

EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

**VEREINBART DER MAKLER
UNWIRKSAM EINE RESERVIERUNGS-
GEBÜHR, VERLIERT ER AUCH DEN
PROVISIONSANSPRUCH**

*RA Heiko
Wagener
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN*

In unserer Telefonberatung fragt Frau D. nach: Meine Frau und ich haben im März eine Wohnung gekauft. Nachdem wir uns auf das Inserat gemeldet hatten, mussten wir dem Makler eine Reservierungsgebühr von € 5.000 zahlen. Die wurde nach dem Kauf zwar auf die Provision angerechnet, aber ohne Kauf hätten wir sie verloren. War das nicht irgendwie unseriös ?

Durchaus, denn Reservierungsvereinbarungen sind nach BGH, Urteil vom 20. April 2023 – I ZR 113/22 unwirksam, weil sich für die Maklerkunden keine Vorteile ergeben und der Makler keine Gegenleistung erbringt. Sie bindet nämlich den Verkäufer nicht, sondern benachteiligt einseitig den Käufer und ist für den Makler eine leistungs- und erfolgsunabhängige Einnahme, wenn der Verkauf scheitert. Da dem Makler eine Provision nach Gesetz nur bei Erfolg zusteht, handelt er pflichtwidrig, wenn er eine Reservierungsgebühr fordert und verstößt gegen seine „Treuepflicht“ gegenüber dem Käufer. Das hat eine drastische Folge: Nach LG Frankfurt/Main, Urteil vom 30.10.2023 – 2-10 O 359/22 verliert er seinen gesamten Lohnanspruch („Verwirkung“, § 654 BGB). Schon nach der früheren Rechtsprechung hat der Makler seinen gesamten Anspruch auf Provision verloren („verwirkt“), wenn er sich eine erfolgsunabhängige Vergütung von 9 Prozent des Maklerlohns versprechen ließ (OLG Düsseldorf, Urteil vom 05.10.2018 – 7 U 194/17). Bereits gezahlter Maklerlohn kann als „ungerechtfertigte Bereicherung“ (§ 812 BGB) zurückverlangt werden.

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

