

Amtsgericht Biedenkopf

**Aktenzeichen:
50 C 228/23**



Im Namen des Volkes U r t e i l

In dem Rechtsstreit

- Kläger -

Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte und Rechtsanwältinnen Zorn & Kollegen, Wetzlarer Straße 95, 35398 Gießen
Geschäftszeichen:

gegen

- Beklagte -

Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte
Geschäftszeichen:

hat das Amtsgericht Biedenkopf durch den Richter am Amtsgericht Druwe auf die mündliche Verhandlung vom 22.02.2024 für Recht erkannt:

1. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 2.000,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 26.06.2023 zu zahlen.

2. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 152,20 € zuzüglich Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten seit dem 28.07.2023 zu zahlen.
3. Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.
4. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.
5. Der Streitwert wird auf 2.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand:

Die Parteien streiten um die Rückzahlung einer Reservierungsgebühr.

Der Kläger engagierte die Beklagte als Maklerin zur Suche nach einem für den Kläger geeigneten Grundstück. Als der Kläger Interesse an dem Kauf einer Immobilie in Bottenberg zeigte, schlossen die Parteien am 31.05.2023 eine Reservierungsvereinbarung. Im Rahmen dieser Reservierungsvereinbarung verpflichtete sich der Kläger zur Zahlung eines Betrags von 2.000,00 € an die Beklagte. Für den genauen Inhalt der Vereinbarung wird auf die Reservierungsvereinbarung vom 31.05.2023 Bezug genommen und verwiesen (Bl. 3 d. A.). Als Zahlungsfrist war der 02.06.2023 vereinbart. Der Kläger zahlte den Betrag am 30.05.2023 per Echtzeit-Überweisung an die Beklagte. Am 07.06.2023 nahm der Kläger sodann Abstand von dem Kauf der Immobilie in Bottenberg. Dies begründete er damit, dass die Immobilie im unbeplanten Außenbereich liegt und das Grundstück über eine Imkerei verfügt, welche weiterbetrieben werden müsste. Am 07.06.2023 forderte der Kläger die Beklagte zur Rückzahlung der 2.000,00 € auf und setzte eine Frist zur Rückzahlung bis zum 16.06.2023. Eine Zahlung erfolgte nicht. Der Kläger wiederholte seine Zahlungsaufforderung mit Frist zum 26.06.2023. Auch hierauf erfolgte keine Zahlung. Sodann meldete sich der Klägervertreter für den Kläger und forderte von der Beklagten die Zahlung bis zum 11.07.2023 ein. Auch hierauf erfolgte keine Zahlung.

Der Kläger meint, die Reservierungsvereinbarung sei gemäß § 138 BGB sittenwidrig. Die Vereinbarung gleiche einer erfolgsunabhängigen Provision, welche bei einem Kaufpreis von 60.000,00 € 2.052,75 € betrage (2,975%). Die vereinbarte Reservierungsgebühr entspreche 97,43 % dieses Betrags und sei daher zu hoch. Auch sei die Reservierungsvereinbarung eine den Maklervertrag ergänzende Regelung und daher der AGB-Kontrolle unterworfen (BGH, Urt. V. 20.04.2023 – I ZR 113/22). Diese Vereinbarung benachteilige den Kläger unangemessen, weshalb diese nach §§ 307 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam sei. Der Kläger erlange durch die Reservierungsvereinbarung keinen nennenswerten Vorteil, denn das Versprechen der Beklagten hinderte den Eigentümer nicht daran über das Kaufobjekt anderweitig zu verfügen. Nach der getroffenen Regelung sei dem Kläger die Gebühr von 2.000,00 € auch in keinem Falle zurückzuzahlen, sodass sich dies nachteilig auf die Willensbildung des Klägers auswirke.

Der Kläger beantragt,

1. Die Beklagte zu verurteilen an den Kläger 2.000,00 €, zuzüglich Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz ab dem 26.06.2023 zu zahlen;

2. Die Beklagte zu verurteilen, an den Kläger vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 152,20 € zuzüglich Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten ab Rechtshängigkeit zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte meint, es sei hier keine AGB-Kontrolle einschlägig, da hier eine Individualvereinbarung betroffen sei. Sowohl die Summe als auch die Daten seien hier derart individuell gefasst, dass eine weitere Verwendung insoweit weder möglich noch vom Beklagten vorgesehen sei. Dem Beklagten stehe ein Aufwendungsersatzanspruch gegen den Kläger zu. Diesen Betrag habe der Beklagte mit der Ziffer 4 der Vereinbarung in Rechnung gestellt und mit der Kautionsverrechnung verrechnet. Es sei hier nicht zu beanstanden, dass in einer solchen untypischen Konstellation für die begehrte Reservierung auch eine entsprechende Gegenleistung verlangt werden könne. Die Zahlung der 2.000,00 € decke auch das Risiko der Beklagten ab andere Provisionen zu verlieren, da in der Zwischenzeit andere Kaufinteressenten gehindert seien die Immobilie zu erwerben. Bei der Reservierungsvereinbarung handele es sich nicht um eine Ergänzung des Maklervertrags, da die Reservierung nicht originäre Tätigkeit des Maklers sei.

Für den weiteren Vortrag der Parteien wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen und verwiesen.

Für das Ergebnis der mündlichen Verhandlung wird auf das Protokoll vom 22.02.2024 Bezug genommen und verwiesen (Bl. 57f. d. A.).

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist begründet.

Der Kläger hat gegen die Beklagte einen Anspruch auf Rückzahlung der geleisteten 2.000,00 € aus § 812 Abs. 1 S. 1 Fall 1 BGB. Die getroffene Reservierungsvereinbarung ist unwirksam, §§ 307 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1, 306 Abs. 2 BGB, da sie AGB enthält, welche den Kläger unangemessen benachteiligen.

Hierbei ist zunächst klarzustellen, dass es sich bei der Reservierungsvereinbarung um eine unselbstständige Nebenabrede zum eigentlichen Maklervertrag handelt, welche ohne den zugrundeliegenden Maklervertrag keine eigenständige Regelung entfalten könnte. Dies ergibt sich bereits aus der Bezeichnung der Beteiligten als „Kaufinteressent“ und „Makler“. Weiterhin dient die Reservierung der Vorbereitung und dem Abschluss des eigentlichen Kaufvertrags über die in Bezug genommene Immobilie und sieht im Erfolgsfall unter Ziffer 5. vor, dass die Reservierungsgebühr mit der Provision des Maklers verrechnet wird. Auf diese Weise wird ein unmittelbarer Bezug zum eigentlichen Maklervertrag hergestellt. Letztlich enthält auch lediglich der eigentliche Maklervertrag die Hauptleistungspflichten und die Reservierungsvereinbarung ergänzt nur diesen Vertrag. Ohne einen zugrundeliegenden Maklervertrag wäre die Reservierungsvereinbarung zudem auch nicht durchführbar.

Es handelt sich hier auch nicht um eine selbstständige Individualabrede, da das Einfügen der Namen der Beteiligten und des beabsichtigten Kaufobjekts die Vereinbarung nicht zu einem eigenen individualausgehandelten Vertrag macht. Die hier entscheidenden Regelungen der

Ziffern 3. -5. überschrieben mit „Pflichten des Interessenten“ entsprechen vielmehr einer Regelung die bereits von der Formulierung her verdeutlicht, dass sie für eine Vielzahl von Verträgen geeignet sind und zugleich stellen sie vorformulierte Vertragsbedingungen dar, da ein individuelles Aushandeln dieser Bedingungen weder vorgetragen noch sonst plausibel ist. Insbesondere ist nicht vorgetragen oder verdeutlicht worden, dass der Kläger im Rahmen des Abschlusses der Reservierungsvereinbarung verschiedene Auswahlmöglichkeiten bezüglich der Formulierung seiner Verpflichtungen gehabt hätte oder das überhaupt verschiedene Möglichkeiten besprochen oder überhaupt in Erwägung gezogen worden sind. Es ist hier auch nicht deutlich geworden, dass der Kläger überhaupt Einfluss auf die inhaltliche Ausgestaltung seiner Verpflichtungen nehmen konnte und auch nicht, dass er bsp. eigene Vorschläge zur Formulierung unterbreiten konnte (vgl. BGH DNotZ 2023, 609 Rn. 11). Weiterhin wäre im Übrigen nach § 310 Abs. 3 Nr. 1 BGB ein einseitiges Stellen der AGB anzunehmen, sowie nach § 310 Abs. 3 Nr. 2 BGB bereits die einmalige Verwendung ausreichend.

Die Reservierungsvereinbarung unterliegt daher der uneingeschränkten AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle. Dieser Inhaltskontrolle hält sie nicht stand, sodass sie gemäß §§ 307 Abs.1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam ist. Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. Eine unangemessene Benachteiligung ist im Zweifel anzunehmen, wenn eine Bestimmung mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen wird, nicht zu vereinbaren ist (vgl. § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB). Voraussetzung ist zunächst eine Benachteiligung des Vertragspartners von einigem Gewicht (BGH, Urteil vom 6. November 2013 – KZR 58/11, BGHZ 199, 1 [juris Rn. 66] – VBL-Gegenwert I, mwN; BGH, GRUR 2019, 284 [juris Rn. 49] – Museumsfotos; BGH, Urteil vom 29. April 2021 – I ZR 193/20, GRUR 2021, 1290 [juris Rn. 15] = WRP 2021, 1461 – Zugangsrecht des Architekten). Eine solche Benachteiligung ist im Sinne von § 307 BGB unangemessen, wenn der Verwender durch eine einseitige Vertragsgestaltung missbräuchlich eigene Interessen auf Kosten seines Vertragspartners durchzusetzen versucht, ohne von vornherein auch dessen Belange hinreichend zu berücksichtigen und ihm einen angemessenen Ausgleich zuzugestehen. Das Vorliegen dieser Voraussetzungen ist mittels einer umfassenden Würdigung der Art des konkreten Vertrags, der typischen Interessen der Vertragsschließenden und der die jeweilige Klausel begleitenden Regelung zu beurteilen (st. Rspr.; vgl. BGH, GRUR 2019, 284 [juris Rn. 49] – Museumsfotos; GRUR 2021, 1290 [juris Rn. 15] – Zugangsrecht des Architekten, jeweils mwN) [DNotZ 2023, 609 Rn. 21, beck-online].

Die hiernach erfolgte Interessenabwägung führt zur Annahme einer unangemessenen Benachteiligung des Klägers, da eine Rückzahlung der Reservierungsgebühr in jedem - für den Kläger beeinflussbaren Falle - ausgeschlossen ist. Der Kläger verbliebe nach der getroffenen Regelung nur die Möglichkeit den in Bezug genommenen Kauf der Immobilie abzuschließen, dann würde die Reservierungsgebühr auf die Provision angerechnet werden, oder er verliert letztlich die Reservierungsgebühr, da eine (anteilige) Rückzahlung bei Ablehnung des Kaufs durch den Kläger nicht vorgesehen ist. Dies verdeutlicht auch die Formulierung, wonach die Reservierungsgebühr zur Abdeckung der Aufwendungen des Maklers und als Entgelt für seine bisher geleisteten Bemühungen betrachtet wird. Im Ergebnis stellt dies dann eine erfolgsunabhängige Provision dar, welche in Höhe von 2.000,00 € auch einen hohen Betrag umfasst. Letztlich führt die hier getroffene Regelung dazu, dass die Beklagte pauschal 2.000,00 € erhält und behalten darf, unabhängig davon, ob der eigentliche Kaufvertrag dann auch zustande kommt. Lediglich für den Fall, dass der Makler selbst gegen die Reservierungsverpflichtung verstößt, oder der Verkäufer den Vertragsschluss ablehnt, ist ein Entfallen der Reservierungsgebühr vorgesehen. Dies beinhaltet aber bsp. nicht den Fall, dass der Verkäufer das Grundstück einfach anderweitig veräußert, wozu er weiterhin in der Lage wäre. Die Reservierung begründet daher für den Kläger auch keinerlei tatsächlichen Schutz.

Vor diesem Hintergrund bietet die schlichte Reservierung für den Kläger auch keinen tatsächlich bedeutsamen Mehrwert. Der Abschluss dieser Vereinbarung ist aber geeignet die weitere Willensbildung des Klägers erheblich zu beeinflussen, da er die 2.000,00 € nicht zurückerhält, wenn er das Grundstück dann nicht mehr kaufen will. Hieraus folgt zugleich auch ein Widerspruch zum gesetzlichen Leitbild des Maklervertrags, wonach der Lohnanspruch des Maklers erst dann entsteht, wenn der Vertrag infolge des Nachweises oder infolge der Vermittlung des Maklers zustande kommt (vgl. § 652 Abs. 1 S. 1 BGB). Dies wird hier gerade umgangen. Besonders ins Gewicht fällt hierbei auch, dass die vereinbarte Provision von 2,975% bei einem Kaufpreis von 69.000,00 € insgesamt 2.052,75 € beträgt und damit fast dem Betrag der Reservierungsgebühr entspricht.

Die Unwirksamkeit der Regelungen zur Reservierungsgebühr hat die Unwirksamkeit der Reservierungsvereinbarung in Gänze zur Folge, da keine sinnvolle, verbleibende Restregelung der - ohnehin als Nebenabrede zu qualifizierenden Vereinbarung - verbleibt. Es gibt auch keine gesetzlichen Vorschriften, die ersatzweise eingreifen könnten (vgl. § 306 Abs. 2 BGB). Vielmehr bedingt die Unwirksamkeit der Reservierungsvereinbarung, dass die gezahlten 2.000,00 € letztlich ohne Rechtsgrund geleistet wurden und daher nach § 812 Abs. 1 S. 1 Fall 1 zurückgefordert werden können.

Die Entscheidung zur Zinsforderung beruht auf §§ 286 Abs. 1, 288 Abs. 1 BGB.

Der Kläger hat auch einen Anspruch auf Zahlung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten aus einem Gegenstandswert von 2.000,00 € in Höhe von 152,20 € aus §§ 280 Abs. 1, Abs. 2, 286 BGB.

Bei einem Gegenstandswert von 2.000,00 € entsteht eine 1,3x Geschäftsgebühr in Höhe von 215,80 € von welcher die hälftige Geschäftsgebühr in Höhe von 0,65 anzurechnen ist. Der Differenzbetrag von 107,90 € nebst Auslagenpauschale von 20,00 € und Umsatzsteuer von 19% in Höhe von 24,30 € ergeben die Forderung von 152,20 €. Die Zinsforderung folgt aus §§ 291, 288 Abs. 1 BGB.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 S. 2 ZPO.

Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 63 Abs. 2, 48 Abs. 1 GKG i.V.m. §§ 3ff. ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung

Diese Entscheidung kann mit der Berufung angefochten werden. Sie ist innerhalb einer Notfrist von einem Monat bei dem Landgericht Marburg, Universitätsstraße 48, 35037 Marburg einzulegen. Die Frist beginnt mit der Zustellung der in vollständiger Form abgefassten Entscheidung.

Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Beschwerdegegenstand 600,00 € übersteigt oder das Gericht die Berufung in diesem Urteil zugelassen hat.

Zur Einlegung der Berufung ist berechtigt, wer durch diese Entscheidung in seinen Rechten beeinträchtigt ist.

Die Berufung ist mittels elektronischen Dokuments einzulegen. Die Berufung kann nur durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden.

Diese Entscheidung kann hinsichtlich der Wertfestsetzung mit der Beschwerde angefochten werden. Sie ist nur zulässig, wenn sie innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache rechtskräftig geworden ist oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Amtsgericht Biedenkopf, Hainstraße 72, 35216 Biedenkopf, eingeht. Wird der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt, kann die Beschwerde innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung der Festsetzung bei dem Gericht eingelegt werden.

Die Beschwerde ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 € übersteigt oder das Gericht die Beschwerde in diesem Beschluss zugelassen hat. Beschwerdeberechtigt ist, wer durch diese Entscheidung in seinen Rechten beeinträchtigt ist.

Die Beschwerde wird durch Einreichung einer Beschwerdeschrift oder zur Niederschrift der Geschäftsstelle des genannten Gerichts eingelegt. Sie kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichts erklärt werden, wobei es für die Einhaltung der Frist auf den Eingang bei dem genannten Gericht ankommt. Sie ist zu unterzeichnen. Die Einlegung kann auch mittels elektronischen Dokuments erfolgen. Informationen zu den weiteren Voraussetzungen zur Signatur und Übermittlung sind auf dem Justizportal des Bundes und der Länder (www.justiz.de) im Themenbereich zur elektronischen Kommunikation zu finden. Eine Einlegung per einfacher E-Mail ist unzulässig. Rechtsanwältinnen, Rechtsanwälte, Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse sind zur Einlegung mittels elektronischen Dokuments verpflichtet.

Die Beschwerde muss die Bezeichnung des angefochtenen Beschlusses sowie die Erklärung enthalten, dass Beschwerde gegen diesen Beschluss eingelegt wird. Soll die Entscheidung nur zum Teil angefochten werden, so ist der Umfang der Anfechtung zu bezeichnen.

Druwe
Richter am Amtsgericht