Rechtsprechung

BGB §§ 125 S. 1, 311b Abs. 1 S. 1, 812 Abs. 1 S. 1 Var. 1
Formnichtigkeit einer Reservierungsvereinbarung für ein Grundstück

Überschreitet ein „Bindungsentgelt" eine kritische Grenze von 10% der ortüblichen Maklerprovision, ist eine Reservierungsvereinbarung formnichtig.

LG Frankfurt/Main, Urt. v. 21.12.2017 – 2-07 O 280/17

Problem

Grundstückseigentümer und potentielle Käuferin schlossen eine schriftliche „Reservierungsvereinbarung" hinsichtlich eines Grundstücks ab. In der Vereinbarung einigten sich die Parteien auf einen Kaufpreis von 1.350.000,00 € und verabredeten ein „Bindungsentgelt" von 25.000,00 €, welches die Kaufinteressentin an den Verkäufer zahlte. Der Kaufvertrag wurde nicht beurkundet. Im Klagewege begehrte die Kaufinteressentin die Rückzahlung des Bindungsentgeltes.

Entscheidung

Das Gericht gab der Klage statt. Die Klägerin habe gegen den Beklagten einen Anspruch aus § 812 Abs. 1 S. 1 Var. 1 BGB, weil dieser die von der Klägerin geleisteten 25.000,00 € **ohne Rechtsgrund** erlangt habe. Das LG stützte seine Entscheidung auf die **höchstrichterliche Rechtsprechung**, wonach auch Vereinbarungen, die für den Fall der Nichtveräußerung oder des Nichterwerbs ins Gewicht fallende wirtschaftliche Nachteile vorsehen und so einen **Druck bzw. Zwang zu Veräußerung oder zum Erwerb** begründen, der **notariellen Beurkundung gem. § 311b Abs. 1 S. 1 BGB** bedürfen (vgl. BGH NJW 1980, 829; NJW 1990; 390; NJW-RR 2008, 824). So sei auch eine Reservierungsvereinbarung formbedürftig, wenn diese einem **Vorkaufsrecht nahekomme** oder wegen der Höhe des Bindungsentgelts auf den Interessenten Druck zum Erwerb des Grundstücks ausübe. Das Gericht orientierte sich an der von der Rechtsprechung angesetzten **„kritischen Grenze"** von regelmäßig **10 % der üblichen Maklerprovision** (vgl. BGH DNotZ 1987, 745; BGHZ 103, 235 m. w. N.).

Im konkreten Fall betrug die ortsübliche Maklerprovision 5,95 % des Kaufpreises, mithin hier 80.325,00 €. 10% davon hätten sich auf 8.032,50 € belaufen. Die Zahlung von 25.000,00 € überschritt diese Grenze erheblich, sodass mangels notarieller Beurkundung die Reservierungsvereinbarung formnichtig gem. § 125 S. 1 BGB war und damit kein Rechtsgrund i. S. d. § 812 Abs. 1 BGB vorlag.

Da das Bindungsentgelt 1,85 % des Kaufpreises betrug, wurde selbst die vom **OLG Dresden** für **Fälle des gewerblichen Geschäfts** aufgestellte **kritische Grenze von 1 % des Kaufpreises** (OLG Dresden NZM 2017, 451) hier überschritten.