

## **Terms and Conditions**

The Library provides access to digitized documents strictly for noncommercial educational, research and private purposes and makes no warranty with regard to their use for other purposes. Some of our collections are protected by copyright. Publication and/or broadcast in any form (including electronic) requires prior written permission from the Library.

Each copy of any part of this document must contain there Terms and Conditions. With the usage of the library's online system to access or download a digitized document you accept there Terms and Conditions.

Reproductions of material on the web site may not be made for or donated to other repositories, nor may be further reproduced without written permission from the Library

For reproduction requests and permissions, please contact us. If citing materials, please give proper attribution of the source.

### Imprint:

Director: Mag. Renate Plöchl

Deputy director: Mag. Julian Sagmeister

Owner of medium: Oberösterreichische Landesbibliothek

Publisher: Oberösterreichische Landesbibliothek, 4021 Linz, Schillerplatz 2

### Contact:

Email: [landesbibliothek\(at\)ooe.gv.at](mailto:landesbibliothek(at)ooe.gv.at)

Telephone: +43(732) 7720-53100

## Die Sicherung der Bauforderungen.

Die Zentralstelle für Wohnungsreform veranstaltete gemeinsam mit dem Niederösterreichischen Gewerbevereine am 26. März 1908 eine Diskussion über die Sicherung der Bauforderungen unter dem Vorsitz des Herrn Hofrates Maresch.

Herr Hofrat Maresch begrüßte als Vertreter des Ministeriums des Innern Herrn Sektionsrat Dr. Georg Pockels, als Vertreter des Justizministeriums Herrn Sektionschef J. Hrouzek, ferner als Vertreter des Handelsministeriums Herrn Ministerialrat Kreuzbruck und Herrn Oberbaurat Sklenar. Ferner teilte er mit, daß der Ministerpräsident sich entschuldigte, und daß die Handelskammer die Herren Kammerrat Krones und Dr. Treichl delegiert habe.

Hierauf erstattete Herr Dr. Frey, Mitglied der Zentralstelle für Wohnungsreform, das einleitende Referat.

Herr Dr. Frey knüpfte einleitend an den vom Subkomitee des Gewerbeausschusses des Abgeordnetenhauses ausgearbeiteten Entwurf an, der alle Aussicht habe, ehestens Gesetz zu werden. Daher sei es notwendig, so rasch als möglich alle diejenigen Forderungen zu formulieren, von deren Verwirklichung ein klagloses Funktionieren des Gesetzes ohne Schädigung der Gewerbetreibenden abhängt. Zum Thema übergehend, erörterte Redner den Bau- und Realitätsswindel. Ersterer wickelt sich entweder in der Form ab, daß ein vermögensloser Bauunternehmer selbst eine Bauspekulation unternimmt oder aber, daß ein Kapitalist einen Strohmännchen vorschiebt, um das Risiko einer Bauspekulation von sich abzuwälzen. Wenn die Spekulation gelingt, so erleiden die Bauhandwerker in der Regel keinen Schaden, wenn es jedoch nicht gelingt, das Haus nach seiner Fertigstellung günstig zu verkaufen, so hat sich wohl der Baustellenverkäufer und Baukreditgeber durch Hypotheken gedeckt, hingegen gehen die Handwerker, die bloß eine persönliche Forderung gegen ihren meist vermögenslosen Schuldner haben, leer aus. Bei der zweiten Form des Bauschwindsels spielt sich der Vorgang meist so ab, daß der frühere Eigentümer des Grundstückes, sobald er für seine Forderung durch das fortschreitende Bauwerk gedeckt zu sein glaubt, den Strohmännchen zur Exekution treibt. Die Berechtigung eines speziellen Gesetzes zur Verhinderung der Verluste der Bauhandwerker kann nur aus dem Umfange der Verluste erschlossen werden. Darüber nun werden von verschiedenen Seiten die widersprechendsten Angaben gemacht. Nur nebenbei sei erwähnt, daß der Schaden, den Berliner Bauhandwerker in den Jahren 1891 bis 1893 erlitten, auf 75 Millionen Mark geschätzt wurde. Dieser Schaden ergab sich bei 731 Zwangsversteigerungen.

In Wien werden jährlich 509 Bauten, davon zirka zwei Drittel Spekulationsbauten, errichtet. Die Zahl der Versteigerungen ist nicht bekannt. Eine Enquete des Justizministeriums aus dem Jahre 1899 hat diese Frage nicht in den Kreis der Expertise einbezogen. Möglicherweise werden die Erhebungen des Gewerbevereines ein einigermaßen zuverlässiges Bild ergeben.

Die Berechtigung eines Vorzugspfandrechtes der Bauhandwerker wird damit begründet, daß der Eigentümer eines Grundstückes auch das auf demselben noch nicht errichtete Bauwerk schon verpfänden und belasten kann, ohne Rücksicht darauf, ob die von ihm beschäftigten Gewerbetreibenden Bezahlung erhalten werden oder nicht.

Dadurch wird es den Bauhandwerkern praktisch unmöglich gemacht, eine wirksame Hypothek zu erlangen, da sie höchstens in einer schlechten Rangordnung intabuliert werden können. Um diesem Übelstande abzuweichen, ist es notwendig, den Wert des Gebäudes von dem des Baugrundes zu trennen und die Belastung des später entstehenden Bauwerkes unmöglich zu machen. Die im französischen Gesetzbuche enthaltene Bestimmung, daß der Bauhandwerker ein vorzugsweises Befriedigungsrecht besitze, stellt die älteste Norm, die in dieser Richtung besteht, dar, ist jedoch merkwürdigerweise nie praktisch geworden. Hingegen hat sich in den Vereinigten Staaten von Nordamerika seit 100 Jahren ein Vorzugspfandrechtes der Bauhandwerker ausgebildet, das allen Unternehmern, auch den Subunternehmern, ein unmittelbares dringliches Recht an den Gebäuden gibt.

Die Erfolge dieser amerikanischen Gesetzgebung sollen sehr große sein und Verluste der Bauhandwerker infolgedessen fast gar nicht vorkommen.

In Deutschland setzte die Bewegung zur Sicherung der Bauforderungen in den Achtziger-Jahren ein und hatte das Resultat, daß bis jetzt fünf verschiedene Gesetzesentwürfe im deutschen Reichstage eingebracht wurden. Auch in Österreich begann die Bewegung bereits in den Achtziger-Jahren. Der erste Regierungsentwurf datiert aus dem Jahre 1899, ein weiterer aus dem Jahre 1902, der jedoch nie bekannt wurde. Seither wurden vier Entwürfe aus Abgeordnetenkreisen eingebracht, von welchen der letzte der Wohlmeyer'sche vom Jahre 1907 ist. Die beste Arbeit ist das schon erwähnte Referat Kulp vom Subkomitee des Gewerbeausschusses, das nunmehr alle Aussicht hat, Gesetz zu werden.

Der Grundgedanke des Entwurfes besteht darin, daß die Baugläubiger den anderen Hypothekargläubigern ohne Rücksicht auf den Zeitpunkt der Eintragung in Ansehung des den Wert der Baustelle übersteigenden Betrages vorangehen. Diese Sicherung wird mit Wirksamkeit bloß bei Neubauten erfolgen können. Das Gesetz gilt zwar auch für Umbauten, ist jedoch für diese illusorisch, da die früher eingetragenen Hypotheken rechtswirksam bleiben. Das Gesetz ist auf Wohnbauten beschränkt. Zu den geschützten Personen gehören die Baugewerbetreibenden, Baumeister, Bautechniker und unter gewissen Bedingungen die Baukreditgeber. Die Bauarbeiter und Materiallieferanten sind ausgeschlossen. Letztere Beschränkung kann nicht gebilligt werden. Bauschuldner ist der Grundeigentümer, und zwar auch denjenigen Bauhandwerkern gegenüber, mit denen er nicht persönliche Verträge abgeschlossen hat.

Die Baubewilligung wird nunmehr auch von der Einwilligung des Grundbuchsgerichtes abhängig sein. Im Falle der Belastung der Baustelle wird eine gerichtliche Schätzung stattfinden müssen. Erst nach derselben wird der Bau in Angriff genommen werden können. Dagegen wird eingewendet, daß es juristisch widersinnig erscheine, die Wirkung der eingetretenen Rechtskraft einer Verwaltungsbehördlichen Entscheidung von einer Überprüfung durch das Gericht abhängig zu machen.

Der Entwurf Kulp enthält nicht die im deutschen Gesetze vorgesehene Bestimmung der Differenzkaution. Einen wesentlichen Fortschritt muß man jedoch in der Bestimmung des § 6 (Rangordnung des Baukredites) erblicken. Bisher machte man nämlich gegen alle Entwürfe geltend, daß, wenn der Baukreditgeber nur denselben Rang werde erhalten können als die Bauhand-