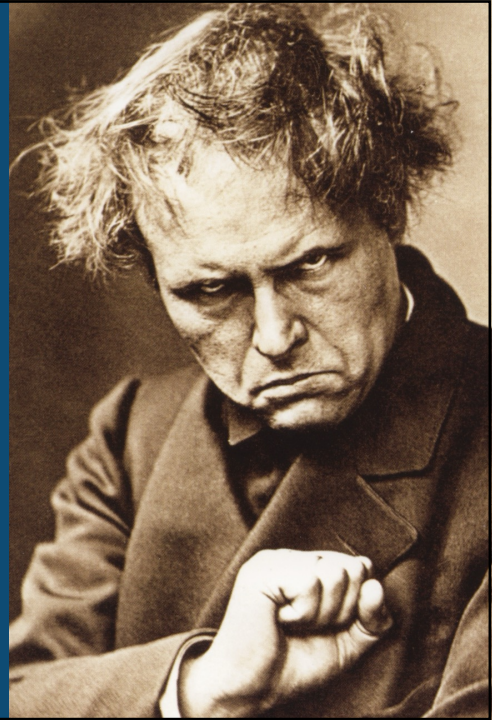


31.08.26

"Der einzig gewonnene
Prozess ist der, den man
nicht geführt hat"



1

31.08.26

TEIL III

Sicherung des Werklohnanspruchs – Sicherheiten im Baurecht

RA Dr. jur. Hans-Michael Dimanski



DR. DIMANSKI · SCHERMAUL · RECHTSANWÄLTE

2

Fahrplan

- 01. Sicherheiten für Auftraggeber
- 02. Sicherheiten für Auftragnehmer
- 03. Umgang mit Sicherheitseinbehalten und Bürgschaften
- 04. Baugeldverwendung

31.08.26

3

Zweck von Sicherheiten



Absicherung der
vertragsgemäßen
Ausführung



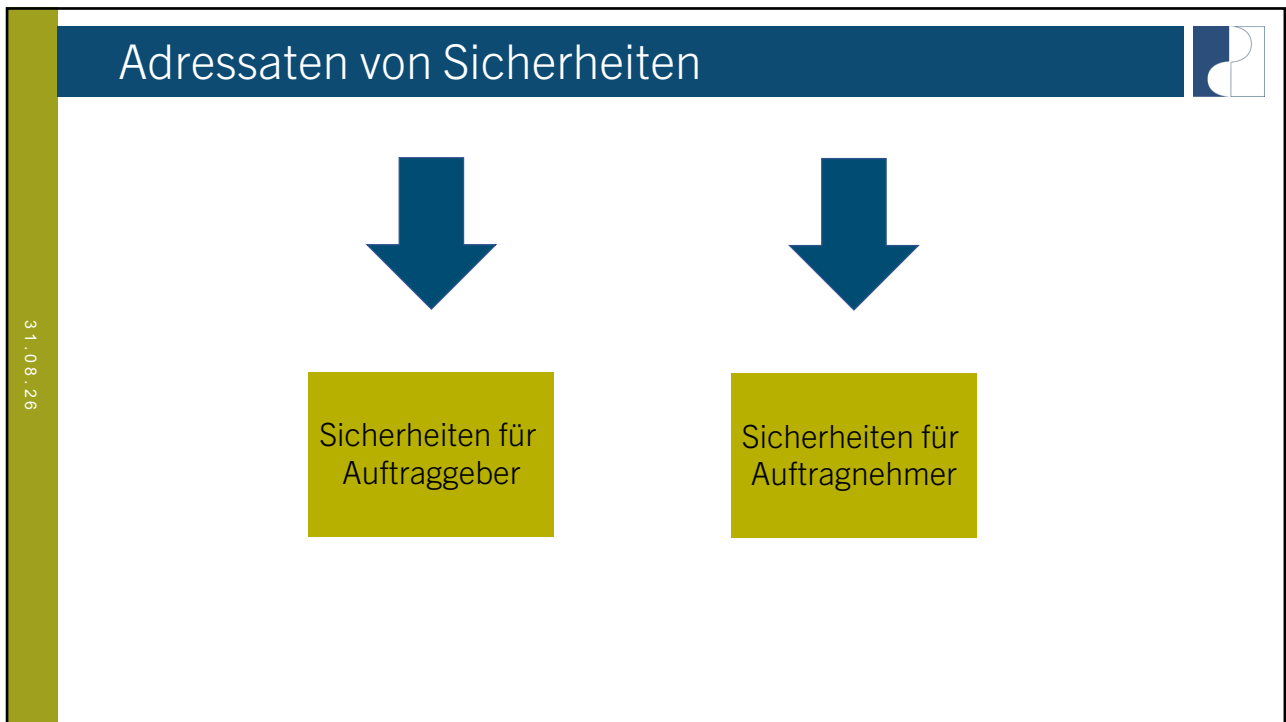
Absicherung
von Mängel-
ansprüchen



Absicherung von
Zahlungs-
ansprüchen

31.08.26

4



5



6

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

31.08.26

7

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)

31.08.26

8

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.

9

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

31.08.26

10

Vertragliche Sicherheiten für den AG



31.08.26

- 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

11

Arten der vertraglichen Sicherheitsleistung



31.08.26

- 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

12

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

13

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

14

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)

15

Sicherheitseinbehalt des AG nach VOB/B



- 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

31.08.26

16

Sicherheitsleistung nach § 17 VOB/B



31.08.26

- 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)

17

AGB des Auftraggebers



31.08.26

- 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

18

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...“

31.08.26

19

Wahlrecht des Auftragnehmers



- 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

31.08.26

20

Austauschrecht des AN



31.08.26

- 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

21

Höhe der Sicherheitsleistung



31.08.26

- 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

22

Einzahlungsverpflichtung des AG



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)

31.08.26

23

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



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

31.08.26

www.musterschreiben-baurecht.de

24

Ansprüche des AN bei Nichteinzahlung



31.08.26

- 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)

25

MUSTER : Auszahlung des Sicherheitsbetrages



31.08.26

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

26

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 Mangelanträgen 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

27

§ 17 Abs. 8, Ziff. 2, Satz 1

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

(§ 17, Abs. 8, Ziff. 2, Satz 1)

31.08.26

28

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

31.08.26

29

MUSTER : 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.

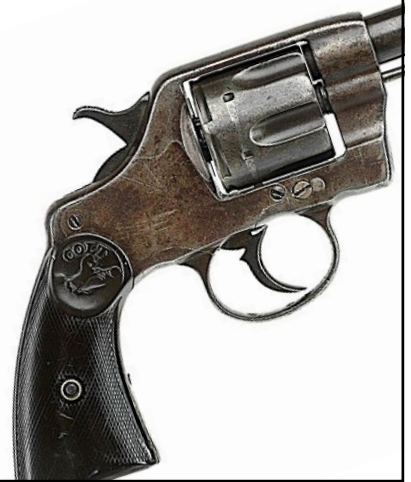
Bitte beachten Sie ferner, dass wir etwaige Avalzinsen des Bürgschaftsgebers als Schadenersatz an Sie weiter berechnen werden, sofern die o.g. Frist erfolglos verstreicht.

www.musterschreiben-baurecht.de

31.08.26

30

02

Sicherheiten für
den
Auftragnehmer

31

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)

31.08.26

32

Sicherheitsverlangen gem. § 650e BGB



31.08.26

- 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

33

Inhalt der Sicherung nach § 650e BGB



31.08.26

- 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

34

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



31.08.26

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

35

Bauhandwerkersicherung



31.08.26

- 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

36

Wann sollte Sicherheit verlangt werden?



31.08.26

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

37

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

38

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

39

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

40

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



31.08.26

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.

www.musterschreiben-baurecht.de

41

Wenn keine Sicherheit vom AG erbracht wird:



31.08.26

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

42

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



31.08.26

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

www.musterschreiben-baurecht.de

43

§ 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

44

03

Umgang mit Bürgschaften

45

Typische Fehler des Auftraggebers



- Bürgschaft trotz Wegfalls des Sicherungszwecks nicht freigeben oder zurückgeben.
- Sicherheit allein wegen pauschaler oder unsubstanziierter Mängelrügen zurückhalten.
- Mehrere Sicherheiten kumulativ behalten und dadurch eine Übersicherung erzeugen.
- Bürgschaft für nicht gesicherte Forderungen in Anspruch nehmen.

31.08.26

46

Typische Fehler des Auftraggebers

- AGB-Klauseln verwenden, die die Rückgabe der Sicherheit unangemessen lange hinausschieben.
- Bei § 650f BGB eine Sicherheit verlangen bzw. akzeptieren, deren Umfang nicht zum gesetzlichen
- Sicherungszweck passt.

31.08.26

47

MUSTER: Zurückweisung der Inanspruchnahme der Gewährleistungsbürgschaft

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom ____, mit der Sie die Inanspruchnahme der von uns gestellten Gewährleistungsbürgschaft ____ verlangen, weisen wir die Inanspruchnahme hiermit ausdrücklich zurück.

Ein fälliger und durchsetzbarer Anspruch Ihrerseits, der eine Inanspruchnahme der Gewährleistungssicherheit rechtfertigen könnte, besteht nach unserer Auffassung derzeit nicht.

Die von Ihnen behaupteten Mängel bzw. Ansprüche sind zwischen den Parteien weder dem Grunde noch der Höhe nach abschließend geklärt. Insbesondere haben wir [die behaupteten Mängel bestritten / eine ordnungsgemäße Mangelbeseitigung angeboten / die behauptete Forderung der Höhe nach bestritten].

Eine abschließende Klärung der zugrunde liegenden Streitfragen steht noch aus.

www.musterschreiben-baurecht.de

31.08.26

48

M U S T E R : Zurückweisung der Inanspruchnahme der Gewährleistungsbürgschaft (Seite 2)



31.08.26

Die Gewährleistungsbürgschaft dient nicht dazu, einen zwischen den Parteien streitigen bzw. noch ungeklärten Hauptanspruch vorzeitig durch Zugriff auf die Sicherheit zu realisieren.

Wir fordern Sie auf, von einer Inanspruchnahme der Bürgschaft abzusehen und gegenüber dem Bürgschaftsgeber bis ____ unverzüglich klarzustellen, dass aus der Bürgschaft derzeit keine Zahlung verlangt wird.

Eine Anerkennung einer Rechtspflicht, des behaupteten Hauptanspruchs oder der geltend gemachten Mängel ist mit diesem Schreiben nicht verbunden.

Mit freundlichen Grüßen

www.musterschreiben-baurecht.de

49

04

Baugeldverwendung

50

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

31.08.26

51

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.).

31.08.26

52

52

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



31.08.26

53

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)



31.08.26

54



DR. DIMANSKI · SCHERMAUL · RECHTSANWÄLTE

31.08.26

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