

Herzlich Willkommen zu: WIR VIP Event #19

Unterstützt durch:



Die Bauhandwerkersicherung

— nach § 650f BGB

... und warum Ihr Hilferuf praktisch immer zu spät kommt.

#19 WIR VIP Event

Ludwig-Erhard-Haus

Christian Hippel

Rechtsanwalt und
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

DATUM
14. April 2026

Was ist



Zweck

Die Bau-
Absicht
Vorleistung

der Gesell-
schaft
Zahlungen



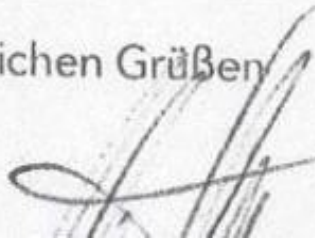
Sachliche

- ✓ Bauwerk
- ✓ Teile davon
- ✓ Außenanbau

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich des vorgenannten Bauvorhabens und die uns verbindende Vertragslage sind ausstehende Honoraransprüche zu verzeichnen. Diesbezüglich bitten wir höflich um Übergabe einer Bürgschaft gemäß § 650 f BGB. Nach dem bestehenden Vertragsverhältnis ist ein Werklohn vereinbart zumindest in Höhe von: 2.507.501 EUR (zzgl. Nachträgen). Gezahlt wurden bislang 1.794.504,96 EUR. Es verbleibt mithin eine Differenz von zumindest 712.996,04 (zzgl. Nachträgen). In Höhe eines erststelligen Teilbetrages i.H.v. 500.000,00 EUR aus dem noch ausstehenden Werklohn bitten wir Sie, uns eine Sicherheit gemäß § 650 f BGB bis zum 02.02.2024 zu leisten. Sollte die vorgenannte Frist nicht eingehalten werden, bleibt vorbehalten, den Vertrag zu kündigen, unser Zurückbehaltungsrecht geltend zu machen oder die Sicherheitsleistung als solche zu erzwingen.

Mit freundlichen Grüßen



T +49 170

E +49 6050

W www.

BGB

haft) erlangt
mehr

§ 650f BGB - Kernaussagen

Abs. 1

Sicherungsanspruch

Der Unternehmer kann Sicherheit für die vereinbarte und noch nicht gezahlte Vergütung verlangen

auch für angeordnete Nachträge

Abs. 1

Höhe & Berechnung

Offene Vergütung zuzüglich 10% pauschal für Nebenforderungen (z.B. Zinsen, Kosten).

Aufrechnung nur bei unstr./rechtskr. festgestellten Forderungen

Abs. 2

Art der Sicherheit

Üblicherweise Garantie oder Zahlungsverprechen eines Kreditinstituts oder Kreditversicherers

Widerrufsvorbehalt für Zukunft zulässig

Abs. 3

Kostenlast

Der Unternehmer erstattet dem Besteller die üblichen Kosten der Sicherheit (Avalzinsen)

Höchstsatz: 2% pro Jahr

Abs. 4

Ausschluss Hypothek

Soweit Sicherheit erlangt wurde, ist der Anspruch auf eine Bauhandwerkersicherungshypothek (§ 650e) ausgeschlossen.

Abs. 7

Zwingendes Recht

Eine von den Absätzen 1 bis 5 abweichende Vereinbarung ist **unwirksam**

Schutz ist nicht abdingbar

Wer kann fordern? Wer muss leisten?

Anspruchsberechtigte

Wer darf die Sicherheit verlangen?

- ✓ **Bauunternehmer**
Klassische Hoch- und Tiefbauunternehmen,
Ausbaugewerke: Elektro, Sanitär, Maler, Tischler etc.
- ✓ **Architekten & Ingenieure**
Gemäß § 650q Abs. 1 BGB entsprechend
anwendbar

Nicht anspruchsberechtigt:
Reine Lieferanten ohne Montageleistung
(Kaufvertragsrecht) fallen i.d.R. nicht unter § 650f BGB

VS

Verpflichtete

Wer muss Sicherheit leisten?

**Der „Besteller“ (Auftraggeber) eines
Bauvertrages i.S.v. § 650a BGB**

Vertragspartner des Bauunternehmens

Wichtig:
Der Grundstückseigentümer haftet nicht,
wenn er nicht selbst Vertragspartner ist

Ausnahmen der Sicherung

Wann keine Sicherheit verlangt werden kann



Öffentliche Hand

NR. 1

Kein Anspruch gegen juristische Personen des öffentlichen Rechts oder öffentlich rechtliches Sondervermögen

Begründung

Über deren Vermögen ist ein Insolvenzverfahren unzulässig (kein Insolvenzrisiko)



Verbraucher

NR. 2

Kein Anspruch, wenn der Besteller Verbraucher ist und es sich um einen der folgenden Verträge handelt:

- ✗ **Verbraucherbauvertrag**
§ 650i BGB, Neubau eines Hauses / erheblicher Umbau / keine Einzelgewerke
- ✗ **Bauträgervertrag**
§ 650u BGB

WEG nach WEMoG?
Hügel/Elzer: nein!



Rückausnahme

Der Ausschluss bei Verbrauchern gilt nicht, wenn das Bauvorhaben durch einen Baubetreuer betreut wird, der über die Finanzierungsmittel verfügen darf

✓ Hier besteht Anspruch auf Sicherheit



Praxis-Check

Prüfen Sie den Status des Auftraggebers genau!

- > GmbH im Staatsbesitz? -> Sicherheit möglich! (da Privatrecht)
- > Architektenvertrag mit Verbraucher? -> Sicherheit möglich! (kein Verbrauchervertrag i.e.S.)

Höhe der Sicherheit

Die gesetzliche Formel

BASIS

vereinbarte, noch nicht gezahlte Vergütung

inkl. beauftragte Nachträge & Mengenerhöhungen

+

ZUSCHLAG

10% Nebenforderung

Pauschal (ohne Nachweis) für Zinsen, Kosten etc.

DYNAMISCHE ANPASSUNG

Erhöhung: Bei Nachträgen oder Mengenerhöhungen kann die Sicherheit entsprechend erhöht werden.

Reduzierung: Leistet der AG Zahlungen, verringert sich der Sicherungsanspruch (Austausch der Sicherheit).



Praxisbeispiel

Vertragssumme (brutto) Ursprünglicher Auftragswert	100.000 €
--	-----------

- Geleistete Zahlungen Abschläge/ Vorauszahlungen	- 20.000 €
---	------------

Offene Restvergütung	80.000 €
-----------------------------	----------

+ 10% Nebenforderung Pauschaler Zuschlag auf 80.000 €	+ 8.000 €
---	-----------

ZU STELLENDE SICHERHEIT Gesamtsumme der Bürgerschaft	88.000 €
--	----------

Zahlungsbürgschaft abziehen:

Hat AN vereinbarte Sicherheit erhalten, kann er Sicherheit nur noch in Höhe des nicht gesicherten Teils fordern (BGH, Urt. v. 9.11.2000 - VII ZR 82/99; KG, Urt. v. 20.12.2016 - 7 U 123/15).

Arten der Sicherheitsleistung

Wahlrecht des Bestellers

Bürgschaft & Garantie

DER STANDARDFALL

Zahlungsversprechen eines tauglichen Kreditinstituts oder Kreditversicherers = häufigste Form

✓ Vorteile

- Liquiditätsschonend für AG
- Hohe Sicherheit für AN
- Standardisierte Prozesse

▲ Wichtig

Zahlung erfolgt oft erst nach Anerkenntnis oder Urteil (Sicherung, keine schnelle Liquidität)

Hinterlegung

§ 232 BGB

Hinterlegung von Geld oder Wertpapieren beim zuständigen **Amtsgericht**

bindet Liquidität, aber oft alternativlos

Sonstige Sicherheiten

§ 232 BGB

Verpfändung von Forderungen oder Hypotheken an inländischen Grundstücken.

Wahlrecht beim AG, § 262 BGB analog

Praxishinweis

befristeten Bürgschaften muss AN nicht akzeptieren. Sicherungszweck entfällt erst mit vollständiger Zahlung.

Finanzierungsbestätigung ist unzureichend. Kein direkter Zahlungsanspruch.

Forderung *ausschließlich* nach Bürgschaft: OLG Koblenz, Urt. v. 14.9.1999 - 3 U 225/99 vs. OLG Düsseldorf, Beschl.v.3.7.2018 - 22 U 83/17; OLG Köln, Urt.v.23.4.2015 - 3 U 124/14

Praktisches Vorgehen

Schritt für Schritt zur Sicherheit

PHASE 1: VORBEREITUNG



PHASE 2: ENDMACHUNG



PHASE 3: KONSEQUENZEN

Anspruch prüfen

Vertragstyp checken. Bestellerstatus klären (Verbraucher? Öffentlich?). Ausnahmen beachten.

Betrag berechnen

Offene Vergütung ermitteln + 10% Nebenforderungen addieren. Nachträge berücksichtigen.

Dokumentation

Laufende Dokumentation aller Schritte, Zugangsbelege und Bautenstände sichern.

Schriftlich festlegen

Konkretisierung der Sicherheit

Fristen setzen

Angemessene Fristen setzen
Werktag

Eingangsbescheinigung

Sicherheitsleistung
Formular
Befristung

Leistung verweigern

Nach Fristablauf: Arbeit einstellen (Leistungsverweigerungsrecht). Behinderung anzeigen.

Kündigen

Optional: Kurze Nachfrist setzen, dann Kündigung androhen und aussprechen.

Verwertung & Abrechnung

Abrechnen (inkl. 5% für nicht erbrachte Leistung). Klage auf Sicherheit/Zahlung.



Fristen & Zeitablauf

Leistungspflicht besteht fort

Verlangen

Zugang des Schreibens beim Auftraggeber.



TAG 0

Frist

BGB a.F.: 7 - 10 Tage (BT-Drucks. 12/1836 S. 9)

BGB n.F.: BGH: ohne schuldhaftes Verzögern, bis zu 14 Tage

zu kurze Frist ist *nicht* unwirksam, sondern setzt eine angemessene Frist in Gang



WARTEZEIT

KEINE Nachfrist o.ä.

Leistungsstopp oder



KÜNDIGUNG

Rechtsfolgen

Bei Nichtstellung der Sicherheit

Leistungsverweigerung

Läuft die Frist erfolglos ab, darf der Unternehmer die Arbeit sofort einstellen

Kündigungsrecht

Der Unternehmer kann den Vertrag kündigen

Wahlrecht liegt beim AN: Weiterarbeit + Klage auf Sicherheit / Abschlagszahlung

Abrechnung

ERBRACHTE LEISTUNG

Volle Vergütung

Nach Vertragspreisen

NICHT ERBRACHTE LEISTUNGEN

5% Pauschale

Gesetzliche Vermutung für entgangenen Gewinn (§ 650f Abs. 5 S. 3 BGB). Kein Nachweis nötig!

ALTERNATIV

Konkreter Schadensersatz

Wenn der Schaden nachweislich höher als 5% ist

Es stellt es keine unzulässige Rechtsausübung und auch keinen Verstoß gegen das bauvertragliche Kooperationsgebot dar, wenn dem Sicherungsverlangen des Unternehmers auch *andere Motive* als die bloße Erlangung einer Sicherheit zugrunde liegen

BGH, Urt.v.23.11.2017 - VII ZR 34/15

BGH, Urt.v.25.03.2021 - VII ZR 94/20

BGH, Urt.v.18.01.2024 - VII ZR 34/23

+

keine Aufrechnung mit streitigen Mängelansprüchen

+

Überhöhtes Sicherungsverlangen ist nicht unwirksam (unbeziffertes hingegen schon!)

+

Vereinbarung von Abschlagszahlungen ändert nichts am Vorleistungsrisiko des AN

Handlungsempfehlungen

Best Practices für Mandanten

Für Auftragnehmer

Frühzeitig verlangen

Warten Sie nicht auf die Krise. Fordern Sie die Sicherheit direkt nach Vertragsschluss oder bei ersten Zahlungsstockungen.

Musterschreiben nutzen

Verwenden Sie anwaltlich geprüfte Vorlagen, um Formfehler bei der Fristsetzung zu vermeiden.

Keine Befristung akzeptieren

Lehnen Sie befristete Bürgschaften ab. Der Sicherungszweck besteht bis zur vollständigen Zahlung.

Nachsicherung & Kosten

Fordern Sie bei Nachträgen eine Erhöhung der Sicherheit.
Kalkulieren Sie die 2% Avalkosten ein.



Für Auftraggeber

Bürgschaftsrahmen vorbereiten

Halten Sie Kreditlinien bei Banken oder Versicherern bereit, um auf Aufforderung sofort reagieren zu können (oder sogleich Zahlungsbürgschaft stellen).

Fristen wahren

Reagieren Sie innerhalb der gesetzten Frist, um Leistungsstopp und Kündigung zu vermeiden.

Sicherheit anpassen

Verlangen Sie nach Teilzahlungen die Rückgabe der alten Sicherheit Zug-um-Zug gegen eine reduzierte Neue.

Streitpunkte klären

unstreitige Gegenforderungen mindern den Sicherheitsanspruch → nur dann Aufrechnung möglich

WEG-Spezial: angemessene Frist

PRO: OLG München

- ✓ Hinweisbeschl. v. 6.3.2017 und Beschl. v. 22.5.2017 - 28 U 4449/16
- ✓ deutlich längerer Zeitraum angemessen, im konkreten Fall unter Berücksichtigung von Osterfeiertagen acht Wochen (!)
- ✓ ao ETV erforderlich, Sach- und Rechtslage zu klären, Kontakt mit Sicherungsgebern aufnehmen
- ✓ keine Eilzuständigkeit des Verwalters etwa aus § 27 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 2 Nr. 3 WEG a.F.

CONTRA: Kniffka/Jurgeleit/Schmitz

- ✗ WEG muss sich wie jeder andere Besteller behandeln lassen und die Rechtslage kennen
- ✗ bereits bei ETV zum Abschluss des Bauvertrags Beschlüsse fassen, ob und wie der Verwalter Sicherheit stellen darf und muss.
- ✗ Ansonsten: Verwalter kann Sicherheit stellen, sofern dazu kein Darlehensvertrag nötig ist (§§ 9b Abs. 1 Satz 1, 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG n.F.).
- ✗ **NUR** die Sicherheit zu stellen, entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, um Nachteile abzuwenden



Wir freuen uns auf Ihre Fragen!

Wanderer und Partner
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB

Bürocenter am Lützowplatz
Karl-Heinrich-Ulrichs-Str. 24
10785 Berlin

Telefon: +49 30 405 994-0
Telefax: +49 30 405 994-16
E-Mail: info@wir-wanderer.de