

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Unzulässige Reservierungsgebühr

Frage: Auf der Suche nach einer Eigentumswohnung habe ich einem Makler für ein Objekt, das mir zunächst gut gefallen hat, eine Reservierungsgebühr von mehreren Tausend Euro bezahlt, damit dieses einen Monat lang nicht anderweitig verkauft wird. Mittlerweile habe ich mich nach reiflicher Überlegung jedoch gegen dieses Objekt entschieden. Für den Fall, dass der Kauf nicht zustande kommen sollte, darf der Makler laut Reservierungsvereinbarung die Reservierungsgebühr von mehreren Tausend Euro einbehalten. Zu Recht?



*RAin A. Kretschmer-Tonke
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN*

Antwort: Nein, der Makler darf die Reservierungsgebühr nicht einbehalten. Unabhängig davon, ob die Vereinbarung im Maklervertrag oder nachträglich mit einer separaten Reservierungsvereinbarung getroffen wurde, stellen formularmäßige Reservierungsvereinbarungen eine unangemessene Benachteiligung des Kaufinteressenten dar, weil die Rückzahlung der Reservierungsgebühr ausnahmslos ausgeschlossen ist und sich aus dem Reservierungsvertrag weder für den Maklerkunden nennenswerte Vorteile ergeben noch seitens des Maklers eine geldwerte Leistung zu erbringen ist. Außerdem kommt die Reservierungsvereinbarung der Vereinbarung einer erfolgsunabhängigen Provision gleich. Dies widerspricht dem Leitbild der gesetzlichen Regelung des Maklervertrages, wonach eine Provision nur geschuldet ist, wenn die Maklertätigkeit zum Erfolg führt, vgl. BGH vom 20.04.2023, Aktenzeichen I ZR 113/22. Ihr Makler ist daher zur Rückzahlung der Reservierungsgebühr verpflichtet.

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**

