Bielefelder

BAURECHTSFORUM

eine Initiative von

STREITBÖRGER.



Bauträgerrecht 2026 – alles neu, oder: es bleibt kompliziert

Oliver Meinert

Bielefelder BAURECHTSFORUM

eine Initiative von STREITBÖRGER.

Themen-Überblick

01 Änderungsvollmacht des Bauträgers

02 Abnahme – unwirksame Klauseln, „blinde" Abnahme, Verjährung

03 Bezahlung – Abschlagszahlungen, Ratenplan, Sicherheitseinbehalt

04 Sachmängel

05 Anwalts- und Gutachterkosten

Bielefelder BAURECHTSFORUM



Teil 1: Änderungsvollmacht des Bauträgers

1. Änderungsvollmacht des Bauträgers

Worum geht es?

- **Problem**: Nach dem Verkauf der ersten Wohnung sollen Bauausführung, Baubeschreibung oder Teilungserklärung geändert werden.
- Für ein Objekt können keine unterschiedlichen Leistungsumfänge gelten – die bereits geschlossenen Verträge müssen also geändert werden.
- Das geht nur mit Einverständnis aller Erwerber.
- **Lösung der Praxis**: Dem Bauträger wird schon im Vertrag eine **Änderungsvollmacht** erteilt.
- Sie erlaubt spätere Änderungen von Teilungserklärung, Baubeschreibung und Abgeschlossenheit.
- Betroffen sind regelmäßig Räume, Sondernutzungsrechte oder Gemeinschaftsflächen.

1. Änderungsvollmacht des Bauträgers

Wie sah die übliche Vollmachtsregelung aus? – Der Fall

Ein Bauträger verkaufte 2016 eine Ladeneinheit. Der Vertrag enthielt eine im Außenverhältnis unbeschränkte Änderungsvollmacht, im Innenverhältnis beschränkt:

- Inhalt und Umfang des Sondereigentums dürfen bei wirtschaftlicher Betrachtung ohne Zustimmung nicht beeinträchtigt werden.
- Verkehrs- und Gemeinschaftsflächen dürfen nicht wesentlich verkleinert oder verlegt werden.
- Dem Käufer dürfen durch Änderungen keine Kosten entstehen; im Gegenzug ist er zur Mitwirkung verpflichtet.

2017 wollte der Bauträger die Teilungserklärung ändern (Abstellräume entfallen, mehr Beherbergungseinheiten). Ein Erwerber widerrief die Vollmacht – die Nachträge wurden nicht eingetragen.

Frage an das Kammergericht: Ist eine solche Bauträgervollmacht AGB-rechtlich wirksam?

1. Änderungsvollmacht des Bauträgers

Was hat das KG entschieden? – Urteil v. 23. April 2025, 21 U 156/23

Die Vollmacht ist nur wirksam, wenn sie im Innenverhältnis folgende Einschränkungen enthält:

- Sondereigentum und Sondernutzungsrechte des Erwerbers müssen unangetastet bleiben (bisher schon).
- Das zur Nutzung des Sondereigentums erforderliche Gemeinschaftseigentum darf nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden (bisher schon).
- Dem Erwerber dürfen keine zusätzlichen Verpflichtungen auferlegt werden (bisher schon).
- Die Zweckbestimmungen der Sondereigentumsrechte dürfen nicht mehr als unwesentlich geändert werden **(NEU!).**

Nach Auffassung des KG müssen dagegen **keine „triftigen Gründe"** genannt werden, aus denen von der Vollmacht Gebrauch gemacht werden darf.

1. Änderungsvollmacht des Bauträgers

Nun der BGH: triftige Gründe müssen konkret benannt sein

BGH, Urteil vom 23.01.2026 – V ZR 91/25

Der BGH erkennt das praktische Bedürfnis an, die Teilungserklärung ändern zu können – verschärft die Anforderungen an die Vollmacht aber deutlich:

- Die Klausel muss erkennen lassen: **nur bei triftigem Grund**.
- Diese Gründe müssen im Einzelnen benannt werden.
- Beispiele: behördliche Auflagen, Erschließung, Planungsmängel, Sonderwünsche anderer Käufer.
- Fehlt das, ist die Vollmacht **insgesamt unwirksam** – auch im Außenverhältnis.
- Eine Rettung über „Treu und Glauben" gelingt nach dem BGH meist nicht.

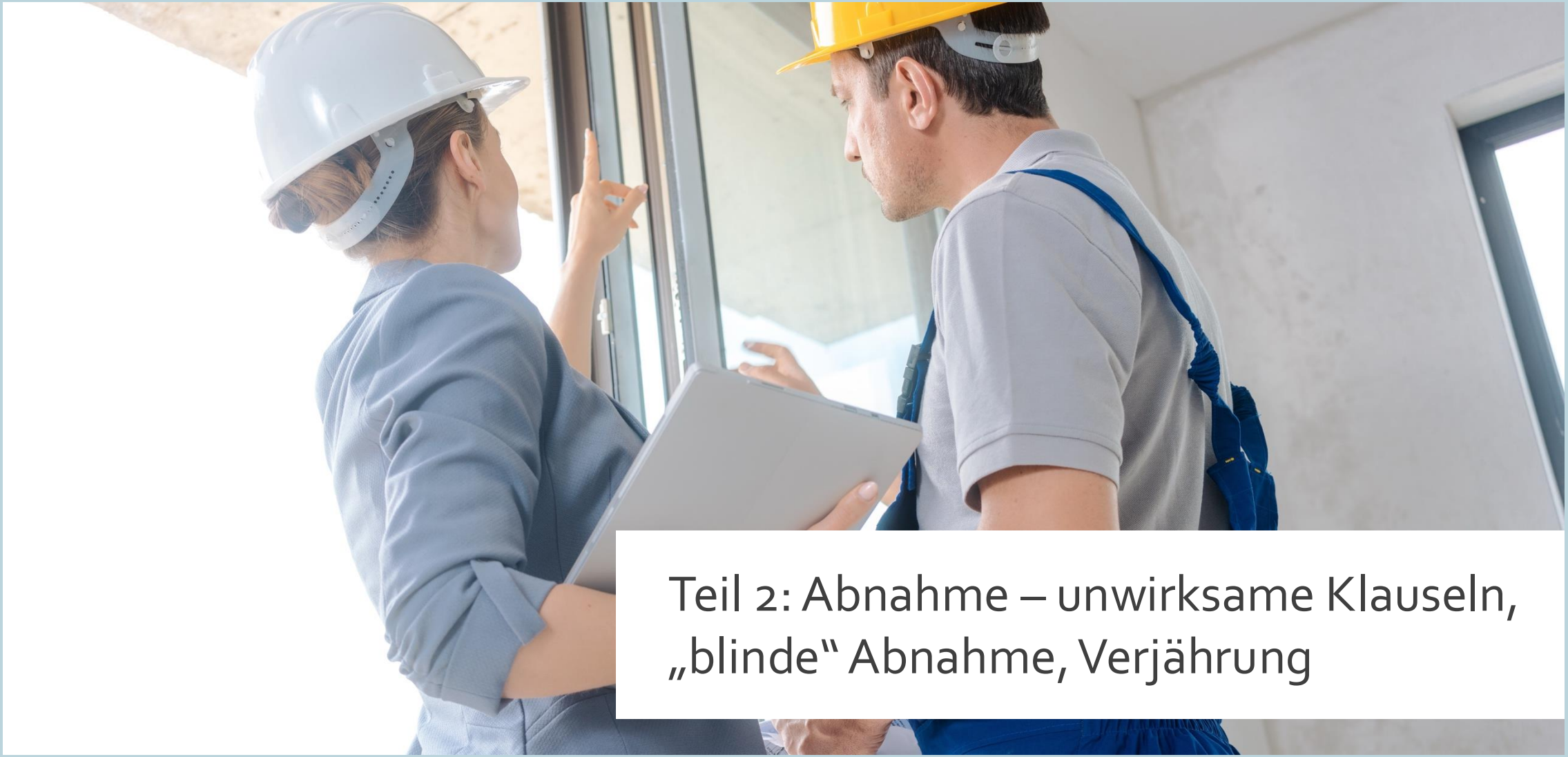
1. Änderungsvollmacht des Bauträgers

Was heißt das?

- Der BGH verlangt Transparenz vor der Unterschrift: Käufer sollen wissen, welche späteren Änderungen realistischerweise auf sie zukommen können.
- Eine Vollmacht ist kein Freifahrtschein. Käufer müssen vorher erkennen können, wann der Bauträger Änderungen verlangen darf.
- Alte Vollmachten, die den neuen Vorgaben nicht entsprechen, sind unwirksam.
- Damit können auch darauf gestützte Änderungen unwirksam sein – erkennbar etwa bei Änderungen der Teilungserklärung zeitnah zur Ersterrichtung.

- **Frage für Makler: Muss ich darauf hinweisen ?**

Bielefelder
BAURECHTSFORUM



Teil 2: Abnahme – unwirksame Klauseln, „blinde" Abnahme, Verjährung

2. Abnahme – unwirksame Klauseln, „blinde“ Abnahme, Verjährung

Dreh- und Angelpunkt

Abnahme = der Erwerber erklärt: Das Werk ist im Wesentlichen in Ordnung.

An die Abnahme knüpfen sich:

- die Fälligkeit des Werklohns, § 641 Abs. 1 BGB
- die Beendigung der Erfüllungsphase, §§ 362 ff. BGB
- der Gefahrübergang, § 644 BGB
- der Übergang zu den Mängelrechten, §§ 634 ff. BGB
- der Beginn der Verjährungsfrist, § 634a Abs. 2 BGB

Bei Eigentumswohnungen betrifft die Abnahme Sonder- und Gemeinschaftseigentum.

2. Abnahme – unwirksame Klauseln, „blinde“ Abnahme, Verjährung

Allgemeine Grundsätze zu Abnahmeklauseln

- Spannungsverhältnis zwischen rechtlichen Möglichkeiten und praktischen Bedürfnissen, insbesondere bei Großanlagen.
- **Grundsatz**: Sonder- und Gemeinschaftseigentum müssen durch jeden Erwerber abgenommen werden.
- **Merke:** Problematisch ist jede Regelung, die dem Erwerber die Möglichkeit nimmt, das Gemeinschaftseigentum selbst oder durch eine eigene Vertrauensperson abnehmen zu lassen.

Unzulässig sind etwa:

- Abnahme durch den Bauträger selbst
- verdrängende Abnahmevollmachten oder solche, die eine Verdrängung nahelegen
- Vollmachten auf den Erstverwalter
- Zuweisung der Abnahme an die WEG, auch nicht durch Gemeinschaftsordnung

2. Abnahme – unwirksame Klauseln, „blinde“ Abnahme, Verjährung

Abnahmereife vs. Fertigstellung

KG, Urteil v. 27.05.2025 – 21 U 44/22

Das KG meint: vollständige Fertigstellung im Sinne der MaBV entspricht der Abnahmereife

- Der Begriff der „vollständigen Fertigstellung“ der MaBV ist mit der Herstellung der Abnahmereife gleichzusetzen.
- Das Vertragsobjekt ist danach vollständig fertiggestellt, wenn es insgesamt abgenommen oder Sonder- und Gemeinschaftseigentum abnahmereif hergestellt sind.
- Im Abnahmeprotokoll festgehaltene Protokollmängel hindern die Fälligkeit der Schlussrate nicht.
- Sie begründen zugunsten des Erwerbers eine Mängeleinrede

➡ Folge: Zug-um-Zug-Verurteilung.

2. Abnahme – unwirksame Klauseln, „blinde“ Abnahme, Verjährung

Abnahmereife vs. Fertigstellung – der BGH korrigiert

BGH, Urteil v. 22.04.2026 – VII ZR 88/25

- Der Begriff „vollständige Fertigstellung“ ist **nicht** mit der Abnahmereife gleichzusetzen.
- „nach vollständiger Fertigstellung“ in der Ratenzahlungsbestimmung heißt: Die letzte Rate ist erst nach Beseitigung der bei der Abnahme des Sondereigentums protokollierten Mängel zu zahlen.
- Die Fälligkeit ist nicht abstrakt nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 MaBV zu bestimmen, sondern durch Auslegung des Bauträgervertrags.
- Nach dem Gesamtzusammenhang des Vertrags wird die letzte Rate erst fällig, wenn der Bauträger die in der Abnahmeniederschrift festgehaltenen Mängel beseitigt hat.

2. Abnahme – unwirksame Klauseln, „blinde“ Abnahme, Verjährung

2.b Unwirksame Abnahmeklauseln – Verwalter als Konzerntochter

BGH v. 09.11.2023 – VII ZR 241/22

Sachverhalt

- Eine Gemeinschaft macht Mängelrechte am Gemeinschaftseigentum geltend; sämtliche Einheiten wurden 2005 verkauft.
- Die Verträge sahen vor: *„Mit Übergabe und Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums wird der Verwalter beauftragt.“*
- Der Verwalter war eine Tochtergesellschaft des Bauträgers.
- 2014 beschloss die Eigentümerversammlung, die Abnahme sei unwirksam, und verlangte Abnahme und Mängelbeseitigung; der Bauträger berief sich auf Verjährung.

2. Abnahme – unwirksame Klauseln, „blinde“ Abnahme, Verjährung

2.b Unwirksame Abnahmeklauseln – Verwalter als Konzerntochter

BGH v. 09.11.2023 – VII ZR 241/22

Entscheidung des BGH

Die Abnahmeregelung ist **unwirksam**, weil die Abnahme durch ein **wirtschaftlich mit dem Bauträger verbundenes Unternehmen** erfolgen sollte.

2. Abnahme – unwirksame Klauseln, „blinde“ Abnahme, Verjährung

2.b Unwirksame Abnahmeklauseln – die Klausel des OLG Celle

OLG Celle v. 01.02.2023 – 3 U 60/22

Im Bauträgervertrag hieß es:

- *Die Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums erfolgt nach vollständiger Fertigstellung.*
- *Mit der Prüfung der Fertigstellung und Abnahmefähigkeit wird ein vom zukünftigen Verwalter noch zu benennender Sachverständiger auf Kosten der Wohnungseigentümer beauftragt.*
- *Die Feststellungen des Sachverständigen sind für Verkäuferin und Käufer verbindlich.*
- *Die Käufer sind zur Abnahme verpflichtet, wenn der Sachverständige keine wesentlichen Mängel feststellt.*
- *Verkäuferin und Käufer sind berechtigt, an der Abnahme teilzunehmen; die Käufer können stattdessen zwei Personen aus ihrer Mitte bevollmächtigen.*

2. Abnahme – unwirksame Klauseln, „blinde“ Abnahme, Verjährung

2.b Unwirksame Abnahmeklauseln – Entscheidung OLG Celle

Das OLG Celle hält die Klausel für unwirksam.

- Zwar wurde dem Sachverständigen die Abnahme nicht als solche übertragen.
- Durch die Bindung an dessen Feststellungen und die Abnahmepflicht wird aber das Recht jedes Erwerbers unterlaufen, das Gemeinschaftseigentum selbst abzunehmen.
- Eine zweistufige Regelung (technische Abnahme als Vorbereitung, rechtsgeschäftliche Abnahme durch den Erwerber) ist nur zulässig, wenn der Sachverständige neutral oder von beiden Parteien ausgesucht ist.

Anmerkung: Wie die Neutralität des Sachverständigen für die technische Vorabnahme sichergestellt werden soll, bleibt völlig offen.

!

2. Abnahme – unwirksame Klauseln, „blinde“ Abnahme, Verjährung

2.b Unwirksame Abnahmeklauseln – Abnahme durch Sachverständigen

OLG Stuttgart v. 06.06.2024 – 13 U 419/19

Ein Bauträger errichtete mehrere Mehrfamilienhäuser. Die Verträge aus 2001 sahen vor:

- Das gemeinschaftliche Eigentum wird für die Wohnungseigentümer durch einen vereidigten Sachverständigen abgenommen.
- Der Sachverständige soll auch die Beseitigung der festgestellten Mängel bestätigen; seine Kosten sind im Kaufpreis berücksichtigt.
- Er ist in der ersten Wohnungseigentümerversammlung durch Beschluss zu bestellen und führt die Abnahme in Vertretung der einzelnen Wohnungseigentümer durch, wozu er heute schon bevollmächtigt wird.

2002 nahm ein von der WEG gewählter Sachverständiger die Bauleistungen ab; 2014 machte die WEG-Mängel am Gemeinschaftseigentum geltend.

2. Abnahme – unwirksame Klauseln, „blinde“ Abnahme, Verjährung

2.b Unwirksame Abnahmeklauseln – Entscheidung OLG Stuttgart

➡ **Keine wirksame Abnahme – die Vollmachtserteilung in den Kaufverträgen war unwirksam.**

- Begründung: unangemessene Benachteiligung, weil den Erwerbern die Möglichkeit genommen wird, die Abnahme selbst durchzuführen, und die Vollmacht unwiderruflich ist.
- Exkurs: das OLG Stuttgart hält weiter fest:
  - Mangels Abnahme sind die Gewährleistungsansprüche nicht verjährt.
  - Auch eine Verwirkung nach § 242 BGB scheidet aus: Der Bauträger ist für die Unwirksamkeit selbst verantwortlich.
  - Er hat bewusst die Rechte der Erwerber bei der Abnahme verkürzt und ist deshalb nicht schutzwürdig – auch wenn er mit der Unwirksamkeit nicht rechnen musste.

2. Abnahme – unwirksame Klauseln, „blinde“ Abnahme, Verjährung

2.b Der BGH bestätigt: Abnahmerecht bleibt beim Erwerber

BGH v. 26.03.2026 – VII ZR 108/24

Der BGH bestätigt das OLG Stuttgart:

- Eine vom Bauträger gestellte Klausel, wonach die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch einen in der ersten Eigentümerversammlung zu bestellenden vereidigten Sachverständigen zu erfolgen hat, ist **unwirksam**, wenn dem Erwerber nicht das Recht vorbehalten bleibt, das Werk auf seine Abnahmefähigkeit zu überprüfen und **die Abnahme selbst zu erklären**.
- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 AGBG – unangemessene Benachteiligung der Erwerber.

Praxisfolge → Viele Altverträge stehen ohne wirksame Abnahme des Gemeinschaftseigentums da. !

2. Abnahme – unwirksame Klauseln, „blinde“ Abnahme, Verjährung

2.b Abnahme durch Schweigen? – die Klausel

OLG Stuttgart v. 13.05.2025 – 10 U 4/25; Klausel aus einem Bauträgervertrag von 2013

- Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums erfolgt durch den Verwalter, der vom Erwerber hiermit bevollmächtigt wird; er hat dessen Interessen wahrzunehmen und Weisungen zu folgen.
- Der Besichtigungstermin im Zuge der technischen Abnahme ist dem Erwerber mindestens eine Woche vorher schriftlich mitzuteilen.
- Das Protokoll der technischen Abnahme mit allen gerügten Mängeln ist dem Erwerber zu übersenden.
- Der Bevollmächtigte hat die Abnahme zu erklären, wenn keine wesentlichen Mängel mehr bestehen und der Erwerber nicht innerhalb von zwei Wochen nach Absendung des Protokolls widersprochen hat.
- Das Schweigen des Erwerbers gilt als Zustimmung zur Abnahme; hierauf ist er bei Protokollübersendung nochmals hinzuweisen.

2. Abnahme – unwirksame Klauseln, „blinde“ Abnahme, Verjährung

2.b Abnahme durch Schweigen? – die Entscheidung

Eine Klausel, die den Fristbeginn für den Widerspruch des Erwerbers an das Absenden des Informationsschreibens knüpft, hält der Inhaltskontrolle nicht stand.

- Das Schweigen als Zustimmung war gar nicht das Problem: § 308 Nr. 5 BGB sei nach dem OLG noch gewahrt: zwei Wochen genügen, und auf die Bedeutung des Schweigens wird hingewiesen (diese Wertung ist m. E. zweifelhaft).
- Aber: Die Klausel stellt nicht auf den **Zugang**, sondern auf die **Absendung** ab.
- Bei kundenfeindlichster Auslegung trüge der Erwerber damit das Risiko des fehlgeschlagenen Zugangs – Verstoß gegen § 308 Nr. 6 BGB.
- Jedenfalls deshalb **unwirksam** nach § 307 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 2 BGB.

2. Abnahme – unwirksame Klauseln, „blinde“ Abnahme, Verjährung

2.c Die „blinde“ Abnahme

- Wer ein eindeutiges Abnahmeprotokoll unterschreibt, hat in der Regel abgenommen.
- Das gilt auch ohne vorherige vollständige Besichtigung.
- Es gilt sogar bei noch fehlender vollständiger Fertigstellung.
- Es gibt ein Überprüfungsrecht, aber keine Überprüfungspflicht
  (OLG Braunschweig, Beschluss v. 02.06.2025 – 8 U 29/24).
- Auch eine unwirksame Abnahmeklausel im Vertrag verhindert die Erklärung nicht automatisch.
- **Was heißt das für Makler?** Dem Erwerber – wenn er fragt – Begehung und gegebenenfalls einen Sachverständigen empfehlen.

Merke → Ein Erwerber darf blind abnehmen – aber er sollte es nicht tun.
Zeitdruck ist ein schlechtes Argument für eine Unterschrift. !

2. Abnahme – unwirksame Klauseln, „blinde“ Abnahme, Verjährung

2.d Verjährung bei fehlender Abnahme – Ausgangslage

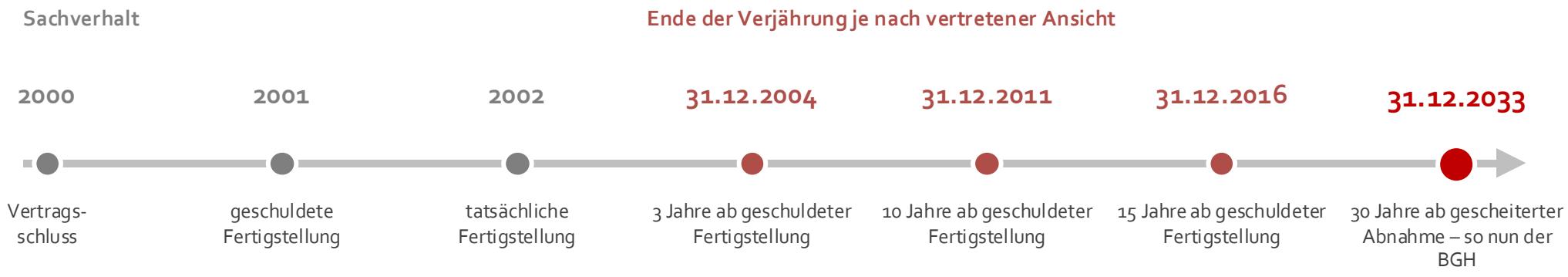
- Bei fehlender oder unwirksamer Abnahme nahmen die Gerichte lange an: keine Verjährung von Mängelansprüchen – ohne Abnahme kein Gewährleistungsbeginn, ohne Beginn keine Verjährung von noch gar nicht existenten Mangelansprüchen.
- Seit einiger Zeit war diese Ansicht ins Wanken geraten.
- Es gab plötzlich etlichste unterschiedliche Meinungen zur Verjährung bei den Gerichten, z.T. sogar innerhalb desselben OLG: Verjährungsende nie, Verjährung 3 Jahre nach geplanter Fertigstellung, nach 10 oder 15 Jahren ab Vertragsschluss oder aber Fertigstellung, 30 Jahre nach Vertragsschluss
- Der BGH hat den Streit im Frühjahr 2026 (wohl) grundlegend entschieden.

Die Folgen sind nicht nur für Erwerber, Bauträger und Notare relevant, sondern auch für Wiederverkäufe – sehr alte Mängelansprüche können noch einen wirtschaftlichen Wert haben.

2. Abnahme – unwirksame Klauseln, „blinde“ Abnahme, Verjährung

2.d Der Streitstand – Verjährungsmodelle im Überblick

Beispielsfall:



„**gar nicht**“ –ohne Abnahme überhaupt keine Verjährung.

2. Abnahme – unwirksame Klauseln, „blinde“ Abnahme, Verjährung

2.d Kernaussagen des BGH (I und II)

BGH, Urteile vom 26.03.2026 – VII ZR 108/24 und VII ZR 68/24

I. Verjährungsbeginn erst mit Abnahme

- Auch für den vor Abnahme entstandenen Mängelbeseitigungsanspruch gilt nicht die Regelverjährung von drei Jahren.
- Maßgeblich ist § 634a Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 BGB: fünf Jahre ab Abnahme – ohne wirksame Abnahme beginnt der Lauf also nicht.

II. Keine Addition mit anderen Fristen

- Die von manchen Gerichten vorgenommene Zusammenrechnung der Fristen des § 199 Abs. 4 BGB (drei Jahre ab geschuldeter Fertigstellung, höchstens zehn Jahre ab Vertragsschluss) und des § 634a BGB (fünf Jahre ab Abnahme) hat nach dem BGH keine gesetzliche Grundlage.

2. Abnahme – unwirksame Klauseln, „blinde“ Abnahme, Verjährung

2.d Kernaussagen des BGH (III)

III. 30-Jahres-Grenze ab fehlgeschlagener Abnahme

- Als äußerste Schranke gilt eine zeitliche Obergrenze von 30 Jahren ab der fehlgeschlagenen Abnahme.
- Gestützt wird das auf eine Gesamtanalogie zu den allgemeinen Verjährungshöchstfristen bzw. auf institutionellen Rechtsmissbrauch, § 242 BGB.
- *Anmerkung: Spannend, da der BGH den OLG vorwarf, ihre Meinungen ohne gesetzliche Grundlage gebildet zu haben.*

2. Abnahme – unwirksame Klauseln, „blinde“ Abnahme, Verjährung

2.d Kernaussagen des BGH (IV)

IV. Die lange Frist ist dem Bauträger zumutbar

- Dem Bauträger ist es als Klauselverwender nach § 242 BGB verwehrt, sich auf die fehlende wirksame Abnahme und die Verjährung des Herstellungsanspruchs zu berufen.
- Er kann ja jederzeit nach Herstellung der Abnahmereife die Abnahme verlangen und notfalls einklagen.
- Alterungs- und nutzungsbedingter Verschleiß steht der Abnahmereife dabei nicht entgegen – der Vertrag ist ergänzend entsprechend auszulegen.

2. Abnahme – unwirksame Klauseln, „blinde“ Abnahme, Verjährung

2.d Einschränkungen – und Fragen für Makler

Einschränkungen nach dem BGH

- Käufer können nach langer Zeit keinen fabrikneuen Zustand verlangen; normale Alterung und Nutzung stehen einer Abnahme nicht entgegen.
- Der BGH passt den Vertrag hierfür ergänzend an – eigentlich schuldet der Bauträger bei Abnahme einen neuwertigen, mangelfreien Zustand.
- Entschieden wurden zwei Fälle zum alten Schuldrecht; ob die Rechtsprechung auch für Verträge ab dem 01.01.2002 gilt, ist offen, wird aber allgemein angenommen.

2. Abnahme – unwirksame Klauseln, „blinde“ Abnahme, Verjährung

2.d Einschränkungen – und Fragen für Makler

Was Makler und/oder Erwerber fragen sollten

- Wurde das Gemeinschaftseigentum jemals wirksam abgenommen?
- Gibt es Abnahmeprotokolle oder nur ein Schreiben des Verwalters?
- Hat die Gemeinschaft Mängelrechte an sich gezogen (Vergemeinschaftung)?
- Laufen Prozesse, Gutachten oder Verhandlungen mit dem Bauträger?

Bielefelder BAURECHTSFORUM



Teil 3: Bezahlung – Abschlagszahlungen, Ratenplan, Sicherheitseinbehalt

3. Bezahlung – Abschlagszahlungen, Ratenplan, Sicherheitseinbehalt

3.a Abschlagszahlungen und Ratenplan – worum geht es?

- Die MaBV regelt, wann ein Bauträger Geld verlangen darf.
- Gezahlt wird **nach Baufortschritt**, nicht nach Belieben.
- Grundsatz: **höchstens sieben Raten**
- Für Käufer ist ein klarer Zahlungsplan besonders wichtig – er ist die Grundlage der Finanzierung.

3. Bezahlung – Abschlagszahlungen, Ratenplan, Sicherheitseinbehalt

3.a § 3 Abs. 2 MaBV – die 13 Bautenstände

Der Gewerbetreibende darf die Vermögenswerte in bis zu sieben Teilbeträgen entsprechend dem Bauablauf entgegennehmen. Die Teilbeträge können aus folgenden Vomhundertsätzen zusammengesetzt werden:

30 % der Vertragssumme
... nach Beginn der Erdarbeiten

3. Bezahlung – Abschlagszahlungen, Ratenplan, Sicherheitseinbehalt

3.a § 3 Abs. 2 MaBV – die 13 Bautenstände

Der Gewerbetreibende darf die Vermögenswerte in bis zu sieben Teilbeträgen entsprechend dem Bauablauf entgegennehmen. Die Teilbeträge können aus folgenden Vomhundertsätzen zusammengesetzt werden:

Von der restlichen Vertragssumme

40% nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten

8% für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen

3% für die Rohinstallation der Heizungsanlagen

3% für die Rohinstallation der Sanitäranlagen

3% für die Rohinstallation der Elektroanlagen

10% für den Fenstereinbau, einschließlich der Verglasung

6% für den Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten

3% für den Estrich

4% für die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich

12% nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe

3% für die Fassadenarbeiten

5% nach vollständiger Fertigstellung

3. Bezahlung – Abschlagszahlungen, Ratenplan, Sicherheitseinbehalt

3.a Ratenplan – Fazit und offene Frage

Fazit

Eine freie, flexible Zusammensetzung der bis zu sieben Raten aus den 13 Bautenständen ist grundsätzlich möglich.

Wann muss die Festlegung der Raten erfolgen ?

- Schon bei Vertragsschluss – so die bislang wohl herrschende Meinung?
- Oder flexibel während der Bauausführung?

3. Bezahlung – Abschlagszahlungen, Ratenplan, Sicherheitseinbehalt

3.a Der Fall – ein flexibler Ratenplan

Die Parteien streiten um Ansprüche aus einem Bauträgervertrag (Sanierungsobjekt) aus dem Jahr 2019, unter anderem über die Wirksamkeit des Ratenplans. Der Vertrag sah vor, dass:

- *„ein Kaufpreisanteil von 30% 14 Tage nach Zugang einer Bestätigung des Notars beim Käufer fällig wird, in der der Notar den Eintritt der Grundvoraussetzungen gemäß § 3.3 mitteilt. Den weiteren Kaufpreis hat der Käufer (…) nach Baufortschritt in Abschlagszahlungen (hier weiter "Raten") zu entrichten. Deren Höhe legt der Verkäufer entsprechend dem tatsächlichen Bauablauf fest, wobei er sich nur aus folgenden Vom-Hundert-Sätzen, dies unabhängig von der nachstehenden Reihenfolge, zusammensetzen und höchstens sechs Teilbeträge anfordern darf.“*

- **Wirksam?**

3. Bezahlung – Abschlagszahlungen, Ratenplan, Sicherheitseinbehalt

3.a Flexibler Ratenplan ist zulässig

KG, Urt. v. 20.05.2025 – 21 U 73/24: Flexibler Ratenplan ist im Bauträgervertrag zulässig.

Leitsatz: Lässt ein Bauträgervertrag offen, aus welchen Teilbeträgen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 MaBV sich die sieben Raten zusammensetzen, ist dies unbedenklich und führt insbesondere **nicht zur Nichtigkeit** der Ratenzahlungsvereinbarung.

Problem: Käufer können ihre Finanzierung schlechter planen.

- AGB-rechtlich bleibt die Gestaltung bedenklich.
- Höchstrichterlich ist die Frage noch nicht abschließend geklärt.

3. Bezahlung – Abschlagszahlungen, Ratenplan, Sicherheitseinbehalt

3.b Ratenplan und Sicherheitseinbehalt, § 650m Abs. 2 BGB

Was ist der Sicherheitseinbehalt?

- Vereinbart der Vertrag Abschlagszahlungen, also Zahlungen vor Fertigstellung, darf der Verbraucher als Erwerber **5 % als Sicherheit** einbehalten.
- Gesichert wird die rechtzeitige und mangelfreie Fertigstellung, § 650m Abs. 2 BGB.
- § 650m Abs. 2 BGB: Dem Verbraucher ist bei der ersten Abschlagszahlung eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Werks ohne wesentliche Mängel in Höhe von 5 % der vereinbarten Gesamtvergütung zu leisten. Auf Verlangen des Unternehmers ist die Sicherheit durch Einbehalt zu erbringen.
- Klassischerweise werden die 5 % von der ersten MaBV-Rate (30 % nach Beginn der Erdarbeiten) abgezogen.

3. Bezahlung – Abschlagszahlungen, Ratenplan, Sicherheitseinbehalt

3.b Der Fall – unklarer Verweis auf den Einbehalt

- In einem Bauträgerkaufvertrag war der Sicherheitseinbehalt nach § 650m Abs. 2 S. 1 BGB in den Ratenplan der MaBV einberechnet, aber **nicht gesondert ausgewiesen**.
- Der Vertrag enthielt lediglich den Hinweis: *„Der Kaufpreis ist unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 3 Abs. 2 MaBV sowie des Einbehalts nach § 632a BGB wie folgt zu zahlen…"*
- Die erste Rate betrug 25 % des Kaufpreises.
- Bei der siebten Rate war vereinbart, dass die offenen 5 % fällig sind, *„sobald der Vertragsgegenstand rechtzeitig und ohne wesentliche Mängel fertiggestellt ist (Einbehalt nach § 632a BGB)"*.

- **Wirksam?**

3. Bezahlung – Abschlagszahlungen, Ratenplan, Sicherheitseinbehalt

3.b Unklarer Verweis „killt" den Ratenplan

OLG Karlsruhe v. 15.07.2025 – 19 U 128/24

- Die Formulierung genügt nicht den Anforderungen des § 307 Abs. 1 S. 2 BGB: Sie ist intransparent.
- Dem Erwerber wird nicht hinreichend klar aufgezeigt, dass er einen Sicherheitseinbehalt vornehmen kann.
- Zudem wird eine veraltete Norm zitiert und nicht erläutert, dass der Einbehalt von der ersten 30- %-Rate abgezogen werden kann und diese sich dadurch reduziert.
- Rechtsfolge: **der gesamte Ratenplan ist unwirksam** – der Bauträger muss erhaltene Zahlungen erstatten und bis zur Fertigstellung bzw. Abnahme auf sein Geld warten.
- Für die Praxis: Der Sicherheitseinbehalt sollte stets ausdrücklich und klar formuliert werden.

Was heißt das für Makler? Eine Käuferfrage klar beantworten: Die 5 % sind gesetzlich vorgesehen.



Teil 4: Sachmängel

4. Sachmängel

4a. Stellplatz und Wartung

- Ein Sachmangel liegt vor, wenn das Objekt nicht die vereinbarte oder übliche Qualität hat.
- Bei Immobilien zählen Funktion und Alltagstauglichkeit.
- Zwei typische Streitfelder: **Tiefgaragenstellplätze** und **wartungsintensive Bauteile**.
- Makleraussagen zur Nutzung müssen besonders vorsichtig sein.
- Besser messen, dokumentieren und nachfragen als „passt schon" sagen.

4. Sachmängel:

4a. Tiefgaragenstellplatz: nutzbar ja, Komfortversprechen nein

KG v. 12.3.2025 – 21 U 138/24

Zugrunde liegender Sachverhalt:

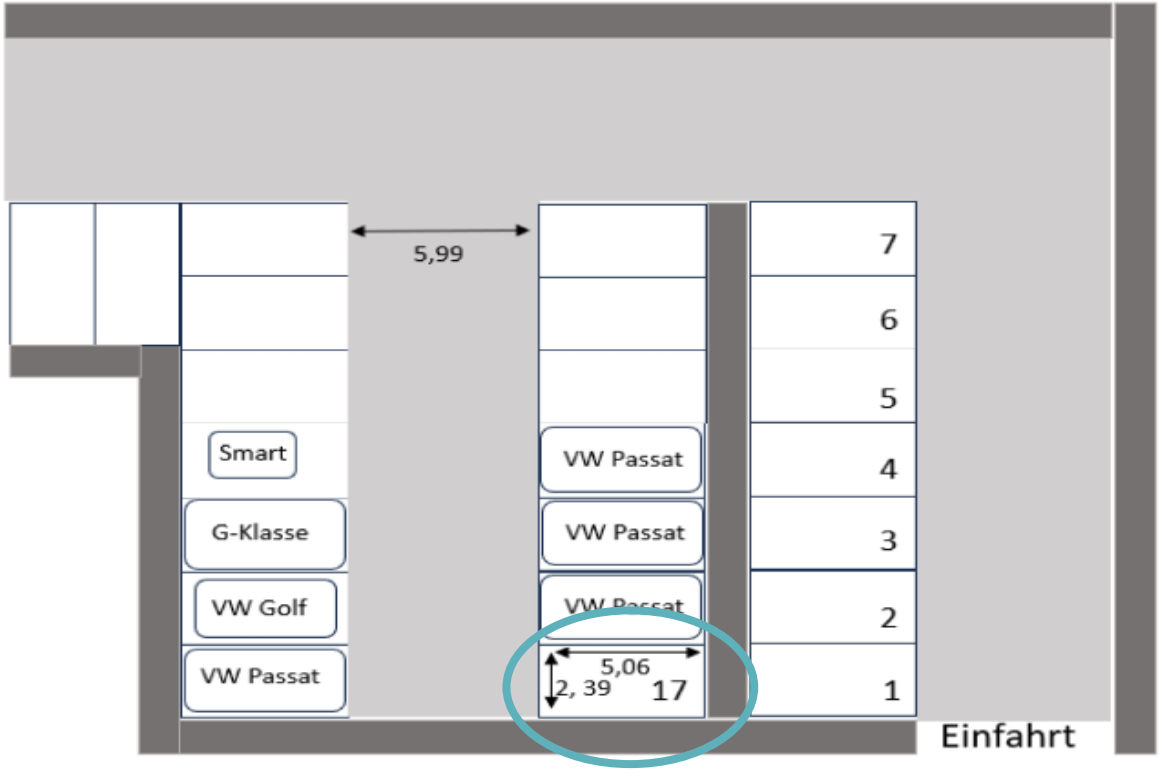
Bauträgervertrag über Wohnung und TG-Stellplatz
Wohnung 436.000 €, Stellplatz 33.000 €

- Erwerber suchen sich Stellplatz Nr. 17 auf den Bauplänen aus.
- Vereinbart wird zum Stellplatz: Breite 2,40 m, Länge 5,00 m;
  auf Unterschreitung der EAR 2005 wird hingewiesen (Breite: 2,50 m).
- Errichtet wird ein Stellplatz mit einer Breite von 2,39 m und einer Länge von 5,06 m.
- Erwerber nehmen das Werk vorbehaltlos ab.
- Erwerber machen eine Minderung geltend, da der Stellplatz schlecht erreichbar sei und das Einparken darauf sehr aufwändig sei.

Hinweis: Die **E**mpfehlungen für **A**nlagen des **r**uhenden Verkehrs (EAR 05) sind ein technisches Regelwerk für die Planung und den Bau von Parkflächen, Parkbauten und Parkleitsystemen in Deutschland.

4. Sachmängel

4.a. Sachmängel: Tiefgaragenstellplatz: nutzbar ja, Komfortversprechen nein



4. Sachmängel

4.a TG-Stellplatz: nutzbar ja, Komfortversprechen nein

KG, Entscheidung vom 12.03.2025 – 21 U 138/24

- Für die übliche Nutzung eines Tiefgaragenstellplatzes muss jedenfalls eine Fahrtaktik zum Abstellen des Fahrzeugs möglich sein, die **ohne erhöhten Rangieraufwand** und ohne nennenswerte Komforteinbuße auskommt.
- Ohne abweichende Vereinbarung hat der Erwerber keinen Anspruch darauf, mit einem Mittelklassefahrzeug in einem Zug ein- und auszuparken, den Stellplatz vorwärts anzusteuern oder eine Wendemöglichkeit in unmittelbarer Nähe zu nutzen.
- Der geschuldete Standard mittlerer Art und Güte ist erst unterschritten, wenn das Ein- und Ausparken mit durchschnittlichem Fahrzeug und durchschnittlichen Fahrkünsten die **Grenze des Zumutbaren** überschreitet.
- In diesem Rahmen hat der Erwerber gewisse Toleranzen beim Komfort hinzunehmen.

4. Sachmängel

E4.a TG-Stellplatz – Fazit für die Praxis

- in Stellplatz muss ohne erhöhten Rangieraufwand nutzbar sein.
- Ein Anspruch auf Einparken in einem Zug besteht aber nicht.
- Maßstab sind durchschnittliches Fahrzeug und durchschnittliche Fahrkünste – für die Penthousewohnung ist also nicht automatisch ein S-Klasse-Stellplatz geschuldet.
- Im konkreten Fall lag ein Mangel vor; die Minderung betrug **20 %** – allerdings **nur des Preises für den Stellplatz**.
- Was heißt das für Makler? Maße, Zufahrt und Wendeflächen besser vor der Vermarktung prüfen.

Merke → Ein Stellplatz ist mehr als eine betonierte Fläche – die praktische Befahrbarkeit muss gegeben sein. !

4. Sachmängel

4.b Sachmängel: Wartungsbedürftigkeit

Kann eine Wartungsbedürftigkeit einen Mangel darstellen? Und was ist überhaupt Wartung?

- Die Begriffe Wartung und Wartungsbedürftigkeit sind technisch und erst recht rechtlich unklar.
- Braucht ein Bauteil regelmäßige Wartung, muss der Bauträger früh darauf hinweisen – **spätestens bei Vertragsschluss**, richtigerweise 14 Tage vorher.
- Der Hinweis muss Inhalt, Kosten und Folgen fehlender Wartung erklären.
- Ein Hinweis erst nach Vertragsschluss **genügt nicht**.
- Auch eine wartungsintensive Sonderkonstruktion kann problematisch sein.
- Ein versteckter Hinweis in der Baubeschreibung reicht nicht.

Denkanstoß → Wieso sind Wartungsfugen dann kein Mangel? ?

4. Sachmängel

4.b Beispiel: Tiefgaragenbeschichtung

Der Sachverhalt

- Der Bauträger veräußert einen Tiefgaragenstellplatz.
- Kein Hinweis auf die Wartungsbedürftigkeit der Bodenbeschichtung, die damit verbundenen Kosten und die Folgen unterlassener Wartung.
- Der Hinweis erfolgt erst nachvertraglich; die Gemeinschaft schließt keinen Wartungsvertrag.

4. Sachmängel

4.b Beispiel: Tiefgaragenbeschichtung

OLG München, Beschluss vom 06.11.2024 – 28 U 4178/23

- Muss ein Bauteil regelmäßig gewartet werden, um nach Abnahme das zeitnahe Entstehen eines Mangels auszuschließen, muss der Bauträger auf die Wartungsbedürftigkeit hinweisen. Unterlässt er dies, **liegt ein Mangel vor**.
- Bleibt ein Bauteil nur unter Einhaltung eines Wartungsplans mangelfrei, muss sich das aus der vertraglichen Sollbeschaffenheit ergeben und Gegenstand der Beschaffenheitsvereinbarung sein.
- Erwerber sind technische Laien – der Hinweis hätte deshalb bei Vertragsschluss erfolgen müssen.

Sachmängel

4.b Beispiel: Rollläden

Der Sachverhalt

- Der Bauträger verbaut spezielle Holzrollläden, die täglich geschlossen und geöffnet werden müssen, damit sie betriebsfertig bleiben.
- Darauf weist er den Verwalter der Gemeinschaft erst nach der Abnahme hin.

Sachmängel

4.b Beispiel: Rollläden

OLG München, Beschluss vom 11.03.2020 – 28 U 4568/19 Bau

- Stellt ein Bauträger eine wartungsintensive Sonderkonstruktion her, ändert die Übergabe einer Wartungs- und Pflegeanleitung nach Vertragsschluss nichts an der Mangelhaftigkeit der Leistung.
- **Wesentlicher Mangel**, weil nur das tägliche Öffnen und Schließen die Rollläden funktionstauglich hält.

Bielefelder BAURECHTSFORUM



Teil 5: Anwalts- und Gutachterkosten

5. Anwalts- und Gutachterkosten

Anwalts- und Gutachterbeauftragung durch die Gemeinschaft

Der Ausgangspunkt

- Die Gemeinschaft beschließt, einen bestimmten Rechtsanwalt mit der außergerichtlichen und gerichtlichen Durchsetzung von Mängelrechten zu beauftragen und mit ihm eine Honorarvereinbarung zu schließen.
- Gleiches beschließt sie für einen bestimmten Gutachter.
- Streitig war bislang, ob dafür jeweils – in der Regel drei – Vergleichsangebote eingeholt werden müssen.

5. Anwalts- und Gutachterkosten

Anwalts- und Gutachterbeauftragung durch die Gemeinschaft

BGH, Urteil vom 18.07.2025 – V ZR 76/24

- Bei der Beschlussfassung über die Beauftragung eines Rechtsanwalts müssen **keine Alternativangebote** anderer Rechtsanwälte vorliegen.
- Das gilt auch dann, wenn der Abschluss einer Honorarvereinbarung beabsichtigt ist; Entsprechendes gilt bei Gutachtern.

Merke → Bei Anwälten zählen Erfahrung, Spezialisierung und Vertrauen. Drei Preisangebote würden Eigentümern selten eine verlässliche Auswahl ermöglichen. !

Bielefelder
BAURECHTSFORUM

Kontakt



STREITBÖRGER.

Oliver Meinert

Rechtsanwalt und Notar

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Mediator (univ.)

Tel.: +49 (0)521 / 91414 - 60
E-Mail: o.meinert@streitboerger.de



Bielefelder

BAURECHTSFORUM

eine Initiative von

STREITBÖRGER.