



Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen
Region Süd e.V.
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München
Geschäftsstelle Stuttgart:
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart
www.ivd-sued.net

Pressemeldung

PN 28/08.04.2022

Kaufvertrag angefochten: Maklerprovision und Grunderwerbsteuer sind zu ersetzen!

BGH, Urt. v. Urt. v. 24.09.2021 – V ZR 272/19

Zum Sachverhalt:

Nach erfolgter Anfechtung des Grundstückskaufvertrages wegen arglistiger Täuschung verlangt der Käufer vom Verkäufer Rückzahlung des Kaufpreises - hilfsweise Zug um Zug gegen Rückübertragung des Grundstücks - sowie Zahlung von Schadensersatz in Höhe der Maklerprovision und Grunderwerbsteuer.

Aus den Gründen:

Zu Recht! Wegen der vorvertraglich erfolgten arglistigen Täuschung kann der Käufer Ersatz des Vertrauensschadens verlangen. Die vom Käufer bezahlte Maklerprovision und Grunderwerbsteuer stellen nutzlose Aufwendungen und damit ersatzfähige Schadenspositionen dar. Zwar stehen diesen das Vermögen des Käufers mindernden Nachteile auch vermögenswerte Vorteile gegenüber. So erwächst dem Käufer im Fall der erfolgten Anfechtung ein Anspruch gegen den Makler auf Rückzahlung der bezahlten Maklerprovision. Die Zahlung der Maklerprovision nämlich stellt in diesem Fall eine Leistung ohne Rechtsgrund dar und kann vom Käufer kondiziert werden. Dabei schließen Ersatz- oder Rückforderungsansprüche, die dem von einer Pflichtverletzung Betroffenen infolge der Pflichtverletzung gegenüber Dritten entstehen, die Annahme eines Schadens im Verhältnis zu ihm und dem für die Pflichtverletzung Verantwortlichen nicht aus. Der Geschädigte muss sich nicht darauf verweisen lassen, dass er einen Anspruch gegen einen Dritten hat, der zum Ausgleich seiner Vermögensbeeinträchtigung führen könnte; es steht ihm in dieser Situation frei, wen er in Anspruch nimmt. Dadurch soll er den Aufwand, der mit der Durchsetzung des anderen - durch die Pflichtverletzung entstandenen - Anspruchs verbunden ist, und das diesbezügliche Insolvenzrisiko auf den Schädiger verlagern können. Das folgt aus dem Rechtsgedanken des § 255 BGB. In entsprechender Anwendung dieser Vorschrift ist der Schädiger aber nur Zug um Zug gegen Abtretung der Ansprüche gegen den Dritten zum Schadensersatz verpflichtet.

Praxishinweis:

Täuscht der Verkäufer den Käufer arglistig beim Kauf, macht er sich gegenüber dem Käufer schadensersatzpflichtig. Der Schadensersatz umfasst alle dem Käufer im Zusammenhang mit dem Kauf entstandenen Vermögensnachteile wie Notar- und Maklerkosten sowie die Grunderwerbsteuer unabhängig davon, ob dem Käufer durch die Anfechtung Vermögensvorteile entstehen. Der Verkäufer aber ist nur Zug um Zug gegen Herausgabe der vermögensvorteile zum Schadensersatz verpflichtet.

Pressekontakt

Prof. Dr. Stephan Kippes

IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13

E-Mail: presse@ivd-sued.net

Website: www.ivd-sued.net