

Rechtslage: Reservierungsvereinbarung eines Maklers

Zu den Schwerpunkten der Beratungspraxis in unserer Kanzlei gehören auch die Rechtsfragen rund ums Maklerrecht. Dabei spielen zunehmend sog. Reservierungsvereinbarungen eine Rolle. Hierdurch garantiert der Makler dem Interessenten der sich für den Kauf einer Immobilie interessiert, dass diese Immobilie keinem anderen Interessenten zum Kauf angeboten wird. Für diese Reservierung wird regelmäßig eine Reservierungsgebühr verlangt. Diese verbleibt auch dann bei dem Makler, wenn es nicht zum Abschluss des Immobilienkaufvertrages kommt. Aus diesem Grund ist eine derartige Vereinbarung nur unter engen Voraussetzungen zulässig, was der Bundesgerichtshof schon im Jahre 2010 deutlich herausgearbeitet hat (BGH, Urteil vom 23.09.2010 – III ZR 21/10):

1. Der Makler muss über einen wirksamen qualifizierten Makleralleinauftrag verfügen.
2. Der Eigentümer muss sein Einverständnis zum Abschluss von Reservierungsvereinbarungen gegeben haben.
3. Wichtigste und regelmäßig übersehene Voraussetzung für den wirksamen Abschluss einer Reservierungsvereinbarung ist des Weiteren, dass die Reservierungsvereinbarung niemals durch sog. Allgemeine Geschäftsbedingungen abgeschlossen werden kann und deshalb stets individualvertraglich zu vereinbaren ist. Denn die Reservierungsgebühr stellt eine erfolgsunabhängige Provision zugunsten des Maklers dar. Für die individualvertragliche Vereinbarung genügt es aber nicht, dass die Reservierungsvereinbarung auf einem gesonderten Blatt zum Maklervertrag geschlossen wird oder dass sie erst mehrere Tage nach dem Maklervertrag geschlossen wird. Sie muss vielmehr tatsächlich ausgehandelt worden sein. Dies nicht nur der Höhe, sondern auch dem Grunde nach. Es reicht daher auch nicht, wenn der Betrag der Reservierungsgebühr handschriftlich eingetragen wird. Vielmehr muss die Reservierungsvereinbarung das Ergebnis echter Verhandlungen zwischen dem Makler und dem Käufer-Kunden sein. Diese Verhandlungen sind zu dokumentieren.
4. Die Bindungsdauer darf nicht länger als sechs Monate betragen.
5. Die Höhe darf nicht höher als 10 – 15 % der Maklerprovision betragen.

Werden all diese Voraussetzungen nicht eingehalten, verliert der Makler regelmäßig seinen gesamten Provisionsanspruch.

Auch hier heißt es daher, sich sowohl vor dem Abschluss einer derartigen Vereinbarung rechtlichen Rat einzuholen, als auch – wenn der Abschluss schon erfolgte – im Nachgang die Gültigkeit kompetent überprüfen zu lassen.