



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

FAMILIENRECHT bekommen

■ Die Tücken der Umgangsvereinbarung

Durch das Oberlandesgericht Frankfurt/Main war in einem Umgangsverfahren darüber zu entscheiden, ob nach Vereinbarung der Eltern in I. Instanz und einem später erfolgten Beschluss mit familiengerichtlicher Billigung das Verfahren wirksam abgeschlossen wurde. Nach dem geschilderten Sachverhalt wurde in I. Instanz ein Verfahrensbeistand eingesetzt, die Beteiligten haben in der mündlichen Verhandlung eine Umgangsvereinbarung geschlossen. Nach der Verhandlung wurde seitens des Kindesvaters seine Zustimmung zur Vereinbarung widerrufen, dass erstinstanzliche Gericht hat gleichwohl die familiengerichtliche Billigung ausgesprochen.

Nach der Entscheidung des Beschwerdegerichts, OLG Frankfurt/Main, war die Sache aufzuheben und an das Amtsgericht zurückzuverweisen. Es wurde darauf hingewiesen, dass eine Zustimmung beider Elternteile zum Zeitpunkt der familiengerichtlichen Billigung vorliegen muss, dies war aufgrund des Widerrufs von Seiten des Kindesvaters nicht der Fall. Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass alle formal Verfahrensbeteiligten, auch der Verfahrensbeistand, ausdrücklich der Vereinbarung zustimmen müssen. Eine Zustimmung durch den Verfahrensbeistand hat sich aus dem Verhandlungsprotokoll jedoch nicht ergeben. Die Entscheidung zeigt, dass bei Abschluss einer Umgangsvereinbarung, damit diese nicht angreifbar ist, in erheblichem Umfang formale Voraussetzungen beachtet werden müssen.

OLG Frankfurt/Main



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

MIETRECHT bekommen

■ Ausschlussfrist

Viele gewerbliche Mietverträge enthalten sogenannte Ausschlussfristen, die vorsehen, dass Einwendungen gegen Nebenkostenabrechnung

gen innerhalb einer bestimmten Frist geltend gemacht werden müssen, ansonsten würde die Abrechnung als anerkannt gelten.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist auch im gewerblichen Mietrecht der Rechtsgedanke des § 308 Nr. 5 BGB anwendbar. Demnach sind in Allgemeinen Geschäftsbedingungen Regelungen unwirksam, wonach eine Erklärung (hier ein Anerkenntnis der Nebenkostenabrechnung) des Vertragspartners (des Mieters) des Verwenders (also in aller Regel des Vermieters) bei Unterlassung einer bestimmten Handlung (hier also eines Widerspruchs gegen die Nebenkostenabrechnung) als abgegeben gilt, es sei denn, dass dem Vertragspartner (dem Mieter) eine angemessene Frist zur Abgabe einer ausdrücklichen Erklärung (eines Widerspruchs gegen die Nebenkostenabrechnung) eingeräumt ist und der Verwender (hier also der Vermieter) sich verpflichtet, den Vertragspartner (den Mieter) bei Beginn der Frist (dem Zugang der Nebenkostenabrechnung) auf die vorgesehene Bedeutung seines Verhaltens (Anerkenntnis der Nebenkostenabrechnung mit der Folge, dass Einwendungen nicht mehr geltend gemacht werden können) besonders hinzuweisen.

Das Oberlandesgericht Düsseldorf hatte sich in einem von uns erstrittenen Urteil vom 07.05.2026 – I-10 U 72/25 – mit einer Klausel zu befassen, wonach der Mieter Einwendungen gegen die Nebenkostenabrechnung dem Vermieter gegenüber spätestens bis zum Ablauf des dritten Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen hatte. In dem formularmäßigen Mietvertrag hieß es, dass der Mieter nach Ablauf dieser Frist Einwendungen nicht mehr geltend machen kann, es sei denn, der Mieter habe die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

Ogleich eine Frist von drei Monaten auf den ersten Blick keinesfalls kleinlich erscheint kommt das Oberlandesgericht Düsseldorf zum Ergebnis, dass die Klausel wegen unangemessener Benachteiligung unwirksam ist. Das Oberlandesgericht führt aus, dass in Gewerberaummietverhältnissen eine angemessene Einwendungsausschlussfrist grundsätzlich vereinbart werden kann. Denn die für Wohnraummietverhältnisse geltende Vorschrift des § 556 Abs. 3 S. 5 BGB („Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen.“) gilt nicht für Gewerberaummietverhältnisse (BGH NJW 2010, 1065). Nach Auffassung des Oberlandesgerichts ist eine Einwendungsfrist von drei Monaten aber nicht angemessen und demnach gemäß § 307 Abs. 1 S. 1 BGB unwirksam.

Das Oberlandesgericht führt aus, dass nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs für die Abrechnungsfrist des Vermieters in Gewerberaummietverhältnissen in Anlehnung an die Regelung über Wohnraummietverhältnisse (§ 556 Abs. 3 S. 3 BGB) eine Frist von einem Jahr als angemessen gilt (BGH NJW 2011, 445 Rn. 19). Werde also dem Vermieter eine Frist von zwölf Monaten zur Erstellung der Abrechnung zugebilligt erscheine es angemessen, in spiegelbildlicher Anwendung der Einwendungsfrist für den Wohnraummiet (§ 556 Abs. 3 S. 5 BGB) auch für den Gewerberaummieter eine solche von zwölf Monaten als angemessen anzusehen. Bei dieser Bewertung sei zum einen dem anzuerkennenden Interesse des Vermieters Rechnung zu tragen, in einem überschaubaren Zeitraum nach Versendung der Betriebskostenabrechnung Klarheit über etwaige Einwendungen des Mieters und dessen Zahlungsverpflichtung bzw. der eigenen Zahlungsverpflichtung bei einem Guthaben zu erlangen. Zum anderen sei in diesem Zusammenhang auch das Interesse des Mieters in die Abwägung einzustellen, die Prüfung der Betriebskostenabrechnung ohne zeitlichen Druck unter Inanspruchnahme fachkundiger Hilfe durchführen und auch später entdeckte Einwendungen noch geltend machen zu können. Dem werde nur die Zubilligung einer längeren Frist als drei Monate gerecht.

Die Rechtsauffassung des Oberlandesgerichts Düsseldorf ist zwar gut vertretbar, gleichwohl warnen wir aber dringend davor, sich darauf zu verlassen, dass andere Obergerichte ebenso entscheiden werden. Vielmehr ist es zwingend, keinerlei Risiken einzugehen und sich nicht darauf zu verlassen, dass Ausschlussklauseln möglicherweise unwirksam sind, sondern Nebenkostenabrechnungen innerhalb der im Mietvertrag geregelten Frist zu widersprechen. Alles andere ist unverantwortlicher Leichtsin.

OLG Düsseldorf, Urteil vom 07.05.2026 – I-10 U 72/25



VERKEHRSRECHT
bekommen

■ Wenn der Anhänger „bockt“

Der Bundesgerichtshof hatte in einem Urteil vom 10.02.2026 – VI ZR 155/25 (zfs 26, 248) über einen Sachverhalt zu entscheiden, wonach sich bei einem Gespann, bestehend aus Pkw und Anhänger, während des Entladevorgangs des Anhängers, dieser plötzlich und ungewohnt gelöst hatte, sodass dieser nach oben sprang, das Heck des Pkw und die Heckscheiben beschädigt

hat. Die Eigentümerin des Pkw hat die Fahrzeughalterin des Anhängers auf Schadensersatz in Anspruch genommen. In den Vorinstanzen wurde die Klage abgewiesen, der Bundesgerichtshof hat dies bestätigt.

Es wurde zunächst von Seiten des Bundesgerichtshofs bekräftigt, dass Zugfahrzeug und Anhänger eine Haftungseinheit bilden, sodass im Falle von gegenseitigen Beschädigungen die Haftung aus Betriebsgefahr nicht eingreift, es gelten die allgemeinen Haftungsmaßstäbe. Es wurde weiter, entsprechend den Entscheidungen in den Vorinstanzen bestätigt, dass die unwillkürliche Lösung der Verbindung zwischen Zugfahrzeug und Anhänger diese Haftungseinheit nicht aufhebt. Da keine Grundlage für eine Haftung aus Vertrag oder Gesetz seitens der Eigentümerin des Pkw benannt worden ist, wurde die Klageabweisung bestätigt.

BGH, Urteil vom 10.02.2026 - VI ZR 155/25



WEG-RECHT
bekommen

■ Neues zur Änderung von Kostenverteilungsschlüsseln

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 24.04.2026 klargestellt, dass Wohnungseigentümergeinschaften bei der Änderung von Kostenverteilungsschlüsseln zwar über einen erheblichen Gestaltungsspielraum verfügen, dieser aber nicht schrankenlos ist. Im entschiedenen Fall ging es um eine Sonderumlage für die Instandsetzung einer Heizungsanlage. Die Gemeinschaft hatte beschlossen, die Kosten nicht nach Wohnfläche oder Miteigentumsanteilen, sondern nach Einheiten (sog. Objektprinzip) zu verteilen. Für die Eigentümer einer kleineren Wohnung bedeutete dies eine erhebliche Mehrbelastung.

Der BGH bestätigt zunächst, dass Wohnungseigentümer nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG grundsätzlich durch Mehrheitsbeschluss von einer bisherigen oder vereinbarten Kostenverteilung abweichen können. Auch ältere Gemeinschaftsordnungen stehen dem nicht ohne Weiteres entgegen. Entscheidend ist jedoch, ob der neue Verteilungsschlüssel ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. Die gerichtliche Kontrolle ist dabei nicht auf eine reine Willkürprüfung beschränkt. Diese im früheren Recht geltende Beschränkung gibt der Bundesgerichtshof ausdrücklich auf. Vielmehr muss der gewählte Maßstab den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Eigentümer angemessen sein und

darf einzelne Eigentümer nicht ungerechtfertigt benachteiligen.

Besonders bedeutsam ist die Entscheidung für Anlagen mit unterschiedlich großen Wohnungen. Der BGH stellt klar, dass es regelmäßig ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht, Kosten für Erhaltungsmaßnahmen, die allen Eigentümern dienen, durch Mehrheitsbeschluss nach der Anzahl der Einheiten zu verteilen, wenn bislang eine Verteilung nach Wohnfläche oder Miteigentumsanteilen vorgesehen war. Denn Erhaltungsmaßnahmen führen typischerweise zu einem Werterhalt oder sogar zu einer Wertsteigerung des gemeinschaftlichen Eigentums. Eigentümer größerer Einheiten profitieren hiervon regelmäßig stärker als Eigentümer kleinerer Einheiten. Eine pauschale Verteilung je Einheit kann deshalb kleinere Einheiten unangemessen belasten.

Im konkreten Fall hätte die Verteilung nach Miteigentumsanteilen für die klagenden Eigentümer voraussichtlich eine Belastung von EUR 1.075,00 bedeutet. Nach dem beschlossenen Objektprinzip sollten sie dagegen EUR 1.666,67 zahlen. Diese Mehrbelastung von rund 55 Prozent hielt der BGH für voraussichtlich nicht hinnehmbar, sofern die Wohnfläche der Kläger im Wesentlichen ihren Miteigentumsanteilen entspricht. Die Sache wurde insoweit an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Für Wohnungseigentümergeinschaften bedeutet die Entscheidung, dass Änderungen der Kostenverteilung sorgfältig vorbereitet und begründet werden müssen. Ein Mehrheitsbeschluss allein genügt nicht. Verwalter und Beiräte sollten vor entsprechenden Beschlüssen prüfen, ob der neue Verteilungsschlüssel sachgerecht ist, welche Mehrbelastungen einzelne Eigentümer treffen und ob hierfür besondere rechtfertigende Umstände bestehen. Gerade bei Sonderumlagen für Sanierungen oder Instandsetzungen kann eine scheinbar einfache Verteilung nach Einheiten rechtlich angreifbar sein.

Auch nach der Reform des Wohnungseigentumsrechts zum 01.12.2020 müssen Eigentümer damit erhebliche und sachlich nicht gerechtfertigte Mehrbelastungen durch Mehrheitsbeschlüsse nicht ohne Weiteres hinnehmen.

BGH, Urteil vom 24.04.2026 - V ZR 50/25