

AGB-Vollmacht für den Bauträger muss triftige Gründe benennen

Baurecht. Eine AGB-Klausel, die den Bauträger zu Änderungen an der Teilungserklärung bevollmächtigt, ist unwirksam, wenn der Vertrag nicht triftige Gründe für Änderungen benennt und erkennbar die Interessen des Käufers berücksichtigt.

BGH, Urteil vom 23. Januar 2026,
Az. V ZR 91/25

Rechtsanwältin
Dr. Petra Sterner
von WIR Wanderer
und Partner



Urheber: Dennis Greinert, Welcome Monday GmbH

DER FALL

Der klagende Bauträger verwandte für die Übertragung von Wohn- und Gewerbeeinheiten in den Notarverträgen eine Klausel, nach der er unwiderruflich bevollmächtigt sein sollte, auch nach dem Verkauf der Immobilie Änderungen an der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung vorzunehmen. Im Außenverhältnis galt keine Beschränkung. Im Innenverhältnis zu den Käufern sollte der Bauträger nur Änderungen vornehmen können, die keine wesentliche Verkleine-

rung der Gemeinschafts- und/oder Sondernutzungsflächen vorsehen; dem Käufer sollten zudem keine Kosten entstehen. Unter diesen Bedingungen sollte der Käufer zur Zustimmung verpflichtet sein. Die beklagte Käuferin widersprach der Vollmacht. Der Bauträger führte den Bau in Abweichung zur Teilungserklärung aus und reichte einen entsprechenden Nachtrag beim Grundbuchamt ein. Dieses verweigerte die Eintragung. Die Erwerberin erteilte die geforderte Zustimmung nicht.

DIE FOLGEN

Die in dem Bauträgervertrag erteilte Vollmacht ist gemäß § 308 Nr. 4 BGB unwirksam. Der Bauträgervertrag einschließlich Klausel war – auch hier, wie oft – eine Allgemeine Geschäftsbedingung. Mit dieser sollte im Interesse des Bauträgers als Verwender der Klausel eine Leistungsänderung an der Immobilie ermöglicht werden. Diese Regelung ist nach dem BGH jedoch nur dann wirksam, wenn die Leistungsänderung auch für den Käufer zumutbar ist. Für diesen muss die Leistungsänderung jedenfalls kalkulierbar sein, was laut BGH dann der Fall ist, wenn für die Änderung ein triftiger Grund vor-

liegt. Der Vertrag muss die triftigen Gründe benennen und erkennbar die Interessen des Käufers berücksichtigen. Das war hier nicht der Fall. Zwar ermöglicht die Regelung, nach der der Käufer zur Mitwirkung verpflichtet ist, dem Bauträger nicht direkt eine einseitige Änderung der Teilungserklärung. Durch die schuldrechtliche Verpflichtung zur Zustimmung wird aber das gleiche Ergebnis erzielt, weshalb § 308 Nr. 4 BGB auf die Klausel Anwendung findet. Damit war die Klausel insgesamt unwirksam und die Käuferin auch nicht aus Treu und Glauben zur Zustimmung verpflichtet.

WAS IST ZU TUN?

Die wirksame Vollmachtserteilung für Änderungen in der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung war schon immer eine Herausforderung. Einerseits ist sie notwendig, weil Änderungen aus „triftigen“ Gründen immer wieder erforderlich werden, andererseits darf sie sich nicht

zulasten des Käufers auswirken. Das Urteil des BGH gibt Hinweise zur Formulierung von Vollmachten, deren Wirksamkeit sicherzustellen bleibt die Herausforderung an den Notar.

(redigiert von Brigitte Mallmann-Bansa)