ZBB 2004, 511

BGB §§ 134, 171, 172, 675; RBerG Art. 1 § 1

Keine Pflicht des Immobilienverkäufers im Rahmen eines Steuersparmodells zu ungefragtem Hinweis auf 15 % des Gesamtaufwands übersteigende versteckte Innenprovisionen und externe Entgelte

BGH, Urt. v. 08.10.2004 – V ZR 18/04 (OLG Frankfurt/M.), WM 2004, 2349

Amtliche Leitsätze:

1. Wie lange eine Beratung gedauert hat, kann für ihre Qualität bedeutsam sein; für das Zustandekommen eines Beratungsvertrags im Vorfeld eines Immobilienkaufvertrags ist sie dagegen unerheblich (Fortführung der Senatsurteile v. 14. 3. 2003, *ZIP 2003, 1355 = ZfIR 2003, 553* = WM 2003, 1686 = NJW 2003, 1811, *dazu EWiR 2003, 681 (Himmelmann)* und v. 31. 10. 2003, *ZIP 2003, 2367 = ZfIR 2004, 242* = WM 2003, 2386 = NJW 2004, 64, 65, *dazu EWiR 2004, 545 (Himmelmann)*).

2. Im Rahmen einer mündlichen Beratung muss der Verkäufer oder sein Repräsentant auch dann nicht ungefragt auf neben dem eigentlichen Kaufpreis in dem angegebenen Gesamtaufwand enthaltene Entgelte und Provisionen für andere Leistungen (externe Entgelte) hinweisen, wenn der Anteil dieser Leistungen am Gesamtaufwand 15 % übersteigt (Fortführung des Senatsurt. v. 14. 3. 2003, *ZIP 2003, 1355*; Abgrenzung zu BGH, Urt. v. 12. 2. 2004, *ZIP 2004, 1055* = WM 2004, 631 = NJW 2004, 1732, *dazu EWiR 2004, 541 (Frisch)*).

3. Der Treuhänder eines Steuersparmodells ist nach Maßgabe von § 171 Abs. 1, § 172 Abs. 1 BGB trotz Nichtigkeit seiner Vollmacht wegen Verstoßes gegen das Rechtsberatungsgesetz auch gegenüber dem Verkäufer und Initiator des Modells vertretungsbefugt, wenn er durch einen Notar über Bedeutung und Tragweite der Vollmacht besonders belehrt worden ist. Etwas anderes gilt nur dann, wenn dieser den Mangel der Vollmacht weder kennt noch kennen muss und auch nicht selbst gegen das Rechtsberatungsgesetz verstößt (Fortführung von BGH, Urt. v. 3. 6. 2003, *ZIP 2003, 988 = ZfIR 2003, 560* = WM 2003, 1064 = NJW-RR 2003, 1203, *dazu EWiR 2003, 1103 (Allmendinger)*; Abgrenzung zu BGH, Urt. v. 14. 6. 2004, *ZIP 2004, 1402 = ZfIR 2004, 634* = WM 2004, 1521, *dazu EWiR 2004, 1109 (Derleder)*).

4. Im Jahre 1992 konnte auch ein Verkäufer und Initiator eines Steuersparmodells den auf einem Verstoß gegen das Rechtsberatungsgesetz beruhenden Mangel einer notariell beurkundeten und vorgelegten Vollmacht nicht kennen (Fortführung von BGHZ 145, 265 = *ZIP 2001, 123* = WM 2000, 2443, dazu EWiR 2001, 133 *(Grziwotz)*.

5. Ein Immobilienkaufvertrag, der sich auf den kaufvertragstypischen Leistungsaustausch beschränkt, stellt auch im Rahmen eines Steuersparmodells keine Teilnahme an der unerlaubten Rechtsbesorgung des in diesem Modell vorgesehenen Treuhänders dar (Fortführung von BGH, Urt. v. 3. 6. 2003, *ZIP 2003, 988*).

(c) 2026 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG