

September 2019

Was kann ein Reservationsvertrag beim Immobilien-Kauf/Verkauf leisten?

Den Kauf/Verkauf einer Immobilie vorgängig mit einer Reservationsvereinbarung zu sichern, ist grundsätzlich für beide Parteien ein gutes Vorgehen. Jedoch ist eine Reservation nur eine Willensbekundung und nicht mehr.

In der folgenden Kolumne wird aufgezeigt wo im Einzelfall bei einer Reservationsvereinbarung besonders aufgepasst werden sollte, und warum der Beizug fachkundiger Hilfe sinnvoll sein kann.

Nehmen wir an, Käufer- und Verkäuferschaft sind sich handelseinig. Unter Umständen verlangt der Verkäufer dann einen Reservationsvertrag mit der Zahlung einer Reservationsgebühr. Dazu muss man wissen, dass eine Reservation einer Immobilie nicht mehr als eine zeitlich befristete Vereinbarung zwischen zwei Personen darstellt. Damit bezeugen die Parteien nur, dass sie sich handelseinig sind, jedoch nicht, dass der Verkäufer sich verpflichtet an den Käufer zu verkaufen, noch, dass der Käufer die Immobilie wirklich kauft. Was sehr erstaunlich erscheint liegt an der Grundbuchlichen Eintragungspflicht eines Immobilienhandels, d.h. ohne diesen Vorgang kann ein Verkauf gar nicht stattfinden und eine Reservation ist deshalb hinfällig. Erst durch die notarielle Beurkundung des Kaufvertrags wird der Handel rechtsgültig vollzogen und gleichzeitig, oder auch später, ins Grundbuch als definitive Handänderung eingetragen.

Daher kann jede Partei jederzeit von einer Reservation zurücktreten. Der Käufer sollte also irgendwelche Bindungsabsichten des Verkäufers nicht unterschreiben, da solche Abmachungen letztlich nicht durchsetzbar sind, jedoch beiden Parteien viel Ärger bereiten können.

Regeln sollte die Reservationsvereinbarung, was mit der Reservationsgebühr nach einer Auflösung passieren soll. Hier gilt es zwei Situationen zu berücksichtigen, nämlich das Hinfallen der Reservation bei Beurkundung des Kaufvertrags und die vorzeitige Kündigung durch eine Partei. Im ersten Fall ist es üblich, dass die gesamte Reservationsgebühr unverzinst an den Kaufpreis angerechnet wird. Im zweiten Fall sollte unterschieden werden wer gekündigt hat. Im Regelfall wird bei Kündigung durch den Verkäufer die gesamte, unverzinsten Gebühr zurückerstattet. Bei Kündigung durch den Käufer kann der Verkäufer einen Abzug zur Deckung seiner Unkosten geltend machen; die Höhe sollte vertraglich festgehalten werden. Ein Rückbehalt der gesamten Reservationsgebühr ist unlauter und sollte vom Käufer nicht akzeptiert werden.

Ein Fall aus unserer Praxis:

Die Käuferin einer Immobilie liess sich beim Kauf durch ihren Anwalt vertreten. Nachdem eine Reservationsvereinbarung unterzeichnet und die Reservationsgebühr bezahlt war, versuchte der Anwalt den Kauf mit dubiosen Zahlungsvorschlägen abzuwickeln. Mehrere solcher Vorschläge wurden von unserem Mandanten nicht akzeptiert und führte zur Kündigung der Reservation und Rückzahlung der vollen Reservationsgebühr durch den Verkäufer. Der Anwalt verklagte dann den Verkäufer und zog vor den Friedensrichter, wo unser Mandant auf unser Anraten hin nicht erschien. Damit hatte der Anwalt freie Bahn zum Gericht. Wohl in der Einsicht, dass dies zwecklos sei, liess er die Anklage fallen.