



## **Reservierungsgebühr: „Hintertür“ für zulässige Vereinbarungen?**

Es entspricht überwiegender Auffassung von Rechtsprechung und Literatur, dass Reservierungsvereinbarungen in Maklerverträgen unzulässig sind. Hintergrund ist der damit auf den Maklerkunden ausgeübte Erwerbsdruck, was - je nach Ausgestaltung - bereits zu einer formnichtigen Vereinbarung führen kann.

In der Folge ist regelmäßig davon abzuraten, Reservierungsvereinbarungen abzuschließen. Allerdings hat das Kammergericht in Berlin mit einem aktuellen Urteil (Urteil vom 19.10.2017 - Az. 23 U 154/16) eine Reservierungsvereinbarung für zulässig angesehen. Der am Rechtsstreit beteiligte Makler hatte einen Vertrag über eine Reservierung von Grundstücken gegen eine Reservierungsgebühr abgeschlossen. Diese Gebühr sollte mit der Unterzeichnung des Auftrags fällig, aber zu erstatten sein, falls ein provisionspflichtiger Hauptvertrag über die Immobilie zustande kommt. Das Gericht hat diese Vereinbarung für zulässig angesehen, da es sich um eine Hauptpreisabrede handele, die einer Inhaltskontrolle nicht unterliege, § 307 Abs. 3 S. 1 BGB. Kurz gesagt: Die Reservierung war Hauptgegenstand des Vertrages! Nur dann, wenn es sich um eine Nebenabrede zu einem üblichen Maklervertrag handele, sei die Klausel unwirksam.

Als isolierte Vereinbarung kann daher eine solche Abrede als wirksam angesehen werden, was allerdings keinen Freibrief für Reservierungsvereinbarungen darstellt. Die in der Praxis - nachvollziehbar - immer noch gelegentlich zu findende Reservierungsgebühr kann in einem herkömmlichen Maklervertrag auch nicht zusätzlich vereinbart werden, indem sie als vermeintliche Hauptleistung integriert wird. Das hat dann immer noch den Charakter einer Allgemeinen Geschäftsbedingung mit der Folge der anzunehmenden Unwirksamkeit. Mit dieser Rechtsprechung denkbar sind daher reine Reservierungsverträge, wobei allerdings nach herrschender Auffassung die Gebühr 10 bis 15 Prozent einer üblichen Maklerprovision nicht übersteigen darf. Als Kombination aus Maklervertrag und Reservierungsgebühr bestehen aber nach wie vor die bereits dargestellten Wirksamkeitsbedenken.

**Peter W. Vollmer**

Rechtsanwalt - Fachanwalt für Erbrecht

**VOLLMER. BOCK. WINDISCH. RENZ. LYMPERIDIS**

Rheinstraße 105, 55116 Mainz

Telefon 06131/576397-97

mail@vbwr.de · www.vbwr.de