

Landgericht München

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 241, 280, 652 BGB

- 1. Im bereits länger zurückliegenden Suizid der Vor-Voreigentümerin eines Anwesens ist keine offenbarungspflichtige Tatsache zu sehen, jedenfalls dann nicht, wenn der Makler keine Anhaltspunkte dafür hat, dass für die Käufer derartige Tatsachen von besonderer Relevanz sind.**
- 2. Es fehlt an einem schlüssig vorgetragenen Schadens, wenn der Wert der Immobilie trotz der Pandemie deutlich gestiegen ist und der vom Käufer bezahlte Preis auch ohne weiteres erreichen werden kann.**

LG München, Urteil vom 19.05.2022, Az.: 20 O 8471/21

Tatbestand:

Die Parteien streiten über einen Minderungs- und einen Rückzahlungsanspruch des Klägers gegenüber den Beklagten aus einem Immobilien-Kaufvertrag und einem Maklervertrag.

Der Kläger erwarb mit notariellem Kaufvertrag vom 10.02.2021 von der Beklagten zu 1) eine Doppelhaushälfte als Wohnhaus samt Nebengebäude, Hofraum und Gartengrundstück zum Preis von 1,449 Mill. €. Der Beklagte zu 2) vermittelte als Doppelmakler unter seiner Firma K das streitgegenständliche Objekt. Seine Maklerrechnung hat der Kläger nur teilweise erfüllt; es steht noch ein Betrag von 15.864,65 € offen.

Der Kläger war auf die Immobilie zunächst im Internet aufmerksam geworden und hatte den Beklagten zu 2) kontaktiert. Es fand dann am 05.02.2021 eine Besichtigung des Klägers mit seiner Lebensgefährtin und dem Beklagten zu 2) statt, wobei kurz thematisiert wurde, dass die Vor-Voreigentümerin verstorben und ihre Erbin das Haus nun verkaufe. Nachfragen hierzu wurden nicht gestellt. Bereits 5 Tage später kam es zum Kaufvertragsabschluss. Am 13.02.2021 erfuhr der Kläger von Nachbarn, dass sich die Vor-Voreigentümerin vor 1 1/2 Jahren im Haus das Leben genommen hatte, wobei sie zunächst ihren Hund und anschließend sich selbst mit einem Jagdgewehr erschossen hatte.

Den Beklagten war dieser Umstand bekannt. Er wurde dem Kläger im Rahmen der Kaufverhandlungen aber nicht offengelegt. Die Beklagte zu 1) hatte das Haus erstmals im Oktober 2019 am Markt angeboten. (...)

Der Kläger behauptet, dass infolge der grausamen Vorgeschichte eine – urspr. beabsichtigte – Eigennutzung der Immobilie nicht mehr in Betracht komme.

Er ist der Ansicht, dass vorliegend die Beklagten bewusst den Umstand der Selbsttötung der Vor-Voreigentümerin ihm gegenüber verschwiegen hätten, um die gewünschte Millionensumme realisieren zu können, die ansonsten am Markt nicht erreicht worden wäre.

Er ist weiter der Auffassung, dass vorliegend eine Aufklärungspflicht bestanden hätte, die hier beklagenseits verletzt sei. Ihm stehe daher eine Kaufpreisminderung i.H.v. 17,5 % zu. Darüber hinaus habe der Beklagte zu 2) auch sämtlichen Maklerlohn verwirkt, so dass der bereits gezahlte Maklerlohn zurückgefordert werde.

Entscheidungsgründe:

Unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt steht dem Kläger der geltend gemachte Minderungsbetrag oder die Rückzahlung des bereits geleisteten Maklerlohns zu. Auf die Widerklage hin, war der Kläger zur Zahlung von 15.864,65 € an den Beklagten zu 2) aus § 652 BGB zu verurteilen.

1. Der Kläger behauptet gegenüber der Beklagten zu 1) einen vorvertraglichen Schadensersatzanspruch wegen einer Aufklärungspflichtverletzung aus §§ 311 Abs. 2, 241 Abs. 2, 280 BGB, ggf. zurechenbar über § 278 BGB wegen des Verhaltens des Beklagten zu 2).

a) Eine solche Pflicht bestand indes nicht. Zu den Grundsätzen der Vertragsanbahnung gehört es, den anderen Teil über entscheidungserhebliche Umstände zu informieren. Die Pflicht besteht dann, wenn der andere Teil nach Treu und Glauben und den im Verkehr herrschenden Anschauungen redlicherweise Aufklärung erwarten darf.

Es ist höchststrichterlich gerade nicht festgestellt, dass der Suizid der Vorbesitzerin eine solche aufklärungspflichtige Tatsache darstellt. Die benannte Entscheidung des OLG Celle v. 18.09.2007 (16 U 38/07) streitet jedenfalls deshalb nicht für den Kläger, weil im dortigen Fall der Makler auf konkrete Nachfrage aktiv unrichtige Angaben gemacht hatte. Daher war das Gericht zur Feststellung gelangt, dass der konkret befragte Makler jedenfalls nicht über Umstände täuschen darf, weshalb eine Aufklärungspflichtverletzung angenommen wurde. Dies ist mit dem hiesigen Fall nicht vergleichbar. Unwiderlegbar hat der Beklagte zu 2) angegeben, von sich aus lediglich versehentlich nicht über die genauen Umstände informiert zu haben. Solches sei – wie bei den anderen Interessenten auch tatsächlich erfolgt – zu einem späteren Zeitpunkt beabsichtigt gewesen.

Daher stellt sich vorliegend die Frage, ob der hiesige Suizid noch ein derartiger entscheidungserheblicher Umstand sein kann, über den zwingend aufgeklärt werden muss. Ebenfalls in die Bewertung ist einzustellen, dass der Suizid durch eine Schusswaffe erfolgte und zudem auch das Haustier betroffen war.

Auf der anderen Seite ist zu sehen, dass es tatsächlich um den Suizid der Vor-Voreigentümerin geht, der zum hier interessierenden Zeitpunkt des Kaufvertrages zudem bereits 1 1/2 Jahre zurücklag. Auch ist von Bedeutung, dass sich der Wert von Immobilien im Wesentlichen durch die – hier sehr gute – Lage auszeichnet. Ferner ist die gerichts- und allgemein bekannte angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt in München zu beachten, bei welcher jegliche Immobilien zu Höchstpreisen neue Käufer finden. Auch ist zu bedenken, dass generell ein Versterben der Voreigentümer insgesamt gar nicht so selten für den Wechsel von Wohnungsbesitzern verantwortlich sein dürfte. Dabei ist auch darauf hinzuweisen, dass es sich nicht um eine außergewöhnlich brutale

Selbsttötung handelt, so dass der hiesige Fall auch keine derartige mediale und gesellschaftliche Bedeutung erfahren hat, die für sich gesehen, schon einen offenbarungspflichtigen Umstand ausmachen könnte. Schließlich ist der hiesige Umstand jedenfalls auch ein solcher, der mit zunehmendem Zeitablauf immer weiter bis zur völligen Irrelevanz verblasst.

Unter Abwägung dieser Aspekte ist das Gericht der Auffassung, dass – wie hier – im bereits länger zurückliegenden Suizid der Vor-Voreigentümerin eines Anwesens keine offenbarungspflichtige Tatsache zu sehen ist, jedenfalls dann nicht, wenn der Makler keine Anhaltspunkte dafür hat, dass für die Käufer derartige Tatsachen von besonderer Relevanz sind. Solches ist aber nicht ersichtlich. Konkrete Nachfragen zur Vor-Voreigentümerin hat der Kläger unstreitig nicht gestellt.

Das gefundene Ergebnis deckt sich auch mit der Frage, ob im Suizid ein Sachmangel der Kaufsache gesehen werden kann. Dies ist nicht der Fall, weil es sich hierbei nicht um solche Umstände handelt, die der Immobilie selbst anhaften und die deren grds. Tauglichkeit beeinflussen, so dass sie bei gebotener objektiver Betrachtung einen vernünftigen Dritten auch nicht in seiner Kaufentscheidung beeinflussen können.

b) Mangels Pflichtverletzung geht der begehrte Schadensersatzanspruch des Klägers damit ins Leere.

c) Es fehlt darüber hinaus auch an einem schlüssig vorgetragenen Schaden des Klägers. Denn der Wert der Immobilie ist gerichtsbekannt angesichts der bekannten Preissteigerungen im Immobilienbereich trotz der Pandemie weiter – auch deutlich – gestiegen. Gleichzeitig nimmt ein klägerseits behaupteter Wertverlust durch die Vorgeschichte jedenfalls mit fortschreitender Zeit immer weiter ab. Ein Schaden im Zeitpunkt des Schlusses der mündlichen Verhandlung ist daher schon zweifelhaft. Darüber hinaus ist gerichtsbekannt (das erkennende Gericht sondiert regelmäßig den Münchner Immobilienmarkt), das Anwesen in der streitgegenständlichen Größe und Lage in München den vom Käufer bezahlten Preis auch ohne weiteres erreichen können. (...)

2. Mangels Sachmangels besteht auch kein Minderungsanspruch des Klägers gegen die Beklagte zu 1) aus dem streitgegenständlichen Kaufvertrag, wobei es auf die Frage des Gewährleistungsausschlusses schon nicht ankommt.

3. Der Kläger hat auch keinen Anspruch auf Rückzahlung des bereits geleisteten Maklerlohns gegen dem Beklagten zu 2), weil eine Verwirkung (§ 654 BGB) nicht vorliegt.

a) Unstreitig hat der Beklagte zu 2) die Vorgeschichte im Rahmen der Verkaufsgespräche nicht thematisiert.

b) Eine Pflichtverletzung liegt hierin aber nicht. Bei Immobilien hat der Makler zwar sowohl über Art und Größe des Grundstückes und der Bebauung wie auch über den Zustand der baulichen Anlagen umfassend zu informieren und ihm alle bekannten Umstände offenzulegen. Hierbei sind vor allen Dingen diejenigen Informationen bereitzustellen, die für den potentiellen Kaufinteressenten von besonderem Interesse sein können. Es geht hierbei darum, die ihm bekannten tatsächlichen und rechtlichen Umstände richtig und vollständig mitzuteilen, die sich auf den Geschäftsabschluss beziehen und für den Willensentschluss des Kunden von Bedeutung sein können.

Dem Grundsatz nach schuldet der Makler aber nur eine eingeschränkte Aufklärungs- und Beratungspflicht (MüKoBGB/Roth, 8. Aufl. 2020, BGB § 652 Rn. 276). Daher muss der Makler generell nicht von sich aus darüber aufklären, dass der Voreigentümer Suizid begangen hat (Vgl. BeckOGK/Meier, 01.05.2021, BGB § 652 Rn. 381–381.2). Dies hat seinen Grund darin, dass dieser Umstand für die Immobilie selbst keine Bedeutung hat

(s.o.) und daher die Kaufentscheidung grds. nicht zu beeinflussen vermag. Das mag dann nicht gelten, wenn der Makler Kenntnis davon hat, dass derartige Geschehnisse für seinen Käuferinteressent eine besondere Bedeutung aufweisen. Das ist hier aber nicht bekannt. Ebenso mag dies nicht gelten, wenn das Geschehnis selbst derartige Besonderheiten aufweist, die von allgemeinem Interesse und Bedeutung sind. Die bloße Selbsttötung der Vor-Voreigentümerin, die zudem einen nicht unerheblichen Zeitraum zurückliegt, zählt aber nicht hierzu. (...)