

## UPDATE BAUEN UND IMMOBILIEN

### MAKLERPROVISION UND GRUNDERWERBSTEUER SIND ERSATZFÄHIGER VERTRAUENSSCHADEN

**BGH, Urteil vom 24.09.2021 – V ZR 272/19**

Käufer (K) hatte wirksam ein bebautes Grundstück von Verkäufer (V) erworben. In der Folgezeit zahlte K die Provision an den Makler und entrichtete Grunderwerbsteuern an den Fiskus. Nachdem K wirksam die Anfechtung des Kaufvertrages wegen arglistiger Täuschung erklärt hatte, verlangte er neben der Rückzahlung des Kaufpreises Zug-um-Zug gegen Rückübereignung des Grundstückes, die Zahlung von Schadensersatz – unter anderem für die Maklerprovision und die entrichtete Grunderwerbsteuer. Gegen das teilabweisende Urteil des Berufungsgerichts wandte K sich mit der Revision.

Mit Erfolg! K hat einen Anspruch gegen V auf Ersatz der Maklerprovision und der entrichteten Grunderwerbsteuer. Es handelt sich um frustrierte Aufwendungen, die wegen *culpa in contrahendo* des V als Vertrauensschaden nach §§ 280 Abs. 1, 311 Abs. 2, 241 Abs. 2, 249 BGB ersatzfähig sind. Dass dem K ein Vermögensvorteil dadurch entsteht, dass ihm nach Unwirksamkeit des Grundstückskaufvertrages bereits bereicherungsrechtliche Erstattungsansprüche gegen den Makler und den Fiskus zufallen, ist hier – entgegen der Ansicht des Berufungsgerichtes – unerheblich. Nach ständiger Rechtsprechung schließen Erstattungs- und Rückforderungsansprüche gegen Dritte einen Schaden im Verhältnis zwischen Gläubiger und Schuldner nicht aus. Vielmehr sollen der Durchsetzungsaufwand und das Insolvenzrisiko bezüglich des Erstattungsanspruches auf den Schuldner übergehen. Das ist auch hier der Fall.

K muss sich aber grundsätzlich die gezogenen Nutzungen anrechnen lassen. Auch ist V dem K wegen § 255 BGB nur Zug-um-Zug gegen Abtretung der Erstattungsansprüche gegen Makler und Fiskus zum Schadensersatz verpflichtet.

#### **Bedeutung für die Praxis**

Immobilienverkäufer sehen sich bei wirksamer Arglistanfechtung durch den Käufer mit einem weitläufigen Haftungsrisiko konfrontiert. Das liegt daran, dass ihnen die schuldhaft Verletzung vorvertraglicher Pflichten in aller Regel ohne großen Aufwand nachgewiesen werden kann. Der BGH hat das Haftungsrisiko nun auch auf die Maklerprovision und die steuerlichen Abgaben ausgeweitet. In jedem Fall empfiehlt sich die Zahlung nur gegen Abtretung aller Ansprüche des Gläubigers gegen Dritte. Das Insolvenzrisiko bei der Regressnahme ist lediglich hinsichtlich des Maklers zu beachten. Der Staat erweist sich regelmäßig als solventer Schuldner.