


Autor: Joachim Wichert
Anmerkung zu: BGH v. 12.07.2018 I ZR 152/17
Quelle: 
Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
Fundstelle: MietRB 2019, 42-43
Normen: § 652 BGB, § 22 EStG, § 23 EStG
Zitiervorschlag: MietRB 2019, 42-43

Titelzeile

Muss der Immobilienmakler über die Spekulationsfrist aufklären?

Vorinstanz

zu I ZR 152/17, OLG Düsseldorf - I-7 U 118/16

Leitsatz

Der Immobilienmakler schuldet seinem Auftraggeber ohne entsprechende Vereinbarung oder das Vorliegen besonderer Umstände keine steuerrechtliche Aufklärung.

Das Problem Eine Eigentümerin möchte ihre Immobilie mit acht vermieteten Wohnungen verkaufen, die sie selbst Anfang

- 42 -

MietRB 2019, 42-43

- 43 -

2004 zum Preis von 170.000 € erworben hat. Sie erteilt einer Maklerin einen Alleinauftrag und übergibt ihr auch einen Grundbuchauszug. Die Maklerin teilt kurze Zeit später mit, es gebe zahlreiche Interessenten, damit nicht einige abspringen, sollte die Immobilie bald veräußert werden. Tatsächlich veräußert die Eigentümerin die Immobilie im Juli 2013 an eine von der Maklerin vermittelten Interessentin zum Preis von 295.000 €. In dem notariellen Kaufvertrag ist festgehalten, dass der Notar keine steuerrechtliche Beratung durchgeführt habe.

Aufgrund dieses Verkaufs muss die (ehemalige) Eigentümerin Einkommensteuer, Kirchensteuer und Solidaritätszuschlag i.H.v. 47.856,62 € nachzahlen. Einen entsprechenden Betrag verlangt sie von der Maklerin als Schadensersatz. Denn sie hätte darüber aufklären müssen, dass die 10-jährige Spekulationsfrist noch nicht abgelaufen und der Veräußerungsgewinn deshalb gem. § 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG steuerpflichtig gewesen sei.

Die Entscheidung des Gerichts

Wie schon die Vorinstanzen gibt der BGH der Maklerin Recht. Sie habe keine Pflicht aus dem Maklervertrag verletzt und schulde daher auch keinen Schadensersatz gem. § 280 Abs. 1 BGB. Die Maklerin

sei nicht verpflichtet gewesen, die Eigentümerin vor Abschluss des Kaufvertrags aufzuklären, dass der Veräußerungsgewinn aufgrund des Nichtablaufs der Spekulationsfrist steuerpflichtig sei.

Einen Makler treffe ohne entsprechende Vereinbarungen grundsätzlich keine vertragliche Nebenpflicht, seinen Auftraggeber über steuerrechtliche Auswirkungen des vermittelten Vertrags aufzuklären. Makler seien zwar gem. § 4 Nr. 5 StBerG berechtigt, zu einschlägigen steuerrechtlichen Fragen Auskünfte zu geben oder zu beraten, aber dazu gegenüber dem Auftraggeber nicht verpflichtet.

Abweichendes gelte ausnahmsweise, wenn

- der Makler sich als Steuerexperte geriere
- der Auftraggeber hinsichtlich vertragsrelevanter Umstände erkennbar rechtlicher Belehrung bedürfe
- der Makler den Auftraggeber zu einem riskanten Vorgehen oder ihn sonst zu einem unvorteilhaften und überstürzten Vorgehen verleite

Zwischen den Parteien habe es keine Vereinbarung über steuerrechtliche Beratung gegeben. Auch aus den Umständen folge nicht ausnahmsweise eine Aufklärungs- oder Beratungspflicht. Die Maklerin habe sich nicht als Steuerexpertin geriert. Auch der Grundbuchauszug, der ihr vorgelegen habe und aus dem sich das Datum des Erwerbs der Eigentümerin ergebe, habe nicht zu einer entsprechenden Verpflichtung geführt. Ebenso wenig der Umstand, dass die Eigentümerin Privatperson mit nur einer Immobilie sei, also möglicherweise steuerrechtlicher Beratung bedürfte. Die Maklerin habe die Eigentümerin auch nicht zu einem riskanten oder überstürzten Vorgehen verleitet. Ihr Hinweis, dass der Verkauf rasch erfolgen solle, da sonst Interessenten abspringen könnten, gebe dafür nichts her. Daher bleibe es bei dem Grundsatz: Der Makler schulde keine steuerrechtliche Aufklärung oder Beratung.

Konsequenzen für die Praxis Das Urteil überzeugt. Der Immobilienmakler schuldet grundsätzlich den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrags oder die Vermittlung eines Kaufvertrags – und nicht mehr. Der Verkäufer einer Immobilie, auch wenn er Privatperson ist und es sich um seine einzige Immobilie handelt, muss selbst erkennen, dass das rechtzeitige Hinzuziehen eines Steuerberaters sinnvoll ist.

Beraterhinweis Der Fall ist richtig entschieden. Aber er ist auch ein Beleg dafür, dass es einer Verbesserung der Maklerqualifikation durch Fachkundenachweis bedarf (vgl. *Wichert*, ZMR 2019, 1, 2). Das könnte dann durchaus zu einem verschärften Haftungsmaßstab führen.

RA Dr. *Joachim Wichert*, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt/M./Berlin, www.aclanz.de