



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

BAURECHT bekommen

■ Kein Wechsel vom Einheitspreis zum Stundenlohnvertrag

Das Oberlandesgericht Stuttgart hat in einem vor Kurzem veröffentlichten Urteil folgenden Sachverhalt zu entscheiden gehabt:

Die Klägerin verlangte von der Beklagten Zahlung restlichen Werklohns. Die Parteien hatten auf der Basis eines Angebots der Klägerin unter Einbeziehung der VOB/B einen Einheitspreisvertrag über die Ausführung von Erd- und Entwässerungsarbeiten, Beton-, Stahlbeton- und Maurerarbeiten geschlossen. Im Leistungsverzeichnis waren auch Stundensätze für Stundenlohnarbeiten vereinbart. Nach der Abnahme rechnete die Klägerin ihre Arbeiten mit Einheitspreisen und Regiearbeiten ab.

Sie machte unter anderem geltend, dass sie, soweit möglich nach Einheitspreisen und die nicht nach Einheitspreisen des LVs abrechenbaren Leistungen nach Aufwand im Stundenlohn abgerechnet habe. Ob das berechtigterweise erfolgt ist oder nicht, war Gegenstand des Rechtsstreits der Parteien (unter anderem). Die Klägerin machte geltend, dass sie nach dem vertraglich vereinbarten Stundensatz nebst Maschinenaufwand für Taglohnarbeiten vertragsgerecht abgerechnet hat. Die Beklagte sah eine Abrechnung nach Stundensatz als nicht rechtmäßig an.

Das Landgericht hatte die Klage abgewiesen, mit der Begründung, die Klägerin könne keinen weiteren Werklohn beanspruchen, den sie nach Stundensätzen abrechne, da ein Einheitspreisvertrag geschlossen wurde. Es fehle neben dem Nachweis einer konkreten Beauftragung auch der Nachweis, dass eine Abrechnung im Stundenlohn vereinbart sei.

Das Oberlandesgericht weist die Berufung der Klägerin zurück und führt hierzu aus, dass gemäß § 2 Abs. 10 VOB/B Stundenlohnarbeiten nur vergütet werden, wenn sie als solche vor ihrem Beginn ausdrücklich vereinbart worden seien und eine solche vorherige Vereinbarung nicht bereits durch Anführung von Stundenlohnarbeiten im Ursprungsleistungsverzeichnis vorliege. In der Vereinbarung eines Stundensatzes liegt nicht die Vereinbarung, dass dieser Stundensatz für eine konkrete Arbeit/Zusatzleistung gelten soll.

Zusatzleistungen werden gemäß § 2 Abs. 5 und Abs. 6 VOB/B entweder bei Änderungen der Leistung nach den tatsächlich erforderlichen Kosten zuzüglich angemessener Zuschläge abgerechnet oder für zusätzliche Nachtragsleistungen nach den Grundlagen der Preisermittlung für die vertragliche Leistung und den besonderen Kosten der geforderten Leistung bestimmt, § 2 Abs. 6 Nr. 2 S. 1 VOB/B. Unabhängig davon, welche konkrete Berechnungsart man zugrunde legt, ist diese beim Einheitspreisvertrag nicht die Abrechnung nach Stundenlohn. Dies ergebe sich aus dem hypothetischen Vertragswillen der Parteien, wenn sie daran gedacht hätten (bei Vertragsabschluss), dass ein solcher Fall entsteht. Wenn die Parteien aber für die ursprüngliche Leistung eine Vergütung nach Einheitspreisen vorgesehen haben, ist davon auszugehen, dass, wenn es keine geänderten Umstände gibt, diese Abrechnungsart auch für die zusätzliche Leistung gelten soll.

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

■ Der Streit um die Familienwohnung

Durch das Oberlandesgericht Hamburg war in einem Beschluss vom 11.10.2025 – 12 UF 122/25 (FamRZ 2026, 597) über wechselseitige Anträge auf Zuweisung der alleinigen Nutzung der (durch beide Ehegatten angemieteten) Ehewohnung in der Trennungszeit, gemäß § 1361b Abs. 1 S. 1 BGB, zu entscheiden. In der 1. Instanz waren beide Anträge abgewiesen worden mit der Begründung, dass keine Seite eine „unbillige Härte“ nachweisen könne. In der Ehewohnung haben noch die beiden volljährigen Kinder der Beteiligten gewohnt, es ist zur zeitweiligen, auch räumlichen Trennung und auch zu Strafanzeigen wegen Beleidigung und Ausspähung von Daten gekommen, die Einzelheiten haben sich jedoch nicht aufklären lassen.

Im Beschwerdeverfahren wurde der Ehefrau die zukünftig alleinige Nutzung der Ehewohnung zugewiesen. Tragende Begründung war, dass auch die volljährigen Kinder der Beteiligten schutzwürdig sind, deren Belange in die Entscheidung einbezogen werden müssen. Es wurde hierzu festgestellt, dass nicht nur die Anwendung körperlicher Gewalt ein Zuweisungsgrund sein kann, sondern auch, soweit „schwere

Spannungen zwischen den Erwachsenen bestehen und die häusliche Atmosphäre durch Streitigkeiten und rücksichtslosen Umgang miteinander nachhaltig gestört ist." Die diesbezüglichen Streitigkeiten und der rücksichtslose Umgang miteinander waren dokumentiert, die Kinder hatten sich im Hinblick auf ihren Lebensmittelpunkt und die jeweilige Ausbildung eindeutig positioniert, im Sinne der weiteren alleinigen Nutzung der Wohnung zusammen mit der Kindesmutter.

OLG Hamburg, Beschluss vom 11.10.2025 – 12 UF 122/25



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

■ Wertsicherungsklauseln

Eine Wertsicherungsklausel, die gegen die Vorschriften des Preisklauselgesetzes verstößt, ist nicht von Anfang an unwirksam, sondern gemäß § 8 Preisklauselgesetz erst ab dem Zeitpunkt des rechtskräftig festgestellten Verstoßes gegen das Preisklauselgesetz. Dauert ein Rechtsstreit wie nicht selten mehrere Jahre, ist die gegen das Preisklauselgesetz verstößende Wertsicherungsklausel also lange Zeit wirksam und führt zu Erhöhungen der Miete. Wenn die Wertsicherungsklausel aber auch einer AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle nicht standhält war streitig, ob die Wertsicherungsklausel von Anfang an unwirksam ist oder ob der Vorschrift des § 8 Preisklauselgesetz als lex specialis der Vorrang gebührt und sich die Unwirksamkeit einer Preisklausel nach dieser Vorschrift richtet, sodass auch eine Unwirksamkeit aufgrund einer AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle nicht zur Unwirksamkeit der Wertsicherungsklausel von Anfang an, sondern erst ab rechtskräftiger Feststellung der Unwirksamkeit führt.

Der Bundesgerichtshof hat diese Streitfrage, die von großer praktischer Bedeutung ist, mit Urteil vom 10.03.2026 – XII ZR 51/25 – dahingehend entschieden, dass eine Klausel, die der AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle nicht standhält, von Anfang an, also ex tunc unwirksam ist.

Der Bundesgerichtshof befasste sich mit einem Gewerberaummietvertrag, der am 28.08.2019 geschlossen wurde mit einem Vertragsbeginn am 01.09.2019 und einer Mindestmietdauer von 10 Jahren. Dieser Mietvertrag enthielt folgende Wertsicherungsklausel:

- 1) *Die Miete bleibt für 24 Monate, d.h. bis zum Ablauf des 31.08.2021 fest. Danach erfolgen Mieterhöhungen aufgrund nachstehender Regelungen.*

- 2) *Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland – VPI gegenüber dem für Mai 2017 veröffentlichten Index, so ändert sich automatisch die Miete im gleichen Verhältnis. Die Änderung der Miete wird ab dem auf die Änderung des Index folgenden Monat und nach schriftlicher Aufforderung durch den Vermieter wirksam. Bei jeder weiteren Indexänderung gegenüber der jeweils letzten Änderung der Miete ist diese Regelung entsprechend anwendbar. Die Parteien vereinbaren ab September 2019 als Ausgangswert für eine Indexierung des Mietzinses 100 % = Euro 1.748,00. Als Miete im Sinne dieser Regelung gilt hier die Nettokaltmiete.“*

Bei dieser Wertsicherungsklausel handelte es sich um eine vom Vermieter gestellte Allgemeine Geschäftsbedingung, also um eine für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierte Vertragsbedingung. Diese benachteiligt die Mieterin unangemessen im Sinne von § 307 Abs. 1 S. 1 BGB, weil der Monat Mai 2017 als Ausgangsstand für die relevante Indexentwicklung vereinbart worden ist und eine im Zeitraum von Mai 2017 bis zum Mietbeginn am 01.09.2019 eingetretene Inflation daher zulasten der Mieterin geht, obwohl sie in dieser Zeit keine Gegenleistung von der Vermieterin erhalten hat. Zudem verstößt die Klausel gegen das Transparenzgebot des § 307 Abs. 1 S. 2 BGB, weil nach dem ersten Satz ihres zweiten Absatzes im Falle einer Änderung des Verbraucherpreisindex eine automatische Änderung der Miete im gleichen Verhältnis eintreten soll, während der zweite Satz vorsieht, dass die Änderung der Miete erst ab dem auf die Indexänderung folgenden Monat und nach schriftlicher Aufforderung durch den Vermieter wirksam wird.

Der Mieter hatte aufgrund der Wertsicherungsklausel Mieterhöhungen bezahlt und klagte auf Rückzahlung. Es stellte sich nun die Frage, ob die Wertsicherungsklausel wegen der unangemessenen Benachteiligung im Sinne von § 307 Abs. 1 BGB von Anfang an unwirksam war (dann wäre die Klage des Mieters auf Rückzahlung der Erhöhungsbeträge begründet) oder ob die Unwirksamkeit der Klausel erst ab rechtskräftiger Feststellung eintritt (dann wäre die Rückzahlungsklage abzuweisen gewesen). Der Bundesgerichtshof stellt die unterschiedlichen Meinungen in Literatur und Rechtsprechung dar und entscheidet sich dann für die Auffassung, die eine Unwirksamkeit der Wertsicherungsklausel von Anfang an annimmt, wenn die Klausel einer Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 S. 1 BGB nicht standhält. Der Bundesgerichtshof führt aus, dass eine etwaige Vereinbarkeit einer formularvertraglichen Preisanpassungsklausel mit dem Preisklauselgesetz bei Dauerschuldverhält-

nissen eine darüber hinausgehende Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 S. 1 BGB nicht hindert, weil mit dem Verbot bestimmter Preisklauseln durch das Preisklauselgesetz in erster Linie inflationären Tendenzen entgegengewirkt werden soll und daher eine nach dem Preisklauselgesetz wirksame Klausel nicht zwangsläufig mit einer nach § 307 BGB unbedenklichen Regelung gleichzusetzen ist. Wegen der unterschiedlichen Zielsetzungen der AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle und des Preisklauselgesetzes begründet auch umgekehrt ein Verstoß gegen das Preisklauselgesetz nicht ohne weiteres eine unangemessene Benachteiligung im Sinne von § 307 Abs. 1 S. 1 BGB. Beim Preisklauselgesetz stehen stabilitäts-, preis- und verbraucherpolitische Ziele im Vordergrund und das Verbot bestimmter Preisklauseln liegt im öffentlichen Interesse des Inflationsschutzes. Dieser Gesichtspunkt ist für die AGB-rechtliche Inhaltskontrolle, bei der geprüft wird, ob die beiderseitigen Interessen im Vertrag angemessen berücksichtigt werden, nicht maßgebend.

Der BGH entscheidet, dass eine Indexierungsklausel, die (auch) der AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle nicht standhält, von Anfang an unwirksam ist, da sich die Rechtsfolgen in diesem Falle nicht nach § 8 Preisklauselgesetz richten, sondern nach § 307 Abs. 1 BGB, was zur Unwirksamkeit von Anfang an, also ex tunc führt. Dies folgt zum einen aus dem Wortlaut des § 8 Preisklauselgesetz, der die Unwirksamkeit der Preisklausel an den Zeitpunkt des rechtskräftig festgestellten Verstoßes „gegen dieses Gesetz“ knüpft. Darüber hinaus spricht auch sonst nichts dafür, dass durch § 8 Preisklauselgesetz andere Bestimmungen, die sich mit der Inhaltskontrolle einer Vertragsklausel befassen, außer Kraft gesetzt werden sollten.

Anders verhält es sich hingegen bei einer individualvertraglich vereinbarten Wertsicherungsklausel, die also zwischen den Parteien im Einzelnen ausgehandelt wurde. Eine solche Abrede unterliegt nicht der AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle. In Betracht kommt in diesen Fällen nur ein Verstoß gegen die Vorschriften des Preisklauselgesetzes, sodass eine Unwirksamkeit gemäß § 8 Preisklauselgesetz erst ab rechtskräftig festgestellter Unwirksamkeit der Klausel eintreten kann. Bis dahin ist die Klausel schwebend wirksam und aufgrund der Wertsicherungsklausel geleistete Zahlungen können für die Zeit bis zur rechtskräftigen Feststellung der Unwirksamkeit nicht zurückgefordert werden und die Zahlung der Erhöhungsbeträge kann auch bis zur rechtskräftigen Feststellung der Unwirksamkeit nicht mit der Begründung verweigert werden, die Klausel verstoße gegen das Preisklauselgesetz.

BGH, Urteil vom 11.03.2026 – XII ZR 51/20



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

VERKEHRSRECHT bekommen

■ **Leistungsfreiheit bzw. Weisungsrecht im Teilkaskovertrag**

Durch das Oberlandesgericht Karlsruhe war in einem Urteil vom 18.11.2025 – 12 U 26/25 (zfs 2026, 207) über die Forderung eines Versicherungsnehmers aus dem Kfz-Teilkasko-Versicherungsvertrag zu entscheiden. Geklagt hatte der Versicherungsnehmer auf Auszahlung der Versicherungsleistung nach einem Totalschaden aufgrund Fahrzeugbrand. Die beklagte Versicherung hat sich auf ihre Leistungsfreiheit berufen mit der Begründung, der Kläger/Versicherungsnehmer haben das Fahrzeug nach Einholung eines Gutachtens, ohne Möglichkeit zur Beauftragung eines gesonderten Gutachtens durch einen Brand-Sachverständigen zur Brandursache veräußert und insoweit auch das Weisungsrecht des Versicherers der Verwertung missachtet.

Nach dem Sachverhalt war der Eintritt des Versicherungsfalles durch den Fahrzeugbrand, der eingetretene Totalschaden insoweit, unstreitig. Weiter war unstreitig, dass der Kläger/Versicherungsnehmer vor Veräußerung des Fahrzeuges, nach Einholung eines Gutachtens, keine Weisung seiner Versicherung eingeholt hat. Im Gutachten war seitens des Sachverständigen jedoch auf die Notwendigkeit zur Einholung einer Weisung hingewiesen worden. Das Weisungsrecht ist im Versicherungsvertrag geregelt. Ein seitens der Versicherung übersandter „Brandfragebogen“ war erst auf Erinnerung an die Erledigung, nach Veräußerung des Fahrzeugs, zurückgesandt worden.

Zwar hat das Oberlandesgericht Karlsruhe darauf hingewiesen, dass der Kläger sich anhand der Versicherungsunterlagen selbst Kenntnis über seine Verpflichtungen im Schadensfall, in Bezug auf die Einholung einer Weisung zur Verwertung informieren muss. Allerdings wurde eine grobe Fahrlässigkeit mit der Folge eines Ausschlusses oder Einschränkung des Versicherungsanspruches verneint, da seitens der beklagten Versicherung nicht auf die Folgen einer Verletzung der Obliegenheit hingewiesen wurde. Außerdem wurde eine Kausalität zwischen Verletzung der Obliegenheit und einer Beschränkung von Möglichkeiten des Versicherers zur Überprüfung in Bezug auf den Versicherungsfall verneint.

Entsprechend wurde eine Einschränkung oder der Ausschluss des Anspruchs auf die Versicherungsleistung verneint, da der Versicherer mit seinem Anschreiben nicht ausdrücklich die Absicherung einer Möglichkeit zur Beauftragung eines brandtechnischen Gutachtens eingefordert hat.

Es konnte zwar im zu entscheidenden Fall der Versicherungsnehmer die Versicherungsleistung erstreiten, eine Obliegenheitsverletzung zumindest durch Veräußerung des versicherten Fahrzeugs ohne Einholung einer Weisung wurde jedoch bestätigt, eine vermeidbare Unsicherheit für den Versicherungsnehmer, welcher durch den schnelleren Verkauf des beschädigten Fahrzeugs auch keinen Vorteil erlangt hat.

OLG Karlsruhe, Urteil vom 18.11.2025 – 12 U 26/25



Peter Biernat
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht
07131/59412-80
biernat@srf-hn.de

WEG-RECHT
bekommen

gen Tatsachengrundlage beschließen. Bei größeren, technisch komplexen oder wirtschaftlich besonders bedeutsamen Maßnahmen kann es weiterhin geboten sein, mehrere Angebote einzuholen oder einen Architekten, Bausachverständigen oder sonstigen Sonderfachmann einzuschalten. Auch bleibt ein Beschluss angreifbar, wenn das gewählte Angebot objektiv ungeeignet oder überteuert ist. Wer einen solchen Mangel geltend machen will, muss ihn allerdings rechtzeitig innerhalb der Anfechtungsfrist vorbringen.

Demnach ist nicht die Anzahl der Angebote entscheidend, sondern ob eine genügende Entscheidungsgrundlage besteht. Verwalter sollten dokumentieren, warum ein Angebot für ausreichend gehalten wurde, etwa wegen positiver Vorerfahrungen, Dringlichkeit, geringer Komplexität, fehlender Verfügbarkeit anderer Handwerker oder einer fachlichen Vorprüfung. Wohnungseigentümergeinschaften gewinnen dadurch mehr Flexibilität, müssen ihre Entscheidungen aber weiterhin nachvollziehbar und wirtschaftlich vertretbar vorbereiten.

BAG, Urteil vom 27.03.2026 - V ZR 7/25

■ BGH gewährt mehr Spielraum bei Erhaltungsmaßnahmen

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 27.03.2026 entschieden, dass Wohnungseigentümergeinschaften bei Erhaltungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum nicht automatisch mehrere Vergleichsangebote einholen müssen, nur weil ein bestimmter Kostenbetrag überschritten wird. Eine starre „Drei-Angebote-Regel“ oder eine feste Bagatellgrenze gibt es danach nicht. Entscheidend ist vielmehr, ob die Eigentümer auf Grundlage der vorhandenen Informationen aus Sicht eines vernünftig und wirtschaftlich denkenden Wohnungseigentümers sachgerecht entscheiden konnten.

Vergleichsangebote bleiben zwar ein sinnvolles Mittel, um Preise und Leistungsumfang zu prüfen, so der BGH. Sie sind aber nicht in jedem Fall zwingend erforderlich. Gerade bei überschaubaren Standardmaßnahmen, dringenden Reparaturen oder bei Handwerkern, die der Gemeinschaft bereits seit Jahren als zuverlässig bekannt sind, kann ein einziges Angebot ausreichen. Der BGH erkennt ausdrücklich an, dass ein bekanntes und bewährtes Unternehmen für die Gemeinschaft wertvoll sein kann. Wenn es die Anlage kennt, zuverlässig arbeitet und Mängel zeitnah behebt, darf unter Umständen auch ohne weitere Angebote erneut beauftragt werden.

Das Urteil bedeutet jedoch keinen Freibrief. Die Gemeinschaft muss weiterhin auf einer tragfähigen