



Handwerkskammer
Niederbayern-Oberpfalz



Bauhandwerkersicherungsgesetz

Gewusst wie –
den Betrieb erfolgreich führen

ZU DIESER SCHRIFT

Mit dem Bauhandwerkersicherungsgesetz hatte sich der Gesetzgeber im Zusammenwirken mit den Handwerksorganisationen für eine Besserstellung vor allem der kleinen und mittleren Betriebe des Handwerks eingesetzt. Er hatte damit ein positives Zeichen für eine aktive Mittelstandspolitik in einem Problemfeld gesetzt, das schon in der Vergangenheit häufig Anlass zur Kritik gegeben hatte. Es gab zahlreiche Fälle, in denen Betriebe im Handwerk unverschuldet in Insolvenz geraten sind, weil die Auftraggeber keine oder jedenfalls Zahlungen nicht in vollem Umfang geleistet haben. Die negativen Konsequenzen für den Betriebsinhaber, für seine Familie, aber auch für die Mitarbeiter und für das gesamte wirtschaftliche Umfeld sind bekannt.

Mit dem am 1. Mai 1993 in Kraft getretene und am 1. Januar 2009 ergänzte Gesetz sollen Handwerksbetriebe vor diesen Folgen geschützt werden. Die sonstigen Sicherungsmöglichkeiten sind unzureichend. Zwar ist es möglich, eine Sicherungshypothek in das Grundbuch eintragen zu lassen. Dieses Verfahren ist aber kompliziert und führt im Bedarfsfall selten zum Erfolg, weil die Handwerksbetriebe meist an letzter Stelle im Grundbuch eingetragen sind und für sie im Falle der Versteigerung nichts mehr übrigbleibt.

Mit der Baurechtsreform (Inkrafttreten 1. Januar 2018), wurde das Sicherungsmittel im Großen und Ganzen unverändert gelassen.

Zweck dieser Broschüre ist es, unsere Mitglieder über die wesentlichen Regelungen und Rechte in überschaubarer Form zu unterrichten bzw. diese wieder in Erinnerung zu rufen.

Mit der Herausgabe dieser Broschüre verbinden wir den Appell an Sie:

Nutzen Sie die Rechte in den Fällen, wo es Ihnen notwendig erscheint. Diese Rechte stehen Ihnen zu.

Regensburg/Passau
im Januar 2025

INHALT

Gesetzestext	3
1. Bei welchen Verträgen greift die Bauhandwerkersicherung?	5
2. Was ist abgesichert?	7
3. Wann kann das Recht geltend gemacht werden?	7
4. Wie muss das Recht geltend gemacht werden?	8
5. Höhe der Sicherheitsleistung	9
6. Arten der Sicherheitsleistung	9
7. Kosten der Sicherheitsleistung	10
8. Widerruf des Sicherungsversprechens	11
9. Zahlungspflicht aus dem Garantieverprechen	11
10. Folgen, wenn eine Sicherheitsleistung trotz Verlangen des Bauunternehmers nicht bereitgestellt wird	12
11. Wer kann sich auf die gesetzlichen Möglichkeiten berufen?	12
12. Wer ist nach dem Gesetz zur Sicherheitsleistung verpflichtet?	13
13. Kann das Recht ausgeschlossen werden?	13
14. Verhältnis zu anderen Sicherungsmitteln	13
Beraterkompass	14

§ 650f BGB

- (1) *Der Unternehmer kann vom Besteller Sicherheit für die auch in Zusatzaufträgen vereinbarte und noch nicht gezahlte Vergütung einschließlich dazugehöriger Nebenforderungen, die mit 10 Prozent des zu sichernden Vergütungsanspruchs anzusetzen sind, verlangen. Satz 1 gilt in demselben Umfang auch für Ansprüche, die an die Stelle der Vergütung treten. Der Anspruch des Unternehmers auf Sicherheit wird nicht dadurch ausgeschlossen, dass der Besteller Erfüllung verlangen kann oder das Werk abgenommen hat. Ansprüche, mit denen der Besteller gegen den Anspruch des Unternehmers auf Vergütung aufrechnen kann, bleiben bei der Berechnung der Vergütung unberücksichtigt, es sei denn, sie sind unstreitig oder rechtskräftig festgestellt. Die Sicherheit ist auch dann als ausreichend anzusehen, wenn sich der Sicherungsgeber das Recht vorbehält, sein Versprechen im Falle einer wesentlichen Verschlechterung der Vermögensverhältnisse des Bestellers mit Wirkung für Vergütungsansprüche aus Bauleistungen zu widerrufen, die der Unternehmer bei Zugang der Widerrufserklärung noch nicht erbracht hat.*
- (2) *Die Sicherheit kann auch durch eine Garantie oder ein sonstiges Zahlungsverprechen eines im Geltungsbereich dieses Gesetzes zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder Kreditversicherers geleistet werden. Das Kreditinstitut oder der Kreditversicherer darf Zahlungen an den Unternehmer nur leisten, soweit der Besteller den Vergütungsanspruch des Unternehmers anerkennt oder durch vorläufig vollstreckbares Urteil zur Zahlung der Vergütung verurteilt worden ist und die Voraussetzungen vorliegen, unter denen die Zwangsvollstreckung begonnen werden darf.*
- (3) *Der Unternehmer hat dem Besteller die üblichen Kosten der Sicherheitsleistung bis zu einem Höchstsatz von 2 Prozent für das Jahr zu erstatten. Dies gilt nicht, soweit eine Sicherheit wegen Einwendungen des Bestellers gegen den Vergütungsanspruch des Unternehmers aufrechterhalten werden muss und die Einwendungen sich als unbegründet erweisen.*

- (4) *Soweit der Unternehmer für seinen Vergütungsanspruch eine Sicherheit nach den Absätzen 1 oder 2 erlangt hat, ist der Anspruch auf Einräumung einer Sicherungshypothek nach § 650e ausgeschlossen.*
- (5) *Hat der Unternehmer dem Besteller erfolglos eine angemessene Frist zur Leistung der Sicherheit nach Absatz 1 bestimmt, so kann der Unternehmer die Leistung verweigern oder den Vertrag kündigen. Kündigt er den Vertrag, ist der Unternehmer berechtigt, die vereinbarte Vergütung zu verlangen; er muss sich jedoch dasjenige anrechnen lassen, was er infolge der Aufhebung des Vertrages an Aufwendungen erspart oder durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft erwirbt oder böswillig zu erwerben unterlässt. Es wird vermutet, dass danach dem Unternehmer 5 Prozent der auf den noch nicht erbrachten Teil der Werkleistung entfallenden vereinbarten Vergütung zustehen.*
- (6) *Die Vorschriften der Absätze 1 bis 5 finden keine Anwendung, wenn der Besteller*
1. eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen ist, über deren Vermögen ein Insolvenzverfahren unzulässig ist, oder
2. Verbraucher ist und es sich um einen Verbraucherbaupvertrag nach § 650i oder um einen Bauträgervertrag nach § 650u handelt.
Satz 1 Nummer 2 gilt nicht bei Betreuung des Bauvorhabens durch einen zur Verfügung über die Finanzierungsmittel des Bestellers ermächtigten Baubetreuer.
- (7) *Eine von den Vorschriften der Absätze 1 bis 5 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.*

1. Bei welchen Verträgen greift die Bauhandwerkersicherung?

In § 650f BGB heißt es, dass der Unternehmer vom Besteller Sicherheit für die von ihm zu erbringenden Vorleistungen verlangen kann. § 650f BGB befindet sich im Kapitel Bauvertrag. Das bedeutet, dass ein gesetzlicher Anspruch auf Sicherung nur vorliegt, wenn es sich um einen Bauvertrag handelt.

Was ist ein Bauvertrag?

Ein Bauvertrag ist ein Vertrag über die Herstellung, die Wiederherstellung, die Beseitigung oder den Umbau eines Bauwerks, einer Außenanlage oder eines Teils davon. Angesichts dieser Formulierung bleibt im Einzelfall fraglich, ob eine Leistung dem Bauvertragsrecht oder dem Werkvertragsrecht unterfällt.

Beim Umbau an bestehenden Gebäuden muss es sich um erhebliche Umbaumaßnahmen handeln, die mit dem Bau eines neuen Gebäudes vergleichbar sind. Kriterien sind Umfang und Komplexität der Maßnahmen sowie das Ausmaß des Eingriffs in die bauliche Substanz.

Vor Einführung der §§ 650i ff. BGB sahen Gerichte in der Neueindeckung eines Hauses, dem Einbau einer neuen Heizungsanlage, dem Einbau neuer Fenster und Türen oder einer Treppenrenovierung keine erheblichen Umbaumaßnahmen.

Verträge über kleinere Instandhaltungsmaßnahmen sind keine Bauverträge. Hier gelten die Regelungen des Werkvertrags, womit für den Besteller keine gesetzliche Verpflichtung zur Stellung einer Sicherheit besteht.

Was gilt bei Verbraucherbauverträgen?

Eine Ausnahme zur verpflichtenden Absicherung besteht auch bei Verbraucherbauverträgen.

Verbraucherbauverträge sind Verträge, durch die der Unternehmer von einem Verbraucher zum Bau eines neuen Gebäudes oder zu erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude verpflichtet wird. Dem Wortlaut nach liegt unserer Meinung nach ein Verbraucherbauvertrag nur vor, wenn alle Leistungen aus einer Hand kommen (z. B. schlüsselfertige Errichtung eines Gebäudes durch einen Generalunternehmer).

Sowohl in der juristischen Literatur als auch in der Rechtsprechung war umstritten, ob ein Einzelgewerk unter den Verbraucherbaupvertrag fallen kann.

Seit Inkrafttreten der Baurechtsreform im Jahr 2018 war strittig, ob bei einer Einzelgewerkvergabe durch einen Verbraucher ein Verbraucherbaupvertrag vorliegt.

Das Oberlandesgericht Hamm hatte am 24.04.2021 entschieden, dass auch bei der Vergabe von Einzelgewerken ein Verbraucherbaupvertrag vorliegen kann. Das Gericht sah keinen sachlichen Grund, warum der Auftraggeber bei der Vergabe von Einzelgewerken weniger schutzwürdig sei als der Auftraggeber, der sein Haus aus einer Hand errichten lässt.

Ebenso sah es das Landgericht München I mit Urteil vom 28.10.2021.

Das Kammergericht Berlin sah es mit Urteil vom 16.11.2021 für ein Einzelgewerk anders. Es wäre nur der Fall, wenn mehrere Gewerke an einen Unternehmer übertragen werden. Es läge demnach kein Verbraucherbaupvertrag vor.

Auch das Oberlandesgericht Stuttgart vom 21.12.2021 sah bei einer Umbaumaßnahme im Falle eines Einzelgewerks keinen Verbraucherbaupvertrag. Diese Vorschrift sei nur anwendbar, wenn es um den Bau eines neuen Gebäudes oder eine erhebliche Umbaumaßnahme an einem bestehenden Gebäude geht. Erhebliche Umbaumaßnahmen verlangen demnach einen gewissen Umfang und Ausmaß des Eingriffs in die bauliche Substanz des Gebäudes. Verträge zur Errichtung von Anbauten - z. B. einer Garage oder eines Wintergartens - sowie zur Instandsetzung bzw. Renovierung von Gebäuden, ohne dass es sich dabei um erhebliche Umbauarbeiten handelt, sind nicht erfasst.

Das Landgericht Münster hatte in einem Urteil vom 23.03.2022 bei beauftragten Sanitärarbeiten für einen Neubau ebenfalls keinen Verbraucherbaupvertrag angenommen.

Der BGH entschied am 16.03.2023, dass bei einem Vertrag über ein einzelnes Gewerk eines Neubaufvorhabens kein Verbraucherbaupvertrag vorliegt und somit eine Sicherheit verlangt werden kann.

Bei Umbaumaßnahmen muss es sich generell um erhebliche Maßnahmen handeln. Dann ist davon auszugehen, dass es analog zu betrachten ist.

Was gilt bei sonstigen Verträgen (Werkvertrag, Kaufvertrag)?

Wie oben geschildert, greift die Bauhandwerkersicherung bei Werkverträgen und bei Verbraucherbauverträgen nicht. Weiterhin nicht erfasst werden Ansprüche eines Lieferanten von Baustoffen oder Bauteilen aufgrund eines Kaufvertrages.

Beachten Sie:

In Fällen des fehlenden gesetzlichen Anspruchs, beispielsweise bei Vorliegen eines Werkvertrags, können Sie vertraglich eine Absicherung vereinbaren.

2. Was ist abgesichert?

Gesichert sind die Vergütungsansprüche, aber auch Ansprüche, die anstelle der Vergütungsansprüche treten (z. B. Schadensersatzansprüche gemäß § 280 Abs. 2 BGB aufgrund außerordentlicher Kündigung, Ansprüche bei freier Kündigung des Bestellers gemäß § 649 BGB).

Erbringt der Besteller diese Sicherheit nicht binnen einer angemessenen Frist, so kann der am Bau beteiligte Handwerksbetrieb seine Leistung verweigern oder den Vertrag kündigen.

3. Wann kann das Recht geltend gemacht werden?

Die Geltendmachung kann in jeder Phase des Bauvorhabens erfolgen. Es ist also nicht etwa so, dass dieses Recht bereits zu Beginn der geschuldeten Leistungen oder gar bei den Vertragsverhandlungen vereinbart werden muss. Da es sich um eine gesetzliche Regelung handelt, kann sich der Bauhandwerker in jeder Phase des Baues, gerade also in der oft kritischen Schlussphase, noch auf diese Möglichkeit berufen. Auch nach der Abnahme ist § 650f BGB anwendbar, wenn der Auftraggeber keine Zahlung leistet und aufgrund von Mängelrügen die Nacherfüllung verlangt.

Beachten Sie:

Im Falle einer wirtschaftlichen Krise des Bestellers ist die Insolvenzordnung zu beachten. Es bestehen grundsätzlich Anfechtungsmöglichkeiten des Insolvenzverwalters für Sicherheiten. Wir raten an, die Sicherheiten immer frühzeitig zu verlangen.

4. Wie muss das Recht geltend gemacht werden?

Der Handwerker, der sich auf das Leistungsverweigerungsrecht berufen will, hat dem Besteller entweder bereits bei Abschluss des Vertrages oder später im Hinblick auf die von ihm noch zu erbringenden Leistungen eine angemessene Frist zur Leistung einer Sicherheit mit der Erklärung zu setzen, dass er seine Leistung nach Ablauf der Frist verweigern oder den Vertrag kündigen werde. Die Erklärung sollte aus Beweis Zwecken durch Einwurfeinschreiben an den Besteller übermittelt werden. Bei einer Übermittlung per E-Mail sollte sich ein Mitarbeiter durch Anruf den Erhalt des Schreibens bestätigen lassen.

Das Schreiben könnte wie folgt lauten:

Sehr geehrte Damen und Herren,

*gemäß § 650f BGB machen wir von unserem Recht Gebrauch, von Ihnen eine Sicherheit in Höhe von _____ € (**einzusetzen: vorläufige bzw. noch ausstehende Auftragssumme auf Grundlage des Vertrages zuzüglich 10 % Nebenforderungen**) für die von uns zu erbringenden Leistungen zu verlangen. Für die Bestellung der Sicherheit setzen wir Ihnen eine Frist bis zum _____ (**in der Regel sollten wenigstens zehn Werk-tage eingeräumt werden**). Die Sicherheit kann beispielsweise durch Bankbürgschaft oder eine Auszahlungsgarantie eines Kreditinstitutes oder einer Versicherung erbracht werden. Sofern die Sicherheit bis zum Ablauf dieser Frist nicht geleistet ist, so erklären wir hiermit, dass wir unsere Leistung entsprechend der gesetzlichen Regelung verweigern oder den Vertrag kündigen werden.*

Die durch die Stellung der Sicherheit entstehenden Kosten werden wir Ihnen entsprechend den gesetzlichen Regelungen ersetzen.

Mit freundlichen Grüßen

5. Höhe der Sicherheitsleistung

In § 650f Abs. 1 Satz 1 BGB heißt es hierzu, dass Sicherheit bis zur Höhe des voraussichtlichen Vergütungsanspruchs verlangt werden kann, wie es sich aus dem Vertrag oder einem nachträglichen Zusatzauftrag ergibt, soweit die Vergütung noch nicht bezahlt wurde. Das heißt, dass bei einem Verlangen während der Ausführung der Arbeiten auch die gestellten Abschlagsrechnungen in das Sicherungsverlangen einzubeziehen sind, die vom Besteller noch nicht bezahlt wurden.

Sind aber bereits Voraus- oder Abschlagszahlungen geleistet worden, so sind diese Zahlungen nicht mehr bei der Berechnung der Sicherheitsleistung anzusetzen.

Bestehen bereits Nebenforderungen, wie Verzugszinsen, können diese zusätzlich mit einer Pauschale von 10 % des Vergütungsanspruchs angesetzt werden.

Kann der Auftragnehmer aufgrund steuerrechtlicher Vorschriften nur Nettobeträge verlangen, hat er nur Anspruch auf Stellung einer Bauhandwerkersicherung in Höhe des Nettobetrags.

Da die Kosten für die Sicherheitsleistung von dem bauausführenden Unternehmen zu tragen sind – Einzelheiten hierzu später – empfiehlt es sich, die Sicherheitsleistung auch nur in der Höhe zu verlangen, für die sie tatsächlich benötigt wird.

Was die Berechnung des Vergütungsanspruches anbetrifft, so ist diese entweder festgelegt oder – im Falle von Einheitspreisverträgen – geben das Leistungsverzeichnis und die Einheitspreise Anhaltspunkte für die Berechnung. Ferner kann auch auf die Angebotssumme in dem Vertrag Bezug genommen werden.

6. Arten der Sicherheitsleistung

Als Sicherheit kommen alle nach den §§ 232 – 239 BGB zugelassenen und ausreichenden Sicherungsmittel in Betracht, beispielsweise also eine mündelsichere Hypothek an einem Baugrundstück, die Bereitstellung eines tauglichen Bürgen, die Hinterlegung von Wertpapieren oder die Verpfändung beweglicher Sachen.

Weiter heißt es in dem Gesetz: „Garantie oder ein sonstiges Zahlungsverprechen“. Darunter sind alle Sicherungsinstrumente zu verstehen, wie beispielsweise die Bürgschaft, die Garantie oder sonstige Gewährleistungen. Zu beachten ist noch, dass das Gesetz eine Beschränkung auf solche Kreditinstitute vorsieht, die in der Bundesrepublik Deutschland zum Geschäftsbetrieb befugt sind. Garantieerklärungen im Sinne der gesetzlichen Vorschriften können auch von Hypothekenbanken oder von Bausparkassen erbracht werden.

In der Praxis wird der Besteller meist auf eine Bürgschaft oder Auszahlungsgarantie der baufinanzierenden Bank zurückgreifen müssen.

7. Kosten der Sicherheitsleistung

Das Gesetz bestimmt, dass der Bauunternehmer dem Besteller die üblichen Kosten der Sicherheitsleistung bis zu einem Höchstsatz von 2 % pro Jahr zu erstatten hat.

Die rechtliche Besserstellung der Unternehmen bringt es mit sich, dass die Kosten für die Sicherheit – bis zu einer akzeptablen Höhe – auch vom Unternehmen zu tragen sind.

Die am Bau beteiligten Unternehmen haben es jedoch in der Hand, bis zu welcher Höhe sie Sicherheit verlangen. Nach der Höhe der Sicherheitsleistung bemisst sich zwangsläufig auch die Höhe der Kosten. Sofern also nur ein geringer Betrag durch die Sicherheitsleistung abgedeckt werden soll, so werden die Kosten gering sein. Sofern der Kostenanteil 2 % übersteigt, so ist dieser überschießende Betrag von dem Bauherrn zu zahlen.

Rein technisch geht das Gesetz davon aus, dass der Unternehmer dem Besteller die Kosten „zu erstatten hat“. Dies bedeutet, dass der Bauherr in der Regel die anfallenden Kosten dem bauausführenden Unternehmen in Rechnung zu stellen hat, das seinerseits die Erstattung an ihn oder direkt an die Garantiebank vornimmt.

Eine Ausnahme von dieser Regelung gibt es, wenn die Sicherheit wegen ungerechtfertigter Einwendungen des Bestellers gegen den Vergütungsanspruch des Bauunternehmers länger als notwendig aufrechterhalten werden muss. In diesem Fall entfällt die Pflicht des bauausführenden Unternehmens, die Kosten zu erstatten. Die Beweislast hierzu liegt beim Unternehmer.

8. Widerruf des Sicherungsversprechens

Die Sicherheit ist auch dann als ausreichend anzusehen, wenn sich der Sicherungsgeber das Recht vorbehält, sein Versprechen im Falle einer wesentlichen Verschlechterung der Vermögensverhältnisse des Bestellers mit Wirkung für Vergütungsansprüche aus Bauleistungen zu widerrufen, die der Unternehmer bei Zugang der Widerrufserklärung noch nicht erbracht hat.

Das Widerrufsrecht besteht nicht kraft Gesetzes. Der Sicherungsgeber muss es sich vorbehalten. Er kann es sich nur in der gesetzlich vorgesehenen Weise vorbehalten (§ 650f Abs. 1 Satz 5 BGB). Das bedeutet, dass er das Widerrufsrecht nur ausüben kann, wenn sich die Vermögensverhältnisse des Bestellers wesentlich verschlechtern. Waren die Vermögensverhältnisse schon im Zeitpunkt der Sicherung schlecht und verschlechtern sie sich nicht mehr wesentlich, so besteht kein Widerrufsrecht. Die Darlegungs- und Beweislast für eine wesentliche Verschlechterung nach Sicherung trägt der Sicherungsgeber.

9. Zahlungspflicht aus dem Garantieverprechen

Das Kreditinstitut oder der Kreditversicherer darf Zahlungen an den Bauunternehmer nur leisten, soweit der Besteller den Vergütungsanspruch des Unternehmers anerkennt oder durch vorläufig vollstreckbares Urteil zur Zahlung der Vergütung verurteilt worden ist und sofern die Voraussetzungen vorliegen, unter denen die Zwangsvollstreckung begonnen werden darf.

Diese Regelung klingt zunächst nachteilig. Erreicht werden sollte damit, dass die garantiegebende Bank nicht in Streitigkeiten zwischen dem Bauherrn und dem bauausführenden Unternehmen hineingezogen werden soll. Wichtig ist, dass die Sicherheit fortbesteht, selbst wenn eine Zahlung auf einseitige Anforderung des ausführenden Unternehmens nicht möglich ist. In diesem Fall muss der Anspruch des Bauhandwerkers gerichtlich festgestellt werden. Ergibt ein für das bauausführende Unternehmen positives Urteil, so ergibt sich die bereits oben geschilderte Folge, dass der Bauunternehmer die Kosten für die Sicherheit – anders als im Regelfall – für die Zeit der verzögerten Auszahlung nicht übernehmen muss.

10. Folgen, wenn eine Sicherheitsleistung trotz Verlangen des Bauunternehmers nicht bereitgestellt wird

Leistet der Besteller die Sicherheit nicht fristgemäß oder in unzureichender Weise (z. B. zu niedrig), so kann der Bauunternehmer seine Leistungen einstellen oder den Vertrag kündigen.

Wichtig ist, dass der Bauunternehmer durch sein Leistungsverweigerungsrecht nicht mit seiner Leistung in Verzug geraten kann.

Im Falle einer Kündigung kann der Bauunternehmer den seiner geleisteten Arbeit entsprechenden Teil der Vergütung sowie Ersatz für die in der Vergütung nicht einbezogenen Auslagen verlangen. Ferner kann er für den Teil der Arbeiten, die noch nicht ausgeführt sind, Ersatz des sogenannten Vertrauensschadens verlangen. Die Höhe des Schadens wird vom Gesetzgeber mit pauschal 5 % der vereinbarten Vergütung angenommen. Beiden Parteien steht jedoch der Nachweis eines höheren oder niedrigeren Schadens offen.

Weiterhin gibt der Gesetzgeber dem Bauunternehmer die Möglichkeit, seinen Anspruch auf Sicherheit vor Gericht einzuklagen.

11. Wer kann sich auf die gesetzlichen Möglichkeiten berufen?

Nach dem Gesetzeswortlaut kann der Unternehmer eines Bauwerks, einer Außenanlage oder eines Teiles davon bei Vorliegen eines Bauvertrags von dem Besteller Sicherheit verlangen. Bauwerksunternehmer sind alle, die am Bau beteiligt sind, also das Bauhauptgewerbe und das Baunebengewerbe, nicht dagegen reine Lieferanten. Voraussetzung ist jedoch das Vorliegen eines Bauvertrags (wie bereits vorher erläutert).

Außerdem können sich auch Subunternehmer gegenüber dem Hauptunternehmer auf das Leistungsverweigerungsrecht nach § 650f BGB berufen. In diesem Fall ist der Nachunternehmer der „Unternehmer“ im Sinne des Gesetzes und der Hauptunternehmer „Besteller“. Aber auch hier gilt die Notwendigkeit des Vorliegens eines Bauvertrags.

12. Wer ist nach dem Gesetz zur Sicherheitsleistung verpflichtet?

Verpflichtet sind grundsätzlich alle Bauherren, gleichgültig, ob sie zugleich Eigentümer des Baugrundstücks sind oder nicht. Allerdings gibt es zwei wichtige Ausnahmen.

Die Bestimmungen des neuen Gesetzes finden keine Anwendung auf öffentliche Auftraggeber. Im Gesetz heißt es, dass die Besteller ausgenommen sind, die eine juristische Person des öffentlichen Rechts sind oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen darstellen. Der Grund liegt darin, dass bei solchen Bestellern das Insolvenzrisiko ausgeschlossen ist.

Die weitere Ausnahme bezieht sich auf Verbraucherbauverträge und Bauträgerverträge, die mit einem Verbraucher abgeschlossen werden.

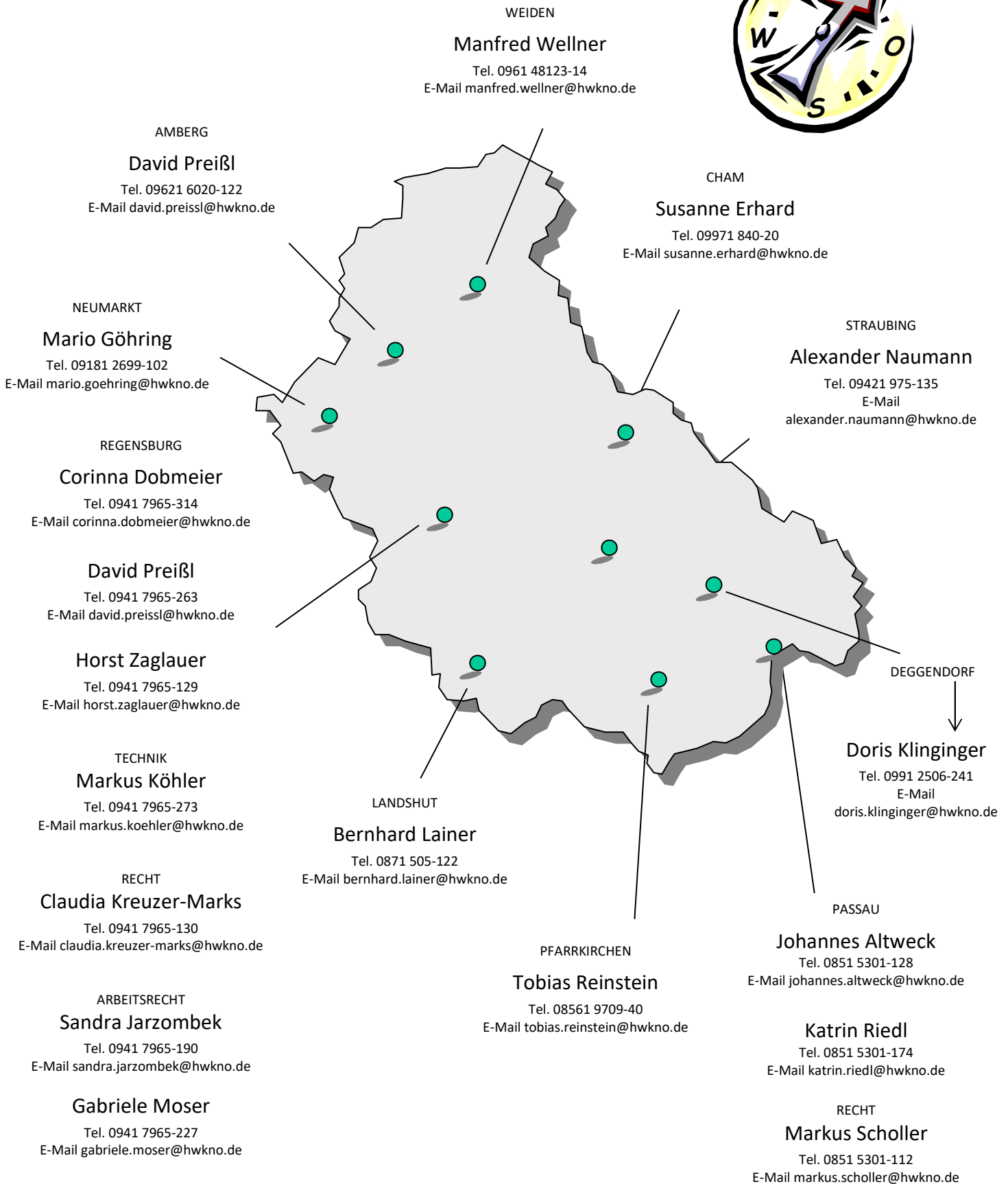
13. Kann das Recht ausgeschlossen werden?

Dieses Recht des Bauhandwerkers darf nicht durch Allgemeine Geschäftsbedingungen oder sonstige Maßnahmen des Bauherrn ausgeschlossen oder beschränkt werden. Auch eine Verzichtserklärung im Rahmen des Vertragsschlusses ist unwirksam. Gerade darin liegt ein wichtiger Vorteil gegenüber der früheren Rechtslage. Der Bauhandwerker kann also darauf vertrauen, dass ihm seine Rechte nicht genommen werden.

14. Verhältnis zu anderen Sicherungsmitteln

Dem Bauunternehmer soll auch künftig der schon bisher bestehende Anspruch auf Einräumung einer Sicherungshypothek gemäß § 650e BGB am Baugrundstück erhalten bleiben. Dieser Anspruch soll allerdings dann entfallen, wenn der Unternehmer eine Sicherung nach § 650f BGB erhalten hat.

BERATERKOMPASS – WÄHLEN SIE DEN BERATER IN IHRER NÄHE



Herausgeber Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
Bauhandwerkersicherungsgesetz

Verantwortlich für den Inhalt:
Claudia Kreuzer-Marks, Rechtsanwältin

Alle gemachten Angaben erfolgen unter Ausschluss jeglicher Haftung.

© 2004 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
11. Auflage, Passau/Regensburg 01/2025
Alle Rechte vorbehalten.