



Pressemitteilung vom 05.05.2017

Formbedürftige Reservierungsvereinbarung beim Immobilienkauf.

Die Reservierungsvereinbarung für den Kauf einer Immobilie bedarf der notariellen Beurkundung.

Der beklagte Münchner war Eigentümer einer Einzimmerwohnung in der Liegnitzer Straße in Berlin, die er zum Kaufpreis von 141.000 € zum Kauf anbot. Der Kläger aus München interessierte sich für diese Wohnung. Nach den Verkaufsgesprächen unterzeichneten der Kläger und seine Ehefrau im Mai 2015 eine Reservierungsvereinbarung, die auszugsweise wie folgt lautet:

Der Kaufpreis beträgt 140 740 Euro. Darüber hinaus ist vom Kläger bei Kaufvertragsabschluss eine Provision an die Firmen (...)Bauplanungs GmbH, Berlin, und (...) Immobilienbüro, Berlin, in Höhe von insgesamt 7,14% inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer, somit 10 049 Euro zu bezahlen. Dem Käufer ist bekannt, dass eine wirtschaftliche Verflechtung zwischen dem Verkäufer und der Firma (...)Bauplanungs GmbH besteht. (...)

Sollte der notarielle Kaufvertrag aus Gründen, die der Käufer zu vertreten hat, zwischen den Parteien nicht zustande kommen, so steht der Betrag entsprechend Ziff. 3 als pauschalierter Schadensersatz dem Verkäufer zu.

Der Kläger und seine Ehefrau zahlten die Reservierungsgebühr in Höhe von 3.000 € an den Beklagten. Letzten Endes erklärte der Beklagte die Vertragsverhandlungen über den endgültigen Kaufpreis für gescheitert. Die Beklagte lehnte die Rückzahlung der Reservierungsgebühr ab. Er ist der Meinung, dass es sich um eine individuelle Vereinbarung handelt und der Kläger dadurch nicht unangemessen benachteiligt wird.

Der Kläger erhob Klage vor dem Amtsgericht München. Die zuständige Richterin verurteilte den Beklagten auf Rückzahlung der 3.000 €. Das Gericht ist der Meinung, dass die Reservierungsvereinbarung wegen Formnichtigkeit unwirksam ist, da keine notarielle Beurkundung erfolgt ist. „Der Beurkundungszwang soll die Par-

Richterin am Amtsgericht als weitere aufsichtführende Richterin Monika Andreß - Pressesprecherin -

teilen auf die Bedeutung des Geschäfts hinweisen und vor dem Eingehen übereilter Verpflichtungen schützen (Warnfunktion). Zudem soll eine sachkundige Beratung der Parteien sichergestellt werden (Beratungsfunktion) (...). Ein Kaufvertrag über eine Immobilie und eine in diesem Zusammenhang geschlossene Reservierungsvereinbarung bilden eine solche rechtliche Einheit, da die Vereinbarung zum Zwecke eines späteren Kaufvertrages geschlossen wird“, so das Urteil. Das Gericht führt weiter aus, dass unabhängig vom Zweck des Beurkundungszwangs die Beurkundung in jedem Fall dann zu erfolgen hat, wenn das in der Vereinbarung versprochene Entgelt 10 – 15% der vereinbarten Provision übersteigt. Der Formzwang gelte auch für einen Vertrag, mit dem über die Vereinbarung eines empfindlichen Nachteils ein mittelbarer Zwang ausgeübt werden sollte, die Immobilie zu erwerben oder zu veräußern.

„Vorliegend macht die Reservierungsgebühr 29,7% der Maklerprovision aus. Die maßgeblichen Grenzwerte sind damit weit überschritten.... Durch das unterzeichnete Vertragsstrafeversprechen wurde der Kläger mittelbar zum Kaufvertragsabschluss gedrängt“, so die Urteilsbegründung.

Die Vereinbarung über die Reservierungsgebühr stelle außerdem eine unangemessene Benachteiligung des Klägers da. Der Beklagte habe sich durch die Vereinbarung eine erfolgsunabhängige Vergütung gesichert. Dieser Leistung des Klägers sei kein gleichwertiges Äquivalent gegenübergestanden.

Urteil des Amtsgerichts München vom 01.07.2016

Aktenzeichen 191 C 28518/15

Das Urteil ist rechtskräftig. Die Berufung des Beklagten wurde durch das Landgericht München I zurückgewiesen.

Monika Andreß