

Maklerrecht

Deutscher Immobilientag 2019

Berlin

2019

Dr. jur. Christian Osthus

IVD Immobilienverband Deutschland

Agenda

- I. Die Haftung des Immobilienmaklers
- II. Aktuelle Rechtsprechung
- III. Bestellerprinzip (Wohnimmobilien Kauf)

I. Die Haftung des Immobilienmaklers

Haftungsumfang	Berater-Makler Vertrauensmakler	<ul style="list-style-type: none"> • Kaum beherrschbares Haftungsrisiko • Eigene Nachforschungspflicht/keine Enthftung für fremde Angaben/hoher Preis
	Service-Makler mit rechtsgeschäftlicher Verbindung	<ul style="list-style-type: none"> • Makler muss nur über ihm bekannte Umstände aufklären und solche, die evident sind • Kein Nachforschungspflicht • Haftung nur für eigene Angaben
	Service-Makler ohne rechtsgeschäftliche Verbindung	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Haftung gegenüber Käufer, wenn alleine Verkäufer zahlt • Keine Haftung gegenüber Verkäufer, wenn alleine Käufer zahlt (Objekt an die Hand gegeben)

I. Die Haftung des Immobilienmaklers

- Wann ist der Makler Berater- oder Vertrauensmakler
 - Werbung
 - „Wir prüfen jede Immobilie auf Herz und Nieren“
 - „Ihre Experten im Grundstücksrecht“
 - „Hier finden Sie Ihren Top-Immobilienberater“
 - Tatsächliche Tätigkeit
 - Zusammenstellen oder nur Nennen von Vorteilen bei Immobilien als Kapitalanlage
 - Kritische Bereiche auslagern: Technik-/Bau-, Rechts- und Steuerfragen

II. Aktuelle Rechtsprechung

BGH, Urteil vom 24.1.2019 – I ZR 160/17

- Makler haftet gegenüber Verkäufer, wenn er ein Kaufangebot unzutreffend darstellt, ihm ein Kaufangebot verschweigt, den Kontakt zu Kaufinteressenten abreißen lässt, keine ausreichenden Vermarktungsbemühungen unternimmt oder bei eigenem Kaufinteresse Kaufinteressenten überhöhte Preisvorstellungen der Verkäuferseite nennt, um sie von einer Abgabe eines Kaufangebots abzuhalten.
- Verkäufer hat gegenüber kaufenden Makler Anspruch auf Rückabwicklung, wenn dieser pflichtwidrig gehandelt hat.

II. Aktuelle Rechtsprechung

BGH, Urteil vom 12.7.2018 – I ZR 152/17

1. Einen Makler trifft beim Fehlen einer entsprechenden Vereinbarung grundsätzlich keine vertragliche Nebenpflicht, steuerrechtliche Fragen zu prüfen, (...) und seinen Auftraggeber über die in diesem Zusammenhang relevanten Umstände aufzuklären.
2. Abweichendes gilt im Einzelfall ausnahmsweise etwa dann, wenn der Makler sich hinsichtlich bestimmter **Steuerfragen als Fachmann geriert, wenn er sich bspw. in seiner Werbung einer langjährigen Tätigkeit und Erfahrung berühmt**, wenn der Auftraggeber hinsichtlich vertragsrelevanter Umstände erkennbar rechtlicher Belehrung bedarf oder wenn der Makler den Auftraggeber zu einem riskanten Vorgehen veranlasst oder ihn sonst zu einem unvorteilhaften und überstürzten Vertragsabschluss verleitet.
3. Ein Makler, der einen Grundstückskauf vermittelt, ist nur dann gehalten, auf mögliche steuerrechtliche Folgen des vermittelten Geschäfts hinzuweisen, **wenn er aufgrund besonderer Umstände des Einzelfalls Anlass zu der Vermutung haben muss, seinem Kunden drohe ein Schaden**, weil er sich der Gefahr des Entstehens einer besonderen Steuerpflicht wie etwa gem. §§ 22 Nr. 2, 23 I 1 Nr. 1 EStG nicht bewusst ist.

II. Aktuelle Rechtsprechung

BGH, Beschluss vom 2. Dezember 2015 – I ZR 47/15

1. Stützt ein geschädigter Grundstückseigentümer seinen Schaden darauf, dass er das bewertete Grundstück bei korrekter Wertfestsetzung zu einem für ihn günstigeren Preis veräußert hätte, ist bei der Schadensberechnung auf die Differenz zwischen dem fehlerhaft angegebenen und dem tatsächlichen Verkehrswert abzustellen, der bei ordnungsgemäßer Schätzung als Kaufpreis bezahlt worden wäre.

Eckdaten des Falles

- Eigentümerprovision
- Eigentümergebot: 249.000 €
- Bewertung Makler: 210.000 €
- Immobilie wird für 207.500 €
- Sachverständiger im Zivilprozess: 270.000 €
- Makler verlangt Provision: 7.400 €
- Verkäufer verlangt im Wege der Wiederklage ca. 52.000 € Schadenersatz – mit Erfolg!

II. Bestellerprinzip (Kauf Wohnimmobilien)

Aktueller Stand?

- Januar 2019 – BMJV versendet Referentenentwurf Bundeskanzleramt zur Frühkoordinierung
- Frühkoordinierung scheitert
- BMJV lanciert Gesetzentwurf – ohne Abstimmung mit Koalitionspartner – an Presse
- 25. Februar 2019 – BMJV startet Ressortabstimmung
- 5. März 2019 – BMI widerspricht Versand des Referentenentwurfes an die Verbände und Länder
- 25. März 2019 – abschlägige Stellungnahmen der Ressorts (BMI, BMWi)
- 8. Mai 2019 – Anhörung Rechtsausschuss zum Antrag der GRÜNEN
- Zeitpunkt Kabinettsbeschluss ungewiss
- Zeitpunkt Beginn parlamentarisches Verfahren ungewiss

II. Bestellerprinzip (Kauf Wohnimmobilien)

Ausgangslage/politisches Handlungsbedürfnis:

- Akzessorische Kaufnebenkosten sind zu hoch –
Grunderwerbsteueraufkommen 2018: 14 Mrd. Euro
- Gesetzentwurf unterstellt eine Zwangslage des Käufers, über den Makler kaufen zu müssen und keinen Einfluss auf die Höhe der Provision zu haben.
 - Es wird seitens des BMJV geschätzt, dass 60 % der Transaktionen über einen Makler gehen.
 - Wohnungsmarktbericht Hamburg 2018: EFH 45%, ETW 46 % in Summe: ca. 40 %

II. Bestellerprinzip (Kauf Wohnimmobilien)

Was steht im Gesetzentwurf?

Leitgedanke: Käufer soll Immobilienmakler nur bezahlen, wenn er einen Suchauftrag erteilt hat und Makler ausschließlich für diesen tätig ist – Käufer soll Makler grds. nie bezahlen müssen. Vorbild: Bestellerprinzip Wohnungsvermittlung

§ 656c BGB-E

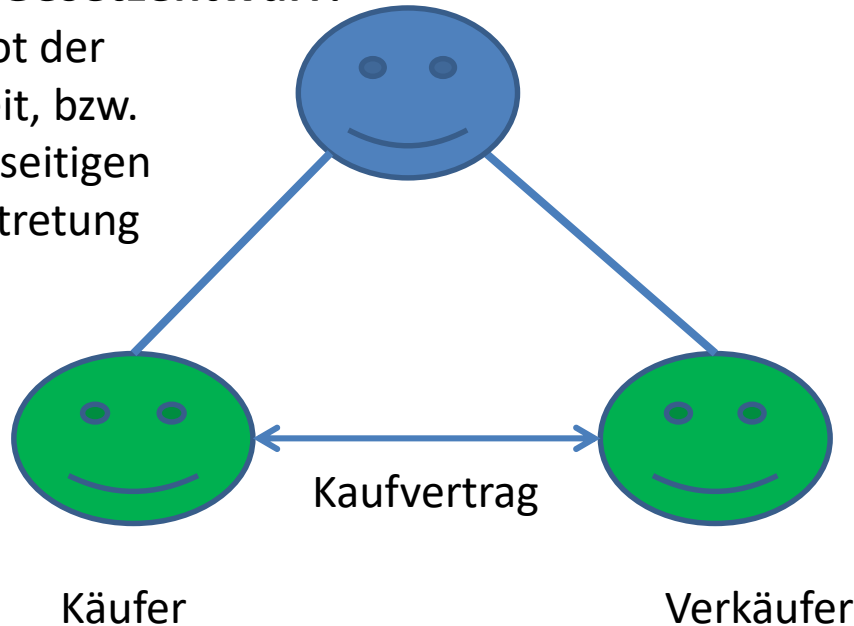
Lohnanspruch gegen den Käufer nur bei Suchauftrag

Der Makler darf vom Käufer für die Tätigkeit nach § 656a oder hiermit zusammenhängende Leistungen ein Entgelt nur fordern, sich versprechen lassen oder annehmen, wenn er ausschließlich aufgrund eines Maklervertrags mit dem Käufer, der die Suche nach einer Wohnimmobilie zum Inhalt hat, tätig geworden ist.

I. Bestellerprinzip (Kauf Wohnimmobilien)

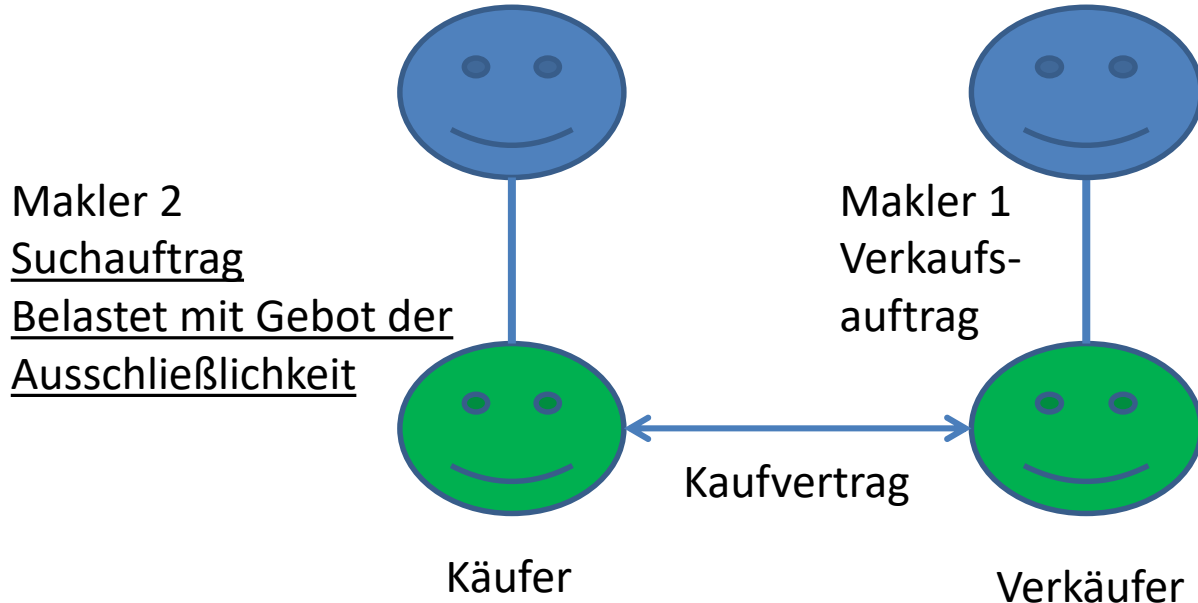
Was steht im Gesetzentwurf?

Geplant Verbot der
Doppeltätigkeit, bzw.
Gebot der einseitigen
Interessenvertretung



I. Bestellerprinzip (Kauf Wohnimmobilien)

Was steht im Gesetzentwurf?



II. Bestellerprinzip (Kauf Wohnimmobilien)

Was steht im Gesetzentwurf? – Anwendungs-/Schutzbereich § 656b BGB-E

Besondere Vorschriften für Unternehmer und Verbraucher

Übt der Makler die Tätigkeit nach § 656a als Unternehmer aus und ist der Käufer der Wohnimmobilie ein Verbraucher, so gelten die §§ 656c und 656d.

- Überwiegende Wohnnutzung (Geschäftshaus mit wenigen WE)
- Selbstnutzung und Vermietung
- Verbraucher (bis 10 WE durchaus Verbraucher)
- Überzogener Schutzbereich zugunsten von Kapitalanlegern

II. Bestellerprinzip (Kauf Wohnimmobilien)

Was steht im Gesetzentwurf? – Lichtblick

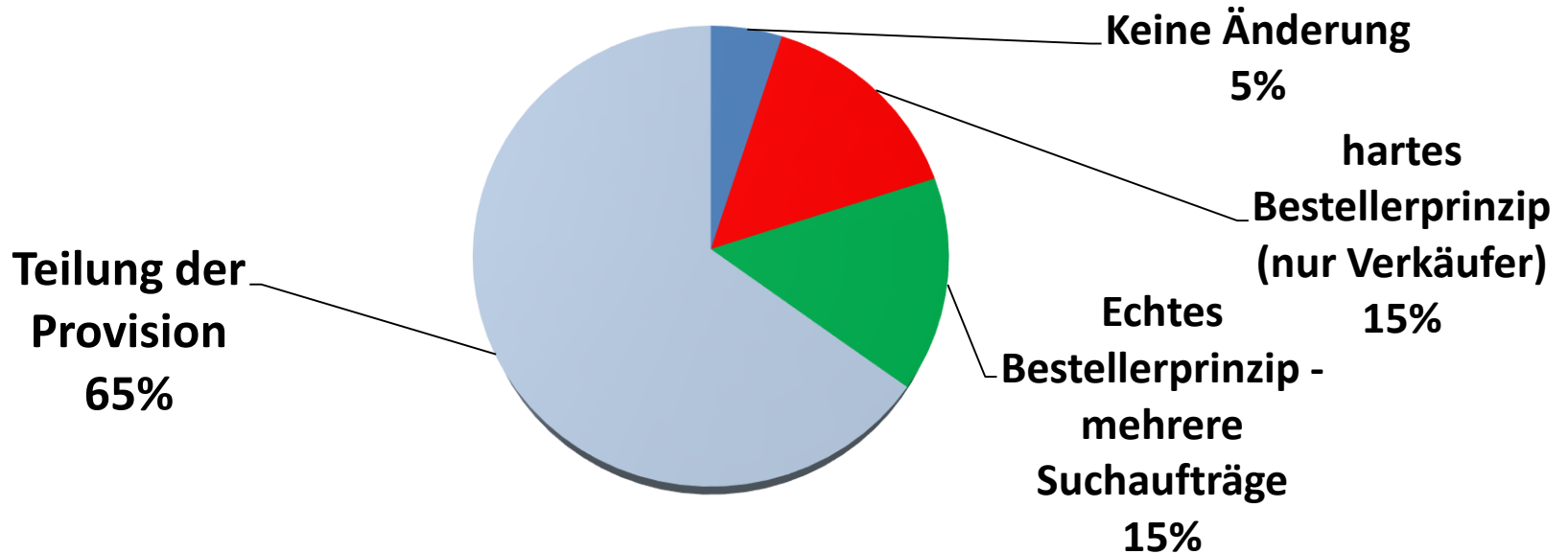
§ 656a BGB-E

Textform

Ein Maklervertrag, der den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrags über eine Wohnimmobilie oder die Vermittlung eines solchen Vertrags zum Gegenstand hat, bedarf der Textform.

I. Bestellerprinzip (Kauf Wohnimmobilien)

Wie geht es weiter? - Eintrittswahrscheinlichkeit



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Dr. Christian Osthus,
stv. Bundesgeschäftsführer/Justitiar IVD
christian.osthus@ivd.net