

Claus-Dieter Lang

Sicherheitseinbehalte

im KostenControlling der Bau- und Immobilienwirtschaft

Rechtliche Grundlagen und
Berechnungsbeispiele mit konkreten Zahlen

	1.000,00	(geprüfter Rechnungsbetrag)
-2%	-20,00	(Nachlass)

	980,00	(Zwischensumme)
-1%	-9,80	(Umlage)

	970,20	(Zwischensumme)

-10%	-97,02	(Einbehalt Vertragserfüllung)
	-30,00	(Sondereinbehalte mangelhafte Ausführung)
	-10,00	(Gegenforderungen)

	833,18	(Zwischensumme)
	-0,00	(bisherige Freigaben)

	833,18	(Zwischensumme)
+19%	158,30	(Umsatzsteuer)

	991,48	(Freigabe zur Zahlung)

-2%	-19,83	(Skontoabzug bei Zahlung bis dd.mm.yyyy)

	971,65	(Freigabe zur Zahlung nach Skontoabzug)
	-155,14	(enthaltene Umsatzsteuer)

K3BauSoftware GmbH Eigenverlag

Sicherheitseinbehalte

im KostenControlling der Bau- und Immobilienwirtschaft

Rechtliche Grundlagen und
Berechnungsbeispiele mit konkreten Zahlen

Dr. ing. Claus-Dieter Lang

K3 BauSoftware GmbH Eigenverlag

Zitiervorschlag: Lang, Sicherheitseinbehalte, Seite 9, Nr. 1

Verlag: K3 BauSoftware GmbH Eigenverlag

Referenz-Nr.: K3_SE_19.03

veröffentlicht am: 01.03.2019

aktualisiert am: 01.03.2019

Kontakt: Lang@K3KostenControlling.de

Alle Rechte vorbehalten

© 2019 K3BauSoftware GmbH, www.K3KostenControlling.de

Das Werk, einschließlich aller seiner Teile, ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Bearbeitungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung sowie Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Verlag und Verfasser übernehmen keine Haftung für inhaltliche Fehler.

Verantwortlich für den Inhalt im Sinne des Presserechts:

Dr. ing. Claus-Dieter Lang

Vorwort

Die Herausforderung besteht darin, vertragliche Vereinbarungen in konkrete Zahlen zu übersetzen – eine Art Textaufgabe mit Hilfe der Mathematik lösen.

Sicherheitsleistungen

- schützen vor Überzahlungen und Insolvenz des Auftragnehmers,
- sichern die mangelfreie und termingerechte Fertigstellung ab und
- stehen für zukünftige Mängelansprüche des Auftraggebers zur Verfügung.

Sicherheiten werden in der Praxis vorwiegend in Form von Bürgschaften und Sicherheitseinbehalten geleistet. Werden Bürgschaften nicht, nicht in ausreichender Höhe oder nicht fristgerecht zur Verfügung gestellt oder werden Leistungen mangelhaft ausgeführt, stehen den Auftraggebern Zurückbehaltungsrechte in Form von Sicherheitseinbehalten zu.

Für Sicherheitseinbehalte sind vertragliche Vereinbarungen zu berücksichtigen und mit Hilfe der Mathematik in konkrete Zahlen zu übersetzen. Im Gegensatz zum geschriebenen Wort gibt es in der Welt der Zahlen keinen Interpretationsspielraum. Die bisherige Literatur endet bevor es konkret wird.

Dabei werden Sicherheitseinbehalte nicht isoliert betrachtet, sondern im Zusammenspiel mit der kumulativen Rechnungsstellung, der Umsatzsteuer, den Umlagen und Abzügen wie z. B. Nachlässen.

Vermeiden Sie übliche Fehlerquellen. Mit einfachen Beispielen werden korrekte Berechnungen Schritt für Schritt nachvollziehbar dargestellt. Die Schulmathematik genügt. Versprochen.

Dr. ing. Claus-Dieter Lang

Ergänzungen, Anregungen und Verbesserungsvorschläge sind jederzeit willkommen:
Lang@K3KostenControlling.de

Inhaltsübersicht

Teil I Einführung	9
1 Vertragsklauseln und deren Umsetzung in konkrete Zahlen	9
2 BGB, AGB, VOB/B und Individualvereinbarungen.....	10
3 Allgemeine, Zusätzliche und Besondere Vertragsbedingungen bei öffentlichen Auftraggebern	11
4 Wichtige Abkürzungen einfach erklärt	12
5 Nachschlagen von Gerichtsentscheidungen, Rechtsvorschriften und Gesetzestexten	14
6 Literatur Bauvertragsrecht	15
Teil II Grundlagen, Gesetze, Regelungen	17
7 Was sind Sicherheitsleistungen?.....	17
8 Für welche Fälle benötigt der Auftraggeber Sicherheitsleistungen?	17
9 Wie werden Sicherheitsleistungen vertraglich vereinbart?	17
10 Welche Form von Sicherheitsleistungen gibt es?.....	17
11 Wann kann auf Sicherheitsleistungen verzichtet werden?.....	18
12 Für welchen Zweck können Sicherheitsleistungen vereinbart werden?	18
13 Gibt es eindeutige Begriffe für Sicherheitsleistungen?	19
14 Was sind Sicherheitseinbehalte?	19
15 Wie hoch dürfen die Sicherheitseinbehalte sein?.....	19
16 Was ist die Bemessungsgrundlage für Sicherheitseinbehalte?	20
17 Fälligkeiten der Sicherheitseinbehalte?	20
18 Können Bürgschaften ausgeschlossen werden?.....	21
19 Können Bürgschaften als einzige Sicherungsart vereinbart werden?.....	22
20 Sicherheitseinbehalte bei geringer Auftragshöhe oder kurzer Ausführungsdauer?	23
21 Abgrenzung Gegenforderungen – Sicherheitseinbehalte	23
22 Abgrenzung Umlagen – Sicherheitseinbehalte	23
23 Abgrenzung Vertragsstrafen – Sicherheitseinbehalte	24
24 Abgrenzung Bauabzugsteuer – Sicherheitseinbehalte.....	24
25 Müssen bestimmte Sicherungsfälle explizit vereinbart werden?	25
26 Sind 90- oder 95-Prozent-Vereinbarungen zulässig?	25
27 Bonus bei Verzicht auf Sicherheitsleistung?	25
28 Erhöhen sich Sicherheitsleistungen automatisch bei zusätzlichen Leistungen?.....	26
29 Erhöhen sich die Sicherheitsleistungen automatisch bei Mengenänderungen?.....	27
30 Anpassungen der Sicherheitsleistungen bei marginalen Erhöhungen?	27
31 Welche Möglichkeiten existieren, wenn Bürgschaften nicht angepasst werden?	27
32 Besteht die Möglichkeit der Aufteilung von Sicherheitsleistungen?	28
33 Ist eine Überlappung von Sicherheiten erlaubt?	28
34 Der Übergang von der Vertragserfüllung zur Gewährleistung.....	28
35 Ist die Bemessungsgrundlage auf Grund von Umlagen zu kürzen?.....	30
36 Ist die Bemessungsgrundlage auf Grund von Nachlässen zu kürzen?	30
37 Sind Sicherheitseinbehalte in der Hochrechnung zu berücksichtigen?	31

38	Sind Sicherheitseinbehalte auch für Stundenlohnarbeiten zu berücksichtigen?	31
39	Sind Sicherheitseinbehalte auf ein Sperrkonto einzubezahlen?	31
40	Sicherheitseinbehalte bei Vorauszahlungen?	32
41	Bemessungsgrundlage für Sicherheitseinbehalte mit oder ohne Umsatzsteuer?	32
42	Besteht Umsatzsteuerpflicht für Sicherheitseinbehalte?	33
43	Sind Einbehalte Kredite des Auftragnehmers an den Auftraggeber?	33
44	Vor- und Nachteile durch Sicherheitseinbehalte im Vergleich zu Bürgschaften	34
45	Wie hoch sind die Kosten für eine Bürgschaft?	34
46	Wie lange können Sicherheitseinbehalte für Mängelansprüche (Gewährleistung) einbehalten werden?	34
47	Können bei vorhandenen Mängeln zusätzliche Einbehalte in Abzug gebracht werden?	35
48	Ist die Bemessungsgrundlage für Einbehalte der Vertragserfüllung bei Sondereinbehalten zu kürzen?	36
49	Wie hoch darf der Einbehalt für mangelhafte Ausführungen sein?	37
50	An welche Anforderungen ist die Auflösung der Sicherheitseinbehalte geknüpft?	37
51	Sind Rundungseinbehalte als Sicherheitseinbehalte zu behandeln?	38
52	Entspricht der rechnerische Sicherheitseinbehalt dem realen Einbehalt?	38
53	Freigaben zur Zahlung versus Fertigstellungswert	38
54	Wie werden Sicherheitseinbehalte in Förderrichtlinien berücksichtigt?	39
55	Checkliste für vertragliche Vereinbarungen	40
Teil III Berechnungsbeispiele		41
56	Herausforderungen und Zielsetzungen	41
57	Was ist eine Prüfrechnung?	41
58	Was sind kumulative Rechenkettens?	42
59	Forderungen, Freigaben, Zahlungen, Skonto	43
60	Berechnungsvariationen von Sicherheitseinbehalten	44
61	Grundbegriffe der Prozentrechnung	44
62	Prozentuale Einbehalte	44
63	Vorlagen für Prüfrechnungen	44
64	Einbehaltswert in Prüfrechnungen benennen	46
65	Eindimensionale Darstellung: Von oben nach unten oder von links nach rechts	46
66	Zweidimensionale Darstellung: Von oben nach unten und von links nach rechts	47
67	Teile der Bemessungsgrundlagen werden als Basiswerte definiert	48
68	Bemessungsgrundlagen sind um die Umlagen zu kürzen	49
69	Zehn Prozent – bis fünf Prozent erreicht sind	50
70	Gesamteinbehalt mit der ersten Abschlagsrechnung	50
71	Umsatzsteuer	51
72	Sprungverknüpfungen über die Umsatzsteuergrenze hinweg	53
73	Ob Einbehalte kumulativ sind entscheidet der Basiswert	54
74	Berechnung der Gesamteinbehalte in Rechenkettens	54
75	Änderung des Prozentsatzes bzw. Auflösung bei kumulativen Einbehalten	55
76	Automatischer Fehlerausgleich bei kumulativen Einbehalten	56
77	Nicht kumulative Einbehalte	57

78	Fehlerquelle 1 für nicht kumulative Einbehalte.....	57
79	Fehlerquelle 2 für nicht kumulative Einbehalte.....	59
80	Hybrid: Zuwachsdarstellung von Sicherheitseinbehalten	60
81	Berechnung der Gesamteinbehalte im Doppelpack: Prozentuale und pauschale Sondereinbehalte	62
82	Ein besonderer Fall: Bürgschaft plus Sicherheitseinbehalte in Teilbeträgen	65
83	Worst Case: Überzahlung bei pauschalen Sondereinbehalten.....	66
84	Wechselszenario 1: Wechsel von nicht kumulativen zu kumulativen Einbehalten.....	66
85	Wechselszenario 2: Wechsel von kumulativen zu nicht kumulativen Einbehalten.....	67
86	Rundungsdifferenzen.....	68
87	Buchungssätze von Einbehalten in der Finanzbuchhaltung	69
88	Verkettungen und Variationen.....	71
89	Zusammenfassung.....	72

Sicherheitseinbehalte

im KostenControlling der Bau- und Immobilienwirtschaft

Rechtliche Grundlagen und Berechnungsbeispiele mit konkreten Zahlen

Sowohl das Leistungsbild der HOAI als auch das Leistungsbild des AHO (Projektmanagementleistungen in der Bau- und Immobilienwirtschaft, Nr. 9) beinhalten den Handlungsbereich Verträge. Für die Erstellung und Prüfung von Vertragsbedingungen und deren Einhaltung in Rechnungen sind wesentliche Kenntnisse des Baurechts und dessen Umsetzung, insbesondere in die Welt der Zahlen, erforderlich. Sicherheitseinbehalte bilden einen zentralen Baustein als Absicherungsinstrument. Der Verfasser zeigt mit leicht verständlichen Zahlenbeispielen (unabhängig von einer Softwareanwendung), wie die konkrete Umsetzung bis zur Schlussrechnung erfolgt.

▲ Aus dem Inhalt:

Was sind Sicherheitseinbehalte?

Wie hoch dürfen Sicherheitseinbehalte sein?

Was ist die Bemessungsgrundlage für Sicherheitseinbehalte?

Was ist der Unterschied zwischen Sicherheitseinbehalten und Gegenforderungen?

Wie werden Sicherheitseinbehalte für Nachträge berücksichtigt?

Wie wird der Gesamteinbehalt in kumulativen Rechenkettens berechnet?

Wie erfolgt der rechnerische Übergang von der Vertragserfüllung zur Gewährleistung?

Wie erfolgt die Auflösung von Sicherheitseinbehalten?

▲ Zielgruppen:

KostenController, Projektmanager, Architekten, Juristen, Finanzbuchhalter, Studierende

Dr. Claus-Dieter Lang
Sicherheitseinbehalte
im KostenControlling der
Bau- und Immobilienwirtschaft
Rechtliche Grundlagen und
Berechnungsbeispiele mit
konkreten Zahlen

Ausgabe März 2019
76 Seiten, kartoniert
Preis: 50 EUR,
inkl. USt. und Versand

Ihre Bestellung

E-Mail: service@K3KostenControlling.de oder Fax: 07195 940115

Ich bestelle ____ Exemplar(e) „Sicherheitseinbehalte im KostenControlling der Bau- und Immobilienwirtschaft“

Firma (Rechnungsadresse):

Vorname, Nachname:

Straße:

PLZ, Ort:

Datum, Unterschrift:

Publikationen sind vom Umtausch- und Rückgaberecht ausgeschlossen.
K3Bausoftware GmbH Eigenverlag, Fasanengärten 28, 71397 Leutenbach
E-Mail: service@K3KostenControlling.de, Fax: 0049 7195 940115