

VERMÖGENSSCHADENHAFTPFLICHTVERSICHERUNG BERATUNGSFEHLER RICHTIG VERSICHERN



Deutsche Gesellschaft für Versicherungsoptimierung mbH & Co. KG
Adenauerplatz 5 | 41061 Mönchengladbach
Tel.: 02161/53951-0
info@dgvo.de
www.dgvo.de

Immobilienmakler sind grundsätzlich Dienstleister, denen aus Verletzungen vertraglicher Haupt- oder Nebenpflichten Schadenersatzansprüche drohen. Ein wichtiges Element ihrer Beauftragung und Tätigkeit ist das Vertrauen der Auftraggeber in Kompetenz, Zuverlässigkeit, einwandfreien Leumund, Neutralität etc. zu setzen

PFLICHTEN DES IMMOBILIENMAKERS

Wenn der Immobilienmakler einen Auftrag übernimmt, treffen ihn gegenüber dem Verkäufer als auch dem Käufer Auskunfts-, Hinweis- und Aufklärungspflichten. Zwischen dem Makler und den Parteien besteht ein besonderes Sorgfalts- und Treueverhältnis, das den Makler verpflichtet, im Rahmen der ihm zumutbaren Möglichkeiten die Interessen der Parteien zu wahren.

Vor allem dürfen sie keine „Angaben ins Blaue hinein“ machen. Ein Käufer kann das Recht zum Vertragsrücktritt haben, wenn der Makler bei der Besichtigung auf Nachfrage nach Vorschäden diese „ins Blaue hinein“ verneint. Der Makler würde sich vorhalten lassen müssen, dass er ohne Kenntnis der Fakten falsche Behauptungen aufgestellt hat bzw. derartige Angaben gemacht zu haben, zu deren sachgemäßer Beurteilung ihm die fachlichen Kenntnisse fehlten.

GRENZEN DER SORGFALTPFLICHTEN DES IMMOBILIENMAKERS

Den Immobilienmakler treffen keine eigenständigen Untersuchungspflichten hinsichtlich der Angaben des Verkäufers oder Dritter zum Verkaufsobjekt. Insoweit können vom Immobilienmakler in dieser Richtung keine besonderen Kenntnisse erwartet werden.

AUFKLÄRUNGSPFLICHTEN GEGENÜBER DEM VERKÄUFER

Immobilienmakler haben u. a. den potentiellen Käufer über alle ihm bekannten vertragsrelevanten Umstände tatsächlicher und rechtlicher Art richtig und vollständig zu informieren. Der Umfang richtet sich nach den Umständen im Einzelfall.

Bestimmte immer wiederkehrende konkrete Pflichten zur Nachforschung hat der Immobilienmakler nicht. Wenn er jedoch Anlass zu Zweifeln über bestimmte Umstände (z. B. Angaben des Verkäufers) hat, muss er nachforschen, befragen und aufklären, soweit es ihm möglich und zumutbar ist.



BEISPIEL:

Sucht ein Auftraggeber z. B. ein Baugrundstück, muss er klären, ob das angebotene Grundstück bebaubar ist.

Als eine generell Pflicht muss er den Verkäufer darauf hinweisen, dass er für den Verkauf eines Gebäudes einen Energieausweis benötigt.

In bestimmten Grenzen wird von Immobilienmaklern auch eine steuerliche und rechtliche Befassung gefordert sein können. Dazu sind sie grundsätzlich nicht verpflichtet und wenn auch nur eingeschränkt berechtigt. Rechtsberatung ist immer mit Haftungsrisiken verbunden und bleibt i. d. R. immer Rechtsanwälten und Notaren vorbehalten. Andererseits erfordert die Situation oft, dass rechtliche Aspekte angesprochen werden. Erlaubt ist beispielsweise die Übergabe von allgemein gehaltenen Vertragsentwürfen zu Informationszwecken, nicht aber die rechtsberatende Anfertigung individueller Kaufvertragsgestaltungen.

Auch Hinweise in Grundbuchangelegenheiten können erlaubt sein, wenn der Immobilienmakler z. B. feststellt, dass die Erben einer Immobilie nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen sind. In diesen Fällen darf er ihn darauf hinweisen, dass die Eigentumsumschreibung zur Beschleunigung eines Verkaufs zweckmäßig und die Eigentumsumschreibung im Grundbuch innerhalb von zwei Jahren nach dem Erbfall gebührenfrei ist.

WELCHE AUFKLÄRUNGSPFLICHTEN HABEN MAKLER?

Viele Streitfälle beziehen sich auf falsche oder unterbliebene Aufklärung. Bei den Aufklärungspflichten ist zu unterscheiden, ob die Pflicht zur Aufklärung grundsätzlich oder erst auf konkrete Nachfrage besteht.

a Aufklärungspflicht bei konkreter Nachfrage

Der Immobilienmakler ist verpflichtet, die gestellte Frage vollständig und richtig zu beantworten. Er darf ihm bekannte Fakten dabei nicht relativieren oder herunterspielen und muss diese ggf. weiter aufklären. Keinesfalls darf er ohne Kenntnis des genauen Sachverhaltes „Angaben ins Blaue hinein“ machen.

b Aufklärungspflicht ohne Nachfrage des Kunden

Die Rechtsprechung verpflichtet den Immobilienmakler ungefragt über alle Tatsachen zu informieren, die für den Vertragsentschluss des Kunden von wesentlicher Bedeutung sind. Bei der Darstellung dieser Tatsachen ist darauf zu achten, dass beim Auftraggeber keine falschen Vorstellungen entstehen.

Vgl. die Entscheidung des Bundesgerichtshofs mit Urteil vom 31.01.2003 unter Aktenzeichen. V ZR 389/01.

Welche Tatsachen wichtig und relevant sind, ist immer eine Frage des Einzelfalls und in der konkreten Situation nicht immer offensichtlich. Die Reichweite der Aufklärungspflichten kann daher nicht pauschal bestimmt werden. Die Rechtsprechung geht aufgrund der i. d. R. hohen Kaufpreise von weitgehenden Aufklärungspflichten gegenüber den Beteiligten aus.

Eine schuldhafte Pflichtverletzung kann der Immobilienmakler nur dann begehen, wenn er die aufklärungspflichtige Tatsache kannte oder kennen musste.

c Pflicht des Immobilienmaklers zur Untersuchung & Nachforschung

Immobilienmakler sind grundsätzlich nicht verpflichtet, über die zu vermittelnde Immobilie Erkundigungen einzuholen oder diese zu untersuchen. Insoweit ist es keine Pflichtverletzung, wenn er sich nicht über Mängel erkundigt oder informiert.

Nur in Ausnahmefällen wird eine Nachforschungs- und Untersuchungspflicht bestehen.

Beispiel:

Der Makler, der sich vertraglich zur Untersuchung verpflichtet oder mittels seiner Werbung und/oder seine Schilderungen den Eindruck vermitteln, dass eine Überprüfung stattgefunden hat.

WELCHE RECHTSFOLGEN HAT DIE PFLICHTVERLETZUNG?

Eine Pflichtverletzung des Maklers kann verschiedene Rechtsfolgen haben:

Bei einer schuldhaften Pflichtverletzung ist der Makler grundsätzlich zum Schadensersatz verpflichtet. Zu ersetzen sind die entstandenen Vermögensnachteile, wie:

Wertminderung: Der Käufer hat gegen den Makler einen Anspruch auf Ersatz des Vermögensnachteils bzw. des zu viel gezahlten Kaufpreises. Nach der Rechtsprechung ist der Käufer so zu stellen, als hätte er bei Kenntnis der tatsächlichen Sachlage einen niedrigeren Preis verhandelt.

Anschaffungskosten: Hätte der Käufer die konkrete Immobilie bei einer ordnungsgemäßen Aufklärung nicht gekauft, so hat der Makler die entstandenen Anschaffungskosten zu ersetzen. Vom Anspruch auf Schadensersatz sind vor allem die Grundbuchkosten, die Grunderwerbssteuer oder auch eine Vorfälligkeitsentschädigung des nicht mehr benötigten Kredites umfasst.

Zinsschaden: Hätte der Käufer die Immobilie bei pflichtgemäßer Aufklärung nicht gekauft und das Geld stattdessen gewinnbringend angelegt, so sind ihm Zinsen entgangen.

Dieser Zinsverlust ist als entgangener Gewinn im Wege des Schadenersatzes ebenfalls auszugleichen.





SCHADENBEISPIELE AUS DER PRAXIS



SCHADENBEISPIEL 1:



Ein Interessent fragt, ob und wann die sanitären Einrichtungen einschließlich des Leitungssystems kernsaniiert wurde. Der Makler nennt dafür das Jahr 2020. Tatsächlich wurde in diesem Jahr keine derartige Kernsanierung durchgeführt, sondern lediglich Duschtasse, Badewanne Toilette, Waschbecken und die Armaturen getauscht. Dies stellt eine Verletzung seiner Aufklärungspflicht dar, da er eine unrichtige bzw. unvollständige Angabe dazu gemacht hat.



SCHADENBEISPIEL 2:



Ein Interessent möchte eine Immobilie als Kapitalanlage erwerben und fremdvermietet übernehmen. Der Immobilienmakler hat versichert, dass keine Mietrückstände bestehen und keine Mietstreitigkeiten gerichtlich oder außergerichtlich geführt werden. Darüber hinaus hatte er Kenntnis über einen nicht werthaltigen Mieter, der sich in das Objekt einmieten wollte, der Mietvertrag bereits geschlossen war und Teil der prognostizierten künftigen Mieteinnahmen darstellte. Nach dem Kauf der Immobilie blieben bei diesem Mieter alsbald die Mietzahlungen aus und der Käufer machte Schadenersatzforderungen gegenüber dem Makler geltend.



WISSENSWERTES

FÜR WEN IST DIE VERSICHERUNG?

Für Immobilienmakler, die beruflich

- Auskünfte erteilen
- Dienstleistungen durchführen
- Rat gewähren
- Verträge vermitteln
- Bei Beurkundung unterstützen

und dadurch gegenüber einem Dritten einen Vermögensschaden verursachen können.

WAS IST VERSICHERT?

Zum einen versichert eine Vermögensschadenhaftpflicht Schäden Dritter, die durch fehlerhaftes Tun entstehen, wie z. B.

- Beratungsfehler
- Rechenfehler
- unrichtige Auskünfte

Zum anderen sind Schäden Dritter versichert, deren Ursache fehlerhaftes Unterlassen ist, wie z. B.:

- Fristversäumnisse
- unvollständige Auskünfte
- unterlassene Beantragungen
- Nichtweiterleitungen

Als Schadenverursacher sind dabei sowohl der Versicherungsnehmer als auch seine Erfüllungsgehilfen abgedeckt.

WELCHE GEFAHREN UND SCHÄDEN SIND U. A. VERSICHERBAR?

Versichert sind alle Schäden, die weder Sach- noch Personenschäden sind.

Ferner auch die Abwehr unberechtigter Ansprüche und die damit in Verbindung stehenden Kosten. Dies kann besonders Dienstleistungsunternehmen vor der Gefahr der Inanspruchnahme durch Kunden schützen, wenn diese auf einem überzogenen Anspruchdenken im Hinblick auf die Erfüllung der Pflichten beruht (wichtiger Abwehrschutz!).

WELCHE GEFAHREN UND SCHÄDEN SIND NICHT VERSICHERT?

Die Deckung ist für den betroffenen Rechtsraum, üblicherweise Europa. Der Versicherungsschutz gilt für die Tätigkeit im Inland und die Beschäftigung mit deutschem Recht. (stimmt dieser Satz noch, wenn vorher von Europa die Rede ist?)

WELCHE ZAHLUNGEN WERDEN IM SCHADENFALL GELEISTET?

Erweisen sich die Ansprüche nach Prüfung der Gründe und der Höhe als berechtigt, wird die entsprechende Summe reguliert. Es werden auch alle Kosten der Schadensabwicklung und der Rechtsverteidigung übernommen.

- die Prüfung durch Spezialjuristen, ob und in welcher Höhe eine Schadenersatzpflicht besteht
- die Zahlung der Entschädigungen (bei begründeten Ansprüchen)
- die Abwehr unberechtigter Schadenersatzansprüche
- die Übernahme aller Kosten für Schadenabwicklung und Rechtsverteidigung

RÜCKWÄRTSVERSICHERUNG

Beim Abschluss einer Vermögensschadenhaftpflicht können Verstöße, die in der Vergangenheit liegen und bis zum Abschluss der Versicherung noch nicht bekannt sind, durch eine Rückwärtsversicherung mit abgedeckt werden.

DIESE VERSICHERUNG IST ZU EMPFEHLEN FÜR

Immobilienmakler