



Prof. Dr. Heribert Heckschen  
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12  
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0  
Fax 0351 473 05 10

# Beurkundungsbedürftigkeit einer Reservierungsvereinbarung

21.11.2017

## Leitsatz

1. Eine Reservierungsvereinbarung zwischen Verkaufs- und Kaufinteressenten bedarf der notariellen Form, wenn sie eine einem Vorkaufsrecht gleichkommende verbindliche Verpflichtung der Verkäuferin zum Abschluss eines Immobiliarkaufvertrages enthält.
2. Ein Reservierungsentgelt in Höhe von mehr als 10% bis 15% des üblichen Maklerlohns bedarf auch bei Vereinbarungen zwischen gewerblichen Immobilienhändlern ohne Beteiligung eines Maklers der notariellen Form. Es kommt in Betracht, bei derartigen Vereinbarungen zwischen Verkaufs- und Kaufinteressenten statt an die Höhe des üblichen Maklerlohns an einen Grenzwert von 1% des in Aussicht genommenen Kaufpreises anzuknüpfen.

## Sachverhalt

Kläger und Beklagter sind gewerbliche Immobilienhändler. Diese schlossen eine Reservierungsvereinbarung, deren Zustandekommen zwischen den Parteien streitig ist. Inhalt der Vereinbarung war, dass ein Grundstück zu einem bestimmten Kaufpreis für den Beklagten reserviert wurde. Dafür hat der Beklagte sofort 1 % des Kaufpreises gezahlt und später sollte er noch weitere 2 % als Reservierungsgebühr zahlen. Diese Gebühr sollte der Kläger selbst bei Rücktritt behalten dürfen. Schließlich kam es dazu, dass der Beklagte vom Erwerb des Grundstückes Abstand nahm. Der Kläger verlangte nun vor Gericht Zahlung der weiteren 2 % vom Kaufpreis und der Beklagte verlangte widerklagend die gezahlten 1 % des Kaufpreises zurück.

Das LG wies die Klage ab und gab der Widerklage statt.

## Entscheidung

Aufgrund des Hinweisbeschlusses des OLG Dresdens, indem es dem Kläger mitteilte die Berufung wegen offensichtlicher Unbegründetheit ohne mündliche Verhandlung zurückweisen zu wollen, nahm der Kläger die Berufung zurück.

Die Reservierungsvereinbarung sei keine bloße schuldrechtliche Verpflichtung, sondern vielmehr eine verbindliche Verpflichtung zum Abschluss eines Immobilienkaufvertrages ähnlich einem Vorkaufrecht. Deshalb hätte die Vereinbarung gem. § 311b BGB notariell beurkunden werden müssen.

Selbst ohne die Verkaufspflicht des Klägers sei die Vereinbarung formbedürftig gewesen, da die 3 % Reservierungsgebühr einen erheblichen Kaufdruck auf die Beklagte ausgeübt habe. In der Rechtsprechung sei anerkannt, dass ein solcher erheblicher Druck anzunehmen sei, wenn die Gebühr 10-15 % der üblichen Maklervergütung überschreite. Dabei sei es irrelevant, ob der Beklagte gewerblich handle. Entscheidend sei allein die wirtschaftliche Belastung. Hier überschreite die vereinbarte Reservierungsgebühr 50 % der



Prof. Dr. Heribert Heckschen  
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12  
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0  
Fax 0351 473 05 10

ortsüblichen Maklerprovision.

Die Berufung der Beklagten sei zuletzt auch nicht rechtsmissbräuchlich. Grundsätzlich führe ein Formmangel zur Nichtigkeit. Unter strengen Anforderungen könnte dieser Mangel aber unbeachtlich sein, nämlich wenn es nach Treu und Glauben unvereinbar mit dem Ergebnis und für den Kläger untragbar wäre. Da hier aber der Kläger die 3 % Regelung verlangt hatte, sei es nicht rechtsmissbräuchlich.

## Praxishinweis