

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Reservierungsgebühr vor dem Immobilienkauf: Leistung, Verfallklausel und tatsächliche Sicherheit prüfen

Beurteile eine verlangte Reservierungsgebühr anhand der tatsächlichen Gegenleistung und Rückzahlungsbedingungen. Der deutsche BGH-Fall wird eng erklärt, ohne jede Vereinbarung pauschal für wirksam oder unwirksam zu erklären.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du möchtest eine Immobilie in Deutschland kaufen, aber Finanzierung und Unterlagenprüfung sind noch nicht abgeschlossen. Das vermittelnde Unternehmen bietet dir gegen eine Gebühr eine Reservierung an. Bevor du dafür zahlst, brauchst du eine klare Antwort auf zwei Fragen: Welche Leistung wird tatsächlich verbindlich zugesagt, und was passiert mit deinem Geld, wenn der Kauf ausbleibt? Der Name Reservierung beantwortet beides noch nicht.

Zuerst die versprochene Sicherheit übersetzen

Unsere praktische Empfehlung ist, die Zusage in überprüfbare Handlungen zu zerlegen. Wird nur das eigene Inserat vorübergehend deaktiviert? Werden weitere Anfragen zurückgestellt? Ist auch die Eigentümerseite beteiligt und wozu hat sie sich selbst verpflichtet? Für welchen Zeitraum gilt die Zusage und welche Voraussetzungen stehen dabei?

Ein Unternehmen kann eine bestimmte eigene Tätigkeit zusagen. Daraus folgt nicht ohne Weiteres eine gleichlautende Verpflichtung der verkaufenden Person. Frage deshalb ausdrücklich nach der Beteiligung und Rolle jeder Seite. Die bereits besichtigte Immobilie fühlt sich vielleicht fast wie gekauft an. Dieser Eindruck darf den tatsächlichen Stand von Verhandlungen und Vertrag nicht ersetzen.

Was der deutsche BGH entschieden hat

Im Urteil I ZR113/22 vom 20. April 2023 ging es um eine vorformulierte entgeltliche Reservierungsvereinbarung, die einen bestehenden Immobilienmaklervertrag ergänzte. Der BGH unterzog sie der AGB-Inhaltskontrolle. Die in diesem Fall vorgesehene ausnahmslose Nicht-Rückzahlung ohne nennenswerten Kundenvorteil oder geldwerte Gegenleistung hielt der Kontrolle nicht stand; die Gebühr war zurückzuzahlen. Ein gesondertes Vertragsblatt und ein späterer Abschluss entzogen die Nebenabrede nicht der Prüfung. [\[BGH\]](#)

Wichtig ist die genaue Reichweite: Für deine eigene Entscheidung folgt daraus nicht, dass jede beliebige Zahlung mit diesem Namen immer unwirksam wäre. Vertragsinhalt, Einordnung und tatsächliche Leistung müssen zu den rechtlichen Kriterien passen. Das Urteil ist eine konkrete Grundlage für die Prüfung einer entsprechenden Konstellation, keine automatische Einzelfallentscheidung auf Zuruf.

Rückzahlungsklauseln vor der Zahlung lesen

Gehe mehrere mögliche Ausgänge durch. Du bekommst die Finanzierung nicht. Die Eigentümerseite entscheidet sich gegen den Verkauf. Eine wichtige Unterlage zeigt ein bisher unbekanntes Hindernis. Oder du gibst dein Kaufvorhaben frühzeitig auf. Welche vertragliche Folge steht jeweils in der Vereinbarung, und ist diese Regelung wirksam?

Wenn die Rückzahlung ohne jede Unterscheidung ausgeschlossen wird, ist das ein zentraler Prüfpunkt im Zusammenhang mit der genannten Entscheidung. Lass ihn vor der Zahlung klären. Eine spätere Anrechnung auf eine Provision nimmt dir das Risiko des scheiternden Kaufs nicht automatisch ab. Beurteile dabei den vollständigen Wortlaut; eine freundliche mündliche Erklärung sollte nicht neben einer abweichenden Schriftfassung stehenbleiben.

Reservierungszeit ist keine Finanzierungsbestätigung

Stelle einen realistischen Ablauf auf: Welche Objektunterlagen fehlen noch, welche Prüfung führt die Bank durch und wann ist eine belastbare Rückmeldung möglich? Ein bezahlter Zeitabschnitt liefert die fehlenden Voraussetzungen nicht selbst. Frage vor einer etwaigen Verlängerung erneut, was sie konkret bewirkt und welche weiteren Kosten verlangt werden.

Unsere redaktionelle Empfehlung ist, einen bereits ausgegebenen Betrag nicht zum wichtigsten Kaufargument zu machen. Wenn neue Informationen gegen den Erwerb sprechen, prüfst du die Kaufentscheidung eigenständig weiter. Über die Rückforderung einer Gebühr lässt sich getrennt beraten. Ein möglicherweise streitiger kleinerer Betrag sollte keine ungeklärte große Verpflichtung rechtfertigen.

Den eigentlichen Immobilienkauf gesondert behandeln

Der Grundstückskaufvertrag bedarf grundsätzlich notarieller Beurkundung nach § 311b Absatz 1 BGB. [\[KAUF\]](#) Eine Zahlung für die Reservierung ist damit nicht gleichzusetzen. Auch eine Vertragsüberschrift beseitigt die Formfrage nicht.

Im genannten Urteil ließ der BGH eine zusätzliche Formunwirksamkeit der Reservierungsvereinbarung ausdrücklich offen, weil die AGB-rechtliche Unwirksamkeit bereits ausreichte. [\[BGH\]](#) Übernimm deshalb aus diesem Fall keine angeblich abschließend entschiedene allgemeine Formregel für alle Reservierungsmodelle. Für deine Vereinbarung brauchst du eine auf den tatsächlichen Inhalt bezogene Prüfung.

Ein fiktives Beispiel für die eigene Entscheidung

Eine Interessentin erhält ein Formular mit einer Gebühr, die bei späterem Kauf angerechnet, bei jedem anderen Ausgang jedoch einbehalten werden soll. Die Eigentümerseite hat das Formular nicht unterzeichnet und nach der Auskunft weiterhin keine eigene Verkaufszusage abgegeben. Zugleich fehlen der finanzierenden Bank noch Unterlagen.

Die Interessentin fragt vor einer Unterschrift nach Beteiligten, Leistung, Vertragsgrundlage und Rückzahlung. Sie lässt die Klausel anhand des vollständigen Zusammenhangs prüfen und wartet bei der Kaufentscheidung auf die fehlenden Fakten. Das Beispiel stellt keinen fertigen Rückzahlungsanspruch fest. Es zeigt den sinnvollen Arbeitsmaßstab: tatsächliche Sicherheit verstehen, Kostenfolgen prüfen und den Immobilienkauf unabhängig von einem Reservierungsgefühl entscheiden.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Objekt und Anbieter

Adresse, vermittelndes Unternehmen, Ansprechperson, Datum des Angebots

02 / Zugesagte Leistung

Was genau passiert? Inserat offline, Anfragen zurückgestellt, für welchen Zeitraum?

03 / Rolle der Eigentümerseite

Hat die verkaufende Person unterschrieben? Wozu hat sie sich selbst verpflichtet?

04 / Gebühr

Betrag, Fälligkeit, Anrechnung auf eine spätere Provision laut Wortlaut

05 / Rückzahlung je Ausgang

Keine Finanzierung, kein Verkauf, neues Hindernis, eigener Abbruch: was steht jeweils drin?

06 / Prüfung der Klausel

Wer prüft die Vereinbarung vor der Zahlung? Name, Termin, Ergebnis

07 / Offene Kaufvoraussetzungen

Fehlende Objektunterlagen, Stand der Bank, erwartete Rückmeldung bis wann?

08 / Verlängerung

Wird eine Verlängerung angeboten? Was bewirkt sie, welche weiteren Kosten?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[BGH] BGH I ZR113/22 – Urteil vom 20.04.2023

Bundesgerichtshof. Abruf am 17.10.2026.

[KAUF] BGB § 311b – Verträge über Grundstücke

Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-04-DE-009-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.