

Mandanten-Rundbrief - Dezember 2025 -

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

in dieser Ausgabe unseres Mandanten-Rundbriefes empfehlen wir Ihnen insbesondere den praxisrelevanten Beitrag unserer neuen Kollegin Frau Rechtsanwältin Rapp zur taggenauen Verjährung eines Anspruchs auf Bauhandwerkersicherheit (Seite 3). Besonders hinweisen möchten wir außerdem auf die ab 01.01.2026 geltenden neuen EU-Schwellenwerte für europaweite Vergaben (Seite 14).

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Helmerich Bornheim
Rechtsanwalt

Vangerowstraße 20
69115 Heidelberg
Tel.: 06221/91290
Fax: 06221/912929

Myliusstraße 14
60323 Frankfurt
Tel.: 069/72737415
Fax: 069/72737491

Finkenstraße 7
80333 München
Tel.: 089/38859720
Fax: 089/38859728

Inhalt

I.	Privates Bau- und Architektenrecht	3
1.	Anspruch auf Bauhandwerkersicherheit verjährt taggenau!	3
2.	Ein verhandeltes „Schlussabrechnungsprotokoll“ ist verbindlich!	4
3.	Bauen zum Nulltarif: Wenn die Widerrufsbelehrung fehlt.	6
4.	Verjährung bei vereinbarter Zahlung des Werklohns in Raten	9
5.	Keine Abnahme, keine Vergütung!	10
6.	Keine Enthftung für Abweichungen von den anerkannten Regeln der Technik ohne ausreichende Risikoaufklärung!	12
II.	Vergaberecht	14
	Neue EU-Schwellenwerte für europaweite Vergaben ab 01.01.2026	14
III.	Leitsätze zum Bau- und Architektenrecht	15
1.	Bei Vereinbarung einer förmlichen Abnahme ist eine konkludente Abnahme ausgeschlossen	15
2.	Keine Bauhandwerkersicherheit gestellt: Unternehmer muss nur einmal kündigen	15
3.	Keine Bauzeitanordnung nach § 650b BGB	16
4.	Verzug wird bei Terminüberschreitung vermutet: nur die bauablaufbezogene Darstellung kann den Unternehmer entlasten	16
IV.	Leitsätze zum Vergabe- und Immobilienkaufrecht	16
1.	Antwort auf Bieterfrage ist allen Bietern mitzuteilen	16
2.	Nutzung von ChatGPT geht zulasten des Bieters	17
3.	Mieterlisten können (kaufvertragliche) Beschaffenheitsvereinbarung darstellen	17

I. Privates Bau- und Architektenrecht

1. Anspruch auf Bauhandwerkersicherheit verjährt taggenau!

Die dreijährige Verjährungsfrist des Anspruchs auf Stellung einer Bauhandwerkersicherung nach § 648a I 1 BGB (idF vom 23.10.2008) beginnt in entsprechender Anwendung von § 604 V, § 695 S. 2, § 696 S. 3 BGB taggenau mit dem Verlangen des Unternehmers nach Sicherheit.

BGH, Urt. v. 21.11.2024 – VII ZR 245/23 (OLG München)

Sachverhalt:

Die Auftragnehmerin (Generalplaner) und die Auftraggeberin (GbR) haben im Jahr 2015 einen Planervertrag zum Umbau der bestehenden Büro- und Gewerbebebauung in zwei Wohngebäude für Studenten und Auszubildende sowie anteiliger gewerblicher Nutzung geschlossen. Später vereinbarten sie eine Anpassung der Planung zu Aparthotels beziehungsweise Boardinghauses. Die Auftragnehmerin forderte die Auftraggeberin mit ihr am 15.10.2018 zugegangenem Schreiben auf, eine Bauhandwerkersicherheit nach § 648a Abs.1 S.1 BGB a.F (heute § 650 f BGB) in Höhe von ca. EUR 1,45 Mio. zu stellen. Die Auftraggeberin kündigte im Oktober 2018 wegen vermeintlicher Pflichtverletzungen der Auftragnehmerin fristlos aus wichtigem Grund. Am 14.06.2021 legte die Auftragnehmerin der Auftragsgeberin die Schlussrechnung. Gleichzeitig forderte sie von der Auftraggeberin eine weitere Bauhandwerkersicherheit in Höhe von ca. EUR 3,6 Mio. Die Auftraggeberin stellte weder eine geforderte Sicherheit, noch leistete sie auf die Schlussrechnung.

Die Auftragnehmerin erhob sodann Klage und forderte die Stellung beider Bauhandwerkersicherheiten in Höhe von insgesamt ca. EUR 4,32 Mio. Die Auftraggeberin erhob die Einrede der Verjährung.

Entscheidung:

Die Klage der Auftragnehmerin hat in Bezug auf die am 15.10.2018 geforderte Bauhandwerkersicherheit keinen Erfolg. Diese Forderung ist zum Zeitpunkt der Klageerhebung bereits verjährt gewesen.

Die Verjährungsfrist der Bauhandwerkersicherheit unterliegt der regelmäßigen **dreijährigen** Verjährungsfrist nach § 195 BGB. Anders als die Auftragnehmerin meint, handelt es sich nicht um einen Anspruch auf Begründung eines Rechts an einem Grundstück, für den nach § 196 BGB eine zehnjährige Verjährungsfrist gilt.

Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts beginnt die dreijährige Verjährungsfrist des Anspruchs auf Stellung einer Bauhandwerkersicherheit taggenau mit deren Verlangen. Dies ergibt sich aus der entsprechenden Anwendung der §§ 604 Abs.5, 695 S. 2, 696 S.3 BGB auf diesen Anspruch. Deshalb findet die Regelung des § 199 Abs.1 BGB, wonach die Verjährungsfrist mit Ende des Jahres beginnt, in welchem dieser entstanden ist und der Gläubiger von den den Anspruch begründenden

Umständen Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste, keine Anwendung. Diese steht der vorgenannten Sonderregelung nach.

Somit ist die Verjährung des am 15.10.2018 geltend gemachten Anspruchs durch die am 25.10.2021 anhängig gemachte Klage nicht rechtzeitig erfolgt. Die Einrede der Auftraggeberin hat in Bezug auf diese Bauhandwerkersicherheit bestand.

In Bezug auf die am 14.06.2021 gestellte Forderung nach einer Bauhandwerkersicherheit ist keine Verjährung eingetreten. Die am 25.10.2021 anhängig gemachte Klage hat die Verjährung gehemmt, da zum Zeitpunkt des die Verjährung hemmenden Ereignisses (Klageerhebung) der Anspruch noch bestand.

Die Verjährung des Anspruchs auf Bauhandwerkersicherung beginnt nur in der jeweils geforderten Sicherungshöhe taggenau mit Geltendmachung zu laufen. Dies ist unabhängig von einer geforderten Sicherheit für eine übrige vereinbarte und noch nicht gezahlte Vergütung.

Praxishinweis:

Sollte ein Auftragnehmer eine Bauhandwerkersicherheit fordern, oder ein Auftraggeber eine solche Forderung erhalten, ist der Zugang der Aufforderung von großer Bedeutung. Dieser sollte taggenau und der Höhe nach festgehalten werden. Dies ist zudem relevant, wenn mehrere Sicherheiten, beispielsweise zur Absicherung eines Teilbetrages der zu diesem Zeitpunkt vereinbarten Vergütung – etwa in Höhe einer offenen Abschlagszahlung – verlangt werden.

Rechtsanwältin Tarsilla Rapp
Heidelberg

2. Ein verhandeltes „Schlussabrechnungsprotokoll“ ist verbindlich!

- a) **Zu den Voraussetzungen eines bestätigenden Schuldanerkenntnisses: Die Annahme eines von einem Rechtsbindungswillen getragenen deklaratorischen Schuldanerkenntnisses ist gerechtfertigt, wenn die Erklärung ausdrücklich zwischen akzeptierten und abgelehnten Positionen unterscheidet. Dies lässt den Schluss zu, dass der Erklärende den Umfang der bestätigten Forderung eindeutig festlegen will und weitere Einwendungen nicht erheben wird.**
- b) **Bei dem Anspruch auf Mängelbeseitigung gem. § 13 Abs. 5 Nr. 2 VOB/B handelt es sich nicht um eine Entgeltforderung i.S.v. § 288 Abs. 2 BGB.**
- c) **Sofern zunächst ein Vorschussanspruch zwecks Mängelbeseitigung geltend gemacht und der Klageantrag später auf Erstellung der tatsächlich angefallenen Kosten umgestellt wird, können Prozesszinsen durchgehend geltend gemacht werden.**

KG, Urteil vom 14.05.2025 – 21 U 112/24

Sachverhalt:

Der Auftraggeber hat den Auftragnehmer mit Metallbauarbeiten an einem Mehrfamilienhaus beauftragt. Die vom Auftraggeber vorgegebene Planung hat sich als fehlerhaft erwiesen. Unabhängig davon ist es zu Ausführungsmängeln durch den Auftragnehmer gekommen. Der Auftragnehmer hat daraufhin restlichen Werklohn in Höhe von etwa 53.000 Euro gefordert, während der Auftraggeber Mängelbeseitigungskosten in Höhe von 26.500 Euro geltend gemacht hat.

Nach den in den Anlagen B 2 und B 3 dokumentierten Besprechungsergebnissen hat der Auftragnehmer verschiedene Abzüge – insbesondere Preisnachlass, Umlagen, Belastungsrechnungen und Vertragsstrafe – akzeptiert. Hierin hat das Gericht ein deklaratorisches negatives Schuldanerkenntnis gesehen.

Der Auftragnehmer hat vom Auftraggeber die Zahlung restlichen Werklohns verlangt. Im „Schlussabrechnungsprotokoll“ haben die Parteien festgehalten, welche Positionen berücksichtigt werden und welche entfallen. Auf dieser Grundlage hat das Gericht einen verminderten Zahlungsanspruch in Höhe von 18.000 Euro zugesprochen. Gegen diese Entscheidung hat der Auftragnehmer Berufung eingelegt.

Entscheidung:

Die Berufung hat keinen Erfolg gehabt. Die zulässige Berufung ist überwiegend unbegründet. Das vom Auftragnehmer unterzeichnete „Schlussabrechnungsprotokoll“ hat als deklaratorisches negatives Schuldanerkenntnis eine endgültige und einvernehmliche Beilegung sämtlicher Differenzen im Zusammenhang mit der Schlussrechnung dargestellt. Beide Parteien haben in dem Protokoll gegenseitig nachgegeben, um die Schlussrechnung außergerichtlich abschließend zu klären. An diese Einigung sind sie rechtlich gebunden.

Praxishinweis:

Die Entscheidung hat die warnende Funktion der Rechtsverbindlichkeit vorgerichtlich ausgehandelter Verhandlungs- und Abschlussprotokolle eindrucksvoll unterstrichen. Werden solche Protokolle ausgehandelt und beschlossen, sind sie verbindlich; ihre rechtliche Tragweite darf daher nicht unterschätzt werden.

Rechtsanwältin Natalja Gratz
Heidelberg

3. Bauen zum Nulltarif: Wenn die Widerrufsbelehrung fehlt.

- a) **Der Annahme eines Außer-Geschäftsraum-Vertrags steht nicht entgegen, dass ein Treffen, bei dem die Vertragsunterzeichnung erfolgt, auf die Initiative des Verbrauchers zurückgeht und diesem zuvor bereits ein Angebot des Unternehmers zugegangen war, wenn der unterzeichnete Vertragstext nicht vollständig mit einem zuvor überlassenen Angebot übereinstimmt.**
- b) **Sofern es sich nicht um einen Verbraucherbauvertrag handelt, steht dem Unternehmer, der den Verbraucher-Besteller nicht über sein Widerrufsrecht belehrt hat, nach Widerruf kein Wertersatz zu.**
- c) **Der Widerruf ist nur ausnahmsweise - unter dem Gesichtspunkt besonderer Schutzbedürftigkeit des Unternehmers - rechtsmissbräuchlich, etwa bei arglistigem Verhalten des Verbrauchers gegenüber dem Unternehmer oder bei Vorliegen besonders gravierender Umstände (hier jeweils verneint).**
- d) **Eine Rückgewährpflicht des Verbrauchers (in Natur) scheidet jedenfalls dann aus, wenn es sich - wie hier - um Bauleistungen handelt, die wesentlicher Bestandteil eines Grundstücks geworden sind. Sie scheidet aber auch dann aus, wenn die vom Unternehmer erbrachte Bauleistung, die vollständig wesentlicher Bestandteil des Grundstücks des Verbrauchers geworden ist, nicht "ohne Weiteres" bzw. "problemlos" abgebaut und entfernt werden kann.**

OLG Stuttgart, Beschluss vom 16.11.2023 – 13 U 16/23

Sachverhalt:

Der Besteller (Verbraucher) schloss am 14.08.2020 mit dem Bauunternehmer einen Vertrag über Sanierungsarbeiten an seinem Gebäude. Nachdem der Bauunternehmer bereits Bauleistungen in erheblichem Umfang erbracht hatte, widerrief der Besteller den Vertrag und verlangte Rückerstattung seiner geleisteten Zahlungen in Höhe von EUR 55.976,11.

Das Landgericht hat die Klage des Bestellers abgewiesen. Zwar bejahte es ein Widerrufsrecht, da der Vertrag außerhalb der Geschäftsräume des Unternehmers geschlossen worden und mangels Belehrung auch nicht erloschen war.

Gleichwohl verstoße die Ausübung des Widerrufsrechts bzw. das Rückzahlungsbegehren ohne eine entsprechende Verpflichtung zur Leistung von Wertersatz gegen den Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB), weil der Besteller den Widerruf erst erklärte, als der Unternehmer bereits einen Großteil seiner Leistung erbracht habe. Dies sei mit dem Ziel verbunden gewesen sei, die erbrachten Leistungen ohne eine entsprechende Vergütung behalten zu dürfen. Vor diesem Hintergrund führe die Ausübung des Widerrufsrechts zu einem Ergebnis, das mit elementaren Gerechtigkeitsgedanken und

Wertvorstellungen nicht zu vereinbaren sei. Denn die unentgeltliche Inanspruchnahme von Bauleistungen im Wert von mehreren zehntausend Euro nur aufgrund einer nicht erfolgten Widerrufsbelehrung sei mit den Grundsätzen der deutschen Rechtsordnung nicht vereinbar.

Mit der eingelegten Berufung verfolgte der Besteller seinen Rückzahlungsanspruch weiter. Er ist weiterhin der Ansicht, er habe den Vertrag wirksam widerrufen und könne daher Rückzahlung verlangen. Ein Verstoß gegen Treu und Glauben liege nicht vor.

Der Unternehmer beantragte, die Berufung kostenpflichtig zurückzuweisen und berief sich hilfsweise auf ein Zurückbehaltungsrecht bzgl. einer Verurteilung Zug-um-Zug gegen die Herausgabe einzelner Gegenstände.

Entscheidung:

Die zulässige Berufung des Bestellers hat Erfolg! Dem Besteller steht gegen den Unternehmer ein Anspruch auf Rückzahlung der geleisteten Zahlungen zu, da er seine auf den Abschluss eines Bauvertrags über Bauleistungen an seinem Gebäude abgegebene Willenserklärung wirksam widerrufen hat.

Der am 14.08.2020 geschlossene Bauvertrag hat sich infolge des mit Anwaltsschreiben vom 25.03.2021 wirksam erklärten Widerrufs in ein Rückgewährschuldverhältnis umgewandelt.

Bei dem zwischen den Parteien geschlossenen Bauvertrag handelt es sich um einen Verbrauchervertrag gemäß §§ 312 Abs. 1, 310 Abs. 3 BGB. Der Umstand, dass der Besteller das streitgegenständliche Gebäude wohl zumindest teilweise vermietet steht seiner Verbrauchereigenschaft nicht entgegen, da es sich um ein Objekt mit nur wenigen Einheiten handelt, sodass die Vermietung nicht den Charakter einer gewerblichen oder selbständigen Tätigkeit aufweist, sondern als bloße Vermögensverwaltung zu bewerten ist (vgl. OLG Rostock, Urteil vom 26.09.2018 - 1 U 130/16, WM 2018, 2278).

Der Vertrag wurde auf der Terrasse des Bestellers und damit außerhalb der Geschäftsräume des Unternehmers geschlossen, § 312b Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BGB.

Dabei ist unerheblich, ob das Treffen auf eine Initiative des Bestellers zurückging und ob dem Besteller bereits zuvor ein Angebot des Unternehmers zugegangen war, weil der hier unterzeichnete Vertragstext unstreitig nicht vollständig mit einem möglicherweise zuvor überlassenen Angebot übereinstimmte (vgl. insoweit BGH, Urteil vom 06.07.2023 - VII ZR 151/22, BauR 2023, 1165).

Ein Ausschluss des Widerrufsrechts als Verbraucherbauvertrag (§650i Abs. 1 BGB) lag nicht vor, da weder der Neubau eines Gebäudes noch erhebliche Umbauarbeiten, die dem Bau eines neuen Gebäudes gleichkommen müssen, vereinbart waren.

Mangels Belehrung über das Widerrufsrecht lief die Widerrufsfrist erst ein Jahr und 14 Tage nach Vertragsschluss ab. Der Widerruf mit Anwaltsschreiben vom 25.03.2021 war somit rechtzeitig.

Rechtsfolge des Widerrufs ist die Rückgewährung der empfangenen Leistungen, § 357 Abs. 1 BGB, die sich aus Bestellersicht auf EUR 55.976,11 belaufen.

Ein Anspruch auf Wertersatz steht dem Unternehmer nicht zu, da er seine Leistungen ausführte, ohne den Besteller zuvor über sein Widerrufsrecht zu belehren, § 357 Abs. 8 S. 2 BGB a.F. (vgl. BGH, Urteil vom 30.08.2018 - VII ZR 243/17, BauR 2019, 107, Rn. 35).

Entgegen der vom Landgericht vertretenen Auffassung sei es auch nicht treuwidrig (§ 242 BGB), dass die Rückabwicklung des widerrufenen Bauvertrags ohne entsprechenden Wertersatz für den Unternehmer erfolgt.

Der EuGH hat mit Urteil vom 17.05.2023 – C-97/22 entschieden, dass ein Verbraucher in solchen Fällen keine Vergütung schuldet und nationale Regelungen den europäischen Verbraucherschutz nicht einschränken dürfen, da die Richtlinie eine Vollharmonisierung bestimmter wesentlicher Aspekte von Verträgen zwischen Verbraucher und Unternehmer vorsieht. Korrekturen über § 242 BGB sind nur in eng begrenzten Ausnahmefällen zulässig (z.B. bei Arglist), die hier nicht vorlagen.

Dem Unternehmer steht auch kein Zurückbehaltungsrecht zu, mit dem er eine Zug-um-Zug-Einschränkung der Verurteilung zur Rückzahlung der vom Besteller geleisteten Zahlungen anstrebt.

In Bezug auf Werkleistungen hat, wenn eine Rückgabe in Natur nicht möglich ist, die Rückgewähr in Form von Wertersatz zu erfolgen. Es stellt sich jedoch die Frage, wann eine Rückgabe in Natur nicht möglich ist und dabei insbesondere auch, ob man in Bezug auf Werkleistungen eine Teilbarkeit dahingehend annehmen kann, dass verbaute aber wieder abtrennbare Teile zurückgewährt werden müssen.

Der Senat folgt der Auffassung, dass bei Bauleistungen, die wesentlicher Bestandteil eines Grundstücks geworden sind, keine Rückgabe in Natur verlangt werden kann. Dies entspricht auch der EU-Verbraucherrichtlinie, die für Dienstleistungen – zu denen Werkleistungen zählen (vgl. BGH, Urteil vom 30.08.2018 - VII ZR 243/17, BauR 2019, 107, Rn. 22 f.; OLG Stuttgart, Urteil vom 17.07.2018 - 10 U 143/17, BauR 2018, 2053) – keine Rückgabepflicht vorsieht. In solchen Fällen kommt daher allenfalls ein Anspruch auf Wertersatz in Betracht.

Vorliegend scheidet eine Rückgewährpflicht in jedem Fall aus, da die erbrachte Bauleistung vollständig wesentlicher Bestandteil des Grundstücks des Bestellers geworden ist und insofern nicht ohne Weiteres bzw. problemlos abgebaut und entfernt werden kann.

Praxishinweis:

Bauunternehmer tragen ein erhebliches Risiko, wenn sie Verbraucher nicht ordnungsgemäß über deren Widerrufsrecht belehren. Wird ein außerhalb der Geschäftsräume geschlossener Bauvertrag widerrufen, schuldet der Verbraucher keine Vergütung – auch

dann nicht, wenn die Bauleistungen bereits vollständig erbracht und nicht rückgabefähig sind. Um dieses Risiko zu vermeiden, sollten Bauunternehmer größte Sorgfalt auf eine ordnungsgemäße Widerrufsbelehrung legen.

Rechtsanwalt Eugen Wichert
Heidelberg

4. Verjährung bei vereinbarter Zahlung des Werklohns in Raten

- a) Die Vereinbarung einer Ratenzahlung für den Werklohn verschiebt die Fälligkeit sukzessive hinaus; für jede Rate beginnt eine eigene Verjährungsfrist mit ihrer Fälligkeit.**
- b) Nach einem Anerkenntnis gemäß § 212 BGB beginnt die Verjährungsfrist für den Gesamtanspruch am Folgetag neu.**

OLG Brandenburg, Urt. v. 24.4.2025 – 12 U 98/24, vorhergehend: LG Frankfurt, 9.8.2024- 11 O 194/23

Sachverhalt:

Die Klägerin verlangt Werklohn aus einem Vertrag von 2015 über die Entfernung und Entsorgung von Altbelag sowie die Neuverlegung eines Beschichtungssystems für drei Tennisspielfelder (Gesamtpreis: 100.938,54 €). Vereinbart war eine Anzahlung von 17.850 € und monatliche Raten von 1.500 € zzgl. MwSt. nach Endabrechnung. Die Arbeiten wurden 2016 abgeschlossen und abgenommen; die Schlussrechnung über 97.634,74 € wurde Februar 2016 gestellt und vom Beklagten nicht beanstandet. Der Beklagte erhob die Einrede der Verjährung.

Das Landgericht gab der Klage statt; die Berufung des Beklagten hatte teilweise Erfolg.

Entscheidung:

Die Werklohnforderung ist mit Stellung der Schlussrechnung und Ablauf der Prüffrist fällig geworden und war gemäß vertraglicher Regelung in Raten von € 1.500,00 zzgl. 19 % MwSt. und einer Verzinsung von 9 % zu zahlen. Nachdem bereits im Jahr 2022 die Raten in vollem Umfang fällig geworden sind und jedenfalls in der Klage auch die Kündigung der Ratenzahlungsvereinbarung zu sehen ist, ist der Gesamtbetrag zur Zahlung fällig. Der Anspruch der Klägerin besteht nur noch in Höhe von 15.524,74 € (unverjährt). Für jede Rate läuft eine eigene dreijährige Verjährungsfrist ab Fälligkeit (§§ 195, 199 BGB). Am 31.12.2019 sind also 46 Raten á 1.785 EUR, insges. 82.110 EUR fällig gewesen. Die Verjährungsfrist lief somit spätestens zum 31.12.2022 ab, so dass die am 27.12.2023 eingereichte Klage die Verjährung dieser Summe nicht mehr rechtzeitig gemindert hat.

Ein Anerkenntnis auf die Gesamtforderung durch Teilzahlungen setzt Verjährung am nachfolgenden Tag im Ganzen neu in Gang. Unter Berücksichtigung der letzten Zahlung am 13.1.2020 begann diese bereits am 14.1.2020 erneut zu laufen und endete ebenfalls vor Klageerhebung mit Ablauf des 13.1.2023. Zinsen vor 2020 sind ebenfalls verjährt; für später sind nur die vertraglichen Zinsen und Rechtshängigkeitszinsen zu zahlen. Verzugszinsen sind mangels Mahnungen nicht zu zahlen.

Praxishinweis:

Bei einer Ratenzahlungsvereinbarung beginnt die Verjährung für jede Rate separat mit deren Fälligkeit. Teilzahlungen verlängern diese Fristen, aber nur begrenzt, sodass eine sorgfältige Fristenkontrolle entscheidend ist. Unternehmer sollten bei langfristigen Zahlungsvereinbarungen aktiv auf Verjährungsverzicht oder klare Sicherungsmechanismen achten.

Rechtsanwältin Laura Roth
München

5. Keine Abnahme, keine Vergütung!

- a) **Die Teilnahme des Auftraggebers an einer gemeinsamen Bautenstandsfeststellung, die wegen einer einstweiligen Arbeitseinstellung durchgeführt wurde, kann nicht ohne Weiteres als konkludente (Teil-)Abnahme der erbrachten Leistungen ausgelegt werden.**
- b) **Eine fiktive Abnahme scheidet aus, wenn wesentliche Mängel vorhanden sind und deshalb keine Abnahmereife gegeben ist.**
- c) **Eine Abnahme ist als Voraussetzung der Fälligkeit des Werklohns dann nicht mehr erforderlich, wenn sich der Auftraggeber gegen die Werklohnforderung allein mit auf Geldzahlung gerichteten Gewährleistungsansprüchen verteidigt, aber keine Nacherfüllung mehr verlangt, weil in diesem Fall ein Abrechnungsverhältnis zwischen den Parteien eingetreten ist (hier verneint).**

KG, Urteil vom 18.04.2023 - 21 U 110/22

BGH, Beschluss vom 15.01.2025 - VII ZR 92/23 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)

Sachverhalt:

Der Auftraggeber hat die Auftragnehmerin mit der Herstellung der Außenanlagen eines bereits bezogenen Einfamilienhauses beauftragt. Im Dezember haben die Parteien aufgrund der vorgesehenen winterbedingten Unterbrechung der Bauarbeiten eine vorläufige gemeinsame Feststellung des Bautenstands vorgenommen, da die Arbeiten erst im Frühjahr fortgesetzt werden sollten.

Im weiteren Verlauf haben die Parteien über die bestehenden Mängel gestritten. Der Auftraggeber hat weitere Zahlungen verweigert. Die Auftragnehmerin hat eine Schlussrechnung gestellt; der Auftraggeber hat diese geprüft, auf weiterhin bestehende Mängel hingewiesen und eine Minderung vorgeschlagen, zumal er einzelne Mängel im Wege der Ersatzvornahme beseitigt hat.

Die Auftragnehmerin hat daraufhin Klage auf Zahlung des restlichen Werklohns in Höhe von etwa 25.000 Euro erhoben.

Entscheidung:

Die Klage der Auftragnehmerin hat derzeit keinen Erfolg gehabt. Ihr hat ein Anspruch auf Zahlung des restlichen Werklohns aus § 631 Abs. 1 BGB nicht zugestanden, da die Werklohnforderung mangels Abnahme nicht fällig gewesen ist (§§ 641 Abs. 1, 640 BGB).

Die vom Auftraggeber im Zuge der Begehung bestätigten, seinem Anspruch entsprechenden Ausführungen einzelner Bereiche haben nicht ausgereicht, um hierin eine Billigung der gesamten Werkleistung zu sehen. Eine fiktive Abnahme oder eine konkludente Abnahme durch Ingebrauchnahme hat nicht vorgelegen. Der bloßen Nutzung der Außenanlagen durch den Auftraggeber ist kein maßgeblicher Erklärungswert zugekommen, da er das auf dem Grundstück befindliche Wohnhaus bereits bewohnt hat und der Zugang ausschließlich über die Außenanlagen möglich gewesen ist. Eine stillschweigende Billigung der Werkleistung hat ferner deshalb nicht vorgelegen, weil die Auftragnehmerin die Arbeiten nach dem eingeholten Sachverständigengutachten nicht vertragsgerecht erbracht hat und der Auftraggeber verschiedene Mängel angezeigt hat.

Der Auftraggeber hat zwar eine Minderung vorgeschlagen, diese jedoch nicht erklärt. Er hat sich somit nicht lediglich mit auf Geldzahlung gerichteten Gewährleistungsrechten verteidigt, ohne Nacherfüllung zu verlangen, sondern hat die Abnahme weiterhin verweigert. Die Voraussetzungen der Fälligkeit haben daher nicht vorgelegen.

Die Auftragnehmerin hat sich zur Begründung der Fälligkeit ihrer Werklohnforderung auch nicht mit Erfolg auf ein Abrechnungsverhältnis berufen können. Ein solches hat vorausgesetzt, dass der Auftraggeber unmissverständlich – ausdrücklich oder konkludent – zu erkennen gegeben hat, unter keinen Umständen weiter mit dem Unternehmer zusammenarbeiten zu wollen, nachdem dieser das Werk als fertiggestellt zur Abnahme angeboten hat. Ein entsprechender Erklärungsgehalt hat hier nicht vorgelegen.

Rechtsanwältin Natalja Gratz
Heidelberg

- 6. Keine Enthftung für Abweichungen von den anerkannten Regeln der Technik ohne ausreichende Risikoaufklärung!**
- a) **Ein Mangel des Architektenwerks liegt bereits dann vor, wenn die Planung von den anerkannten Regeln der Technik abweicht. Der Eintritt eines Schadens ist nicht erforderlich.**
 - b) **Ein Verzicht des Bauherrn auf bestimmte Planungsmaßnahmen entlastet den Architekten nur, wenn der Bauherr über die Risiken umfassend aufgeklärt wurde und die Tragweite der Entscheidung vollständig erkannt hat.**
 - c) **Die Planung der Abdichtung bei der Sanierung eines Gebäudes, das mehr als 40 Jahre alt, ist eine Kardinalpflicht des Architekten.**
 - d) **Werden die allgemein anerkannten Regeln der Technik nicht eingehalten, so spricht der Anscheinsbeweis dafür, dass im örtlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der Werkleistung entstandene Schäden bei Beachtung der anerkannten Regeln der Technik vermieden worden wären und auf deren Verletzung zurückzuführen sind.**
 - e) **Einwendungen gegen ein in einem selbstständigen Beweisverfahren eingeholtes Sachverständigengutachten sind im Hauptsacheverfahren ausgeschlossen, wenn die festgestellten Tatsachen eindeutig für den späteren Streit im Hauptsacheverfahren relevant und die Einwendungen im selbstständigen Beweisverfahren trotz Fristsetzung nicht geltend gemacht worden sind.**

OLG Düsseldorf (22. Zivilsenat), Urteil vom 24.01.2025 – 22 U 19/24

Sachverhalt:

Der Auftraggeber hat einen Architekten mit Planungs- und Überwachungsleistungen für einen Teilumbau einer Schule und Gruppenkindergarten, welche in den 1960er errichtet wurden, beauftragt.

Die vom Architekten geplanten und überwachten Umbauarbeiten wurden ausgeführt. Im Nachgang kam es aufgrund von aufsteigender Nässe zu Schimmelbildung, sodass der Kindergartenbetrieb eingestellt werden musste.

Die Parteien streiten über die Frage, ob der Architekt dafür verantwortlich ist, dass Feuchtigkeit im Objekt und damit die Schimmelbildung aufgetreten ist. Die in der Ausschreibung noch vorgesehene Abdichtung der Bestandsbodenplatte wurde später nicht umgesetzt. Der Architekt trägt vor, dass dies mit dem Auftraggeber abgestimmt gewesen sei.

Entscheidung:

Die Risikoaufklärung des Architekten war nicht ausreichend um die Abweichung von den anerkannten Regeln der Technik haftungsfrei zu ermöglichen. Die Abänderung des Architekten der ursprünglich geplanten Abdichtung der Bodenplatte stellt einen Verstoß gegen die anerkannten Regeln der Technik dar. Dies stellte das Gericht aufgrund von Sachverständigengutachten und geltenden Abdichtungsnormen (DIN) fest.

Der Architekt schuldet grundsätzlich eine Planung, die den anerkannten Regeln der Technik entspricht. Vorliegend hat der Architekt die Gegebenheiten aus dem Bestand des Gebäudes außer Acht gelassen. Dessen Einwand, der Auftraggeber habe in Bezug auf die Abklebung der Bodenplatte durch „Verzicht“ ihn von der Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik befreit, geht ins Leere. Zwar können Schadensersatzansprüche gegen den Architekten wegen fehlerhafter Planung zu vereinen sein, wenn der Auftraggeber mit dessen Planung einverstanden ist, allerdings setzt dies voraus, dass der Auftraggeber die Bedeutung und Tragweite der Fehlerhaftigkeit erkannte. Hierzu muss der Architekt den Auftraggeber ausreichend umfassend aufgeklärt und belehrt haben. Zudem muss die Aufklärung dazu geführt haben, dass der Auftraggeber die Tragweite voll erkannte bzw. erkennen musste. Eine bloße Kenntnis der Umstände allein reicht in der Regel nicht aus, um annehmen zu können, dass der Auftraggeber das Ausmaß richtig einschätzt.

Der Architekt hat diese vertragliche Aufklärungspflicht verletzt. Es ist zu vermuten, dass der Auftraggeber bei ordnungsgemäßer Aufklärung über die Risiken und Folgen die Ausführung nicht gewollt hätte. Dies ergibt sich auch daraus, dass der Zweck des Umbaus, zur Nutzung als Kindergarten, durch die Schimmelbildung vereitelt würde. Zudem hätten anderen risikomindernde Vorkehrungen getroffen werden können.

Der Architekt haftet dem Auftraggeber wegen der im Bauwerk realisierten Planungsfehler nach § 280 Abs.1 BGB. Ein Mitverschulden des Auftraggebers scheidet aus, da der Architekt ein Mitverschulden nicht darauf gründen kann, dass er seine vertragliche (Hinweis- und Planungs-) Pflichten nicht erfüllt hat und der Auftraggeber durch Einsatz eigener Sachkunde einen Schaden nicht vermieden hat, für dessen Vermeidung der Architekt zuständig war.

Rechtsanwältin Tarsilla Rapp
Heidelberg

II. Vergaberecht

Neue EU-Schwellenwerte für europaweite Vergaben ab 01.01.2026

Die Europäische Kommission hat durch mehrere delegierte Verordnungen (EU) die Schwellenwerte, bei deren Überschreiten Aufträge europaweit auszuschreiben sind, neu festgelegt. Diese Schwellenwerte passt die Europäische Kommission turnusmäßig alle zwei Jahre an.

Ab dem 01.01.2026 gelten folgende Schwellenwerte für die Vergabe öffentlicher Aufträge bis zum 31.12.2027:

Richtlinie über klassische öffentliche Aufträge (Richtlinie 2014/24/EU)

- Bauleistungen: 5.404.000,00 € netto (statt bislang 5.538.000,00 €)
- Liefer- / Dienstleistungen: 216.000,00 € (statt bislang 221.000,00 €)
- Zentrale Regierungsdienststellen: 140.000,00 € (statt bislang 143.000,00 €)

Sektorenrichtlinie und Richtlinie Verteidigung und Sicherheit (Richtlinien 2014/25/EU und 2009/81/EG)

- Bauleistungen: 5.404.000,00 € (statt bislang 5.538.000,00 €)
- Liefer- / Dienstleistungen: 432.000,00 € (statt bislang 443.000,00 €)

Konzessionen (Richtlinie 2014/23/EU)

- 5.404.000,00 € (statt bislang 5.538.000,00 €)

Die Schwellenwerte für soziale und andere besondere Dienstleistungen bleiben unverändert (750.000,00 € bei klassischen Auftraggebern bzw. 1.000.000,00 € bei Sektorauftraggebern).

Rechtsanwalt Martin vom Brocke
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Fachanwalt für Vergaberecht
Heidelberg

III. Leitsätze zum Bau- und Architektenrecht

1. Bei Vereinbarung einer förmlichen Abnahme ist eine konkludente Abnahme ausgeschlossen

- a) **Eine konkludente Abnahme scheidet aus, wenn die Parteien eine förmliche Abnahme vereinbart haben (redaktioneller Leitsatz).**
- b) **Der Auftraggeber darf sich aber jedenfalls dann nach Treu und Glauben nicht (mehr) auf eine fehlende förmliche Abnahme berufen, wenn die Voraussetzungen der Abnahme vorliegen und die Handlungen des Auftraggebers auf eine Billigungserklärung schließen lassen (redaktioneller Leitsatz).**
- c) **Voraussetzung bleibt aber, dass die Parteien von der eigentlich vereinbarten förmlichen Abnahme abgewichen sind (redaktioneller Leitsatz).**

OLG Nürnberg, Beschluss vom 25.06.2024 – 6 U 797/23

BGH, Beschluss vom 19.03.2025 – VII ZR 122/24 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)

2. Keine Bauhandwerkersicherheit gestellt: Unternehmer muss nur einmal kündigen

- a) **Nach Kündigung des Vertrags wegen Nichtleistung einer Bauhandwerkersicherung gem. § 648a Abs. 5 Satz 1 BGB a.F. durch den Unternehmer kann dieser nach seiner Wahl etwaige Mängel der bis zur Kündigung erbrachten Leistung beseitigen oder die Beseitigung der Mängel ablehnen (amtlicher Leitsatz).**
- b) **Einer erneuten Fristsetzung zur Leistung der Bauhandwerkersicherung vor Ablehnung der Mängelbeseitigung bedarf es nicht (amtlicher Leitsatz).**

BGH, Urteil vom 16.04.2025 – VII ZR 236/23

3. Keine Bauzeitanordnung nach § 650b BGB

Leistungsänderungen, die sich nicht auf die bautechnische Leistung (den sog. Bauinhalt), sondern lediglich auf die Bauumstände, insbesondere die Bauzeit, beziehen, werden von § 650b Abs. 1 Satz 1 BGB nicht erfasst (amtlicher Leitsatz).

OLG Celle, Urteil vom 14.05.2025 – 14 U 238/24

4. Verzug wird bei Terminüberschreitung vermutet: nur die bauablaufbezogene Darstellung kann den Unternehmer entlasten

- a) **Der pauschale Verweis auf Personalausfälle und Lieferengpässe im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie genügt nicht, um das vermutete Vertretenmüssen des Unternehmers zu widerlegen (redaktioneller Leitsatz).**
- b) **Will sich der Unternehmer unter Verweis auf die Auswirkungen der Corona-Pandemie von einem Verzugsvorwurf entlasten, hat er vielmehr konkret vorzutragen, welche Arbeitsabläufe durch die Pandemie wann gestört wurden, wie lange die Störung andauerte und wie dies konkret die Fertigstellung der Arbeiten beeinflusst hat – erforderlich ist also eine bauablaufbezogene Darlegung (redaktioneller Leitsatz).**

OLG München, Beschluss vom 23.05.2024 – 9 U 424/24 Bau (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgenommen)

Rechtsanwalt Dr. Helmerich Bornheim
Heidelberg

IV. Leitsätze zum Vergabe- und Immobilienkaufrecht

1. Antwort auf Bieterfrage ist allen Bietern mitzuteilen

- a) **Der Gleichbehandlungsgrundsatz gebietet es, dass ein Auftraggeber regelmäßig jede Auskunft, die er einem anfragenden Bieter erteilt, auch allen anderen Bietern erteilt. Andernfalls läuft der Auftraggeber Gefahr, gegen das Gebot der Gleichbehandlung und Chancengleichheit aller Bieter zu verstoßen. Ein Auftraggeber darf eine Bieterfrage allenfalls im Einzelfall individuell beantworten, wenn es sich nicht um eine zusätzliche sachdienliche Information handelt (amtlicher Leitsatz).**
- b) **Der Umstand, dass ein Bieter selbst eine Bieterfrage gestellt hat und als einziger eine Antwort erhalten hat, lässt eine Rechtsverletzung nicht entfallen. Denn es kann jedenfalls nicht ausgeschlossen werden, dass dieser Bieter durch die**

Berücksichtigung der ihm erteilten Antwort auf seine Bieterfrage einen Wettbewerbsnachteil erlitten hat, während andere Bieter, denen die Antwort nicht bekannt war, die Vorgabe nicht beachtet haben und dadurch günstiger anbieten konnten bzw. einen Wettbewerbsvorteil erlangen (amtlicher Leitsatz).

- c) Eine Preisprüfung ist durchzuführen, wenn der Preisabstand zum nächsthöheren Angebot 20 % oder mehr beträgt. Dabei ist auf die Differenz des Gesamtpreises und nicht auf einzelne Preispositionen abzustellen (amtlicher Leitsatz).**

VK Sachsen, Beschluss vom 21.01.2025 – 1/SVK/022-24

2. Nutzung von ChatGPT geht zulasten des Bieters

- a) Öffentliche Auftraggeber können sich so lange auf die Rechtmäßigkeit einer gültigen Vorschrift berufen, wie kein Vertragsverletzungsverfahren der EU abgeschlossen oder zumindest eingeleitet worden ist (amtlicher Leitsatz).**
- b) Wenn der Bieter die rechtliche Prüfung der Vergabeunterlagen durch ein Large Language Model (hier: ChatGPT 4.5) durchführen lässt, gehen Fehler dieses Moduls zulasten des Bieters (amtlicher Leitsatz).**

VK Niedersachsen, Beschluss vom 16.04.2025 – VgK-14/2025

3. Mieterlisten können (kaufvertragliche) Beschaffenheitsvereinbarung darstellen

- a) Eine dem Kaufvertrag beigefügte Mieterliste mit Angabe der Mieten kann als Vereinbarung ausgelegt werden, welche die Vermietbarkeit zusichert. Trifft dies nicht zu, kann das ein Mangel sein, der den Kaufpreis mindert (redaktioneller Leitsatz).**
- b) Fehlt für eine Wohneinheit in einem Mehrfamilienhaus (hier: Dachgeschosswohnung) die Baugenehmigung und lässt sich diese Wohneinheit somit nicht legal zu Wohnzwecken vermieten, hätte der Verkäufer hierauf ausdrücklich hinweisen müssen. Ein pauschaler Haftungsausschluss im Kaufvertrag entlastet ihn nicht (redaktioneller Leitsatz).**

OLG Naumburg, Urteil vom 06.11.2023 – 12 U 84/23

Rechtsanwalt Dr. Helmerich Bornheim
Heidelberg

Wir stehen Ihnen selbstverständlich zur näheren Erläuterung der vorstehenden Entscheidungen zur Verfügung und überlassen Ihnen auch gerne weiterführendes Material (Gesetzestexte, Entscheidungen mit vollständigen Begründungen, etc.).

Unsere Mandanten-Rundbriefe sind auch auf unserer Website www.bornheim.com unter der Rubrik „News“ abrufbar.

Falls Sie künftig keinen Mandanten-Rundbrief mehr erhalten möchten, teilen Sie uns dies bitte telefonisch oder per E-Mail an heidelberg@bornheim.com mit.

**- Heidelberg - Frankfurt - München -
im Dezember 2025**

Impressum:

Herausgeber: Bornheim und Partner mbB Rechtsanwälte, Vangerowstraße 20, 69115 Heidelberg, Partnerschaftsgesellschaft mbB von Rechtsanwälten, Sitz Heidelberg, Nr. PR 700146 AG Mannheim

Verantwortlicher Redakteur: Rechtsanwalt Jan-Stephan Henning, Vangerowstraße 20, 69115 Heidelberg