



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 91/25

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

JNEU: nein

BGB § 308 Nr. 4; WEG § 8 Abs. 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).

BGB § 242 Be, § 308 Nr. 4

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.

BGH, Urteil vom 23. Januar 2026 - V ZR 91/25 - KG
LG Berlin II

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 23. Januar 2026 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, die Richter Dr. Göbel, Dr. Hamdorf und Dr. Malik und die Richterin Dr. Grau

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des Kammergerichts - 21. Zivilsenat - vom 23. April 2025 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Klägerin war zusammen mit einer weiteren Gesellschaft (im Folgenden: Miteigentümerin) Bruchteilseigentümerin eines Grundstücks. Die Miteigentümerinnen beabsichtigten die Errichtung einer Wohnungseigentumsanlage. Mit Teilungserklärung vom 18. Mai 2015 teilten sie das Grundstück unter Bildung der Untergemeinschaften A bis E in Wohnungs- und Teileigentum auf. Die zur Untergemeinschaft B („Teileigentumsrechte[Apartment]“) gehörenden 38 Teileigentumseinheiten dürfen für einen Beherbergungsbetrieb genutzt werden. Am 19. Juli 2016 schlossen die Beklagten mit der Klägerin einen notariell beurkundeten Bauträgervertrag über eine der Klägerin zugewiesene Teileigentumseinheit, und zwar eine zur Untergemeinschaft C („Teileigentumsrechte[Gewerbe EG]“)

gehörende Ladeneinheit im Erdgeschoss des Gebäudes. In § 12.1.1 des von der Klägerin vorformulierten Vertrags erteilten die Beklagten der Klägerin eine unwiderrufliche Vollmacht, um in ihrem Namen die Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung „nachträglich beliebig abzuändern und alle damit in Zusammenhang stehenden Erklärungen abzugeben...“. Weiter heißt es dort:

„Die Vollmachten sind gegenüber dem Grundbuchamt nicht beschränkt, sondern allgemein erteilt; die Beschränkungen gelten nur im Innenverhältnis zwischen den Vertragsparteien und schränken den Umfang der Vollmacht gegenüber dem Grundbuchamt in keiner Weise ein. ...

Im Innenverhältnis ist der Bevollmächtigte insofern beschränkt, dass Änderungen bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise Inhalt und Umfang des Sondereigentums des Käufers oder derjenigen Teile des Gemeinschaftseigentums, die ihm zur alleinigen Nutzung zugewiesen sind, ohne seine Zustimmung nicht beeinträchtigt werden dürfen (sic!). Verkehrs- und Gemeinschaftsflächen, soweit für die Nutzung durch den Käufer von Bedeutung, dürfen nicht wesentlich verkleinert oder verlegt werden. Kosten dürfen dem Käufer durch etwaige Änderungen nicht entstehen. Unter diesen Voraussetzungen ist der Käufer der Verkäuferin gegenüber zu solchen Änderungen auch verpflichtet. ...“

- 2 Am 8. Februar 2017 ließen die Klägerin und die Miteigentümerin einen „2. Nachtrag zur Teilungserklärung“ (im Folgenden: 2. Nachtrag) beurkunden, durch den - soweit noch von Interesse - die den Beherbergungseinheiten der Untergemeinschaft B zugewiesenen Abstellräume entfielen und die Zahl der Beherbergungseinheiten von 38 auf 58 erhöht wurde. Die Klägerin und die Miteigentümerin handelten dabei auch in Ausübung der Änderungsvollmachten, die ihnen die Erwerber von Sondereigentum an dem Grundstück in den jeweiligen Bauträgerverträgen erteilt hatten. Die Beklagten widerriefen die der Klägerin eingeräumte Vollmacht. Die Klägerin und die Miteigentümerin ließen das Gebäude wie im 2. Nachtrag vorgesehen errichten, obwohl die Änderung der Teilungserklärung bis heute noch nicht in das Grundbuch eingetragen ist. Mit Zwischenverfügung vom 19. Oktober 2021 wies das Grundbuchamt auf

Eintragungshindernisse hin. Zu deren Beseitigung ließen die Klägerin und die Miteigentümerin am 7. April 2022 - wiederum auch im Namen der Erwerber - einen „4. Nachtrag zur Teilungserklärung“ (im Folgenden: 4. Nachtrag) notariell beurkunden, der weitere Änderungen der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung enthält, die die erhöhte Anzahl der Teileigentumseinheiten der Untergemeinschaft B umsetzen sollten. Dabei gingen sie davon aus, wegen des Widerrufs der Vollmacht durch die Beklagten für diese möglicherweise als Vertreter ohne Vertretungsmacht zu handeln.

- 3 Die auf Erteilung der Genehmigung der für die Beklagten im 4. Nachtrag abgegebenen Erklärungen gerichtete Klage ist vor dem Landgericht ohne Erfolg geblieben. Das Kammergericht hat die Berufung der Klägerin zurückgewiesen. Mit der von dem Kammergericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung der Beklagte zu 1 beantragt, verfolgt die Klägerin ihren Klageantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

- 4 Das Berufungsgericht, dessen Entscheidung unter anderem in ZfIR 2025, 347 veröffentlicht ist, verneint einen Anspruch der Klägerin auf Genehmigung der im 4. Nachtrag beurkundeten Änderungen, die die Erhöhung der ursprünglich vorgesehenen Anzahl der Beherbergungseinheiten der Untergemeinschaft B betreffen. Es bestehe allerdings ein Bedürfnis für die begehrte Genehmigung, weil die im Bauträgervertrag erteilte Änderungsvollmacht nach § 308 Nr. 4 BGB unwirksam sei. Die Beklagten könnten sich auf diese Norm berufen, da sie

Verbraucher seien. Auch wenn der Vertragsgegenstand eine Gewerbeeinheit sei und die Beklagten im Bauträgervertrag angegeben hätten, Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes zu sein, hätten sie die Gewerbeeinheit im Zweifel im Rahmen ihrer Vermögensverwaltung und damit als Verbraucher gekauft. Im Ausgangspunkt verlange § 308 Nr. 4 BGB keine Beschränkung der Änderungsvollmacht im Außenverhältnis. Im Innenverhältnis müsse die mögliche Leistungsänderung für den Erwerber zwar kalkulierbar sein, und der wesentliche Kern der vertraglichen Leistung dürfe nicht beeinträchtigt werden. Um den Anforderungen des § 308 Nr. 4 BGB zu genügen, müsse die Klausel aber nicht darüber hinaus ausdrücklich festhalten, dass die Ausübung der Änderungsvollmacht an das Vorliegen eines triftigen Grundes geknüpft sei; erst recht müssten solche Gründe im Vertrag nicht benannt werden. Außer einer Leerformel wäre damit nichts gewonnen. Es genüge vielmehr, wenn der Bauträgervertrag die gebotenen Beschränkungen im Innenverhältnis regle und deren Einhaltung dadurch sichergestellt werde, dass die Ausübung der Vollmacht durch einen Notar überwacht werde. Die Änderungsvollmacht sei aber hier im Innenverhältnis nicht ausreichend beschränkt, weil sie es dem Bauträger ermögliche, dem Erwerber neue Verbindlichkeiten aufzuerlegen und zudem die Zweckbestimmung von Sondereigentum mehr als nur unwesentlich zu ändern. Zwar folge aus dem Gebot der gegenseitigen Vertragserfüllung gemäß Treu und Glauben (§ 242 BGB), dass der Verwender trotz Unwirksamkeit der Klausel einen Anspruch auf Genehmigung mindestens solcher Änderungen habe, für die er sich eine Änderungsvollmacht hätte ausbedingen dürfen. Da der 4. Nachtrag aber einer mehr als unwesentlichen Änderung der Zweckbestimmung der zu der Untergemeinschaft B gehörenden Teileigentumseinheiten diene, stehe der Klägerin kein solcher Anspruch zu.

- 5 Ein Anspruch auf Genehmigung folge schließlich nicht aus der in § 12.1.1 des Bauträgervertrags übernommenen Verpflichtung der Beklagten zur Zustimmung zu den Änderungen. Diese Klausel sei aus den gleichen Gründen wie die Änderungsvollmacht gemäß § 308 Nr. 4 BGB unwirksam.

II.

- 6 Das hält revisionsrechtlicher Nachprüfung im Ergebnis stand. Der Beklagte zu 2 war im Verhandlungstermin vor dem Senat nicht vertreten. Gleichwohl ist nicht durch Versäumnisurteil, sondern durch Endurteil (unechtes Versäumnisurteil) zu entscheiden, da sich die Revision der Klägerin auf der Grundlage des von dem Berufungsgericht festgestellten Sachverhalts auch im Hinblick auf den Beklagten zu 2 als unbegründet erweist (vgl. Senat, Urteil vom 18. Juni 2021 - V ZR 146/20, NZM 2021, 722 Rn. 4).

- 7 1. Das Berufungsurteil unterliegt, was der Senat ungeachtet des § 526 Abs. 3 ZPO von Amts wegen zu prüfen hat, nicht schon deswegen der Aufhebung, weil der Einzelrichter entschieden und die Revision zugelassen hat. Zwar hat der Gesetzgeber die Zulassung der Revision durch einen Einzelrichter im Grundsatz ausschließen wollen, weshalb das mit der Berufung befasste Kollegialgericht vor einer Übertragung auf den Einzelrichter nach § 526 Abs. 1 ZPO sorgfältig zu überprüfen hat, ob ein Zulassungsgrund i.S.v. § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO besteht. Der Einzelrichter im Berufungsverfahren ist aber der für die Entscheidung gesetzlich zuständige Richter, wenn das vollbesetzte Berufungsgericht ihm die Sache zur Entscheidung übertragen hat und kein Rückübertragungsgrund nach § 526 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO vorliegt; er kann dann ohne Verfahrensverstoß die Revision zulassen (zum Ganzen Senat, Urteil

vom 18. November 2016 - V ZR 221/15, NJW-RR 2017, 260 Rn. 6; Urteil vom 17. März 2023 - V ZR 109/22, NJW 2023, 715 Rn. 10, jeweils mwN). So verhält es sich hier.

8 2. Die auf Genehmigung des 4. Nachtrags gerichtete Klage ist zulässig; insbesondere besteht unabhängig von der Wirksamkeit der formularmäßig erteilten Vollmacht ein Rechtsschutzbedürfnis. Die Beklagten haben die Vollmacht widerrufen, und zwischen den Parteien herrscht Streit darüber, ob bereits deren Erteilung unwirksam war. Das Grundbuchamt weigert sich aus diesem Grund, die in dem 2. Nachtrag vorgesehenen Änderungen der Teilungserklärung in das Grundbuch einzutragen. Die Klägerin kann daher ihr Klageziel durch den Gebrauch der Vollmacht nicht einfacher, schneller und billiger erreichen.

9 3. Im Ergebnis geht das Berufungsgericht zu Recht davon aus, dass die Klägerin gegen die Beklagten keinen Anspruch auf Genehmigung des 4. Nachtrags zur Teilungserklärung aus der in § 12.1.1 des Bauträgervertrags geregelten Mitwirkungsverpflichtung hat, weil diese Klausel der Inhaltskontrolle nach § 308 Nr. 4 BGB nicht standhält.

10 a) Bei der von der Klägerin gegenüber den Beklagten verwendeten Klausel in § 12.1.1 des Bauträgervertrags handelt es sich nach den Feststellungen des Berufungsgerichts um eine Allgemeine Geschäftsbedingung gemäß § 305 Abs. 1 BGB, die der Inhaltskontrolle unterliegt.

11 b) Es trifft zu, dass die vereinbarte Mitwirkungsverpflichtung an § 308 Nr. 4 BGB zu messen ist.

12 aa) Eine Kontrolle der Klausel anhand dieser Vorschrift ist nicht bereits nach § 310 Abs. 1 Satz 1 BGB ausgeschlossen. Entgegen der Auffassung der Revision haben die Beklagten den Bauträgervertrag als Verbraucher i.S.v. § 13 BGB und nicht als Unternehmer i.S.v. § 14 Abs. 1 BGB geschlossen.

13 (1) Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts haben die Beklagten die Teileigentumseinheit erworben, um sie zu vermieten. Sie haben die Gewerbeeinheit daher im Zweifel im Rahmen ihrer Vermögensverwaltung gekauft. Die Verwaltung des eigenen Vermögens stellt grundsätzlich keine gewerbliche Tätigkeit dar, sondern ist dem privaten Bereich zuzuordnen. Ausschlaggebende Kriterien für die Abgrenzung der privaten von der berufsmäßig betriebenen Vermögensverwaltung sind der Umfang, die Komplexität und die Anzahl der damit verbundenen Vorgänge. Nur wenn diese, was der Beurteilung im Einzelfall unterliegt, einen planmäßigen Geschäftsbetrieb erfordern - wie etwa die Unterhaltung eines Büros oder einer Organisation -, liegt eine gewerbliche Betätigung vor (vgl. BGH, Urteil vom 7. April 2021 - VIII ZR 49/19, NJW 2021, 2281 Rn. 81; Urteil vom 28. Mai 2020 - III ZR 58/19, BGHZ 226, 39 Rn. 19 f.; Urteil vom 3. März 2020 - XI ZR 461/18, NZM 2020, 808 Rn. 12, jeweils mwN). Aufgrund der negativen Formulierung des zweiten Halbsatzes des § 13 BGB ist das rechtsgeschäftliche Handeln einer natürlichen Person grundsätzlich als Verbraucherhandeln anzusehen und gehen insoweit verbleibende Zweifel nicht zulasten des Verbrauchers (vgl. BGH, Urteil vom 10. November 2021 - VIII ZR 187/20, BGHZ 232, 1 Rn. 47; Urteil vom 30. September 2009 - VIII ZR 7/09, NJW 2009, 3780 Rn. 11). In den Tatsacheninstanzen etwa übergangenen Sachvortrag der nach allgemeinen Grundsätzen für die Tatbestandsmerkmale des § 310 Abs. 1 Satz 1 BGB

darlegungs- und beweisbelasteten Klägerin (vgl. BeckOGK/Brübach, BGB [1.12.2025], § 310 Rn. 74; Erman/Looschelders, BGB, 17. Aufl., § 310 Rn. 33), der die Annahme einer gewerblichen Tätigkeit der Beklagten rechtfertigen könnte, zeigt die Revision nicht auf.

14 (2) Dass die Beklagten im Formularvertrag als Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes bezeichnet werden, ist demgegenüber unbeachtlich. Wer umsatzsteuerrechtlich „Unternehmer“ ist, bestimmt § 2 UStG. Der Unternehmerbegriff des Umsatzsteuerrechts ist autonom ohne Rückgriff auf Definitionen in anderen Rechtsvorschriften - etwa in § 14 BGB - auszulegen (vgl. BGH, Urteil vom 3. März 2020 - XI ZR 461/18, NZM 2020, 808 Rn. 16). Der Begriff umfasst auch die private Vermögensverwaltung durch Vermietung und Verpachtung von Grundstücken (vgl. BFHE 223, 487, 489 [juris Rn. 12]). Für die hier maßgebliche zivilrechtliche Abgrenzung von Verbraucher und Unternehmer ist demgegenüber anerkannt, dass die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken, soweit sie allein der privaten Vermögensverwaltung dient, die Qualifikation des Vermieters oder Verpächters als Verbraucher nicht hindert (vgl. BGH, Urteil vom 23. Oktober 2001 - XI ZR 63/01, BGHZ 149, 80, 86 f. [juris Rn. 23 f.]). Soweit sich die Revision für ihre entgegenstehende Ansicht auf die Senatsrechtsprechung beruft (Senat, Urteil vom 26. Februar 2016 - V ZR 208/14, NJW 2016, 2173 Rn. 29), bleibt auch dies ohne Erfolg. Der Senat hat auf Anfrage des XI. Zivilsenats erklärt, hieran nicht festzuhalten (vgl. BGH, Urteil vom 3. März 2020 - XI ZR 461/18, NZM 2020, 808 Rn. 18).

15 bb) Der Anwendungsbereich von § 308 Nr. 4 BGB erstreckt sich auf die formularmäßig vereinbarte Mitwirkungsverpflichtung des Käufers. Nach dieser Norm ist in Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam die Vereinbarung

eines Rechts des Verwenders, die versprochene Leistung zu ändern oder von ihr abzuweichen, wenn nicht die Vereinbarung der Änderung oder Abweichung unter Berücksichtigung der Interessen des Verwenders für den anderen Vertragsteil zumutbar ist. Soweit die von der Klägerin verwendete Klausel eine Mitwirkungsverpflichtung des Käufers enthält, handelt es sich zwar nicht um eine unmittelbare einseitige Änderungsbefugnis des Verwenders. 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 (vgl. BeckOGK/Weiler, BGB [1.12.2025], § 308 Nr. 4 Rn. 68; BeckOK BGB/Becker [1.8.2025], § 308 Nr. 4 Rn. 8; MüKoBGB/Wurmnest, 10. Aufl., § 308 Abs. 4 Rn. 7; Pfeiffer AGB-R/Dammann, BGB, 8. Aufl., § 308 Nr. 4 Rn. 14; Thüsing in Graf von Westphalen/Thüsing/Pamp, Vertragsrecht und AGB-Klauselwerke [52. EL Oktober 2025], Änderungsvorbehalt Rn. 8).

16 c) Aus § 308 Nr. 4 BGB ergibt sich die Unwirksamkeit der in § 12.1.1 des Bauträgervertrags geregelten Mitwirkungsverpflichtung der Käufer. 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.

17 aa) Vor dem Hintergrund, dass es bei Bauvorhaben häufig notwendig oder zweckmäßig ist, die ursprüngliche Planung zu modifizieren, besteht ein praktisches Bedürfnis, es dem teilenden Eigentümer zu ermöglichen, die

Teilungserklärung zu ändern. Nach der Rechtsprechung des Senats ist es daher im Grundsatz nicht zu beanstanden, wenn die Erwerber ihm in den Erwerbsverträgen eine Vollmacht zur Änderung der Teilungserklärung erteilen. Im Außenverhältnis darf sie, damit sie im Grundbuchverkehr verwendbar ist, unbeschränkt erteilt werden (vgl. Senat, Beschluss vom 19. September 2019 - V ZB 119/18, NJW 2020, 610 Rn. 28). Was die Beschränkungen im Innenverhältnis angeht, unterliegt die Vollmacht aber einer Klauselkontrolle nach § 308 Nr. 4 BGB, wenn es sich um Allgemeine Geschäftsbedingungen handelt (vgl. Senat, Beschluss vom 19. September 2019 - V ZB 119/18, aaO Rn. 27). Eine weitere Möglichkeit zur Sicherung des Änderungsinteresses des teilenden Eigentümers besteht darin, dass die Erwerber sich in den Erwerbsverträgen verpflichten, einer von dem Bauträger gewünschten Änderung der Teilungserklärung zuzustimmen. Eine solche - wie hier - formularmäßig eingegangene Verpflichtung ist ebenfalls an § 308 Nr. 4 BGB zu messen (vgl. oben Rn. 15). Dabei gelten die zur Klauselkontrolle der Vollmacht entwickelten Grundsätze auch für die Inhaltskontrolle einer in Allgemeinen Geschäftsbedingungen vereinbarten Verpflichtung des Erwerbers zur Zustimmung zu einer Änderung der Teilungserklärung. Beide rechtlichen Gestaltungsarten sollen dem Bauträger im Nachhinein eine eigenmächtige Änderung der Teilungserklärung ermöglichen.

- 18 bb) § 308 Nr. 4 BGB stellt für die mögliche Rechtfertigung eines Leistungsänderungsrechts darauf ab, ob dieses unter Berücksichtigung der Interessen des Verwenders für den anderen Vertragsteil zumutbar ist. Damit verlangt die Norm eine Abwägung zwischen den Interessen des Klauselverwenders an einer Änderung seiner Leistung und denen des anderen Vertragsteils an der Unveränderlichkeit der vereinbarten Leistung des Verwenders.

19

(1) Geklärt ist in der höchstrichterlichen Rechtsprechung, dass die Zumutbarkeit einer Leistungsänderungsklausel dann zu bejahen ist, wenn die Interessen des Verwenders die für das jeweilige Geschäft typischen Interessen des anderen Vertragsteils überwiegen oder ihnen zumindest gleichwertig sind (vgl. BGH, Urteil vom 15. November 2007 - III ZR 247/06, NJW 2008, 360 Rn. 21; Urteil vom 21. September 2005 - VIII ZR 284/04, NJW 2005, 3567, 3569 [juris Rn. 17]; Urteil vom 17. Februar 2004 - XI ZR 140/03, BGHZ 158, 149, 154 f. [juris Rn. 19]). Daher setzt die Vereinbarkeit mit § 308 Nr. 4 BGB eine solche Fassung der Abänderungsklausel voraus, nach der für den anderen Vertragsteil zumindest ein gewisses Maß an Kalkulierbarkeit der möglichen Leistungsänderung besteht. Im Allgemeinen ist dies zu bejahen, wenn für die Änderung ein triftiger Grund vorliegt. Die Klausel muss die triftigen Gründe benennen und in ihren Voraussetzungen erkennbar die Interessen des Vertragspartners angemessen berücksichtigen (vgl. BGH, Urteil vom 21. Oktober 2025 - X ZR 39/25, ReiseRFG 2025, 293 Rn. 76 zu genehmigungspflichtigen Entgeltbedingungen im Sinne von § 12 Abs. 1 Satz 2, Abs. 3 AEG; Urteil vom 15. November 2007 - III ZR 247/06, NJW 2008, 360 Rn. 21 zur Inhaltskontrolle von Allgemeinen Geschäftsbedingungen im Pay-TV-Abonnement; Urteil vom 21. September 2005 - VIII ZR 284/04, NJW 2005, 3567, 3569 [juris Rn. 17] zu Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Versandhandelsunternehmens; Urteil vom 12. Januar 1994 - VIII ZR 165/92, BGHZ 124, 351, 362 [juris Rn. 55] zur Zulässigkeit von Formularbestimmungen in einem Vertragshändlervertrag der Kraftfahrzeug-Branche; Urteil vom 20. Januar 1983 - VII ZR 105/81, BGHZ 86, 284, 295 [juris Rn. 31] zur Unwirksamkeit allgemeiner Flugbeförderungsbedingungen eines Luftfahrtunternehmens). Das gilt insbesondere auch für Abweichungsvorbehalte in Baurägerverträgen bezüglich

Bauausführung und Materialwahl (vgl. BGH, Urteil vom 23. Juni 2005 - VII ZR 200/04, NJW 2005, 3420, 3421 [juris Rn. 18]).

20 (2) In der Literatur wird überwiegend diese Rechtsprechung auf den Fall übertragen, dass ein Verbraucher als Erwerber von Wohnungs- oder Teileigentum dem teilenden Bauträger in dem Erwerbsvertrag formularmäßig eine Vollmacht zur nachträglichen Änderung der Teilungserklärung erteilt (vgl. Basty, Der Bauträgervertrag, 11. Aufl., 2023, Kap. 2 Rn. 16 ff.; Müller in Hügel, Wohnungseigentum, 5. Aufl., § 2 Rn. 195; Pause/Vogel, Bauträgerkauf und Baumodelle, 7. Aufl., Kap. 3 Rn. 81, 107; Armbrüster, ZMR 2005, 244, 250; Grziwotz, ZfIR 2025, 354, 355; Hügel, NotBZ 2020, 182, 186; Vogel, ZMR 2008, 270, 271 f.). Der Senat hat diese Frage bislang noch nicht entschieden. Er hat es allerdings als nicht unbedenklich erachtet, wenn eine Änderungsvollmacht im Innenverhältnis der Vertragsparteien keine triftigen Gründe nennt (vgl. Senat, Beschluss vom 19. September 2019 - V ZB 119/18, NJW 2020, 610 Rn. 34).

21 (3) Wie das Berufungsgericht halten es andere Teile der Literatur dagegen nicht für notwendig, triftige Gründe in der Klausel zu benennen (vgl. Forscher in Grziwotz/Koeble, Handbuch Bauträgerrecht, 2. Aufl., Kap. 2 Rn. 176; ders., ZWE 2020, 136, 137; Cramer, NJW 2020, 616). Es genüge, wenn der triftige Grund tatsächlich vorliege und die Vollmacht lediglich negativ definiere, zu welchen Änderungen der Bauträger nicht berechtigt sei. Den Erwerber interessiere in der Regel nicht der Grund für eine Änderung, sondern vielmehr, welche Änderung der Bauträger vornehmen dürfe und vor allem welche nicht.

22 (4) Richtigerweise muss eine Klausel, in welcher ein Erwerber von Wohnungs- oder Teileigentum dem teilenden Bauträger in dem Erwerbsvertrag

eine Vollmacht zur nachträglichen Änderung der Teilungserklärung erteilt, erkennen lassen, dass eine Änderung von dem Vorliegen triftiger Gründe abhängt und die triftigen Gründe benennen und in ihren Voraussetzungen erkennbar die Interessen des Vertragspartners angemessen berücksichtigen.

- 23 (a) Indem § 308 Nr. 4 BGB vorsieht, dass der Änderungsvorbehalt unter Berücksichtigung der Interessen des Verwenders für den anderen Vertragsteil zumutbar sein muss, wird das Maß des Zumutbaren in ein Abhängigkeitsverhältnis zu den Gründen gestellt, aus denen der Verwender eine nachträgliche Änderung erstrebt. Auch der - allerdings nur als Hinweis dienende (vgl. Art. 3 Abs. 3 RL 93/13/EWG) - Anhang der Richtlinie 93/13/EWG des Rates vom 5. April 1993 über missbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen nennt in Nr. 1 lit. k beispielhaft eine Klausel als missbräuchlich, die es ermöglicht, dass Gewerbetreibende die Merkmale eines zu liefernden Erzeugnisses oder einer zu erbringenden Dienstleistung einseitig ohne triftigen Grund ändern. Daher hält es der Bundesgerichtshof für unverzichtbar, dass ein formularmäßiger Abweichungsvorbehalt im Bauträgervertrag bezüglich Bauausführung und Materialwahl den Verwender nur bei Vorliegen im Einzelnen benannter triftiger Gründe zu Änderungen berechtigt (vgl. BGH, Urteil vom 23. Juni 2005 - VII ZR 200/04, NJW 2005, 3420, 3421 [juris Rn. 18]). Besonderheiten, die es demgegenüber rechtfertigen könnten, auf die Änderung von Teilungserklärungen bezogene Klauseln in Bauträgerverträgen von dieser Anforderung auszunehmen, bestehen nicht, da in beiden Fällen das von § 308 Nr. 4 BGB geschützte Äquivalenzinteresse zwischen den beiderseitigen Leistungen betroffen ist. Im Hinblick darauf muss der Erwerber nicht hinnehmen, dass der Verwender Änderungen der Teilungserklärung nur deshalb vornimmt, um sich selbst auf Kosten seines Vertragspartners besser zu stellen (vgl. BGH, Urteil vom

11. Oktober 2007 - III ZR 63/07, NJW-RR 2008, 134 Rn. 11; Urteil vom 30. Juni 2009 - XI ZR 364/08, NJW-RR 2009, 1641 Rn. 26; Urteil vom 11. März 1987 - VIII ZR 203/86, NJW 1987, 1886 [juris Rn. 15] - noch zu § 10 Nr. 1 AGBG).

24 (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 (vgl. Basty, Der Bauträgervertrag, 11. Aufl., 2023, Kap. 2 Rn. 18; Grziwotz, ZfIR 2025, 354, 355). Benennt die Klausel die triftigen Gründe hinreichend klar, hält sie der Klauselkontrolle stand. Andernfalls ist sie insgesamt, also auch im Außenverhältnis (dazu oben Rn. 17) unwirksam. 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.

25 cc) Diesen Anforderungen, die für eine - wie hier - formularmäßig vereinbarte Verpflichtung des Erwerbers zur Zustimmung zu einer von dem Bauträger gewünschten Änderung der Teilungserklärung ebenfalls gelten (vgl. hierzu oben Rn. 15), wird die in Rede stehende Klausel in § 12.1.1 des Bauträgervertrags nicht gerecht. Sie sieht davon ab, den Anspruch des Verwenders gegen den Käufer auf Zustimmung zu einer nachträglichen Änderung der Teilungserklärung von einem Vorliegen im Einzelnen benannter triftiger Gründe abhängig zu machen und ermöglicht ihm eine Vertragsänderung ohne triftigen Grund.

26 dd) Ob die Klausel im Übrigen die Interessen des Vertragspartners angemessen berücksichtigt, kann daher dahinstehen.

27 4. Im Ergebnis zu Recht verneint das Berufungsgericht ferner einen Anspruch der Klägerin gegen die Beklagten auf Genehmigung des 4. Nachtrags gemäß § 242 BGB. Anders als das Berufungsgericht meint, scheidet ein Rückgriff auf § 242 BGB allerdings schon deshalb aus, weil er hier auf eine unzulässige geltungserhaltende Reduktion der gegen § 308 Nr. 4 BGB verstoßenden Mitwirkungsverpflichtung hinausliefe. Nach dem Verbot der geltungserhaltenden Reduktion darf eine gegen §§ 307 ff. BGB verstoßende Vertragsbestimmung grundsätzlich nicht durch wirkungsgleiche Regelungen ersetzt werden. Andernfalls würde es dem Verwender ermöglicht, risikolos die Allgemeinen Geschäftsbedingungen einseitig in seinem Interesse auszugestalten, und somit entgegen dem Gesetzeszweck nicht verhindert, dass der Vertragspartner des Verwenders in der Vertragsabwicklungspraxis mit überzogenen Klauseln konfrontiert wird (st. Rspr., vgl. BGH, Urteil vom 6. April 2016 - XII ZR 29/15, NZM 2016, 585 Rn. 19; Urteil vom 11. Oktober 2011 - VI ZR 46/10, NJW 2012, 222 Rn. 20; Urteil vom 24. September 1985 - VI ZR 4/84, BGHZ 96, 18, 25 f. [juris Rn. 26]; Urteil vom 17. Mai 1982 - VII ZR 316/81, BGHZ 84, 109, 116 [juris Rn. 22]; so auch die Kritik an der Entscheidung des Berufungsgerichts von Kranzkowski, MietRB 2025, 225, 228). 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 daher eine Zustimmungspflicht des Vertragspartners im Regelfall - und so auch hier - nicht aus § 242 BGB ergeben.

28 5. Die von der Klägerin schließlich erhobene Verfahrensrüge der Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 103 Abs. 1 GG) hat der Senat geprüft und nicht für durchgreifend erachtet (§ 564 Satz 1 ZPO).

III.

29 Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Brückner

Göbel

Hamdorf

Malik

Grau

Vorinstanzen:

LG Berlin, Entscheidung vom 28.11.2023 - 14 O 115/22 -

KG Berlin, Entscheidung vom 23.04.2025 - 21 U 156/23 -

Verkündet am:

23. Januar 2026

Rinke, Justizangestellte

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle