

RAT

Im Zweifel lieber die Experten fragen

Viele bayerische Genossenschaftsbanken vermitteln Immobilien. Welche Auskünfte schuldet der Makler seinem Kunden? Und wie lassen sich Haftungsrisiken minimieren? „Profil“ fasst zusammen.

Autor: Stefan Kochanski, Genossenschaftsverband Bayern

Foto: picture alliance



Neben dem eigentlichen Bankgeschäft sind viele bayerische Volksbanken und Raiffeisenbanken auch in der Immobilienvermittlung aktiv. Nach dem Gesetz ist die Tätigkeit eines Maklers auf die Vermittlung von Verträgen oder Gelegenheiten zum Vertragsabschluss beschränkt. Dabei besteht zwischen dem Makler und seinem

Auftraggeber ein besonderes Treueverhältnis. Dieses verpflichtet den Makler im Rahmen des Zumutbaren, die Interessen seines Auftraggebers zu wahren. So muss der Makler seinem Kunden alle ihm bekannten Umstände, die sich auf den Geschäftsabschluss beziehen und für die Entscheidung des Auftraggebers von Bedeutung sein können, mitteilen. Verstößt der Makler schuldhaft gegen diese Pflichten, macht er sich gegenüber seinem Auftraggeber schadensersatzpflichtig. Zu welchen Themen muss der Makler beraten und wie lassen sich Haftungsrisiken minimieren?

Beschaffenheit der Immobilie

Den Makler trifft keine Pflicht, eigene Erkundigungen oder Nachprüfungen anzustellen. Vielmehr darf er Angaben, die er vom Verkäufer über das Objekt erhalten hat, grundsätzlich ungeprüft an den Kaufinteressenten weitergeben, es sei denn, es drängen sich Fehler oder Widersprüche auf. Etwas anderes gilt nur dann, wenn der Makler damit wirbt, er habe Angaben seines Auftraggebers geprüft oder garantiere diese. Dann haftet der Makler selbstverständlich auch für die Richtigkeit dieser Angaben. In der Praxis empfiehlt sich daher stets ein Hinweis im Exposé, dass nur Informationen des Auftraggebers weitergeleitet werden und keine eigenen Erkundigungen eingeholt wurden. Auf Beschaffenheitsangaben, die nicht vom Auftraggeber stammen, sollte verzichtet und bei speziellen Fragen direkt an den Verkäufer verwiesen werden.



Ein Haus im Speckgürtel von München steht zu verkaufen: Der Makler schuldet seinem Auftraggeber keine exakte, sondern lediglich eine vertretbare Verkehrswertbestimmung. Foto: picture alliance / dpa Themendienst

Wert der Immobilie

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (Aktenzeichen I ZR 160/17) kann sich bei einer pflichtwidrigen Fehleinschätzung des Verkehrswerts durch den Makler ein Schadensersatzanspruch des Kunden ergeben. Zu berücksichtigen ist dabei aber, dass der Makler – selbst wenn er um Rat hinsichtlich des Kaufpreises gebeten wird – dem Kunden keine exakte, sondern lediglich eine vertretbare Verkehrswertbestimmung schuldet. Dabei muss dem Makler ein Bewertungsspielraum zugebilligt werden, dessen Grenzen er aber einzuhalten hat. Entsprechend sollte der Makler bei Gesprächen über den Wert der Immobilie („Kaufpreisvorstellung“) nicht den Eindruck einer gutachterlichen Feststellung vermitteln, sondern seine Angaben vielmehr auf eine fachkundige Schätzung abstellen.

Save the date: Fachtagung am 16. Oktober 2019

Viele Genossenschaftsbanken entwickeln eigene Immobilien und vermieten diese. Immobilien im Eigenbestand bedeuten aber auch völlig neue Verwaltungsaufgaben

und zusätzliche Steuerpflichten für die Institute. Die Akademie Bayerischer Genossenschaften (ABG) veranstaltet dazu am 16. Oktober 2019 im Tagungszentrum Beilngries eine Fachtagung „(Wohn-) Immobilien im Eigenbestand von Genossenschaftsbanken“ für die bayerischen Volksbanken und Raiffeisenbanken. Juristen und Steuerberater des Genossenschaftsverbands Bayern (GVB) werden die Teilnehmer auf juristische und steuerliche Probleme aufmerksam machen und Lösungen aufzeigen. Eine Genossenschaftsbank wird aus der Praxis berichten. Weitere Informationen zur Fachtagung gibt es auf der [Webseite der ABG](#). Fragen beantwortet [Peter Wutzer](#) von der ABG unter 08461 / 650-1365.

Steuerliche Fragen

Einen Makler trifft keine vertragliche Nebenpflicht, steuerrechtliche Fragen, die sich im Zusammenhang mit dem von ihm vermittelten Vertrag stellen, zu prüfen und seinen Auftraggeber über relevante Umstände aufzuklären. In einem kürzlich vom Bundesgerichtshof (Az. I ZR 152/17) entschiedenen Fall hatte der Verkäufer einen Makler beauftragt, einen Käufer für ein vermietetes Objekt zu finden. Dem Makler lag ein Grundbuchauszug vor, aus dem sich ergab, dass der Verkäufer die zu vermittelnde Immobilie rund neun Jahre zuvor erworben hatte. Die Vermittlung verlief erfolgreich, wobei der Makler gegenüber dem Verkäufer auf einen raschen Geschäftsabschluss drängte, damit mögliche Interessenten nicht abspringen. Die Immobilie wurde innerhalb der zehnjährigen Spekulationsfrist des § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 Einkommensteuergesetz veräußert. Der Verkäufer musste den Veräußerungsgewinn versteuern und machte diese Steuerschuld als Schadensersatzanspruch gegenüber dem Makler geltend.

Nach Auffassung des Bundesgerichtshofs wäre der Makler zwar berechtigt gewesen, zu einschlägigen Steuerfragen zu beraten. Eine Beratungspflicht hätte aber eine entsprechende Vereinbarung vorausgesetzt, die nicht vorlag. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz besteht nach höchstrichterlicher Rechtsprechung aber dann,

wenn der Makler gegenüber dem Auftraggeber – zum Beispiel im Rahmen seiner Werbung – den Eindruck erweckt, er besitze steuerliche Expertise.

Rechtliche Fragen

Der GVB berät

Der Genossenschaftsverband Bayern (GVB) bietet seinen Mitgliedern eine umfangreiche Beratung zu Rechtsfragen rund um das Makler- und Immobilienrecht an. Kontakt: [recht\[at\]gv-bayern.de](mailto:recht[at]gv-bayern.de) oder 089 / 2868-3700. Das Gleiche gilt für Steuerfragen, etwa bei Investitionen in Immobilien. Kontakt: [steuer\(at\)gv-bayern.de](mailto:steuer(at)gv-bayern.de) oder 089 / 2868-3800.

Auch zu rechtlichen Fragen gibt es keine Beratungspflicht, sofern sie nicht vertraglich vereinbart wurde. Wenn der Makler trotzdem berät oder den Anschein entsprechender Expertise erweckt, so hat der Auftraggeber aber ein Anrecht auf korrekte Informationen. Der Makler sollte seinem Kunden daher im Zweifel fachmännischen Rat empfehlen, wenn dieser in vertragsrelevanten Angelegenheiten erkennbar steuerlicher oder rechtlicher Belehrung bedarf. Denn dann kann sich der Auftraggeber nicht auf die Auskünfte des Maklers berufen.

Stefan Kochanski ist Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht beim Genossenschaftsverband Bayern.

WEITERFÜHRENDE LINKS

- [Die Dienstleistungen der GVB-Rechtsberatung](#)