

SRF-Newsletter 02/2026



Markus Rehmet
 Fachanwalt für Bau- und
 Architektenrecht
 07131/59412-40
 rehmet@srf-hn.de

BAURECHT bekommen

■ Nachträge beim Einheitspreisvertrag sind nach Einheitspreisen und nicht nach Stunden abzurechnen

Das Oberlandesgericht Stuttgart hat folgenden Sachverhalt entschieden:

Die Parteien haben einen VOB/B-Einheitspreisvertrag über Betonarbeiten geschlossen. Der Auftragnehmer macht ca. 280.000,00 EUR in der Schlussrechnung für Nachtragsarbeiten nach Regieaufwand/im Stundenlohn geltend. Der Auftraggeber weist dies zurück und verlangt die Abrechnung nach Einheitspreisen.

Das Gericht entscheidet zugunsten des Auftraggebers!

Zwar haben die Parteien Leistungen miteinander vereinbart, die nicht im ursprünglichen Leistungsverzeichnis zu finden waren, über eine Abrechnung derselben haben sie aber nichts vereinbart. Damit gilt nach Auffassung des Oberlandesgerichts Stuttgart, dass auch diese Arbeiten nach Einheitspreisen abzurechnen sind. Stundenlohnarbeiten sind nur dann als solche zu vergüten, § 2 Abs. 10 VOB/B, wenn sie als solche vor ihrem Beginn ausdrücklich vereinbart werden. Das ist nicht geschehen.

Die Klage des Auftragnehmers scheidet also daran, dass er den falschen Abrechnungsweg gewählt hat. Das ist bitter und zu vermeiden. Auftragnehmern ist zwingend zu raten, Nachtragsangebote zu erstellen. Bieten sie Nachtragsleistungen ausdrücklich im Stundensatz an und werden sie beauftragt, können sie auch so abgerechnet werden. Werden sie als Einheitspreise angeboten, wissen beide Parteien woran sie sind.

Der Bundesgerichtshof hat die Streitfrage, wie die Einheitspreise zu ermitteln sind, noch nicht ausdrücklich entschieden. Es dürfte aber viel dafür sprechen, dass der bei Mengenänderungen gemäß § 2 Abs. 3 VOB/B zugrunde gelegte Maßstab (tatsächlich erforderliche Kosten zuzüglich angemessene Zuschläge) zugrunde zu legen ist.

OLG Stuttgart, Urteil vom 12.08.2025 – 10 U 149/24



Lars Frauenknecht
 Fachanwalt für Familienrecht
 07131/59412-50
 frauenknecht@srf-hn.de

FAMILIENRECHT bekommen

■ Paritätisches Wechselmodell und Kindergeld

Durch das Kammergericht Berlin war in einem Beschluss vom 30.07.2025 – 16 UF 84/25 (Fa-mRZ 2026, 190) in II. Instanz über den bezugsberechtigten Elternteil für das staatliche Kindergeld zu entscheiden, dies auf Grundlage eines paritätischen Wechselmodells.

Grundlage ist insoweit § 64 EStG, wonach gemäß Abs. 1 die Auszahlung an den Berechtigten zu erfolgen hat und bei gleicher Berechtigung vorrangig eine Bestimmung zwischen den Eltern erfolgen soll, § 64 Abs. 2 S. 2 EStG. Im vorliegenden Fall haben die Eltern ein minderjähriges Kind paritätisch betreut, konnten sich jedoch nicht über den bezugsberechtigten Elternteil hinsichtlich des Kindergeldes einigen.

Als Maßstab für die Bestimmung des Bezugsberechtigten durch das Familiengericht (§ 64 Abs. 2 S. 3 EStG) wurde von Seiten des Kammergerichtes zunächst herangezogen, welcher Elternteil die größere Gewähr dafür bietet, dass zukünftig das Kindergeld am ehesten dem minderjährigen Kind zugute kommt. Ergibt sich hieraus ebenfalls keine Grundlage für eine Bestimmung, ist nach der Entscheidung des Kammergerichtes der bisher bezugsberechtigte Elternteil auch weiterhin als Berechtigter zu bestimmen.

KG Berlin, Beschluss vom 30.07.2015 – 16 UF 84/25



Dr. Markus Sickenberger
 Fachanwalt für Miet- und
 Wohnungseigentumsrecht
 07131/59412-30
 sickenberger@srf-hn.de

MIETRECHT bekommen

■ Wirksamkeit einer Mietänderungsklausel in Allgemeinen Geschäftsbedingungen

Mit Urteil vom 07.10.2025 – 19 U 167/24 – beschäftigte sich das Oberlandesgericht Karlsruhe mit der Frage der Wirksamkeit einer formularmäßigen Mietänderungsklausel. Diese hatte folgenden Wortlaut:

1. Sollte sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für

Deutschland gegenüber dem Stand um mindestens 10 Prozentpunkte nach oben oder unten verändern, so verändert sich der Mietzins in gleichem prozentualen Verhältnis der Indexänderung. Als Basismiete wird im Mietvertrag vom Euro xxx/Quadratmeter vereinbart. Die Veränderung soll, ohne dass die Wirksamkeit der Mietänderung davon abhängig wäre, schriftlich durch eine oder beide Vertragsparteien mitgeteilt werden. Sie tritt rückwirkend zum ersten des Monats ein, der auf die Überschreitung der Indexschwelle folgt.

2. Sollte der Verbraucherindex für Deutschland zukünftig nicht mehr fortgeführt werden, so ist der Vermieter ermächtigt, gemäß § 315 BGB einen anderen, möglichst dem bisher maßgebenden Index ähnelnden Lebenshaltungskostenindex für dieses Mietverhältnis verbindlich festzusetzen, der dann für die folgenden Mietanpassungen rückwirkend ab dem für die letzte Mietanpassung maßgebenden Stand anzuwenden ist."

Das Oberlandesgericht entscheidet, dass die Klauseln einer Inhaltskontrolle standhalten und wirksam sind. Sie sind nicht intransparent, sondern hinreichend klar und verständlich. Dies gilt auch für die Regelung in Ziff. 2, weil sich der Klauselinhalt auch einem durchschnittlichen Vertragspartner, zumal im kaufmännischen Verkehr, erschließt. Die Regelung unter Ziff. 1 kann von einem redlichen Vertragspartner nur so verstanden werden, dass sie ersichtlich die Möglichkeit einer wiederholten, sich gleichermaßen selbstständig vollziehenden Anpassung des Mietentgelts eröffnet, die allein von der künftigen Entwicklung der in dem Index erfassten Verbraucherpreise abhängt, auch wenn eine dadurch ausgelöste mehrfache Änderung der Mietzinshöhe nicht ausdrücklich erwähnt wird. Ein ausdrücklicher Hinweis auf die Möglichkeit einer wiederholten Anpassung der Miethöhe war nach Auffassung des Gerichts aufgrund der langen Vertragsdauer und der dem Mieter eingeräumten Optionsrechte überflüssig. Es verstehe sich von selbst, dass die Indexklausel nach ihrem Wesen auf eine mehrfache Anpassung der Mietzinshöhe ausgerichtet ist und dass sich eine wiederholte Abänderung des Mietzinses unter Heranziehung derselben Bemessungsfaktoren vollzieht, die bei der erstmaligen indexgestützten Anpassung galten.

Die Klausel verstößt auch nicht gegen das Preisklauselgesetz. Es handelt sich um einen langfristigen Mietvertrag über wiederkehrende Zahlungen im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 1 e) Preisklauselgesetz, der eine zulässige Preisklausel enthält, weil der geschuldete Betrag durch die Änderung eines von dem Statistischen Bundesamt oder einem Statistischen Landesamt ermittelten

Preisindex für die Gesamtlebenshaltung oder eines vom Statistischen Amt der Europäischen Gemeinschaft ermittelten Verbraucherpreisindex bestimmt werden soll. Nach § 2 Abs. 1 Preisklauselgesetz sind die in den §§ 3-7 Preisklauselgesetz genannten zulässigen Preisklauseln nur dann von dem in § 1 Abs. 1 Preisklauselgesetz vorgesehenen grundsätzlichen Preisklauselverbot ausgenommen, wenn die Klausel im Einzelfall hinreichend bestimmt ist und keine Vertragspartei unangemessen benachteiligt. Beide Voraussetzungen sind erfüllt. Gemäß der Legaldefinition in § 2 Abs. 2 Preisklauselgesetz ist eine Preisklausel nicht hinreichend bestimmt, wenn ein geschuldeter Betrag all-gemein von der künftigen Preisentwicklung oder einem anderen Maßstab abhängen soll, der nicht erkennen lässt, welche Preise oder Werte bestimmend sein sollen. Maßgebend ist, dass für den Geldschuldner die Anpassungsvoraussetzungen, der Bewertungsmaßstab und der Anpassungszeitpunkt hinreichend klar sein muss, so dass er selbst die Höhe der von ihm zu erbringenden Leistung berechnen kann. Diese Voraussetzungen sind erfüllt. Darüber hinaus ist auch für eine unangemessene Benachteiligung nichts ersichtlich.

OLG Karlsruhe, Urteil vom 07.10.2025 – 19 U 167/24



Lars Frauenknecht
Fachanwalt für Verkehrsrecht
07131/59412-50
frauenknecht@srf-hn.de

VERKEHRSRECHT bekommen

■ Wirkung von (nicht/nicht fachgerecht) reparierten Vorschäden

In der Schadensregulierung muss ein Geschädigter nicht nur die Grundlagen einer Haftung des Schadensverursachers, im Falle des Bestreitens, darlegen und beweisen, sondern auch eine Schadensverursachung. Für den Bereich der Schadensverursachung wird vermehrt eingewandt, ein früherer Unfallschaden sei nicht oder nicht fachgerecht/vollständig repariert. Durch das Kammergericht Berlin war in einem Urteil vom 03.09.2025 – 25 U 40/25- über die Berufung gegen ein Urteil erster Instanz mit vollständiger Klageabweisung, mit dem Hinweis auf nicht aufgeklärte Vorschäden, zu entscheiden.

In I. Instanz wurde die Klage abgewiesen mit dem Hinweis darauf, in einem vorgeordnetlich beauftragten Gutachten sei der Umfang bzw. die Existenz von Vorschäden nicht berücksichtigt worden, eine Schadensverursachung sei nicht nachgewiesen. Im Berufungsverfahren wurde auf Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

hingewiesen, wonach ein Geschädigter sich darauf beschränken kann, die von ihm geltend gemachten erforderlichen Kosten zur Schadensbeseitigung zur Überprüfung durch ein gerichtlich beauftragtes Gutachten zu stellen, wobei erforderlichen Falls auch aufzuklären ist, ob genug Anhaltspunkte für eine Schadensschätzung vorliegen (BGH, Beschluss vom 30.07.2024 – VI ZR 122/23).

Da es an solchen Feststellungen, durch ein gerichtlich beauftragtes Gutachten, als Grundlage für die Entscheidung in I. Instanz gefehlt hat, wurde die Sache aufgehoben und an das Landgericht zurückverwiesen. Die Entscheidung zeigt, dass aufgrund des Einwands von Vorschäden bzw. insbesondere fehlender Nachweise zu einer vollständigen/fachgerechten Reparatur eines früheren Schadens am Fahrzeug, die Zurückweisung einer Ersatzforderung nicht gestützt werden kann, wie dies oftmals durch Versicherungsgesellschaften außergerichtlich gehandhabt wird. Allerdings erfordert eine gerichtliche Auseinandersetzung in diesem Bereich notwendigerweise die Einholung eines Sachverständigengutachtens mit erheblichem Kostenaufwand.

KG Berlin, Urteil vom 03.09.2025 – 25 U 40/25



WOHNRAUMMIETRECHT
bekommen

■ **Untervermietung als Gewinnmodell unzulässig**

Wer seine Wohnung vorübergehend nicht selbst nutzen kann – etwa wegen eines Auslandsaufenthalts – denkt schnell an Untervermietung. Das ist grundsätzlich möglich, aber nicht grenzenlos. Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 28.01.2026 (VIII ZR 228/23) klargestellt, dass ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung (und damit ein Anspruch auf Erlaubnis des Vermieters nach § 553 BGB) nicht vorliegt, wenn der Mieter mit der Untervermietung mehr einnimmt, als er selbst an wohnungsbezogenen Kosten hat – also Gewinn erwirtschaftet.

Im entschiedenen Fall mietete der Beklagte seit 2009 eine Zweizimmerwohnung in Berlin für monatlich EUR 460,00 Nettokaltmiete. Wegen eines vorübergehenden Auslandsaufenthalts vermietete er die Wohnung ab 2020 ohne Erlaubnis weiter und verlangte von zwei Untermietern EUR monatlich 962,00 Nettokaltmiete zzgl. Nebenkostenvorauszahlung. Die klagende Vermieterin mahnte ab und kündigte im Februar 2022 das

Mietverhältnis wegen Pflichtverletzung ordentlich, nachdem der beklagte Mieter die Untervermietung nicht beendete.

Der BGH bestätigte die Wirksamkeit der Kündigung. Denn die Untervermietung war unzulässig und stellte eine nicht unerhebliche Pflichtverletzung dar, die eine ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB rechtfertigt. § 553 BGB soll dem Mieter helfen, die Wohnung trotz veränderter Lebensumstände zu behalten und seine Mietaufwendungen zu verringern. Der Zweck von § 553 BGB ist aber nicht, dem Mieter eine zusätzliche Einnahmequelle zu eröffnen. Wer durch die Untervermietung Einnahmen erzielt, die über die eigenen wohnungsbezogenen Aufwendungen hinausgehen, hat keinen Anspruch auf eine Erlaubnis zur Untervermietung nach § 553 BGB.

Offen blieb in der Entscheidung, wie im Einzelfall zusätzliche Leistungen – etwa die Überlassung von Mobilien – bei der Frage zu bewerten sind, ob tatsächlich ein Gewinn erzielt wird. Der BGH musste dazu nicht Stellung nehmen, weil im Prozess keine Feststellungen getroffen waren, die den deutlichen Aufschlag als Ausgleich für solche Zusatzleistungen erklärt hätten. Ebenfalls musste der BGH nicht entscheiden, ob die Untermiete hier zusätzlich wegen eines möglichen Verstoßes gegen die Mietpreisbremse problematisch gewesen wäre, weil es bereits an einem berechtigten Interesse wegen der Gewinnerzielung fehlte.

Für die Praxis bedeutet die Entscheidung, dass Mieter eine Erlaubnis zur Untervermietung immer vorab einholen und begründen sollen. Die Konditionen sollten nachvollziehbar sein und sich an der Deckung der eigenen wohnungsbezogenen Kosten orientieren. Wer ohne Erlaubnis und mit spürbarem Aufschlag untervermietet, riskiert nach Abmahnung eine wirksame ordentliche Kündigung. Vermieter können Untervermietungswünsche weiterhin nicht pauschal ablehnen, sie dürfen aber genauer hinsehen, wenn der Eindruck entsteht, die Untervermietung werde als Gewinnmodell genutzt.

BGH, Urteil vom 28.01.2026, VIII ZR 228/23