

4. 1. Wer ist im Sinne des Gesetzes über die Sicherung der Bau-  
forderungen vom 1. Juni 1909 als der Unternehmer eines Neu-  
baus anzusehen?

2. Trifft die Verpflichtung zur Führung des vorgeschriebenen  
Baubuchs auch denjenigen, der das Bauunternehmen im Namen eines  
anderen als dessen allgemeiner Bevollmächtigter betreibt? Inwieweit  
ist es in einem solchen Falle zulässig, den Bevollmächtigten nur als  
vorgeschobene Person zu behandeln?

Gesetz über die Sicherung der Bauforderungen vom 1. Juni 1909  
(RGBl. S. 449) §§ 1. 2. 6. 18.  
BGB. §§ 117. 171. 172. 173.

II. Straffenat. Ur. v. 1. März 1912 g. Sp. II 1206/11.

I. Landgericht III Berlin.

Aus den Gründen:

„... Nach § 6 des Gesetzes über die Sicherung der Bauforderungen vom 1. Juni 1909 werden bestraft:

Zur Führung eines Baubuchs verpflichtete Personen, welche ihre Zahlungen eingestellt haben oder über deren Vermögen das Konkursverfahren eröffnet worden ist und deren in § 2 Abs. 3 Ziff. 1 bezeichnete Gläubiger zur Zeit der Zahlungseinstellung oder der Konkursöffnung benachteiligt sind . . . . ., wenn sie das vorgeschriebene Baubuch zu führen unterlassen . . . oder so unordentlich geführt haben, daß es keine genügende Übersicht, insbesondere über die Verwendung der zur Bestreitung der Baukosten zugesicherten Mittel, gewährt.

Die hier zuletzt bezeichnete Voraussetzung ist gegen den Angeklagten an sich einwandfrei festgestellt. Indes ergeben sich Bedenken gegen die weitere Annahme des Vorderrichters, daß der Angeklagte zur Führung des Baubuchs verpflichtet gewesen sei und daß er seine Zahlungen eingestellt habe.

Zur Führung eines Baubuchs ist nach § 2 des Ges. verpflichtet, wer die Herstellung eines Neubaus unternimmt und entweder Baugewerbetreibender ist oder sich für den Neubau Baugeld gewähren läßt. Hiernach reicht es nicht aus, daß der Angeklagte zur Herstellung des Neubaus auf dem Grundstücke N.-Straße Nr. 20 in W. als Baugewerbetreibender mitgewirkt hat, das Urteil nennt ihn an einer Stelle den Leiter des Baues. Er müßte im Sinne des bezeichneten Gesetzes auch als Unternehmer des Baues anzusehen sein.

Über den Begriff des Unternehmers enthält das Gesetz keine besonderen Bestimmungen. Da es aber die Verpflichtung des Unternehmers zur ordnungsmäßigen Führung eines Baubuchs in Beziehung setzt zu seinen Zahlungsverpflichtungen, und da es seine strafrechtliche Haftung im wesentlichen an dieselben Voraussetzungen knüpft, unter denen die Konkursordnung den Inhaber eines Handelsgewerbes wegen der unordentlichen Führung von Handelsbüchern für verantwortlich erklärt (§ 240 Nr. 3 R.D.), wird man berechtigt sein, im Sinne des Gesetzes vom 1. Juni 1909 denjenigen als Unternehmer zu bezeichnen,

in dessen Namen die Herstellung des Neubaus erfolgt und der hierdurch in seiner Person Träger der aus der Bauausführung entstandenen Rechte und Verbindlichkeiten geworden ist. (Vgl. Entsch. des R.G.'s in Zivils. Bd. 37 S. 61, Bd. 45 S. 1, 5; in Straffs. Bd. 41 S. 407). Denn das Gesetz dient zum Schutze der Baugläubiger, d. i. der an der Herstellung des Gebäudes auf Grund eines Werk- oder Dienstvertrags Beteiligten (§ 18), und die Strafbestimmung in § 6 wendet sich gegen den Unternehmer eines Neubaus nur insofern, als er auf Grund der abgeschlossenen Werk- oder Dienstverträge Schuldner jener Personen geworden ist. Seine Bestrafung wegen unordentlicher Führung des Baubuchs ist, wie der Wortlaut der Vorschrift ergibt, davon abhängig, daß er seine Zahlungen eingestellt hat und daß seine Gläubiger aus den mit ihm eingegangenen Werk-, Dienst- oder Lieferungsverträgen (§ 2 Abs. 3 Nr. 1) zur Zeit der Zahlungseinstellung benachteiligt sind. Voraussetzung des Vergehens ist somit, daß zwischen dem Unternehmer des Baues und den an der Ausführung beteiligten Handwerkern und Lieferanten ein Schuldverhältnis bestanden hat.

Nun ergibt sich aus dem angefochtenen Urteil als Feststellung, daß sich der Angeklagte zur Ausführung des Bauunternehmens von seiner Frau hat „Generalvollmacht“ erteilen lassen und daß er das W.'er Grundstück, um das es sich handelt, von der Verkäuferin, der Westlichen Bodenaktiengesellschaft, als „Generalbevollmächtigter“ seiner Frau erworben hat. Dementsprechend ist auch die Frau als Eigentümerin des Grundstücks im Grundbuch eingetragen worden. Wenn das Urteil weiter besagt, der Angeklagte habe das von der Westlichen Bodenaktiengesellschaft in ihrem Kaufvertrage mit seiner Ehefrau zugesicherte Baugeld gewährt erhalten, so kann das in diesem Zusammenhange nur dahin verstanden werden, daß er die Baugelder in seiner Eigenschaft als Vertreter der Frau entgegengenommen hat. Das folgt schon daraus, daß für das Baugeld zur Sicherung der Geldgeberin eine Grundschuld bestellt worden ist und nur die Ehefrau des Angeklagten als die im Grundbuch eingetragene Eigentümerin eine solche zu bestellen imstande war. Die äußere Sachlage würde mithin zunächst dafür sprechen, daß die Herstellung des Neubaus nicht bloß wirtschaftlich für Rechnung der Frau des Angeklagten erfolgte, sondern daß auf ihren Namen mit den Bauhandwerkern auch

die Werk- und Lieferungsverträge abgeschlossen worden sind, die zur Ausführung des Baues nötig waren. Dies muß zum mindesten als dem Willen der Baugläubiger entsprechend angenommen werden, die sich hier wegen der Befriedigung ihrer Forderungen ausschließlich auf die von dritter Seite für den Bau gewährten Baugelder angewiesen sahen. Empfänger des Baugeldes aber in dem Sinne, daß er rechtlich darüber zu verfügen vermochte, war nicht der Angeklagte, sondern seine Frau. Der Umstand, daß er als der bevollmächtigte Leiter des Baues die Baugelder, deren er zur Ausführung des Unternehmens bedurfte, tatsächlich in die Hand bekam, verschaffte ihm noch kein eigenes Recht an den Geldern; er für seine Person wäre, da er bei seinem Handeln den Weisungen seiner Machtgeberin unterstand, gar nicht in der Lage gewesen, der in § 1 des Gesetzes „dem Empfänger von Baugeld“ auferlegten Verpflichtung, das Baugeld ausschließlich zur Befriedigung der an der Herstellung des Baues beteiligten Gläubiger zu verwenden, von sich aus zu genügen.

Mit dieser Rechtsanschauung stehen die Ausführungen des angefochtenen Urteils insofern im Einklang, als festgestellt wird, daß einer der Baugläubiger das Grundstück hat zur Zwangsversteigerung bringen lassen. Da die Zwangsvollstreckung in ein Grundstück nur möglich ist beim Vorhandensein eines vollstreckbaren Titels, der sich gegen den Eigentümer des Grundstücks als Schuldner richtet, so muß ein entsprechender Schuldtitel gegen die Ehefrau des Angeklagten vorgelegen haben. Die unbefriedigt gebliebenen Forderungen aus den Bauverträgen, wegen deren es zur Zwangsversteigerung des Baugrundstücks gekommen ist, müssen Forderungen von Bauhandwerkern gegen die im Grundbuch eingetragene Eigentümerin gewesen sein.

Damit läßt sich nicht vereinigen, wenn das Urteil an anderer Stelle von einer Benachteiligung der Gläubiger des Angeklagten spricht und wenn schließlich geradezu festgestellt wird, der Angeklagte habe seine Zahlungen eingestellt und die Zwangsversteigerung des Grundstücks sei auf Antrag eines Gläubigers des Angeklagten geschehen. Zur Begründung dieser Annahme wird allerdings angeführt: die Erteilung der „Generalvollmacht“ an den Angeklagten beruhe auf einem Scheingeschäfte; die Ehefrau sei bei dem Bauunternehmen

<sup>1</sup> §§ 16, 17 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97).

von ihm nur vorgeschoben worden, „damit seine alten Gläubiger nicht an ihn herankommen könnten“, so daß durch die auf ihren Namen abgeschlossenen Rechtsgeschäfte in Wahrheit nicht sie, sondern der Angeklagte selbst Schuldner der Bauhandwerker geworden sei. Allein diese Annahme ist ersichtlich von rechtsirrigen Anschauungen über den Begriff des Scheingeschäfts (§ 117 BGB.) beeinflusst.

Wie die Frau des Angeklagten sich bei Erteilung der Vollmacht ihr Rechtsverhältnis zum Ehemann vorgestellt hat und ob sie ihm gegenüber gewillt gewesen sei, die Rolle einer Auftraggeberin zu spielen, darauf kommt es nicht an. Entscheidend ist lediglich, ob sie dem Ehemanne das Recht hat einräumen wollen, von der für ihn erklärten Vollmacht nach außen Gebrauch zu machen. War dies ihre Absicht, war sie also damit einverstanden, daß der Angeklagte im geschäftlichen Verkehre mit Bauhandwerkern und Baulieferanten als ihr Bevollmächtigter auftrat, dann muß sie auch die Rechte und Verbindlichkeiten, die in Betätigung der Vollmacht für sie begründet worden sind, als gewollt hinnehmen. Niemand kann eine Rechtshandlung wollen und zugleich die mit ihrer Vornahme verknüpften Rechtsfolgen nicht wollen.

Die in dieser Richtung aufzuwerfende Frage hat sich der Vorderichter nicht vorgelegt. Er führt selbst als Grund der Vollmachtserteilung an, daß die früheren Gläubiger des Angeklagten verhindert werden sollten, sich aus seinem Vermögen Befriedigung zu verschaffen. Ein solcher Erfolg ließ sich aber nur erreichen, wenn mit der Bevollmächtigung Ernst gemacht wurde, wenn die Frau des Angeklagten also mit dem Ehemanne darüber einig war, daß dieser bei der Ausföhrung des Bauunternehmens nicht nur äußerlich als ihr Generalbevollmächtigter auftrat, sondern durch seine Vertreterhandlungen auch Schuldverbindlichkeiten gegen sie begründete.

Der Vorderichter übersieht zudem, daß die Vollmachtgeberin ihrem Vertreter zum Nachweise seiner Bevollmächtigung eine schriftliche Urkunde ausgestellt hatte. Wer in solcher Form ein Bevollmächtigungsverhältnis kundgibt, ist für die auf Grund dieser Kundgabe in seinem Namen und unter Vorlegung der Urkunde vorgenommenen Rechtshandlungen des Bevollmächtigten Dritten gegenüber unter allen Umständen verantwortlich; mit dem Einwande, die Vollmacht sei nur „simuliert“ und ihre Kundgabe entspreche nicht dem wahren Willen

der Machtgeberin, würde er, zum mindesten dann, wenn der Dritte gutgläubig war, niemals zu hören sein (§§ 171. 172. 173 BGB.). Hat der Angeklagte daher, wie vorauszusetzen ist, bei Eingehung der Verträge mit den an der Bauausführung beteiligten Personen unter Vorlegung der Vollmachtsurkunde oder doch wenigstens unter Berufung auf sie gehandelt, und steht fest, daß auch die Bauhandwerker nur mit der Vollmachtgeberin des Angeklagten als der Empfängerin des Baugelbes haben in rechtsgeschäftlichen Verkehr treten wollen, so ist schwer zu verstehen, wie bei einer derartigen Sachlage jemand anderes als die Frau des Angeklagten aus den Bauverträgen hat berechtigt und verpflichtet sein können.

Die gegenteilige Auffassung der Strafkammer, die, von der Wirkungslosigkeit der Vollmachterteilung ausgehend, nur den Angeklagten als Unternehmer im Sinne des Gesetzes zur Sicherung der Bauforderungen gelten lassen will, erscheint nach alledem nicht frei von Bedenken. Sie läßt die Tatsache außer Betracht, daß die bei dem Bauunternehmen als Gläubiger Beteiligten bisher immer nur die Frau des Angeklagten als ihre Schuldnerin in Anspruch genommen haben und daß diese, soviel die Urteilsgründe erkennen lassen, niemals den Versuch gemacht hat, sich ihren aus den Rechtshandlungen des Ehemanns erwachsenen Zahlungsverpflichtungen durch die Einrede des Scheingeschäfts zu entziehen.

Insofern unterscheidet sich der vorliegende Fall von den in früheren Urteilen des Reichsgerichts (vgl. Entsch. in Straff. Bd. 25 S. 121 und Bd. 26 S. 188) behandelten Fällen, wo trotz der Eintragung der Frau als Inhaberin des Geschäfts im Handelsregister dennoch der Ehemann als Geschäftsherr behandelt und für die Bankerutthandlungen des § 210 (jetzt § 240) R.D. strafrechtlich haftbar erklärt worden ist. Diese Entscheidungen gehen davon aus, daß der Name der Frau vom Angeklagten mißbraucht und daß ihre Eintragung ins Handelsregister nur zu Täuschungszwecken bewirkt worden war; es ist dort festgestellt, daß in Wirklichkeit der Ehemann das Geschäft in eigenem Namen betrieben hatte.

Das angefochtene Urteil unterliegt daher, soweit es den Angeklagten eines Vergehens nach § 6 des Reichsgesetzes über die Sicherung der Bauforderungen vom 1. Juni 1909 für schuldig erklärt hat, der Aufhebung.“ ...