

## SRF-Newsletter 8/2026



## BAURECHT bekommen

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

### ■ Kündigungsvergütung pauschaliert 25 % des Werklohns ist unwirksam

Das Oberlandesgericht Karlsruhe hat eine vorformulierte Klausel in einem vom Auftragnehmer vorformulierten Bauvertrag für unwirksam erachtet, in dem sich dieser für den Fall einer sogenannten freien Kündigung eine widerlegliche, pauschalierte Vergütung i.H.v. 25 % der vereinbarten Vergütung vorgesehen hat, ohne dass dabei unterschieden wurde, ob der Auftraggeber eine sogenannte freie Kündigung ausspricht oder ob er aus wichtigem Grund kündigt.

Zur Erläuterung: Der Auftraggeber kann den Bauvertrag jederzeit kündigen. Er braucht dafür keinen Grund. Für diese große Freiheit bezahlt er allerdings einem hohen Preis, er schuldet dem Auftragnehmer nämlich dann volle Vergütung abzüglich ersparter Aufwendungen und anderweitigem Erwerb. Für diese Konstellation hat der Auftragnehmer in seinem Vertrag eine pauschalierte Vergütung von 25 % geregelt. Das Gesetz hat in § 648 S. 3 BGB eine Pauschale von 5 % vorgesehen. Außerdem unterscheidet die vom Auftragnehmer verwendete Klausel nicht danach, ob der Auftraggeber aus wichtigem Grund kündigt oder nicht. Bei einer Kündigung aus wichtigem Grund erhält der Auftragnehmer nur die Vergütung für den mangelfrei erbrachten Leistungsteil und keine Vergütung für den nicht erbrachten Leistungsteil, da er selbst (im Zweifel durch einen schwerwiegenden Pflichtverstoß) zur Kündigung aus wichtigem Grund einen wesentlichen Beitrag geleistet hat.

Außerdem hat das Oberlandesgericht die Klausel auch deswegen als unwirksam betrachtet, da der dort geregelte pauschale Satz von 25 % bei typischer Sachlage als überhöht eingestuft wurde und die Klausel auch deswegen unwirksam ist.

Für Auftragnehmer ist zunächst wichtig zu wissen, dass es einen Anspruch auf Kündigungsvergütung überhaupt gibt. Ob man in Verträgen Regelungen hierzu vorsieht, ist deswegen durchaus zu überlegen. Pauschalierungen auf 10 und 15 % sind bereits von den Gerichten als zulässig angesehen worden. In jedem Fall muss zwischen freier Kündigung und Kündigung aus wichtigem Grund unterschieden werden.

OLG Karlsruhe, Urteil vom 12.03.2026 – 19 U 168/24

### ■ Unternehmer muss bei Abnahme nicht mitwirken

Es passiert immer wieder, dass Abnahmen abgebrochen werden, weil der Unternehmer wegen einer Uneinigkeit mit dem Bauherrn die Abnahme verlässt. Ein solches Vorgehen ist unsinnig. Das vom Auftragnehmer gelieferte Werk abzunehmen ist neben der Bezahlung die Hauptleistungspflicht des Auftraggebers. Ebenso wenig wie der Auftraggeber dem Auftragnehmer bei der Erbringung der Werkleistung helfen muss, muss der Auftragnehmer den Auftraggeber bei der Abnahme oder Zahlung unterstützen. Es ist also auch dann, wenn eine förmliche Abnahme vereinbart ist, keinesfalls erforderlich, dass der Unternehmer an dieser Abnahme mitwirkt, erst recht nicht, dass er sie unterschreibt.

Die Vereinbarung einer förmlichen Abnahme bedeutet nur, dass in einem gemeinsamen Abnahmetermin die Abnahme durchgeführt und dabei ein Protokoll erstellt wird. Dass dabei die Anwesenheit des Unternehmers während der gesamten Zeit gegeben und seine Unterschrift auf dem Protokoll vorhanden sein muss, ist damit nicht geregelt. Etwas anderes kann sich dann ergeben, wenn im Vertrag ausdrücklich vereinbart ist, dass nicht nur ein Protokoll anzufertigen, sondern von beiden Vertragsteilen dieses zu unterschreiben ist.

OLG Schleswig, Urteil vom 22.04.2026 – 1 U 5/21



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

## FAMILIENRECHT bekommen

### ■ (Keine) Betreuerbestellung bei vorhandener Vorsorgevollmacht

Durch den Bundesgerichtshof war in einem Beschluss vom 18.03.2026 – XII ZB 529/25 (FamRZ 2026, 956) in einem Verfahren wegen Bestellung eines Betreuers zu entscheiden. Nach dem Sachverhalt hatte die Betroffene wirksam eine Vorsorgevollmacht zugunsten ihres Sohnes errichtet, welche auch den Aufgabenkreis der Aufenthaltsbestimmung sowie Unterbringung erfasst hat. Durch den Bundesgerichtshof wurde zunächst betont, dass eine vorliegende Vorsorgevollmacht die Bestellung eines Betreuers ausschließt. Eine Ausnahme kann bestehen, soweit der Bevollmächtigte zur Ausübung ungeeignet ist. Sollten insoweit Einwendungen bestehen, ist jedoch vorrangig zu klären, ob lediglich einzelne,

behebbarer Mängel vorliegen, sodass die Bestellung eines Kontrollbetreuers für den betroffenen Aufgabenkreis ausreichend ist, gegenüber der Bestellung eines Vollbetreuers, welcher im betroffenen Bereich anstatt der betroffenen Person bzw. des Betreuers entscheiden kann.

Im vorliegenden Fall wurde die Einsetzung eines Kontrollbetreuers als ausreichend angesehen. Gestärkt wurde die Bedeutung der Vorsorgevollmacht als Ausdruck des eigenen Willens der zu betreuenden Person.

BGH, Beschluss vom 18.03.2026 – XII ZB 529/25



Stefan Frütsche  
Rechtsanwalt  
07131/59412-60  
fruitsche@srf-hn.de

**IT-RECHT**  
bekommen

#### ■ Impressumspflicht und Kennzeichnung von Werbung bei Instagram

Das OLG Hamburg hat sich mit Urteil vom 21.05.2026 (15 U 99/24) mit zwei für geschäftlich genutzte Social-Media-Accounts wichtigen Fragen befasst: zum einen ging es um die Impressumspflicht bei Instagram und zum anderen um die Frage der Kennzeichnung von Beiträgen als Werbung.

In Bezug auf die Impressumspflicht genügt es dabei nach Auffassung des OLG, wenn unterhalb der "Bio" bei Instagram ein gut wahrnehmbarer Link auf eine Internetseite verfügbar ist, auf der sich das vollständige Impressum befindet. Entscheidend ist, dass der durchschnittliche Nutzer den Link ohne nennenswertes Suchen finden und darüber das Impressum unmittelbar erreichen kann. Im entschiedenen Fall war der Link direkt unterhalb der Bio platziert und optisch hervorgehoben. Auch eine lediglich vorübergehende technische Störung bei der Erreichbarkeit führt nach Ansicht des Gerichts nicht ohne Weiteres zu einem Verstoß gegen die Pflicht, das Impressum "ständig verfügbar" zu halten.

Daneben ging es um die Kennzeichnung eines Posts bei Instagram, mit dem die Influencerin Produkte eines eigenen Unternehmens bewarb. Eine ausdrückliche Kennzeichnung als Werbung hielt das OLG in diesem Fall nicht für erforderlich. Aus der Gestaltung des Accounts und des Posts war für den durchschnittlichen Nutzer bereits auf den ersten Blick erkennbar, dass der Beitrag einem kommerziellen Zweck diene. Insbesondere wurde in der Bio auf die Stellung der Influencerin als Gründerin hingewiesen und der Beitrag war eindeutig als Verkaufswerbung für die eigene Marke gestaltet.

Die Entscheidung schafft im Zusammenhang mit der Impressumspflicht etwas mehr Klarheit für geschäftlich genutzte Social-Media-Accounts, auch wenn eine abschließende Entscheidung durch den BGH noch aussteht. Bei der Werbekennzeichnung ist gleichwohl Vorsicht geboten: Auf einen ausdrücklichen Hinweis sollte allenfalls verzichtet werden, wenn sich der kommerzielle Charakter des Beitrags aus den Gesamtumständen wirklich eindeutig und auf den ersten Blick ergibt. Im Zweifel empfiehlt sich daher weiterhin eine klare Kennzeichnung.

OLG Hamburg, Urteil vom 21.05.2026 – 15 U 99/24



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

**MIETRECHT**  
bekommen

#### ■ Kosten für den Hauswart

Häufig beschränkten sich Nebenkostenregelungen in einem gewerblichen Mietvertrag nicht darauf, die Kosten für den Hauswart gemäß § 2 Nr. 14 Betriebskostenverordnung umzulegen, sondern versuchen, die nach dem Gesetz umlagefähigen Kosten zu erweitern. Das führt – wenn es sich bei den Bestimmungen im Mietvertrag zu den Nebenkosten um vom Vermieter gestellte Allgemeine Geschäftsbedingungen handelt, was fast immer der Fall ist – sehr häufig zur Unwirksamkeit der Vertragsklausel und hat dann im Regelfall zur Folge, dass überhaupt keine Hauswartkosten dem Mieter überbürdet werden können.

In dem von uns erstrittenen Urteil vom 07.05.2026 – I-10 U 72/25 – musste sich das Oberlandesgericht Düsseldorf mit einer Vereinbarung befassen, die über § 2 Nr. 14 Betriebskostenverordnung hinausging. In dem Mietvertrag hieß es:

„Der Mieter trägt die Betriebskosten. Zu tragende Betriebskosten sind die Kosten gemäß Betriebskostenverordnung und nachfolgend genannte Kosten, insbesondere:

- die Sach- und Personalkosten für den Hauswart .... einschließlich der Kosten für die dafür erforderlichen Räume und Telekommunikationsanschlüsse“.

Das Oberlandesgericht Düsseldorf entscheidet, dass die Klausel insgesamt unwirksam ist und der Vermieter nicht einmal die in § 2 Nr. 14 Betriebskostenverordnung geregelten Hauswartkosten abrechnen darf.

Nach § 2 Nr. 14 Betriebskostenverordnung gehören zu den Kosten eines Hauswirts die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft. Kosten für den Hauswart, die der Instandhaltung und Instandsetzung sowie Verwaltungstätigkeiten zuzurechnen sind, sind nicht umlagefähig.

Die vorliegende Vereinbarung der Kostentragung über die Regelung in § 2 Nr. 14 Betriebskostenverordnung hinaus ist zu unbestimmt und verstößt gegen das Transparenzgebot des § 307 Abs. 1 S. 2 BGB, denn es ist nicht klar, welche Kosten unter den Begriff der Sachkosten fallen (vgl. hierzu auch Guhling/Günter-Both, Gewerbaummiete, § 2 Betriebskostenverordnung Rn. 151).

Die in § 2 Nr. 14 Betriebskostenverordnung enthaltene Beschränkung der umlagefähigen Hausmeisterkosten ist durch die vertragliche Gestaltung ausgeschlossen worden. Die Regelung ermöglicht es dem Vermieter, über die Umlage der Hausmeisterkosten auch einen Teil der Kosten für die Instandsetzung und Instandhaltung von Gemeinschaftsflächen auf die Mieter abzuwälzen. Eine solche Regelung zu den Hausmeisterkosten ist nur dann wirksam, wenn der Mieter insgesamt durch eine Kostenobergrenze gegen die uferlose Übertragung der Erhaltungslast für Allgemeinenbereiche geschützt ist (so BGH NZM 2013, 85, Rn. 20). Daran fehlt es vorliegend.

Die Klausel zur Übertragung der Hausmeisterkosten kann auch nicht mit einem zulässigen – etwa an der gesetzlichen Regelung in § 2 Nr. 14 Betriebskostenverordnung orientierten – Inhalt aufrechterhalten werden. Unabhängig davon, dass die Parteien eine solche einschränkende Auslegung der Klausel gerade ausgeschlossen haben, steht dem auch das Verbot der geltungserhaltenden Reduktion entgegen (vgl. zu diesem Verbot: BGH NJW 2000, 1110).

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



**VERKEHRSRECHT**  
bekommen

#### ■ Grenzen richterlicher Sachverhaltsklärung

Durch den Bundesgerichtshof war in einem Beschluss vom 19.05.2026 – VI ZR 255/25 über eine Nichtzulassungsbeschwerde in einem

Rechtsstreit mit wechselseitigen Forderungen aufgrund eines Verkehrsunfalles zu entscheiden. Grundlage war die Kollision zwischen einem Radfahrer, welcher aufgrund Staubbildung auf eine Busspur ausgewichen ist, sowie einem dort mit 96 km/h fahrenden Polizeifahrzeug, welches mit Blaulicht und Martinshorn unterwegs gewesen ist. In erster Instanz wurde die Klage des Radfahrers abgewiesen, dieser auf die Widerklage verurteilt. Das Berufungsgericht hat einen je hälftigen Verursachungsbeitrag zugrunde gelegt.

Grundlage der Entscheidung des Berufungsgerichtes war eine eigene Einschätzung, dass bei Einhaltung der doppelten zulässigen Geschwindigkeit (an der Unfallstelle 30 km/h) die Verletzungen des Klägers/Radfahrers deutlich geringer ausgefallen wäre. Es wurde das Berufungsurteil durch den Bundesgerichtshof aufgehoben und zur erneuten Entscheidung zurückverwiesen. Das Berufungsgericht hat mit seiner Einschätzung eigene Sachkunde in Anspruch genommen, ohne diese darzulegen oder die Beteiligten zuvor hierauf hinzuweisen. Für die Frage, ob bei geringerer Geschwindigkeit die Verletzungsfolgen für den Kläger deutlich geringer ausgefallen wären, war die Einholung eines Gutachtens erforderlich, mangels Darlegung einer eigenen Sachkunde hätte dies das Berufungsgericht nicht selbst entscheiden dürfen.

BGH, Beschluss vom 19.05.2026 – VI ZR 255/25



**WEG-RECHT**  
bekommen

#### ■ BGH erleichtert den Einbau von Klima-Splitgeräten in Wohnungseigentumsanlagen

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass ein Wohnungseigentümer grundsätzlich die Gestattung verlangen kann, auf seinem Balkon ein Klima-Splitgerät einzubauen. Im entschiedenen Fall hatte die Eigentümerversammlung den Antrag abgelehnt. Das Landgericht ersetzte den fehlenden Gestattungsbeschluss. Der BGH folgt dem Landgericht und weist die Revision der beklagten WEG zurück.

Da für die Leitungen die Außenfassade durchbohrt werden musste, handelte es sich um eine bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums, die ein Eigentümer nicht eigenmächtig vornehmen kann. Er benötigt einen Gestattungsbeschluss, er bei einer Ablehnung der WEG gerichtlich durchsetzen muss.

Klima-Splitgeräte gehören zwar nicht zu den gesetzlich privilegierten Maßnahmen, etwa zur

Barrierefreiheit oder zum Laden von Elektrofahrzeugen nach § 20 Abs. 2 WEG. Ein Anspruch auf Gestattung kann aber nach § 20 Absatz 3 WEG bestehen, wenn andere Eigentümer durch die geplante Veränderung nicht über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden oder die beeinträchtigten Eigentümer einverstanden sind. Maßgeblich ist, ob sich ein anderer Eigentümer bei objektiver Betrachtung verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann. Dabei sind sowohl das Interesse der Nachbarn am Erhalt des bisherigen Gebäudezustands als auch das Interesse des bauwilligen Eigentümers zu berücksichtigen.

Die bloße Befürchtung, die Klimaanlage könne später Lärm verursachen, reicht regelmäßig nicht aus, um bereits den Einbau abzulehnen. Entscheidend ist, ob das vorgesehene Gerät fachgerecht montiert und grundsätzlich so betrieben werden kann, dass unzumutbare Belästigungen vermieden werden. Nur wenn schon vor der Installation feststeht, dass die maßgeblichen Lärmschutzanforderungen nicht eingehalten werden können, darf die Zustimmung aus diesem Grund verweigert werden.

Im konkreten Fall war das Gerät für den deutschen Markt zugelassen und grundsätzlich geeignet, die einschlägigen Lärmwerte einzuhalten. Zudem lag das nächste Schlafzimmerfenster mehrere Meter vom geplanten Standort entfernt. Verursacht die Anlage nach dem Einbau dennoch unzumutbaren Lärm, übermäßige Wärme oder Schäden durch Kondenswasser, bleiben die übrigen Eigentümer geschützt. Sie können technische Nachbesserungen oder zeitliche Betriebsbeschränkungen verlangen. Auch die Gemeinschaft kann nachträglich Nutzungsregeln beschließen. Die Kosten für Einbau, Betrieb und erforderliche Folgemaßnahmen trägt grundsätzlich der Eigentümer, der die Klimaanlage installieren lässt.

Das Urteil stärkt damit die Rechte von Wohnungseigentümern, die eine fachgerecht geplante Klimaanlage einbauen möchten. Es erlaubt jedoch weder einen Einbau ohne vorherige Gestattung noch einen Betrieb, der die Nachbarn unzumutbar beeinträchtigt.

BGH, Urteil vom 17.07.2026, Az.: V ZR 162/25