

Aktuelles Immobilienrecht 2026

Herrler / Hertel / Kessler

2026

ISBN 978-3-406-84996-1

C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Der BGH äußerte sich nicht dazu, ob die Änderungsbefugnis auch mehr als unwesentliche Änderungen der Zweckbestimmung ausdrücklich ausschließen müsse.

Leitsätze:

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.

2. Anforderungen an eine Änderungsvollmacht nach der Rechtsprechung

Hier will ich mich mit den Folgen für die notarielle Vertragsgestaltung beschäftigen – zunächst mit den Anforderungen, denen eine Änderungsvollmacht genügen muss.

a) Vertragsklausel muss triftige Gründe nennen

Nach der BGH-Entscheidung vom 23.1.2026 steht fest: Die Änderungsklausel muss die triftigen Gründe ausdrücklich benennen, unter denen der Bauträger von der Änderungsvollmacht Gebrauch machen darf. Es genügt nicht, in der Klausel nur allgemein das „Vorliegen eines triftigen Grundes“ zu verlangen, sondern man muss die **konkreten Gründe benennen**.

Literatur und Kammergericht hatten durchaus beachtliche Gründe vorgebracht, warum man möglicherweise auf die Benennung triftiger Gründe hätte verzichten können. Aber diverse Senate des BGH hatten in unterschiedlichen Rechtsgebieten einheitlich verlangt, dass § 308 Nr. 4 BGB die Benennung der konkreten triftigen Gründe in der AGB-Klausel erfordere. Diese ständige Rechtsprechung wog für den V. Zivilsenat doch zu schwer, als dass er davon abgewichen wäre. Denn die vom KG und der Literatur vorgebrachten Argumente hätte man genauso gut in allen anderen Rechtsgebieten vorbringen können.

Der BGH listet die **typischen** zulässigen triftigen Gründe in seiner Entscheidung auf:

*„Als triftige Gründe, die Anlass für eine nachträgliche Änderung der Teilungserklärung sein können, kommen beispielsweise in Betracht die Erforderlichkeit oder Zweckdienlichkeit für die Erfüllung behördlicher Auflagen, die Erschließungssicherung, die Beseitigung von Planungsmängeln und die Erfüllung von Sonderwünschen anderer Erwerber [...]“*¹²⁷

Die Aufzählung des BGH ist nur **beispielhaft, keinesfalls abschließend**. Weitere Beispiele wären etwa die geplante Errichtung eines zweiten Bauabschnitts oder ein Umlanfungswunsch des Bauträgers, für den aber die Baugenehmigung noch nicht erteilt wurde.

Es genügt, wenn der triftige Grund im Innenverhältnis beschränkt, wann der Bauträger von der Vollmacht Gebrauch machen darf. § 308 Nr. 4 BGB verlangt nicht, dass die Vollmacht dadurch auch im Außenverhältnis beschränkt ist (weil dies dem Grundbuchamt nicht in der Form des § 29 GBO nachgewiesen werden könnte).

b) Grenzen der Vollmacht

Liegt ein triftiger Grund vor, darf der Bauträger nicht etwa nach Belieben ändern. Vielmehr muss die Änderung die Interessen des Erwerbers angemessen berücksichtigen. Auch dies

¹²⁷ BGH DNotZ 2026, 542 Rn. 24.

muss aus der Klausel eindeutig hervorgehen. Insbesondere müssen die Grenzen geregelt sein, die der Bauträger nicht überschreiten darf. Auch diese Grenzen müssen nicht im Außenverhältnis den Vollmachtsumfang beschränken. Es genügt, wenn sie im Innenverhältnis den Gebrauch der Vollmacht einschränken.

In der jetzigen Entscheidung hatte der BGH keinen Anlass, sich mit der Angemessenheit näher auseinanderzusetzen. Er hat nur erwähnt, dass sie ein weiteres Prüfkriterium für die Wirksamkeit der Klausel sind.¹²⁸ Insoweit wird man daher die BGH-Entscheidung vom 19.9.2019 heranziehen. Dort hatte der BGH zustimmend zitiert, welche „nicht erlaubten Änderungen“ als äußerste Grenzen der Vollmacht typischerweise in den „Formulierungsbeispielen in den Handbüchern bzw. Kommentaren“ enthalten seien, nämlich

*„[...] keine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels zum Nachteil des Käufers, Miteigentumsanteile sowie Sondereigentum und Sondernutzungsrechte müssen unberührt bleiben, keine wesentliche Beeinträchtigung des Mitgebrauchs [...]“.*¹²⁹

Literatur und Vertragspraxis hatten sich durch die BGH-Entscheidung vom 19.9.2019 bestätigt gefühlt, es bei dieser „klassischen“ Trias an absoluten Beschränkungen der Änderungsbefugnis zu belassen (mit leichten Variationen) – und natürlich mit der Ergänzung durch eine allgemeine Angemessenheitsprüfung.

c) Keine Zweckänderung

Das Kammergericht wollte diese Trias in seiner Entscheidung um eine vierte Beschränkung ergänzen: Der Bauträger dürfe auch die Zweckbestimmung der anderen Einheiten nicht oder nur unwesentlich ändern. Und dies müsse ausdrücklich als Begrenzung in der Vertragsklausel aufgeführt sein.

Dass dies eine Grenze für die einseitige Änderung durch den Bauträger sein muss, leuchtet unmittelbar ein. Im Fall des KG wollte der Bauträger aus Abstellräumen nachträglich Hotelräume machen. Dies beeinträchtigte natürlich die Wohnungen im betreffenden Gebäude. Ich denke, im Ergebnis wird jeder zustimmen, dass der Bauträger die Änderungsvollmacht dafür nicht einseitig gebrauchen durfte. Die Frage ist aber, ob die Änderungsvollmacht unwirksam ist, wenn sie diese Einschränkung nicht ausdrücklich enthielt. Das Kammergericht hat die Klausel deswegen als unwirksam verworfen. Der BGH ließ die Frage offen. Meines Erachtens ist es kein Unwirksamkeitsgrund.

Die AGB-Prüfung muss aber auch berücksichtigen, was der bisher von Rechtsprechung und Literatur geforderte Standard ist. Hier war, soweit mir ersichtlich, die Zweckänderung als ausdrückliche Grenze nur in einem der Standardwerke genannt, nämlich bei Pause/Vogel¹³⁰. Für den Schutz des Erwerbers ist die ausdrückliche Benennung nicht erforderlich; dafür genügt, wenn man die Zweckänderung als dem Erwerber nicht angemessen und damit nicht mehr von der (wirksamen) Vollmacht gedeckt ansieht. Dann genügt, wenn man den Schutz der Erwerber anderweitig erreichen kann, ohne sämtliche bisher verwendeten Änderungsvollmachten (die ja einem auch von der Rechtsprechung im Kern anerkannten Interesse des Bauträgers dienen) kaputtzuschießen. Denn sonst entdecken wir möglicherweise in sechs Jahren wieder eine bisher nicht hinreichend bedachte Fallgruppe, für die man auch eine allgemeine Vollmachtsgrenze formulieren könnte. Dann hätte man nie Rechtssicherheit für die Änderungsvollmachten.

Im Nachhinein fragt man sich natürlich, warum außer Pause/Vogel niemand in der Literatur diese mögliche Fallgruppe gesehen hat. Ein Teil der Antwort ist aber wohl: Weil es offenbar in der Praxis bisher kein größeres Problem war. Sonst hätten es auch andere Literaturstimmen die Frage schon aufgegriffen.

¹²⁸ BGH DNotZ 2026, 542 Rn. 26.

¹²⁹ BGH DNotZ 2020, 604 Rn. 34.

¹³⁰ Pause/Vogel, Bauträgerkauf und Baumodelle, 7. Aufl. 2022, Kap. 3 Rn. 109.

Inhaltlich macht die Beschränkung natürlich Sinn. Für die Vertragsgestaltung werde ich künftig diese Beschränkung ausdrücklich aufnehmen – schon weil wir nicht wissen, wie der BGH dazu entscheiden wird.

d) Allgemeine Angemessenheitsprüfung

Schließlich muss die Vertragsklausel regeln, dass die jeweilige Änderung „unter Berücksichtigung der Interessen des Verwenders für den anderen Vertragsteil zumutbar“ (§ 308 Nr. 4 BGB) sein muss.

e) Von der Klausel geforderte Voraussetzungen liegen auch im konkreten Einzelfall vor

Auch wenn die Klausel in abstracto diesen Anforderungen genügt, ist im jeweiligen Einzelfall zu prüfen, ob die vereinbarten Voraussetzungen in concreto auch tatsächlich vorliegen.

„Unabhängig davon müssen die triftigen Gründe auch tatsächlich vorliegen, und die einseitige Leistungsänderung muss sich bei Abwägung der beiderseitigen Interessen für den Erwerber als zumutbar erweisen.“¹³¹

3. Unwirksamkeit bisheriger Änderungsvollmachten

a) BGH: Unwirksamkeit von Vollmachten ohne triftigen Grund

Betrachtet man die veröffentlichten Formulierungsmuster, so dürfte die ganz überwiegende Mehrzahl der bisher verwendeten Änderungsvollmachten den Anforderungen der BGH-Entscheidung vom 23.1.2026 nicht genügen.

- Eindeutig unwirksam sind Änderungsvollmachten bzw. Änderungsbefugnisse, die **keinen triftigen Grund** erfordern.
- Dasselbe gilt Klauseln, die zwar einen triftigen Grund verlangen, diesen aber **nicht näher spezifizieren**.
- Andere Formulierungsvorschläge verlangen für die Änderung einen „triftigen Grund, **insbesondere** ...“ (wobei dann typischerweise die vom BGH in seiner Entscheidung von 2019 genannten drei Fallgruppen folgen). Der triftige Grund wird also durch Regelbeispiele konkretisiert. Ähnlich formuliert Basty:

„Für den Gebrauch der Vollmacht muss ein triftiger Grund gegeben sein. ... Jedenfalls ist für den Gebrauch der Vollmacht hinreichend, dass ...“¹³²

Der BGH verlangt aber eine abschließende Auflistung der relevanten triftigen Gründe. Die Erweiterung auf weitere unbenannte Gründe durch das „insbesondere“ oder „jedenfalls“ ist unwirksam. Statt „insbesondere“ oder „jedenfalls“ müsste man formulieren: „triftiger Grund, nämlich entweder ... oder ... oder ...“.

Schließlich gibt es Klauseln – wie meine eigene Klausel im Würzburger Vertragshandbuch – die die vom BGH genannten triftigen Gründe enthalten und darüber hinaus als **weitere Fallgruppe** Änderungen zulassen wie folgt: „oder soweit sonst die Änderung für den Erwerber nicht wirtschaftlich nachteilig ist“¹³³. Auch diese Fallgruppe ist unwirksam, weil sie kein triftiger Grund, sondern eine Angemessenheitsprüfung ist.

Grundsätzlich gilt bei AGB: Ist ein Teil der Klausel unwirksam, ist die gesamte Klausel unwirksam (Verbot der geltungserhaltenden Reduktion). Anders ist dies bei **Teilbarkeit der Klausel** in einen unwirksamen und einen wirksamen Teil (blue-pencil-test): Kann man die AGB-widrigen Teile der Klausel wegstreichen und ergibt der verbleibende Teil immer

¹³¹ BGH DNotZ 2026, 542 Rn. 24.

¹³² Basty, Der Bauträgervertrag, 11. Aufl. 2023, Kap. 18 Rn. 1 Ziff. XII. 2.

¹³³ Hertel in Würzburger Notarhandbuch, 7. Aufl. 2026, § 8 Rn. 2 Ziff. X. 2.

noch eine sinnvolle Regelung, so ist nur der AGB-widrige Teil unwirksam, der Rest hingegen wirksam.

Meines Erachtens sind Klauseln wie meine eigene, bei der nur eine von vier Fallgruppen AGB-widrig ist, ohne weiteres teilbar, so dass der AGB-Verstoß nicht die gesamte Klausel unwirksam macht. Aber da bin ich natürlich parteilich, weil ich meine eigene Klausel so gestaltet habe. Inhaltlich haben auch Klauseln, die zunächst nur allgemein einen triftigen Grund fordern und dann mit „insbesondere“ oder „jedenfalls“ fortfahren, einen – für sich betrachtet – zulässigen Kern. Die Frage ist nur, ob hier auch sprachlich die Trennung möglich ist. In dem zitierten Formulierungsbeispiel von Basty könnte man den ersten Satz (triftiger Grund) streichen, so dass dann nur noch der (für sich zulässige) Teil mit speziellen triftigen Gründen verbliebe. Das liest sich dann sprachlich etwas holprig, wäre aber meines Erachtens noch aus sich heraus verständlich.

Schwieriger wird die Teilbarkeit, wenn eine Klausel in einem Satz einen „triftigen Grund, insbesondere“ fordert. Inhaltlich ist dies nichts anderes. Aber sprachlich müsste man hier statt einer bloßen Streichung das Wort „insbesondere“ durch „nämlich“ ersetzen. Das dürfte über eine Teilung der Klausel hinausgehen. Diese Klauseln dürften daher meines Erachtens insgesamt unwirksam sein.

b) KG: Unwirksamkeit von Vollmachten ohne Begrenzung der Zweckänderung?

Genügt die Klausel den Anforderungen an die Benennung spezieller triftiger Gründe, ist in einem zweiten Schritt zu prüfen, ob die Angemessenheit der Änderung in der Klausel hinreichend geregelt ist. Hierzu äußert sich die BGH-Entscheidung von 2026 nicht näher. Man wird also weiterhin die BGH-Entscheidung von 2019 zur Konkretisierung des Maßstabes heranziehen. Die dort geforderte Trias von Beschränkungen der Vollmacht – (1.) keine Änderung von Miteigentumsanteilen, Sondereigentum und Sondernutzungsrechten des Vollmachtgebers, (2.) keine wesentliche Beeinträchtigung des Mitgebrauchs von Gemeinschaftseigentum, (3.) keine zusätzlichen (Zahlungs-)Pflichten des Vollmachtgebers – dürften aber nahezu alle gebräuchlichen Klauseln enthalten.

Völlig anders wäre dies, wenn – wie vom KG vertreten – auch die Beschränkung der Zweckänderung ausdrücklich in der Vertragsklausel enthalten sein müsste. Denn dann dürften die meisten der bisher verwendeten Änderungsvollmachten unwirksam sein. In den in der Literatur veröffentlichten Formulierungsvorschlägen findet sich diese Einschränkung nirgendwo – und in den Darstellungen wurde sie, soweit mir ersichtlich, nur von Pause/Vogel¹³⁴ behandelt.

c) Unzureichende Beschränkung macht nicht nur Änderungsbefugnis, sondern auch Änderungsvollmacht unwirksam

Ist die einseitige Änderungsbefugnis des Bauträgers AGB-rechtlich unwirksam, so ist nach ganz herrschender Meinung auch die Vollmacht unwirksam. So formuliert der BGH in seiner jetzigen Entscheidung:

*„Andernfalls ist sie [die Änderungsvollmacht] insgesamt, also auch im Außenverhältnis (dazu oben Rn. 17) unwirksam.“*¹³⁵

Der Bauträger kann die unwirksame Vollmacht selbst dann nicht mehr verwenden, wenn der Erwerber der Änderung im Einzelfall zustimmt. Erforderlich ist vielmehr eine Zustimmung des Erwerbers in grundbuchmäßiger Form.

Lediglich Pfaffenberger/Schneider¹³⁶ vertreten, dass die Unwirksamkeit der Änderungsbefugnis nicht notwendig auch zur Unwirksamkeit der Änderungsvollmacht führen müsse. Vielmehr müsse man dogmatisch zwischen der schuldrechtlichen Änderungsbefugnis und

¹³⁴ Pause/Vogel, Bauträgerkauf und Baumodelle, 7. Aufl. 2022, Kap. 3 Rn. 109.

¹³⁵ BGH DNotZ 2026, 542 Rn. 24.

¹³⁶ Pfaffenberger/Schneider DNotZ 2026, 486 (510 ff.).

der dinglichen Änderungsvollmacht unterscheiden (auch wenn dies in der Vertragsgestaltung nicht immer klar getrennt werde).

Ich halte diesen Einwand nicht für richtig. Ursprünglich wurde diskutiert, ob § 308 Nr. 4 BGB nicht sogar eine Beschränkung der Änderungsvollmacht im Außenverhältnis erfordere. Dies wäre aber jedenfalls schwierig und für bestimmte Beschränkungen gar nicht umzusetzen. Denn grundbuchverfahrensrechtlich müssen Beschränkungen im Außenverhältnis bestimmt sein; sonst ist die Änderungsvollmacht im Grundbuchverfahren nicht zu gebrauchen. Für die Beschränkungen müssen teilweise unbestimmte Rechtsbegriffe verwendet werden; diese wären grundbuchverfahrensrechtlich aber nicht bestimmt. Aus dieser Zwickmühle kommt man nur heraus, wenn man (jedenfalls teilweise) auch **Beschränkungen im Innenverhältnis** genügen lässt. Dies hatte die Literatur vertreten. Der BGH hatte dies in seiner Entscheidung vom 19.9.2019 anerkannt.¹³⁷

Die nach außen hin unbegrenzte Änderungsvollmacht ist AGB-rechtlich also nur wirksam, wenn die Grenzen des § 308 Nr. 4 BGB zumindest im Innenverhältnis zu beachten sind. Die Verknüpfung zwischen Außen- und Innenverhältnis ist keine Folge unsauberer Vertragsgestaltung oder dogmatisch unpräziser Prüfung, sondern bewusst gewählt, weil eine isolierte AGB-Prüfung nur der Vollmacht eine sinnvolle Vollmacht unmöglich werden ließe. Das würde auf den Kopf gestellt, wenn man die Änderungsvollmacht im Außenverhältnis als wirksam aufrechterhalten würde, auch wenn die Beschränkungen im Innenverhältnis ungenügend und damit die schuldrechtliche Änderungsbefugnis unwirksam ist.

Pfaffenberger/Schneider argumentieren, dass der Bauträger ja auch in anderen Bereichen gegen seine vertraglichen Pflichten verstoßen – etwa einfach abweichend bauen – könne und die Erwerber dann auf ihre Erfüllungs- und Mängelansprüche beschränkt seien. Das liegt aber in der Natur der Sache. Bei der Änderungsvollmacht gibt aber erst die Vertragsgestaltung dem Bauträger die Möglichkeit, trotz bereits eingetragener Erwerbervormerkung die Teilungserklärung weiterhin ohne Mitwirkung der Erwerber ändern zu können. Die Änderungsvollmacht ist das Werkzeug, mittels dessen der Bauträger den Erwerberschutz durch die Vormerkung wieder aushebeln könnte. Daher muss natürlich die Änderungsvollmacht als solche auch der AGB-rechtlichen Prüfung unterliegen.

d) Unwirksamkeit schon vollzogener Änderungen – aber ggf. gutgläubiger Erwerb

Wurde die Teilungserklärung aufgrund einer unwirksamen Vollmacht geändert, so können auch **im Grundbuch schon vollzogene Änderungen unwirksam** sein. Sie sind zwar vollzogen. Aber wenn die Vollmacht des Bauträgers unwirksam war, fehlte die erforderliche Zustimmung von Vormerkungsberechtigten (§ 876 BGB) – möglicherweise sogar von Wohnungseigentümern, wenn einzelne Einheiten bereits auf die Erwerber umgeschrieben waren.

Das könnte durch eine **nachträgliche Genehmigung** geheilt werden. Eine solche nachträgliche Genehmigung wäre auch formlos möglich. So könnte der Bauträger oder der Notar die Beteiligten um schriftliche Genehmigung bitten. Eine konkludente Genehmigung dürfte nach den Maßstäben der Rechtsprechung zu anderen Unwirksamkeitsfällen auscheiden, solange den Erwerbern die Unwirksamkeit der Vollmacht nicht bekannt ist. Denn dann fehlt es ihnen am Erklärungsbewusstsein.

Glücklicherweise dürfte in den meisten Fällen aber ein **gutgläubiger Erwerb** zum Erstarken der Änderung führen. Ein gutgläubiger Erwerb ist möglich, wenn eine der durch die Änderung begünstigten Einheiten erworben wird oder daran zumindest eine Auflassungsvormerkung eingetragen wird. Nachdem nur positive Kenntnis der Grundbuchunrichtigkeit schadet, wird der Erwerber in aller Regel gutgläubig sein. Der gutgläubige Erwerb heilt dann die Unwirksamkeit für alle Einheiten. Dies hat der BGH für Mängel bei

¹³⁷ BGH DNotZ 2020, 604 Rn. 27–29.

der anfänglichen Begründung des Wohnungseigentums entschieden.¹³⁸ Es genügt der gutgläubige Erwerb eines beschränkten dinglichen Rechtes (zum Beispiel einer Grundschuld) an einer Einheit.¹³⁹ Dies muss genauso für nachträgliche Änderungen der Teilungserklärung (oder der Gemeinschaftsordnung) gelten. Denn die Änderung der Teilungserklärung kann grundsätzlich nur insgesamt wirksam sein oder gar nicht (von Ausnahmen abgesehen, in denen eine Änderung ausnahmsweise nur zwei Einheiten betrifft, etwa die Übertragung eines Sondernutzungsrechtes von einer auf eine andere Einheit).

Der gutgläubige Erwerb wirkt nur zugunsten des jeweiligen Erwerbers. Sollte also nur eine durch die Änderung benachteiligte Einheit zwischenzeitlich erworben sein (oder nur daran ein beschränktes dingliches Recht bestellt sein), kann sich der Erwerber weiterhin auf die wahre Rechtslage berufen. In der Praxis dürfte dies selten relevant werden; meist dürfte zumindest auch an einer durch die Änderung begünstigten Einheit ein Erwerb stattgefunden haben.

Sobald also nach Grundbuchvollzug der Änderung auch nur eine Auflassungsvormerkung an einer durch die Änderung begünstigten Einheit eingetragen ist (oder bei einer neutralen Änderung an einer betroffenen Einheit), ist die Änderung der Teilungserklärung zur Wirksamkeit erstarkt.

4. Folgen für neue Vertragsgestaltung

a) Bauträger muss mögliche triftige Gründe dem Notar angeben

Änderungsvollmachten ohne die Benennung triftiger Gründe wird es nach der jetzigen BGH-Entscheidung nicht mehr geben. Das versteht sich von selbst.

Weniger einfach ist die Folgefrage: Welche triftigen Gründe schreiben wir Notare in die Klausel? Hier hat uns der BGH geholfen, indem er aus seiner Sicht allgemein zulässige Gründe in seine Entscheidung auflistet:

*„(b) Als triftige Gründe, die Anlass für eine nachträgliche Änderung der Teilungserklärung sein können, kommen beispielsweise in Betracht die Erforderlichkeit oder Zweckdienlichkeit für die Erfüllung behördlicher Auflagen, die Erschließungssicherung, die Beseitigung von Planungsmängeln und die Erfüllung von Sonderwünschen anderer Erwerber [...]“*¹⁴⁰

Bei der Gestaltung der Klausel wird sich der Notar sinnvollerweise daran anlehnen. Das heißt nicht, dass die Aufzählung des BGH abschließend wäre. Je nach Sachverhalt kann es **weitere triftige Gründe** geben. Ein Beispiel wäre, dass der Bauträger eine Umplanung schon erwägt, aber die notwendige baurechtliche Genehmigung dafür noch nicht vorliegt. Dann kann er sich diese Änderung vorbehalten. Je konkreter er sie im Vertrag beschreibt, desto besser.

Der Notar weiß natürlich nicht, was der Bauträger noch an Änderungsideen im Kopf hat. Er kann aber den **Bauträger fragen**, ob eine konkrete Änderungsmöglichkeit ansteht – und darauf hinweisen, dass diese umso eher gegenüber den Erwerbern verwirklicht werden kann, je genauer sie im Vertrag beschrieben wird.

Die Fallgruppe **„Sonderwünsche anderer Erwerber“** ist etwas mit Vorsicht zu genießen. Im Fall des KG hätte man die Umplanung in Hotelräume auch als Wunsch des Erwerbers der betreffenden Einheiten begreifen können (sofern die Änderungsbefugnis dies als triftigen Grund genannt hätte). Aber auch dann wäre es an der Angemessenheit gescheitert. Hier könnte man erwägen, in der Klausel etwa zu regeln, dass die Wünsche anderer Erwerber nur genügen, wenn sie in der Interessenabwägung gegenüber den berechtigten Interessen

¹³⁸ BGHZ 109, 179 = NJW 1990, 447; BayObLG NJW-RR 1998, 946; Armbrüster in Bärmann, 16. Aufl. 2025, WEG § 3 Rn. 48; Krafka in MüKoBGB, 10. Aufl. 2026, WEG § 3 Rn. 75; Wicke in Grüneberg, 85. Aufl. 2026, WEG § 2 Rn. 2; Picker in Staudinger, 2025, BGB § 892 Rn. 34.

¹³⁹ Hertel in BeckOGK, 1.12.2024, BGB § 892 Rn. 111; Picker in Staudinger, 2025, BGB § 892 Rn. 34, 230; Rapp/Wobst in Staudinger, 2023, WEG § 3 Rn. 165.

¹⁴⁰ BGH 23.1.2026 – V ZR 91/25, Rn. 24.

bisherigen Erwerbern deutlich stärker zu gewichtigen sind. Für die Wirksamkeit der Klausel ist die Einschränkung nicht erforderlich; aber man sollte sie für die Anwendung im Hinterkopf behalten.

b) Angemessenheit um Beschränkung der Zweckänderung ergänzen

Der BGH nahm in seinem jetzigen Beschluss zur Frage der Angemessenheit keine Stellung (weil dies nicht entscheidungserheblich war). Wir sind insoweit weiter auf den Beschluss aus dem Jahr 2019 angewiesen, wo der BGH keine eigenen Kriterien aufstellte, sondern nur die von der Literatur genannten Kriterien zustimmend zitierte:

„(aa) In der Literatur besteht Einigkeit insoweit, dass der Leistungsinhalt im engeren Sinn nicht beeinträchtigt werden darf, dass also dem Käufer keine zusätzlichen Verpflichtungen auferlegt werden dürfen, sein Sondereigentum und etwaige Sondernutzungsrechte unangetastet bleiben müssen, und das zu dessen Benutzung erforderliche Gemeinschaftseigentum nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden darf. Außerdem muss eine Überwachung durch den Notar vorgesehen werden ...“¹⁴¹

Bei Einhaltung dieser Kriterien sei die Änderungsvollmacht jedenfalls nicht offensichtlich unwirksam – nur das prüfte der BGH damals. Diese drei Kriterien sollten wir daher weiterhin als Beschränkung der Änderungsbefugnis (jedenfalls im Innenverhältnis) aufnehmen.

Zusätzlich habe ich nach der Entscheidung des KG eine Beschränkung der Vollmacht in meine Bauträgerverträge übernommen, dass die Zweckbestimmung anderer Einheiten nur unwesentlich geändert werden darf. Man könnte auch formulieren „nur in eine nicht oder nur unwesentlich stärker störende Nutzung“ geändert werden darf. Denn sachlich macht das Kriterium des KG Sinn – auch wenn ich hoffe, dass es der BGH nicht als viertes KO-Kriterium übernimmt.

Die genannten Grenzen greifen meines Erachtens nur für die allgemeine Änderungsvollmacht. Will der Bauträger etwa einen zweiten Bauabschnitt errichten – oder einen Anbau, sofern ihm dieser baurechtlich gestattet wird, ist durchaus sinnvoll, ihm dafür auch eine Änderung der Miteigentumsanteile zu gestatten (und dafür Aufassungsvollmacht zu erteilen), sofern nur hinreichend inhaltlich bestimmt ist, nach welchen Kriterien er die Miteigentumsanteile anpassen kann (etwa, damit die Miteigentumsanteile dem Verhältnis der Wohnflächen entsprechen).

c) Änderungsanspruch weiter als die Vollmacht fassen?

Man könnte auch erwägen, den vertraglichen Änderungsanspruch bewusst weiter als die einseitige Änderungsbefugnis zu fassen – etwa einen Anspruch auch in den Fällen zu geben, in denen kein triftiger Grund für die Änderung besteht, die Änderung aber sonst für den Erwerber nicht wirtschaftlich nachteilig ist. Doch auch dann greift das Klauselverbot des § 308 Nr. 4 BGB, wie der BGH in seiner Entscheidung festhält:

„Das Klauselverbot erfasst nach seinem Normzweck aber auch solche Klauseln, die dem Verwender einen Anspruch auf Zustimmung des Vertragspartners zur Änderung einräumen, weil der schuldrechtliche Abänderungsanspruch ihm ebenfalls eine einseitige Änderung der Leistungspflicht ermöglicht.“¹⁴²

d) Vollmacht auch, soweit der Erwerber zustimmt (und Notar dies bestätigt)

Erwägen könnte man auch, die herkömmliche Vollmacht, über deren Verwendung der Bauträger einseitig entscheidet, zu ergänzen durch eine Vollmacht, die der Bauträger nur mit Zustimmung des Erwerbers verwenden darf – etwa nach folgendem Modell (ausführlicher nachfolgend S. 154):

¹⁴¹ BGH 19.9.2019 – V ZB 119/18, Rn. 30.

¹⁴² BGH 23.1.2026 – V ZR 91/25, Rn. 15.

Formulierungsvorschlag:

1. Der Erwerber erteilt dem Bauträger Vollmacht, die Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung zu ändern und zu ergänzen, soweit der Notar bestätigt, dass der Erwerber zuvor in Schriftform (nicht E-Mail) seine Zustimmung zu der Änderung erklärt hat.
2. Weiter erteilt der Erwerber dem Bauträger Vollmacht, auch ohne gesonderte Zustimmung des Erwerbers die Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung zu ändern und zu ergänzen, soweit *** [gefolgt von den üblichen Einschränkungen].

Vorteil einer solchen zusätzlichen Vollmacht wäre, dass sie erhalten bleibt, auch wenn die einseitige Änderungsbefugnis des Bauträgers nach § 308 Nr. 4 BGB unwirksam sein sollte.

Die Vollmacht darf natürlich im Außenverhältnis nicht von der Zustimmung der Erwerber abhängig sein. Denn diese Zustimmung müsste dem Grundbuchamt in der Form des § 29 GBO nachgewiesen werden; dann kann man die Erwerber gleich bei der Beurkundung mitwirken oder nachgenehmigen lassen. Denkbar wäre, im Außenverhältnis eine Bestätigung des Notars als Eigenurkunde vorzusehen. Dann muss der Notar auch prüfen, ob der jeweilige Erwerber zugestimmt hat. Hier würde ich eher Schriftform vorschlagen. E-Mail (Textform) wäre natürlich einfacher. Aber die Echtheit ist bei einer E-Mail schwieriger zu prüfen (sofern man nicht definiert, dass die Absendung von einer bestimmten Mailadresse für die Zustimmung genügt).

Der Nutzen einer solchen Vollmacht ist natürlich auch begrenzt: Er erspart den Erwerbern, dass sie nochmals zum Notar kommen. Er erspart aber nicht dem Notar, dass er alle Erwerber anschreibt und fragt, ob sie zustimmen wollen.

e) Gesonderte Änderungsbefugnis bei möglicher Umplanung

Auch wenn die Teilungserklärung möglicherweise für einen möglichen späteren zweiten Bauabschnitt oder eine sonstige Umplanung (zum Beispiel Dachgeschossaufstockung) geändert werden soll, würde ich dies durch eine gesonderte Regelung zu Änderungsbefugnis und Änderungsvollmacht erfassen – und nicht versuchen, dies in die allgemeine Änderungsbefugnis mit hinein zu packen (und habe dies auch bisher schon in einem getrennten Unterpunkt geregelt). Denn Voraussetzungen und Umfang beider Änderungsbefugnisse sind unterschiedlich: Beim zweiten Bauabschnitt ist der Bauträger zu weitergehenden Eingriffen befugt als im Normalfall: So kann er zum Beispiel hierfür auch eine Auflassungsvollmacht zur Änderung der Miteigentumsanteile erhalten. Andererseits kann der Anlass der Änderung und damit deren möglicher Inhalt schon präziser definiert werden.

Wenn man dies in einer gesonderten Klausel regelt, ist es deutlich klarer – und es besteht nicht die Gefahr, dass durch die Vermengung zweier unterschiedlicher Sachverhalte Klauseln zu weit oder zu unpräzise und dadurch unwirksam werden. Einen **Formulierungsvorschlag** für eine allgemeine Änderungsvollmacht finden Sie unter V. 7.

f) Änderungsbefugnis für bauliche Änderungen prüfen

Und wenn der Notar schon seine Musterklauseln zur Änderungsvollmacht prüft, sollte er auch gleich die Klausel zur Änderungsbefugnis für bauliche Änderungen prüfen. Denn sie unterliegt demselben Prüfungsmaßstab nach § 308 Nr. 4 BGB.

Hier hatte der BGH aber schon vor langem entschieden, dass eine Änderung nur aufgrund der triftigen Gründe zulässig ist, die in der Vertragsklausel ausdrücklich benannt sind. Daher müssten diese Vertragsklauseln eigentlich den Anforderungen der Rechtsprechung schon entsprechen. Aber es schadet nicht, noch einmal darüber zu sehen, wenn man die Anforderungen des § 308 Nr. 4 BGB gerade noch frisch im Kopf hat.