



Änderungsvorbehalte von Bauträgern und Fertighauserstellern

Sind nachträgliche Änderungen zu Lasten des Erwerbers zulässig?

Bauträger und viele Baufirmen glauben häufig, sich aus praktischen Gründen die Möglichkeit offen halten zu müssen, nachträglich einseitig Details der Bauleistung ändern zu dürfen. Sehr beliebt sind bei Bauträgern auch Klauseln, die einseitige nachträgliche Änderungen der sogenannten Teilungserklärung ermöglichen sollen. Da geht es vor allem darum, die Flächenverteilung bei Sonder- und Gemeinschaftseigentum teilweise neu zu ordnen. Der staunende Erwerber fragt sich: Darf der das?

Die typische Antwort der Juristen lautet: Es kommt darauf an! Die Verträge werden immer vom jeweiligen Bauträger (oder in seinem Auftrag vom Notar) entworfen. Darum gilt das Recht der allgemeinen Geschäftsbedingungen. Nach § 308 Nr. 4 BGB sind nur solche Änderungen zulässig, die unter Berücksichtigung der Interessen des Bauträgers dem Erwerber zumutbar sind. Nach § 305c BGB sind überraschende Klauseln unzulässig und gehen Zweifel bei der Auslegung der Geschäftsbedingungen zu Lasten des Bauträgers. Das bedeutet, dass bei mehreren möglichen Auslegungen die für den Erwerber günstigste gilt.

Zum deutschen Recht kommt noch die europäische Klauselrichtlinie hinzu, die unmittelbar gilt. Danach sind nachträgliche Änderungen nur zulässig, wenn ein triftiger Grund zu erkennen ist.

Ein pfiffiger Bauträger könnte jetzt auf die Idee kommen, in den Vertrag eine Klausel aufzunehmen, nach der Änderungen zulässig sind, für die ein triftiger Grund besteht und die dem Erwerber zumutbar sind. Dazu sagt der Bundesgerichtshof (BGH): Das geht nicht! Es reicht nicht, nur den Wortlaut des Gesetzes wiederzugeben. Es muss sich schon aus der

Klausel selbst ergeben, nach welchen Kriterien im Einzelfall zu bestimmen sein soll, ob ein triftiger Grund vorliegt und welche Änderungen dem Erwerber zumutbar sind.

Mit dieser Begründung hat der BGH auch eine Klausel als unwirksam verworfen, die es dem Bauträger ermöglichen sollte, ein Bauprodukt durch ein „gleichwertiges“ zu ersetzen. Der bloße Verweis auf eine Gleichwertigkeit lasse weder einen triftigen Grund noch die Zumutbarkeit für den Erwerber erkennen, so der BGH.

Ebenso hat die Rechtsprechung eine Klausel gekippt, nach der Änderungen zulässig sein sollen, durch die der Bauwert oder die Gebrauchsfähigkeit nicht beeinträchtigt wird. Dies sei zu unbestimmt, so die Meinung der Richter. Auch der Vorbehalt von Änderungen, die dem Bauträger zweckmäßig erscheinen, soweit dadurch keine Wertminderung für den Erwerber eintritt, fand keine Gnade bei den Richtern. Etwas, was dem Bauträger zweckmäßig erscheine, müsse

der Klausel selbst zu erkennen sein, welche konkreten Gründe Anlass für eine nachträgliche Änderung sein sollen und nach welchem Maßstab die Zumutbarkeit für den Erwerber zu bestimmen soll.

Solche Änderungsvorbehalte zur Teilungserklärung sind besonders heikel. Sie sind immer dann erforderlich, wenn bereits mindestens ein Erwerber mit einer sogenannten Auflassungsvormerkung für das Wohnungseigentum im Grundbuch eingetragen wurde. Will der Bauträger nach Eintragung eines Erwerbers die Teilungserklärung ändern, wird ein sorgfältig arbeitendes Grundbuchamt es ablehnen, die Änderung einzutragen, wenn der Vertrag keine wirksame Änderungsklausel beinhaltet. Zu beachten ist auch, dass nicht nur der Erwerber der Änderung zustimmen muss, sondern womöglich auch die finanzierenden Banken sowohl des Bauträgers wie auch des Erwerbers.

Mit einer unwirksamen Änderungsklausel kann der Bauträger in große Schwierigkeiten geraten. In der irrigen Annahme, die Teilungserklärung einseitig ändern zu können, verkauft er womöglich einem späteren Erwerber etwas, was im Widerspruch zum Vertrag mit einem früheren Erwerber steht. Im schlimmsten Fall hat das strafrechtliche Ermittlungen wegen Betrugs und den gewerberechtlichen Entzug der Bauträgerkonzession zur Folge.

Nach meiner Einschätzung macht sich ein Bauträger mit jedem Änderungsvorbehalt angreifbar. Niemand kann mit Sicherheit vorhersagen, welche Entscheidung ein Gericht zu einer konkreten Klausel im Einzelfall treffen wird. Der Gewinn größerer Flexibilität wird um den Preis erhöhter Rechtsunsicherheit erkauf.

Percy Ehlert
Rechtsanwalt und Mediator
Immobilien- und Baurecht
Tel.: 030 - 32 79 83 0
ehlert@pielsticker.de
www.pielsticker.de

noch lange keinen triftigen Grund darstellen und dem Erwerber zumutbar sein.

Alle diese Änderungsvorbehalte betreffen Änderungen bei der Bauausführung. Die Rechtsprechung dazu gilt für Bauträger genauso wie für Fertighausanbieter und überhaupt für alle Baufirmen, die für ihre Bauleistungen dem Erwerber oder Bauherrn Vertragsbedingungen vorlegen, die von ihnen oder in ihrem Auftrag formuliert worden sind.

Bei Änderungsvorbehalten zur Teilungserklärung wendet die Rechtsprechung die gleichen strengen Maßstäbe an. Auch hier muss aus

PIELSTICKER MOHME

Rechtsanwälte Notare

Rechtsanwalt PERCY EHLERT
Immobilien- und Baurecht

Kurfürstendamm 56
10707 Berlin

Tel. 030 - 32 79 830
ehlert@pielsticker.de

www.pielsticker.de

