

**letzte Aktualisierung:** 15.5.2025

KG, Urt. v. 23.4.2025 – 21 U 156/23

**BGB §§ 650, 308 Nr. 4**

**AGB-rechtliche Kontrolle einer Bauträgervollmacht; Anspruch des Bauträgers gegen den Erwerber auf Zustimmung zur Änderung der Teilungserklärung**

1. Sehen die allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Bauträgervertrags eine Vollmacht des Erwerbers an den Bauträger zur Änderung der Teilungserklärung vor, so ist diese nur wirksam, wenn sie die folgenden Beschränkungen einhält:

- Das Sondereigentum und etwaige Sondernutzungsrechte des Erwerbers müssen unangetastet bleiben.
  - Das zur Benutzung des Sondereigentums erforderliche Gemeinschaftseigentum darf nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden.
  - Dem Erwerber dürfen keine zusätzlichen Verpflichtungen auferlegt werden.
  - Die Zweckbestimmungen der Sondereigentumsrechte an dem Grundstück dürfen nicht mehr als unwesentlich geändert werden.
2. Darüber hinaus muss nicht geregelt werden, dass die Vollmacht nur aus „triftigem Grund“ verwendet werden darf, geschweige denn, dass solche Gründe im Einzelnen aufgelistet werden müssten.
3. Verfügt ein Bauträger nicht über eine Vollmacht zur Änderung der Teilungserklärung, steht ihm aus dem Bauträgervertrag in Verbindung mit § 242 BGB gegen den Erwerber jedenfalls ein Anspruch auf Zustimmung zu derartigen Änderungen zu, solange sie die unter 1. aufgeführten Grenzen einhalten.
4. Im Einzelfall kann der Änderungsanspruch des Bauträgers über die unter 1. aufgeführten Grenzen hinausgehen.

## Gründe

### I.

Die Klägerin nimmt die Beklagten aus einem Bauträgervertrag auf Änderung der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung einer Wohnungseigentümergemeinschaft in Anspruch.

Die Klägerin und die G 1 GmbH (im Folgenden: G 1) waren Bruchteilseigentümer eines 5.687 qm großen Grundstück in Berlin-Mitte mit der grundbuchlichen Bezeichnung ... . Die Gesellschaften beabsichtigten, das Grundstück mit einem großen Wohn- und Geschäftshaus zu bebauen, in Teil- und Wohneigentumseinheiten aufzuteilen und diese an Erwerber zu veräußern.

Am 18. Mai 2015 gaben sie eine Teilungserklärung zur Aufteilung ihres Grundeigentums in Wohnungs- und Teileigentum ab, die der Notar S beurkundete (UR-Nr. ... Anlage B 19; im Folgenden: **Teilungserklärung**). Nach dieser Teilungserklärung wird das Eigentum an dem Grundstück in Wohnungs- und Teileigentumseinheiten aufgeteilt und diese unterschiedlichen Untergemeinschaften zugeordnet, nämlich:

Untergemeinschaft A: Wohnungseigentumsrechte Nr. 1 bis 165;  
Untergemeinschaft B: „Teileigentumsrechte (Apartment)“ Nr. 166 bis 203;  
Untergemeinschaft C: „Teileigentumsrechte(Gewerbe EG)“ Nr. 204 bis 212, 261 und 262;  
Untergemeinschaft D: „Teileigentumsrechte (PKW-Stellplätze im UG)“ Nr. 213 bis 262 und SNR 24.

Ferner werden der Untergemeinschaft E die „Sondernutzungsrechte (PKW-Stellplätze)“ zugeordnet.

Die Lage dieser Sondereigentumseinheiten ergeben sich aus einer Anlage zur Teilungserklärung, dem Aufklärungsplan (vgl. Teilungserklärung, I.1.). Die Einheiten wurden teilweise der Klägerin, teilweise der G 1 als Eigentümerin zugewiesen.

Unter III. der Teilungserklärung ist die Gemeinschafts- und Verwaltungsordnung der Eigentümer geregelt. Dort heißt es in § 3.2:

„Die Teileigentumsrechte (Apartment) 166-203 (Untergemeinschaft B) dürfen im Übrigen insbesondere für einen Beherbergungsbetrieb genutzt werden. Soweit alle Eigentümer der Teileigentumsrechte (Apartment) 166-172 und/oder 173-179 und /oder 180-187 und/oder 188-195 und/oder 196/203 diese zu Wohnzwecken umnutzen/umwidmen wollen, erteilen die übrigen Eigentümer dazu die Zustimmung.“

Die Teileigentumseinheiten der Untergemeinschaft B werden im Folgenden auch als **Beherbergungseinheiten** bezeichnet. Die ursprünglich 38 Beherbergungseinheiten waren im 1., 2. und 3. OG des Gebäudes vorgesehen und entlang langer Flure gelegen. Der Aufteilungsplan sah weiter vor, dass zumindest einige dieser Einheiten über „Kellerräume“ (Schriftsatz der Klägerin vom 12. Juli 2023, S. 6), d.h. Abstellräume verfügen sollten, die sich in der Nachbarschaft der jeweiligen Einheit auf diesen Fluren befinden sollten.

Am 31. Juli 2015 schloss der Beklagte zu 1) mit der G 1 einen Bauträgervertrag über die beiden benachbarten Wohneinheiten 115 und 116 in dem Gebäude, wobei sich die GSP 1 dazu

verpflichtete, beide Einheiten zusammenzulegen (Anlage K 12, im Folgenden: **Bauträgervertrag 115/116**).

Am 19. Juli 2016 schlossen beide Beklagten mit der Klägerin einen Bauträgervertrag über die Teileigentumseinheit 210, eine Ladeneinheit im Erdgeschoss des Gebäudes (Anlage K 1, im Folgenden: **Bauträgervertrag 210**).

In § 12.1 des Bauträgervertrags 210 erteilen die Beklagten der Klägerin eine unwiderrufliche Vollmacht unter anderem, um in ihrem Namen die Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung „nachträglich beliebig abzuändern und alle damit in Zusammenhang stehenden Erklärungen abzugeben...“. Weiter heißt es in § 12.1:

„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. 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. (...)“

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Bauträgervertrag 210 (Anlage K 1) verwiesen.

Der Bauträgervertrag 115/116 zwischen dem Beklagten zu 1) und der G 1 enthält eine wortgleiche Regelung.

Am 3. Juli 2015 ließen die Klägerin und die G 1 einen 1. Nachtrag zur Teilungserklärung beurkunden (Anlage B 20).

Ferner entschlossen sie sich, Anzahl und Zuschnitt der in der Untergemeinschaft B zusammengefassten Beherbergungseinheiten wie folgt zu ändern:

Die auf denselben Stockwerken befindlichen von den Apartments getrennten Abstellräume entfallen, ihre Fläche wird der Fläche der Apartments zugeschlagen. Deren nun vergrößerte Gesamtfläche wird neu aufgeteilt und zwar in der Form, dass auf den Stockwerken insgesamt 58 Teileigentumseinheiten entstehen, die die Nummern 166 bis 203 und 264 bis 283 erhalten, aber dieselbe Gesamtfläche aufweisen wie die 38 Teileigentumseinheiten 166 bis 203 nach altem Zuschnitt. Zudem wollten die Klägerin und die G 1 eine Regelung treffen, wonach sämtliche Erwerber der neu zugeschnittenen Teileigentumseinheiten der Untergemeinschaft B die Dienstleistungen, die zur Vermietung der Einheiten zur Beherbergung erforderlich sind, bei ein und derselben Projektverwaltungsgesellschaft beauftragen müssen.

Zur Umsetzung dieses und weiterer Ziele ließen die Klägerin und die G 1 am 8. Februar 2017 vor dem Notar S in Berlin den 2. Nachtrag zur Teilungserklärung beurkunden (UR-Nr. ..., Anlage B 14; im Folgenden: **2. Nachtrag**). Beide handelten dabei auch in Ausübung der Änderungsvollmachten, die ihnen die Erwerber von Sondereigentum an dem Grundstück in

ihren jeweiligen Bauträgerverträgen erteilt hatten. Dieser Nachtrag 2 enthält eine Reihe von Änderungen der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung, nämlich unter anderem:

- II.1.a): Unter Verweis auf einen geänderten Aufteilungsplan und ein geändertes Teilungsverzeichnis werden die neu gebildeten Einheiten 166 bis 203 sowie 264 bis 283 gebildet.
- II. 1.b): Der Zuschnitt der Teileigentumseinheit 210 wird zulasten der Einheit 204 etwas vergrößert.
- II. 1.c): Die Wohneinheit 49 wird in zwei kleinere Wohneinheiten aufgeteilt, nämlich die Wohneinheit 49 und die Wohneinheit 263.
- II. 1.d): Bei einigen Teileigentumseinheiten der Untergemeinschaften C und D haben sich Lage oder Zuschnitt/Umriss geändert, ohne dass sich dies auf die Verteilung der Miteigentumsanteile auswirke.
- III.2.: Die Gemeinschafts- und Verwaltungsordnung wird in § 3.2. dahin geändert, dass die jeweiligen Eigentümer der Teileigentumseinheiten 166 bis 203 sowie 264 bis 283 verpflichtet sind, die Sondereigentumsverwaltung durch eine nach bestimmten Kriterien und notfalls einheitlich durch Mehrheitsbeschluss der Untergemeinschaft B verwalten zu lassen.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Anlage B 14 verwiesen.

Zu einem nicht genau vorgetragenen Zeitpunkt widerriefen die Beklagten die Vollmacht, die sie der Klägerin in § 12.1.1. des Bauträgervertrags 210 eingeräumt hatten.

Die Klägerin und die G 1 ließen das Gebäude gemäß den Änderungen im 2. Nachtrag errichten. Der 2. Nachtrag ist noch nicht in das Grundbuch eingetragen.

Am 19. Oktober 2021 erließ das Grundbuchamt, das Amtsgericht Mitte, wegen der Eintragung des 2. Nachtrags eine Zwischenverfügung mit einer Reihe von Beanstandungen (Anlage K 5).

Zur Beseitigung jedenfalls einiger dieser Beanstandungen erklärten die Klägerin und die G 1 am 7. April 2022 vor dem Notar S den 4. Nachtrag zur Teilungserklärung (UR-Nr. ..., Anlage K 6; im Folgenden: **4. Nachtrag**) wobei beide nicht nur in eigenem Namen sondern auch als Vertreter der Käufer der Sondereigentumseinheiten handelten und davon ausgingen, für die Beklagten möglicherweise als Vertreter ohne Vertretungsmacht zu handeln, da diese die Vollmacht aus § 12.1.1. des Bauträgervertrags 210 widerrufen hatten (vgl. 4. Nachtrag Punkt I.2).

Der 4. Nachtrag enthält die folgenden Änderungen der Teilungserklärung und der Gemeinschafts- und Verwaltungsordnung:

- II.1.: Es werden einige Änderungen an der Abgeschlossenheitsbescheinigung und den ihr beigefügten Plänen vorgenommen, u.a. werden die Sondereigentumseinheiten 261 und 262 zugunsten der Gemeinschaftsflächen aufgelöst.
- II.2.: Es wird ein vom Amtsgericht Mitte angefordertes korrigiertes Teilungsverzeichnis vorgelegt, das die mit dem 2. Nachtrag geänderten Teileigentumseinheiten der Untergemeinschaft B aufführt.

- II.3.: Die (gleichbleibende) Summe der Miteigentumsanteile der Teileigentumseinheiten der Untergemeinschaft B wird in Korrektur eines Schreibfehlers im 2. Nachtrag mit 2.875/20.000 angegeben.
- II.4.: Mit Bezug auf die Aufteilung der Wohneinheit 49 alt in eine kleinere Wohneinheit 49 neu und eine Wohneinheit 263 im 2. Nachtrag erklären die Klägerin und die GSP 1 für alle Eigentümer, dass über die mit dieser Aufteilung verbundene Umwandlung von Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum und umgekehrt Einigkeit bestehe.
- II.5.: Die Klägerin und die GSP 1 erklären für alle Eigentümer, dass Einigkeit über die Umwandlung von Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum und von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum bestehe, die durch die Lage- oder Zuschnittsänderungen einzelner Teileigentumseinheiten der Untergemeinschaften C und D (vgl. 2. Nachtrag II.1.d)) bedingt ist.
- III.1 bis 3: Auf die Beanstandung in der Zwischenverfügung des Amtsgerichts Mitte hin werden diverse Änderungen an der Gemeinschaftsordnung vorgenommen, die der Umsetzung der erhöhten Anzahl von Teileigentumseinheiten der Untergemeinschaft B und der Vorgaben für den Beherbergungsbetrieb in diesen Einheiten dienen.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Anlage K 6 und die Erläuterungen im Schriftsatz der Klägerin vom 15. Oktober 2024 verwiesen.

Am 25. Mai 2022 forderte die Klägerin die Beklagten auf, den 4. Nachtrag zu genehmigen. Die Beklagten kamen dem nicht nach.

Mit ihrer vor dem Landgericht Berlin II erhobenen Klage begehrt die Klägerin, dass die Beklagten zur Genehmigung des 4. Nachtrags verurteilt werden. Daneben hatte die Klägerin die Beklagten in dieser Klage außerdem auf Zahlung eines noch offenen Restbetrags aus dem Bauträgervertrag 210 in Anspruch genommen; insoweit haben die Parteien den Rechtsstreit noch vor dem Landgericht übereinstimmend für erledigt erklärt.

Mit Urteil vom 28. November 2023 hat das Landgericht die auf Genehmigung des 4. Nachtrags gerichtete Klage abgewiesen, da die Klägerin gegenüber den Beklagten nicht berechtigt sei, den Vertragsgegenstand des Bauträgervertrags 210 nachträglich zu ändern. Ein solches Änderungsrecht ergebe sich nicht aus § 12.1.1. des Bauträgervertrags, da diese Bestimmung wegen Verstoßes gegen § 308 Nr. 4 BGB unwirksam sei. Auch aus § 242 BGB stehe der Klägerin ein solches Änderungsrecht nicht zu. Wegen der Einzelheiten der Begründung und weiterer Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf diese Entscheidung verwiesen.

Die Klägerin hat gegen das Urteil Berufung eingelegt. Zur Begründung führt sie in Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vorbringens aus, dass sie zu den Änderungen an Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung berechtigt sei, die im 2. und 4. Nachtrag enthalten sind.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagten unter Abänderung des landgerichtlichen Urteils zu verurteilen, den 4. Nachtrag zur Teilungserklärung zu genehmigen.

Die Beklagten beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

## II.

Die zulässige Berufung hat teilweise Erfolg, im Übrigen ist sie unbegründet.

### **1. Anspruch auf Genehmigung des 4. Nachtrags nur teilweise begründet**

Hinsichtlich einzelner Bestimmungen des 4. Nachtrags hat die Klägerin den mit der Klage geltend gemachten Anspruch auf Genehmigung durch die Beklagten, der sich jedenfalls aus der Pflicht der Beklagten zur Vertragstreue bei der Erfüllung des Bauträgervertrags 210 ergibt, § 242 BGB.

Ein solcher Anspruch auf Genehmigung besteht hinsichtlich der Punkte II.1., II.4. und II.5 des 4. Nachtrags, die sich auf die Teilungserklärung beziehen. Damit hat die Klägerin außerdem Anspruch auf Genehmigung der Punkte I., IV., V. und VI., die insoweit nur flankierende Bedeutung haben.

Hingegen hat die Klägerin keinen Anspruch auf Genehmigung der Änderung der Teilungserklärung, die in den Punkten II.2. und II.3. des 4. Nachtrags geregelt ist. Außerdem hat die Klägerin keinen Anspruch auf Genehmigung der unter III.1 bis III.3 geregelten Änderungen der Gemeinschafts- und Verwaltungsordnung.

Im Einzelnen gilt:

#### **a) Punkt II.1. des 4. Nachtrags**

Die Klägerin hat einen Anspruch gegen die Beklagten auf Genehmigung von Punkt II.1. des 4. Nachtrags, der sich aus § 242 BGB i.V.m. dem Bauträgervertrag 210 ergibt.

##### **aa) Genehmigungsbedürfnis**

Der aus § 242 BGB abgeleitete Anspruch der Klägerin auf Genehmigung des 4. Nachtrags setzt zunächst voraus, dass die Klägerin überhaupt ein Bedürfnis nach einer solchen Erklärung der Beklagten hat. Daran fehlte es, wenn die Klägerin nach wie vor aufgrund von § 12.1.1. des Bauträgervertrags 210 über eine Vollmacht der Beklagten verfügen sollte, diese Erklärung in ihrem Namen abzugeben, und wenn die Klägerin durch die Beurkundung des 4. Nachtrags von dieser Vollmacht wirksam Gebrauch gemacht hätte. Dann hätte sie den Punkt II.1. bereits mit Wirkung für die Beklagten verbindlich erklärt. Einer weiteren Genehmigung bedürfte es folglich nicht.

So verhält es sich aber nicht. Die Klägerin verfügte bei der Erklärung des 4. Nachtrags nicht über eine Vollmacht der Beklagten, weil die Einräumung dieser Vollmacht in § 12.1.1. des Bauträgervertrags unwirksam ist. Auf den später erklärten Widerruf dieser Vollmacht durch die Beklagten kommt es somit nicht an.

##### **(1) Voraussetzungen für eine Vollmacht zur Änderung der Teilungserklärung**

###### **(a) Es gelten grundsätzlich die Beschränkungen des § 308 Nr. 4 BGB**

Verkauft ein Bauträger ein Sondereigentum an einem Grundstück, dass durch Teilungserklärung gemäß § 3 WEG geteilt ist, ist allgemein anerkannt, dass er sich im Bauträgervertrag vom Erwerber eine Vollmacht einräumen lassen darf, um in dessen Namen nachträglich die Teilungserklärung zu ändern. Denn ein Bauträgervertrag wird häufig zu einem Zeitpunkt abgeschlossen, in dem Errichtung und Vermarktung der aufgeteilten Immobilie noch nicht abgeschlossen sind. Deshalb kann sich im Verlauf der Realisierung des Projekts aufgrund von nicht immer vorhersehbaren Schwierigkeiten oder Änderungswünschen anderer Erwerber noch in vielfacher Hinsicht ein berechtigter Bedarf für den Bauträger ergeben, die bereits abgegebene Teilungserklärung nachträglich zu ändern (BGH, Beschluss vom 19. September 2019, V ZB 119/18, Rn. 26 ff; Basty, Der Bauträgervertrag, 11. Auflage, 2023, Kapitel 2, Rn. 3 ff; Grziwotz/Koeble, Handbuch Bauträgerrecht, 2. Auflage, 2022, Kapitel 2, Rn. 172 ff; Pause/Vogel, Bauträgerkauf und Baumodelle, 7. Auflage, 2022, Kapitel 3, Rn. 81 ff, jeweils m.w.N.).

Diesem Ziel dient eine Änderungsvollmacht, die allerdings Beschränkungen unterliegen muss. Wäre die Vollmacht unbegrenzt, könnte der Bauträger, indem er von ihr Gebrauch macht, über die Teilungserklärung die Beschaffenheit der verkauften Sondereigentumseinheit, also des Vertragsgegenstands und damit den Inhalt seiner vertraglichen Pflichten nachträglich ändern. Folglich müssen sich die Befugnisse des Bauträgers aufgrund der Änderungsvollmacht in den Grenzen halten, die auch für ein Recht des Bauträgers gegenüber dem Erwerber bestehen, die vertragliche Leistung nachträglich zu ändern (Basty, Der Bauträgervertrag, 11. Auflage, 2023, Kapitel 11, Rn. 72 ff; Pause/Vogel, Bauträgerkauf und Baumodelle, 7. Auflage, 2022, Kapitel 3, Rn. 81). Schließlich ermöglicht die Änderungsvollmacht dem Bauträger die Umsetzung eines solchen Änderungsrechts in Bezug auf die Teilungserklärung in Selbstvornahme. Jedenfalls wenn der Erwerber Verbraucher ist und die Regelungen des Bauträgervertrags allgemeine Geschäftsbedingungen des Bauträgers sind – wie im Regelfall – unterliegen vertragliche Bestimmungen zu Änderungen des Vertragsgegenstands den Beschränkungen des § 308 Nr. 4 BGB. Somit muss auch die vertragliche Regelung einer Änderungsvollmacht für die Teilungserklärung diese Beschränkungen einhalten, andernfalls ist die Vollmacht unwirksam (BGH, Beschluss vom 19. September 2019, V ZB 119/18, Rn. 26 ff; Pause/Vogel, Bauträgerkauf und Baumodelle, 7. Auflage, 2022, Kapitel 3, Rn. 81; Basty, Der Bauträgervertrag, 11. Auflage, 2023, Kapitel 2, Rn. 13).

Allerdings verlangt § 308 Nr. 4 BGB nicht, dass die Änderungsvollmacht auch im Außenverhältnis beschränkt wäre. Es genügt, wenn der Bauträgervertrag die gebotenen Beschränkungen im Innenverhältnis regelt und ihre Einhaltung dadurch sichergestellt wird, dass die Ausübung der Vollmacht durch einen Notar überwacht wird (BGH, Beschluss vom 19. September 2019, V ZB 119/18, Rn. 28 und 30; Basty, Der Bauträgervertrag, 11. Auflage, 2023, Kapitel 2, Rn. 14; Grziwotz/Koeble, Handbuch Bauträgerrecht, 2. Auflage, 2022, Kapitel 5, Rn. 174).

### **(b) Beschränkungen für das Innenverhältnis**

Für die aus § 308 Nr. 4 BGB für das Innenverhältnis der Vollmacht abzuleitenden Beschränkungen gilt: Die Vollmacht darf nur für solche Änderungen des Vertragsgegenstands genutzt werden, die unter Berücksichtigung der Interessen des Bauträgers dem Erwerber zumutbar sind. Dies bedeutet, dass die mögliche Leistungsänderung für den Erwerber kalkulierbar sein muss und der wesentliche Kern der vertraglichen Leistung durch sie nicht beeinträchtigt werden darf (BGH, Beschluss vom 19. September 2019, V ZB 119/18, Rn. 29 f.).

Damit diese Grenze gewahrt wird, muss zunächst Folgendes von der Vollmacht ausgenommen sein (vgl. BGH, Beschluss vom 19. September 2019, V ZB 119/18, Rn. 30 m.w.N.; ; Pause/Vogel, Bauträgerkauf und Baumodelle, 7. Auflage, 2022, Kapitel 3, Rn. 108; Basty, Der Bauträgervertrag, 11. Auflage, 2023, Kapitel 2, Rn. 14):

- Das Sondereigentum und etwaige Sondernutzungsrechte des Erwerbers müssen unangetastet bleiben,
- das zu dessen Benutzung erforderliche Gemeinschaftseigentum darf nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden und
- dem Erwerber dürfen keine zusätzlichen Verpflichtungen auferlegt werden.

Auch für die Ausnahme der Begründung zusätzlicher Verpflichtungen von der Änderungsvollmacht besteht ein Bedürfnis (zweifelnd Basty, Der Bauträgervertrag, 11. Auflage, 2023, Kapitel 2, Rn. 15), da solche in der Gemeinschaftsordnung zur Teilungserklärung in vielfacher Weise vorgesehen werden könnten und damit eine erhebliche und vom Erwerber nicht hinzunehmende Beeinträchtigung bedeuten können, wie nicht zuletzt der vorliegende Fall und der „Anschlusszwang“ der Erwerber der Untergemeinschaft B an einen bestimmten Sonderverwalter belegt (vgl. 2. Nachtrag, Punkt III.2).

Das Berufungsgericht meint aber, dass mit den genannten Punkten die notwendigen Beschränkungen der Änderungsvollmacht im Innenverhältnis noch nicht abschließend beschrieben sind, sondern noch einer Ergänzung bedürfen: Die Änderungsvollmacht darf den Bauträger auch nicht dazu ermächtigen, mehr als unwesentliche Änderungen in den Zweckbestimmungen der Sondereigentumseinheiten des Objekts vorzunehmen. Insbesondere darf die Umwandlung von Teileigentum in Wohneigentum oder umgekehrt in einem mehr als unwesentlichen Umfang nicht zugelassen sein (so auch Pause/Vogel, Bauträgerkauf und Baumodelle, 7. Auflage, 2022, Kapitel 3, Rn. 109). Solche Änderungen, auch wenn sie andere Sondereigentumseinheiten betreffen, können ähnliche Auswirkungen auf die Beschaffenheit des Vertragsgegenstands des die Vollmacht erteilenden Erwerbers haben wie die nicht mehr unwesentliche Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums, das zur Benutzung des Vertragsgegenstands erforderlich ist, die ebenfalls eine Grenze für die Änderungsvollmacht markiert (BGH, Beschluss vom 19. September 2019, V ZB 119/18, Rn. 30). So kann (nicht: muss, vgl. BGH, Urteil vom 16. Juli 2021, V ZR 284/19, Rn. 38) beispielsweise die nachträgliche Umwandlung von Wohneinheiten in Teileigentumseinheiten, in denen eine gewerbliche Nutzung zulässig ist, oder umgekehrt von solchen Teileigentumseinheiten in Wohneigentum für einen Erwerber eine Beeinträchtigung bedeuten, die den Grad der erwähnten anerkannten Beschränkungen (BGH, Beschluss vom 19. September 2019, V ZB 119/18, Rn. 30) erreicht (ebenso Pause/Vogel, Bauträgerkauf und Baumodelle, 7. Auflage, 2022, Kapitel 3, Rn. 109).

Natürlich sind auch Änderungen der Zweckbestimmung von Sondereigentumseinheiten oder Teilflächen denkbar, die geringfügig und vom Erwerber einer anderen Sondereigentumseinheit deshalb hinzunehmen sind. Dem ist dadurch Rechnung zu tragen, dass nur solche Änderungen von der Änderungsvollmacht auszunehmen sind, die den Bereich des Unwesentlichen verlassen (vgl. BGH, Beschluss vom 19. September 2019, V ZB 119/18, Rn. 30). Dass mit der „nicht mehr unwesentlichen Beeinträchtigung“ die Beschränkung der Änderungsvollmacht durch einen auslegungsbedürftigen Begriff definiert wird, ist der Vielgestaltigkeit der denkbaren Anwendungsfälle geschuldet und angesichts der Überwachung durch den Notar hinnehmbar.

### **(c) Weiterer „triftiger Grund“ muss nicht angegeben werden**

Werden die Grenzen der Änderungsvollmacht im Innenverhältnis bestimmt wie unter (b) dargestellt, hält sich die dem Bauträger eingeräumte Rechtsmacht damit im Rahmen dessen, was dem Erwerber im Sinne von § 308 Nr. 4 BGB zumutbar ist. Es ist darüber hinaus nicht erforderlich, dass der Bauträgervertrag zusätzlich noch bestimmt, die so beschränkte Änderungsvollmacht dürfe nur aus „triftigem Grund“ ausgeübt werden, geschweige denn, dass solche triftigen Gründe im Einzelnen aufgelistet werden müssten.

Die Forderung, dass eine Klausel, die das Recht ihres Verwenders begründet, nur rechtmäßig ist, wenn ein triftiger Grund vorliegt, röhrt daher, dass § 308 Nr. 4 BGB die Richtlinie 93/13/EWG über missbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen (im Folgenden: Klauselrichtlinie) umsetzt, die in Ziff. 1. k) ihres Anhangs aufführt, eine Klausel *könne* unwirksam sein, die dem Verwender die einseitige Leistungsänderung „ohne triftigen Grund“ gestattet. Daraus lässt sich folgern – ohne dass dies zwingend wäre – dass § 308 Nr. 4 BGB im Lichte dieser Ziff. 1. k) im Anhang der Klauselrichtlinie auszulegen ist und eine Änderungsklausel also nur dann einem Verbraucher zumutbar ist, wenn sie dem Verwender die Änderung nur aus triftigem Grund gestattet.

In diesem Sinne hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass eine Änderungsklausel gegenüber einem Verbraucher nur dann im Einklang mit § 308 Nr. 4 BGB bzw. § 10 Nr. 4 AGBG a.F. steht, wenn sie vorsieht, dass für die Änderung ein triftiger Grund vorliegen muss (BGH, Beschluss vom 19. September 2019, V ZB 119/18, Rn. 29; Urteil vom 15. November 2007, III ZR 247/06; Urteil vom 23. Juni 2005, VII ZR 200/04).

Schon aus dieser Aussage folgt aber nicht, dass die „triftigen Gründe“, die Voraussetzung einer Änderung gemäß der Klausel sind, im Einzelnen dort auch ausgelistet werden müssten, sondern allenfalls, dass die Leistungsänderung auf Fälle eingeschränkt sein muss, in denen ein triftiger Grund gegeben ist. Doch auch die ausdrückliche Einschränkung einer Leistungsänderung auf Fälle, in denen ein – nicht näher bestimmter – triftiger Grund vorliegt, kann nur dann aufgrund der Klauselrichtlinie geboten sein, wenn die betroffene Regelung andernfalls überhaupt keine Einschränkungen für Leistungsänderungen durch den Verwender vorsähe.

Wenn solche Leistungsänderungen aber bereits in der Klausel inhaltlich auf geringfügige Modifikationen beschränkt sind, die die Leistung des Verwenders im Kern nicht beeinträchtigen dürfen, dann ist bereits durch diese inhaltlichen Regelungen dafür Sorge getragen, dass die Änderungen für den Verbraucher zumutbar im Sinne von § 308 Nr. 4 BGB sind. Die Regelung ist dann bereits aufgrund der inhaltlichen Beschränkung dem Verbraucher zumutbar, es muss nicht noch der Umstand hinzutreten, dass der Verwender die Leistung nur aus triftigem Grund ändern darf.

Würde zudem ein solcher Grund auf Seiten des Verwenders verlangt, könnte dies auch nur bedeuten, dass der Verwender die Änderung nicht nur aus „Gewinnstreben“, sondern zumindest teilweise aufgrund von Zwängen erstrebt, die er nicht beeinflussen kann.

Gerade bei der hier diskutierten Änderungsvollmacht an einen Bauträger betreffend die Teilungserklärung, wäre eine solche weitere Einschränkung über die inhaltlichen Beschränkungen hinaus nicht sinnvoll: Mit den in Betracht kommenden Änderungen reagiert der Bauträger in der Regel auf bis dato nicht erkannte oder geänderte Rahmenbedingungen

seines Projekts oder den Sonderwunsch eines anderen Erwerbers, wobei es ihm immer um die nachträgliche Optimierung der Flächenaufteilung und Kostenvermeidung gehen wird, sodass die hier in Rede stehenden Änderungen naturgemäß immer auch dem Gewinnerzielungs- oder Verlustvermeidungsinteresse des Bauträgers dienen. Diese Motivlage disqualifiziert den Änderungswunsch nicht, sondern ist dem Erwerber zumutbar, solange die in Betracht kommenden Änderungen wie in (b) geschildert inhaltlich weitgehend beschränkt sind. Mit der hinzutretenden Formulierung, dass solche Änderungen nur aus „triftigem Grund“ zulässig sind, wäre nichts gewonnen als entweder eine Leerformel oder eine weitgehende Verhinderung berechtigter Änderungsanliegen des Bauträgers (wie hier Grziwotz/Koeble, Handbuch Bauträgerrecht, 2. Auflage, 2022, Kapitel 5, Rn. 175).

Auch aus dem Gebot der richtlinienkonformen Auslegung von § 308 Nr. 4 BGB folgt nichts Abweichendes: Indem gemäß der Ausführungen unter (b) nur unwesentliche Änderungen als zumutbar im Sinne von § 308 Nr. 4 BGB zugelassen werden, ist das Änderungsrecht des Verwenders von vornherein inhaltlich so stark eingeschränkt, dass jeglicher Grund, den der Verwender bei der Leistungsänderung haben könnte, als „triftig“ im Sinne von Ziff. 1. k) des Anhangs zur Klauselrichtlinie anerkannt werden kann. Es kommt hinzu, dass die Richtlinie das Fehlen solcher Gründe nicht einmal zwingend, sondern nur optional als Charakteristikum einer unzulässigen Klausel ansieht (vgl. Art. 3 Abs. 3 der Klauselrichtlinie: „Klauseln, die für missbräuchlich erklärt werden können.“).

Soweit es der Bundesgerichtshof als „nicht unbedenklich“ bezeichnet hat, wenn eine Vollmachtsklausel bei der Beschränkung im Innenverhältnis „keine triftigen Gründe nennt“ (BGH, Beschluss vom 19. September 2019, V ZB 119/18, Rn. 34) und die Literatur daraus teilweise das Erfordernis ableitet, es triftige Gründe müssten ausdrücklich aufgeführt werden (Basty, Der Bauträgervertrag, 11. Auflage, 2023, Kapitel 2, Rn. 16; Pause/Vogel, Bauträgerkauf und Baumodelle, 7. Auflage, 2022, Kapitel 3, Rn. 81), folgt das Berufungsgericht dem nicht. Vielmehr meint es, dass die vom Bundesgerichtshof gesehenen Bedenken im Ergebnis nicht durchgreifen können.

## **(2) Anwendung auf den Fall**

### **(a) Änderungsvollmacht ist an § 308 Nr. 4 BGB zu messen.**

Die Regelung der Änderungsvollmacht in § 12.1.1. des Bauträgervertrags 210 ist an § 308 Nr. 4 BGB zu messen. Die Beklagten können sich auf diese Regelung berufen, da sie Verbraucher und keine Unternehmer sind (vgl. § 310 Abs. 1 S. 1 BGB). Auch wenn der Vertragsgegenstand eine Gewerbeeinheit ist und die Beklagten in § 3.1.2 des Bauträgervertrags 210 angegeben haben, Unternehmer im Sinne des UStG zu sein, ändert dies nichts daran, dass sie die Gewerbeeinheit im Zweifel im Rahmen ihrer Vermögensverwaltung und also als Verbraucher gekauft haben.

Aber selbst wenn die Beklagten den Bauträgervertrag als Unternehmer geschlossen haben sollten, und § 12.1.1. des Bauträgervertrags 210 nur am Maßstab des § 307 Abs. 1 BGB zu messen wäre, gälten hier die unter (1) geschilderten aus § 308 Nr. 4 BGB hergeleiteten Anforderungen für die Regelung des Innenverhältnisses der Vollmacht. Diese Beschränkungen für ein einseitiges Leistungsänderungsrecht eines Klauselverwenders sind nicht nur gegenüber einem Verbraucher, sondern auch gegenüber einem Unternehmer im Rahmen von § 307 Abs. 1 BGB bei der AGB-Kontrolle geboten:

Zum Einen hat der Klauselverwender auch gegenüber einem Unternehmer kein anerkennenswertes Interesse, den Vertragsgegenstand, der Gegenstand des vertraglichen Leistungsaustauschs ist, über die unter (1) geschilderten Grenzen hinaus nachträglich zu modifizieren.

Vor allem aber ist zu beachten: Wie die meisten Bauträgerprojekte umfasst auch das streitgegenständliche Vorhaben auch eine größere Anzahl von Wohneinheiten. Diese werden zumindest zum Großteil, wenn nicht ausschließlich von Verbrauchern zum Eigenbezug oder zur privaten Vermögensverwaltung in Form der Vermietung erworben. Somit wird zumindest für die Änderungsvollmachten, die diese Sondereigentümer in ihren Bauträgerverträgen der Klägerin bzw. der G 1 eingeräumt haben, unzweifelhaft der Maßstab des § 308 Nr. 4 BGB gelten. Vor diesem Hintergrund wäre es nicht sinnvoll, wenn gegenüber der Vollmacht derjenigen Sondereigentümer, die ihren Bauträgervertrag als Unternehmer geschlossen haben, ein anderer Maßstab gälte und somit innerhalb eines einheitlichen Projekts nach Erwerbergruppen unterschiedliche Anforderungen an die Änderungsvollmacht zur Anwendung kämen. Da diese Vollmachten ihren Zweck nur dann sachgerecht erfüllen können, wenn sie gegenüber allen Sondereigentümern gelten, sollte auch der für sie geltende Maßstab ein einheitlicher sein. Da der Schutzstandard der Verbraucher-Erwerber nicht von § 308 Nr. 4 BGB abweichen darf, spricht dies dafür, diesen Standard im Rahmen von § 307 Abs. 1 BGB auch für etwaige Unternehmer-Erwerber anzuwenden.

### **(b) Die Änderungsvollmacht ist unwirksam**

Wendet man diese Überlegungen auf den vorliegenden Fall an, erweist sich die Änderungsvollmacht in § 12.1.1. des Bauträgervertrags 210 als unwirksam, da sie im Innenverhältnis nicht ausreichend beschränkt ist. Dafür gibt es zwei Gründe:

(aa). § 12.1.1. des Bauträgervertrags sieht nicht vor, dass der Bauträger dem Erwerber durch Gebrauch der Vollmacht keine neuen Verpflichtungen auferlegen darf. Die Formulierung „Kosten dürfen dem Käufer durch etwaige Änderungen nicht entstehen“ ist – jedenfalls bei verwenderfeindlicher Auslegung (§ 305c Abs. 2 BGB) – nicht hinreichend klar. Sie kann so verstanden werden, dass nur die Entstehung von Kosten ausgeschlossen ist, die durch die Änderung selbst entstehen, nicht aber durch deren Folgen. Nach Meinung des Berufungsgerichts ist es erforderlich, explizit die Begründung neuer *Verbindlichkeiten* auszuschließen, auch wenn diese im Ergebnis für den Betroffenen „Kosten“ bedeuten mögen.

(bb). Vor allem aber schließt § 12.1.1. das Gebrauchmachen von der Änderungsvollmacht nicht für den Fall aus, dass die Zweckbestimmung von Sondereigentum mehr als nur unwesentlich geändert wird. Somit kann der Bauträger auch in nicht mehr unwesentlichem Maße Flächen, die in der Teilungserklärung als Teileigentum ausgewiesen waren in Wohneinheit umwandeln oder umgekehrt Wohneigentum in Teileigentum, auch sonst ist ihm eine nicht mehr unwesentliche Änderung der Zweckbestimmung von Sondereigentum nicht ausdrücklich untersagt. Sowohl die explizit das Innenverhältnis regelnden Passage in § 12.1.1. (Bauträgervertrag 210, S. 22 unten) als auch der Absatz a. in § 12.1.1. auf S. 21 oben lassen die insoweit gebotene Regelung vermissen.

### **(c) Zwischenergebnis**

Als Zwischenergebnis ist somit festzuhalten, dass II.1. des 4. Nachtrags zur Teilungserklärung die Beklagten nicht bindet. Die Klägerin hat die Teilungserklärung insoweit ohne

Vertretungsmacht für die Beklagten abgegeben, weil die Änderungsvollmacht in § 12.1.1. des Bauträgervertrags unwirksam ist.

**bb) Die Beklagten sind zur Genehmigung von II.1. des 4. Nachtrags verpflichtet.**

Allerdings sind die Beklagten zur Genehmigung von II.1. des 4. Nachtrags verpflichtet.

**(1) Anspruch des Bauträgers auf Änderung der Teilungserklärung**

Wenn ein Bauträger ein anerkennenswertes Bedürfnis hat, sich in den geschilderten Grenzen (oben aa) (1)) eine Vollmacht zur Änderung der Teilungserklärung auszubedingen, muss er, wenn er nicht über eine solche Vollmacht verfügt, jedenfalls einen Anspruch auf Genehmigung solcher Änderungen durch den Erwerber haben. Denn die Vollmacht hat keine andere Funktion, als dem Bauträger die Durchsetzung dieses Änderungsanspruchs im Wege der Selbstvornahme zu ermöglichen. Wenn der Änderungsanspruch nicht ausdrücklich im Bauträgervertrag geregelt ist, ergibt er sich jedenfalls aus dem Gebot der gegenseitigen Vertragserfüllung gemäß Treu und Glauben (§ 242 BGB).

Die genaue Reichweite dieses Änderungsanspruchs kann an dieser Stelle zunächst offenbleiben. Klar ist, dass er mindestens so weit gehen muss, wie sich der Bauträger eine Änderungsvollmacht ausbedingen darf, denn der Anspruch stellt die materiell-rechtliche Grundlage der Ausübung dieser Vollmacht dar. Da die unter aa) (1) geschilderten Grenzen der Änderungsvollmacht eine typisierende Regelung für die Kontrolle allgemeiner Geschäftsbedingungen darstellen, kann der Umfang des Änderungsanspruchs im Einzelfall auch darüber hinaus gehen.

**(2) Anwendung auf II.1. des 4. Nachtrags**

Nach diesen Grundsätzen hat die Klägerin einen Anspruch auf Genehmigung von II.1. des 4. Nachtrags. Dieser Punkt sieht vor, dass die Sondereigentumseinheiten Nr. 261 und Nr. 262, die in der ursprünglichen Teilungserklärung als Lagerräume bestimmt waren, aufgelöst und den Gemeinschaftsflächen zugeschlagen werden. Hierin liegt zwar eine Änderung der Zweckbestimmung dieser Flächen (von Teileigentum zu Gemeinschaftseigentum), die auch für die Erwerber anderer Einheiten – wie die Beklagten – problematisch sein kann, wenn sie nicht mehr als unwesentlich ist (vgl. Pause/Vogel, Bauträgerkauf und Baumodelle, 7. Auflage, 2022, Kapitel 3, Rn. 81). Diese Grenze wird durch die hier in Rede stehende Änderung aber nicht überschritten. Die beiden ursprünglich als Lagerräume vorgesehenen Sondereigentumseinheiten haben bezogen auf das Gesamtgebäude nur ein sehr geringes Gewicht. Wenn sie als Sondereigentum wegfallen und dem Gemeinschaftseigentum zugeschlagen werden, stellt dies für die übrigen Eigentümer – sofern überhaupt spürbar – eher einen Vorteil dar. Dass sich die Miteigentumsquote und damit die Kostenbeteiligung der übrigen Sondereigentümer aufgrund der Auflösung dieser Einheiten anteilig erhöhen könnte, ist unerheblich, da es sich hierbei nur um eine minimale Verschiebung handeln kann. Erst wenn die Umwidmung von Sonder- in Gemeinschaftseigentum zu einer nicht mehr unwesentlichen Erhöhung der Miteigentumsquoten anderer Eigentümer und damit ihrer Kostenbelastung führt, steht dieser Umstand einem Änderungsanspruch des Bauträgers entgegen (so auch Basty, Der Bauträgervertrag, 11. Auflage, 2023, Kapitel 2, Rn. 15; strenger offenbar Pause/Vogel, Bauträgerkauf und Baumodelle, 7. Auflage, 2022, Kapitel 3, Rn. 108).

**b) Punkt II.2. des 4. Nachtrags**

Hingegen hat die Klägerin aus keinem denkbaren rechtlichen Gesichtspunkt einen Anspruch gegen die Beklagten auf Genehmigung von Punkt II.2. des 4. Nachtrags.

Auf die Zwischenverfügung des Grundbuchamts hin wird der Teilungserklärung hier ein Teilungsverzeichnis beigelegt, in dem die Einheiten der Untergemeinschaft B grün unterlegt werden, die durch den 2. Nachtrag in ihrem Zuschnitt modifiziert und ihrer Anzahl erhöht wurden. Nach dem Verständnis des Berufungsgerichts ist dieses Teilungsverzeichnis eine Bedingung, die das Grundbuchamt dafür gestellt hat, dass der 2. Nachtrag in das Grundbuch eingetragen werden kann.

### **aa) Genehmigungsbedürfnis**

Auch insoweit hat die Klägerin ein Bedürfnis für die begehrte Genehmigung, da die Änderungsvollmacht in § 12.1.1. des Bauträgervertrags 210 unwirksam ist. Es gelten die Ausführungen unter a) aa) entsprechend.

### **bb) Kein Anspruch auf Genehmigung**

Allerdings hat die Klägerin aus keinem rechtlichen Gesichtspunkt einen Anspruch gegen die Beklagten auf Genehmigung dieses Punkts im 4. Nachtrag.

#### **(1) Kein Anspruch aus § 242 BGB**

Der Anspruch ergibt sich nicht aus § 242 BGB. Für die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit kommt es nicht auf den Inhalt von II.2. des 4. Nachtrags isoliert an, sondern es ist zu berücksichtigen, dass dieser Teil des 4. Nachtrags dafür erforderlich ist, um die Änderung des Flächenzuschnitts der Beherbergungseinheiten, sodass 58 statt 38 Einheiten entstehen, in das Grundbuch eintragen und somit die Änderung der Teilungserklärung durch den 2. Nachtrag vollziehen zu können. Deshalb kommt es für die Genehmigung von II.2. des 4. Nachtrags darauf an, ob diese Umgestaltung der Einheiten der Untergemeinschaft B im Rahmen der Änderung der Teilungserklärung zulässig ist, bzw. ob der Klägerin insoweit ein Änderungsanspruch zusteht.

Diese Frage ist zu verneinen. Bei der Umgestaltung der Einheiten der Untergemeinschaft B handelt es sich um eine nicht mehr unwesentliche Änderung der Zweckbestimmung der zu ihr gehörenden Teileigentumseinheiten. Wäre die Fläche aller 58 Teileigentumseinheiten, für die jetzt die Zweckbestimmung „Beherbergungsbetrieb“ gilt, zuvor in vollem Umfang den 38 Teileigentumseinheiten mit der Zweckbestimmung „Beherbergungsbetrieb“ zugewiesen gewesen, müsste diese Umgestaltung noch als unwesentlich angesehen werden. Dann hätte sie nämlich nur dadurch erzielt werden können, dass einige oder alle der 38 Teileigentumseinheiten geteilt werden. Da ein Sondereigentümer immer auch ohne die Zustimmung der übrigen Sondereigentümer und die der Eigentümergemeinschaft berechtigt ist, seine Einheit in zwei aufzuteilen (vgl. BGH, Urteil vom 27. April 2012, V ZR 211/11) muss auch ein Bauträger vor dem Verkauf einer Sondereigentumseinheit dieses Recht haben. Deshalb muss diese Änderung als zulässig und somit unwesentlich anzusehen sein, auch wenn es für die anderen Eigentümer des Gebäudes durchaus einen Unterschied bedeuten kann, ob sich in ihrem Gebäude ein Beherbergungsbetrieb mit 38 oder mit 58 Apartments und regelmäßig entsprechend mehr Übernachtungsgästen befindet.

Die Klägerin hat sich im vorliegenden Fall aber nicht darauf beschränkt, die ursprünglich in der Teilungserklärung vorgesehenen Teileigentumseinheiten unter Beibehaltung der Zweckbestimmung lediglich aufzuteilen. Sie hat außerdem die im Bereich der Untergemeinschaft B befindlichen Teileigentumseinheiten mit der Zweckbestimmung „Lager- oder Abstellraum“, die als Stauraum für einzelne Beherbergungseinheiten vorgesehen waren, als solche aufgelöst und in Flächen umgewidmet, auf denen ein Beherbergungsbetrieb möglich ist. Die Klägerin hat die dem Beherbergungsbetrieb gewidmeten Einheiten also nicht nur neu zugeschnitten, sondern sie hat außerdem die ihnen insgesamt zur Verfügung stehende Fläche gegenüber der Teilungserklärung durch Auflösung von Lagerräumen erhöht, was die Schaffung neuer Einheiten im Zuge der Neuaufteilung erleichtert hat. Wenn diese Maßnahmen im Zusammenwirken dazu führen, dass sich die Zahl der dem Beherbergungsbetrieb gewidmeten Einheiten von 38 auf 58 erhöht, handelt es sich deshalb insgesamt um eine nicht mehr unwesentliche Maßnahme, selbst wenn die Erhöhung dieser Anzahl in gewissem - aber eben geringeren - Umfang auch ohne Auflösung der Lagerräume, möglich gewesen sein sollte.

Die Umgestaltung der Beherbergungseinheiten ist auch nicht durch einen Änderungsvorbehalt in der Gemeinschaftsordnung gedeckt (vgl. BGH, Urteil vom 16. Juli 2021, V ZR 284/19, Rn. 23). Die in der Teilungserklärung vom 18. Mai 2015 enthaltene Gemeinschaftsordnung umfasst einen solchen Vorbehalt nicht. In § 3.2 der Gemeinschaftsordnung befindet sich nur eine Regelung, wonach die Eigentümer der Beherbergungseinheiten diese in Wohneinheiten umwidmen können. Dies berechtigt die Eigentümer indessen nicht, die Lagerräume neben den Beherbergungseinheiten in Beherbergungsflächen umwidmen zu können, was die entscheidende Voraussetzung dafür war, um die Anzahl der Beherbergungsflächen von 38 auf 58 erhöhen zu können.

Unerheblich ist auch, dass die Teileigentumseinheiten, deren Anzahl durch Flächenvergrößerung und Neuzuschnitt vergrößert wurde, sich nur in einem abgrenzbaren Teil des Gesamtgebäudes im 1. bis 3. OG befinden. Dennoch werden diese Einheiten und diejenigen der übrigen Eigentümer durch dieselben oder - hinsichtlich der Rezeptionen - unmittelbar nebeneinander liegenden und ineinander übergehenden nicht streng voneinander abtrennbaren Gemeinschaftsflächen erschlossen, sodass sich eine intensivere Nutzung der Flächen der Untergemeinschaft B unweigerlich auch auf die in den anderen Bereichen des Gebäudes auswirkt (vgl. Pause/Vogel, Bauträgerkauf und Baumodelle, 7. Auflage, 2022, Kapitel 3, Rn. 109).

Offenbar war sich auch die Klägerin von Anfang an der erhöhten Beeinträchtigung bewusst, die aus der Erhöhung der Zahl der Beherbergungseinheiten für die übrigen Sondereigentümer resultiert. Dies ergibt sich aus ihrem Kaufvertrag über die Teileigentumseinheiten der Untergemeinschaft B, aus dem die Beklagten in ihrem nicht nachgelassenen Schriftsatz vom 3. April 2025 in Auszügen vortragen (a.a.O. S. 4). Das Berufungsgericht weist hierauf aber nur ergänzend hin; streitentscheidend ist dieser neue Vortrag der Beklagten nicht, weshalb der Klägerin insoweit keine Möglichkeit zur Erwiderung eingeräumt werden musste.

## **(2) Kein Anspruch aus § 12.1.1. des Bauträgervertrags 210**

Ein Anspruch der Klägerin auf Genehmigung von Punkt II.2. des 4. Nachtrags ergibt sich auch nicht aus § 12.1.1. des Bauträgervertrags 210. Zwar wird dort auf S. 22 unten auch ein Anspruch der Klägerin auf Zustimmung zu Änderungen an der Teilungserklärung begründet, diese Bestimmung ist aber wegen Verstoßes gegen § 308 Nr. 4 BGB unwirksam (§ 306 Abs. 1 BGB). Sie regelt im Zusammenhang mit den Beschränkungen der Vollmacht für das Innenverhältnis,

dass die Käufer zu den so beschriebenen Änderungen auch verpflichtet seien. Da die in § 12.1.1. definierten Grenzen der Vollmacht die von § 308 Nr. 4 BGB vorgegebenen Grenzen für das Innenverhältnis aber nicht eingehalten (vgl. a) aa)), muss auch die parallele Regelung des Änderungsanspruchs unwirksam sein.

### **(3) Kein Anspruch aus § 10 Abs. 2 WEG**

Die Voraussetzungen eines Genehmigungsanspruchs aus § 10 Abs. 2 WEG hat die Klägerin nicht vorgetragen.

#### **c) Punkt II.3. des 4. Nachtrags**

Auch insoweit hat die Klägerin aus keinem denkbaren rechtlichen Gesichtspunkt einen Anspruch auf Genehmigung gegen die Beklagten.

In diesem Punkt des 4. Nachtrags geht es um die Beseitigung eines formalen Hindernisses, dass dem grundbuchlichen Vollzug der Erhöhung der Beherbergungseinheiten auf 58 durch den 2. Nachtrag entgegensteht. Es gelten insoweit die Ausführungen unter b) entsprechend.

#### **d) Punkt II.4 des 4. Nachtrags**

Hinsichtlich des Punktes II.4 hat die Klägerin einen Anspruch auf Genehmigung des 4. Nachtrags gegen die Beklagten.

Der 4. Nachtrag enthält an dieser Stelle die vom Grundbuchamt für erforderlich angesehene Auflassungserklärung und einige Klarstellungen, die der Aufteilung der ursprünglichen Wohneinheit 49 in zwei Wohneinheiten, nämlich in die Wohneinheit 49 (neuer Zuschnitt) und die Wohneinheit 263 dient. Diese Aufteilung ist bereits im 2. Nachtrag (dort Punkt II. 1.c)) vorgesehen.

##### **aa) Genehmigungsbedürfnis**

Die Klägerin hat ein Genehmigungsbedürfnis. Es gelten die Ausführungen unter a) aa) entsprechend.

##### **bb) Anspruch auf Genehmigung aus § 242**

Die Klägerin hat insoweit einen Anspruch auf Genehmigung des Nachtrags.

Teilt ein Bauträger eine noch nicht verkaufte Wohneigentumseinheit in zwei kleinere Einheiten auf, ohne dass hierfür erhebliche Zusatzflächen in Anspruch genommen werden, liegt hierin eine unwesentliche Änderung, denen die anderen Erwerber zustimmen müssen, wenn der Bauträger insoweit nicht von einer Änderungsvollmacht Gebrauch machen kann. Dem Eigentümer einer Wohneinheit ist eine solche Aufteilung generell gestattet (BGH, Urteil vom 27. April 2012, V ZR 211/11), sodass auch ein Bauträger gegenüber seinen Erwerbern berechtigt sein muss, die Teilungserklärung hinsichtlich einer noch nicht verkauften Wohneinheit entsprechend zu ändern.

### **e) Punkt II. 5 des 4. Nachtrags**

Auch hinsichtlich dieses Punkts hat die Klägerin einen Anspruch auf Genehmigung des 4. Nachtrags durch die Beklagten.

Hier geht es um geringfügige Änderungen der Flächen im Bereich der Teileigentumseinheiten 211, 212, 230, 250, 251 und 262, wobei es im Wesentlichen um die Schaffung oder Veränderung von Pkw-Stellplätzen geht (vgl. Schriftsatz der Klägerin vom 15. Oktober 2024, S. 9 ff).

#### **aa) Genehmigungsbedürfnis**

Hinsichtlich des Genehmigungsbedürfnisses dieser Maßnahme gelten die Ausführungen unter a) aa) entsprechend.

#### **bb) Anspruch auf Genehmigung aus § 242 BGB**

Der Anspruch der Klägerin auf Genehmigung ergibt sich aus § 242 BGB. Es mag hier zu kleineren Verschiebungen zwischen Flächen, die in Sondereigentum stehen, und Gemeinschaftsflächen kommen, sie sind aber geringfügig. Aus Sicht der übrigen Erwerber sind diese Änderungen unwesentlich.

### **f) Punkte III.1 bis 3. des 4. Nachtrags**

Insoweit hat die Klägerin keinen Anspruch auf Genehmigung des 4. Nachtrags. An dieser Stelle geht es um Änderungen der Gemeinschaftsordnung, die dem Ziel dienen, die Erhöhung der Zahl der Beherbergungseinheiten von 38 auf 58 umzusetzen (vgl. Schriftsatz der Klägerin vom 15. Oktober 2024, S. 11 ff).

#### **aa) Genehmigungsbedürfnis**

Hinsichtlich des Genehmigungsbedürfnisses dieser Maßnahme gelten die Ausführungen unter a) aa) entsprechend.

#### **bb) Kein Anspruch auf Genehmigung**

Der Klägerin steht insoweit aus keinem denkbaren rechtlichen Gesichtspunkt ein Anspruch auf Genehmigung gegen die Beklagten zu. Es gelten insoweit die Ausführungen unter b) entsprechend.

## **2. Nebenentscheidungen**

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus §§ 92 Abs. 2 Nr. 1, 97 Abs. 1 ZPO. Die Punkte des 4. Nachtrags, bei denen die Beklagten unterliegen, bewertet das Berufungsgericht als geringfügig gegenüber den Punkten, bei denen sie obsiegen, die die wirtschaftlich bedeutsame Umgestaltung der Beherbergungseinheiten betrifft. Bei der Anwendung von § 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO war außerdem zu beachten, dass das Landgericht der Klägerin wegen des für erledigt erklärt Teils ihrer Klage gemäß § 91a ZPO die Kostentragung auferlegt hat und die Klägerin diese Entscheidung nicht angegriffen hat.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

### **3. Revisionszulassung**

Die Revision wird zugelassen.