

ARBEITSHILFE · MAKLERRECHT

Prüfschema Reservierungsgebühr

Drei Stufen, vierzehn Prüfpunkte, jeder mit Fundstelle: erst die Form, dann die AGB-Kontrolle, dann die Frage, welche Unterlage welchen Punkt überhaupt belegt.

STUFEN

3

PRÜFPUNKTE

14

RECHTSSTAND

08 / 2026

Zum Artikel: <https://www.myinvest-pro.de/blog/reservierungsgebuehr-rueckzahlung-neubau>

Unverbindliche Arbeitshilfe. Ersetzt keine Rechts-, Steuer- oder Finanzberatung. Das Schema ordnet die Prüfpunkte und nennt zu jedem die Fundstelle; es beantwortet sie nicht. Sie bewertet keinen Einzelfall. Das wäre Rechtsdienstleistung nach § 2 Abs. 1 RDG und Sache einer Rechtsanwältin oder eines Rechtsanwalts. Rechtsstand: 16.08.2026 · Version 1. Recht und Rechtsprechung ändern sich — liegt dieses Datum mehr als zwölf Monate zurück, gilt: erst prüfen, dann verwenden.

1 · Stufe 1 — Form

Zuerst zu klären, weil ein formnichtiges Rechtsgeschäft nach § 125 Satz 1 BGB insgesamt nichtig ist und eine Inhaltskontrolle sich dann erübrigt.

PRÜFPUNKT	WORAN ER SICH ENTSCHEIDET	FUNDSTELLE
Beurkundungsbedürftig?	Ein Vertrag, durch den sich ein Teil verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen oder zu erwerben, bedarf der notariellen Beurkundung.	§ 311b Abs. 1 Satz 1 BGB
Rechtliche Einheit?	Erfasst wird auch eine Nebenabrede, wenn beide Vereinbarungen nach dem Parteiwillen miteinander stehen und fallen sollen. Das LG Köln hat das für eine im Hinblick auf einen späteren Kaufvertrag geschlossene Reservierungsvereinbarung angenommen.	LG Köln, 26.08.2021 – 2 O 292/19, Rn. 38 f.
Mittelbarer Erwerbszwang?	Formzwang auch dort, wo über einen empfindlichen Nachteil mittelbarer Druck zum Erwerb aufgebaut wird. Als Maßstäbe zitiert das Gericht: mehr als 10 % einer üblichen Maklerprovision, absolut 5.000 Euro, relativ 0,3 % des Kaufpreises.	jurisPK-BGB, § 311b Rn. 112, zitiert in LG Köln a. a. O., Rn. 42
Heilung eingetreten?	Ein formunwirksamer Vertrag wird „seinem ganzen Inhalt nach gültig, wenn die Auflassung und die Eintragung in das Grundbuch erfolgen“. Ohne Vollzug bleibt es bei der Nichtigkeit.	§ 311b Abs. 1 Satz 2 BGB

Die drei Zahlen sind ein Literaturmaßstab, keine Rechtsprechungsgrenze

10 % der üblichen Provision, 5.000 Euro, 0,3 % des Kaufpreises stammen aus jurisPK-BGB, § 311b Rn. 112 und wurden vom Landgericht Köln übernommen. Es gibt kein Urteil des Bundesgerichtshofs, das eine solche Grenze ausspricht. Wer sie als „BGH-Grenze“ weitergibt, gibt eine Kommentarstelle als höchststrichterliche Rechtsprechung aus.

2 · Stufe 2 — Inhaltskontrolle nach AGB-Recht

Nur einschlägig, wenn die Abrede für eine Vielzahl von Verträgen vorformuliert und gestellt ist (§ 305 Abs. 1 Satz 1 BGB) und nicht im Einzelnen ausgehandelt wurde (Satz 3).

PRÜFPUNKT	WORAN ER SICH ENTSCHEIDET	FUNDSTELLE
Überhaupt AGB?	Vorformuliert für eine Vielzahl von Verträgen und von einer Seite gestellt. Umfang, Schriftart und die Frage, ob die Bedingungen einen äußerlich gesonderten Bestandteil bilden, sind ausdrücklich gleichgültig.	§ 305 Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB
Eigene Urkunde als Ausweg?	Nach dem BGH nicht: Der Reservierungsvertrag unterliegt der Inhaltskontrolle, weil er eine den Maklervertrag ergänzende Regelung ist. Dass er in einem gesonderten Dokument und später geschlossen wurde, steht dem nicht entgegen.	BGH, 20.04.2023 – I ZR 113/22
Rückzahlung ausgeschlossen?	Der Senat stützt die unangemessene Benachteiligung darauf, dass die Rückzahlung „ausnahmslos ausgeschlossen ist“.	BGH a. a. O.; § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB
Vorteil für den Kunden?	Geprüft wird, ob sich aus der Abrede „nennenswerte Vorteile“ für den Kunden ergeben und ob der Makler eine geldwerte Gegenleistung erbringt.	BGH a. a. O.
Erfolgsunabhängige Provision?	Kommt die Abrede der Vereinbarung einer erfolgsunabhängigen Provision gleich, widerspricht sie dem Leitbild des Maklervertrags — Lohn nur, wenn der Vertrag infolge des Nachweises oder der Vermittlung zustande kommt.	BGH a. a. O.; § 652 Abs. 1 Satz 1 BGB, § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB

Was der BGH am 20. April 2023 entschieden hat

Urteil I ZR 113/22: Eine in Allgemeinen Geschäftsbedingungen vereinbarte Reservierungsgebühr benachteiligt den Maklerkunden unangemessen, wenn die Rückzahlung ausnahmslos ausgeschlossen ist und ihm weder nennenswerte Vorteile noch eine geldwerte Gegenleistung des Maklers gegenüberstehen. Im entschiedenen Fall ergänzte die Abrede den Maklervertrag und kam einer erfolgsunabhängigen Provision gleich. Vorinstanzen: AG Dresden 113 C 4884/20, LG Dresden 2 S 292/21.

3 · Stufe 3 — was den jeweiligen Prüfpunkt belegt

PRÜFPUNKT AUS STUFE 1 ODER 2	WAS IHN IN DER AKTE BELEGT
Rechtliche Einheit mit dem Kaufvertrag	Zeitliche Abfolge der Unterschriften, Schriftverkehr zur Kaufabsicht, Bezugnahmen zwischen den Urkunden

PRÜFPUNKT AUS STUFE 1 ODER 2	WAS IHN IN DER AKTE BELEGT
Höhe der Gebühr im Verhältnis	Kaufpreis, ortsübliche Provision, vereinbarte Gebühr — je als Zahl mit Fundstelle im Vertrag
Ausgehandelt oder gestellt	Entwurfsstände mit Änderungen, E-Mail-Verkehr über einzelne Klauseln; ein unveränderter Standardtext belegt das Gegenteil
Gegenleistung des Maklers	Nachweis, welche Tätigkeit gerade wegen der Reservierung unterblieben oder zusätzlich erbracht wurde
Rückzahlungsregel	Der Klauseltext selbst — entscheidend ist, ob überhaupt ein Rückzahlungsfall vorgesehen ist

Normtexte im Wortlaut von [gesetze-im-internet.de](https://www.gesetze-im-internet.de), abgerufen 16.08.2026. BGH I ZR 113/22 nach der Pressemitteilung Nr. 070/2023 der Pressestelle des Bundesgerichtshofs, abgerufen 16.08.2026. LG Köln 2 O 292/19 nach der Entscheidungsdatenbank NRWE des Landes Nordrhein-Westfalen. Unverbindliche Arbeitshilfe. Ersetzt keine Rechts-, Steuer- oder Finanzberatung.