

## WAS SIE WISSEN SOLLTEN ÜBER

# RESERVIERUNG VON IMMOBILIEN

Der Kauf einer Wohnung oder eines Grundstücks ist eine schwerwiegende Entscheidung. In der Praxis werden häufig Reservierungsvereinbarungen getroffen, um dem Kaufinteressenten die Entscheidung zu erleichtern.

## 1

Kaufverträge müssen beurkundet werden.

Nicht zuletzt zum Schutz vor übereilten Entscheidungen müssen in Deutschland anders als in vielen anderen europäischen Ländern Kaufverträge über Wohnungen und Grundstücke immer noch notariell beurkundet werden. Käufer und Verkäufer müssen den Kaufvertrag gemeinsam vor dem Notar unterschreiben. Möglich ist es auch Vertragangebot und Vertragsannahme getrennt zu beurkunden oder im Notartermin einen Mitarbeiter des Notars oder den Makler als Vertreter einer Seite auftreten und den Vertretenen später eine notariell zu beglaubigende Genehmigung unterzeichnen zu lassen. Wer sicher gehen möchte, sollte auf einer gleichzeitigen Unterzeichnung bestehen. Bloß mündlich oder privatschriftlich unterzeichnete Kaufverträge werden von den Gerichten nicht anerkannt. Dies gilt auch dann, wenn öffentliche Stellen als Verkäufer aufgetreten sind.

## 2

Was beinhaltet eine Reservierungsvereinbarung?

Üblicher Inhalt von Reservierungsvereinbarungen ist, dass der Verkäufer oder der Makler zusagt, für einen bestimmten Zeitraum die betreffende Immobilie nicht anzubieten und zu verkaufen. Dafür wird in der Regel ein Betrag von 1 - 3 % des Kaufpreises vorausbezahlt, der bei einem späterem Kauf angerechnet wird, bei Nichtzustandekommen des Kaufvertrages aber verfällt. Mitunter wird der Makler auch beauftragt, bereits den Entwurf eines Kaufvertrages durch einen Notar erstellen zu lassen. Reservierungsvereinbarungen werden zur Vermeidung von Notarkosten nur privatschriftlich geschlossen. Hierbei wird jedoch nicht berücksichtigt, dass auch die Eingehung der Verpflichtung, eine Immobilie nicht zu verkaufen, notariell beurkundet werden muss. Reservierungsvereinbarungen, die eine solche Verpflichtung enthalten sind daher unwirksam.

# 3

## Was gilt, wenn der Käufer "abspringt"?

Der Käufer darf es sich bis zur Unterschrift unter den Kaufvertrag jederzeit anders überlegen. Auch das ist der Sinn der notariellen Beurkundung. Dafür kann der Käufer grundsätzlich nicht schadenersatzpflichtig gemacht werden. Das gilt auch dann, wenn der Verkäufer erhebliche Aufwendungen wie etwa Reisekosten hatte und wegen des anstehenden Notartermins anderen Kaufinteressenten abgesagt hat. Steht das "Nein" fest, ist der Käufer allerdings gehalten, den Verkäufer unverzüglich zu unterrichten, um diesen unnötige Aufwendungen zu ersparen und es zu vermeiden, dass anderen Interessenten vorschnell abgesagt wird. Hat der Käufer aufgrund einer nicht notariell beurkundeten Reservierungsvereinbarung eine Anzahlung auf den Kaufpreis geleistet, muss ihm diese zurückerstattet werden. Dies gilt grundsätzlich auch bei verdeckten Anzahlungen über den Makler.

# 4

## Was gilt, wenn der Verkäufer anderweitig verkauft

Auch der Verkäufer ist nur gebunden, wenn er einen notariell beurkundeten Vorvertrag geschlossen hat. Er kann daher auch dann anderweitig verkaufen, wenn er damit gegen eine zuvor nur privatschriftlich geschlossene Reservierungsvereinbarung verstößt. Wie der Käufer ist er aber nach Treu und Glauben verpflichtet, seinen Verhandlungspartner unverzüglich zu unterrichten, wenn er an diesen nicht mehr verkaufen will. Sonst können etwa Ansprüche wegen umsonst aufgewandeter Prüfungskosten begründet sein.

# 5

## Muss der höchste Bieter berücksichtigt werden?

Das Land Berlin und verschiedene Wohnungsunternehmen veranstalten im Vorfeld von privaten Immobilienverkäufen Bieterverfahren, bei denen Kaufinteressenten innerhalb eines bestimmten Zeitraums Kaufangebote abgeben können und dem Höchstbietenden der Verkauf avisiert wird. Auch hier gilt aber das Gebot der notariellen Beurkundung. Das bedeutet, dass keine Bindung an das Höchstgebot besteht wie auch mit den anderen Bietern jederzeit nachverhandelt werden kann. Umgekehrt ist aber auch die Bieter bis zu seiner Unterschrift unter den notariellen Kaufvertrag an nicht an sein Höchstgebot gebunden.

# 6

## Maklerprovision

Ebenso wie Käufer und Verkäufer stehen auch dem Makler grundsätzlich erst Ansprüche zu, wenn der Kaufvertrag zustande gekommen ist. Der Kaufinteressent macht sich daher auch gegenüber dem Makler nicht schadenersatzpflichtig, wenn er eine reservierte Wohnung nicht kauft. Auch verdeckte Provisionen können nicht gefordert werden. Anderslautende Reservierungsvereinbarungen sollten nicht unterzeichnet werden und sind meist rechtlich nicht haltbar. Makler wie Käufer und Verkäufer sollten sich daran halten, dass Reservierungszusagen schlichte Vertrauenssache sind.

*RA Joachim Garbe-Emden ist Partner der Sozietät SNP Schlawien Naab Partnerschaft und auf Immobilien- und Bankrecht spezialisiert.*