

Verwendung von Baugeld (BauFordSiG)

Haftung und Strafbarkeit bei Verletzung der Baugeldverwendungspflicht



Im vergangenen Jahr verzeichnete die Bauwirtschaft in Deutschland einen Anstieg der Insolvenzen von etwa 15 Prozent. Auch für das Jahr 2026 wird die Fortsetzung dieses Trends prognostiziert. Aufgrund hoher Finanzierungskosten und noch immer schwacher, wenn auch langsam wieder anziehender Nachfrage bleibt der Druck groß.

Vor diesem Hintergrund tritt die Pflicht zur zweckentsprechenden Verwendung bestimmter fremdfinanzierter sowie in der Bauunternehmerkette befindlicher Finanzmittel nach dem „Gesetz über die Sicherung der Bauforderungen“ (BauFordSiG) in den Fokus. Das Gesetz soll die am Bauprojekt beteiligten Unternehmen wie Zulieferer, Handwerker und Subunternehmer („**Baugläubiger**“) schützen.

Vielen Bauträgern, Bauunternehmern und Projektentwicklern ist nicht bewusst, wie schnell sie persönlich haften, wenn sie Baugeld nicht korrekt verwenden. Die Baugeldverwendungspflicht nach dem BauFordSiG (§ 1 Abs. 3, § 2 BauFordSiG) wird häufig unterschätzt – mit teils existenzbedrohenden Folgen für Geschäftsführung, Bauleitung und Projektverantwortliche. Denn die beteiligten Personen können persönlich haften und sich im schlimmsten Fall sogar strafbar machen.

In diesem Beitrag erläutern wir, welche Zuwendungen unter das Baugeld fallen, wer haftet und wie Fehler vermieden werden können.

Zwei Praxisfälle

- Ein Bauträger erhält zweckgebundene Darlehen (Baugeld) für den Bau eines Wohnkomplexes. Statt die Mittel sämtlich für das Projekt zu verwenden, werden damit auch Rechnungen aus anderen Projekten beglichen. Als der Bauträger insolvent wird, bleiben Baufirmen unbezahlt. Es kommt eine persönliche Haftung der Verant-

wortlichen des Bauträgers wegen der zweckwidrigen Baugeldverwendung in Betracht.

- Ein Generalübernehmer erhält Abschlagszahlungen vom Bauherrn für den Bau eines Bürokomplexes (Baugeld). Statt damit die offenen Forderungen seiner Subunternehmer zu begleichen, verwendet er die Gelder für andere Zwecke. Gerät der Generalübernehmer später in die Insolvenz, kann der Geschäftsführer persönlich haften, wenn er die zweckwidrige Mittelverwendung veranlasst oder zugelassen hat.

Die Praxisfälle zeigen, dass erhebliches Haftungs-potenzial existiert. Es lohnt sich also ein genauerer Blick:

Pflichten des Baugeldempfängers

Das „Gesetz über die Sicherung der Bauforderungen“ verpflichtet den Empfänger vom sogenannten „Baugeld“, dieses zweckentsprechend zur Befriedigung jener Personen zu verwenden, die an dem Bau- oder Umbauprojekt auf Grund eines Werk-, Dienst- oder Kaufvertrags beteiligt sind.

Baugeld

Zum Baugeld gehören Beträge, die für die Kosten eines Bau- oder Umbauprojekts zu verwenden sind. Es gibt im Wesentlichen drei Arten von Baugeld:

Fremdmittel mit Zweckbindung: Das sind z. B. Darlehen, die durch eine Hypothek oder Grundschuld auf

das Baugrundstück abgesichert sind und bei denen vereinbart ist, dass sie für Baukosten verwendet werden sollen.

Drittmittel ohne Zweckbindung: Geld, das ein Dritter (z. B. ein Käufer oder ein Auftraggeber) für eine Leistung im Zusammenhang mit dem Bau zahlt, wenn daran mehrere Unternehmer beteiligt sind – unabhängig davon, ob das Geld ausdrücklich für den Bau bestimmt ist.

Eigenmittel des Bauherrn: Auch Geld, das der Bauherr aus eigenen Mitteln zur Bezahlung von Bauleistungen einsetzt, gilt als Baugeld, wenn mehrere Unternehmer beteiligt sind.

Folgen einer Pflichtverletzung

Die zweckwidrige Verwendung von Baugeld kann eine zivilrechtliche Haftung für den entstandenen Schaden nach sich ziehen und strafbar sein. Haftung sowie Strafbarkeit scheiden dabei nicht wegen fehlender Kenntnis von der Regelung aus. Umso wichtiger ist es für die Empfänger von Baugeld, die Risiken zu erfassen und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung zu ergreifen. Für Geschädigte kann die persönliche Haftung der Baugeldempfänger ein letzter Weg sein, trotz Insolvenz des Auftraggebers an ihr Geld zu kommen.

Voraussetzungen einer Haftung

Wichtig zu wissen ist, dass die Haftung nicht nur Gesellschaften, sondern auch natürliche Personen treffen kann, z.B:

- den Baugeldempfänger,
- die Mitglieder des Vertretungsorgans und vertretungsberechtigten Gesellschafter,
- faktische Mitglieder des Vertretungsorgans
- Betriebsleiter,
- und mit der eigenverantwortlichen Aufgabenwahrnehmung beauftragte Personen. Hierzu können auch Prokuristen gehören, wenn ihnen nach den konkreten Verhältnissen des erteilten Auftrages und dessen praktische Umsetzung in der jeweiligen betrieblichen Praxis eine freie Entscheidungsbefugnis eingeräumt wurde.

Voraussetzung ist die Zahlungseinstellung oder Eröffnung eines Insolvenzverfahrens. Der Abschluss eines Insolvenzverfahrens oder gar die Abwicklung des Baugeldempfängers muss nicht abgewartet werden.

Beweislast und Informationsbeschaffung

Der Baugläubiger muss neben seiner offenen Bauforderung darlegen und beweisen, dass der Baugeldempfänger Finanzmittel erhalten hat und diese zur Befriedigung für die Forderung nicht mehr zur Verfügung steht.



Der Baugeldgläubiger genügt seiner Darlegungslast, wenn er nachweist, dass der Verpflichtete Baugeld in Höhe seiner Forderung empfangen hat und dieses ohne Befriedigung der fälligen Forderung verbraucht ist. Seine Beweislast umfasst den Empfang, die Eigenschaft und die Höhe des Baugeldes; den Nachweis der ordnungsgemäßen Verwendung hat der Baugeldempfänger zu führen.

Für den Baugläubiger besteht gleichwohl das Risiko, dass der Baugeldempfänger nachweist, dass das erhaltene Baugeld ordnungsgemäß für andere Beteiligte verbraucht wurde und er damit selbst nicht ausreichende Finanzmittel erhalten hat. Zur Einschätzung des Risikos ist somit die vorherige Informationsbeschaffung entscheidend.

Die haftenden natürlichen Personen können aus dem Handelsregister ermittelt werden.

Der Nachweis für erhaltene Finanzmitteln ist in der Praxis schwierig. In Betracht kommt eine Einsichtnahme in das Grundbuch nach Grundpfandrechtlich gesicherten Darlehen. Die Valutierung des Darlehens oder der Empfang anderer Finanzmittel kann ggf. durch eine Auskunft des Darlehensgebers, des Bauherren oder des Baugeldempfängers in Erfahrung gebracht werden.

Ein Anspruch gegen die Geldgeber des Baugeldempfängers auf Auskunft besteht nicht. Auch ein gesetzlicher Anspruch gegen den Baugeldempfänger selbst auf Auskunft oder Einsicht in dessen Buchhaltungsunterlagen, Überweisungsbelege oder Kontoauszüge besteht nach aktueller obergerichtlicher Entscheidung nicht. Dies gilt in der Insolvenz des Baugeldempfängers ebenso für die Einsicht in die gerichtlichen Insolvenzakten. Abhilfe kann hier ein vertraglich vereinbartes Auskunfts- und Einsichtsrecht gegen den Baugeldempfänger schaffen.

Maßnahmen zur Haftungsvermeidung

Für den Baugeldempfänger empfehlen sich folgende Maßnahmen zur Haftungsvermeidung:

- Einrichten von separaten (Treuhand- oder Sonder-)Konten für einzelne Bauprojekte und Trennung der Finanzmittel
- Verwenden von Bauforderungen ausschließlich für das vorgesehene Bauprojekt
- Einrichtung klarer Verantwortlichkeiten sowie regelmäßige interne und externe Überprüfung der zweckgebundenen Verwendung

- Offene und transparente Kommunikation mit Baugläubigern über den Fortschritt des Projekts und die Verwendung der Mittel
- Klare und nachvollziehbare Buchführung, insbesondere Aufschlüsselung der einzelnen erhaltenen und weitergeleiteten Finanzmittel
- Aufbewahrung der Dokumentation und Nachweise über die zweckgebundene Verwendung

Fazit: Die Baugeldverwendungspflicht ist ernst zu nehmen

Wird ein Bauherr oder Bauunternehmen zahlungsunfähig oder insolvent, für dessen Bau- oder Umbauprojekt Leistungen erbracht wurden und für die die Vergütung noch aussteht, steht regelmäßig die Frage der Haftung im Raum.

Der Vorwurf der zweckwidrigen Verwendung von Baugeld kann dann effektiv vermieden werden, wenn eine klare Organisation und Dokumentation mit baustellenscharfer Trennung der Finanzmittel erfolgt.

Kontakt

KPMG Law Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Galeriestraße 2
01067 Dresden



Dr. Torsten Göhlert

Partner

T +49 3512129-4450

tgoehlert@kpmg-law.com



Ricarda Beuthe

Senior Managerin

T +49 3512129-4475

rbeuthe@kpmg-law.com

www.kpmg-law.de

KPMG Law in den sozialen Netzwerken



Die enthaltenen Informationen sind allgemeiner Natur und nicht auf die spezielle Situation einer Einzelperson oder einer juristischen Person ausgerichtet. Obwohl wir uns bemühen, zuverlässige und aktuelle Informationen zu liefern, können wir nicht garantieren, dass diese Informationen so zutreffend sind wie zum Zeitpunkt ihres Eingangs oder dass sie auch in Zukunft so zutreffend sein werden. Niemand sollte aufgrund dieser Informationen handeln ohne geeigneten fachlichen Rat und ohne gründliche Analyse der betreffenden Situation. Rechtsdienstleistungen sind für bestimmte Prüfungsmandanten nicht zulässig oder können aus anderen berufsrechtlichen Gründen ausgeschlossen sein.

© 2026 KPMG Law Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, assoziiert mit der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, einer Aktiengesellschaft nach deutschem Recht und ein Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Mitgliedsfirmen, die KPMG International Limited, einer Private English Company Limited by Guarantee, angeschlossen sind. Alle Rechte vorbehalten. Der Name KPMG und das Logo sind Marken, die die unabhängigen Mitgliedsfirmen der globalen KPMG-Organisation unter Lizenz verwenden.