

16. November 2015

Reservierungsgebühr in Maklerverträgen kann oft zurückgefordert werden

Neben den derzeit aktuellen Themen der Mietpreisbremse in Großstädten und dem sog. Bestellerprinzip im Maklerrecht, versuchen Immobilienmakler schon seit einiger Zeit neue Gebührentatbestände wie die sog. Reservierungsgebühr in Ansatz zu bringen. Diese ist in vielen Fällen jedoch unwirksam vereinbart und kann zurückgefordert werden.

Worum geht es?

Um Erwerber bzw. Kaufinteressenten vor Abschluss eines notariellen Kaufvertrages einer Immobilie an sich zu binden, werden nach wie vor nicht nur durch Bauträger Reservierungsvereinbarungen zur Unterschrift vorgelegt. In gleich gelagerten Fällen vereinbaren auch Immobilienmakler im Vorfeld mit dem jeweiligen Kaufinteressenten eine Reservierungsvereinbarung mit einer Reservierungsgebühr, um dem Interessenten eine gesicherte Bedenkzeit vor dem Gang zum Notar einräumen zu können.

In dieser Bedenkzeit kann der Kaufinteressent einerseits die Finanzierungsmöglichkeiten klären und andererseits seine Entscheidung hinsichtlich der jeweiligen Immobilie überdenken, ohne der Gefahr ausgesetzt zu sein, dass der Makler weitere Tätigkeiten zum Verkauf der betreffenden Immobilie gegenüber Dritten in Ansatz bringt. Die Immobilie ist damit reserviert. Im Erfolgsfall, also in dem Fall in dem der Kaufinteressent sich für diese Immobilie entscheidet, wird in der Praxis die Reservierungsgebühr mit dem Anspruch des Maklers auf Provision gem. § 652 ff. BGB verrechnet. Es entstehen somit keine weiteren Kosten für den Verbraucher.

Aber:

Kommt es dagegen nun letztlich doch nicht zu einem notariellen Kaufvertragsabschluss zwischen

den Parteien, sei es weil der Kaufinteressent sich nunmehr doch gegen die Immobilie entschieden hat, oder die Finanzierung nicht darzustellen ist, stößt das Rückzahlungsbegehren hinsichtlich der Reservierungsgebühr auf Widerstand seitens der Makler. Diese verweigern entweder die Rückzahlung insgesamt oder erstatten nur einen Teilbetrag.

Der nachfolgende Beitrag soll anhand der höchstrichterlichen Rechtsprechung aufzeigen, unter welchen Voraussetzungen eine Reservierungsvereinbarung unzulässig ist und welche Folgen aus der Unwirksamkeit einer solchen Vereinbarung resultieren.

Der BGH hat in seiner wegweisenden Entscheidung - Az.: III ZR 21/10 -klargestellt, dass Reservierungsvereinbarungen nicht durch Allgemeine Geschäftsbedingungen zwischen einem Verbraucher und Unternehmer vereinbart werden können.

In dem zu entscheidenden Fall, hatte sich der Kaufinteressent einer Eigentumswohnung (Verkehrswert: 300.000 €) durch Vereinbarung mit dem Makler diese reservieren lassen. Dafür unterzeichnete er eine vorformulierte Vereinbarung wonach der Makler die Eigentumswohnung keinem Dritten mehr anbieten durfte und weiter den Notarvertrag vorbereiten und die Finanzierungsunterlagen bearbeiten sollte. Hierfür zahlte der Kaufinteressent eine nach der Vereinbarung sofort fällige Reservierungsgebühr in Höhe von 1.500 €. Diese gliederte sich auf in 750 € für die Reservierung, d.h. den Verzicht weiterer Verkaufsbemühungen und weitere 750 € für die Vorbereitung des Notartermins und die Bearbeitung der Finanzierungsunterlagen. Nach Ablauf der damit geschaffenen Bedenkzeit entschied sich der Interessent gegen die Immobilie und verlangte Rückzahlung der Reservierungsgebühr. Der betreffende Makler zahlte nur die Hälfte, welche für die Vorbereitung des Notarvertrages und die Bearbeitung der Finanzierungsunterlagen veranschlagt wurde zurück, die andere Hälfte wollte er als Gegenleistung für die Reservierung behalten.

Was sagt der Bundesgerichtshof?

Der BGH urteilte, dass die vorformulierte Reservierungsvereinbarung vorliegend unzulässig und damit unwirksam ist. Als sog. Allgemeine Geschäftsbedingung gem. § 305 BGB welche wirksam in den Vertrag einbezogen wurde, unterliegt sie der Inhaltskontrolle gem. § 307 BGB Abs. 3 S.1 BGB. In den Gründen des Urteils heißt es:

„Die Regelung, wonach der Makler den sogleich mit Unterschriftsleistung auf dem Auftrag zu erbringenden Betrag von 750 € für den Verzicht auf weiteres Anbieten des Kaufobjekts in jedem Fall in voller Höhe behalten darf, wenn es nicht zum Abschluss des Kaufvertrages kommt, benachteiligt den Kaufinteressenten unangemessen und ist deshalb gem. § 307 BGB unwirksam. Die Klausel hält in keinem Fall der Inhaltskontrolle stand.“

Eine unangemessene Benachteiligung im Sinne des § 307 BGB liegt vor, wenn der Verwender Allgemeiner Geschäftsbedingungen durch einseitige Vertragsgestaltung missbräuchlich eigene Interessen auf Kosten seines Vertragspartners durchzusetzen versucht, ohne von vornherein auch dessen Belange hinreichend zu berücksichtigen. Eine Benachteiligung ist zu verneinen, wenn die

Benachteiligung des Vertragspartners durch zumindest gleichwertige Interessen des Verwenders der AGB gerechtfertigt ist. (ständige Rechtsprechung BGH Urteil vom 18.3.2010 Az.: III ZR 254/09).

„Die erforderliche Interessenabwägung führt im Streitfall zu dem Ergebnis, dass die Pflicht zur Zahlung des Reservierungsentgelts bzw. der ausnahmslose Ausschluss der Rückzahlung des Entgelts bei Nichtzustandekommen des Kaufvertrags über die Wahrung schutzwürdiger Interessen des Maklers hinausgeht und aus diesem Grund eine unangemessene Benachteiligung der Kunden vorliegt. (...) Die Vereinbarung stellt letztlich einen Versuch des Maklers dar, sich für den Fall des Scheiterns der Vermittlung gleichwohl eine erfolgsunabhängige Vergütung zu sichern, ohne dass dabei gewährleistet ist, dass sich aus dieser entgeltlichen Reservierungsvereinbarung für den Kunden nennenswerte Vorteile ergeben oder seitens des Maklers eine geldwerte Gegenleistung zu erbringen ist. (...) Die einseitige Begünstigung des Maklers wird noch dadurch verstärkt, dass auch dann ein Anspruch auf Erstattung des Reservierungsentgelts ausgeschlossen ist, wenn der Kaufinteressent das Nichtzustandekommen des Vertragsschlusses nicht zu vertreten hat.“

Die vermeintliche Gegenleistung des Maklers die Immobilie nicht mehr anderweitig anzubieten, lässt das Recht des Eigentümers unberührt, das Objekt ohne Einschaltung des Maklers an Dritte zu veräußern. Die Sicherheit für den Kaufinteressenten ist somit sehr gering. Des Weiteren ist die Verzichtleistung des Maklers durch die Reservierung als äußerst gering einzustufen, da diese zumeist keinen langen Zeitraum beansprucht. In der Praxis ist der Zeitraum zwischen der mitgeteilten Kaufabsicht und dem Beurkundungstermin meistens überschaubar.

Fazit:

Ist die Reservierungsvereinbarung aus den vorstehenden Gründen unwirksam, hat der Makler die zu Unrecht geleistete Gebühr zurück zu zahlen. Daneben besteht für den Makler das Risiko, dass er seinen gesamten Courtageanspruch verwirkt und somit verliert. Nach der Rechtsprechung des BGH reicht hierfür alleine die Verwendung von unzulässigen AGB-Klauseln noch nicht für eine Verwirkung des Anspruchs aus, sondern es müssen weitere Umstände hinzutreten, welche eine Verwirkung des Anspruchs auslösen.

Individualvertraglich kann die sog. Reservierungsgebühr verhandelt werden. Dies setzt voraus, dass der Makler einen qualifizierten Alleinauftrag mit Hinzuziehungs- und Verweisungsklausel abgeschlossen hat. Der Eigentümer muss des Weiteren sein Einverständnis zu einer Reservierungsvereinbarung ausdrücklich erteilen. Letztlich ist die Bindungsdauer und die Höhe der Reservierungsvereinbarung zu beachten. Diese darf einerseits nicht länger als sechs Monate betragen (BGHZ 103, 235, 241) sonst wäre diese sittenwidrig gem. § 138 BGB und andererseits eine Höhe von 10-15 % der Maklerprovision nicht übersteigen, um einen sonst entstehenden unangemessenen Druck auf den Käufer zu vermeiden (BGHZ 103, 235, 239).

Abschließend ist festzuhalten, dass eine Reservierungsvereinbarung nur individualvertraglich unter den soeben dargestellten engeren Voraussetzungen in Ansatz gebracht werden kann. Bei

Unwirksamkeit der Vereinbarung ist die zu Unrecht geleistete Reservierungsgebühr zurückzuerstatten. Darüber hinaus kann für den Makler der Verlust des gesamten Provisionsanspruchs eintreten. Die Risiken sind für den Makler demnach ziemlich hoch.

Für eine Überprüfung solcher Vereinbarungen und zur Geltendmachung etwaiger Rückzahlungsansprüche stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Insbesondere ist hierbei die regelmäßige Verjährungsfrist solcher Ansprüche im Auge zu behalten.

[Guido Lenné](#)

Rechtsanwalt aus der Anwaltskanzlei Lenné.

Rechtsanwalt Lenné ist auch Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht.

Wir helfen Ihnen gerne! [Kontaktieren](#) Sie uns. Oder vereinbaren Sie [hier online einen Termin](#) für eine telefonische kostenfreie Erstberatung.

- [Facebook](#)
- [Twitter](#)
- [WhatsApp](#)
- [E-mail](#)

[Zurück](#)

