



## Pressemitteilung

Seite 1 von 3

Aktenzeichen: EdM 10/21

Datum: 29.10.2021

Dr. Michaela Brunssen  
Pressesprecherin  
Telefon (0221) 477-1161  
Fax (0221) 477-1100  
[pressestelle@lg-koeln.nrw.de](mailto:pressestelle@lg-koeln.nrw.de)

### Entscheidung des Monats

**Die Gebühr zur Reservierung einer Eigentumswohnung muss zurückgezahlt werden, wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt.**

**Das Landgericht Köln hat entschieden, dass dem Kläger in diesem Fall ein Anspruch auf Rückzahlung zusteht.**

Der Kläger verlangt von den Beklagten als Verkäufer einer Immobilie in Köln die Rückzahlung einer Reservierungsgebühr von 10.000 € sowie die Zahlung der verauslagten Notargebühren in Höhe von 4.953,37 € nachdem der Kaufvertrag nicht zustande gekommen war.

Die Beklagten waren Eigentümer einer Immobilie in Köln, die sie zum Verkauf anboten. Der Kläger besichtigte das Hausgrundstück und die Parteien einigten sich auf einen Kaufpreis von 1.200.000 € und auf die Zahlung einer Reservierungsgebühr in Höhe von 10.000 €. Diese Gebühr sollte nach einer von dem Kläger frei formulierten „Reservierungsvereinbarung“ zu Gunsten des Verkäufers verfallen, sollte bis zum 31.12.2018 kein Kauf zum vereinbarten Preis von 1.200.000 € zustande kommen.

Nachdem die Beklagten die Vereinbarung unterzeichnet und weiter angeforderte Unterlagen beigebracht hatten, überwies der Kläger die vereinbarten 10.000 € auf das Konto der Beklagten. Der Kläger beauftragte einen Notar wegen des Hauskaufs tätig zu werden. Nach der Verlegung des Notartermins und weiteren Änderungswünschen des Klägers scheiterten die Kaufvertragsverhandlungen im Februar 2019 endgültig.

Der Kläger ist der Ansicht, die Reservierungsvereinbarung sei wegen Formnichtigkeit unwirksam und müsse zurückgezahlt werden. Den Abbruch der Vertragsverhandlungen hätten die Beklagten zu vertreten.

Landgericht Köln  
Luxemburger Str. 101  
50939 Köln  
Telefon (0221) 477-0  
[www.lg-koeln.nrw.de](http://www.lg-koeln.nrw.de)



Die Beklagten meinen, die notarielle Beglaubigung der Reservierungsvereinbarung sei nicht erforderlich. Auch ihre jetzt wertlosen Aufwendungen für insgesamt zehn Besichtigungstermine müssten vergütet werden.

Das Landgericht entschied nun, dass dem Kläger ein Anspruch auf Rückzahlung der Reservierungsgebühr zustehe, auf Rückzahlung der Notarkosten allerdings nicht.

Ein Anspruch auf Rückzahlung der Reservierungsgebühr ergebe sich aus ungerechtfertigter Bereicherung gem. § 812 Abs. 1 S. 2, 2. Fall BGB. Dieser Anspruch beruhe auf dem Gedanken, dass die Beteiligten den künftigen Eintritt eines von der bloßen Erfüllung einer Verbindlichkeit abweichenden besonderen Erfolges als Zweck einer Zuwendung und damit als Behaltensgrund vereinbaren können. Das gelte auch für eine künftige, dann nicht entstandene Verpflichtung.

Die Reservierungsvereinbarung sei wegen Formnichtigkeit unwirksam, da sie nicht notariell beurkundet worden sei. Die Reservierungsvereinbarung hätte – genau wie das Grundstücksgeschäft - notariell beurkundet werden müssen. Sie sollte mit dem Kaufvertrag über die Immobilie „stehen und fallen“ und habe auch eine Höhe erreicht, die einen mittelbaren Zwang zum Kauf ausübe. Dieser unzulässige Druck sei bei 10 % einer üblichen Maklerprovision, absolut bei 5.000 € oder relativ bei 0,3 % des Kaufpreises erreicht. Eine mögliche Heilung des Formmangels sei auch nicht eingetreten, weil ein notarieller Kaufvertrag nicht abgeschlossen worden sei.

Der Kläger habe auch den bezweckten Erfolg nicht treuwidrig verhindert. Er könne sich daher auf den Formmangel berufen. Es seien nämlich strenge Anforderungen daran zu stellen, wann das Formerfordernis nicht gelten solle. Hier habe sogar einer der Beklagten als Rechtsanwalt die formalen Anforderungen gekannt. Der Kläger habe auch aus sachlichen Gründen, nämlich wegen des Fehlens einer Baugenehmigung und nicht aus sachwidrigen Gründen von dem Kauf Abstand genommen. Ein nennenswerter Schaden im Rechtssinne sei den Beklagten durch die in diesem Fall ergebnislosen Besichtigungstermine auch nicht entstanden.



Der Kläger kann allerdings nicht die Zahlung der Notarkosten von den Beklagten aus dem Gesichtspunkt des Verschuldens bei den Vertragsverhandlungen verlangen. Hier habe der Kläger sich selbst widersprüchlich verhalten. Er habe den Notar bereits mit dem ersten Entwurf des Kaufvertrages in Kenntnis der fehlenden Baugenehmigung beauftragt. Die Beklagten hätten auch einen triftigen Grund gehabt, vom Vertragsschluss Abstand zu nehmen, weil der Kläger immer mehr eigenständige Änderungen vorgenommen habe und von dem ursprünglich vereinbarten Kaufvertrag erheblich abgewichen sei.

Die Entscheidung vom 26.08.2021 zum Az. 2 O 292/19 ist nicht rechtskräftig und in Kürze unter [www.nrwe.de](http://www.nrwe.de) im Volltext abrufbar.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Brunssen", followed by a horizontal line.

Dr. Michaela Brunssen  
Pressesprecherin