

Thema: Immobilienkauf – Reservierungsvereinbarung

Frau R. möchte eine Eigentumswohnung in München kaufen und interessierte sich für eine zum Verkauf stehende 3-Zimmer-Wohnung in Sendling. Nach den Verkaufsgesprächen unterzeichnete Frau R. eine sogenannte Reservierungsvereinbarung, wonach der Kaufpreis € 275.000,- betragen sollte. Außerdem wurde vereinbart, dass bei Vertragsabschluss eine Provision in Höhe von 3,57 % inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer, somit € 9.817,- fällig wird. Schließlich wurde die Zahlung einer Reservierungsgebühr in Höhe von € 3.000,- vereinbart. Weiter war geregelt, dass für den Fall, dass der notarielle Kaufvertrag aus Gründen, die der Käufer zu vertreten hat, nicht zustande kommen sollte, die Reservierungsgebühr dem Verkäufer als pauschalierter Schadensersatz zusteht. Frau R. zahlte die Reservierungsgebühr, erklärte letzten Endes jedoch die Vertragsverhandlungen über den endgültigen Kaufpreis für gescheitert und forderte im Anschluss den Verkäufer zur Rückzahlung der Reservierungsgebühr in Höhe von € 3.000,- auf. Dieser lehnte ab, woraufhin Frau R. Klage beim zuständigen Amtsgericht München erhob.



*RAin Anna-Lena
Kretschmer-Tonke
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN*

Das Gericht verurteilte den Verkäufer zur Rückzahlung der Reservierungsgebühr, da die Reservierungsvereinbarung zu ihrer Wirksamkeit der notariellen Beurkundung bedurft hätte. Sie ist daher wegen Formnichtigkeit unwirksam, vgl. AG München vom 01.07.2016, Aktenzeichen: 191 C 28518/15. Der Beurkundungszwang soll die Parteien vor dem Eingehen übereilter Verpflichtungen schützen und eine sachkundige Beratung sicherstellen. Ein Kaufvertrag über eine Immobilie und eine in diesem Zusammenhang geschlossene Reservierungsvereinbarung bilden eine rechtliche Einheit, da die Reservierungsvereinbarung zum Zwecke eines späteren Kaufvertrages geschlossen wird. Dies rechtfertigt den Beurkundungszwang auch der Reservierungsvereinbarung. Unabhängig vom Zweck des Beurkundungszwangs muss nach Auffassung des Gerichts in jedem Fall dann eine Beurkundung der Reservierungsvereinbarung erfolgen, wenn das darin versprochene Entgelt 10–15% der vereinbarten Provision übersteigt. Da die von Frau R. geleistete Reservierungsgebühr in Höhe von € 3.000,- mehr als 30 % der Maklerprovision von € 9.817,- betrug, war dieser Grenzwert weit überschritten. Außerdem wird der Käufer durch die Reservierungsgebühr unangemessen benachteiligt, da der Verkäufer sich eine erfolgsunabhängige Vergütung sichert, der keine angemessene Gegenleistung gegenübersteht.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in
allen Immobilienfragen. Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.**

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

