

MietRB 2017, 224 (Heft 08)

RAin Iris Knackstedt, bethge | immobilienanwälte.steuerberater.notar., Hannover

Wirksame Vereinbarung einer verfallenden Reservierungsgebühr

Eine Vereinbarung über eine verfallende Reservierungsgebühr ist wirksam, wenn diese individualvertraglich zwischen den Parteien vereinbart wurde.

LG Hamburg Urt. v. 6.1.2017 – 320 S 156/15

Vorinstanz:

AG Hamburg-Altona – 314b C 257/15

BGB §§ 138, 305, 307

Das Problem Der klagende Makler hatte mit der Beklagten auf dessen Wunsch eine Reservierungsvereinbarung getroffen. Aufgrund von Finanzierungsschwierigkeiten zum Erwerb des Objekts hatte die Beklagte bei dem Kläger angefragt, ob es möglich wäre, eine verfallende Reservierungsvereinbarung zu vereinbaren. Der Kläger stimmte dem zu und unterbreitete der Beklagten das Angebot eine Vereinbarung in der Weise zu treffen, dass die Beklagte neben der zu zahlenden Provision eine Reservierungsgebühr i.H.v. 5.000 € an den Makler zahlt. Für den Fall, dass der Kaufvertrag innerhalb der nächsten 30 Tage nach Vereinbarung abgeschlossen wird, sollte die Gebühr mit der Kautionsverrechnung verrechnet werden, anderenfalls sollte diese verfallen. Die Beklagte nahm dieses Angebot an und die Vereinbarung wurde geschlossen. Der Kaufvertrag wurde dann schließlich erst 40 Tage nach Abschluss der Vereinbarung beurkundet, also 10 Tage nach Ablauf des vereinbarten Verfallsdatums. Die Provision wurde gezahlt, jedoch nicht die vereinbarte Reservierungsgebühr. Der Kläger klagte auf Zahlung der Reservierungsgebühr. Gegen das stattgebende Urteil hat die Beklagte Berufung eingelegt.

Die Entscheidung des Gerichts

Das LG Hamburg hat die Berufung zurückgewiesen und ebenfalls eine Zahlungspflicht der Beklagten angenommen. Dabei hat es den Anspruch des Maklers vor allem darauf gestützt, dass es sich bei der getroffenen Reservierungsvereinbarung um eine Individualvereinbarung handelte, die nicht den Vorschriften von AGB unterfällt.

Für die Annahme von AGB fehlte es an hinreichenden Grundlagen. Die Reservierungsvereinbarung wurde auf Wunsch der Beklagten getroffen und beinhaltete zu größten Teilen die Vorgaben der Beklagten, nämlich die Zahlung einer Reservierungsgebühr i.H.v. 5.000 € sowie den Verfall dieser Gebühr spätestens nach 30 Tagen nach Abschluss der Vereinbarung, wenn bis dahin kein Kaufvertrag geschlossen wurde.

Das LG verneinte zudem eine unangemessene Benachteiligung der Beklagten. Diesbezüglich verwies es darauf, dass sich die Reservierungsgebühr mit 10 % der Provision im Rahmen der gängigen Rechtsprechung befand und die Vereinbarung daher nicht beurkundungsbedürftig war.

Auch eine Nichtigkeit der Reservierungsvereinbarung lehnte das LG Hamburg mit dem Argument ab, dass der klagende Makler auch im Zeitpunkt des Abschlusses der Reservierungsvereinbarung über einen Alleinauftrag verfügte. Auch wenn der Verkäufer bei Abschluss der Reservierungsvereinbarung weitere 30 Tage daran gehindert gewesen ist, das Objekt weiteren Interessenten anzubieten, so wird er durch die Reservierungsvereinbarung nicht unangemessen benachteiligt. Denn auch bei einem qualifizierten Makleralleinauftrag bleibt die Abschluss- und Entscheidungsfreiheit des Verkäufers erhalten.

Konsequenzen für die Praxis Mit dieser Entscheidung hat das LG Hamburg deutlich gemacht, dass der Abschluss einer individualvertraglichen Reservierungsvereinbarung immer noch möglich ist. Erst in der jüngsten Vergangenheit hatten verschiedene Gerichte die Wirksamkeit von Reservierungsvereinbarungen verneint, so z.B. das LG Berlin, Urt. v. 8.11.2016 – 15 O 152/16, GE 2017, 478. Zu beachten ist hierbei aber, dass in diesen Fällen der Reservierungsvereinbarung immer AGB zugrunde lagen.

Beraterhinweis Die Anforderungen an eine individualvertragliche Vereinbarung sind hoch. Die Klausel muss im Einzelnen zwischen den Parteien ausgehandelt sein. Die Darlegungs- und Beweislast hierfür trifft dabei den, der aus der Vereinbarung Rechte ableiten will. Im Rahmen einer Reservierungsvereinbarung dürfte dies zumeist der Makler sein. Gelingt ihm dies im Streitfall nicht, so läuft er Gefahr, dass er entweder auf eine bislang nicht erhaltene Reservierungsgebühr verzichten bzw. eine solche an den Kunden zurückzahlen muss. Sollte eine Reservierungsvereinbarung daher nicht unbedingt nötig sein, sollte der Makler auf diese verzichten. Ansonsten hat er möglicherweise von dieser mehr Ärger und Kosten statt Nutzen.