

BGH v. 22.04.2026 - VII ZR 88/25, BeckRS 2026, 8669

Fälligkeit der Schlusszahlung im Bauträgervertrag bei vereinbarter Zahlung „nach vollständiger Fertigstellung“ trotz im Abnahmeprotokoll festgehaltener Mängel am Sondereigentum

31.07.2026

Leitsatz

Zur Auslegung der Formulierung "nach vollständiger Fertigstellung" in der Ratenzahlungsbestimmung eines Bauträgervertrags.

Sachverhalt

Die Klägerin errichtete in Berlin eine Wohnanlage mit Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie einer Tiefgarage. Die Parteien schlossen 2016 einen notariellen Bauträgervertrag über den Erwerb und die Herstellung einer Eigentumswohnung zu einem Festpreis von 375.942 €. Der Restkaufpreis sollte entsprechend dem Baufortschritt in Raten gezahlt werden; die letzte Rate von 3,5 % war nach vollständiger Fertigstellung fällig. Der Vertrag sah zudem vor, dass das Objekt nach Bezugsfertigkeit abzunehmen ist und festgestellte Mängel von der Klägerin zu beseitigen sind.

Die Beklagte nahm 2019 das Gemeinschaftseigentum sowie später das Sondereigentum unter Vorbehalt von Mängeln ab. Nachdem die Klägerin die letzte Rate in Rechnung gestellt hatte, zahlte die Beklagte nur einen geringen Teilbetrag und behielt den Restbetrag wegen behaupteter Mängel ein.

Die Klägerin verlangte daraufhin gerichtlich Zahlung restlicher Vergütung. Die Beklagte berief sich auf fehlende Fälligkeit wegen nicht beseitigter Mängel am Sonder- und Gemeinschaftseigentum sowie unvollständiger Außenanlagen. Das Landgericht wies die Klage als derzeit unbegründet ab, da wesentliche Teile der Außenanlagen noch nicht fertiggestellt seien.

Auf die Berufung der Klägerin änderte das Berufungsgericht das Urteil teilweise ab. Es verurteilte die Beklagte zur Zahlung eines Teilbetrags sowie weiterer Beträge Zug-um-Zug gegen Mängelbeseitigung und wies die Klage im Übrigen ab. Die Beklagte legte hiergegen Revision zum BGH ein.

Entscheidung

Das Berufungsgericht nahm an, dass die Schlussrate aus dem Bauträgervertrag fällig sei. Die vollständige Fertigstellung liege vor, weil das Objekt abgenommen beziehungsweise jedenfalls abnahmereif gewesen sei. Vorhandene Mängel am Sonder- oder Gemeinschaftseigentum stünden der Fälligkeit nicht entgegen, sondern begründeten lediglich ein Leistungsverweigerungsrecht des Erwerbers nach § 641 Abs. 3 BGB mit der Folge einer Zug-um-Zug-Verurteilung. Daher sprach das Berufungsgericht der Klägerin einen Teil der Vergütung unmittelbar sowie weitere Beträge Zug-um-Zug gegen Mängelbeseitigung zu. Eine von der Beklagten erklärte

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Aufrechnung hielt das Gericht für unbegründet.

Der BGH hielt diese Auffassung jedoch für rechtsfehlerhaft. Das Berufungsgericht habe den Bauträgervertrag nicht ausgelegt, sondern die Fälligkeit unzutreffend allein an § 3 Abs. 2 MaBV orientiert; maßgeblich sei jedoch die vertragliche Regelung. Danach setze die letzte Rate eine „vollständige Fertigstellung“ voraus, die über die bloße Bezugsfertigkeit und Abnahmereife hinausgehe. Aus dem Gesamtzusammenhang des Vertrags ergebe sich, dass die letzte Rate erst fällig werde, wenn die im Abnahmeprotokoll festgehaltenen Mängel beseitigt seien. Da mehrere bei der Abnahme protokollierte Mängel am Sondereigentum noch bestanden, sei die Schlussrate nicht fällig geworden.

Der BGH hob das Urteil des Berufungsgerichts folglich auf und stellte das klageabweisende Urteil des Landgerichts wieder her. Die Klage sei derzeit unbegründet, weil die Vergütungsforderung mangels vollständiger Fertigstellung noch nicht fällig sei. Die Revision der Beklagten hat daher Erfolg.

Praxishinweis

Cramer weist darauf hin, dass die Fälligkeit der Schlussrate im Bauträgervertrag trotz der Entscheidung des BGH weiterhin streitanfällig bleibt, insbesondere bei bestehenden Mängeln. Nach seiner Auffassung stellt der BGH maßgeblich auf die Auslegung des konkreten Bauträgervertrags ab. Enthält der Vertrag Regelungen zur Beseitigung der im Abnahmeprotokoll festgestellten Mängel, kann die Schlussrate erst nach deren Beseitigung fällig werden. Die bloße Abnahme oder Abnahmereife genügt hierfür nicht zwingend. Zugleich betont Cramer, dass der BGH gerade keine allgemeingültige Auslegung des Begriffs der „vollständigen Fertigstellung“ im Sinne der MaBV vorgenommen hat. Deshalb komme der Vertragsgestaltung weiterhin erhebliche Bedeutung zu. Offen bleibe insbesondere, ob die Parteien wirksam vereinbaren können, dass vollständige Fertigstellung bereits mit Abnahme oder Abnahmereife eintritt. Bis zu einer weiteren Klärung durch die Rechtsprechung bestehe daher weiterhin Rechtsunsicherheit.

Schlie begrüßt demgegenüber die Entscheidung des BGH ausdrücklich und sieht den Grundsatz bestätigt, dass die Schlussrate erst nach tatsächlicher vollständiger Fertigstellung verlangt werden kann. Bereits die Bezeichnung als „Schlussrate“ spreche gegen eine Fälligkeit trotz noch bestehender Restarbeiten oder Mängel. Für die Praxis weist Schlie zudem auf erhebliche Haftungsrisiken hin: Bauträger sollten Schlussraten nicht verfrüht abrufen, da nach der Rechtsprechung auch Geschäftsführer persönlich auf Rückzahlung in Anspruch genommen werden können. Darüber hinaus könne die verfrühte Anforderung von Raten eine bußgeldbewehrte Ordnungswidrigkeit nach § 18 Abs. 1 Nr. 3 MaBV darstellen.