



Sicherheitsleistungen im neuen Licht

Mit dem Forderungssicherungsgesetz sind vor allem die Sicherheitsleistungen des Handwerks gegenüber dem Auftraggeber neu geregelt. Der private Verbraucher ist nun bei Neu- oder Umbau eines Hauses oder eines vergleichbaren

Bauwerks danach berechtigt, fünf Prozent Sicherheitsleistung einzubehalten und bereits bei einer An- oder Abschlagszahlung in voller Höhe zu berücksichtigen. Demgegenüber sind gemäß VOB/B einzelvertragliche Vereinbarungen zu treffen.

Forderungssicherungsgesetz und Sicherheiten

Privatkunden. Die Sicherheitsleistungen des Handwerkers gegenüber dem Auftraggeber (**AG**) unterliegen jetzt laut Forderungssicherungsgesetz neuen Regeln. Als Sicherheitsleistungen für die Vertragserfüllung kann der private Verbraucher bei Neu- oder Umbau eines Hauses oder eines vergleichbaren Bauwerks nun gesetzlich definiert fünf Prozent Sicherheitsleistung einbehalten.

Dieser Abzug kann bereits in voller Höhe bei einer Anzahlung oder Abschlagszahlung erfolgen.

Das Stellen einer Bürgschaft kann ebenso vereinbart werden. Hiermit erfolgt aber eher die Absicherung des privaten Auftraggebers als des Handwerkers als Auftragnehmer (**AN**).

Gewerbliche Kunden. Bei VOB/B Verträgen definiert der § 17 den Umgang mit Sicherheitsleistungen. Dabei muss eine Sicherheitsvereinbarung einzelvertraglich getroffen werden, was die



VOB/B den Vertragsparteien überlässt.

Höhe der Sicherheiten Gewerbliche und private Aufträge. Im gewerblichen und privaten Baubereich ist als Usus die Höhe von 10 % für die Vertragserfüllung und fünf Prozent für die Gewährleistung nach erfolgter Abnahme und Feststellung der Schlussrechnung etabliert.

Öffentliche Aufträge. Bei öffentlichen Auftraggebern betragen die Sicherheiten abweichend da-

von nach VOB/A drei Prozent für die Gewährleistung und fünf Prozent für die Vertragserfüllung.

Die wenigsten öffentlichen **AG** halten sich daran; üblicherweise werden auch im Ausschreibungsverfahren nach VOB/A die gebräuchlichen fünf und zehn Prozent verlangt.

Bemessungsgrundlage

Das ist immer die nachgewiesene erbrachte Leistung, wovon anteilig die Sicherheit einbehalten werden kann.



GOSSEN METRAWATT
Sicherheit durch Kompetenz

Prüfungs-Profis.

Die neuen Messgeräte der PROFITEST Master-Serie bieten Ihnen entscheidende Pluspunkte bei der Prüfung von Schutzmaßnahmen in elektrischen Anlagen. In der täglichen Praxis überzeugen sie durch vielseitige Leistung, maximale Präzision und absolute Zuverlässigkeit. Und durch innovative Ergonomie – beispielsweise das besonders große, schwenkbare Display.



GMC-I Messtechnik GmbH

Südwestpark 15 ■ 90449 Nürnberg ■ Germany

Fon: +49 911 8602-111 ■ Fax: +49 911 8602-777

www.gossenmetrawatt.com ■ info@gossenmetrawatt.com

In der Vergangenheit führte der Umgang mit Nettorechnungen nach § 13 b UStG immer wieder zu Diskrepanzen zwischen **AG** und **AN**. Einige **AG** vertraten die Ansicht, der Sicherheitsbetrag müsse entgegen aller anderen Modalitäten inklusive der Umsatzsteuer berechnet werden. In der VOB/B 2006 wurden dafür im § 17 Nr. 6 Abs. 1 Satz 2 eindeutige Regelungen geschaffen. Kommt die Nettorechnung zur Anwendung, sind auch jegliche Sicherheiten „netto“ zu berechnen.

Sicherheit durch Einbehalt

Der **AG** oder der **AN** können vereinbarungsgemäß die Sicherheit anteilig von der jeweiligen Abschlagszahlung kürzen.

Sperrkonto. Der so einbehaltene Betrag muss innerhalb von 18 Werktagen auf ein Sperrkonto bei einem Kreditinstitut einbezahlt werden. Über dieses Sperrkonto ist nur gemeinsam zu verfügen, die Zinsen daraus stehen dem Eigentümer des Geldes, dem **AN** zu.

Insolvenzgeschützt. Bisher unterstand gerade bei Insolvenzanmeldung des **AG** das normale Sperrkonto dem Zugriff des Insolvenzverwalters. Seit der Neuregelung der VOB/B 2006 ist dieses Sperrkonto banktechnisch ein insolvenzgeschütztes „Und-Konto“, das auf beide Namen ausgestellt wird.

Fristversäumnis. Wird die Einzahlung auf dieses Sperrkonto vom **AG** auch nach zweiter Fristsetzung durch den **AN** nicht vorgenommen, so verliert der **AG** sein Recht, Sicherheiten einzubehalten. Weitere Zahlungen müssen dann ohne Abzug erfolgen.

Dass dem **AG** nach Ablauf der angemessenen Nachfrist kein Recht mehr zusteht, die Sicherheit zu behalten, wird in der VOB/B – § 17 Nr.6 (1) – eindeutig formuliert.

Sicherheiten durch Bürgschaften

Vorteile für den AN. Die Stellung einer Bankbürgschaft oder einer Bürgschaft eines Kreditversicherers ist die für den **AN** bessere Variante. Damit ist gewährleistet, dass die Abschlags-

zahlungen ohne Abzug getätigt werden und die geforderte Liquidität des **AN** aufrecht erhalten wird.

Rechte des AG. Bei Sicherheitsleistung durch Bürgschaft ist Voraussetzung, dass der **AG** den Bürgen als tauglich anerkannt hat. Die Bürgschaftserklärung ist schriftlich unter Verzicht auf die Einrede der Vorausklage abzugeben (§ 771 BGB). Sie darf nicht auf bestimmte Zeit begrenzt und muss nach Vorschrift des Auftraggebers ausgestellt sein.

Der Auftraggeber kann jedoch als Sicherheit keine Bürgschaft fordern, die den Bürgen zur Zahlung auf erstes Anfordern verpflichtet (VOB/B § 17 Nr. 4).

Erste Wahl bei Bürgschaften ist immer die Hausbank, die diese Bürgschaften ausstellt und über einen Avalkredit absichert.

Verzinsung. Bankübliche Verzinsungen belaufen sich abhängig von der Bonität des Schuldners zwischen 0,8 % und 2,5 % des in Anspruch genommenen Avalbetrags.

Kautionsversicherung

Eine mehr als vernünftige Alternative stellen Kautionsversicherungen dar, wie sie beispielsweise die Unternehmen R+V und die VHV anbieten. Die Akzeptanz bei den **AG** ist bei beiden Versicherungen gegeben, obwohl die Abwicklung bei diesen Instituten sehr unterschiedlich ist.

Während das Angebot der R+V eher mit einem Avalkonto bei der Bank vergleichbar ist, werden bei der VHV über einen jährlichen Einmalbetrag sämtliche eingereichten Bürgschaftsanträge bis zu ihrem Laufzeitende bezahlt. Eine klassische Verzinsung findet bei dieser Variante nicht statt. Wenn der **AN** im nachfolgenden Geschäftsjahr wieder Bürgschaften benötigt, kann er erneut den ihm zur Verfügung stehenden Kautionsrahmen bezahlen und in voller Höhe in Anspruch nehmen. Bei der VHV-Variante ist die Überwachung der ausgereichten Bürgschaften nachrangig, auch wenn der **AG** diese länger als vertraglich vereinbart besitzt, entstehen dem **AN** keine weiteren Kosten.

Rückgabe der Sicherheiten

Der **AG** hat nicht verwertete Sicherheiten nach Ablauf der hälftigen Regelfrist an den **AN** zurückzugeben, sofern die Parteien vertraglich keine längere Hinterlegungsdauer vereinbart haben und die Sicherheitsleistungen nicht in Anspruch genommen wurden. Dieses gilt auch für vertraglich vereinbarte längere Gewährleistungsfristen – z. B. in Abänderung der nach BGB fünf Jahre. Die hinterlegten Sicherheiten sind dann nach 2 Jahren ab dem Abnahmezeitpunkt herauszureichen – VOB/B § 17 Nr.8 (2).

Bauhandwerkersicherungs-bürgschaft nach BGB

Gemäß dem Bauhandwerkersicherungsgesetz nach § 648 a BGB kann der **AN** eines Bauwerkes, einer Außenanlage oder eines Teils davon vom **AG** eine Sicherheit für die von ihm zu erbringende Vorleistung verlangen.

Das Leistungsverweigerungsrecht

Angemessene Frist. Erbringt der Besteller diese Sicherheit nicht binnen einer angemessenen Frist – mindestens innerhalb 10 Werktagen – so kann der **AN** seine Leistung verweigern und den Vertrag kündigen. Dieses Leistungsverweigerungsrecht kann in jeder Bauphase geltend gemacht und nicht durch AGB des **AG** oder vertraglich ausgeschlossen werden. Dabei ist es ohne Bedeutung, ob der Auftraggeber zahlungsunfähig oder zahlungswillig ist.

Bürgschaftsbetrag. Dieser ergibt sich aus der absehbaren Schlussrechnungssumme abzüglich bereits bezahlter Zahlungen. Die Kosten für die Sicherheitsleistung sind vom **AN** zu tragen. Diese belaufen sich jedoch gemäß Gesetz auf maximal zwei Prozent pro Jahr.

Nachfrist. Sollte der **AG** die Sicherheitsleistung innerhalb der gesetzten Frist nicht erbringen, so kann der **AN** seine Leistungen sofort einstellen und dem **AG** eine erneute Frist mit der Erklärung setzen, dass der Vertrag gekündigt wird, wenn die Sicherheitsleistung nicht bis

zum Ablauf dieser weiteren Frist erfolgt.

Ansprüche. Läuft auch die zweite Frist ohne Bereitstellung der Sicherheit ab, so gilt der Vertrag als aufgehoben. Der **AN** kann für bereits geleistete Arbeiten die Vergütung verlangen sowie Ersatz für die darin nicht einbezogenen Auslagen. Ferner entsteht ein Schadensersatzanspruch mindestens auf den entgangenen Gewinn.

Keine Anwendung der Bauhandwerkersicherung

Die Bestimmungen des Bauhandwerkersicherungsgesetzes finden jedoch keine Anwendung auf öffentliche Auftraggeber (z. B. staatliche Behörden, Gemeinden, Innungen). Das gilt auch für natürliche Personen ohne berufliche Betreuung – sofern die Bauarbeiten zur Herstellung oder Instandsetzung eines Einfamilienhauses mit oder ohne Einliegerwohnung ausgeführt werden.

Bürgschaft zu jedem Zeitpunkt möglich

Durch das neue Forderungssicherungsgesetz wurden auch die Vorschriften für die Anwendung des BGB § 648 a geändert. Nunmehr ist zu jedem Zeitpunkt – auch nach der Abnahme – eine Bürgschaft durch den **AG** in Höhe des offenen oder strittigen Betrags zu gewähren.

Bauhandwerkersicherungs-hypothek BGB § 648

Der **AN** eines Bauwerkes oder eines einzelnen Teiles eines Bauwerkes kann für seine Forderungen aus dem Vertrag oder für einen der geleisteten Arbeit entsprechenden Teil der Vergütung das Einräumen einer Sicherungshypothek an dem Baugrundstück des **AG** verlangen.

Doch in der Praxis findet diese Anwendung so gut wie nicht statt – zum einen aus Gründen der fehlenden Relevanz: welcher **AG** ist tatsächlich Eigentümer des Grundstückes? Zum anderen besteht meist nur eine unzureichende Absicherung – Eintragung auf den letzten Rang im Grundbuch, deren damit verbundene Kosten vom **AN** zu tragen sind.

D. Ohmer