

Update Bauen und Immobilien

Keine Reservierungsgebühr in Makler-AGB

BGH, Urteil vom 20.04.2023 – I ZR 113/22

Familie F schloss mit dem Immobilienmakler M einen Maklervertrag. In der Folge fand M ein mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück für F. Danach schlossen die Parteien einen von M vorgelegten „Reservierungsvertrag“, mit dem sie die Reservierung der Immobilie für einen Monat vereinbarten. Hierfür wurde eine Reservierungsgebühr von 4.200 Euro vereinbart, deren Rückzahlung nach dem Reservierungsvertrag auch bei Nichtzustandekommen eines Kaufvertrages ausgeschlossen sein sollte. F nahm Abstand vom Grundstückskauf und fordert die Reservierungsgebühr zurück. Die Klage auf Zahlung wies das Amtsgericht ab. Auch die Berufung blieb ohne Erfolg. Hiergegen wendet sich F mit der Revision.

Mit Erfolg! Der BGH hebt das angefochtene Urteil auf und verurteilt den M zur Rückzahlung der Reservierungsgebühr. Der Reservierungsvertrag wird vom BGH für unwirksam erklärt, womit F einen Anspruch auf Rückzahlung hat. Nach Ansicht des BGH sei eine Reservierungsvereinbarung keine eigenständige Vereinbarung, sondern eine Nebenabrede zum Maklervertrag und falle daher unter die AGB-rechtliche Inhaltskontrolle der §§ 307 ff. BGB. Dieser Kontrolle halte der Reservierungsvertrag nicht stand und sei demnach unwirksam. Der Reservierungsvertrag stelle eine entgegen Treu und Glauben unangemessene Benachteiligung der Kaufinteressenten dar. Der ausnahmslose Ausschluss der Rückzahlung der Reservierungsgebühr und das Fehlen einer relevanten Gegenleistung widerspreche einem wesentlichen Grundgedanken des Vertragsrechts. Bei gegenseitigen Verträgen müsse auf das Verhältnis von Leistung und Gegenleistung angemessene Rücksicht genommen werden. Die Regelung gehe jedoch über die Wahrung schutzwürdiger Interessen des M hinaus. Der Reservierungsvertrag stelle den Versuch des M dar, sich in jedem Fall eine Vergütung zu sichern, ohne eine geldwerte Gegenleistung zu erbringen. Der Nutzen der Vereinbarung für den Kunden sei dagegen sehr eingeschränkt. Das Versprechen des M, die Immobilie nicht anderweitig anzubieten, habe nur einen geringen Wert. Durch die Vereinbarung bleibe nämlich das Recht der Verkaufsinteressentin, ihre Verkaufsabsichten aufzugeben oder das Objekt ohne Makler an Dritte zu veräußern, unberührt. Das Missverhältnis würde dadurch verstärkt, dass ein Anspruch auf Rückerstattung der Reservierungsgebühr selbst dann ausgeschlossen sei, wenn die Kaufinteressenten das Nichtzustandekommen des Vertragsschlusses nicht zu vertreten haben.

Bedeutung für die Praxis

Der BGH macht in seiner Entscheidung deutlich, dass Makler eine Reservierungsgebühr in AGB grundsätzlich nicht wirksam vereinbaren können, wenn sich keine Vorteile durch die Vereinbarung der Reservierungsgebühr für die Kaufinteressenten ergeben. Ein derartiger Reservierungsvertrag kommt nach seinem Zweck und seinen wirtschaftlichen Auswirkungen der Vereinbarung einer erfolgsunabhängigen (Teil-)Provision gleich, die in AGB zugunsten von Maklern nach allgemeiner Ansicht unwirksam ist.