

BGH v. 23.01.2026 - V ZR 91/25, NZM 2026, 318

Bauträgervertrags-AGB: Zustimmungspflicht zur (einseitigen) Teilungserklärungsänderung

06.05.2026

Leitsatz

1. Eine Klausel in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Bauträgervertrags, die einen Verbraucher als Erwerber verpflichtet, nachträglichen Änderungen der Teilungserklärung durch den Verwender zuzustimmen, ist unwirksam, wenn sie nicht erkennen lässt, dass eine Zustimmung nur bei Vorliegen im Einzelnen benannter triftiger Gründe verlangt werden kann (im Anschluss an BGH, Urteil vom 23. Juni 2005 – VII ZR 200/04, NJW 2005, 3420, 3421).
2. Ist eine in Allgemeinen Geschäftsbedingungen enthaltene Verpflichtung des Vertragspartners, einer von dem Verwender gewünschten nachträglichen Vertragsänderung zuzustimmen, gemäß § 308 Nr. 4 BGB unwirksam, kann sich eine Zustimmungspflicht des Vertragspartners im Regelfall nicht aus § 242 BGB ergeben.

Sachverhalt

Die Klägerin war gemeinsam mit einer weiteren Gesellschaft Bruchteilseigentümerin eines Grundstücks, auf dem eine Wohnungseigentumsanlage errichtet werden sollte. Mit Teilungserklärung vom 18. Mai 2015 wurde das Grundstück in mehrere Untergemeinschaften aufgeteilt, darunter die Untergemeinschaft B, der 38 Teileigentumseinheiten zugewiesen wurden, die als Beherbergungsbetrieb genutzt werden durften. Am 19. Juli 2016 schlossen die Beklagten mit der Klägerin einen notariell beurkundeten Bauträgervertrag über eine Ladeneinheit der Untergemeinschaft C im Erdgeschoss des Gebäudes. In § 12.1.1 des von der Klägerin vorformulierten Vertrags erteilten die Beklagten der Klägerin eine unwiderrufliche Vollmacht, die Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung nachträglich beliebig abzuändern. Im Innenverhältnis war diese Vollmacht dahingehend beschränkt, dass Inhalt und Umfang des Sondereigentums des Käufers ohne dessen Zustimmung nicht beeinträchtigt werden durften, dem Käufer keine Kosten entstehen durften und Verkehrs- sowie Gemeinschaftsflächen nicht wesentlich verkleinert oder verlegt werden durften. Unter denselben Voraussetzungen war der Käufer vertraglich verpflichtet, Änderungen der Teilungserklärung zu genehmigen.

Am 8. Februar 2017 ließen die Klägerin und die Miteigentümerin einen 2. Nachtrag zur Teilungserklärung beurkunden, durch den die Zahl der Beherbergungseinheiten der Untergemeinschaft B von 38 auf 58 erhöht und die diesen ursprünglich zugewiesenen Abstellräume gestrichen wurden. Dabei handelten sie auch in Ausübung der erteilten Änderungsvollmachten. Die Beklagten widerriefen daraufhin die der Klägerin erteilte Vollmacht. Das Gebäude wurde gleichwohl wie im 2. Nachtrag vorgesehen errichtet, obwohl die entsprechende Änderung bis zum Zeitpunkt der Entscheidung nicht im Grundbuch eingetragen war. Um vom Grundbuchamt gerügte Eintragungshindernisse zu beseitigen, ließen die Klägerin und die Miteigentümerin am 7. April 2022 einen 4. Nachtrag beurkunden, der die Erhöhung der Beherbergungseinheiten grundbuchrechtlich umsetzen sollte. Da die Beklagten die Vollmacht widerrufen hatten, gingen die Urkundsbeteiligten davon aus, für die Beklagten möglicherweise als Vertreter ohne Vertretungsmacht zu handeln. Die Klägerin erhob Klage auf

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Genehmigung der im 4. Nachtrag für die Beklagten abgegebenen Erklärungen. Das Landgericht Berlin wies die Klage ab; das Kammergericht Berlin bestätigte diese Entscheidung in der Berufung. Mit der vom Kammergericht zugelassenen Revision verfolgte die Klägerin ihr Klageziel weiter.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof wies die Revision der Klägerin zurück und bestätigte damit im Ergebnis die Entscheidung des Berufungsgerichts. Er verneinte einen Anspruch der Klägerin auf Genehmigung des 4. Nachtrags, sei es aus der vertraglich vereinbarten Mitwirkungsverpflichtung, sei es aus § 242 BGB.

Zunächst stellte der Senat klar, dass die Beklagten den Bauträgervertrag als Verbraucher im Sinne von § 13 BGB und nicht als Unternehmer im Sinne von § 14 Abs. 1 BGB geschlossen hätten. Die Beklagten hätten die Teileigentumseinheit erworben, um sie zu vermieten, und handelten damit im Rahmen ihrer privaten Vermögensverwaltung. Die private Vermögensverwaltung stelle grundsätzlich keine gewerbliche Tätigkeit dar, es sei denn, ihr Umfang erfordere einen planmäßigen Geschäftsbetrieb. Hierfür habe die darlegungs- und beweisbelastete Klägerin keinen hinreichenden Vortrag gehalten. Der Umstand, dass die Beklagten im Formularvertrag als Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes bezeichnet worden seien, sei für die zivilrechtliche Abgrenzung unerheblich, da der umsatzsteuerrechtliche Unternehmerbegriff autonom auszulegen sei und auch die private Vermögensverwaltung durch Vermietung erfasse. Somit sei eine Klauselkontrolle nicht bereits aufgrund von § 310 Abs. 1 Satz 1 BGB ausgeschlossen.

Sodann befasste sich der Senat mit der in § 12.1.1 des Bauträgervertrags geregelten Mitwirkungsverpflichtung und unterwarf diese der Klauselkontrolle nach § 308 Nr. 4 BGB. Zwar handele es sich dabei nicht um eine unmittelbare einseitige Änderungsbefugnis des Verwenders, doch erfasse das Klauselverbot nach seinem Normzweck auch solche Klauseln, die dem Verwender einen schuldrechtlichen Anspruch auf Zustimmung des Vertragspartners zu einer Vertragsänderung einräumten, da dieser Anspruch ebenfalls eine einseitige Änderung der Leistungspflicht ermögliche. Die für Änderungsvollmachten geltenden Kontrollmaßstäbe seien auf die Zustimmungspflicht gleichermaßen anzuwenden, da beide Gestaltungsarten dem Bauträger im Ergebnis eine eigenmächtige Änderung der Teilungserklärung ermöglichten.

In der zentralen Rechtsfrage, welche inhaltlichen Anforderungen eine solche Klausel erfüllen müsse, um der Inhaltskontrolle standzuhalten, entschied der Senat nunmehr ausdrücklich, dass die Klausel erkennen lassen müsse, dass eine Zustimmung nur bei Vorliegen im Einzelnen benannter triftiger Gründe verlangt werden könne. § 308 Nr. 4 BGB stelle die Zumutbarkeit einer Leistungsänderung in ein Abhängigkeitsverhältnis zu den Interessen des Verwenders. Für den anderen Vertragsteil müsse ein Mindestmaß an Kalkulierbarkeit der möglichen Änderung gewährleistet sein. Dies setze voraus, dass die Klausel die triftigen Gründe konkret benenne und deren Voraussetzungen erkennbar die Interessen des Vertragspartners angemessen berücksichtigten. Als Beispiele triftiger Gründe kämen etwa die Erfüllung behördlicher Auflagen, die Erschließungssicherung, die Beseitigung von Planungsmängeln oder die Erfüllung von Sonderwünschen anderer Erwerber in Betracht. Eine Klausel, die solche Gründe nicht nenne, sei insgesamt unwirksam – sowohl im Innen- als auch im Außenverhältnis. Die streitgegenständliche Klausel in § 12.1.1 des Bauträgervertrags genüge diesen Anforderungen nicht, da sie keine triftigen Gründe benenne.

Schließlich lehnte der Senat auch einen Rückgriff auf § 242 BGB ab. Ein solcher liefe auf eine unzulässige geltungserhaltende Reduktion der unwirksamen Klausel hinaus. Nach ständiger Rechtsprechung dürfe eine gegen §§ 307 ff. BGB verstoßende Vertragsbestimmung grundsätzlich nicht durch wirkungsgleiche Regelungen ersetzt werden, da dies dem Verwender ermögliche, risikolos überzogene Klauseln zu verwenden, ohne im Fall der Unwirksamkeit mit einem Rechtsverlust rechnen zu müssen.

Praxishinweis

Die Entscheidung des BGH schafft größere Klarheit für die Gestaltung von Bauträgerverträgen und ist von

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

weitreichender praktischer Bedeutung. Sie enthält mehrere Kernaussagen, die in der notariellen und anwaltlichen Beratungspraxis unmittelbar zu berücksichtigen sind.

Erstens stellt der BGH klar, dass sowohl die Änderungsvollmacht als auch die schuldrechtliche Mitwirkungsverpflichtung als funktional gleichwertige Gestaltungsmittel denselben AGB-rechtlichen Anforderungen unterliegen. Bauträger können die Anforderungen des § 308 Nr. 4 BGB daher nicht dadurch umgehen, dass sie anstelle einer Vollmacht eine Zustimmungsverpflichtung formularmäßig vereinbaren. Dies gilt unabhängig von der gewählten Vertragstechnik.

Zweitens verlangt der Senat, dass die Gründe, bei deren Vorliegen eine Änderung der Teilungserklärung verlangt werden darf, in der Klausel selbst konkret benannt werden. Eine bloß negativ definierte Begrenzung der Änderungsbefugnis – wie hier durch den Ausschluss von Beeinträchtigungen des Sondereigentums und die Kostenfreiheitsgarantie – genügt nicht. Für die Praxis bedeutet dies, dass Klauseln zur Änderung von Teilungserklärungen künftig einen positiv formulierten Katalog triftiger Änderungsgründe enthalten müssen. Fehlt dieser, ist die Klausel insgesamt unwirksam.

Drittens bekräftigt der BGH das Verbot der geltungserhaltenden Reduktion in aller Deutlichkeit. Eine unwirksame Mitwirkungsverpflichtung kann nicht über § 242 BGB auf ein zulässiges Maß reduziert werden. Der Bauträger muss daher damit rechnen, dass er bei einer unwirksamen Klausel vollständig auf das Wohlwollen des Erwerbers angewiesen ist, sofern er nachträgliche Änderungen der Teilungserklärung durchsetzen möchte. Dies schafft einen erheblichen Anreiz für eine sorgfältige und AGB-konforme Vertragsgestaltung.

Viertens ergibt sich aus den Ausführungen des Senats zur Verbrauchereigenschaft, dass der Erwerb von Gewerbe- oder Teileigentumseinheiten durch natürliche Personen zum Zweck der Vermietung im Zweifel als Verbrauchergeschäft einzustufen ist. Dass der Käufer im Vertragsformular als Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes bezeichnet wird, ist zivilrechtlich ohne Belang. Bauträger sollten daher bei der Gestaltung ihrer Vertragsbedingungen grundsätzlich von einer Verbrauchereigenschaft natürlicher Personen ausgehen, sofern diese nicht erkennbar im Rahmen eines planmäßigen Gewerbebetriebs handeln.

Für die Gestaltungspraxis empfiehlt sich, künftige Änderungsklauseln in Bauträgerverträgen um einen klar gefassten Katalog triftiger Änderungsgründe zu ergänzen. Die vom BGH benannten Fälle, in denen ein triftiger Grund liegen kann, sind zwar nicht abschließend, allerdings sollten auch etwaige weitere triftige Gründe konkret benannt werden. Die Formulierung „insbesondere“ sollte hierbei vermieden werden, da es dem BGH erkennbar auf die Kalkulierbarkeit künftiger Änderungen ankommt. Dabei darf die Vollmacht im Außenverhältnis gegenüber dem Grundbuchamt weiterhin unbeschränkt erteilt werden, denn die triftigen Gründe und alle inhaltlichen Schranken müssen nur im Innenverhältnis wirken.