

# Baurecht Informationen

BauR-Info 03/2026

Leipzig, Mai 2026

## Rechtsprechung

30-jährige Obergrenze bei unwirksamer Abnahmeklausel Seite 1

Unwirksame Klausel zur Rückgabe einer Sicherheit Seite 2

Mitverschulden des Bauherrn bei fehlerhafter Vorplanung Seite 2

## Seminarangebote

Garagennutzungsverhältnisse aus DDR-Zeiten Seite 3

Rechtssichere Gestaltung städtebaulicher Verträge Seite 3

## Rechtsprechung

Bauträgerrecht:

### **30-jährige Obergrenze bei unwirksamer Abnahmeklausel BGH, Urteil vom 26.03.2026, Az.: VII ZR 68/24**

Eine Wohnungseigentümergeinschaft (A) verlangte von der Bauträgerin (B) einen Kostenvorschuss für die Beseitigung von Undichtigkeiten und Korrosionsschäden am Dach einer Wohnanlage. In den Erwerberverträgen sollte die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch drei aus der Mitte der Erwerber zu wählende Vertreter erfolgen. In späteren Nachzügler-Verträgen hieß es sogar, die Abnahme sei bereits erfolgt. Nachdem A 2017 die Mängelrechte an sich gezogen, B erfolglos zur Mängelbeseitigung aufgefordert und ein selbständiges Beweisverfahren betrieben hatte, verlangte sie Anfang 2020 einen Kostenvorschuss von 292.000 €. Im Prozess erhob B unter anderem die Einrede der Verjährung.

Der Verjährungseinwand blieb ohne Erfolg. Der BGH hat klargestellt, dass die Bauträgerin dem Kostenvorschussanspruch die Verjährung nicht mit Erfolg entgegenhalten kann, wenn es wegen einer unwirksamen formularmäßigen Abnahmeklausel an einer wirksamen Abnahme fehlt. Der Bauträger darf aus seiner eigenen unwirksamen Vertragsgestaltung keinen Vorteil ziehen. Zugleich zieht der Senat aber eine zeitliche Grenze: Auch in diesen Fällen endet die Durchsetzbarkeit des Anspruchs spätestens nach 30 Jahren.

Bauvertrag:

**Unwirksame Klausel zur Rückgabe einer Sicherheit  
BGH, Urteil vom 07.05.2026, Az.: VII ZR 107/25**

Ein Bauunternehmen (A) führte für einen öffentlichen Auftraggeber (B) Fahrbahnsanierungsarbeiten aus und stellte hierfür eine Bankbürgschaft. Nach der Abnahme rügte B Jahre später Risse und Fehlstellen. A bestritt eine Verantwortlichkeit. Ein später eingeholtes Privatgutachten bestätigte, dass die ausgeführten Arbeiten nicht mangelhaft waren. Gleichwohl hielt B die Bürgschaft zunächst weiter zurück und gab sie erst nach anwaltlicher Aufforderung heraus. A verlangte daraufhin Erstattung von Rechtsverfolgungskosten und Avalgebühren.

Mit Erfolg! Der BGH erklärte die in den ZVB/E-StB 2012 enthaltene Klausel, wonach eine „nicht verwendete Sicherheit“ erst zurückzugeben ist, wenn die Verjährungsfristen für Mängelansprüche abgelaufen sind, für unwirksam. Die Klausel benachteiligt den Auftragnehmer unangemessen, weil sie so verstanden werden kann, dass die Sicherheit sogar dann zurückbehalten werden darf, wenn tatsächlich gar keine Mängel bestehen und nur vermeintliche Ansprüche im Raum stehen. Eine Sicherheitsleistung darf nicht als pauschales Druckmittel bis zum vollständigen Ablauf aller denkbaren Verjährungsfristen blockiert werden.

---

Architektenrecht:

**Mitverschulden des Bauherrn bei fehlerhafter Vorplanung  
BGH, Urteil vom 15.01.2026, Az.: VII ZR 119/24**

Eine Bauherrin (A) ließ ein Bestandsgebäude einer alten Kofferfabrik umbauen und darüber Penthousewohnungen errichten. Mit Entwurfsplanung, Ausführungsplanung sowie Bauüberwachung und Gesamtkoordination waren verschiedene Architekten befasst. Im Bestand befand sich oberhalb des vierten Obergeschosses eine alte Abdichtungsbahn. Vor ihrem Erhalt hätte durch eine Materialprobe geklärt werden müssen, ob es sich um teerhaltiges und damit kontaminationsgefährdendes Material handelte. Die Bahn blieb im Baukörper, was später zu gesundheitsgefährdenden Ausdünstungen führte. A nahm daraufhin die beteiligten Architektinnen auf Schadensersatz in Anspruch.

Teilweise mit Erfolg! Der BGH stellt klar, dass der Bauherr dem mit der Ausführungsplanung beauftragten Architekten grundsätzlich eine mangelfreie Entwurfsplanung zur Verfügung stellen muss. Überlässt er ihm eine fehlerhafte Vorplanung, muss er sich das Verschulden des Vorplaners als Mitverschulden zurechnen lassen. Außerdem obliegt dem Bauherrn grundsätzlich die Koordination der verschiedenen Planer und Unternehmer. Gegenüber einem Architekten, der vor allem Koordinationsaufgaben übernommen hat, greift die Zurechnung aber nicht in gleicher Weise, weil die bloße Koordination des Bauablaufs regelmäßig keine mangelfreien Pläne voraussetzt.

---

---

## Seminarangebote

---

Die Kanzlei veranstaltet Fachseminare zu Schwerpunktbereichen unserer juristischen Beratungstätigkeit. Außerdem besteht die Möglichkeit, auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittene *Inhouse*Schulungen als Präsenzveranstaltung in Ihren Räumlichkeiten oder als Online-Schulung zu buchen. Kontaktieren Sie uns unter [info@kanzlei-schenderlein.de](mailto:info@kanzlei-schenderlein.de).

---

### **Umgang mit Garagennutzungsverhältnissen aus DDR-Zeiten**

Angebot einer Online-Schulung

Die Gemeinden der neuen Bundesländer sind vielerorts Vertragspartner in Nutzungsverhältnissen über kommunale Garagengrundstücke. Die Garagen wurden überwiegend zu DDR-Zeiten auf Grundlage des seinerzeit geltenden Zivilgesetzbuches errichtet. Obgleich das Schuldrechtsanpassungsgesetz aus dem Jahr 1995 die Besonderheiten der Nutzungsverträge an das Bundesdeutsche Recht sozialverträglich angleichen sollte, bestehen bei der Verwaltung der Garagengrundstücke nach wie vor Unsicherheiten hinsichtlich der Beurteilung der rechtlichen Situation.

Das Seminar arbeitet systematisch die dingliche und schuldrechtliche Rechtslage

auf und beleuchtet die Rechte und Pflichten der Vertragsbeteiligten. Es bildet einen Leitfaden zum Umgang der Nutzungsverhältnisse. Insbesondere werden folgende Themen behandelt:

- Erwerb und Verlust des Eigentums an Garagen
- Gestaltung des Nutzungsentgelts
- Die Garagengemeinschaft als Vertragspartner
- Beendigung des Nutzungsverhältnisses

Das Seminar richtet sich an kommunale Mitarbeiter, die mit der Verwaltung der kommunalen Grundstücke und der Gestaltung der Rechtsverhältnisse betraut sind. Jeder Teilnehmer erhält umfangreiche Seminarunterlagen.

---

### **Rechtssichere Gestaltung von städtebaulichen Verträgen**

Angebot einer Online-Schulung

Aufgrund zunehmender Finanzknappheit der öffentlichen Kassen gewinnen städtebauliche Verträge als Handlungsinstrument von Kommunen und Zweckverbänden zunehmend an Bedeutung. Sie eröffnen die Möglichkeit, etwa Fragen der Erschließung, der Bodenordnung sowie der Finanzierung und Abrechnung öffentlicher Einrichtungen und Anlagen „auf Augenhöhe“ konsensual und damit konfliktarm zu regeln. Ergeben sich allerdings Probleme bei der Umsetzung oder erbringt ein Vorhabenträger seine Leistungen nicht ordnungsgemäß, ist guter Rat oft teuer. Das Seminar geht auf die typischen Fallstricke ein und zeigt an-

hand von Beispielen aus der täglichen Praxis Gestaltungsmöglichkeiten zur Risikominimierung auf.

Schwerpunkte des Seminars sind:

- Aufbau und Inhalt von städtebaulichen Verträgen
- Typische Vertragsklauseln, Kerninhalte und Grenzen
- Städtebauliche Verträge und interkommunale Zusammenarbeit

Das Seminar richtet sich an Bürgermeister, Geschäftsleiter von Zweckverbänden und leitende Angestellte in der öffentlichen Verwaltung. Weitere Informationen erhalten sie unter: [www.kanzlei-schenderlein.de](http://www.kanzlei-schenderlein.de)

---

**Zur Anmeldung für den kostenfreien E-Mail-Versand unserer Newsletter mit aktueller Rechtsprechung im Verwaltungsrecht, Baurecht, Vergaberecht, Mietrecht und Arbeitsrecht nutzen Sie bitte unsere Homepage [www.kanzlei-schenderlein.de](http://www.kanzlei-schenderlein.de) Sie können den Bezug jederzeit ohne Angabe von Gründen hier formlos abbestellen.**

#### Impressum

Gesetzlich vorgeschriebene Angaben nach § 5 TMG:

Redaktion: Rechtsanwalt Dr. Volker Schenderlein  
SCHENDERLEIN Rechtsanwälte  
Käthe-Kollwitz-Str. 5, D-04109 Leipzig  
Telefon: 0341/ 46 23 50  
Telefax: 0341/ 46 23 525  
E-Mail: [info@kanzlei-schenderlein.de](mailto:info@kanzlei-schenderlein.de)  
Internet: <http://www.kanzlei-schenderlein.de>  
USt-ID: DE 227724334

Die Rechtsanwälte der Kanzlei SCHENDERLEIN Rechtsanwälte sind Mitglieder der Rechtsanwaltskammer Sachsen, Glacisstraße 6, 01099 Dresden und durch den Präsidenten des Landgerichtes Leipzig als solche in der Bundesrepublik Deutschland zugelassen. Alle Rechtsanwälte unterliegen berufsrechtlichen Regelungen. Diese werden auf der Homepage der Bundesrechtsanwaltskammer <http://www.brak.de> bereitgehalten. Zu den berufsrechtlichen Regelungen gehören insbesondere:

BRAO Bundesrechtsanwaltsordnung  
RVG Rechtsanwaltsvergütungsgesetz  
BORA Berufsordnung der Rechtsanwälte  
FAO Fachanwaltsordnung  
Berufsregeln der Rechtsanwälte der Europäischen Union

Die vorstehenden Angaben dienen lediglich der allgemeinen Information und nicht der rechtlichen Beratung im Rahmen eines Mandatsverhältnisses. Trotz sorgfältiger Auswahl der Informationen kann keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der Daten übernommen werden. Eine Haftung ist insoweit ausgeschlossen.