

## Rechtsprechung

BGB §§ 249, 280 Abs. 1

**Maklerprovision und Grunderwerbsteuer als ersatzfähiger Schaden**

**Kann sich der Käufer einer Immobilie aufgrund einer Pflichtverletzung des Verkäufers von dem Kaufvertrag lösen, stellen die von ihm an einen Makler gezahlte Provision und die von ihm entrichtete Grunderwerbsteuer ersatzfähige Schadensersatzpositionen dar; die Erstattungsansprüche gegen den Makler und den Fiskus sind entsprechend § 255 BGB an den Verkäufer abzutreten (Bestätigung von Senat, Urteil vom 5. März 1993 – V ZR 140/91, NJW 1993, 1703).**

BGH, Urt. v. 24.9.2021 – V ZR 272/19

### Problem

Der Beklagte verkaufte der Klägerin ein mit einem Wohnhaus und einem Betriebsgebäude bebautes Grundstück zu einem Kaufpreis von 710.000 €. Nach Vertragsschluss zahlte die Klägerin an die Maklerin eine Provision von 25.347 € sowie die vom Finanzamt festgesetzte Grunderwerbsteuer in Höhe von 23.800 €. In der Folgezeit focht die Klägerin den Kaufvertrag wirksam wegen arglistiger Täuschung an. Zwischen den Parteien ist im Rahmen der Revision lediglich noch streitig, ob die Maklerprovision und die Grunderwerbsteuer einen ersatzfähigen Schaden darstellen.

### Entscheidung

Die Vorinstanz ging davon aus, dass ein Schadensersatzanspruch dem Grunde nach gem. §§ 280 Abs. 1, 311 Abs. 1 u. 2, 241 Abs. 2 BGB bestehe. Der *Schadensumfang* erstrecke sich allerdings lediglich (neben der Rückzahlung des Kaufpreises aus § 812 Abs. 1 S. 1 BGB) auf die aufgewandten Notar- und Gerichtskosten. Bezüglich der Maklerprovision und der Grunderwerbsteuer fehle es an einem Schaden, da die wirksame Anfechtung den Provisionsanspruch der Maklerin entfallen lasse und die Grunderwerbsteuer gem. § 16 Abs. 2 Nr. 2 GrEStG zurückverlangt werden könne. Ein Schaden könne nur vorliegen, wenn die Klägerin mit einem der Rückzahlungsansprüche ausfalle.

Diese Auffassung teilt der Bundesgerichtshof nicht. Grundsätzlich könne der Geschädigte auch Ersatz seiner im Vertrauen auf den Vertragsschluss getätigten Aufwendungen verlangen, wenn er – wie hier – an dem Vertrag nicht festhalte. Die von der Klägerin gezahlte Maklerprovision sowie die Grunderwerbsteuer stellten wegen der erfolgreichen Anfechtung nutzlose Aufwendungen und damit einen grundsätzlich ersatzfähigen Schaden dar. Die dem gegenüberstehenden Vorteile (Rückzahlungsansprüche) schlossen die Geltendmachung dieser Schadensposition nicht aus. Der Geschädigte habe grundsätzlich die Wahl, ob er die Schadensersatzansprüche oder alternativ die Rückforderungsansprüche gegen Finanzamt und Maklerin geltend mache. Dies folge aus dem Rechtsgedanken des § 255 BGB. In entsprechender Anwendung der Norm sei der Geschädigte dementsprechend auch verpflichtet, die Ersatzansprüche Zug um Zug gegen Erfüllung seines Schadensersatzanspruchs abzutreten.

### Hinweis

Der VII. Zivilsenat sah dies in Bezug auf die Grunderwerbsteuer in der Vergangenheit anders (BGHZ 150, 226, 237 = NJW 2002, 2470). Auf Anfrage des V. Zivilsenats teilte der VII. Zivilsenat jedoch mit, an dieser Rechtsprechung nicht festhalten zu wollen (Rn. 21 des vorliegenden Urteils).