

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

Von vertraglichen Vereinbarungen bis zur konkreten Umsetzung mit 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, wie die konkrete Umsetzung bis zur Schlussrechnung erfolgt.

Zielgruppen:

KostenController, Projektmanager, Architekten, Juristen, Finanzbuchhalter, Studierende

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 Rechenkettten berechnet?

Wie erfolgt der rechnerische Übergang von der Vertragserfüllung zur Gewährleistung?

Wie erfolgt die Auflösung von Sicherheitseinbehalten?

# 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

<b>Teil I Einführung</b> .....	<b>9</b>
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
<b>Teil II Grundlagen, Gesetze, Regelungen</b> .....	<b>17</b>
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 Rechenkettten? .....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 Einbehaltzweck 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 Rechenkettten.....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

# Bestellung Expertenwissen



per E-Mail an: [service@K3KostenControlling.de](mailto:service@K3KostenControlling.de)

Expertenwissen <sup>1</sup> – Format DIN A4 kartoniert	Einzelpreis <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> Sicherheitseinbehalte, Ausgabe März 2019, 76 Seiten	50
<input type="checkbox"/> Umsatzsteuer und Entgeltminderungen, Ausgabe März 2021, 116 Seiten	75

<sup>1</sup> Publikationen sind vom Umtausch- und Rückgaberecht ausgeschlossen.

<sup>2</sup> Preise in EUR inkl. gesetzl. Umsatzsteuer und inkl. Versand.

---

Firma (Rechnungsadresse)

---

Straße und Hausnummer

---

PLZ und Ort

---

Name (Besteller)

---

Datum und Unterschrift