

## Das neue Bauforderungssicherungsgesetz (BauFordSiG)

Durch das neue Bauforderungssicherungsgesetz, das zum 01. Januar 2009 in Kraft tritt, wird ein General- bzw. Hauptunternehmer (GU/HU) zum **Treuhänder** seiner Nachunternehmer. Das heißt, jede Abschlagszahlung, die der GU oder HU von seinem Auftraggeber erhält, gilt künftig als Baugeld. Dieses muss zur Bezahlung der von ihm beauftragten Nachunternehmer wie auch Architekten und Lieferanten, verwendet werden. Wird dieses Baugeld zweckwidrig verwendet, können die Nachunternehmer ihre Forderung dann – zum Beispiel wegen Insolvenz des Hauptunternehmers – nicht mehr durchsetzen, so müssen die Verantwortungsträger des GU/HU (also Geschäftsführer oder auch Projektleiter) mit einer persönlichen Innanspruchnahme rechnen.

Zur Vermeidung dieser Haftungsrisiken sollten Sie folgendes beachten:

1. Sie müssen als GU oder HU das erhaltene Baugeld auf einem gesonderten Konto separieren und dafür Sorge tragen, dass es nicht von Dritten, auch nicht Ihrer Hausbank, gepfändet werden kann. In der Regel empfiehlt sich deshalb die Einrichtung eines Treuhandkontos.
2. Sie dürfen das Baugeld nicht für eigene Zwecke oder zur Deckung der allgemeinen Geschäftskosten (Büro, Miete, Gehälter) verwenden.
3. Es dürfen keine „Löcher“ aus anderen Baustellen gestopft werden und keine bau-fremden Verbindlichkeiten bedient werden. Das sind zum Beispiel Grundstückskosten, Rechtsanwaltskosten, Entmietung, Maklerkosten, Notar etc.
4. Erbringt der GU/HU selbst Bauleistungen, so darf er vom Baugeld, das er erhält, nur einen Betrag in Höhe von 50 % des angemessenen Wertes (nicht des Rechnungsbe-trages) des Baugeldes für sich selbst behalten.

Konkret bedeutet diese das tägliche Geschäftsleben stark beeinträchtigende gesetzliche Regelung, dass mit dem Baugeld nur die auf der konkreten Baustelle beschäftigten Bauunternehmer, Lieferanten und Arbeitnehmer bezahlt werden dürfen. Erst wenn sichergestellt ist, dass das Baugeld ausreicht, um sämtliche Baugläubiger zu befriedigen, darf man das Baugeld auch für andere Zwecke verwenden. Die Auswirkungen sind erheblich. Bei der Verletzung der Vorschrift und bei Forderungsausfall von Baubeteiligten kommt nämlich eine persönliche Haftung der Verantwortungsträger des GU/HU in Betracht, damit sind nicht nur der Geschäftsführer, sondern auch Prokuristen, Projektleiter und andere gemeint. Den Baubeteiligten, also im Zweifel dem Nachunternehmer, wird die Möglichkeit eines Haftungsdurchgriffs auf die verantwortlichen Personen und deren persönliches Vermögen eröffnet, und zwar auch und gerade dann, wenn der GU/HU insolvent wird. Wichtig ist auch, dass der Baugeldempfänger bei Gericht die Beweislastfrage trägt, ob es sich überhaupt um Baugeld handelt, oder ob es zweckwidrig verwendet wurde oder nicht.

Wenn weiterer Beratungsbedarf zu diesen heiklen, das Bauhaupt- und Baunebengewerbe betreffenden Vorschriften besteht, bitten wir um Kontaktaufnahme.