

Vorvertrag und Reservierungsvereinbarung

Um sich eine Immobilie für den Kauf zu sichern, nutzen viele Käufer einen Vorvertrag oder eine Reservierungsvereinbarung. Erfahren Sie u.a., wie sich beide Optionen unterscheiden und welche Vor- oder Nachteile sie bieten.

Inhaltsverzeichnis

1. [Wozu dienen Vorvertrag und Reservierungsvereinbarung?](#)
2. [Wie unterscheiden sich Vorvertrag und Reservierungsvereinbarung?](#)
3. [Wie lange sichert ein Vorvertrag die Immobilie?](#)
4. [Welche Kosten entstehen bei Vorvertrag und Reservierungsvereinbarung?](#)
5. [Ist es möglich, von einem Vorvertrag zurückzutreten?](#)
6. [Ausnahmefälle für einen Rücktritt vom Vorvertrag](#)

Wozu dienen Vorvertrag und Reservierungsvereinbarung?

Bei der großen Nachfrage nach Immobilieneigentum müssen Käufer in der Regel schnell handeln. Mit einem Vorvertrag oder der Reservierungsvereinbarung vereinbaren Immobilienmakler und Verkäufer, die jeweilige Immobilie bis zum endgültigen [Kaufvertrag](#) nicht anderweitig zu veräußern. Die beiden Optionen bieten sich vor allem an, wenn die Finanzierung des Kaufs noch nicht geregelt ist.

Wie unterscheiden sich Vorvertrag und Reservierungsvereinbarung?

Vorvertrag und Reservierungsvereinbarung unterscheiden sich deutlich voneinander. Ein **Vorvertrag** bedarf immer einer notariellen Beurkundung und verpflichtet zu einem späteren Kaufvertrag. Der Zeitpunkt des endgültigen Kaufes wird im Vorvertrag bestimmt. Beide Vertragsparteien unterliegen damit dem so genannten Kontrahierungszwang. Dieser schafft Sicherheit zwischen Käufer und Verkäufer. Zusätzlich profitieren Käufer von der juristischen Beratung durch den beauftragten Notar.

Ein nicht beurkundeter, von beiden Vertragsparteien unterzeichneter **Reservierungsvertrag** ist hingegen nicht verbindlich. Die Gesetzgebung sieht bei Immobiliengeschäften immer notarielle Beurkundungen vor. Da diese bei einer privat abgeschlossenen Reservierungsvereinbarung nicht gegeben sind, fundiert sie nicht auf rechtlichen Grundlagen. Bei Nichteinhaltung oder Rücktritt bleibt sie ohne Konsequenzen. Damit ist die Reservierungsvereinbarung eine Art Vertrauenssache.

Wie lange sichert ein Vorvertrag die Immobilie?

Wie lange der Vorvertrag gilt, ist zwischen Käufer und Verkäufer frei verhandelbar. Bei vermieteten Häusern oder Wohnungen, die zum Verkauf stehen, spielt der Zeitpunkt des Auszuges etwaiger Mieter häufig eine entscheidende Rolle. Auch Käufer möchten Doppelbelastungen vermeiden, müssen Kündigungszeiten einhalten und ihren eigenen Umzug

organisieren. Durch einen Vorvertrag lassen sich zeitliche Spielräume schaffen, ohne dass Menschen unter besonders großen Druck geraten.

Welche Kosten entstehen bei Vorvertrag und Reservierungsvereinbarung?

Bei einem **Vorvertrag** erhebt der Notar Kosten nach der Gebührenordnung. Die jeweilige Höhe ist abhängig vom Kaufpreis der Immobilie. Hinzu kommen geringfügige Kosten für Porto und Büroarbeiten. Diese Kosten werden nicht mit den Kosten der späteren Beurkundung des Kaufvertrags verrechnet. Es fallen also zusätzliche Kosten an, welche bei einer Abwicklung ohne Vorvertrag nicht entstehen würden.

Bei der **Reservierungsvereinbarung** berechnen Immobilienmakler bis zu 10 % der anfallenden Provision als Reservierungsgebühr. Diese Gebühr wird jedoch nach erfolgreicher Beurkundung des Kaufvertrags und Fälligkeit der [Maklerprovision](#) mit dieser verrechnet. Es handelt sich nicht um zusätzlich entstehende Kosten. Der Immobilienmakler bietet die Immobilie in der Regel keinen weiteren Interessenten mehr an, versieht die Anzeige mit "Reserviert" oder nimmt das Angebot komplett aus der Vermarktung. Wie bereits beschrieben, ist eine Reservierungsvereinbarung, die nicht notariell ist, rechtlich nicht verpflichtend. Ein anderweitiger Verkauf ist generell also möglich.

Ist es möglich, von einem Vorvertrag zurückzutreten?

Ein notariell beglaubigter Vorvertrag stellt in seiner Form eine Kaufverpflichtung dar. Sie bedarf daher einer reiflichen Entscheidung. Immobilienbesitzer haben daher das Recht, eine Schadensersatzklausel in den Vorvertrag aufzunehmen. Schließlich bedeutet ein Rücktritt auch einen gravierenden Zeitverlust, wenn ein neuer Käufer gefunden werden muss. Aus diesem Grund sieht diese Klausel eine finanzielle Entschädigung für den Eigentümer vor. Tritt jedoch der Eigentümer vom Vorvertrag zurück, ist der Käufer berechtigt, den Kauf vor Gericht einzuklagen.

Ausnahmefälle für einen Rücktritt vom Vorvertrag

Das Leben ist unberechenbar und jeder Mensch kann mit persönlichen Situationen konfrontiert werden, die seine Pläne über Bord werfen. Bei einer lebensbedrohlichen Erkrankung oder einem erlittenen schweren Unfall des Käufers kommt eine Nichtigkeit in Betracht. Sie ist mit Hilfe eines Notars zu beantragen.

[Themengebiet: Immobilienverkauf](#)