

ZfIR 2017, A 4

AG München: Formbedürftige Reservierungsvereinbarung beim Immobilienkauf

Die Reservierungsvereinbarung für den Kauf einer Immobilie bedarf der notariellen Beurkundung, so das AG München

ZfIR 2017, A 5

in einer Entscheidung (**AG München, Urt. v. 1. 7. 2016 – 191 C 28518/15**).

Der Beklagte war Eigentümer einer Einzimmerwohnung, die er zum Kaufpreis von 141.000 € zum Kauf anbot. Der Kläger unterzeichnete nach den Verkaufsgesprächen eine Reservierungsvereinbarung, die auszugsweise wie folgt lautet:

„Der Kaufpreis beträgt 140.740 €. 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 € 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 scheiterten die Vertragsverhandlungen über den endgültigen Kaufpreis. Der 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.

Das AG München erklärte die Reservierungsvereinbarung wegen Formnichtigkeit für unwirksam, da keine notarielle Beurkundung erfolgt war. „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.“

Unabhängig davon habe die Beurkundung in jedem Fall dann zu erfolgen, wenn das in der Vereinbarung versprochene Entgelt 10 – 15 % der vereinbarten Provision übersteigt.

(Quelle: Pressemitteilung des AG München Nr. 33/17 vom 5. 5. 2017)