



Unklare Antragstellung nach dem Gesetz über Unterlassungsklagen (UKlaG)

Reservierungsgebühren formularvertraglich zulässig?

Bei bloßen Reservierungsverträgen, die nicht im Zusammenhang mit einem Maklervertrag stehen, ist die Vereinbarung einer Reservierungsgebühr eine Hauptpreisabrede. Eine solche Hauptpreisabrede unterliegt nicht der Inhaltskontrolle nach AGB-Recht.

Der Fall: Ein eingetragener Verein nimmt eine Immobilienmaklerin gerichtlich wegen der formularmäßigen Vereinbarung von Reservierungsgebühren in Anspruch. Er beantragt gemäß §§ 1 des Gesetzes über Unterlassungsklagen bei Verbraucherschutz- und anderen Verstößen (UKlaG), 307 BGB: Die beklagte Immobilienmaklerin wird ... verurteilt, zu unterlassen, in Bezug auf Verträge über die Reservierung von Immobilien für einen Kauf, die mit Verbrauchern geschlossen werden, die nachfolgende oder eine inhaltsgleiche Bestimmung als Allgemeine Geschäftsbedingung einzubeziehen, sowie sich auf die Bestimmung bei der Abwicklung derartiger Verträge zu berufen „Die Reservierungsgebühr in Höhe von ... € wird mit Unterzeichnung des Auftrages fällig“. Außerdem begehrt er die Erstattung der Abmahnkosten von 214,20€ brutto. Das Landgericht gibt der Klage statt. Die Immobilienmaklerin geht in Berufung.

Das Urteil: Das KG gibt der Maklerin recht. Der Hauptantrag des Vereins beziehe sich nämlich auf eine Klausel, die als Hauptpreisabrede zu werten sei. Eine solche Hauptpreisabrede unterliege aber keiner AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle nach § 307 BGB. Dies wird wie folgt begründet: Zunächst legt das KG – allgemein und zutreffend – dar, dass Gegenstand der AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle nur solche Bestimmungen seien, durch die von Rechtsvorschriften abweichende oder ergänzende Regelungen vereinbart würden. Dagegen seien Klauseln, die Art, Umfang und Güte der vertraglichen Hauptleistung und der hierfür zu bezahlenden Vergütung unmittelbar bestimmten (Leistungsbeschreibungen/Preisvereinbarungen), davon ausgenommen. Es sei den Vertragsparteien freigestellt, Leistung und Gegenleistung zu bestimmen.

Übertragen auf den Streitfall bedeute dies: Der Antrag des Vereins richte sich gerade gegen die Vereinbarung einer Hauptleistungsvergütung, denn der Verein beanstandete in seinem Antrag nur Reservierungsgebühren in Bezug auf Reservierungsverträge, also auf Verträge über die Reservierung von Immobilien für einen Kauf. Bei bloßen Reservierungsverträgen sei die Vereinbarung einer Reservierungsgebühr aber eine Hauptpreisabrede. Diese unterliege keiner AGB-rechtlichen Kontrolle.

Und weiter: Sofern sich das erstinstanzliche Gericht auf die Entscheidung BGH, 23. September 2010 - III ZR 21/10 - bezogen habe, sei diese nicht einschlägig. Denn dort habe der BGH eine Reservierungsgebühr deswegen für unwirksam gehalten, weil sich die Vereinbarung als bloße Nebenabrede zu einer als Hauptleistung vereinbarten „Vermittlungs-Dienstleistung“ dargestellt habe.

Anmerkung: Gleich wie man zu Reservierungsgebühren steht: Das Urteil kann nicht richtig überzeugen. Denn es befasst sich wegen der (seiner Auffassung nach) falschen Antragstellung nicht mit der eigentlichen Sachfrage: der Wirksamkeit formularmäßiger Reservierungsgebühren im Zusammenhang mit Maklerverträgen. Richtig ist zwar, dass auf die Antragstellung im UKlaG besonderes Augenmerk zu legen ist – schon angesichts der Breitenwirkung des Urteils, vgl. §§ 11, 7 UKlaG. Aber auch bei Klagen nach dem UKlaG sind die Vorschriften der ZPO anwendbar. Das Gericht hat eine Hinweispflicht, und es hat auf sachgerechte Anträge hinzuwirken (vgl. MüKo-ZPO/Micklitz/Rott, 5. Aufl. 2017, § 9 UKlaG Rn. 4; Walker, UKlaG, 2016, § 9 Rn. 2). Es scheint, als habe das Gericht diese prozessuale Pflicht im Streitfall nicht erfüllt. Das heißt: Dieses Urteil kann nicht als Beleg in Anspruch genommen werden für die Wirksamkeit einer formularmäßig vereinbarten Reservierungsgebühr im Zusammenhang mit einem Maklervertrag.

RA Dr. Joachim Wichert

KG, Urteil vom 19. Oktober 2017 - 23 U 154/16 -
Wortlaut Seite 122



Profi-Software für Hausverwalter

... alles, was eine Hausverwaltersoftware braucht ...

- WEG-Miet-Gewerbe und SE
- EÜ und Bilanzierung
- Versammlungs- und Beschluss-Management
- Dokumentenmanagement
- Office-Integration
- Professionell und komfortabel

GFAD Huttenstr. 34/35 T:030/269 1111 www.haussoft.de
10553 Berlin F:030/269 111-99 info@gfad.de

GFAD Systemhaus AG