LG München I, Endurteil v. 19.05.2022 – 20 O 8471/21

Titel:

Suizid keine aufklärungspflichtige Tatsache für den Makler

Normenkette:

BGB § 241 Abs. 2, § 278, § 280, § 311 Abs. 2, § 652, § 654

Leitsätze:

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. (Rn. 29 – 34) (redaktioneller Leitsatz)

2. Es gehört zu den Grundsätzen der Vertragsanbahnung, den anderen Teil über entscheidungserhebliche Umstände zu informieren. Der Suizid einer der Voreigentümerinnen einer Immobilie stellt eine solche aufklärungspflichtige Tatsache jedenfalls dann nicht dar, wenn der Makler keine Anhaltspunkte dafür hat, dass für die Käufer derartige Tatsachen von besonderer Relevanz sind. (Rn. 29 – 34) (redaktioneller Leitsatz)

3. Der vermeintliche Wertverlust einer Immobilie durch die Vorgeschichte - hier Suizid einer der Voreigentümerinnen - nimmt jedenfalls mit fortschreitender Zeit immer weiter ab. (Rn. 36 – 37) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Maklervertrag, Suizid, Offenbarungspflicht, Rückabwicklung eines Kaufvertrages, Maklerlohn, Minderung, Aufklärungspflichtverletzung

Rechtsmittelinstanz:

OLG München vom -- – 8 U 3670/22

Fundstellen:

GE 2022, 1311

ZMR 2022, 757

LSK 2022, 23885

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen. Auf die Widerklage hin wird der Kläger verurteilt, an den Beklagten zu 2) weitere 15.864,65 Euro nebst Zinsen hieraus in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 23.09.2021 zu bezahlen.

Der Kläger hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Das Urteil ist für die Beklagten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Beschluss.

Der Streitwert wird auf 292.131,37 Euro festgesetzt. Der Wert der Klage beträgt 276.266,72 Euro; derjenige der Widerklage 15.864,65 Euro.

Tatbestand

1
Die Parteien streiten über einen Minderungs- und einen Rückzahlungsanspruch des Klägers gegenüber den Beklagten aus einem Immobilien-Kaufvertrag und einem Maklervertrag.

2
Der Kläger erwarb mit notariellen Kaufvertrag vom 10.02.2021 von der Beklagten zu 1) eine Doppelhaushälfte als Wohnhaus samt Nebengebäude, Hofraum und Gartengrundstück in der H2. straße

20a in 8... M1. zum Preis von 1,449 Millionen Euro. Auf die Anlage K1 wird Bezug genommen. Der Beklagte zu 2) vermittelte als Doppelmakler unter seiner Firma ... C. das streitgegenständliche Objekt. Seine Maklerrechnung hat der Kläger nur teilweise erfüllt; es steht noch ein Betrag von 15.864,65 Euro offen.

3
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.

4
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, wobei ein Preis von 1,8 Million Euro avisiert worden war. Nach Verzögerungen wurde die Immobilie schließlich später nochmals für den hiesigen Kaufpreis angeboten.

5
Der Kläger behauptet, dass infolge der grausamen Vorgeschichte eine - ursprünglich beabsichtigte - Eigennutzung der Immobilie nicht mehr in Betracht komme.

6
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.

7
Er ist weiter der Auffassung, dass vorliegend eine Aufklärungspflicht bestanden hätte, die hier beklagtenseits verletzt sei. Ihm stehe daher eine Kaufpreisminderung in Höhe von 17,5% zu. Darüber hinaus habe der Beklagte zu 2) auch sämtlichen Maklerlohn verwirkt, so dass der bereits gezahlte Maklerlohn zurückgefordert werde.

8
Der Kläger hatte neben seinen Anträgen zunächst auch die Feststellung begehrt, dass dem Beklagten zu 2) aus dem Maklervertrag keine weiteren Ansprüche mehr zustehen. Infolge der vom Beklagten zu 2) diesbezüglich erhobenen Widerklage hat er den Antrag für erledigt erklärt. Der Beklagte zu 2) hat sich dieser Erklärung angeschlossen.

9
Mit seiner Klage beantragt der Kläger daher zuletzt:

1. Die Beklagten werden samtverbindlich verurteilt, an den Kläger 253.575 €, nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten ab Rechtshängigkeit, zu bezahlen.

2. Die Beklagten werden samtverbindlich verurteilt, an den Kläger 3.865 €, nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten ab Rechtshängigkeit, zu bezahlen.

3. Der Beklagte zu 2) wird verurteilt, an den Kläger 10.000 €, nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten seit dem 06.04.2021 zu bezahlen.

4. Der Beklagte zu 2) wird verurteilt, an den Kläger 204,20 €, nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten ab Rechtshängigkeit, zu bezahlen.

10
Die Beklagten beantragen,

Die Klage wird abgewiesen.

11

Die Beklagte zu 1) behauptet, dass im Suizid kein Sachmangel liege. Sie selbst habe zudem mit ihrem Ehemann kurzzeitig noch im Haus gewohnt, bevor sie es zum Verkauf angeboten habe.

12
Sie ist der Auffassung, dass darüber hinaus ein vereinbarter Gewährleistungsausschluss greife. Schließlich hätte sich der Kläger auch selbst über die Immobilie informieren können, was er aber nicht getan habe, da er schnell - noch vor dem zweiten Besichtigungstermin - die Immobilie erwerben wollte.

13
Der Beklagte zu 2) behauptet, dass er den Kläger wegen der schnellen Kaufentscheidung allein versehentlich nicht über den obigen Umstand aufgeklärt habe. Dessen ungeachtet habe es weitere Interessenten gegeben, die trotz Kenntnis von der Vorgeschichte die Immobilie zum obigen Kaufpreis hätten erwerben wollen.

14
Er ist der Ansicht, dass eine Offenbarungspflicht nicht bestehe. Darüber hinaus sei auch ein Schaden nicht erkennbar, da der Wert der Immobilie mittlerweile gestiegen sei. Die rein monetäre Haltung des Klägers werde auch dadurch offensichtlich, dass er eine angebotene Rückabwicklung des Kaufvertrages nicht möchte.

15
Der Beklagte zu 2) hat daher im hiesigen Verfahren bezüglich des ausstehenden Anteils seines Maklerhonorars Widerklage erhoben.

16
Er ist der Auffassung, dass ihm eine Pflichtverletzung nicht vorgeworfen werden könne, sodass er Anspruch auch auf den restlichen Teil des Maklerlohns habe.

17
Der Beklagte zu 2) als Widerkläger beantragt mit seiner am 23.09.2021 zugestellten Widerklage daher:

18
Der Kläger wird verurteilt, an den Beklagten zu 2) 15.864,65 € nebst Zinsen hieraus von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz p.a. ab Rechtshängigkeit zu bezahlen.

19
Der Kläger und Widerbeklagte beantragt,

Die Widerklage wird abgewiesen.

20
Er ist der Auffassung, dass dem Beklagten zu 2) ein weiterer Maklerlohn nicht zusteht, sondern er vielmehr den bereits geleisteten Maklerlohn zurückfordern könne.

21
Das Gericht hat zuletzt am 13.04.2022 mündlich zur Sache verhandelt. Es hat die Parteien des Rechtsstreits informatorisch angehört. Auf die Sitzungsniederschriften wird zur Ergänzung des Tatbestandes ebenso Bezug genommen, wie auf die wechselseitig ausgetauschten Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen und sonstigen Aktenteilen.

Entscheidungsgründe

22
Die zulässige Klage ist unbegründet. Unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt steht dem Kläger der geltend gemachte Minderungsbetrag oder die Rückzahlung des bereits geleisteten Maklerlohns zu. Die Klage war daher abzuweisen. Auf die Widerklage hin, war der Kläger zur Zahlung von 15.864,65 Euro an den Beklagten zu 2) aus § 652 BGB zu verurteilen.

23
I. Die Klage und die Widerklage sind zulässig.

24

Ordnungsgemäße Klageerhebung und die persönlichen Sachurteilsvoraussetzungen begegnen keinen rechtlichen Bedenken. Das Landgericht München I ist örtlich und sachlich zuständig nach §§ 23 Nr. 1, 71 Abs. 1 GVG, 29 ZPO. Die eingeklagte Summe übersteigt einen Betrag von 5.000,- Euro; die Erfüllung der jeweiligen Vertragsverhältnisse fand in M. statt.

25
Subjektive und objektive Klagehäufung sind zulässig, §§ 260, 59ff ZPO.

26
Die für die Widerklage erforderliche Konnexität besteht (§ 33 ZPO).

27
II. Die Klage ist unbegründet. Dem Kläger steht der geltend gemachte Minderungsbetrag und die Rückzahlung des geleisteten Maklerlohns nicht zu.

28
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).

29
a) Eine solche Pflicht bestand indes nicht. Zutreffend führt der Kläger aus, dass es zu den Grundsätzen der Vertragsanbahnung gehört, 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.

30
Anders als der Kläger ausführt, ist höchstrichterlich - soweit ersichtlich - aber gerade nicht festgestellt, dass der Suizid der Vorbesitzerin eine solche aufklärungspflichtige Tatsache darstellt. Die benannte Entscheidung des OLG Celle vom 18.09.2007 (Az: 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.

31
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.

32
Auf der anderen Seite ist zu sehen, dass es tatsächlich um den Suizid der VorVoreigentümerin 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 M. 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 nach hiesiger Auffassung - anders als die Klageseite darstellt - 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 zunehmenden Zeitablauf immer weiter bis zur völligen Irrelevanz verblasst.

33
Unter Abwägung dieser Aspekte ist das Gericht daher 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.

34
Das gefundene Ergebnis deckt sich auch mit der Frage, ob im Suizid ein Sachmangel der Kaufsache gesehen werden kann. Nach hiesiger Auffassung ist dies nicht der Fall, weil es sich hierbei nicht um solche Umstände handelt, die der Immobilie selbst anhaften und die deren grundsätzliche Tauglichkeit beeinflussen, so dass sie bei gebotener objektiver Betrachtung einen vernünftigen Dritten auch nicht in seiner Kaufentscheidung beeinflussen können.

35
b) Mangels Pflichtverletzung geht der begehrte Schadensersatzanspruch des Klägers damit ins Leere.

36
c) Nach hiesiger Auffassung fehlt es 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 M. Immobilienmarkt), dass Anwesen in der streitgegenständlichen Größe und Lage in M. den vom Käufer bezahlten Preis auch ohne weiteres erreichen können. Dies deckt sich auch mit dem - zwar bestrittenen, aber plausiblen - Beklagtenvortrag, dass es weitere Interessenten gegeben hätte, die zum hiesigen Kaufpreis erworben hätten.

37
Nach alledem ist ein Schadensersatzanspruch des Klägers gegen die Beklagte zu 1) nicht gegeben.

38
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.

39
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.

40
a) Unstreitig hat der Beklagte zu 2) die Vorgeschichte im Rahmen der Verkaufsgespräche nicht thematisiert.

41
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.

42
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 (siehe oben) und daher die Kaufentscheidung grundsätzlich 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.

43
Nach alledem gilt, dass der Beklagte zu 2) nicht zur Aufklärung verpflichtet war, so dass es an einer entsprechenden Pflichtverletzung fehlt. Für die begehrte Rückforderung des geleisteten Maklerlohns ist dann kein Raum.

44
4. Nach alledem war die Klage in der Hauptsache abzuweisen. Die begehrten Nebenforderungen teilen das Schicksal der Hauptforderung.

45
III. Die Widerklage ist aufgrund des Obigen begründet. Da der Makler nicht zur Aufklärung über die hiesige Vorgeschichte von sich aus verpflichtet war, liegt keine Pflichtverletzung im Rechtssinne vor. Infolgedessen hat er seine Maklerpflichten vollständig erfüllt, so dass ihm der vertragliche Maklerlohn zusteht. Mithin war der Kläger antragsgemäß zu verurteilen.

46
Die begehrten Nebenforderungen haben ihre Grundlage in der Rechtshängigkeit und beruhen der Höhe nach auf dem Gesetz, §§ 291, 288 Abs. 2 BGB. Rechtshängigkeit der Widerklage trat am 23.09.2021 ein.

47
IV. Der Kläger trägt die Kosten des Rechtsstreites, weil er mit Klage und Widerklage vollständig unterliegt. Die Kostenentscheidung beruht hinsichtlich des streitig entschiedenen Teils auf § 91 Abs. 1 S. 1 ZPO; hinsichtlich des übereinstimmend für erledigt erklärten Feststellungsantrages auf § 91a Abs. 1 ZPO. Die Kostentragungspflicht des Klägers ergibt sich dann daraus, dass er mit dem Antrag unterlegen wäre, wie sich aus den Urteilsausführungen zur Widerklage ergibt.

48
Die Regelung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit hat für die Beklagten ihre Grundlage jeweils in § 709 S. 2 ZPO.