

# Arbeitskreis XII – Verbraucherbaurecht

Sondersitzung am 16.01.2026

## **Arbeitskreisleiter**

Prof. Dr. Jochen Glöckner LL.M. (USA), Konstanz  
RA A. Olrik Vogel, München Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, München

## **Referenten**

RA Olaf Lenkeit, Berlin/Dresden  
Notarassessor Lukas Schneider, München

## **Thema**

**Die Kündigung aus wichtigem Grund gemäß § 648a BGB beim Bauträgervertrag**

**Die Kündigung des Bauträgervertrags aus wichtigem Grund bei Erwerbermehrheiten**

## **Beitrag RA Lenkeit**

### **Die Kündigung aus wichtigem Grund gemäß § 648a BGB beim Bauträgervertrag**

„Auch beim Bauträgervertrag sollte das Recht zur Kündigung des die Bauerrichtung betreffenden Teils des Vertrages aus wichtigem Grund nach § 648a BGB bestehen. Der Verweis in § 650u Abs. 2 BGB auf § 648a BGB ist daher zu streichen.“

#### **I. Rechtslage bis 2018**

Der Bauträgervertrag ist ein Vertrag, der die Errichtung oder den Umbau eines Hauses oder eines vergleichbaren Bauwerks zum Gegenstand hat und der zugleich die Verpflichtung des Unternehmers enthält, dem Besteller das Eigentum an dem Grundstück zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu bestellen oder zu übertragen (§ 650 u Abs. 1 BGB). Diese Legaldefinition beschreibt seit dem 1 Januar 2018, was bereits vor der gesetzlichen Normierung Konsens war. Der Gesetzgeber hat die Anregung des III. Deutschen Baugerichtstages (AK V, 4. Empfehlung, [https://baugerichtstag.de/wp-content/uploads/2019/03/3ak\\_alle.pdf](https://baugerichtstag.de/wp-content/uploads/2019/03/3ak_alle.pdf)) aufgegriffen, „in Konkretisierung der bisherigen Rechtsprechung zum Bauträgervertrag [zu regeln], dass hinsichtlich der Errichtung oder des Umbaus vorbehaltlich anderer Anordnungen die Vorschriften des Werkvertrags (Untertitel 1) Anwendung finden sollen“ (Begr. RegE, BT-Drs. 18/8486, S. 27). Einigkeit bestand insoweit auch zur Rechtsnatur des Bauträgervertrages als einheitlicher Vertrag, der nicht in seine Bestandteile zer gliedert werden sollte. Eine ordentliche Kündigung des Bauträgervertrages durch den Besteller war ausgeschlossen und ist es weiter. Dies ist sachgerecht.

Demgegenüber hatte die Rechtsprechung (vgl. BGH, Urt. v. 21.11.1985 - VII ZR 366/83) dem Erwerber ein auf die Bauerrichtung bezogenes Recht zur Teilkündigung des Vertrages aus wichtigem Grunde eingeräumt und gewichtige Argumente hierfür benannt. Der BGH hatte ganz grundsätzliche Ausführungen dazu gemacht, dass es sachgerecht sei, dem Erwerber ein auf die Bauleistung

bezogenes Teilkündigungsrecht aus wichtigem Grund zu geben, wenn der Bauträger ihm dazu Veranlassung gibt und zwar nicht nur für den Fall der Insolvenz. Dies hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Stehe die Errichtung eines Reihen-Eckhauses in Rede und können die Arbeiten auf den anderen Grundstücken ohne nennenswerte Beeinträchtigung fortgeführt werden, seien an die Voraussetzungen für den wichtigen Kündigungsgrund geringere Anforderungen zu stellen, als in Fällen, in denen die Kündigung zur Stilllegung des gesamten Bauvorhabens führen könnte (vgl. *Karcewski*, NZBau 2018, 328 (337)).

## **II. Bauvertragsrechtsnovelle 2018**

### **1. Ausschluss des auf den Errichtungsteil beschränkten Rechts zur außerordentlichen Kündigung**

Mit der Neuregelung des Bauvertragsrechts zum 1. Januar 2018 waren die Regelungen zum Bauträgerrecht unvollständig geblieben. In der Arbeitsgruppe Bauvertragsrecht, die von 2010 bis 2013 im BMJ getagt hatte, war das Bauträgerrecht nicht behandelt worden (Abschlussbericht der Arbeitsgruppe Bauvertragsrecht beim Bundesministerium der Justiz, S. 8). Bereits der Referentenentwurf nahm jedoch, der Anregung des III. Deutschen Baugerichtstages folgend, die Definition des Bauträgervertrages sowie die anwendbaren und nicht anwendbaren Vorschriften in (inzwischen) § 650u BGB und die inhaltlich offene Regelung zu Abschlagszahlungen in (inzwischen) § 650v BGB auf.

An der Einheitlichkeit des Bauträgervertrages, der nicht durch eine ordentliche Kündigung des Bestellers aufgespalten werden sollte, wollte der Gesetzgeber festhalten (Begr. RegE, BT-Drs. 18/8486, S. 72). Insoweit orientierte der Gesetzgeber sich auch an der oben beschriebenen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs.

Während der Referentenentwurf aus den genannten Gründen allein die auf den Errichtungsteil beschränkte ordentliche Kündigung ausschloss und in ausdrücklicher Anlehnung an die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs die außerordentliche Kündigung erlauben wollte (Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz, Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung, S. 75), schloss der Regierungsentwurf auch die außerordentliche Kündigung des auf die Errichtung gerichteten Teils des Bauträgervertrages in bewusster Abkehr von eben dieser Rechtsprechung im Hinblick auf die Einheitlichkeit des Bauträgervertrages und die Ausübung der Rechte daraus aus (Begr. RegE, BT-Drs. 18/8486, S. 72). Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs wurde - wenig nachvollziehbar (*Soergel/Glöckner*, § 650u Rn. 143) – als bloße Einzelfallentscheidung eingestuft.

### **2. Verschlechterung des Erwerberschutzes in der Insolvenz des Bauträgers**

Der Gesetzgeber stützte seine Entscheidung auf die Einheitlichkeit des Bauträgervertrages und die Ausübung der Rechte daraus. Vor diesem Hintergrund sollte es künftig nicht mehr möglich sein, sich teilweise aus einem Bauträgervertrag zu lösen. Vielmehr sollte nur noch eine Gesamtabwicklung des Vertrages im Rahmen eines Rücktritts möglich sein (Begr. RegE, BT-Drs. 18/8486, S. 72). Im unmittelbaren Kontext gingen die Entwurfsverfasser auf das Rücktrittsrecht aus § 634 Nr. 3 BGB als Folge von Werkmängeln sowie das Rücktrittsrecht aus § 324 BGB als Folge von schwerwiegenden Verletzungen nicht-leistungsbezogener Pflichten ein.

Es lässt aufmerken, dass ausgerechnet die im Zentrum der rechtspolitischen Diskussion stehende Konstellation der Insolvenz des Bauträgers nicht erwähnt wurde. Neben einer Kündigung

waren die einzigen weiteren Möglichkeiten des Erwerbers, sich vom einheitlichen Vertrag zu lösen, der Rücktritt bzw. die Geltendmachung von Schadenersatz statt der ganzen Leistung. Ein solcher Schritt ist jedoch jeweils verbunden mit dem Verlust der Vormerkung und dem Insolvenzrisiko bezüglich der Rückforderung bereits geleisteter Zahlungen (vgl. BeckOGK/Matkovic, BGB § 650u Rn. 153, 11.4.2025). Mit dem Rücktritt bzw. dem Begehr von Schadensersatz statt der Leistung entfällt nämlich der primäre Erfüllungsanspruch des Bestellers, wodurch die akzessorische Auflassungsvormerkung gegenstandslos wird. Nach dem Rücktritt bzw. Begehr von Schadensersatz statt der Leistung kann der Erwerber bei Insolvenz des Bauträgers gegenüber dem dinglichen Grundbuchberichtigungsanspruch des Insolvenzverwalters aus § 894 BGB kein Zurückbehaltungsrecht gem. § 273 BGB aus einem vertraglichen Rückgewähranspruch geltend machen. Das Zurückbehaltungsrecht ist nicht insolvenzbeständig. Der Anspruch auf Rückzahlung des angezahlten Erwerbspreises ist nicht abgesichert und eine einfache Insolvenzforderung, § 38 InsO, auf die der Erwerber erst nach Jahren (wenn überhaupt) nur eine geringe Quote erhalten wird (vgl. BeckOK BauVertrR/Karczewski, BGB § 650u Rn. 177, 15.8.2025 mwN).

### 3. Zusammenhang mit dem weitergehenden Schutz des Erwerbers in der Insolvenz des Bauträgers

Die Verfasser des Regierungsentwurfs ignorierten die damit verbundene erhebliche Verschlechterung der Rechtsstellung des Erwerbers selbstverständlich ebensowenig, wie die beim Gesetzgebungsverfahren beteiligten interessierten Verbände sie ohne weiteres hingenommen hätten.

Schon seit dem I. Deutschen Baugerichtstag war dieser Zustand kritisiert und vom Gesetzgeber Abhilfe gefordert worden. Die vom Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz 2014 ins Leben gerufene weitere Arbeitsgruppe Bauträgervertragsrecht konnte ihre Beratungen erst in der nachfolgenden Legislaturperiode fortsetzen und im Juni 2019 abschließen. Einer der drei Kernpunkte des Abschlussberichtes ([https://www.bmjjv.de/SharedDocs/Publikationen/DE/Fachpublikationen/2019\\_Abschlussbericht\\_Bautraegervertragsrecht.html](https://www.bmjjv.de/SharedDocs/Publikationen/DE/Fachpublikationen/2019_Abschlussbericht_Bautraegervertragsrecht.html)) ist neben der Regelung der Abnahme des Gemeinschaftseigentums und der Geltendmachung der Mängelansprüche die Absicherung des Bestellers beim Rücktritt vom Bauträgervertrag vor allem im Fall der Insolvenz (vgl. A. Fuchs, BauR 2020, 371).

Mit dem im Abschlussbericht der Arbeitsgruppe Bauträgervertragsrecht von 2019 gefundenen Kompromiss wäre bei Umsetzung dieses Gesetzgebungsvorhabens eine Absicherung des Bestellers für den Fall der Insolvenz und begrenzt auf die bereits geleisteten Zahlungen hergestellt worden. In diesem Zusammenhang wollte das BMJV wohl den umstrittenen Verweis mit der Folge des Ausschlusses des Kündigungsrechts verstanden wissen.

### III. Gebotene Herstellung des status quo ante

Durch die Nichtumsetzung dieses Gesetzgebungsprojekts zum Schutz des Erwerbers in der Insolvenz des Bauträgers wurde der Verbraucherschutz beim Bauträgervertrag in der Konsequenz jedoch auf lange Sicht verschlechtert. Anstatt einen besonderen Insolvenzschutz zu gewähren, hat der Gesetzgeber dem Verbraucher durch die Verweisung in § 650u Abs. 2 BGB das einzige ihm verbleibende Schutzinstrument genommen. Die Verweisregelung in § 650u BGB hat das groteske Ergebnis, dass nach der Reform des Bauvertragsrechts das nationale Schutzniveau zu Lasten des Verbrauchers gesunken ist (vgl. Vogel, BauR 2018, 717).

Solange der von der Arbeitsgruppe Bauträgervertragsrecht gefundene Schutzmechanismus nicht etabliert wird, ist es geboten, zumindest das bis 2018 bestehende und rechtspolitisch nie

angegriffene System des Schutzes durch eine auf den Errichtungsteil des Bauträgervertrages beschränkte außerordentliche Kündigung wiederherzustellen. Offen ist, ob der Erwerber nach einer solchen Kündigung bei der Fortführung von Arbeiten, die die Bausubstanz betreffen, die das Gemeinschaftseigentum bildet, Einschränkungen unterliegen soll. Hier besteht ggf. weitergehender Regelungsbedarf.

Der Ausschluss der Kündigung aus wichtigem Grund ist im Übrigen auch für den Bauträger misslich. Im Falle eines groben Fehlverhaltens des Erwerbers wird er gezwungen, entweder insgesamt vom Vertrag zurückzutreten oder insgesamt Schadenersatz statt der Leistung zu verlangen. Das kann in der Praxis zu völlig unbilligen Ergebnissen führen (vgl. Staudinger/Vogel 2025, § 650u Rn. 104).

Die Streichung des Verweises auf § 648a BGB ist daher sachgerecht.

## Beitrag Schneider

### Die Kündigung des Bauträgervertrags aus wichtigem Grund bei Erwerbermehrheiten

Mit Wirkung ab dem 01.01.2018 wurden durch das „Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung“<sup>1</sup> zahlreiche Änderungen des Bauvertrags- und Bauträgervertragsrechts umgesetzt. Besonders kritisch wird dabei die Abschaffung des Rechts zur Kündigung eines Bauträgervertrags aus wichtigem Grund bewertet.<sup>2</sup>

#### A. Rechtslage bis zum 31.12.2017

Nach der bis zum 31.12.2017 maßgeblichen Rechtslage konnte der Bauträgervertrag bei Vorliegen wichtiger Gründe vollständig oder teilweise (außerordentlich) gekündigt werden. Zwar enthielt das Gesetz keine Regelung über die Kündigung werkvertraglicher Vertragsverhältnisse aus wichtigem Grund – auch nicht für den Bauträgervertrag. Gleichwohl war aber ein entsprechendes Kündigungsrecht in Rechtsprechung und Literatur – teils gewohnheitsrechtlich, teils im Wege einer entsprechenden Anwendung des § 314 BGB<sup>3</sup> – gemeinhin anerkannt. Grundlegend war hierbei eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH) aus dem Jahr 1985.<sup>4</sup>

Für die Annahme eines die Kündigung rechtfertigenden wichtigen Grundes war dabei entscheidend, dass dem Erwerber ein Festhalten an dem Vertrag unter Abwägung der beiderseitigen Interessen nicht zumutbar sei.<sup>5</sup> Ein Kündigungsgrund konnte insbesondere angenommen werden in Fällen des steckengebliebenen Baus<sup>6</sup> oder bei erheblichen Bauzeitverzögerungen.<sup>7</sup>

Durch die Kündigung wurde Vertrag *ex nunc* beendet.<sup>8</sup> Durch sie wurde mithin nicht der Vertrag im Ganzen beseitigt. Ihre Wirkungen beschränkten sich mithin ausschließlich auf die noch nicht

---

<sup>1</sup> Gesetz v. 28.04.2017, BGBl. 2017 I S. 969.

<sup>2</sup> Vgl. Lenkeit im vorstehenden Beitrag.

<sup>3</sup> Ausführlich Basty, Der Bauträgervertrag, 8. Aufl. 2014, Rn. 1147; Pause/Vogel, Bauträgerkauf und Baumodelle, 7. Aufl. 2022, Kap. 5 Rn. 254 ff.

<sup>4</sup> Vgl. BGH 21.11.1985 – VII ZR 366/83 – BGHZ 96, 275.

<sup>5</sup> BGH 21.11.1985 – VII ZR 366/83 – BGHZ 96, 275; BGH 04.05.2000 – VII ZR 53/99 – BGHZ 144, 242; BGH 04.05.2000 – VII ZR 394/97 – BauR 2000, 1182; ausführlich Pause/Vogel, 7. Aufl. 2022, Kap. 5 Rn. 258 ff.

<sup>6</sup> BGH 18.06.2002 – XI ZR 359/01 – BGHZ 151, 147.

<sup>7</sup> BGH 04.05.2000 – VII ZR 53/99 – BGHZ 144, 242; KG 22.12.1998 – 27 U 429/98 – BauR 2000, 114.

<sup>8</sup> BGH 25.03.1993 – X ZR 17/92 – NJW 1993, 1972.

erbrachte Bauleistung. Zu Gunsten des Erwerbers bestand auf diesem Weg weiterhin der durch die zu seinen Gunsten im Grundbuch eingetragene Vormerkung begründete Schutz.<sup>9</sup>

Allerdings ließ der BGH in seiner Grundlagenentscheidung aus dem Jahr 1985 offen, ob das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund im Einzelfall möglicherweise nur durch die Mehrheit der Erwerber wirksam ausgeübt werden könne. Er hielt in diesem Zusammenhang fest, dass an die Voraussetzungen einer wirksamen Kündigung aus wichtigem Grund *geringere Anforderungen* zu stellen seien, wenn – wie in dem der Entscheidung zugrunde liegenden Fall – die Errichtung eines Reihen-Eckhauses in Rede stehe und die Bauarbeiten auf den anderen Grundstücken offenbar ohne nennenswerte Beeinträchtigung fortgeführt werden können. Höhere Anforderungen seien demgegenüber zu stellen, wenn die Kündigung zur Stilllegung des gesamten Bauvorhabens führen könne.

## B. Rechtslage seit dem 01.01.2018

Für seit dem 01.01.2018 abgeschlossene Bauträgerverträge hat sich die Rechtslage demgegenüber grundlegend verändert. So ist das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund in § 648a BGB für Werkverträge zwar nunmehr geregelt. Dessen Anwendung wird indes über § 650u Abs. 2 BGB für den Bauträgervertrag ausdrücklich ausgeschlossen.

### I. Einheitlichkeit des Bauträgervertrags: Grundsatz der Gesamtabwicklung

Nach den Vorstellungen des Gesetzgebers soll lediglich eine Gesamt(rück-)abwicklung des Bauträgervertrags möglich sein. Die Begründung des Entwurfs führt hierzu aus:<sup>10</sup> »*Mit Blick auf die Einheitlichkeit des Vertrages und die Ausübung der Rechte daraus soll es künftig nicht mehr möglich sein, sich teilweise aus einem Bauträgervertrag zu lösen. Vielmehr soll nur noch eine Gesamtabwicklung des Vertrages im Rahmen eines Rücktritts möglich sein.*«

Bei Vorliegen wesentlicher Mängel (§§ 636, 634 Nr. 3, 323, 326 Abs. 5 BGB) bzw. gravierender nicht leistungsbezogener Pflichtverletzungen des Bauträgers (§§ 324, 241 Abs. 2 BGB) kann der Erwerber mithin vom Vertrag zurücktreten.<sup>11</sup> In Betracht kommt ein Rücktrittsrecht des Erwerbers ferner, wenn sich der Bauträger (z.B. mit der bezugsfertigen Herstellung) in Verzug befindet (§§ 636, 634 Nr. 3, 323, 286 BGB) oder wenn offensichtlich ist, dass die Voraussetzungen des Rücktritts eintreten werden (sog. Prognoserücktritt, (§§ 636, 634 Nr. 3, 323 Abs. 4 BGB). Ein den Wirkungen der Kündigung aus wichtigem Grund angenäherter Teilrücktritt (im Hinblick auf die noch offenen Bauleistungen) kommt dabei nicht in Betracht, da die durch den Bauträger geschuldete Leistung nach dem Willen der Parteien nicht teilbar ist.<sup>12</sup>

### II. Schutzlücken zu Lasten des Erwerbers

Ein derartiges „Alles-oder-Nichts-Modell“ ist nicht nur aus Perspektive des Bauträgers misslich.<sup>13</sup> Vielmehr widerspricht es aufgrund der damit verbundenen hohen Risiken allem voran den Interessen der Erwerber.<sup>14</sup>

Durch den Rücktritt wandelt sich der Vertrag insgesamt in ein den §§ 348 ff. BGB folgendes Rückgewährschuldverhältnis. Mit dem damit verbundenen Wegfall des

<sup>9</sup> BGH 05.04.2001 – VII ZR 498/99 – NJW 2001, 2249; s. auch Staudinger/Vogel (2025) § 650u Rn. 102.

<sup>10</sup> BTDrucks. 18/8486 S. 72.

<sup>11</sup> BTDrucks. 18/8486 S. 72.

<sup>12</sup> BGH 30.04.1976 – V ZR 143/7 – NJW 1976, 1931, 1932; Pause BauR 2017, 430, 441; Vogel BauR 2018, 717, 718.

<sup>13</sup> Hierzu Staudinger/Vogel (2025) § 650u Rn. 104; BeckOGK/Matkovic, 1.10.2025, BGB § 650u Rn. 153.1.

<sup>14</sup> Ausführlich Lenkeit im vorstehenden Beitrag.

Eigentumsverschaffungsanspruchs des Erwerbers verliert die Vormerkung ihre (nach § 106 InsO insolvenzfeste) Sicherungswirkung. Hat der Erwerber bereits Zahlungen an den Bauträger geleistet, wird er – sofern nicht ausnahmsweise eine Bürgschaft nach § 7 Abs. 1 MaBV gestellt ist – entsprechende Rückzahlungsansprüche in Krisensituationen oftmals nicht realisieren können.<sup>15</sup> Insbesondere steht ihm in der Insolvenz des Bauträgers kein Zurückbehaltungsrecht im Hinblick auf die Löschung der (inhaltlos gewordenen) Vormerkung zu. Der Insolvenzverwalter kann die Grundbuchberichtigung im Hinblick auf die gegenstandslos gewordene Auflassungsvormerkung ohne Weiteres durchsetzen.<sup>16</sup> Auch die Zahlung von *Lästigkeitsprämien* kommt insoweit nicht in Betracht.<sup>17</sup> Der Erwerber, der bereits Abschlagszahlungen an den Bauträger geleistet hat, kann sich mithin unter Geltung des aktuellen Rechts *faktisch* nicht von dem Bauträgervertrag lösen.<sup>18</sup> Ein derartiges „*Alles-oder-Nichts-Modell*“ widerspricht nicht zuletzt – jedenfalls für Fälle des steckengebliebenen Baus – auch der Konzeption der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV).<sup>19</sup>

Umso mehr verwundert es, dass sich der Gesetzgeber – obgleich der Ausschluss des Rechts zur Kündigung aus wichtigem Grund von Anfang an auf heftige Kritik gestoßen ist<sup>20</sup> – seit mehr als acht Jahren nicht der Beseitigung dieses sachwidrigen Ergebnisses angenommen hat.

### **III. Kündigungsrecht de lege lata?**

Mit unterschiedlichen Begründungen wird daher versucht, dem Erwerber für Krisenfälle ein Kündigungsrecht hinsichtlich des noch nicht erfüllten Teils des Vertrags zu verschaffen:

#### **1) Gesetzliches Kündigungsrecht de lege lata**

So wird etwa - freilich unter Verkennung der dem Gesetzgeber zukommenden Regelungsfreiheit – vertreten, der Ausschluss des außerordentlichen Kündigungsrechts in § 650u Abs. 2 BGB sei unwirksam.<sup>21</sup> Teilweise wird – allerdings ohne, dass sich den Gesetzesmaterialien hierfür Anhaltspunkte entnehmen lassen – geltend gemacht, der Ausschluss des Kündigungsrechts sei im Gesetzgebungsverfahren korrespondierend mit einer Sicherung von Rückzahlungsansprüchen angestrebt worden. Versehentlich sei das eine ohne das andere Gesetz geworden, sodass § 648a BGB analog anzuwenden sei.<sup>22</sup> Nicht zuletzt wird eine richtlinienkonforme teleologische Reduktion der §§ 650u Abs. 2, 648a BGB in Erwägung gezogen, sodass dem Erwerber bei Nicht- und/oder Schlechtleistung oder in der Insolvenz des Bauträgers dennoch ein außerordentliches Kündigungsrecht hinsichtlich des werkvertraglichen Teils des Vertrags zustehe.<sup>23</sup> Nicht nur erscheint dies aufgrund der klaren Aussage des Gesetzes (sowie der Begründung) höchst zweifelhaft.<sup>24</sup> Vielmehr ist eine richtlinienkonforme Auslegung *contra legem* von vornherein

---

<sup>15</sup> Krit. etwa *Kniffka BauR* 2017, 1881, 1884; *Basty*, Der Bauträgervertrag, 11. Aufl. 2023, Kap 14 Rn. 123 f.; *Staudinger/Vogel* (2025) § 650u Rn. 102 f.; *Pause BauR* 2017, 430, 440 f.; *Vogel ZMR* 2018, 140, 141.

<sup>16</sup> BGH 22.01.2009 – IX ZR 66/07 – DNotZ 2009, 434 m. Anm. *Kesseler*; BGH 07.03.2002 – IX ZR 457/99 – NJW 2002, 2313; *Pause/Vogel*, Bauträgerkauf und Baumodelle, 7. Aufl. 2022, Kap. 8 Rn. 236.

<sup>17</sup> Vgl. BGH 22.01.2009 – IX ZR 66/07 – DNotZ 2009, 434 [Rn. 14].

<sup>18</sup> Vgl. *Pause* in *Kniffka/Jurgeleit*, ibr-online-Kommentar Bauvertragsrecht, Stand 03.11.2025, § 650u BGB Rn. 147.

<sup>19</sup> Hierzu *Basty*, Der Bauträgervertrag, 11. Aufl. 2023, Kap 14 Rn. 124.

<sup>20</sup> Ausführlich *Lenkeit* im vorstehenden Beitrag.

<sup>21</sup> *Koeble* in *Grziwotz/Koeble*, Handbuch Bauträgerrecht, 2. Aufl. 2022, Kap. 1 Rn. 192 ff.

<sup>22</sup> *Lenkeit* PiG 106 (2018) 81, 105.

<sup>23</sup> *Kolbe*, Verbraucherschutz, S. 86 ff., 104.

<sup>24</sup> *Schmitz* in *Kniffka/Jurgeleit*, ibr-online-Kommentar Bauvertragsrecht, Stand 03.11.2025, § 648a Rn. 111; *Pause/Vogel*, Bauträgerkauf und Baumodelle, 7. Aufl. 2022, Kap. 5 Rn. 264.

ausgeschlossen, jedenfalls dann, wenn der Gesetzeswortlaut und der Wille des Gesetzgebers – wie hier – eindeutig sind.<sup>25</sup>

Auch wird man daher kaum mit einer anderen Rechtsgrundlage, z.B. § 314 BGB,<sup>26</sup> zu einem auf den werkvertraglichen Teil des Vertrags beschränkten Lösungsrecht des Erwerbers in den in Rede stehenden Fällen kommen können. Selbiges dürfte für die Geltendmachung eines kleinen Schadensersatzanspruchs statt der Leistung (bezogen allein auf die noch ausstehende Bauleistung) gemäß § 281 Abs. 1, Abs. 4 BGB gelten.<sup>27</sup>

## 2) Vertragliches Kündigungsrecht

Vor diesem Hintergrund wird gefordert, dem Erwerber im Vertrag ein *Kündigungsrecht* aus wichtigem Grund oder ein *Recht zum Teilrücktritt* (beschränkt auf die noch nicht erbrachten Bauleistungen) einzuräumen.<sup>28</sup> So wird etwa vorgeschlagen, das gesetzliche Kündigungsrecht zum Vertragsinhalt zu machen. Weber<sup>29</sup> schlägt folgende Klausel vor: „Der Erwerber kann den die Errichtung des Baus betreffenden Teil des Bauträgervertrags aus wichtigem Grund kündigen. § 648a BGB gilt insoweit entsprechend.“ Kesseler<sup>30</sup> formuliert: „Der Erwerber kann sich vom werkvertraglichen Teil dieses Vertrags durch Kündigung mit Wirkung für die Zukunft lösen, ohne dass dadurch sein Übereignungsanspruch eingeschränkt wird, wenn ihm unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zur Fertigstellung des Werks nicht zugemutet werden kann.“ Einschränkend schlägt Schulz<sup>31</sup> hierzu vor: „Weitere Voraussetzung ist, dass durch die Kündigung keinem anderen Erwerber ein erheblicher Nachteil entsteht.“

Offen ist allerdings, inwieweit derartige Klauseln in der Insolvenz des Bauträgers Anerkennung finden. Lediglich für den Fall des Eigeninsolvenzantrags des Auftragnehmers hat der BGH bisher entschieden, dass kein Verstoß gegen die §§ 103, 119 InsO vorliege.<sup>32</sup> Ob dies auf die weiteren in § 8 Abs. 2 VOB/B geregelten Fälle übertragbar ist, ist ungeklärt.<sup>33</sup>

Unterbleibt eine ausdrückliche vertragliche Regelung, kann in Betracht gezogen werden, dem Erwerber ein Recht zur Teilkündigung des Bauträgervertrags im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung zuzubilligen.<sup>34</sup>

---

<sup>25</sup> Grüneberg NJW 2024, 993.

<sup>26</sup> Vgl. MüKoBGB/Busche, 9. Aufl. 2023, § 650u Rn. 23; Kesseler ZfIR 2018, 511, 514; Pause/Vogel, Bauträgerkauf und Baumodelle, 7. Aufl. 2022, Kap. 5 Rn. 257 unter Hinweis auf Rechtsprechung aus der Zeit vor der Baurechtsreform; a.A. K. Englert/Seitle in Kuffer/Wirth, Handbuch Bau- und Architektenrecht, 7. Aufl. 2023, Kap. 5 Rn. 74.

<sup>27</sup> Basty, Der Bauträgervertrag, 11. Aufl. 2023, Kap. 14 Rn. 125; Staudinger/Vogel (2025) § 650u Rn. 103 f.; a.A. Schmitz in Kniffka/Jurgeleit, ibr-online-Kommentar Bauvertragsrecht, Stand 03.11.2025, § 648a Rn. 111.

<sup>28</sup> Umfassend hierzu Basty, Der Bauträgervertrag, 11. Aufl. 2023, Kap. 14 Rn. 129 ff. m.w.N.; vgl. auch Vogel BauR 2018, 718, 720.

<sup>29</sup> Weber notar 2017, 379, 389; ähnlich Krauß, Immobilienkaufverträge in der Praxis, 10. Aufl. 2024, Rn. 386.

<sup>30</sup> Kesseler ZfIR 2018, 511, 514.

<sup>31</sup> Schulz, NotF Bauträgerrecht, 4. Aufl. 2022, § 6 Rn. 355.

<sup>32</sup> BGH 07.04.2016 – VII ZR 56/15 – BGHZ 210, 1 = DNotZ 2017, 57 mit Anm. Basty; BGH 27.10.2022 – IX ZR 213/21 – BGHZ 235, 36.

<sup>33</sup> Vgl. Meyer in Reithmann/Terbrack, Kauf vom Bauträger, 9. Aufl. 2024, Rn. G.50 ff.

<sup>34</sup> Theuersbacher, Auswirkungen der Reform des Bauvertragsrechts, 2021, S. 101 f.; a.A. Weber notar 2017, 379, 388.

### **3) Alternative: Eigentumsverschaffung**

Alternativ kann eine – klarstellende – vertragliche Regelung in Erwägung gezogen werden, nach der der Erwerber in Fällen des steckengebliebenen Baus die Eigentumsverschaffung beanspruchen kann.<sup>35</sup>

Vieles spricht dafür, dass die Möglichkeit der Kündigung aus wichtigem Grund nach Eigentumsvererb durch den Erwerber nicht mehr gesperrt ist. Ein Bedürfnis für eine Gesamt(rück-)abwicklung des Bauträgervertrages besteht dann nicht mehr.<sup>36</sup>

## **IV. Fazit**

Für den Erwerber verbleiben bis zu einer höchstrichterlichen Entscheidung über die aufgeworfenen Lösungsansätze allerdings Unsicherheiten. Vor diesem Hintergrund dürfte Einigkeit darüber bestehen, dass eine Wiedereinführung des Rechts zur Kündigung des Bauträgervertrags aus wichtigem Grund *de lege ferenda* nicht nur zweckmäßig, sondern im Interesse einer nachhaltigen Verbesserung des Verbraucherschutzes im Rahmen des Bauträgervertrages unumgänglich ist.<sup>37</sup>

Gelangt man – auf welchem Weg auch immer – zu einem Recht zur Kündigung des Bauträgervertrages aus wichtigem Grund, stellt sich die durch den BGH<sup>38</sup> bereits 1985 aufgeworfene Frage, ob und inwieweit die Ausübung des Kündigungsrechts in Fällen von Erwerbermehrheiten aufgrund einer damit möglicherweise verbundenen Beeinträchtigung der Rechte anderer Erwerber einzuschränken ist (*Abschnitt C.*).<sup>39</sup> Relevant wird dies nicht nur in Fällen des *Geschosswohnungsbaus*; vergleichbare Fragen stellen sich etwa auch in Fällen *parzellierter Reihenhausanlagen*.

## **C. Berücksichtigung der Interessen anderer Erwerber**

Diese Frage war im Lichte der Grundlagenentscheidung des BGH aus dem Jahr 1985<sup>40</sup> bereits unter Geltung der bis zum 31.12.2017 maßgeblichen Rechtslage umstritten:

### **I. Streitstand**

Es wird angeführt, die Kündigung könne zu erheblichen Nachteilen zu Lasten anderer Erwerber führen. Infolge der Kündigung könne es infolge sich überschneidender Baumaßnahmen zu erheblichen Schwierigkeiten kommen, wenn der kündigende Erwerber die weitere Fertigstellung durch ein von ihm beauftragtes Unternehmen betreibe; nicht zuletzt drohe auch der Eintritt von Verzögerungen oder gar eines Stillstands der weiteren Fertigstellung.<sup>41</sup>

Vor diesem Hintergrund wird in Erwägung gezogen, eine Kündigung aus wichtigem Grund könne nur unter Mitwirkung der Mehrheit der Erwerber bzw. auf Grundlage eines Mehrheitsbeschlusses sämtlicher Erwerber<sup>42</sup> oder nur als einheitliche Kündigung sämtlicher Erwerber zugelassen

---

<sup>35</sup> Basty, Der Bauträgervertrag, 11. Aufl. 2023, Kap. 14 Rn. 138 m.w.N.

<sup>36</sup> Basty, Der Bauträgervertrag, 11. Aufl. 2023, Kap. 14 Rn. 138; a.A. Theuersbacher, Auswirkungen der Reform des Bauvertragsrechts, 2021, S. 100 f.

<sup>37</sup> So auch Lenkeit im vorstehenden Beitrag.

<sup>38</sup> BGH 21.11.1985 – VII ZR 366/83 – BGHZ 96, 275.

<sup>39</sup> Vgl. hierzu Basty, Der Bauträgervertrag, 8. Aufl. 2014, Rn. 1154 ff.; Vogel in Grziwotz/Koeble, Handbuch Bauträgerrecht, 1. Aufl. 2004, 4. Teil Rn. 408.

<sup>40</sup> Vgl. BGH 21.11.1985 – VII ZR 366/83 – BGHZ 96, 275.

<sup>41</sup> Pause/Vogel, Bauträgerkauf und Baumodelle, 7. Aufl. 2022, Kap. 5 Rn. 263.

<sup>42</sup> Pause/Vogel, Bauträgerkauf und Baumodelle, 7. Aufl. 2022, Kap. 5 Rn. 263; Vogel/Zahn in Grziwotz/Koeble, Handbuch Bauträgerrecht, 2. Aufl. 2022, Kap. 8 Rn. 31; K. Vogel in Reithmann/Terbrack, Kauf vom Bauträger, 9. Aufl. 2024, Rn. F.10d; Koeble in Kniffka/Koeble/Jurgeleit/Sacher, Kompendium des Baurechts, 6. Aufl. 2025, 10. Teil Rn. 318.

werden.<sup>43</sup> Ersteres hatte auch der BGH in seiner Grundsatzentscheidung aus dem Jahr 1985 in Erwägung gezogen.<sup>44</sup> Teilweise wird dabei angenommen, einer Mitwirkung der übrigen Erwerber bedürfe es ausnahmsweise nicht, wenn deren Interessen aufgrund weitgehender Fertigstellung des Vertragsobjekts nicht betroffen seien.<sup>45</sup>

An der praktischen Relevanz dieses Meinungsstreits hat sich durch § 9a Abs. 2 WEG nichts geändert. Danach übt zwar „*die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte sowie solche Rechte der Wohnungseigentümer aus, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern, und nimmt die entsprechenden Pflichten der Wohnungseigentümer wahr.*“ Hiervon unberührt bleibt allerdings – wie bereits vor Inkrafttreten des WEMoG<sup>46</sup> – *in jedem Fall* die individuelle Befugnis eines jeden Erwerbers, Rückabwicklungs- bzw. sonstige Lösungsrechte (etwa eine Kündigung) selbstständig geltend zu machen.<sup>47</sup> Sie sind auf Rückabwicklung bzw. Beseitigung des Vertragsverhältnisses gerichtet, sodass eine doppelte Inanspruchnahme des Bauträgers durch die Geltendmachung derartiger Rechte nicht droht.<sup>48</sup>

## **II. Abwägung: Folgen einer Kündigung aus wichtigem Grund**

Allerdings stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage, welches Gewicht dem Durchführungsinteresse der verbleibenden (nicht kündigenden) Erwerber tatsächlich beizumessen ist. Maßgeblich kommt es hierbei darauf an, welche rechtlichen und/oder tatsächlichen Folgen für die Vertragspositionen anderer Erwerber durch die Ausübung des Kündigungsrechts zu befürchten sind.

### **1) Drohende Kollision unterschiedlicher Baumaßnahmen?**

In diesem Zusammenhang wird im Anwendungsbereich des *Wohnungseigentumsgesetzes* zunächst geltend gemacht, dass infolge der Kündigung eine einheitliche Leistungserbringung im Hinblick auf das gemeinschaftliche Eigentum nicht mehr gewährleistet sei.<sup>49</sup> Es stehe zu befürchten, dass der durch den kündigenden Erwerber beauftragte Bauunternehmer neben dem Bauträger Bauleistungen erbringe und ein Ineinandergreifen dieser unterschiedlichen Baumaßnahmen – zumindest mit Blick auf die Fertigstellung des gemeinschaftlichen Eigentums – nicht möglich sei.

Ob diesen Bedenken tatsächlich durchgreifende Bedeutung beizumessen ist, erscheint allerdings fraglich:

#### **a) Fertigstellung des gemeinschaftlichen Eigentums durch den Bauträger**

So hat die Kündigung keine Auswirkungen auf den Bestand der mit anderen Erwerbern geschlossenen Bauträgerverträge. Handelt es sich um eine nach dem *Wohnungseigentumsgesetz*

---

<sup>43</sup> Vogel in Grziwotz/Koeble, Handbuch Bauträgerrecht, 1. Aufl. 2004, 4. Teil Rn. 408 (für den Teirlücktritt).

<sup>44</sup> BGH 21.11.1985 – VII ZR 366/83 – NJW 1986, 925.

<sup>45</sup> K. Vogel in Reithmann/Terbrack, Kauf vom Bauträger, 9. Aufl. 2024, Rn. F.10d.

<sup>46</sup> *Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (BGBL. 2020 I 2187)*, in Kraft seit dem 1.12.2020.

<sup>47</sup> St.Rspr., vgl. BGH 06.03.2014 – VII ZR 266/13 – BGHZ 200, 233 [Rn. 32] m.w.N.; Hügel/Elzer, *Wohnungseigentumsgesetz*, 4. Aufl. 2025, § 9a WEG Rn. 133 f.; BeckOK WEG/Müller, 62. Ed. 1.10.2025, WEG § 9a Rn. 175 ff.

<sup>48</sup> Vgl. Hügel/Elzer, *Wohnungseigentumsgesetz*, 4. Aufl. 2025, § 9a WEG Rn. 133; Koeble in Grziwotz/Koeble, Handbuch Bauträgerrecht, 2. Aufl. 2022, Kap. 7 Rn. 219 f.

<sup>49</sup> Koeble in Grziwotz/Koeble, Handbuch Bauträgerrecht, 2. Aufl. 2022, Kap. 1 Rn. 209; Pause/Vogel, *Bauträgerkauf und Baumodelle*, 7. Aufl. 2022, Kap. 5 Rn. 263; Vogel in Grziwotz/Koeble, Handbuch Bauträgerrecht, 1. Aufl. 2004, 4. Teil Rn. 408 (für den Teirlücktritt); Schmitz in Kniffka/Jurgeleit, ibr-online-Kommentar, Stand 03.11.2025, § 648a BGB Rn. 110; K. Vogel in Reithmann/Terbrack, Kauf vom Bauträger, 9. Aufl. 2024, Rn. F.10d; Blank, *Bauträgervertrag*, 6. Auflage 2023, Rn. 6; a.A. Basty, *Der Bauträgervertrag*, 11. Aufl. 2023, Kap. 14 Rn. 133 ff.

unterteilte Wohnanlage, schuldet der Bauträger diesen vertraglich weiterhin insbesondere die ordnungsgemäße Fertigstellung bzw. Erstherstellung des gemeinschaftlichen Eigentums.

Ein *Bedürfnis* für eigenständige Baumaßnahmen des kündigenden Erwerbers besteht daher im Hinblick auf das gemeinschaftliche Eigentum nicht. In derartigen Fällen hat der kündige Erwerber lediglich die Fertigstellung des durch ihn erworbenen Sondereigentums eigenständig zu betreiben (§ 13 Abs. 1 WEG). Die hierauf bezogene vertragliche Herstellungsverpflichtung des Bauträgers ist durch die Kündigung mit Wirkung für die Zukunft erloschen.

### **b) Baumaßnahmen des Kündigenden als (Binnen-)Rechtsverstoß**

Selbstverständlich ist hierdurch nicht ausgeschlossen, dass ein kündigender Erwerber – aus welchem Grund auch immer – parallel hierzu eigenmächtig einen Drittunternehmer mit der weiteren Fertigstellung (auch) des gemeinschaftlichen Eigentums beauftragt. In derartigen Fällen ist den Interessen der weiteren Erwerber bzw. der GdWE allerdings durch die Instrumentarien des Wohnungseigentumsgesetzes bereits hinreichend Rechnung getragen.

#### **aa) Verwaltungsmonopol der GdWE im Hinblick auf das gemeinschaftliche Eigentum**

So obliegt (insbesondere) die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums im Ausgangspunkt ausschließlich der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, § 18 Abs. 1 WEG. Hierzu zählt nicht zuletzt die Instandhaltung und Instandsetzung (Erhaltung) des gemeinschaftlichen Eigentums<sup>50</sup> und damit verbunden auch dessen erstmalige (plangemäßige) Herstellung.<sup>51</sup> Die Entscheidung und Durchführung sämtlicher zu diesem Zweck erforderlichen Verwaltungsmaßnahmen obliegt ausschließlich der Verwaltungskompetenz der Gemeinschaft. Zu Gunsten der Sondereigentümer besteht im Ausgangspunkt lediglich ein Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums durch die Gemeinschaft, § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG.

#### **bb) Dem plangemäßigen Zustand entsprechende Baumaßnahmen**

Betreibt ein kündigender Erwerber dennoch unter – bewusster oder irrtümlicher – Missachtung seiner fehlenden Verwaltungskompetenz eigenmächtig die plangemäßige Erstherstellung des gemeinschaftlichen Eigentums, handelt er vor diesem Hintergrund (*binnen-rechtswidrig*).

So ist der einzelne Erwerber nicht nur vor, sondern – infolge des Verwaltungsmonopols der Gemeinschaft – auch nach Erwerb seiner Stellung als (werdender) Wohnungseigentümer nicht befugt, Maßnahmen der Instandhaltung und/oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer zu tätigen.<sup>52</sup> Er kann hierzu insbesondere auch nicht im Wege einer – etwa in der Gemeinschaftsordnung enthaltenen – Vereinbarung (§ 10 Abs. 1 Satz 2 WEG) umfassend ermächtigt werden. Eine Kompetenzzuweisung im Hinblick auf die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums kann wirksam lediglich *punktuell* für einzelne Teile<sup>53</sup> (z.B. Fenster) oder Bereiche des gemeinschaftlichen Eigentums<sup>54</sup> (z.B. durch Bildung von Untergemeinschaften oder im Hinblick auf Sondernutzungsflächen) erfolgen.<sup>55</sup> Raum für

---

<sup>50</sup> Jennißen/Abramenko, Wohnungseigentumsgesetz, 8. Aufl. 2024, § 9a WEG Rn. 72.

<sup>51</sup> BGH 04.05.2018 – V ZR 203/17 – NJW 2018, 3238 [Rn. 10]; BGH 12.04.2007 - VII ZR 236/05 – NJW 2007, 1952 (Rn. 16); ausführlich Jennißen/Sommer, Wohnungseigentumsgesetz, 8. Aufl. 2024, § 19 WEG Rn. 100.

<sup>52</sup> BGH 14.06.2019 – V ZR 254/17 – NJW 2019, 3780; BGH 25.09.2015 – V ZR 246/14 – NJW 2016, 1310.

<sup>53</sup> BGH 22.11.2013 – V ZR 46/13 – ZWE 2014, 125; BGH 28.10.2016 – V ZR 91/16 – ZWE 2017, 180.

<sup>54</sup> Vgl. BGH 10.11.2017 – V ZR 184/16 – NJW 2018, 1309.

<sup>55</sup> Hogenschurz/Elzer, Wohnungseigentumsgesetz, 3. Aufl. 2021, § 18 WEG Rn. 18; Hügel/Elzer, Wohnungseigentumsgesetz, 4. Aufl. 2025, § 10 WEG Rn. 56; s. auch Staudinger/Lehmann-Richter (2023), § 18 WEG Rn. 12, 94.

eigenmächtiges Handeln des einzelnen Wohnungseigentümers besteht darüber hinaus nur ausnahmsweise unter den engen Voraussetzungen der Notgeschäftsführung (§ 18 Abs. 3 WEG). Diese werden allerdings *jedenfalls* dann nicht vorliegen, wenn die Herstellung des gemeinschaftlichen Eigentums bereits auf Basis der verbleibenden (ungekündigten) Erwerbsverträge der weiteren Erwerber gesichert ist (*zu Fällen des steckengeliebenen Baus siehe Nr. 2*). Nimmt der kündigende Erwerber in einem derartigen Fall dennoch die Fertigstellung des gemeinschaftlichen Eigentums eigenmächtig in die Hand, kann er auf *Unterlassung* in Anspruch genommen werden. Die Ausübungskompetenz hierfür liegt über § 9a Abs. 2 WEG bei der – in diesem Stadium regelmäßig noch in Form einer Ein-Mann-Gemeinschaft (Bauträger) bestehenden – Gemeinschaft.<sup>56</sup>

Nicht zuletzt wird der kündigende Erwerber bereits aus *wirtschaftlichen Gründen* von einer eigenständigen Vornahme der Erstherstellung des gemeinschaftlichen Eigentums absehen. So steht einem Sondereigentümer, der – unter bewusster oder irrtümlicher Missachtung des nach § 18 Abs. 1 WEG bestehenden Verwaltungsmonopols der GdWE – eigenmächtig Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum vornimmt, kein Anspruch auf Kostenerstattung zu.<sup>57</sup> Dies gilt – abgesehen von Fällen der Notgeschäftsführung (§ 18 Abs. 3 WEG) – auch dann, wenn die von dem Sondereigentümer durchgeführte Maßnahme ohnehin hätte vorgenommen werden müssen.<sup>58</sup> Ersatz seiner getätigten Aufwendungen erlangt dieser bei einem Handeln ohne Binnenverwaltungsmacht mithin insbesondere nicht über die Grundsätze der Geschäftsführung ohne Auftrag (§§ 677 ff. BGB) oder über Bereicherungsrecht (§§ 812 ff. BGB). Insoweit unterscheidet sich die Rechtslage zu unter Überschreitung der Binnenverwaltungsmacht erfolgenden Maßnahmen des Verwalters.<sup>59</sup> Nichts anderes gilt, wenn man derartige Konstellationen unter analoger Anwendung des § 716 BGB den Mechanismen des Gesellschaftsrechts annähern wollte.<sup>60</sup> Auch dann käme ein Aufwendungsersatz nur in Betracht, soweit der betreffende Erwerber Aufwendungen für *erforderlich* halten durfte (etwa innerhalb des räumlichen Bereichs des Sondereigentums); im Interesse der Erhaltung des durch § 18 Abs. 1 WEG geschaffenen Verwaltungsmonopols werden hieran strenge Anforderungen zu stellen sein. Bei eigenmächtigen Herstellungsmaßnahmen im Hinblick auf außerhalb des räumlichen Bereichs des Sondereigentums des tätig werdenden Erwerbers liegenden gemeinschaftlichen Eigentums wird ein Aufwendungsersatz auch nach diesen Maßstäben ausscheiden.

### **cc) Gegenüber der plangemäßen Erstherstellung abweichende Baumaßnahmen**

Noch deutlicher liegt es, wenn der Kündigende eigenmächtig die Fertigstellung des gemeinschaftlichen Eigentums beauftragt, die durch ihn gewählte *Bauausführung jedoch von dem plangemäßen Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums abweicht*.

Gemäß § 20 Abs. 1 WEG können Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (= bauliche Veränderungen), beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden. Fehlt ein entsprechender Beschluss

---

<sup>56</sup> Jennißen/Sommer, Wohnungseigentumsgesetz, 8. Aufl. 2024, § 18 WEG Rn. 59b; Jennißen/Hogenschurz, Wohnungseigentumsgesetz, 8. Aufl. 2024, § 14 WEG Rn. 8 ff.; BeckOK WEG/Müller, 62. Ed. 1.10.2025, WEG § 14 Rn. 4 ff; vgl. auch BGH 25.10.2019 – V ZR 271/18 – NJW 2020, 921 (zweckwidrige Nutzung); LG Frankfurt a.M. 28.01.2021 – 2-13 S 155/19 – NJW 2021, 643.

<sup>57</sup> BGH 14.06.2019 – V ZR 254/17 – NJW 2019, 3780.

<sup>58</sup> BGH 14.06.2019 – V ZR 254/17 – NJW 2019, 3780; anders noch BGH 25.09.2015 – V ZR 246/14 – BGHZ 207, 40.

<sup>59</sup> BGH 10.12.2021 – V ZR 32/21 – NZM 2022, 337 [Rn. 16]; krit. zu diese Differenzierung Lehmann-Richter/Wobst, Wohnungseigentumsrecht, 2. Aufl. 2025, Rn. 5.92 ff.

<sup>60</sup> So Lehmann-Richter/Wobst, Wohnungseigentumsrecht, 2. Aufl. 2025, Rn. 5.92 ff.

und ist das Beschlusserfordernis nicht ausdrücklich abbedungen<sup>61</sup>, stellt jede gleichwohl vorgenommene bauliche Veränderung eine rechtswidrige Eigentumsbeeinträchtigung i.S.v. § 1004 Abs. 1 BGB dar.<sup>62</sup> Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann nicht nur die *Unterlassung* der weiteren Bauausführung, sondern auch die Beseitigung der bereits eingetretenen baulichen Veränderung (mithin den *Rückbau*) verlangen.<sup>63</sup> Hierbei kann sich der zum Rückbau verpflichtete Sondereigentümer insbesondere nicht einredeweise (§ 242 BGB) auf einen möglichen Gestattungsanspruch nach § 20 Abs. 2, 3 WEG berufen.<sup>64</sup> Ein Beseitigungsanspruch scheidet nur ausnahmsweise aus, wenn es sich um übliche Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums innerhalb des räumlichen Bereichs des Sondereigentums handelt, die ohne Weiteres als gestattet anzusehen sind (z.B. Bohrlöcher, etc.).<sup>65</sup>

### c) Fazit

Im Lichte der vorstehenden Ausführungen wird kollidierenden Baumaßnahmen durch die Instrumente des Wohnungseigentumsgesetzes ausreichend Rechnung getragen. Der kündigende Eigentümer wird mangels Anspruchs auf Erstattung seiner Aufwendungen regelmäßig von vornherein von eigenmächtigen Fertigstellungsmaßnahmen absehen. Nimmt er dennoch eigenmäßig Fertigstellungsmaßnahmen vor, sieht er sich Unterlassungs- und Beseitigungsansprüchen ausgesetzt.

Auch besteht für den kündigenden Erwerber keine Möglichkeit, die weitere Fertigstellung des gemeinschaftlichen Eigentums durch den Bauträger zu verhindern. Jedenfalls wird sich die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die laufende Fertigstellung durch diesen im Beschlussweg zu eigen machen können.

Auch im Falle *parzellierter Vorhaben* (z.B. einer Reihenhausanlage) bestehen unter diesem Gesichtspunkt keine weitergehenden Bedenken gegen eine Ausübung des Rechts zur Kündigung aus wichtigem Grund. In derartigen Fällen obliegt jedem kündigenden Erwerber die eigenständige weitere Fertigstellung seines Bauwerks. Überschneidungen der vorgenannten Art bestehen hierbei nicht.

## 2) Drohendes Steckenbleiben des Baus (bzw. Verzögerungen)?

Darüber hinaus wird zu Gunsten eines Mitwirkungserfordernisses der weiteren Erwerber geltend gemacht, die Ausübung des Kündigungsrechts könne – sofern hierin nicht schon der Kündigung zugrunde liegende wichtige Grund liegt<sup>66</sup> – im Einzelfall nicht nur *Verzögerungen*, sondern im Extremfall gar die *Stilllegung* des gesamten Bauvorhabens nach sich ziehen.<sup>67</sup> Ob den damit

<sup>61</sup> BGH 21.03.2025 – V ZR 1/24 – NJW-RR 2025, 586 [Rn. 10]; BGH 17.03.2023 – V ZR 140/22 – NJW-RR 2023, 791 [Rn. 12].

<sup>62</sup> BGH 21.03.2025 – V ZR 1/24 – NJW-RR 2025, 586.

<sup>63</sup> BGH 21.03.2025 – V ZR 1/24 – NJW-RR 2025, 586; BGH 01.12.2006 – V ZR 112/06 – NJW 2007, 432.

<sup>64</sup> BGH 21.03.2025 – V ZR 1/24 – NJW-RR 2025, 586.

<sup>65</sup> BGH 21.03.2025 – V ZR 1/24 – NJW-RR 2025, 586 [Rn. 10]; BGH 17.03.2023 – V ZR 140/22 – NJW-RR 2023, 791 [Rn. 12, 30].

<sup>66</sup> Vgl. OLG Karlsruhe 24.10.2016 – 19 U 108/14 – IBR 2019, 73 (*steckengebliebener Bau*); BGH 04.05.2000 – VII ZR 53/99 – BGHZ 144, 242; KG 22.12.1998 – 27 U 429/98 – BauR 2000, 114 (*je erhebliche Bauverzögerungen*).

<sup>67</sup> Koeble in Grziwotz/Koeble, Handbuch Bauträgerrecht, 2. Aufl. 2022, Kap. 1 Rn. 209; ders. in Kniffka/Koeble/Jurgeleit/Sacher, Kompendium des Baurechts, 6. Aufl. 2025, 10. Teil Rn. 318; Pause/Vogel, Bauträgerkauf und Baumodelle, 7. Aufl. 2022, Kap. 5 Rn. 263; Vogel in Grziwotz/Koeble, Handbuch Bauträgerrecht, 1. Aufl. 2004, 4. Teil Rn. 408; K. Vogel in Reithmann/Terbrack, Kauf vom Bauträger, 9. Aufl. 2024, Rn. F.10d; Schmitz in Kniffka/Jurgeleit, ibr-online-Kommentar, Stand: 03.11.2025, § 648a BGB Rn. 110; Blank, Bauträgervertrag, 6. Auflage 2023, Rn. 6; a.A. Basty, Der Bauträgervertrag, 11. Aufl. 2023, Kap. 14 Rn. 132 ff.

einhergehenden rechtlichen und tatsächlichen Folgen durchgreifende Bedeutung beizumessen sein wird, erscheint allerdings ebenso fraglich:

### **a) Verzögerungen der Fertigstellung**

Kommt es infolge des mit der Kündigung verbundenen Wegfalls von Zahlungsansprüchen zu einer Verzögerung der weiteren Fertigstellung, sind die verbleibenden Erwerber auf Grundlage der vertraglichen Vereinbarungen ausreichend geschützt.

Gerät der Bauträger mit seiner Fertigstellungs- und/oder Übergabeverpflichtung in Verzug, können den betroffenen Erwerbern unterschiedliche Rechte (z.B. Rücktritt, Schadensersatz und – bei Bestehen eines solchen Rechts – eine Kündigung aus wichtigem Grund) zustehen. Ein Ausschluss dieser Rechte kann gem. § 309 Nr. 8 BGB nicht erfolgen.<sup>68</sup>

### **b) Fehlende wirtschaftliche Mittel für die Fertigstellung**

Die Ursache für derartige Verzögerungen kann nicht zuletzt darin liegen, dass dem Bauträger infolge der Kündigung aus wichtigem Grund die für die Fertigstellung des Bauvorhabens erforderlichen wirtschaftlichen Mittel (zumindest vorübergehend) fehlen können.

Hierbei handelt es sich allerdings nicht um ein gerade der Ausübung des Kündigungsrechts in besonderem Maße anhaftendes Risiko. So kann der Bau bereits deswegen zum Erliegen kommen, weil dem Bauträger die zur Fertigstellung erforderlichen Mittel aufgrund einer vornherein zu niedrigen Abverkaufsquote oder zwischenzeitlicher Baupreisseigerungen (etc.) fehlen. Nicht zuletzt kann sich der Entzug erforderlicher wirtschaftlicher Mittel ggf. auch als Folge der Geltendmachung *sonstiger* Gestaltungsrechte ergeben. So entfällt mit der Geltendmachung eines kleinen Schadensersatzanspruchs statt der Leistung (*Ziffer III. 1.*) bzw. eines (insbesondere bei nachträglichen Sonderwünschen denkbaren<sup>69</sup>) *Widerrufsrechts* der Vergütungsanspruch des Bauträgers für die jeweils noch ausstehenden Restarbeiten. Noch härter sind in diesem Zusammenhang die mit der Ausübung von Anfechtungs- und Rücktrittsrechten und nicht zuletzt auch der *Vertragsaufhebung* verbundenen Rechtsfolgen. Im Zuge der damit einhergehenden Rückzahlungsansprüche des Erwerbers werden dem Bauträger gar die bereits durch diesen vereinnahmten Mittel entzogen. In keinem dieser Fälle wird allerdings die Notwendigkeit einer Mitwirkung der weiteren Erwerber in Erwägung gezogen. Dann kann hierfür allerdings bei einer an das Vorliegen eines wichtigen Grundes anknüpfenden Kündigung ebenfalls kein Raum bestehen.

Nicht zuletzt ist für den Anwendungsbereich des *Wohnungseigentumsgesetzes* unterfallende Konstellationen zu berücksichtigen, dass die Kündigung nicht auch das Ausscheiden des Erwerbers als Mitglied der betreffenden Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zur Folge hat. Setzt der Bauträger die Errichtung des gemeinschaftlichen Eigentums pflichtgemäß fort (vgl. *Ziffer II. 1a)*) wird der kündigende Erwerber sämtliche hierdurch erlangten Vorteile (ggf. nach entsprechender Beschlussfassung<sup>70</sup>) auszugleichen haben.<sup>71</sup>

---

<sup>68</sup> Ausführlich *Basty*, Der Bauträgervertrag, 11. Aufl. 2023, Kap. 11 Rn. 251 ff.

<sup>69</sup> *Basty*, Der Bauträgervertrag, 11. Aufl. 2023, Kap. 11 Rn. 198.

<sup>70</sup> Die (Ein-Mann-)Gemeinschaft wird sich die Fertigstellung des gemeinschaftlichen Eigentums durch den Bauträger jedenfalls im Hinblick auf den den/die kündigenden Erwerber betreffenden Anteil als Verwaltungsmaßnahme zu eigen machen können, § 18 Abs. 1 WEG. Im Innenverhältnis der Sondereigentümer werden die damit einhergehenden Kosten sodann anteilig auf den/die kündigenden Erwerber umzulegen sein, § 16 Abs. 2 S. 2 WEG. Nichts anderes gilt i.E., wenn ein derartiger „Fertigstellungsbeschluss“ unterliebt; dann werden im Außenverhältnis zwischen Bauträger und (rechtsfähiger) Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zunächst die Vorschriften der §§ 677 ff. BGB (Geschäftsführung ohne Auftrag) bzw. §§ 812 ff. BGB (Bereicherungsrecht) anzuwenden sein.

<sup>71</sup> *Pause/Vogel*, Bauträgerkauf und Baumodelle, 7. Aufl. 2022, Kap. 5 Rn. 263.

### c) Steckenbleiben des Baus

Im Extremfall kann allerdings auch zu einem gänzlichen Stillstand der weiteren Fertigstellung des Bauvorhabens kommen. Einer derartigen Situation stehen die Erwerber jedoch keineswegs völlig schutzlos gegenüber:

#### aa) Wohnungseigentumsgesetz: Anspruch auf plangemäße Erstherstellung des gemeinschaftlichen Eigentums

So kann in einem dem Anwendungsbereich des *Wohnungseigentumsgesetzes* unterfallenden Fall grundsätzlich jeder (werdende) Wohnungseigentümer im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung (§ 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG) von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die erstmalige plangemäße Herstellung des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen.<sup>72</sup> Entsprechende Kosten tragen die (werdenden)<sup>73</sup> Eigentümer – mithin auch der kündigende Erwerber – gemäß § 16 Abs. 2 S. 1 WEG nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zueinander.<sup>74</sup>

Begrenzt wird der Herstellungsanspruch lediglich durch Treu und Glauben (§ 242 BGB). Ist die Fertigstellung unter Berücksichtigung aller Umstände mit unverhältnismäßigem Aufwand verbunden, entfällt dieser. Kostensteigerungen von bis zu 50 % des ursprünglich Kalkulierten – hierin liegt indes keine starre Grenze – sind dabei jedoch unbeachtlich.<sup>75</sup> Zugleich ist den (werdenden) Eigentümern über § 20 Abs. 1 WEG allerdings eine Modifikation des plangemäßen Soll-Zustands durch Mehrheitsbeschluss eröffnet. Jedenfalls wird hierüber die Wahl einer kostengünstigeren Ausführungsvariante erfolgen können. Inwieweit auch der Weg für den Wegfall einzelner Gebäude/Etagen oder gar zu einem gänzlichen Absehen von der plangerechten Erstherstellung bereitet ist, wird die Rechtsprechung allerdings noch zu klären haben.<sup>76</sup>

Auf das Erreichen eines bestimmten *Bautenstands* kommt es für das Bestehen des Herstellungsanspruchs nicht an. § 22 WEG ist weder unmittelbar noch analog anwendbar.<sup>77</sup> Dabei steht es nicht entgegen, dass § 8 Abs. 3 WEG für die Erlangung der Position des *werdenden* Eigentümers die - frühestens mit Rohbaufertigstellung<sup>78</sup> mögliche – Übergabe der zum „*Sondereigentum gehörenden Räume*“ verlangt. Vieles spricht dafür, dass die Erwerber bei endgültigem Leistungsausfall des Bauträgers (Zug-um-Zug gegen Zahlung des dem erreichten Bautenstand entsprechenden Teils der geschuldeten Vertragssumme) die Eigentums- und Besitzverschaffung an dem Vertragsobjekt verlangen können. Hiervon wird jedenfalls dann auszugehen sein, wenn der Insolvenzverwalter die weitere Vertragserfüllung abgelehnt hat (§ 103 InsO) oder bereits die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgewiesen worden ist (§ 26 InsO). Auf das Bestehen einer entsprechenden – gleichwohl erwägenswerten – vertraglichen Regelung im Rahmen des Bauträgervertrags wird es hierfür nicht ankommen.<sup>79</sup>

---

<sup>72</sup> BGH 20.12.2024 – V ZR 243/23 – NJW-RR 2025, 204 [Rn. 5 ff.]; ausführlich *L. Schneider DNotZ* 2025, 582 ff.

<sup>73</sup> St. Rspr., vgl. BGH 24.07.2015 – V ZR 275/14 – BGHZ 206, 281, 282 f. mwN.

<sup>74</sup> St. Rspr., vgl. BGH 23.06.2017 – V ZR 102/16 – ZWE 2017, 367 [Rn. 19].

<sup>75</sup> BGH 20.12.2024 – V ZR 243/23 – NJW-RR 2025, 204 [Rn. 14 ff., 27 ff.].

<sup>76</sup> *L. Schneider DNotZ* 2025, 582, 589 ff.

<sup>77</sup> BGH 20.12.2024 – V ZR 243/23 – NJW-RR 2025, 204 [Rn. 10 ff.].

<sup>78</sup> Vgl. Staudinger/Rapp/Wobst (2023), § 8 WEG Rn. 60.

<sup>79</sup> Basty, Der Bauträgervertrag, 11. Aufl. 2023, Kap. 14 Rn. 138; *L. Schneider DNotZ* 2025, 582, 585; Theuersbacher, Auswirkungen der Reform des Bauvertragsrechts, 2021, S. 99. Die Besitzübergabe wird der Insolvenzverwalter in derartigen Fällen schon im Interesse der Haftungsvermeidung (Abnahme) *zeitnah* nach Geltendmachung der Eigentumsübertragung vorzunehmen haben.

## **bb) Parzelliertes Vorhaben**

Im Falle *parzellierter Vorhaben* besteht ein derartiger bzw. ein dem Wohnungseigentumsrecht vergleichbarer Fertigstellungsanspruch demgegenüber nicht. Eine Fertigstellung z.B. der gesamten Reihenhausanlage oder auch nur eines benachbarten Reihenhauses kann daher durch keinen Erwerber erzwungen werden. Anders als in den der Anwendung des Wohnungseigentumsgesetzes unterliegenden Fällen ist der fertigstellungswillige Erwerber auf eine Mitwirkung der anderen Erwerber allerdings auch nicht zwingend angewiesen. Er kann die Fertigstellung seines Bauwerks eigenständig fortsetzen.

Wird infolge des Steckenbleibens des Baus ein angrenzendes Gebäude nicht errichtet und entsteht hierdurch ein Mangel an seinem Bauwerk (z.B. aufgrund des Fehlens erforderlicher Feuchtigkeits- und Wärmeisolierung<sup>80</sup>), wird er regelmäßig Gewährleistungsansprüche bzw. entsprechende Mängleinbehalte geltend machen können. Sich hierbei für den Erwerber aus der Bauträgerinsolvenz ergebende Nachteile sind zwar nicht auszuschließen; diese Gefahr haftet allerdings wiederum nicht speziell der Kündigung, sondern jedem Steckenbleiben des Baus an.

Schutz besteht für die einzelnen Erwerber (sowohl privat-, als auch ggf. öffentlich-rechtlich) in gewissem Umfang auch gegen Risiken (z.B. Einsturzgefahr), die sich aus einer *dauerhaft* unterbleibenden Fertigstellung eines oder mehrerer (Nachbar-)Gebäude ergeben. Ob und unter welchen Voraussetzungen sich dabei ausnahmsweise auch Ansprüche aus einem nachbarschaftlichen Gemeinschaftsverhältnis ergeben können, wird noch abschließend zu klären sein.<sup>81</sup>

## **d) Fazit**

Infolge der durch einen oder mehrere Erwerber erklärten Kündigung aus wichtigem Grund kann es zu Verzögerungen oder gar zu einem gänzlichen Erliegen der Fertigstellungsarbeiten des Bauträgers kommen. Hierbei handelt es sich allerdings nicht um ein gerade der Kündigung, sondern dem Bauträgervertrag per se immanentes Risiko, dem jeder Erwerber gleichermaßen ausgesetzt ist. Es erschiene daher nicht sachgerecht, einem Erwerber – gegenüber dem der Bauträger einen wichtigen Grund gesetzt hat – unter Verweis auf dieses Risiko die Ausübung seines Kündigungsrechts zu versagen.

Das eigentliche Problem besteht in Fällen des steckengebliebenen Baus an anderer Stelle: Hat sich der Globalgläubiger für den Fall der Nichtvollendung des Bauvorhabens gemäß § 3 Abs. 1 S. 3 MaBV die Rückzahlung der durch den Erwerber vertragsgemäß bereits geleisteten Zahlungen vorbehalten, kann er sich vor Bezugsfertigkeit jederzeit für eine eigenständige Verwertung der Immobilie entscheiden.<sup>82</sup> Die damit verbundene Rückzahlung ist für die Erwerber zwar nicht zwingend nachteilig; diese werden hieran – abhängig von den Umständen des Einzelfalles – u.U. sogar erhebliches Interesse haben. Inwieweit die Erwerber dabei eine zeitnahe Entscheidung des Globalgläubigers erzwingen können oder ob dieser sich zumindest auf Aufforderung innerhalb angemessener Frist über die Ausübung des (meist als *Ersetzungsbefugnis*<sup>83</sup> formulierten) Vorbehalts zu erklären hat, ist allerdings – wenngleich hierfür vieles spricht<sup>84</sup> – offen. Besonders misslich ist

---

<sup>80</sup> Vgl. BGH 28.10.1993 – VII ZR 256/92 – NJW 1994, 314.

<sup>81</sup> Vgl. BGH 08.02.2013 – V ZR 56/12 – NJW-RR 2013, 650 [Rn. 6] m.w.N.; hierzu auch Grüneberg/Herrler, 84. Aufl. 2025, BGB § 903 Rn. 13.

<sup>82</sup> Basty, Der Bauträgervertrag, 11. Aufl. 2023, Kap. 4 Rn. 112 ff.; zu den ggf. vertraglichen und AGB-rechtlichen Einschränkungen vgl. Staudinger/Vogel (2025) § 650v Rn. 27 ff., 37 ff.

<sup>83</sup> Vgl. grundlegend BGH 30.09.2004 – VII ZR 458/02 – DNotZ 2005, 380 m. Anm. Schmucker.

<sup>84</sup> Basty, Der Bauträgervertrag, 11. Aufl. 2023, Kap. 4 Rn. 131; L. Schneider DNotZ 2025, 582, 584; weitergehend auch für Fälle der Wahlschuld Pause/Vogel, Bauträgerkauf und Baumodelle, 7. Aufl. 2022, Kap. 4 Rn. 171.

dies, wenn von den Erwerbern – ganz im Interesse einer zeitnahen Fertigstellung des Bauvorhabens – noch vor einer Entscheidung des Globalgläubigers wohnungseigentumsrechtlich Fertigstellungsbeiträge abgefordert werden, § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG. Die Rückzahlung dieser Fertigstellungsbeiträge ist bei späterer Ausübung des Rückzahlungsvorbehalt nicht durch § 3 Abs. 1 S. 3 MaBV abgedeckt und wird auch von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer – abhängig von den Umständen des Einzelfalls – ggf. nicht vollständig zu erreichen sein. Eine Pflicht des Globalgläubigers zu einer zeitnahen Entscheidung über die Ausübung des Rückzahlungsvorbehalt bzw. zumindest das Bestehen eines Leistungsverweigerungsrechts des Erwerbers gegenüber den angeforderten Fertigstellungsbeiträgen erscheint daher mindestens naheliegend. Die in diesem Zusammenhang zu Lasten der Erwerber bestehenden Unsicherheiten geben immerhin Anlass, sich mit einer möglichen Reform der im Rahmen von § 3 Abs. 1 MaBV bestehenden Rechte und Pflichten des Globalfinanzierers zu befassen.

### **III. Schlussfolgerungen**

Kündigungsrechte sind individuell. Vor diesem Hintergrund dürfte es sachgerecht sein, das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund nicht im Hinblick auf die Interessen anderer Erwerber einzuschränken – unabhängig von den damit im Einzelfall einher gehenden rechtlichen und tatsächlichen Folgen für die weitere Fertigstellung des Bauwerks.<sup>85</sup>

Problematisch wäre nicht zuletzt auch die Formulierung einer die Mitwirkung der weiteren Erwerber vorsehenden Rechtsnorm. Würde etwa formuliert, dass „*weitere Voraussetzung ist, dass durch die Kündigung keinem anderen Erwerber ein erheblicher Nachteil entsteht*“<sup>86</sup>, stellte sich die Frage nach der Ermittlung des „erheblichen Nachteils“. Man mag nur spekulieren, wie lange es dauern kann, bis die Frage eines derartigen „erheblichen Nachteils“ – und damit die Wirksamkeit einer Kündigung – geklärt ist. Kündigungsrechte würden dadurch erheblich eingeschränkt.

Ebenso liegt es, würde auf das Einvernehmen aller bzw. der Mehrheit der Erwerber oder auf das Vorliegen eines durch die Erwerber gefassten Mehrheitsbeschlusses abgestellt. Es ist bereits in keiner Weise sichergestellt, dass der Einzelne Kenntnis der Namen und Anschriften anderer Erwerber erhält. Einvernehmen (oder auch nur eine Mehrheit aller Erwerber) wird erfahrungsgemäß zudem kaum herzustellen sein. So wird das Vorliegen eines wichtigen Grundes für verschiedene Erwerber nicht zuletzt unterschiedlich bewertet werden können; für den einen Erwerber wird eine (erhebliche) Überschreitung eines zugesicherten Fertigstellungstermins größeres Gewicht haben (z.B. aus steuerrechtlichen Gründen), für den anderen Erwerber wird sie ggf. von nur untergeordneter Bedeutung sein. Vor diesem Hintergrund wird man insbesondere nicht fordern können, dass die Kündigung aus wichtigem Grund nur dann eröffnet ist, wenn sämtliche Erwerber zur Kündigung befugt sind.<sup>87</sup> Es wird nicht wenige Fälle geben, in denen ein wichtiger Grund nur gegenüber einem oder einzelnen, nicht jedoch gegenüber sämtlichen Erwerbern gesetzt ist.

### **D. Zusammenfassung und Ausblick**

I. Auf Grundlage der seit dem 01.01.2018 bestehenden Rechtslage besteht für denjenigen Erwerber, der bereits Abschlagszahlungen an den Bauträger geleistet hat, faktisch keine Möglichkeit, sich vom Vertrag zu lösen – ausgenommen Fälle des § 7 Abs. 1 MaBV. Dies ist sachwidrig.

---

<sup>85</sup> Allerdings wird der Erwerber ggf. vorab zu klären haben, ob und unter welchen Voraussetzungen eine Lastenfreistellung durch den Globalfinanzierer des Bauträgers erreicht werden kann. Zu einer Ausübung des Kündigungsrechts wird man ihm – abhängig von dessen Interessenlage – mitunter erst nach Sicherstellung der Lastenfreistellung raten können.

<sup>86</sup> Schulz, NotF Bauträgerrecht, 4. Aufl. 2022, § 6 Rn. 355.

<sup>87</sup> Pause/Vogel, Bauträgerkauf und Baumodelle, 7. Aufl. 2022, Kap. 5 Rn. 263.

II. Es besteht daher dringender Regelungsbedarf für den Gesetzgeber in Richtung einer Wiedereinführung des Rechts zur Kündigung von Bauträgerverträgen bei Vorliegen eines wichtigen Grundes. Dies sollte *de lege ferenda* durch Streichung des Verweises auf § 648a BGB im Rahmen des § 650u Abs. 2 BGB erfolgen.

III. Ein Bedürfnis für die Schaffung einer auch die Interessen anderer Erwerber in den Blick nehmenden Spezialregelung für Fälle von Erwerbermehrheiten besteht allerdings nicht. Die eigenständige Ausübung des Rechts zur Kündigung aus wichtigem Grund durch jeden betroffenen Erwerber erscheint den übrigen Erwerbern zumutbar.