

IMMOBILIEN-KOLUMNE 10/2014



Immobilienexperte Armin Nowak
aus Berchtesgaden

Eine Immobilienreservierung ist rechtlich nicht durchsetzbar und daher nicht zu empfehlen.

Einige Maklerkollegen behaupten zwar etwas anders, aber davon sollten Sie sich nicht beeindruckt lassen, so der IVD-Regionalbeirat und Immobilienexperte Armin Nowak, Vorstand der Nowak Immobilien AG aus Berchtesgaden.

Wenn eine Immobilie für Sie von einem Makler reserviert werden soll und dieser dafür sogar eine Gebühr will, ist dies rechtlich gar nicht möglich. Die Reservierung kann er Ihnen gar nicht garantieren, weil er nicht Vertragspartner ist und nicht weiß, ob der Verkäufer noch verkaufsbereit ist oder ob er nicht von seinem Recht, selbst verkaufen zu können, Gebrauch macht. Eine Reservierung wäre allenfalls nur im Einverständnis mit dem Makler und Verkäufer möglich. Rechtlich bindend aber ist sie auch nur, wenn sie notariell beurkundet wird, weil dies die Formvorschrift bei Immobiliengeschäften ist.

Und hier stellt sich die entscheidende Frage: Wenn man den Verkäufer und Käufer sowieso zum Notartermin bringt, warum wird dann nicht gleich der Hauptvertrag geschlossen? Die Empfehlung lautet daher, allenfalls einem Käufer bis zur Klärung seiner Finanzierung und seiner Fragen eine kostenlose unverbindliche Reservierung zuzugestehen aber mit der Maßgabe, wenn ein anderer Interessent schneller ist, dass er keinen Rechtsanspruch auf Schadensersatz gegenüber dem Makler oder dem Verkäufer geltend machen kann. Schließlich bleibt der Verkäufer in seiner Entscheidung bis zuletzt frei, wem er seine Immobilie verkauft.