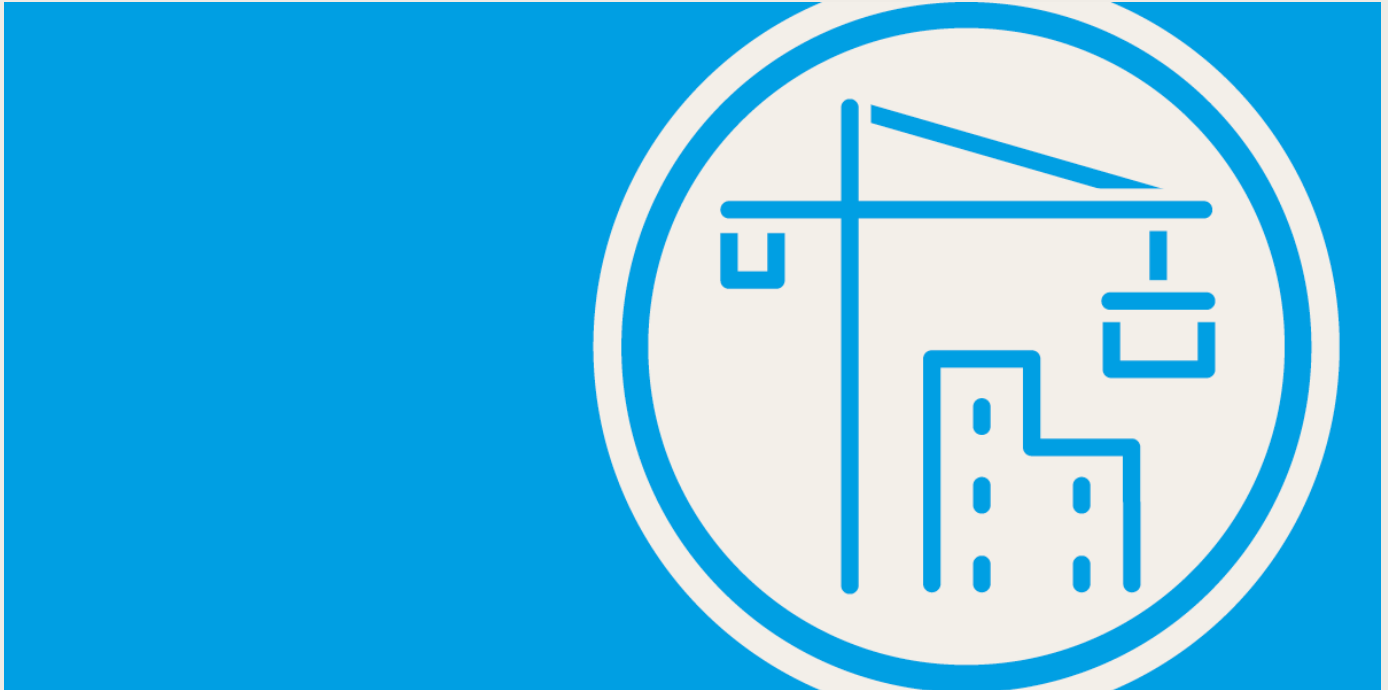




Neues zum Baurecht - Sonderausgabe



Liebe Leserinnen und Leser,

mit dieser Sonderausgabe von **Neues zum Baurecht** greifen wir eine aktuelle Entscheidung des Bundesgerichtshofs auf, deren Bedeutung für die Vertragsgestaltung und die praktische Vertragsabwicklung kaum überschätzt werden kann.

Mit Urteil vom 07.05.2026 (VII ZR 107/25) hat der Bundesgerichtshof eine in der Baupraxis weit verbreitete Sicherungsabrede für Mängelsicherheiten wegen der Regelung zum Zeitpunkt der Rückgabe der Sicherheit für unwirksam erklärt. Die Entscheidung betrifft damit einen Bereich, der seit vielen Jahren fester Bestandteil zahlreicher Bauverträge ist und von Auftraggebern wie Auftragnehmern regelmäßig als selbstverständlich angesehen wurde.

Die Tragweite des Urteils reicht jedoch deutlich über den konkreten Einzelfall hinaus. Nach der Begründung des Bundesgerichtshofs dürfte nicht nur die streitgegenständliche Sicherungsabrede unwirksam sein. Vielmehr spricht vieles dafür, dass auch die Regelung des § 17 Abs. 8 Nr. 2 Satz 2 VOB/B einer AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle nicht standhält, wenn der Auftraggeber Verwender der VOB/B ist und diese nicht als Ganzes in das Vertragsverhältnis einbezogen wurde.

Für die Praxis stellt sich damit eine Vielzahl von Fragen: Welche Sicherungsabreden können künftig noch wirksam vereinbart werden? Welche Auswirkungen ergeben sich für laufende Vertragsverhältnisse und bereits gestellte Mängelbürgschaften? Welche Risiken bestehen für Auftraggeber bei der Rückgabe von Sicherheiten und welche Rechte können Auftragnehmer geltend machen?

Angesichts der erheblichen Bedeutung dieser Entscheidung für die Gestaltung künftiger Verträge sowie für die Abwicklung bestehender Bauvorhaben haben wir uns entschieden, diesem Urteil eine



LEINEMANN PARTNER
RECHTSANWÄLTE

Sonderausgabe zu widmen. Darin stellen wir die wesentlichen Aussagen der Entscheidung vor, ordnen sie rechtlich ein und zeigen die praktischen Konsequenzen für Auftraggeber, Auftragnehmer und ihre Berater auf.

Wir wünschen Ihnen eine informative Lektüre.

Ihre

Amneh Abu Saris und Thomas Hildebrandt



LEINEMANN PARTNER
RECHTSANWÄLTE

Themen

Dr. Amneh Abu Saris, Hamburg

BGH kippt Sicherungsabrede: Mängelbürgschaften dürfen wegen unberechtigter Mängelrügen nicht jahrelang behalten werden



Dr. Amneh Abu Saris, Hamburg

BGH kippt Sicherungsabrede: Mängelbürgschaften dürfen wegen unberechtigter Mängelrügen nicht jahrelang behalten werden

BGH, Urteil vom 07.05.2026, VII ZR 107/25

Diese Sonderausgabe wird erforderlich, weil der BGH mit seinem Urteil vom 07.05.2026 – VII ZR 107/25 eine übliche Sicherungsabrede für Mängelsicherheiten wegen der Regelung des Rückgabezeitpunkts für unwirksam erklärt hat. Die Entscheidung wird weitreichende Konsequenzen im Umgang mit Mängelbürgschaften haben, weil nicht nur die streitgegenständliche Sicherungsabrede unwirksam war, sondern im Zuge dessen auch die Regelung in § 17 Abs. 8 Nr. 2, Satz 2 VOB/B unwirksam sein wird, wenn der Auftraggeber Verwender der VOB/B ist und diese nicht in Gänze in das Vertragsverhältnis einbezogen wurde.

Im Urteil vom 07.05.2026 hatte der BGH über die in den Zusätzlichen Vertragsbedingungen für die Ausführungen von Bauleistungen im Straßen- und Brückenbau (ZVB/E-StB 2012) enthaltene Klausel:

"110 Sicherheitsleistung (§ 17) ... 110.3 Eine nicht verwendete Sicherheit wird zurückgegeben, wenn die Verjährungsfristen für Mängelansprüche abgelaufen sind"

zu entscheiden.

Nach Ansicht des BGH ist diese Klausel als unwirksame Allgemeine Geschäftsbedingung nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam. Entscheidend ist, dass die Klausel so verstanden werden kann, dass der Auftragnehmer die Sicherheit so lange stellen muss, bis auch vermeintliche, tatsächlich nicht bestehende Mängelansprüche verjährt oder abschließend geklärt sind und keine Teilfreigabe



vorgesehen ist. Dies führt zu einer unangemessenen Benachteiligung des Auftragnehmers, weil er über Jahre Avalzinsen und Liquiditätsbelastungen trägt, obwohl objektiv keine durchsetzbaren Mängelansprüche bestehen und der Sicherungszweck mit Ablauf der Verjährung für Mängelansprüche faktisch entfallen ist.

An die Stelle der unwirksamen Klausel tritt über eine ergänzende Vertragsauslegung der Grundsatz, dass die Sicherheit freizugeben ist, sobald und soweit sie zur Sicherung tatsächlich bestehender, durchsetzbarer Mängelansprüche nicht mehr benötigt wird. Im konkreten Fall hätte der Auftraggeber die Bürgschaft nach Ablauf der vierjährigen Verjährungsfrist freigeben müssen, weil sich die behaupteten Mängel als unbegründet herausstellten.

Der BGH führt damit seine Linie aus der Entscheidung vom 26.03.2015 zu VII ZR 92/14 fort, dass der Sicherungszweck einer Mängel- oder Vertragserfüllungsbürgschaft nicht das Risiko des Auftraggebers umfasst, sich zu Unrecht auf Mängel zu berufen.

Für Auftraggeber bedeutet die Entscheidung, dass Rückgabeklauseln für Sicherheiten in Bauverträgen besonders sorgfältig formuliert werden müssen. Klauseln, die die Rückgabe an das bloße Fortbestehen „geltend gemachter“ oder „erhobener“ Ansprüche koppeln, ohne auf tatsächlich bestehende, durchsetzbare Mängelansprüche abzustellen und ohne Teilfreigabe zu ermöglichen, sind in der AGB-Kontrolle hochgradig risikobehaftet und können insgesamt unwirksam sein.

Dies trifft auch auf § 17 Abs. 8 Nr. 2 Satz 2 VOB/B zu, wenn der Auftraggeber die VOB/B stellt. Die Formulierung „geltend gemachte Ansprüche“ legt eine vergleichbar weitgehende Bindung nahe und dürfte als logische Konsequenz im Lichte der vorliegenden Entscheidung ebenfalls unwirksam sein.

Für Auftragnehmer ist wichtig, dass sie nicht über Jahre eine volle Mängelsicherheit ausgeben müssen, wenn objektiv keine Mängel vorliegen oder nur noch einzelne, begrenzte Risiken bestehen. Sie können entweder Freigabe oder Teilfreigabe der Bürgschaft verlangen und im Verzugsfall Avalzinsen geltend machen.

Prozessual stärkt die Entscheidung die Position von Auftragnehmern, die sich gegen ein „Hinauszögern“ der Bürgschaftsfreigabe wehren. Der BGH erkennt ausdrücklich an, dass unberechtigte Mängelrügen das Halten der Sicherheit nicht rechtfertigen und bei fortgesetzter Verweigerung Verzugs- und Schadensersatzansprüche auslösen.

Da diese Entscheidung eine Klausel betrifft, die in vielen Bauverträgen als üblich angesehen wird, sollte hier eine Überprüfung bestehender und zukünftiger Verträge erfolgen. Ansonsten besteht die Gefahr für Auftraggeber im Gewährleistungszeitraum ungesichert zu sein und für Auftragnehmer trotz Herausgabe von (wertlosen) Mängelbürgschaften mit Avalzinsen belastet zu werden, obwohl die Sicherheit nicht wirksam in Anspruch genommen werden kann.