



Staats- und  
Universitätsbibliothek  
Bremen

# **Staats- und Universitätsbibliothek Bremen**

**DFG Projekt Die Grenzboten**

**Die Grenzboten**

**Berlin u.a., 1841 - 1922**

Zum Schutze der Bauhandwerker

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

ganze Reihe von Verurteilungen erfahren hat. Zweitens bestehen aber auch in Deutschland keine Gesetze, die eine so weitgehende Auslegung des Beleidigungsbegriffs rechtfertigen könnten. Vielleicht ist die Anklage gegen Professor Delbrück erhoben worden, um den Beweis zu liefern, daß die bürgerliche Presse mit dem gleichen Maße wie die sozialdemokratische gemessen werde. So löblich das wäre, so hoffen wir doch, daß das Reichsgericht, wenn es erst seine prozessualen Bedenken aufgegeben hat, den Preßverfolgungen aller Parteien ohne Unterschied ein Ende machen wird, solange sie der Polizei nichts schlimmeres als unklugen, übertriebenen und voreingenommenen Amtseifer nachsagen. Keinesfalls sind die Beleidigungsprozesse dazu da, den Beamten den Besitz von Vollkommenheiten zu bescheinigen, die eine schätzbare Zugabe zu ihrer Amtsführung sein mögen, deren Mangel sie aber nicht entehren kann, weil er das Mittelmaß menschlicher Pflichterfüllung und den Menschenwert des Beamten selbst unangetastet läßt. Worin die wahre Ehre, wenigstens die vom Strafgesetz geschützte Ehre besteht, darüber ist die Strafrechtswissenschaft niemals zweifelhaft gewesen. Ihre Ergebnisse sind erst vor kurzem von Binding in der bekannten Schrift: „Die Ehre und ihre Verletzbarkeit“ glänzend zusammengefaßt worden. Sie decken sich durchaus mit dem, was ernste, ehrenfesten Männer als Forderungen des Rechtsgefühls empfinden. Die deutsche Rechtsprechung ist schwer krank, wenn sie beide, die Wissenschaft und das natürliche Rechtsgefühl des Volkes dauernd gegen sich hat.



## Zum Schutze der Bauhandwerker



seit einigen Jahren wird die Frage erörtert, wie die Bauunternehmer und die beim Bau beschäftigten und beteiligten Handwerker, Arbeiter und Lieferanten gegen die Verluste geschützt werden könnten, die sie bei Bauten und insbesondere bei Neubauten in großen Städten durch den Bauschwindel vielfach erleiden. Dieser Bauschwindel wird am häufigsten in der Weise betrieben, daß die Baustelle dem in der Regel vermögenslosen Bauherrn für einen Kaufpreis übereignet wird, der den wahren Wert der Baustelle weit übersteigt, der aber nur zum geringsten Teil bar ausgezahlt, zum größten Teil als Restkaufgeld auf das Baugrundstück hypothekarijch eingetragen wird. Dieser Hypothek wird nach der gegenwärtigen Gesetzgebung der nachträglich aufgeführte Bau sofort mit-

verhaftet, und wenn es schließlich zum Zwangsverkauf kommt, erlangt der Gläubiger der Restkaufgelder in den meisten Fällen volle Befriedigung, weil der Wert der Baustelle durch den aufgeführten Bau erhöht worden ist, während der Bauunternehmer und die beim Bau beteiligt gewesenen Handwerker, Arbeiter und Lieferanten, also die Baugläubiger, die durch ihre Leistungen erst den höhern Wert des Baugrundstücks geschaffen haben, leer ausgehen. Nicht selten geschieht es auch, daß vor oder gleich beim Beginn des Baues auf das Baugrundstück ein Darlehen in solcher Höhe hypothekarisch eingetragen wird, daß die Deckung und Sicherheit dafür nicht bloß in dem Werte der Baustelle, sondern auch, und zwar zum größten Teil, in dem Werte des noch gar nicht vorhandnen Gebäudes gesucht wird, und daß bei einem Zwangsverkauf auch in einem solchen Falle die Baugläubiger (Bauunternehmer, Handwerker, Arbeiter, Lieferanten) in der Regel nichts oder nur wenig erhalten, während jene Hypothek, auf die nicht einmal volle Valuta gegeben worden ist, befriedigt wird.

Aus solchen allgemein bekannten und leider nur zu zahlreichen Vorkommnissen geht hervor, daß die in Preußen geltende Hypothekengesetzgebung die Möglichkeit zu solchen Bauschwindereien selbst an die Hand giebt, und es wird keiner weitem Darlegung bedürfen, daß eine Gesetzgebung, die in so empfindlicher Weise mißbraucht werden kann, in hohem Grade mangelhaft und der Ergänzung dringend bedürftig ist.

Diese in den beteiligten Geschäfts- und Arbeiterkreisen weit verbreitete Überzeugung hat denn auch dazu geführt, daß wiederholt an das preußische Abgeordnetenhaus Petitionen gerichtet worden sind, in denen in verschiedenem Umfange ein Prioritätspfandrecht an den Baugrundstücken für die Baugläubiger verlangt wurde. Die ersten derartigen Petitionen, die des Dr. Hermann Stolp in Charlottenburg vom 29. Januar und 6. April und des Vorstandes des Deutschen Bundes für Bodenbesitzreform vom 19. Mai 1892, wurden in der vierten Session der siebzehnten Legislaturperiode der Justizkommission zur Berichterstattung überwiesen. Der von dieser Kommission unterm 16. Juni 1892 erstattete Bericht, worin motivirte Tagesordnung beantragt wurde, kam aber wegen Schluß des Landtags im Plenum des Abgeordnetenhauses nicht mehr zur Verhandlung. Die Kommission begnügte sich damit, die Erwartung auszusprechen, daß die preußische Staatsregierung dahin wirken werde, daß eine gleiche Bestimmung, wie solche der Paragraph 972 des Allgemeinen Landrechts enthält, in das bürgerliche Gesetzbuch aufgenommen werde, und nahm außerdem darauf Bezug, daß schon von der königlichen Staatsregierung eine Reform der Wuchergesetzgebung, mit besondrer Berücksichtigung des Grundstücks- und Baustellenwuchers, erwogen werde. Daß dieser Kommissionsantrag im Plenum nicht angenommen wurde, braucht nicht beklagt zu werden, weil damit die Sache keinen Schritt weitergekommen wäre. Denn das in Preußen dem Werkmeister schon jetzt zustehende Recht, seine Forderung auf das Baugrund-

stück durch eine einstweilige Verfügung auch ohne Einwilligung des Eigentümers des Baugrundstücks eintragen zu lassen, hat eben nicht genügt, den seit Jahren betriebnen Bauschwindel zu verhindern, und noch viel weniger würde das eine Reform der Wuchergesetzgebung imstande sein, von der übrigens jetzt gar nicht mehr die Rede ist.

In der fünften Session der siebzehnten Legislaturperiode wiederholte der Fabrikbesitzer Heinrich Frese als Vorstand des Deutschen Bundes für Bodenbesitzreform die Petition vom 19. Mai 1892, und der Schlossermeister Haase überreichte eine Petition vom 10. Februar 1893. Über diese beiden Petitionen ist unterm 25. Mai 1893 ebenfalls von der Kommission für das Justizwesen Bericht erstattet worden. Aber auch in diesem Berichte, der von dem damaligen Abgeordneten Schumacher verfaßt war und an sich als eine hervorragend tüchtige Leistung bezeichnet werden muß, wurde motivirte Tagesordnung vorgeschlagen, weil die reichsgesetzliche Regelung der Sache in Aussicht genommen sei. Im Plenum des Abgeordnetenhauses kam aber auch dieser Bericht nicht zur Verhandlung. Von einer reichsgesetzlichen Regelung ist bisher nur soviel bekannt geworden, daß in § 583 des Entwurfs des bürgerlichen Gesetzbuchs in zweiter Lesung folgende Bestimmung vorgeschlagen worden ist: „Der Unternehmer eines Bauwerks oder eines einzelnen Teils eines Bauwerks kann für seine Forderungen aus dem Vertrage die Einräumung einer Sicherheitshypothek an dem Baugrundstück des Bestellers verlangen.“ Verbleibt es bei dieser reichsgesetzlichen Regelung, dann bleibt eben alles beim alten, und der bisher mit vollendeter Verschmiztheit ausgebildete und betriebne Bauschwindel kann unbehelligt weitergehen.

Zum drittenmal ist die Frage infolge der erneuten Petitionen des Dr. Hermann Stolp vom 18. November 1894, des Innungsverbandes deutscher Baugewerksmeister vom 15. Januar 1895 und des Deutschen Bundes für Bodenbesitzreform vom 11. Februar 1895 in der Justizkommission des Abgeordnetenhauses beraten und von dieser in der zweiten Session der achtzehnten Legislaturperiode unterm 14. Juni 1895 darüber Bericht erstattet worden. Darin wird zwar beantragt, die gedachten Petitionen der königlichen Staatsregierung zur Erwägung zu überweisen; aber aus den Schlußsätzen des Berichts geht hervor, daß dies nur in dem Sinne geschieht, dem Baugläubiger das Recht zur Eintragung einer Sicherheitshypothek, wie in dem Entwurfe des bürgerlichen Gesetzbuchs vorgesehen sei, zu gewähren, dagegen ein gesetzliches Vorrecht der Baugläubiger vor den bestehenden Hypotheken nicht befürwortet werden könne. Auch dieser Bericht wurde im Plenum nicht mehr beraten, was wiederum kein Unglück ist, weil die Annahme seines Antrags zur Lösung der Frage nichts beigetragen hätte. Der Kommissar des Justizministeriums verhielt sich auch bei dieser dritten Beratung, wie früher, im wesentlichen ablehnend, was nicht befremden konnte, da er schon nach dem Berichte vom 25. Mai 1893 erklärt hatte,

daß das solide Baugewerbe keinen weitem Schutz brauche als den, der ihm durch das geltende preußische Recht gewährt sei und auch künftig durch das bürgerliche Gesetzbuch gewährt werden würde, vorausgesetzt, daß von dem gegebenen Schutzmittel rechtzeitig und energisch Gebrauch gemacht werde, woran es bisher in Preußen vielfach gefehlt zu haben scheine. Von einem so versteinerten und deshalb ratlosen juristischen Standpunkt würden die Baugläubiger allerdings keine Hilfe zu erwarten haben. Der Regierungskommissar besand sich auch im Widerspruch mit einer Äußerung des preußischen Justizministers, der in seinen Bemerkungen über die in dem Rundschreiben des Reichskanzlers vom 27. Juli 1889 hervorgehobnen Punkte unter anderm sagt, die Annahme, daß von dem in Preußen geltenden Pfandrechtstitel (wenn er Reichsgesetz würde) selten Gebrauch gemacht werden würde, erscheine unzutreffend und werde durch die in Preußen gemachten Erfahrungen nicht bestätigt. Erfreulicherweise werden in neuerer Zeit im preußischen Justizministerium andre Ansichten vertreten, denn nach den weitem Mitteilungen in dem Berichte vom 14. Juni 1895 sind fünf verschiedene Gesetzentwürfe aufgestellt worden, in denen der Versuch gemacht wird, den Klagen der Baugläubiger auf dem Gebiete des dinglichen Rechts abzuhefen. Noch wichtiger ist der Inhalt der Herrenhausverhandlung vom 27. März 1895. In dieser wurde von der Kommission für Justizangelegenheiten über die dem Herrenhause überreichte Petition Nr. 51 des Dr. Stolp um Erlaß gesetzlicher Bestimmungen zum Rechtsschutz der Bauhandwerker Bericht erstattet. Die Kommission beantragte Übergang zur Tagesordnung. Dieser Antrag wurde jedoch abgelehnt und auf Antrag des Dr. Dernburg beschlossen, die Petition der königlichen Staatsregierung zur Berücksichtigung zu überweisen. Das Wichtigste in der Debatte war, daß der Justizminister erklärte, die angeregte Frage werde nicht ruhen, weder bei der preußischen Regierung, noch bei der Reichsregierung, es werde vielmehr mit allen Kräften dahin gestrebt werden, ein Mittel zu finden, das die Interessen der Bauhandwerker zu schützen geeignet wäre. Ein im Reichstage von dem Abgeordneten Dr. König gestellter Antrag vom 5. Dezember 1894, worin ebenfalls ein gesetzliches Vorrecht vor den eingetragnen Hypotheken für die Baugläubiger verlangt wird, ist im Reichstage nicht zur Verhandlung gekommen.

Nach der bisherigen Darstellung wird man sagen können, daß sich die Angelegenheit in einem Zustande der Gärung befindet, und es wird nunmehr darauf ankommen, die bisherigen Vorschläge zu prüfen und, soweit sie nicht annehmbar erscheinen, weitere Vorschläge für die Lösung der Aufgabe der allgemeinen Kritik zu unterbreiten.

Am weitesten geht die Petition des Schlossermeisters Haase vom 10. Februar 1893; sie verlangt Gesetzesbestimmungen, durch die allen bei einem Neubau beschäftigten Lieferanten, Handwerkern und Arbeitern für die aus ihren Lieferungen und Arbeiten entstehenden Forderungen vor allen andern Hypo-

thekengläubigern ein Vorzugsrecht eingeräumt werden solle, wenn die betreffenden Forderungen vierzehn Tage, nachdem sie angebracht sind, als begründet nachgewiesen und im Grundbuch eingetragen worden seien. Im wesentlichen dasselbe beantragt die Petition des Dr. Stolp vom 29. Januar und 6. April 1892. Abgesehen nun davon, daß es in den meisten Fällen dem Baugläubiger nicht möglich sein wird, innerhalb von vierzehn Tagen die Rechtmäßigkeit seiner Forderung nachzuweisen, so kann dem Verlangen schon deshalb nicht entsprochen werden, weil durch eine solche Bestimmung auch der reelle Hypothekredit in der ungerechtesten Weise mitbetroffen werden würde. Es könnte dann vorkommen, daß jemand auf ein Grundstück, seinem wirklichen Werte entsprechend, 10000 Mark geliehen, das nachträglich bebaut und schließlich in der Zwangsversteigerung mit dem Neubau für 100000 Mark zugeschlagen würde, daß aber die Forderungen der Baugläubiger 120000 Mark betrügen, die Baugläubiger also den gesamten Erlös erhielten und die erste, ganz reelle und sichere Hypothek von 10000 Mark gänzlich ausfiel. Es liegt auf der Hand, daß keine Gesetzgebung die Möglichkeit zu einem solchen Unrecht geben kann und darf. In einer spätern Petition vom 18. November 1894 hat zwar Dr. Stolp sein Verlangen mehrfach abgeändert, hält aber, soweit seine Anträge verständlich sind, grundsätzlich an einer Bevorrechtung der Baugläubiger insofern fest, als diese gleiche Rechte haben sollen mit allen andern, also auch ältern Hypothekengläubigern, und will, daß eine Befriedigung je nach der Höhe der Forderungen stattfinde. Aber diesem Verlangen steht das nicht zu beseitigende Bedenken entgegen, daß eine reelle und durch den Wert der bloßen Baustelle vor dem Bau vollkommen gesicherte Hypothek nach dem Bau zum Teil verloren gehen kann. Dasselbe Bedenken spricht auch gegen den Vorschlag des Innungsverbandes deutscher Baugewerksmeister in der Petition vom 15. Januar 1895, weil er beansprucht, daß bei der Zwangsveräußerung eines neu bebauten Grundstücks die Forderungen der Baugläubiger an erster Stelle stehen und nur der ermittelte reelle Wert der Baustelle die gleichen Rechte haben solle. Auch hierbei würde eine ältere, reelle und vor dem Neubau ganz sichere Hypothek aufs äußerste gefährdet sein.

Etwas eingeschränkter ist der Vorschlag des Deutschen Bundes für Bodenbesitzreform. Hiernach soll die Baupolizei von jedem von ihr genehmigten Neubau der Grundbuchbehörde Nachricht geben und diese den Hypothekengläubigern von dem beabsichtigten Neubau Anzeige machen. Den Hypothekengläubigern soll dann das Recht zustehen, innerhalb von dreißig Tagen ihre Forderungen mit dreimonatiger Frist zur Rückzahlung zu kündigen. Vor der Rückzahlung oder anderweitigen Sicherstellung der Forderungen soll mit dem Neubau nicht begonnen werden dürfen; innerhalb von sechs Monaten nach der baupolizeilichen Gebrauchsnahme des Gebäudes sollen die Baugläubiger ihre Forderungen eintragen lassen und die so entstandnen Hypotheken

schließlich, bei Gleichberechtigung unter sich, vor allen andern privaten dinglichen Belastungen ein Vorzugsrecht haben. Diese Vorschläge nehmen zwar Rücksicht auf das Vorrecht der schon eingetragnen Gläubiger und wollen dieses nur unter Umständen als beseitigt ansehen, aus denen zu schließen wäre, daß der Vorhypothekengläubiger mit dem Vorzuge der Baugläubiger einverstanden sei. Andererseits aber würde darin doch eine starke Vergewaltigung der schon eingetragnen Gläubiger liegen; es könnten bei diesem Verfahren auch solche Gläubiger, die sich von jedem Bauschwindel fernhalten, gezwungen werden, ihre sichere Kapitalanlage einzuziehen und vielleicht mit Verlust anderweit unterzubringen, was mit der Zeit von Beleihung von Baustellen abschrecken müßte. Auch würde das weitläufige Verfahren das Baugewerbe, das ganz besonders auf rasches Arbeiten angewiesen ist, lähmen und auf seiten der Eigentümer der Baustellen die Baulust sehr herabstimmen, was natürlich eine Einschränkung des Bauens und damit eine Schädigung sämtlicher Baugewerbe zur Folge haben würde. Endlich würden auch durch die Anzeige an die Hypothekengläubiger viele Weitläufigkeiten und Schwierigkeiten entstehen, da oft die eingetragnen Gläubiger nicht mehr die wirklichen Eigentümer der Forderungen sind, und weil doch immer die derzeitigen Eigentümer der Forderungen die nötige Kenntnis erlangen müßten, da sie sonst großen Nachteilen ausgesetzt sein würden. Eine Bestimmung dahin, daß die Anzeige nur an die eingetragnen Gläubiger zu erfolgen habe, würde gegen die wirklichen Eigentümer der Forderungen eine große Härte sein, zumal da sich das ganze Verfahren im stillen Bureauverkehr ohne jede öffentliche Bekanntmachung abspielen würde. Bei solchen Bedenken dürfte auch dieser Vorschlag wenig Aussicht haben, Gesetz zu werden.

Mehrseitige Zustimmung hat dagegen der Vorschlag des ehemaligen Reichsgerichtsrats Bähr gefunden. Hiernach soll der Bauführer wegen seiner Forderung für Arbeit und Auslagen an dem Grundstück, auf dem der Bau errichtet wird, ein gesetzliches, allen andern Rechten an dem Grundstück vorgehendes Pfandrecht in dem Umfange der Werterhöhung des Grundstücks durch den Bau haben; das Pfandrecht soll jedoch nur erhalten bleiben, wenn die Forderung innerhalb von drei Monaten nach Vollendung der Bauarbeiten eingetragen wird; mehrere bei demselben Bau beteiligte Bauführer sollen unter sich gleiche Rechte haben. Diese dem französischen Recht nachgebildete Bestimmung beruht auf dem ganz richtigen Satze, daß der Wert der Baustelle durch den Bau erhöht werde und es deshalb durchaus billig sei, daß dem Bauunternehmer, den Bauarbeitern, Handwerkern und Lieferanten der Mehrwert des Grundstücks für ihre Forderungen hafte. Andererseits werden aber auch gegen diesen Vorschlag Bedenken erhoben. Es wird mit Recht eingewendet, daß in vielen Fällen der Betrag des Mehrwerts nur sehr schwer nachzuweisen und dies in der Regel auch nur in einem weitläufigen Prozesse zu erreichen sein

werde, und daß bei Neubauten auf landwirtschaftlich benutzten Grundstücken die vorgeschlagene Bestimmung ohne Bedeutung sein würde, weil der Preis solcher Grundstücke durch Neubauten entweder gar nicht oder doch nur sehr gering erhöht würde. Ein nach dem Bährschen Vorschlage ausgearbeitetes Gesetz würde also auch nur unvollkommen sein und die Baugläubiger bei städtischen Bauten einseitig begünstigen. Als ganz unannehmbar müßte aber der Vorschlag bezeichnet werden, wenn, was Bähr für selbstverständlich hält, die Werterhöhung immer nur im Verhältnis zu dem Werte des Grundstücks zu berechnen wäre, weil dann auch eine auf die leere Baustelle eingetragene reelle und sichere Hypothek ganz oder teilweise verloren gehen könnte. Wenn z. B. die Baustelle ohne Haus zu 10000 Mark, das darauf errichtete Gebäude zu 20000 Mark geschätzt und beim Zwangsverkauf nur 24000 Mark gelöst würden, so würden nach jener Berechnung auf die Bauhypothek 16000 Mark, auf die Grundstückshypothek nur 8000 Mark kommen, die letztere also, die ohne Gebäude für ganz sicher anzusehen war, 2000 Mark verlieren. Würde eine solche Berechnung gesetzlich vorgeschrieben, dann würde auf Grundstücke, die möglicherweise als Baustellen benutzt werden könnten, schwerlich ein Darlehen zu erlangen sein.

Von den im Justizministerium aufgestellten fünf Gesetzentwürfen will der erste bei Neubauten den innerhalb einer bestimmten Frist eingetragenen Forderungen der Baugläubiger vor den vorher eingetragenen Kaufgeldern insoweit ein Vorrecht gewähren, als die Kaufgelder den reellen Wert der Baustelle übersteigen, ferner in gewissen Grenzen auch vor andern hypothekarischen Belastungen, wenn der Gegenwert dafür nicht geleistet worden ist. Diese Vorschläge können kaum befürwortet werden, weil sie dem Baugläubiger die Beweislast dafür auflegen, inwieweit die vorher eingetragenen Kaufgelder den reellen Wert der Baustelle übersteigen, also die Quelle unzähliger Prozesse sein würden.

Der zweite Entwurf will den Baugläubigern kein gesetzliches Vorrecht einräumen, sondern den Eigentümer der Baustelle nur zwingen, für die gesamten Forderungen der Baugläubiger zur ersten Stelle eine Kautionshypothek einzutragen zu lassen; vorher eingetragene Gläubiger, die der Kautionshypothek nicht die Priorität einräumen wollen, sollen sich die Kündigung und Auszahlung ihrer Forderungen gefallen lassen, und erst nach Beschaffung jener sichern Kautionshypothek soll die baupolizeiliche Genehmigung erteilt werden dürfen. Diese Vorschläge stehen im wesentlichen auf demselben Standpunkte wie die des Deutschen Bundes für Bodenbesitzreform, dürften sich also wohl ebenso wenig für die Grundlage eines Gesetzes empfehlen.

Der dritte Entwurf will den Forderungen der Baugläubiger ein gesetzliches Vorrecht vor den eingetragenen Hypotheken in der Höhe der Wertvermehrung des Grundstücks durch den Bau einräumen, lehnt sich also an den Bährschen Vorschlag an.

Der vierte Entwurf will den Baugläubigern dann ein gesetzliches Vorrecht einräumen, wenn sie sich an die Mieterträge halten. Nun ist es zwar ein richtiger Gedanke, die Einkünfte aus dem neuen Gebäude in erster Reihe denen zuzuwenden, die es durch ihre Arbeiten und Lieferungen geschaffen haben; er würde sie aber für sich allein in den meisten Fällen nur sehr langsam befriedigen und das Vermieten der neuen Häuser erschweren, weil die Mieter lieber mit dem Hauseigentümer als mit dessen Gläubigern zu thun haben wollen, ist auch nicht scharf genug gegen die Mittel gerichtet, mit denen der Bauschwindel betrieben wird. In zweiter Reihe dürfte sich aber dieser Gedanke wohl verwerten lassen.

Der fünfte Entwurf will den Baugläubigern das Recht geben, für ihre Forderungen auf das Baugrundstück eine Hypothek eintragen zu lassen, diese soll, wenn sie nicht später als binnen sechs Monaten nach der baupolizeilichen Gebrauchsabnahme des Gebäudes eingetragen oder vorgemerkt ist, den früher oder gleichzeitig eingetragenen andern Belastungen insoweit vorgehen, als diese den Wert des Grundstücks zur Zeit des Baubeginns übersteigen. Für die Ermittlung dieses Werts sind sehr verwickelte Bestimmungen vorgeschlagen. Im wesentlichen folgt also auch dieser Entwurf dem Bährschen Vorschlage, ist also ebenso anfechtbar wie jener.

Nachdem wir so auf die hauptsächlichsten Bedenken hingewiesen haben, die sich gegen die bis jetzt bekannt gewordenen Vorschläge erheben, wollen wir nun einen weiteren Vorschlag hinzufügen, bei dem als leitender Gedanke folgendes festgehalten worden ist. Das zu erlassende Gesetz hat sich auf Neubauten zu beschränken, da nur bezüglich dieser von der Mehrzahl der Petenten Schutz verlangt wird und daher für jetzt keine Veranlassung vorliegt, in der Gesetzgebung weiter zu gehen. Der gesetzliche Schutz soll nicht nur dem Bauunternehmer, sondern auch den Arbeitern, Handwerkern und Lieferanten, die bei dem Neubau beschäftigt und beteiligt gewesen sind, gewährt werden, auch wenn sie mit jenem Eigentümer in kein unmittelbares Vertragsverhältnis gekommen sind. Das Schutzverfahren soll sich möglichst unmittelbar gegen die Mittel richten, mit denen namentlich in den größern Städten der Bauschwindel betrieben wird, und das sind die vor dem Beginn des Baues eingetragenen Hypotheken. Es soll ferner der Anfang des Baues durch einen Vermerk im Grundbuche, der zugleich als Sperrvermerk für sämtliche Baugläubiger gilt, festgestellt und eine Zeitgrenze bestimmt werden, innerhalb deren die Baugläubiger ihre Forderungen anzumelden haben. Das wirksamste Recht der Baugläubiger soll darin bestehen, daß sie im Falle ihrer Nichtbefriedigung das Gebäude zum Abbruch verkaufen können. Diese Gedanken würden in folgenden Sätzen ihren Ausdruck finden:

1. Sobald die Baupolizeibehörde zu einem Neubau die Erlaubnis erteilt, hat sie hiervon dem Amtsgericht, in dessen Bezirk der Bau ausgeführt werden soll,

Mitteilung zu machen. Die Verpflichtung zu dieser Mitteilung hat aber die Baupolizeibehörde nur dann, wenn die Kosten des Neubaus in dem überreichten Bauplan auf mindestens 3000 Mark veranschlagt sind. \*)

Darüber, ob ein Neubau vorliegt, entscheidet dieselbe Baupolizeibehörde endgiltig.

2. Nach Eingang dieser Mitteilung hat das Amtsgericht auf das Grundbuchblatt der Baustelle unverzüglich die Erteilung der Bauerlaubnis zu vermerken und hiervon den Eigentümer sowie die eingetragenen Realberechtigten und Hypothekengläubiger zu benachrichtigen.

3. Nach dieser Eintragung hat das Amtsgericht ein Register anzulegen, das die Überschrift erhält: „Anmelderegister für die Forderungen der Baugläubiger, die bei Ausführung des von der Baupolizeibehörde zu . . . . . unterm . . . . . genehmigten Neubaus eines . . . . . auf dem Grundstück Nr. . . . . des N N entstanden sind.“ Für dieses Register ist von den Ministerien der Justiz und des Innern ein Formular vorzuschreiben.

4. Nachdem die Bauerlaubnis erteilt worden ist, kann jeder Baugläubiger beantragen, daß seine Forderung in das Anmelderegister eingetragen werde. Die Forderung ist glaubhaft zu machen und eine Rechnung darüber beizufügen.

Die Eintragungen geschehen unter fortlaufenden Nummern und sind vom Richter und Gerichtsschreiber zu unterzeichnen.

5. Sobald die baupolizeiliche Gebrauchsnahme des Baues erfolgt ist, hat die Baupolizeibehörde hierüber dem Amtsgericht Mitteilung zu machen. Das Amtsgericht hat den Tag, an dem die baupolizeiliche Gebrauchsnahme des Baues beendet worden ist, in das Anmelderegister einzutragen. Weitere Forderungen dürfen nur noch innerhalb der beiden Monate, die auf den Monat der beendeten Bauabnahme folgen, in das Register eingetragen werden.

Nach Ablauf dieser beiden Monate ist das Anmelderegister unverzüglich durch einen Vermerk zu schließen.

6. Das Anmelderegister ist öffentlich; die Einsicht ist während der gewöhnlichen Dienststunden gestattet. Von den Eintragungen können gegen Erlegung der Kosten Abschriften gefordert werden, die auf Verlangen zu beglaubigen sind.

Jedem Arbeiter, Handwerker, Lieferanten oder Bauunternehmer, der bei einem Neubau beschäftigt oder beteiligt ist und dies glaubhaft macht, ist die Einsicht des Grundbuchs und der Grundakten von sämtlichen Grundstücken des Bauherrn gestattet.

7. Nach Schließung des Registers trägt der Grundbuchrichter unverzüglich für sämtliche angemeldete Forderungen mit dem aus der Bestimmung Nr. 9 sich ergebenden Vorrechte eine Kautionshypothek auf das Grundbuchblatt der Baustelle ein und benachrichtigt davon den Eigentümer der Baustelle, die eingetragenen Realberechtigten und Hypothekengläubiger sowie die Baugläubiger der angemeldeten Forderungen.

\*) Es erscheint jedenfalls zweckmäßig, kleinere Neubauten von dem Gesetz auszuschließen, weil bei solchen die in der Regel doch nur kleinern Forderungen der Baugläubiger schon durch die gewöhnliche Zwangsvollstreckung Befriedigung erlangen werden, überdies auch der Bauschwindel nur bei größern Bauten, bei denen größere Gewinne erreicht werden können, sein Anwesen treibt; auch wird bei kleinern Bauten die Konkurrenz geringer sein, sodaß der Bauhandwerker die Zahlungsfähigkeit des Bauherrn eingehender prüfen kann, ohne der Gefahr ausgesetzt zu sein, durch Konkurrenten verdrängt zu werden, während bei größern Bauten diese Gefahr fast immer vorliegt und ein vorsichtiger und prüfender Bauhandwerker überhaupt keine Arbeit bekommt.

Jede vorgemerkte Forderung der Baugläubiger, über die nicht innerhalb der auf den Monat der Eintragung folgenden beiden nächsten Monate zu den Grundakten der Beweis gebracht wird, daß sie durch Anerkenntnis oder Vergleich festgestellt worden, oder daß wegen derselben Klage erhoben worden ist, ist auf Antrag des Eigentümers der Baustelle oder eines Mitgläubigers zu löschen.

Soweit eine vorgemerkte Forderung festgestellt worden ist, ist sie auf Antrag des betreffenden Baugläubigers in eine Hypothek umzuschreiben.\*)

8. Wenn die angemeldeten Baugläubiger in Güte oder durch sonst gesetzlich zulässige Zwangsvollstreckung keine Befriedigung erlangen können, so sind sie berechtigt, den Neubau durch den Gerichtsvollzieher zum Abbruch öffentlich meistbietend verkaufen zu lassen. Zur Begründung dieses Antrags ist die Vorlegung eines vollstreckbaren Schuldtitels erforderlich.

Sämtliche Baugläubiger haben unter sich gleiche Rechte; der Erlös wird nach dem Verhältnis der einzelnen Forderungen der Baugläubiger verteilt.

Forderungen, für die kein Vollstreckungstitel vorliegt, können berichtigt werden, wenn sie vom Schuldner und den Mitbaugläubigern anerkannt werden, andernfalls sind die auf sie fallenden Beträge zu hinterlegen.

Der Richter bestimmt auf Antrag eine Frist, innerhalb deren der Neubau abgebrochen und das Baumaterial fortgeschafft werden muß.

9. Die nach Maßgabe dieses Gesetzes im Grundbuche der Baustelle eingetragenen Forderungen der Baugläubiger haben unter sich gleiches Vorrecht, dagegen ein unbedingtes Vorrecht vor den Belastungen der Baustelle, die in das Grundbuch erst eingetragen worden sind, nachdem bereits vorher die erteilte Baue Erlaubnis vermerkt worden war.

10. Ist die Zwangsversteigerung des Baugrundstücks eingeleitet, so muß gesondertes Ausgebot mit und ohne den darauffstehenden Neubau erfolgen. Der Zuschlag mit dem Neubau ist zu versagen, wenn auch nur einer der Baugläubiger widerspricht; der Widerspruch ist jedoch auf Antrag eines Gläubigers als unbegründet zu verwerfen, wenn nachgewiesen wird, daß durch das Meistgebot für die Baustelle mit dem Neubau die Ansprüche sämtlicher angemeldeten Forderungen der Baugläubiger gedeckt werden können.

11. Das Recht, den Neubau zum Abbruch zu verkaufen, darf von keinem Baugläubiger ausgeübt werden, wenn die Baugläubiger innerhalb von vier Wochen nach Stellung des Antrags auf Verkauf zum Abbruch befriedigt werden.\*\*)

\*) Das unter Nr. 4, 5, 6 und 7 vorgeschlagene Verfahren hat zunächst den Zweck, die Baugläubiger zu zwingen, ihre Forderungen sobald als möglich anzumelden, damit nicht durch die Länge der Zeit ihre Angaben unsicher werden; ferner soll damit eine vorläufige Ermittlung des Betrags sämtlicher Forderungen erreicht, auch vermieden werden, daß das Grundbuch mit Einzelvermerken für viele Baugläubiger überfüllt werde.

\*\*\*) Der Vorschlag, den Baugläubigern das Recht zu geben, unter Umständen den Neubau zum Abbruch verkaufen zu lassen, hat zunächst die Absicht, den vor dem Beginn des Baues eingetragenen Hypotheken, deren Höhe zum Zweck des Bauschwindels in der Regel schon mit Rücksicht auf den Wert des künftigen Gebäudes bemessen ist, die Möglichkeit zu nehmen, den Wert des Neubaus für sich zu gewinnen und den Baugläubigern zu entziehen; er ist ferner angeregt durch die in neuerer Zeit bekannt gewordenen Vorgänge, wonach unbezahlte Baugläubiger Türen, Fenster, Schloßyer, kurz alles, was nicht fest eingemauert ist, aus dem Neubau zurückgenommen haben. Auch würde in diesem Recht ein wirksamer Antrieb für die vorher eingetragenen Gläubiger der rückständigen Kaufgelder und Baugelder liegen, dafür zu sorgen, daß die Baugläubiger befriedigt würden.

Der unter Nr. 9 gemachte Vorschlag, den Baugläubigern ein unbedingtes Vorrecht vor den Hypotheken und Belastungen zu sichern, die erst während des Baues eingetragen werden,

12. Eine Pfändung der Bauarbeiten und Baulieferungen, also überhaupt des Neubaus ganz oder teilweise für andre Forderungen ist den Forderungen der Baugläubiger gegenüber wirkungslos.

13. Wenn der Eigentümer der Baustelle nicht der Besteller der Bauarbeiten oder Baulieferungen ist, sondern die Bestellung von einer oder mehreren Zwischenpersonen (Bauunternehmer usw.) ausgegangen ist, so gelten diese Zwischenpersonen als Vertreter des Eigentümers der Baustelle, und die Bauarbeiter, Bauhandwerker, Baulieferanten und Bauunternehmer haben die bisher vorgeschlagenen Rechte gegen den Baustelleneigentümer.

14. Die Bestimmungen dieses Gesetzes können nicht durch Vertrag mit rechtlicher Wirkung ausgeschlossen oder beschränkt werden.\*)

Es bedarf wohl kaum der Erwähnung, daß sich auch gegen diese Vorschläge werden Einwendungen erheben lassen; sie würden aber doch nicht ganz nutzlos gewesen sein, wenn darin Gedanken ausgedrückt wären, die bei besserer Verarbeitung dazu dienen könnten, dem gemeingefährlichen Bauschwindel mit Erfolg entgegenzuwirken. Schnelle Hilfe ist not, und solche kann nur durch die Gesetzgebung gebracht werden. Der Schutz aber, der im bürgerlichen Gesetzbuch verheißen wird, ist nichts weiter als das schon jetzt in Preußen geltende Recht, und das hat sich eben als völlig unzulänglich erwiesen.

entspricht dem natürlichen Rechtsgefühl, wonach der Bauarbeiter das Recht hat, anzunehmen, daß ihm das Baugrundstück nach Beendigung seiner Arbeit in demselben Umfange wie beim Anfange des Baues haften werde. Das Vorrecht wird beim Beginn des Baues durch den Sperrvermerk gesichert. Jeder Gläubiger oder Zessionar einer andern Forderung würde sonach dasselbe voraussetzen können.

Der unter Nr. 10 gemachte Vorschlag, daß die Baugläubiger das Recht haben sollen, dem Zuschlage des Grundstücks samt dem Neubau zu widersprechen, ist notwendig, um den Baugläubigern auch in der Zwangsversteigerung des Baugrundstücks den Materialwert des Neubaus zu retten. Dann kann der Neubau gemäß des Vorschlags unter Nr. 8 verkauft werden. Bei Bauten auf landwirtschaftlich benutzten Grundstücken wird der Verkauf zum Abbruch in den meisten Fällen das einzig wirksame Schutzmittel für die Baugläubiger sein.

Der Vorschlag unter Nr. 8 widerspricht allerdings dem § 471 des Allgemeinen Landrechts, der bestimmt, daß die auf ein Grundstück bestellte Hypothek in der Regel auch alle darauf befindlichen, selbst die nach der Eintragung neu errichteten Gebäude mit unter sich begreife; dieser Bruch mit dem bestehenden Recht ist aber unvermeidlich, wenn man den Baugläubigern wirksamen Schutz gegen den Bauschwindel gewähren will.

Baugläubiger, die ihre Forderungen nicht angemeldet haben, können ihre Rechte nur auf dem gewöhnlichen Wege geltend machen, sich also auf Bestimmungen des vorliegenden Gesetzes nicht berufen.

\*) Eine solche Bestimmung ist notwendig, weil sonst alle zum Schutz der Baugläubiger gegebenen Bestimmungen leicht umgangen werden könnten.

