



Staats- und
Universitätsbibliothek
Bremen

Staats- und Universitätsbibliothek Bremen

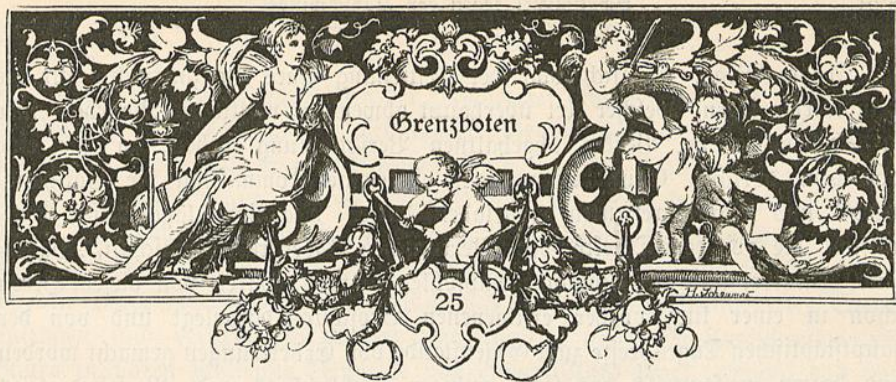
DFG Projekt Die Grenzboten

Die Grenzboten

Berlin u.a., 1841 - 1922

Schutzmittel gegen den Bauschwindel

urn:nbn:de:gbv:46:1-908



Schuzmittel gegen den Bauschwindel



Es muß die Freunde des Handwerks mit Genugthuung erfüllen, daß die Vorkämpfer seines gesetzlichen Schutzes gegen das Grundstückspesulantentum und die mit ihm verbündeten und ihm unterthanen mittellosen Bauunternehmer gegenüber der spröden Zurückhaltung der Regierung und der Gesetzbuchskommission nicht erlahmen. Aber so anerkennenswert diese Bemühungen sind, die, gestützt von der öffentlichen Meinung, schließlich über juristisch und wirtschaftlich in sich unbegründete Bedenken den Sieg davontragen werden, so erweisen sich doch vielfach die Vorschläge als zur Erreichung des anzustrebenden Zieles unzulänglich.

So ist vor einiger Zeit in Hildesheim auf Veranlassung der dortigen Handelskammer eine Versammlung von Vertretern der umliegenden Handelskammerbezirke abgehalten worden, um gesetzgeberische Maßnahmen gegen den Bauschwindel zu besprechen. Nach lebhafter Debatte faßte man eine Resolution, die eine Gesetzgebung befürwortete, wonach „sämtliche beim Neubau eines Gebäudes beteiligten Handwerker, Lieferanten und Arbeiter nach der baupolizeilichen Gebrauchsabnahme binnen angemessener Frist wegen ihrer durch Lieferung von Materialien und Arbeiten entstandnen Forderungen ein Recht auf Eintragung im Grundbuche haben, und die so entstandnen Hypotheken bei Gleichberechtigung unter einander ein Vorzugsrecht vor allen andern dinglichen Belastungen mit Ausnahme derer, die vor Erteilung der Baukonzession eingetragen sind oder auf öffentlichen Titeln beruhen, genießen sollen.“ Die Baupolizei soll gehalten sein, von jedem von ihr genehmigten Neubau der Grundbuchbehörde Nachricht zu geben, die wieder ihrerseits den Hypothekengläubigern Anzeige zu machen hat.

Andre Wege, die sich von der Festsetzung eines Vorzugsrechts für die Handwerker irgend welcher Art überhaupt abwenden, wollte die Mehrheit einer in Schöneberg bei Berlin abgehaltenen Versammlung gehen, zu der eine von dem dortigen Grundbesitzerverein eingesetzte Kommission die Bauhandwerker und Bauinteressenten eingeladen hatte. Die Vorschläge dieser Kommission, die von dem Direktor der „Berlinischen Bodenkreditgesellschaft,“ Haberland, erläutert und zur Annahme empfohlen wurden, waren von diesem Herrn schon in einer kurz vorher erschienenen Broschüre dargelegt und von der hauptstädtischen Tagespresse zum Gegenstande von Erörterungen gemacht worden und hatten meistens das Lob „ruhiger Sachlichkeit“ und „Berständigkeit“ erhalten. Diese Vorschläge wollen dem Bauschwindel in zweifacher Weise zu Leibe gehen, nämlich durch Privathilfe und durch die Gesetzgebung.

In ersterer Richtung wird die Bildung von Handwerkerkammern und von Baugenossenschaften vorgeschlagen. Den Kammern wird im wesentlichen die Aufgabe zugewiesen, Material über die finanzielle Zuverlässigkeit und den Charakter der Bauunternehmer zu sammeln und den Handwerkern zugänglich zu machen, und zu diesem Zwecke eine Statistik über Wechselproteste, Zahlungsstockungen und Subhastationen zu führen, während sich die Baugenossenschaften mit der Ausführung von Bauten für eigne Rechnung befassen und in Subhastationen, bei denen die Genossenschaftler ihre Forderungen infolge unzureichender Kapitalien nicht selbst herausbieten können, die zum Zwangsverkauf stehenden Grundstücke, wenn hierbei nicht Verluste zu befürchten sind, erwerben sollen. In gesetzgeberischer Richtung wurden Bestimmungen verlangt, wonach die Bauunternehmer gesetzlich als Kaufleute zu betrachten sein, als solche sich in das Handelsregister eintragen lassen, diese Eintragung aber nur im Falle des Nachweises eines Barvermögens von mindestens fünftausend Mark erlangen sollen. Von der Eintragung sollen stets die Frauen zahlungsunfähiger Bauunternehmer und Minderjährige ausgeschlossen sein. Die Verwendung des Baugeldes zu andern Zwecken als denen des Baues soll als Unterschlagung betrachtet werden, die Cession von Baugeldern überhaupt unzulässig und der Baugeldgeber verpflichtet sein, die Handwerkerkammer auf Verlangen über den Stand des Kontos des Bauunternehmens zu unterrichten. Endlich soll eine Auflassung des Baugrundstückes vor der Gebrauchsabnahme unzulässig sein.

Die Hildesheimer sowohl wie die Schöneberger Vorschläge beruhen auf einer seltsamen und fast unbegreiflichen Verkennung der Ursachen des Übels, dem sie steuern wollen; in der Praxis würde bald ihre völlige Wirkungslosigkeit zu Tage treten. Die Wurzel des Bauschwindels liegt nicht eigentlich in dem Bauunternehmer, sondern in dem Grundstückspekulantentum, das sich nicht mit angemessenem Verdienst zufrieden giebt, wie ihn die jeweilige Konjunktur gewähren kann, sondern möglichst schnell Reichtümer schaffen will durch unehrliche Manipulationen, deren finanzieller Erfolg durch Vorschiebung des mittel-

losen Bauunternehmers auf Kosten der Handwerker sichergestellt werden soll. Der fast typische Feldzugsplan des mit keinerlei Gewissensballast beschwerten Spekulanten ist der, daß er irgend einen Mann von der Straße hernimmt, der nichts sein eigen nennt als das, was er auf dem Leibe hat, und „geschäftlichen“ Bedenken irgend welcher Art unzugänglich ist. Diesem verkauft er ohne einen Pfennig Anzahlung seine Baustelle im wahren Wert von 20000 Mark für den Preis von 50000 Mark, läßt sich diesen Kaufpreis an erster Stelle eintragen und versieht den Käufer mit einem je nach dem Fortschreiten des Baues in Raten zahlbaren Baugelde von etwa 60000 Mark, obwohl das auf die Stelle zu setzende Gebäude nicht unter 100000 Mark herzustellen ist. Nachdem der „Bauherr“ die Handwerker mit Versprechungen aller Art, insbesondere mit dem Hinweis auf den in nebelhaftem Hintergrunde stehenden „reichen Mann“ gefördert, durch Teilzahlungen hingehalten und schließlich hineingelegt hat, kauft der Spekulant das Grundstück, mit dem Gebäude besetzt, zu einem hinter seinem jetzigen Werte weit zurückbleibenden Preise in der Subhastation zurück. Denn die hinterher unter Benützung des gesetzlichen Pfandrechtsstitels von den Handwerkern zwangsweise erwirkten Eintragungen werden durch den den wahren Wert der frühern kahlen Baustelle übersteigenden Teil des Kaufpreises von 30000 Mark „auf den Telephondraht“ zurückgedrängt und fallen aus.

Wo liegt da die Quelle des Bauschwindels? Beim Bauunternehmer oder beim Baustelleneigentümer? Wenn es auch richtig ist, daß der „Bauherr“ dem Spekulanten die Hineinlegung der Handwerker ermöglicht, um zugleich seinerseits während der Bauzeit von den Baugelbern zu leben, vielleicht sie auch teilweise vorsorglich für magere Zeiten in Sicherheit zu bringen, so verdankt er seine Existenz doch überhaupt nur dem Grundstückspekulanten. Er ist für diesen immer nur das Mittel zum Zweck. Die Fäden des Schwindels laufen schließlich fast immer in der Hand des hinter der Bühne arbeitenden Spekulanten zusammen.

Welchen Erfolg darf sich angesichts dieser Sachlage die Hildesheimer Resolution versprechen? Sie macht vor dem Grundstückspekulanten halt, augenscheinlich weil sie unter dem Drucke der Furcht vor der Erschütterung des Realkredits steht, die bekanntlich auch den Reformvorschlägen Bährs als Hauptbedenken entgegengesetzt wurden. Die Resolution würde, in die Praxis überetzt, die Handwerker nicht um einen Schritt weiter bringen. Während Bähr ohne Rücksicht auf die voreingetragenen Hypotheken den Handwerkern den Wertzuwachs, den die Baustelle durch die Errichtung des Neubaus erfahren hat, zur Sicherung ihrer Forderungen vorbehalten will, sollen nach der Hildesheimer Resolution die dinglichen Belastungen, die vor Erteilung der Baukonzession eingetragen sind, dem Vorzugsrechte vorangehen. Damit läßt sie aber gerade das Hindernis stehen, über das die Handwerker stürzen. Was würde denn

den Spekulanten hindern, das seiner Höhe nach teilweise fingierte Kaufgeld schon vor der Erteilung der Baukonzession eintragen zu lassen und sich so das Vorrecht vor den Handwerkern zu sichern? Sein Bundesgenosse, der Bauunternehmer, den er in der Hand hat, gewiß nicht!

Nicht anders steht es mit den Schöneberger oder richtiger Haberlandschen Vorschlägen. Gewiß ist den Handwerkern nicht genug Vorsicht anzuempfehlen, auch soll nicht geaugnet werden, daß die Handwerkerkammer als Informationsstelle für die Handwerker in gewissem Maße segensreich wirken könnte. Sie würde das aber doch immer nur in so beschränktem Maße thun können, daß sich von ihr eine merkliche Zurückdrängung oder gar eine Beseitigung des Bauschwindels nicht hoffen ließe. Denn sein Tummelplatz ist vor allem die Großstadt. Wenn sich dort das geschäftliche Getriebe an sich schon schwer übersehen läßt, so steigert sich diese Schwierigkeit zur Unmöglichkeit auf einem Gebiete, wo täglich neue fragwürdige Existenzen auftauchen und verschwinden. Eine Statistik über Wechselproteste, Zahlungseinstellungen u. s. w., die auch nur einigermaßen auf Vollständigkeit und Zuverlässigkeit Anspruch machen könnte, ist hier ausgeschlossen. Die Eintragung in das Handelsregister wäre keine ausreichende Bürgschaft für die Kreditwürdigkeit des Bauunternehmers, auch dann nicht, wenn sie von dem „Nachweise“ eines Barvermögens von fünftausend Mark abhängig gemacht würde. Denn der Grundstückspekulant, „der schon so viel für ihn gethan, daß ihm zu thun fast nichts mehr übrig bleibt,“ wird dem Unternehmer auch noch die fünftausend Mark vom Vormittag auf den Nachmittag leihen, damit er sie dem Registerrichter vorzeigen kann. Gewiß ist es ferner richtig, daß der Bauunternehmer, der, weil er den Offenbarungseid geleistet hat, „nichts mehr haben darf,“ zum Betriebe seiner Geschäfte seine Ehefrau und im Notfalle sogar seine minderjährigen Kinder vorschickt. Meint man aber wirklich den Mann durch das Verbot der Eintragung der Ehefrau und Minderjähriger in das Handelsregister in Verlegenheit zu bringen? Er hat ja Brüder, Vettern und gute Freunde genug, die für einen Hundertmarkschein gern in die Bresche springen. Der Vorschlag, den Unternehmer, der das Baugeld, das zivilrechtlich sein Eigentum ist, nicht bestimmungsgemäß verwendet, wegen Unterschlagung zu bestrafen, ist nicht der Berücksichtigung wert, weil er dem logischen und juristisch-technischen Begriff der Unterschlagung widerspricht. Er trifft auch den Kern der Sache nicht, weil er sich nicht gegen den Urheber des Bauschwindels, den Geldgeber wendet, der ja dem Unternehmer gar nicht so viel Geld giebt, daß er davon die Handwerker vollständig bezahlen könnte. Die Verpflichtung des Geldgebers, die Handwerkerkammer über das Konto des Bauunternehmers zu unterrichten, könnte allerdings dann von Nutzen sein, wenn gleichzeitig die Gewähr dafür gegeben werden könnte, daß der Unternehmer das Geld hinterher nicht anderweit verwendete. Eine solche Gefahr liegt aber im Hinblick auf

seine geschäftliche Unzuverlässigkeit sehr nahe. Der letzte Vorschlag endlich, Baugenossenschaften zu begründen, mit dem Zwecke, sich mit der Ausführung von Bauten auf eigne Rechnung zu befassen und, wo für die Kapitalanlage keine Gefahr droht, Grundstücke, an denen die Handwerker mit Forderungen hängen geblieben sind, zu erwerben, ist überaus gefährlich, weil er die Handwerker in Unternehmungen hineinziehen würde, die außerhalb des Rahmens des Handwerkbetriebes liegen und sie wirtschaftlich zu Spekulanten machen würde. Ebenso wenig wie dem soliden Bauspekulanten, der wirklich für eigne Rechnung baut, eine Gewähr gegen Verluste gegeben werden kann, könnte sie den Baugenossenschaften gegeben werden.

So verfehlt hiernach alle diese Vorschläge sind, weil sie den Bauschwindel nicht an der Wurzel fassen, sondern vor dem Spekulanten Halt machen, so haben sie doch das Gute, daß sie immer wieder auf die Bährschen Vorschläge hinweisen, als die, die — bisher wenigstens — allein unter Schonung berechtigter Interessen anderer den Handwerkerforderungen ein Vorzugsrecht vor den übrigen Hypotheken eingeräumt wissen wollen, mit der Einschränkung, daß die Wirksamkeit dieses Vorzugsrechts an die Eintragung binnen drei Monaten nach der — im Grundbuche zu vermerkenden — Gebrauchsabnahme gebunden ist.

Die Furcht vor der Erschütterung des Realkredits ist unbegründet, mindestens sehr übertrieben. In den kleinen Städten ist im Hinblick auf die kleinen und durchsichtigen geschäftlichen Verhältnisse und die sich daraus ergebende leicht zu beurteilende Kreditwürdigkeit des Bauherrn für das betrügerische Unternehmer- und Spekulantentum kein Raum. Wer dort baut, baut nicht zu Spekulationszwecken und bezahlt die Handwerker, sodaß ihre Forderungen, weil nicht mehr vorhanden oder doch durch das übrige Vermögen des Bauunternehmers gesichert, die Hypothek nicht bedrohen. Überdies wird, wer auf ein unfertiges Haus Geld hergiebt, dort leicht durch Nachfrage feststellen können, ob und in welcher Höhe Handwerkerforderungen, die ihm seine Priorität schmälern könnten, rückständig sind.

Ins Auge zu fassen wären also nur die Hypotheken, die auf Grundstücke der Großstadt bereits gegeben sind oder erst gegeben werden sollen. Hier wird von den Gegnern der Bährschen Vorschläge zunächst der wichtigste Punkt übersehen, nämlich der, daß in neunundneunzig von hundert Fällen die Hypotheken von Privatleuten und großen Geldinstituten — wir sehen hier von Baubanken ab — gegeben werden, und von diesen nicht auf Baustellen, sondern auf längst fertige und vermietete Hausgrundstücke. Hier können aber Handwerkerforderungen, die der Hypothek ihre Priorität streitig machen könnten, nicht mehr vorhanden sein, weil deren Deckung ja vorzugsweise davon abhängig gemacht werden soll, daß sie binnen drei Monaten nach der Gebrauchsabnahme eingetragen werden. Der Hypothekengläubiger braucht also nur aus dem Grundbuche festzustellen, wann die Gebrauchsabnahme stattgefunden hat

und kann dadurch mit Sicherheit ermitteln, ob vorzugsberechtigte Handwerkerforderungen vorhanden sind oder nicht. Auch deren Höhe würde das Grundbuch ergeben. Was bleibt also übrig? Doch nur die verschwindend kleine Zahl von Hypotheken, die auf Baustellen gegeben werden, vielleicht ein Prozent der ausgeliehenen Hypotheken überhaupt. Und hier ist zunächst wieder zwischen der Hypothek des ehrlichen und der des unehrlichen Geldgebers scharf zu unterscheiden. Der eine wird die Baustelle höchstens bis zu ihrem Werte beleihen, in den meisten Fällen weit hinter dieser Grenze zurückbleiben, während der andre, der von vornherein nach unehrlichem Verdienste ausschaut, wenn auch nicht mit barem Gelde, so doch mit dem rückständigen Kaufpreise über den Wert der Baustelle hinausgehen wird. So weit aber eine solche Hypothek den Kaufpreis übersteigt, ist sie im ausdrücklichen oder stillschweigenden Einverständnis mit dem Bauunternehmer von vornherein nicht als eine wahre, ihren Wert in sich selbst tragende Hypothek gewollt. Sie soll vielmehr lediglich als Mittel zur Benachteiligung der Handwerker dienen und erst durch das Gebäude auf Kosten der Handwerker ihren Wert erhalten. Insoweit ist sie aber des Gesetzeschutzes unwürdig, schon weil sie aus Mangel irgend welcher Gegenleistungen in sich keine wirtschaftliche Berechtigung trägt. Geht eine Differenz zwischen dem wahren Werte der Baustelle und dem ausbedungenen Kaufpreise verloren, so ist dem Spekulant in Wahrheit kein Nachteil erwachsen, sondern nur ein Gewinn entgangen, auf den er moralisch und wirtschaftlich keinen Anspruch hatte. Soweit aber der vom Unternehmer für die Baustelle bewilligte Preis den Wert des Kaufobjekts nicht übersteigt, droht ihm auch durch das Vorzugsrecht der Handwerker keine Gefahr, weil nach dem Bährschen Vorschlage bei der etwaigen Versteigerung der durch Sachverständige zu ermittelnde Wert der Baustelle von dem Vorzugsrechte nicht ergriffen wird. Im übrigen werden sich aber sowohl die gewerbsmäßigen Baugeldgeber wie die Baubanken ihr Geld dadurch selbst sichern können, daß sie es sich angelegen sein lassen, daß das Baugeld nicht in den Händen des Unternehmers hängen bleibt, sondern seiner Bestimmung gemäß an die Handwerker gezahlt wird. Sie haben den Unternehmer insofern seiner vollkommenen Abhängigkeit von ihnen in der Hand und sind deshalb sehr wohl in der Lage, die Verwendung des Baugeldes zu überwachen. Zeigt er sich unzuverlässig, so dürfen sie, ohne sich dem Unternehmer gegenüber der Gefahr nochmaliger Zahlungspflicht auszusetzen, den Handwerkern selbst zahlen. Denn wer dem Gläubiger seines Gläubigers zahlt, befreit sich dadurch von seiner Schuld.

Wie wenig aber selbst in diesen doch nur als Ausnahme zu betrachtenden Fällen berechtigten Hypotheken Gefahr droht, zeigt die Erfahrung, daß ein Teil der Handwerkerforderungen von dem Unternehmer immer gezahlt wird, weil sonst überhaupt nicht weitergebaut werden würde. Das hat aber notwendig zur Folge, daß die Sicherheit des Baugeldes auch bei dem Bährschen

Vorschläge über den Wert der Baustelle hinaus regelmäßig einen Zuwachs erhält, nämlich um den gezahlten Teil der Handwerkerforderungen. Denn für diesen kommt das Vorzugsrecht nicht mehr in Betracht, obwohl das Grundstück in seiner Höhe im Werte gestiegen ist.

Die Verwirklichung des Bährschen Entwurfs würde also den realen Hypothekensystem nicht bedrohen und deshalb auch keine Zurückhaltung des Kapitals vom Baumarkte zur Folge haben, während sie auf der andern Seite die wohlthätige Wirkung ausüben würde, daß der Grundstückspekulant in dem mittellosen Bauunternehmer kein Werkzeug mehr fände, sich auf Kosten der Handwerker zu bereichern. Damit würde dieses Gefindel, der Schrecken der Bauhandwerker, vom Markte gedrängt und den Handwerkern die Aussicht eröffnet werden, wirklich den Lohn ihrer Arbeit zu erlangen.

Der Beachtung vollkommen unwert sind die Bedenken, die namentlich von Juristen, die um das Prinzip des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs besorgt sind, erhoben worden sind. Ein Prinzip ist um seiner selbst willen nichts wert, namentlich aber nicht in der Gesetzgebung, wo an erster Stelle die *salus publica* zur Geltung zu bringen ist. Dernburg vergleicht solche Juristen sehr richtig mit den Ärzten der alten Schule, die eine heilige Scheu davor hatten, ihre Kranken gegen die Regeln des Galenus zu kuriren, und sie lieber nach seinen Regeln zu Grunde gehen ließen.



Ums liebe Brot



in helles Festläuten geht durch die deutschen Lande: ein großes Wasser ist mit dem andern verbunden worden, man hat die Mutter Erde gehörig korrigirt, und auf ewige Zeiten ist den Menschen ihre Arbeit wieder leichter gemacht oder doch nutzbringender. Time is money — das ist der Stahl gewesen, der die Spaten zum Ausschachten des Nordostsee Kanals geschärft hat: Hamburger Dampfer werden 46 Stunden, Bremer Dampfer 34 Stunden, Rotterdamer, Amsterdamer, Antwerpener und Londoner werden 24 Stunden an Zeit gewinnen gegen den heutigen Weg um Skagen herum und durch das Kattegat. Diese Sparsamkeit in der Zeit hat natürlich eine größere Leistungsfähigkeit in den Schifffahrtsbetrieben zur Folge; derselbe Dampfer wird mit denselben Arbeitskräften durch diese Wegverkürzung weit größere Mengen von Gütern aus der Nordsee nach den Ostseehäfen bringen können