

## **Eigentumswohnungen: Verkäufer haften für falsche Beratung**

*BGH, Urteil vom 14. Januar 2005 Az.: V ZR 260/03*

Durch den Kauf einer Eigentumswohnung wollte der Käufer Steuern sparen. Dazu erläuterte ihm der Verkäufer im Rahmen zweier Verkaufsgespräche sein "Erwerbsmodell" und riet zu dem Kauf einer nahezu vollständig fremdfinanzierten Wohnung aus seinem Bestand.

In den folgenden Jahren überstieg der von dem Käufer zu tragende Eigenaufwand für die Wohnung jedoch den vom Verkäufer ursprünglich genannten Betrag: Die Mieteinnahmen blieben hinter den Erwartungen zurück, und zudem wurde auch die monatliche Instandhaltungsrücklage erhöht.

Der Käufer verlangte die Rückabwicklung des Kaufvertrages und Schadenersatz, u.a. wegen falscher Beratung bei Vertragsabschluss. Dem hielt der Verkäufer entgegen, dass kein Beratungsvertrag abgeschlossen worden sei, die Angaben zum Objekt seien im Rahmen des Verkaufsgesprächs als normale Anpreisung des Kaufobjektes zu sehen.

Das OLG Hamm gab dem Verkäufer Recht: Ein Beratungsvertrag werde erst geschlossen, wenn der Verkäufer als Ergebnis intensiver Vertragsverhandlungen einen ausdrücklichen Rat erteile oder ein Berechnungsbeispiel über Kosten und finanzielle Vorteile des Erwerbs vorlege, das die Vermittlung des Geschäfts fördern solle. Aus den beiden "Besuchsberichten", die der Verkäufer bei den

Verkaufsgesprächen unterschrieben habe, sei aber der Abschluss dieses Vertrages nicht zu entnehmen. Die Karlsruher Richter hoben das Urteil auf. Eine schriftliche Dokumentation des Verhandlungsverlaufes sei nicht erforderlich. Für die Haftung des Verkäufers genüge es, dass sich als Ergebnis eines die Vorteile des Erwerbs hervorhebenden Verkaufsgesprächs eine Empfehlung zum Vertragsabschluss feststellen lasse.

Mitgeteilt von Dr. Martin Krüger, Fachanwalt für Arbeits- und Versicherungsrecht, Heilbronn.



**0800 / 3 222 444**  
( K O S T E N L O S A N R U F E N )

**[www.anwalt-auswahl.de](http://www.anwalt-auswahl.de)**