

Reservierungsgebühr für eine Immobilie

So eine Vereinbarung ist nur wirksam, wenn sie notariell beglaubigt wurde

Herr A interessierte sich 2018 für ein Haus in Köln, das zum Verkauf stand. Mit den Eigentümern einigte er sich auf einen Kaufpreis von 1.200.000 Euro. Zugleich vereinbarten die Parteien eine "Reservierungsgebühr" von 10.000 Euro. Laut einer von A selbst formulierten "Reservierungsvereinbarung" sollte die Gebühr den Verkäufern gehören, falls der Kaufvertrag nicht bis Jahresende zustande kam.

Ein Notar war bereits beauftragt, den Vertrag auszuarbeiten. Doch wegen Umbauwünschen des Käufers, für die keine Baugenehmigung vorlag, scheiterten schließlich die Verhandlungen im Februar 2019. Trotzdem forderte A von den Hauseigentümern die 10.000 Euro Reservierungsgebühr zurück: Die Vereinbarung sei unwirksam, weil sie nicht notariell beglaubigt sei. Außerdem seien die Eigentümer schuld am Abbruch der Vertragsverhandlungen

Das Landgericht Köln gab Herrn A Recht (2 O 292/19). Die Reservierungsvereinbarung hätte — ebenso wie der Kaufvertrag für das Hausgrundstück — notariell beurkundet werden müssen. Die Zahlung sei direkt an den Kaufvertrag über die Immobilie geknüpft und so hoch, dass sie einen indirekten Zwang ausübe, die Immobilie tatsächlich zu kaufen. Ohne notarielle Beglaubigung sei so eine Vereinbarung nichtig.

Es sei dem Kaufinteressenten auch nicht verwehrt, sich auf den Formmangel — die fehlende notarielle Beurkundung — zu berufen, da er das Grundstücksgeschäft keineswegs treuwidrig selbst verhindert habe. Zwar habe er viele Änderungswünsche angemeldet. Am Ende habe er aber aus sachlichen Gründen, wegen einer fehlenden Baugenehmigung, vom Kauf Abstand genommen.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneder UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/reservierungsgebuehr-fuer-eine-immobilie>