



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

BAURECHT
bekommen



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

FAMILIENRECHT
bekommen

■ Umlageklauseln in Bauverträgen sind häufig unwirksam

Eine Entscheidung des Kammergerichts gibt generell Anlass dazu, darauf hinzuweisen, dass viele sogenannte Umlageklauseln in Bauverträgen, nach denen dem Auftragnehmer von seiner Schlussrechnung Abzüge für Bauwasser, Bausstrom, Bauwesensversicherung, Bauschuttentsorgung oder Koordination abgezogen werden können, unwirksam sind.

Die Rechtsprechung hält solche Klauseln, die in der Regel in vorformulierten, Allgemeinen Geschäftsbedingungen enthalten sind, als sogenannte Preisnebenabreden für prüffähig. Das Kammergericht hatte eine Klausel, wonach der Auftraggeber berechtigt war, 1% der Netto-Abrechnungssumme für Koordination und Bauschuttentsorgung abzuziehen, zu beurteilen. Es hat entschieden, dass die Klausel unwirksam ist.

Es stellt zunächst einmal fest, dass der vom Auftraggeber gestellte Vertragstext, der auch für die mehrfache Verwendung vorgesehen war, Allgemeine Geschäftsbedingung war, sodass der gesetzliche Prüfungsmaßstab der §§ 307 ff. BGB eröffnet war. Es stellt weiter fest, dass es sich um eine unangemessene Benachteiligung der Auftragnehmerin handelt, da sie als Gegenleistung keine wirtschaftlichen Vorteile erhält und die Auftragnehmerin mit einem Pauschalabzug unabhängig von ihrem Verursachungsbeitrag belastet wird.

Insbesondere bei größeren Bauvolumina machen auch die „kleineren“ Abzugsbeträge in der Addition bis zu 2 % des Abrechnungsvolumens und damit erhebliche Beträge aus. Wenn es im Rahmen der Schlussrechnungsprüfung ohnehin Uneinigkeit gibt, lohnt es sich in der Regel, auch einen Blick auf die Wirksamkeit der Preisnebenabreden zu werfen.

KG, Urteil vom 24.06.2025 – 21 U 165/24 (Nichtzulassungsbeschwerde anhängig, Urteil noch nicht rechtskräftig)

■ Einschränkung der Abänderung einer Umgangsregelung

Durch das Oberlandesgericht Stuttgart war in einem Beschluss vom 21.01.2026 – 15 UF 230/25 (FamRZ 2026, 864) über die Beschwerde eines Kindsvaters wegen Ablehnung seiner Anregung zur Anpassung einer gerichtlichen Umgangsregelung, zu entscheiden. In I. Instanz wurde der Antrag des Kindsvaters abgewiesen, mit dem Hinweis darauf, dass keine triftigen, das Wohl des Kindes nachhaltig berührenden Umstände geltend gemacht werden und die vorangegangene Entscheidung erst ca. 5 Monate zuvor ergangen ist.

Die Entscheidung in I. Instanz wurde durch das Oberlandesgericht Stuttgart bestätigt. Es wurde zunächst ausgeführt, dass die Abänderung einer gerichtlichen Umgangsregelung in das pflichtgemäße Ermessen des Gerichts gestellt ist, es sich insoweit um ein Amtsverfahren handelt. Weiter wurde deutlich gemacht, dass für den Zeitabstand zur vorangegangenen Entscheidung nicht auf die Entscheidung in I. Instanz sondern, nachdem zugrunde liegenden Sachverhalt, der Entscheidung im Beschwerdeverfahren abzustellen ist. Schließlich wurde zur Begründung der Abweisung des Antrags auf Abänderung darauf hingewiesen, dass allein der Zeitablauf, das fortschreitende Alter des Kindes, keine ausreichende Begründung für die Einleitung eines Abänderungsverfahrens darstellt, dies, ob-wohl das Kind erst 2 Jahre alt ist.

OLG Stuttgart, Beschluss vom 21.01.2026 – 15 UF 230/25



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

MIETRECHT
bekommen

■ Umlagefähigkeit von Verwaltungskosten

Das Oberlandesgericht Düsseldorf musste sich in einem von uns erstrittenen Urteil vom 07.05.2026 – I-10 U 72/25 – mit der Umlagefähigkeit von Verwaltungskosten befassen. Bei

den Vereinbarungen im Mietvertrag zu den Nebenkosten handelte es sich um Allgemeine Geschäftsbedingungen, die vom Vermieter gestellt wurden, also um für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierte Vertragsbedingungen. Zu den Verwaltungskosten enthielt der Mietvertrag die Klausel, dass der Mieter „die Verwaltungskosten, auch durch Dritte, in Höhe von maximal 5 % der Nettomiete“ zu tragen habe. Allerdings begnügte sich der Mietvertrag nicht mit dieser Bestimmung, sondern hinzugefügt wurde der Satz „Diese Regelung geht § 1 Abs. 2 Betriebskostenverordnung vor“. Dieser Zusatz brach dem Vermieter, bildlich gesprochen, das Genick.

§ 1 Abs. 2 Nr. 1 Betriebskostenverordnung definiert die Verwaltungskosten als „Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung“. Der Vermieter hatte somit durch die von ihm gewählte Formulierung zum Ausdruck gebracht, dass er unter Verwaltungskosten etwas anderes verstehen will als das, was in der Betriebskostenverordnung als Verwaltungskosten definiert wird.

Die Regelung im Mietvertrag ist als eine Allgemeine Geschäftsbedingung nach ihrem objektiven Inhalt und typischen Sinn einheitlich so auszulegen, wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der normalerweise beteiligten Verkehrskreise verstanden wird. Unter Berücksichtigung des objektiven Inhalts und des typischen Sinns der Regelung ist ihr Inhalt so zu verstehen, dass ein Rückgriff auf die Definition der Verwaltungskosten in § 1 Abs. 2 Nr. 1 der Betriebskostenverordnung gerade nicht möglich ist. Vergeblich hatte der Vermieter versucht zu argumentieren, mit der Formulierung solle nur klargestellt werden, dass die Verwaltungskosten als Betriebskosten zu qualifizieren seien, obwohl sie eigentlich keine Betriebskosten sind. Diese Argumentation überzeugte das Oberlandesgericht Düsseldorf zutreffend nicht, denn das Gericht meinte, die vom Vermieter vertretene Auffassung entspreche keiner verständigen und naheliegenden Auslegung, zumindest sei die Regelung insoweit nicht eindeutig und Zweifel bei der Auslegung gingen nach § 305c Abs. 2 BGB zu Lasten des Vermieters. Die Regelung sei demnach nicht hinreichend klar. Diese Intransparenz führe zur Unwirksamkeit der Klausel insgesamt.

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



VERKEHRSRECHT bekommen

■ Zeitpunkt für die Schadensberechnung

Der Bundesgerichtshof hatte sich in einem Urteil vom 24.03.2026 – VI ZR 165/25 damit zu beschäftigen, welcher Zeitpunkt für die Bestimmung des Wiederbeschaffungswertes bei fiktiver Abrechnung maßgebend ist. In 1. Instanz wurde durch das Amtsgericht der Wiederbeschaffungswert - nach Einholung eines Gutachtens - zum Zeitpunkt des Abschlusses der mündlichen Verhandlung der Schadensbeizifferung zugrunde gelegt, hieraus hat sich ein Anspruch des Klägers bei unstreitiger Haftung von EUR 4.472,96 ergeben. Im Berufungsverfahren wurde dagegen der Zeitpunkt der Ersatzbeschaffung für die Bestimmung des Wiederbeschaffungswertes auf fiktiver Grundlage herangezogen und ein Betrag von EUR 2.597,90 zugesprochen.

Durch den Bundesgerichtshof wurde die Entscheidungen des Berufungsgerichtes abgeändert, wie in 1. Instanz entschieden. Es wurde insoweit bekräftigt, dass dem Geschädigten die Wahl zwischen einer fiktiven Abrechnung und konkreten Abrechnung zusteht, dieser auch nicht gezwungen ist, Erklärungen zur tatsächlichen Schadensbeseitigung abzugeben oder diesbezüglich Belege vorzulegen. Weiter wurde ausgeführt, dass ohne vorherige vollständige Schadensregulierung Zeitpunkt für die Berechnung des Wiederbeschaffungsaufwandes (im Falle des Totalschadens), und insoweit der maßgeblichen Komponente des Wiederbeschaffungswertes der Schluss der mündlichen Verhandlung ist.

Im Falle der Erhöhung von Kosten für die Schadensbeseitigung, seien dies Reparaturkosten oder auch ein Wiederbeschaffungswert nach der allgemeinen Entwicklung auf dem Gebrauchtwagenmarkt, kann sich so ein höherer Anspruch für den Geschädigten ergeben.

BGH, Urteil vom 24.03.2026 – VI ZR 165/25



■ **Erst der Beschluss, dann Umbau am Gemeinschaftseigentum auch in Zweier-WEG**

Wer in einer Wohnungseigentümergeinschaft baulich verändern möchte, sollte auch dann nicht vorschnell handeln, wenn die Gemeinschaft nur aus zwei Eigentümern besteht und die Immobilie praktisch wie zwei getrennte Doppelhaushälften erscheint. Der Bundesgerichtshof hat im Urteil vom 12.06.2026 klargestellt, dass der gesetzliche Beschlusszwang für bauliche Veränderungen grundsätzlich auch in einer Zweiergemeinschaft gilt. Ohne vorherige Gestattung durch Beschluss kann ein Umbau am Gemeinschaftseigentum rechtswidrig sein und Rückbauansprüche auslösen. Das gilt jedenfalls dann, wenn die Gemeinschaftsordnung keine abweichende Regelung enthält, etwa eine ausdrückliche Annäherung an real geteilte Grundstücke.

Im entschiedenen Fall hatte eine Eigentümerin an ihrer Doppelhaushälfte unter anderem Fassaden- und Fensterarbeiten ausführen lassen sowie ein Gartenhaus errichtet, ohne zuvor einen Gestattungsbeschluss einzuholen. Der BGH bestätigte im Grundsatz, dass eine solche Vorgehensweise Beseitigungsansprüche auslösen kann. Denn auch bei nur zwei Beteiligten darf der andere Eigentümer nicht darauf verwiesen werden, erst nachträglich gegen bereits geschaffene Tatsachen vorzugehen. Wer bauen will, muss die Zustimmung also grundsätzlich vor Beginn der Arbeiten klären und nötigenfalls gerichtlich ersetzen lassen.

Praxisrelevant ist die Aussage des Gerichts zur optischen Veränderung einer Anlage. Eine erhebliche Veränderung des Gesamteindrucks kann eine rechtlich relevante Beeinträchtigung des anderen Eigentümers darstellen. Daran ändert es nicht ohne Weiteres etwas, wenn die Veränderung aktuell durch eine Hecke oder andere Bepflanzung verdeckt wird. Pflanzen können entfernt werden, eingehen oder durch Naturereignisse beschädigt werden. Ein Gestattungsbeschluss wirkt dagegen dauerhaft und auch gegenüber Rechtsnachfolgern.

Zugleich zeigt die Entscheidung, dass nicht jede bauliche Maßnahme schematisch gleich zu behandeln ist. Bei bereits vorhandenen Fenstern, Terrassentüren oder einem neuen Gartenhaus anstelle eines früher geduldeten kleineren Gartenhauses muss im Einzelfall sorgfältig geprüft

werden, ob der andere Eigentümer tatsächlich über das unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt wird. Für Eigentümer bedeutet das, dass vor Umbauten am Gemeinschaftseigentum die Gemeinschaftsordnung geprüft, die Beschlusslage sauber vorbereitet und die optische Wirkung der Maßnahme realistisch bewertet werden muss. Für Wohnungseigentümergeinschaften wiederum bestätigt der BGH, dass formale Beschlussregeln nicht bloße Förmerei sind, sondern gerade in kleinen Gemeinschaften Streit vermeiden und Rechtssicherheit schaffen sollen.

BGH, Urteil vom 12.06.2026 - V ZR 68/25