

SRF-Newsletter 9/2026



MARKUS REHMET
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Bau- & Architektenrecht



LARS FRAUENKNECHT
Fachanwalt für Familienrecht
Fachanwalt für Verkehrsrecht

Baurecht

■ Abweichung vom Bausoll rechtfertigt Sanierung auch ohne Mangelauswirkungen

Das Oberlandesgericht Karlsruhe hat, bestätigt durch den Bundesgerichtshof, folgenden Fall entschieden:

Ein Auftraggeber verlangt einen Kostenvorschuss in Höhe von Euro 40.000,00 für die Sanierung eines vom Auftragnehmer verlegten Estrichs. Dieser Estrich ist teilweise dünner als vereinbart (30 mm statt 65 mm) und es handelt sich um einen kalziumsulfatgebundenen Fließestrich anstatt des vertraglich vereinbarten Zementestrichs. Im Zeitpunkt der Gerichtsentscheidung lag der Estrich seit 12 Jahren und während dieser Nutzungszeit haben sich keine Schäden ergeben. Gleichwohl wird der Unternehmer zur Zahlung des Vorschusses verurteilt. Das Oberlandesgericht Karlsruhe führt aus, dass die Abweichung der vereinbarten Stärke bereits die Mangelbeseitigung rechtfertigt. Hinzu komme, dass die Verwendung des feuchtigkeitsempfindlichen Estrichs in der Waschküche die dauerhafte Gefahr begründet, dass – auch jetzt noch – Feuchtigkeitsschäden entstehen, wenn ein Wasseraustritt in den Estrich gelangen sollte. Das sei bei einer Waschküche ohne weiteres möglich. Der Umstand, dass seit Errichtung des Estrichs 12 Jahre vergangen sind und keine Schäden entstanden, ändere am Vorschussanspruch nichts. Dieser sei auch nicht unverhältnismäßig. Der Einwand der Unverhältnismäßigkeit käme nur dann in Betracht, so das Oberlandesgericht, wenn der Auftragnehmer nachweisen kann, dass das Risiko einer nachhaltigen Funktionsbeeinträchtigung kurz vor Ende der üblichen Nutzungsdauer, nicht aber vor dem Ablauf der Gewährleistungsfrist sich nicht verwirklichen wird.

OLG Karlsruhe, Urteil vom 26.09.2024 – 4 U 25/24

BGH, Beschluss vom 04.02.2026 – VII ZR 156/24

Familienrecht

■ Auslegung einer notariellen Vereinbarung – Versorgungsausgleich

Durch das Oberlandesgericht Schleswig war in einem Beschluss vom 26.05.2025 – 15 UF 42/25 (FamRZ 2026, 1002) über die Wirkung einer notariellen Vereinbarung zur Unterhaltsregelung unter Einbeziehung von Rentenleistungen bei langjähriger Trennung zu entscheiden. Nach dem Sachverhalt hatten die Beteiligten am 08.07.1969 die Ehe geschlossen, einen Antrag auf Ehescheidung wurde am 02.04.2024 zugestellt, die Ehe wurde mit Beschluss vom 13.02.2025 geschieden, der Versorgungsausgleich wurde nach gesetzlicher Regelung durchgeführt. Die Trennung ist bereits im Jahr 1990 erfolgt, eine frühere gemeinsame Immobilie wurde veräußert. Zugleich haben die Beteiligten am 09.11.2001 sowie am 08.06.2001 notarielle Vereinbarungen zur Regelung des Unterhalts, über einen Renteneintritt des Ehemannes hinaus, insoweit mit Abtretung von Rentenansprüchen, geschlossen.

Der Ehemann hat sich gegen die Durchführung des Versorgungsausgleiches gewehrt, hat insbesondere geltend gemacht, durch die Vereinbarungen zum Ehegattenunterhalt einschließlich Abtretung von Rentenansprüchen zu deren Erfüllung sei ein Versorgungsausgleich ausgeschlossen worden. Weiter wurde die grobe Unbilligkeit der Durchführung des gesetzlichen Versorgungsausgleiches aufgrund der langen Trennungsdauer eingewandt. Beide Einwände waren aus Sicht des Oberlandesgerichts Schleswig nicht geeignet den gesetzlichen Versorgungsausgleich einzuschränken. Hinsichtlich der notariellen Vereinbarung wurde darauf verwiesen, dass ausschließlich eine Unterhaltsregelung, nach Wortlaut und Kontext, geschlossen worden ist. Hinsichtlich des Einwandes der groben Unbilligkeit durch die lange Trennungszeit wurde darauf hingewiesen, dass allein eine langjährige Trennung nicht zur Begründung ausreichend ist, vielmehr zugleich eine vollständige Entflechtung der wirtschaftlichen Verhältnisse bestehen muss. Da die Beteiligten noch lang-jährig (bis 2007) die gemeinsame Veranlagung von Ehegatten durchgeführt hatten und die Unterhaltsvereinbarung geschlossen wurde, hat dies die Annahme einer wirtschaftlichen Entflechtung aus Sicht des Oberlandesgerichts Schleswig ausgeschlossen, sodass trotz der langen Trennungsdauer eine Einschränkung des Versorgungsausgleichs nicht erfolgt ist.

OLG Schleswig, Beschluss vom 26.05.2025 – 15 UF 42/25



Mietrecht

■ Kosten einer Extended Coverage Versicherung

Mit Urteil vom 07.05.2026 beschäftigte sich das Oberlandesgericht Düsseldorf – I-10 U 72/25 – mit der Frage, ob Kosten einer Extended Coverage Versicherung umlagefähig sind.

Der Mietvertrag enthielt folgende Regelung:

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

...

- die Kosten der Sach-, Haftpflicht-, Glas-, Terror- und Mietverlustversicherung, insbesondere auch aufgrund höherer Gefahreneinstufung des Mietgegenstandes"

Das Oberlandesgericht Düsseldorf führt zunächst aus, dass diese Klausel wirksam sei und diskutiert dann die Frage, ob die Kosten der Extended Coverage Versicherung als solche umlegbar sind. Hinsichtlich dieser Versicherungen mit extended Coverage, welche Schutz bei inneren Unruhen, böswilligen Beschädigungen, Streik, Aussperrung, Diebstahl, Rohrverstopfungen und Sprinklerleckage bieten, aber auch eher seltene Schadensursachen wie Flugkörperanprall, Überschallknall, Erdbeben, Erdsenkung oder Erdbeben und Vulkanausbruch beinhalten, ist im Hinblick auf die Mitversicherung auch eher fernliegender Risiken umstritten, ob diese umlagefähig sind. Von einem Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot wird ausgegangen in dem Standardwerk von Langenberg/Zehelein, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 10. Aufl., Kapitel H. Rn. 69. Die gegenteilige Auffassung vertritt Neuhäus in NZM 2011, 65, 69, der die Kosten also für umlagefähig hält.

Das Gebot der Wirtschaftlichkeit bezeichnet die auf Treu und Glauben beruhende vertragliche Nebenpflicht des Vermieters, den Mieter nur mit solchen Nebenkosten zu belasten, die erforderlich und angemessen sind (BGH, NZM 2010, 864). Es dürfen nur solche Kosten umgelegt werden, die bei gewissenhafter Abwägung der Umstände und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind. Maßgebend ist somit der Standpunkt eines vernünftigen Vermieters, der ein vertretbares Kosten-Nutzen-Verhältnis im Auge behält (BGH, NJW 2008, 440).

Das Oberlandesgericht Brandenburg hat sich in einem Urteil vom 23.05.2023 (BeckRS 2023, 15010 Rn. 54, beck-online) der Meinung angeschlossen, die eine Umlagefähigkeit bejaht. Begründet wurde dies damit, dass ein Vermieter, der eine Allgefahren-Versicherung abschließt, nicht unwirtschaftlich handle, nur weil darin auch eher theoretische Schadensursachen mitversichert seien. Zur Begründung wird weiter ausgeführt, dass ebenso wenig, wie ein Vermieter bzw. Gebäudeeigentümer in Hamburg wissen könne, ob in seinem eigentlich ruhigen Stadtteil ein Terroranschlag verübt werde, er auch nicht wissen könne, ob nicht doch Erdstöße oder Erdbeben auftreten könnten.

Das Oberlandesgericht Düsseldorf schließt sich der Rechtsmeinung des Oberlandesgerichts Brandenburg an und hält die Kosten einer Extended Coverage Versicherung zumindest im konkret entschiedenen Fall, der ein Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft an der Kö in Düsseldorf betraf, für umlagefähig. Der Umstand, dass in einer solchen Versicherung auch eher fernliegende Risiken mitversichert seien, mache das Handeln des Vermieters nicht per se unwirtschaftlich. Denn ansonsten würde ein Vermieter gezwungen, nur den Standard einer „normalen“ Gebäudeversicherung abzuschließen. Im konkret entschiedenen Fall sei auch die exponierte Lage des Mietobjekts an der Kö in Düsseldorf mit in die Bewertung einzubeziehen, die einen Eintritt auch eher außergewöhnlicher Schadensereignisse für möglich erscheinen lässt.

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



Verkehrsrecht

■ Der (erfreuliche) zweite Unfall

Durch den Bundesgerichtshof war in einem Urteil vom 31.03.2026 – VI ZR 100/25 (zfs 2026, 383) über die Grundlagen einer fiktiven Schadensabrechnung bei Beschädigung eines Kraftfahrzeugs zu entscheiden. Dem Sachverhalt ist zu entnehmen, dass ein Pkw zunächst durch ein herabfallen des Garagentors beschädigt wurde, die Haftung der Gegenseite war dem Grunde nach unstrittig, ein Schadensgutachten hat einen Wiederbeschaffungswert von EUR 2.900,00 und einen Restwert von EUR 685,00 ergeben. Der Schadensverursacher hat dagegen lediglich EUR 860,00 außgerichtliche reguliert und nicht EUR 2.215,00, die Klägerin hat restliche EUR 1.355,00 gerichtlich geltend gemacht und in den vorangehenden Instanzen wurde die Klage jeweils abgewiesen.

Es wurde der Kläger-Pkw, ohne Reparatur, durch einen nachfolgenden Verkehrsunfall, weitergehend

beschädigt. Aus dem diesbezüglichen Gutachten hat sich unter Berücksichtigung des vorangegangenen Schadens, ein Wiederbeschaffungswert von EUR 2.100,00 bei einem Restwert von EUR 200,00 ergeben. Auf dieser Grundlage wurde abgerechnet, die Klägerin hat ihren Pkw für EUR 200,00 verkauft, EUR 1.900,00 von der gegnerischen Versicherung für den 2. Schadensfall erhalten.

Die Vorinstanzen haben zugrunde gelegt, dass es sich bei der späteren Schadensregulierung um einen „müheless erlangten“ höheren Restwert gegenüber dem Schadensgutachten mit EUR 860,00 handelt und im Übrigen die Klägerin durch den Schadensfall unberechtigt verdienen würde, da diese anstatt des ursprünglichen Wiederbeschaffungswertes von EUR 2.900,00 insgesamt EUR 4.315,00 erhalten würde.

Dem wurde von Seiten des Bundesgerichtshofes widersprochen. Ein Vorteilsausgleich war nicht durchzuführen, da kein innerer Zusammenhang zwischen den beiden Schadensfällen besteht. Weiter ist nicht feststellbar, dass im Falle einer unbegründet erlangten Ersatzleistung dies zulasten der Beklagten/Schadensverursacher im 1. Schadensfall, geschehen würde. Ebenso ist es denkbar, dass für den 2. Schadensfall der Wiederbeschaffungswert zu hoch angesetzt worden ist, eine diesbezügliche Belastung des 2. Schädigers entlastet jedoch nicht den Schädiger des 1. Schadensfalles. Insoweit wurde das Urteil aufgehoben und zur erneuten Verhandlung und Entscheidung durch das Berufungsgericht zurück-verwiesen.

BGH, Urteil vom 31.03.2026 – VI ZR 100/25