

Unwirksame Reservierungsklauseln

Bei Verkäufern beliebt, vor Gericht wertlos

Es ist weit verbreitet, dass Verkäufer von Baugrundstücken und Wohnungen von Interessenten eine Reservierungsgebühr fordern. Alle derartigen Klauseln, die ich bisher gesehen habe, halte ich für unwirksam.

Gegen Zahlung der Reservierungsgebühr erhält der Interessent das Versprechen, dass das Objekt für die Dauer der Reservierungszeit keinem anderen Kunden angeboten wird. Bei Kauf des Grundstücks oder der Wohnung soll die Reservierungsgebühr auf den Kaufpreis angerechnet werden. Kommt ein Kaufvertrag aber deshalb nicht zu Stande, weil der Interessent es sich anders überlegt, soll die Reservierungsgebühr beim Verkäufer verbleiben. Die Immobilienunternehmen begründen das mit dem Aufwand, der Ihnen für das Freihalten und anschließende erneute Anbieten eines Objekts entsteht.

Allerdings haben diese Reservierungsvereinbarungen keine Rechtswirkung. Das liegt daran, dass nach dem Gesetz Verträge über den Verkauf von Grundstücken immer notariell beurkundet werden müssen. Ohne Beurkundung beim Notar haben sie keine verbindliche Wirkung. Und genau das ist das Problem mit den Reservierungsklauseln. Mit der Reservierungsvereinbarung bekommt der Kaufinteressent ein Versprechen, an das der Verkäufer rechtlich nicht gebunden ist. Der Verkäufer ist rechtlich überhaupt nicht daran gehindert, noch während der Reservierungszeit das Objekt an einen ganz anderen Interessenten zu verkaufen. Der enttäuschte Kunde mit der Reservierungsvereinbarung, dem das Objekt entgeht, kann dagegen nichts unternehmen. Er kann auch keinen Schadensersatz für vergebliche Aufwendungen geltend machen. Lediglich die

Reservierungsgebühr muss er zurückgezahlt bekommen.

Nur dann, wenn der Immobilienverkäufer bereit ist, die Reservierungsvereinbarung als einen Vorvertrag beim Notar beurkunden zu lassen, hat diese Vereinbarung Rechtswirkung. Kein Verkäufer wird aber diesen Aufwand, der auch mit zusätzlichen Kosten verbunden ist, auf sich nehmen.

Weil nun aber der Kaufinteressent durch die Reservierungsvereinbarung keinen rechtlich wirksamen Vorteil bekommt, gibt es auch keinen Grund, dass er dafür Geld bezahlen soll. Das gilt jedenfalls dann, wenn die Reservierungsvereinbarung vom Verkäufer vorgegeben wird. Dann greift die Inhaltskontrolle nach dem Recht der allgemeinen Geschäftsbedingungen. Und da gilt vereinfacht gesagt, dass sich der Verkäufer keine Zahlung Versprechen lassen darf, ohne dass der Interessent dafür eine angemessene Gegenleistung bekommt. Ein Versprechen, auf das ich mich im Streitfall nicht berufen kann, ist mit Sicherheit keine angemessene Gegenleistung.

Manche Anbieter versuchen, die Unwirksamkeit der Reservierungsvereinbarung durch eine andere Gestaltung zu umgehen. So habe ich mal einen Vertrag geprüft, indem die Reservierungsgebühr zugleich als Vorschuss auf die Maklerprovision bezeichnet wurde. Da stellt sich schon die Frage: Wer soll denn das Geld

bekommen? Wenn es an den Makler geht, hat der Verkäufer nichts davon. Auch hier war Teil der Vereinbarung, dass die Zahlung auf den Kaufpreis angerechnet wird. Jedoch sollte der Makler die Zahlung behalten dürfen, wenn der Kaufinteressent es sich anders überlegt. Auch diese Klausel ist nach dem Recht der allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam. Nach dem gesetzlichen Leitbild darf der Makler vom Erwerber nur dann eine Provision fordern, wenn tatsächlich ein Kaufvertrag zu Stande kommt. Ohne Kaufvertrag keine Maklerprovision. Es ist vollkommen gleichgültig, warum der Vertrag nicht zu Stande kommt. Auch wenn es der Kaufinteressent selber ist, der es sich anders überlegt, gibt es keinen Grund dafür, dass der Makler eine Vorschusszahlung des Kaufinteressenten für sich behält oder an den Verkäufer weitergibt.

Wenn also ein Kaufinteressent irgendwelche Vorauszahlungen an den Verkäufer oder einen Makler geleistet hat und dann der Vertrag aus welchen Gründen auch immer nicht zu Stande kommt, hat er mit hoher Wahrscheinlichkeit einen Anspruch darauf, das Geld in voller Höhe zurückgezahlt zu bekommen.

Percy Ehlert
Rechtsanwalt und Mediator
Immobilien- und Baurecht
Tel.: 030 - 32 79 83 0
ehlert@pielsticker.de / www.pielsticker.de

PIELSTICKER MOHME

Rechtsanwälte Notare

Rechtsanwalt PERCY EHLERT
Immobilien- und Baurecht

Kurfürstendamm 56
10707 Berlin

Tel. 030 - 32 79 830
ehlert@pielsticker.de

www.pielsticker.de

