Verweigerung jeglicher weiterer Sicherheit
- trotz vereinbarter Austauschmöglichkeit kann AN Auszahlung nach Ablauf der Nachfrist verlangen, wenn AG nicht eingezahlt hat und keine Bürgschaft angeboten hat
- etwaige Zinsen stehen dem AN zu (außer bei öffentlichen AG, § 17 Abs. 6 Ziff. 4)

26

M U S T E R : Auszahlung des Sicherheitsbetrages



19.05.25

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Bauvorhaben _____ haben Sie mitgeteilt, dass bei Ihrer Zahlung ein Sicherheitsbetrag von _____ %, also EUR _____, für Mängelansprüche einbehalten wurde.

Hiermit fordern wir die Auszahlung des Sicherheitseinbehalts weil:

- Sicherheiten im Vertrag nicht vereinbart wurden.
- zur Ablösung des Sicherheitseinbehalts am _____ eine Bürgschaft der _____ überreicht wurde.
- trotz unserer Nachfristsetzung mit Schreiben vom _____, der Sicherheitseinbehalt rechtswidrig nicht auf ein gemeinsames Sperrkonto eingezahlt worden ist.
- zwischenzeitlich die Gewährleistungszeit abgelaufen ist.

Bitte überweisen Sie den Sicherheitseinbehalt bis zum _____ auf unser Konto _____

www.musterschreiben-baurecht.de

27

Rückgabe der Sicherheitsleistung



- ohne Sicherungsfall: zum vereinbarten Zeitpunkt
- Vertragserfüllungsbürgschaft: mit Abnahme
- Mangelsicherheiten: spätestens nach Ablauf der Gewährleistungsfrist
- keine vorzeitige Rückgabe bei Kündigung oder Vertragsaufhebung
- bei Mängelansprüchen des AG Rückbehaltungsrecht hinsichtlich der Gewährleistungssicherheit i.H.d. Mangelbeseitigungskosten plus Druckzuschlag (2 X)
- keine Rückgabe, wenn Mängel dem AN in unverjährter Zeit angezeigt worden sind, nun aber Gewährleistungsfrist abgelaufen wäre

28

§ 17 Abs. 8, Ziff. 2, Satz 1

„Der AG hat eine nicht verwertete Sicherheit für Mängelansprüche nach Ablauf von 2 Jahren zurückzugeben, sofern kein anderer Rückgabezeitpunkt vereinbart worden ist.“

(§ 17, Abs. 8, Ziff. 2, Satz 1)

19.05.25

29

Voraussetzungen für vorzeitige Rückzahlung

- zwei Jahre nach Abnahmezeitpunkt dürfen noch keine Mängel gerügt sein
- eine anderslautende vertragliche Regelung darf nicht vorliegen (§ 17 Abs. 8 Nr. 2 enthält Öffnungsklausel)
- Achtung: das kann auch in den AGB des AG stehen

19.05.25

30

M U S T E R : Rückgabe der Gewährleistungsbürgschaft



Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Bauvorhaben ____ haben wir Sicherheiten zur Absicherung von Mängelansprüchen in Form einer Gewährleistungsbürgschaft Nr. ____ der ____ in Höhe von _____ geleistet.

Hiermit fordern wir die Rückgabe der Gewährleistungsbürgschaft an den Sicherungsgeber weil:

- der Sicherheitseinbehalt nicht ausgezahlt wurde
- die vertraglich vereinbarte Laufzeit für die Sicherheit abgelaufen ist
- zwischenzeitlich die Gewährleistungsfrist abgelaufen ist
- wir den erhaltenen Sicherheitsbetrag wieder auf ein Und-Sperrkonto eingezahlt haben
- die in § 17 Abs. 8, Ziff. 2 VOB/B vorgesehene Frist von 2 Jahren nach Abnahme abgelaufen ist und keine längere Frist für die Rückgabe der Bürgschaft vereinbart wurde.

Bitte übermitteln Sie die Bürgschaftsurkunde bis zum _____ an den Sicherungsgeber oder hilfsweise auch an uns zur Weiterleitung zurück.

Sofern die Urkunde nicht auffindbar sein sollte, fordern wir Sie auf, den Bürgschaftsgeber innerhalb der vorgenannten Frist zu informieren und zu erklären, dass Sie die Bürgschaft nicht in Anspruch nehmen werden.

Bitte beachten Sie ferner, dass wir etwaige Avalzinsen des Bürgschaftsgebers als Schadenersatz an Sie weiter berechnen werden, sofern die o.g. Frist erfolglos verstreicht.

www.musterschreiben-baurecht.de

19.05.25

31

02

Sicherheiten für den Auftragnehmer



32

Sicherheiten für AN



- Sicherheitshypothek § 650e BGB)
- Bauhandwerkersicherheit § 650 f BGB
- Seit 2018: auch Bauverträge mit einem Verbraucher werden nun der Möglichkeit einer Bauhandwerkersicherheit nach § 650 f BGB unterzogen, außer Verträge nach § 650i BGB (z.B. Errichtung von Einfamilienhäusern)

19.05.25

33

Sicherheitsverlangen gem. § 650e BGB



- nach Abschluss eines Bauvertrages besteht Möglichkeit für AN, vertragliche Forderungen durch eine Sicherungshypothek am Grundstück des Bestellers eintragen zu lassen
- Voraussetzung: AG und Grundstückseigentümer grundsätzlich dieselbe Person
- abzusichernde Leistungen müssen erbracht sein
- Teilsicherheitsverlangen möglich

19.05.25

34

Inhalt der Sicherung nach § 650e BGB



19.05.25

- Abgesichert werden können alle aus dem Vertrag begründbaren Forderungen des AN gegen den AG
 - wie z.B. Schadenersatzansprüche,
 - Restvergütungsansprüche bei Kündigung des Vertrags für die Leistungen, die nun aufgrund der Kündigung nicht mehr fertig gestellt werden konnten,
 - Gewährleistungseinbehalte und auch die Kosten zur Eintragung der Sicherungshypothek bzw. deren Vormerkung.
- AG ist dann auf Verlangen verpflichtet, die Bauhandwerkersicherungshypothek einzutragen
- Ggf. Verlangen über einstweilige Verfügung eine Vormerkung zur Eintragung der Bauhandwerkersicherungshypothek erwirken

35

MUSTER : Nachfristsetzung für Abschlagszahlung mit Verlangen auf Zustimmung einer Eintragung einer Sicherungshypothek gem. § 650e BGB



19.05.25

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Bauvorhaben ____ hatten wir Ihnen am ____ unsere Abschlagsrechnung Nr. ____ mit den Leistungsnachweisen überreicht. Da unsere Rechnung in der vorgesehenen Frist von Ihnen nicht bezahlt wurde, setzen wir Ihnen eine Nachfrist zur Zahlung der fälligen Rechnung bis zum ____.

Höchst vorsorglich fordern wir von Ihnen als Grundstückseigentümer, bis zum ____ die Zustimmung, ggf. in Höhe des ausstehenden Zahlungsbetrages Sicherheit gem. § 650e BGB (Handwerkersicherungshypothek) geltend machen zu können.

Bei Nichtvorliegen der Zustimmung zur Eintragung einer Sicherungshypothek weisen wir auf unsere Leistungsverweigerungsrechte und die Möglichkeit des einstweiligen Rechtsschutzes hin.

...

www.musterschreiben-baurecht.de

36

Bauhandwerkersicherung



19.05.25

- alter § 648 a BGB ist nun § 650 f BGB
- gilt für gewerblichen Rechtsverkehr und für Verbraucher, sofern kein Verbraucherbauvertrag (schlüsselfertiges Bauen) § 650f Abs. 6, Ziff. 2 BGB vorliegt
- gilt nicht ggü. der öffentlichen Hand

37

Wann sollte Sicherheit verlangt werden?



19.05.25

- Zeitpunkt steht dem Unternehmer frei
- Forderung muss keinesfalls bei Vertragsschluss gestellt werden
- bei Anzeichen von Liquiditätsschwierigkeiten
- klug als Verhandlungsinstrumentarium nutzen, um gegnerische Vertragsbedingungen auszuschalten

38

Höhe der Sicherheit



- „... bis zur Höhe des voraussichtlichen Vergütungsanspruchs...“
- sind Vergütungen geflossen, nur in Höhe des Restanspruchs
- beim Einheitspreisvertrag ohne Eventualpositionen
- beim Pauschalpreisvertrag volle Höhe
- beim Stundenlohnvertrag Multiplikation des vereinbarten Stundensatzes mit der voraussichtlichen Stundenzahl
- um Kosten zu reduzieren, Höhe auf die jeweiligen Abschlagsschritte beziehen

39

Kosten der Sicherheit



- übliche Kosten trägt der Unternehmer (bis 2% pro Jahr)
- bei unbegründeten Einwendungen trägt der Besteller die Kosten, die sich aus etwaigen Verzögerungen ergeben

40

Form des Sicherheitsverlangens



- immer schriftlich
- mit Zugangsnachweis
- bei Fax kurz durch Dritten nachtelefonieren lassen, mit Protokollnotiz
- immer angemessene Frist setzen (7 -10 Tage)
- immer mit Hinweis, dass Arbeiten nach Ablauf der Frist eingestellt werden können

41

M U S T E R : Sicherheitsverlangen gem. § 650f BGB



Sehr geehrte Damen und Herren,

gem. § 650f Abs. 1 BGB sind wir berechtigt, für die von uns zu erbringenden Vorleistungen Sicherheit in Höhe von ...EUR zu verlangen. Wir bitten um Übersendung einer entsprechenden Sicherheit (zweckmäßigerweise als Bankbürgschaft) über den o.g. Betrag bis spätestens

_____ (10-14 Tage Frist)

Sollte die Sicherheit nicht innerhalb der o.g. Frist erbracht sein, so werden wir unsere Arbeiten einstellen.

Die durch die Sicherheit entstehenden Kosten werden wir Ihnen entsprechend den gesetzlichen Regelungen ersetzen.

19.05.25

www.musterschreiben-baurecht.de

42

Wenn keine Sicherheit vom AG erbracht wird:



Unternehmer hat Wahl:

entweder

Arbeiten einstellen, Behinderungsanzeige schicken und Kosten, die durch die Unterbrechung entstehen verlangen

oder

nochmalige Nachfrist (1 Woche) und Kündigungsandrohung dann ist Vertrag nach erfolglosem Fristablauf aufgehoben (Kündigung dann nicht mehr nötig)

Leistungen feststellen, Schadenersatz (incl. entg. Gewinn)

Schaden auch als 5%-Pauschale durchsetzbar

19.05.25

43

M U S T E R : Kündigung nach Nichterbringung der Sicherheit



Sehr geehrte Damen und Herren,

mit unserem Schreiben vom _____ haben wir Sie gem. § 650f BGB zur Sicherheitsleistung über einen Betrag von _____ EUR aufgefordert und Ihnen dafür eine angemessene Frist bis _____ gesetzt. Dieser Aufforderung sind Sie jedoch auch nach der Nachfristsetzung nicht nachgekommen.

Hiermit kündigen wir den Vertrag.

Mit freundlichen Grüßen

19.05.25

www.musterschreiben-baurecht.de

44

§ 650f BGB nicht abdingbar



- weder in AGB, noch in individuellen Vereinbarungen Ausschluß möglich
- Klauseln des AG, die Bürgschaftsverlagen an den AN stellen, wenn dieser § 650f BGB fordert, sind unwirksam

45

03

Abwehr von unberechtigter
Inanspruchnahme aus Bürgschaften

46

Voraussetzungen für Bürgschaftsverwendung



- Rechtswirksame Sicherungsabrede
- Vorliegen einer Bürgschaft
- Bestehen der mit der Bürgschaft abgesicherten Hauptschuld

19.05.25

47

Abwehrmöglichkeiten



- die Einrede der Vorausklage und
- die Einrede der Verjährung

19.05.25

48

Einrede der Vorklage



- Einrede der Vorklage bedeutet, dass der AG (Bürgschaftsgläubiger) erst seinen Anspruch gegenüber AN geltend zu machen
- erst wenn der AN nachweislich gescheitert ist, muss die Versicherung ihre Leistung erbringen und die Bürgschaftssumme an den AG

19.05.25

49

Einstweilige Verfügung gegen Inanspruchnahme



Ob ein Verfügungsgrund für eine einstweilige Verfügung mit dem Inhalt, die Inanspruchnahme einer Bürgschaft zu untersagen, besteht, hängt von den Umständen des Einzelfalles ab.

(OLG Zweibrücken, Beschl. v. 20.12.2018–5W42/18(LG Frankenthal–60310))

19.05.25

50

04

Baugeldverwendung

51

BauFordSiG



- Nachfolger des GSB
- Empfänger von Baugeld:
 - natürliche und juristische Personen
 - Kapital – oder Personengesellschaften
 - Bauträger, Generalunternehmer oder auch Verkäufer von schlüsselfertigen Häusern
 - Begriff des Baugeldempfängers ist weit auszulegen
- Die Rechtsprechung bezieht hier nicht nur den unmittelbaren Darlehensnehmer, sondern auch Generalunternehmer ein, die “Baugeld” von dem unmittelbaren Empfänger erhalten (BGH, BauR 1991, S. 237 f., BGH; BauR 1989, S. 758 f. und BGH, BauR 1986, S. 235 f.).

19.05.25

52

52

Baugeldverwendungspflicht

- GF der baugeldempfangenden Gesellschaft ist verpflichtet die ordnungsgemäße Verwendung des Baugeldes nachzuweisen
- Nachweis, dass die am Bau Beteiligten tatsächlich Geld in einer Höhe erhalten haben, das in Summe dem erhaltenen Baugeld entspricht
- zu den Baugeldempfängern sollten gesonderte Konten, bzw. zumindest Aufzeichnungen geführt werden, wann, an wen und wofür Baugeldzahlungen vorgenommen wurden
- ansonsten: persönliche Haftung des GF

19.05.25

53

53

Urteil: Baugeldverwendung

Wird Baugeld vom Baugeldempfänger zweckwidrig verwandt und handelt es sich um eine juristische Person, haftet hierfür im Falle des Verschuldens auch der gesetzliche Vertreter. Es sei zu berücksichtigen, dass die Geschäftsführer einer GmbH für einen vorsätzlichen Verstoß gegen die Baugeldverwendungspflicht gegenüber dem betroffenen Baugläubiger haften und diese Haftung auch den faktischen Geschäftsführer bzw. den verantwortlichen Prokuristen oder Generalbevollmächtigten trifft.

OLG Hamburg, 09.09.2009 - 11 U 148/08



19.05.25

54

Urteil: Strohmann

Ein faktischer Geschäftsführer haftet neben dem nur als „Strohmann“ eingetragenen Geschäftsführer auf Schadenersatz bei zweckwidriger Verwendung von Baugeld und Insolvenz des eigentlichen Baugeldempfängers.

LG Hamburg, 22.05.2008 (Az.: 325 O 194/07)



19.05.25

55



DR. DIMANSKI • SCHERMAUL • RECHTSANWÄLTE

VIELEN DANK FÜR IHR INTERESSE.

www.ra-dp.de

dimanski@ra-dp.de
Tel.: 0391-53 55 96-16
Fax.: 0391-53 55 96-13

19.05.25

56