

ZBB 2005, 53

BGB §§ 675, 433

Zur Haftung des Verkäufers eines Grundstücks, der die Beratung des Käufers übernommen hat

BGH, Versäumnisurt. v. 15.10.2004 – V ZR 223/03 (OLG Düsseldorf), WM 2005, 69

Amtliche Leitsätze:

1. Ein Verkäufer, der die Beratung des Käufers übernommen hat, verletzt seine Beratungspflichten, wenn er eine Immobilie als absolut sichere, nach fünf Jahren mit Gewinn wiederverkäufliche Kapitalanlage bezeichnet, obwohl wegen des überhöhten Erwerbspreises schon im Zeitpunkt der Beratung abzusehen ist, dass ein gewinnbringender Verkauf zum genannten Zeitpunkt auch bei günstiger Entwicklung des Immobilienmarkts gänzlich unwahrscheinlich ist.

2. Hat die Beratung des Verkäufers (auch) die Finanzierung des Immobilienerwerbs zum Gegenstand, so kann ein Beratungsfehler vorliegen, wenn die empfohlene Kombination von Festkredit und als Tilgungersatz dienender Lebensversicherung sich für den Käufer ungünstiger darstellt als ein marktübliches Tilgungsdarlehen. Mit der bloßen Behauptung, der Einsatz einer Lebensversicherung erhöhe die Finanzierungskosten, wird ein solcher Beratungsfehler jedoch nicht dargelegt; erforderlich ist ein umfassender Vergleich der Auswirkungen der empfohlenen Finanzierung mit denen eines im Zeitpunkt des Vertragsschlusses von dem Käufer für den Erwerb der Immobilie am Markt erhältlichen Tilgungsdarlehens.