

Insolvenz des Bauträgers – Verlust aller Bauforderungen?

Rechtsanwalt Stefan Pflieger

Seit dem Höchststand der Insolvenzen im Baugewerbe im Jahre 2001 sind in den letzten Jahren wieder bessere Zahlen zu verzeichnen. Dennoch bleibt die Insolvenz von Bauträgern ein in der Praxis häufiges Problem. Subunternehmer müssen oftmals erhebliche Forderungsausfälle hinnehmen. Zwar bestehen Ansprüche gegenüber dem insolventen Unternehmen, diese sind jedoch „nichts wert“ und verursachen nur unnötige Anwalts- und Gerichtskosten.

Bestehen jedoch begründete Anhaltspunkte dafür, dass dem (ehemaligen) Geschäftsführer des insolventen Bauunternehmens noch Vermögen oder andere Einkommensquellen verblieben sind – also Haftkapital besteht – so gibt es zumindest einen rechtlichen Ansatzpunkt für eine Erfolg versprechende Geltendmachung der verbliebenen Bauforderung.

Neben insolvenzrechtlichen Fragestellungen (etwa wegen Insolvenzverschleppung) bietet das **Bauforderungssicherungsgesetz** (GSB) eine wenig bekannte Möglichkeit der Schadensbegrenzung. Es handelt sich dabei um einen Direktanspruch mittels dem der (ehemalige) Geschäftsführer, persönlich in Anspruch genommen werden kann. Das Gesetz soll sicherstellen, dass das Baugeld auf der entsprechenden Baustelle bleibt und verpflichtet insbesondere die Geschäftsführer (oder andere Vertreter bzw. Organe) persönlich.

Ausgangspunkt hierbei ist die Frage nach der Baugeldeigenschaft. Unter **Baugeld** wird Fremdgeld aus Darlehen verstanden, das grundpfandrechtl. abgesichert und für das Bestreiten eines Bauvorhabens vorgesehen ist. Der Bauträger hat das Geld für das Bauvorhaben einzusetzen.

Ferner ist der Bauträger nach dem GSB verpflichtet, ein **Baubuch** zu führen, das die zweckentsprechende Verwendung des Baugelds darstellt. Die Praxis zeigt, dass ein solches Baubuch oftmals nicht oder nicht ordnungsgemäß geführt wird. Gesetzlich vorgeschrieben sind u.a. nachfolgende Bestandteile, die nachvollziehbar dargestellt sein müssen:

- Unternehmen, mit denen ein Werk-, Dienst- oder Liefervertrag abgeschlossen ist,
- die Art der diesen Unternehmen übertragenen Arbeiten,
- die vereinbarte Vergütung,
- Beträge die der Buchführungspflichtige (Bauträger) für eigene Bauleistungen entnommen hat.

Ob ein solches Baubuch geführt wird, wird man regelmäßig erst im Verfahrensgang herausfinden, weil Bauträger – oder auch sonst jedes andere Unternehmen – ihre Buchhaltung freiwillig nicht nach außen tragen werden.

Es besteht jedoch ein **Anspruch auf Herausgabe** dieses Baubuchs (§ 2 GSB), der ggf. mit gerichtlicher Hilfe durchgesetzt werden kann. Oftmals ist es so, dass Bauträger ihre Buchhaltung als Baubuch verstehen. Dies ist jedoch nicht richtig und wird von den Gerichten nicht anerkannt.

Um sich mit einem Anspruch nach dem Bauforderungssicherungsgesetz durchsetzen zu können, muss das Baugeld (vorsätzlich) **zweckwidrig verwendet** worden sein. Diese zweckwidrige Verwendung liegt dann vor, wenn der (insolvente) Bauträger mittels seines Baubuchs nicht beweisen kann, dass er das erhaltene Baugeld ordnungsgemäß zur Bestreitung von Bauforderungen eingesetzt hat.



Hat er jedoch schon kein Baubuch geführt, oder entspricht dieses nicht den gesetzlichen Vorgaben – was insbes. bei kleineren Bauträgern häufig der Fall sein wird – so greift nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH, Urteil vom 09.12.1986 – VI ZR 287 / 85) eine Vermutungsregel (**Beweiserleichterung**) für den klagenden Bauunternehmer ein. Hat der Bauträger danach Baugeld in mindestens der Höhe der Bau- bzw. Klageforderung erhalten und ist infolge der Insolvenz davon nichts mehr übrig, so wird davon ausgegangen, dass der Bauträger das empfangene Baugeld zweckwidrig verwendet hat.

Auch kann der häufige Fall, dass Bauträger ihre eigenen Firmen mit Aufträgen versorgen und so Baugeld an den „eigentlichen“ Gläubigern vorbei schleusen, durch das GSB eingeschränkt werden.

Sollten die oben beschriebenen Punkte vorliegen, erhöhen sich die Chancen für eine erfolgreiche Geltendmachung der verloren geglaubten Bauforderung erheblich. Die Insolvenz des Bauträgers führt daher nicht zwingend zu einem Verlust sämtlicher Bauforderungen.