



One Team.
One Goal.

Orth Kluth Newsletter Immobilienrecht

Aktuelles Urteil des BGH zu Aufklärungspflichten von Immobilienverkäufern

Anmerkung zum BGH-Urteil vom 15. September 2023 –
V ZR 77/22

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshof hat mit seiner Entscheidung vom 15. September 2023 die Aufklärungspflichten eines Immobilienverkäufers weiter konkretisiert.

Im Wesentlichen geht der BGH davon aus, dass der Verkäufer einer Immobilie nur dann seine Aufklärungspflichten durch Offenlegung und Bereitstellung von Unterlagen in einem virtuellen Datenraum erfüllt, wenn und soweit der Verkäufer

„aufgrund der Umstände die berechnigte Erwartung haben kann, dass der Käufer durch Einsichtnahme in den Datenraum Kenntnis von dem offenbarungspflichtigen Umstand erlangen wird.“

Das ist insbesondere dann nicht der Fall, wenn der Verkäufer für den Käufer relevante Unterlagen ohne entsprechenden Hinweis kurz vor Vertragsschluss in den Datenraum einstellt.



Der Sachverhalt

Die Käuferin erwarb von der Verkäuferin mehrere Gewerbeeinheiten in einem Gebäudekomplex unter Ausschluss der Sachmängelhaftung.

Im Kaufvertrag wurde unter anderem geregelt, dass der Käuferin sämtliche Protokolle der Eigentümerversammlungen der letzten drei Jahre offengelegt wurden und die Käuferin hiervon Kenntnis genommen hatte. Drei Tage vor Abschluss des Kaufvertrags lud die Verkäuferin ein Protokoll einer Eigentümerversammlung – ohne gesonderte Benachrichtigung an die Käuferin – in den für die Transaktion zur Verfügung gestellten virtuellen Datenraum hoch. Aus diesem Protokoll ergab sich eine mögliche Zahlungsverpflichtung der Käuferin für Instandsetzungsmaßnahmen, die den gezahlten Kaufpreis um ein Vielfaches überstieg.

Nach Kenntnisnahme hiervon erklärte die Käuferin die Anfechtung des Kaufvertrags wegen arglistiger Täuschung und vorsorglich den Rücktritt vom Kaufvertrag.

Die Vorinstanzen waren der Auffassung, dass die Verkäuferin ihre Aufklärungspflichten nicht verletzt habe und wiesen die Klage daher ab.

Die Entscheidung

Der V. Zivilsenat des BGH ist gegenteiliger Auffassung und hob das Urteil des Berufungsgerichts wegen der Aufklärungspflichtverletzung der Verkäuferin auf.

Die Verkäuferin dürfe nicht ohne weiteres erwarten, dass die Käuferin alle ihr zur Verfügung gestellten Unterlagen zu dem Kaufobjekt selbstständig durchsehe und die Verkäuferin bereits durch Bereitstellung der Unterlagen im virtuellen Datenraum ihren Offenbarungs- und Aufklärungspflichten ausreichend nachkomme. Die Offenbarungspflicht entfalle nach dem Urteil des V. Zivilsenat des BGH nur,

*„wenn ein Verkäufer aufgrund der Umstände die berechtigte Erwartung haben kann, dass der Käufer die Unterlagen **nicht nur zum Zweck allgemeiner Information, sondern unter einem bestimmten Gesichtspunkt gezielt durchschauen wird**“.*

Das sei beispielsweise dann der Fall, wenn der Verkäufer dem Käufer im Hinblick auf Mängel ein Sachverständigengutachten überreiche.

Die Einrichtung eines virtuellen Datenraumes und die Erteilung des Zugriffes für die Käuferin lasse aber nicht automatisch den Schluss zu, dass die Käuferin den offenbarungspflichtigen Umstand zur Kenntnis nehmen werde. Es müssen vielmehr konkrete Anhaltspunkte im Einzelfall vorliegen, dass ein Verkäufer davon ausgehen könne, dass der Käufer

die bereitgestellten Informationen wahrnehmen werde.

Laut V. Zivilsenat des BGH wäre dies beispielsweise im Rahmen einer Due Dilligence (*sorgfältige Prüfung und Analyse eines Unternehmens, insbesondere im Hinblick auf seine wirtschaftlichen, rechtlichen, steuerlichen und finanziellen Verhältnisse, die durch einen potenziellen Käufer vorgenommen wird*) der Fall.

Auch der Einstellungszeitpunkt spiele in dem dem Urteil zugrunde liegenden Sachverhalt eine Rolle. Gerade bei kurzfristiger Bereitstellung von relevanten Unterlagen bestehe Anlass, die Käuferin konkret auf die entsprechenden Informationen hinzuweisen. Anderenfalls könne nicht erwartet werden, dass drei Tage vor Vertragsabschluss eine Überprüfung durch die Käuferin stattfinde.

Praktische Auswirkungen

Der V. Zivilsenat des BGH verschärft mit dieser Entscheidung die Aufklärungspflichten des Verkäufers.

Handelt es sich um offenbarungspflichtige Umstände, muss der Verkäufer in Zukunft – auch bei Nutzung eines virtuellen Datenraums – sicherstellen, dass der Käufer tatsächlich Kenntnis von den im Datenraum hochgeladenen relevanten Informationen Kenntnis erlangt.

Gerade bei der kurzfristigen Bereitstellung von Unterlagen vor Vertragsschluss erscheint nach der hiesigen Rechtsprechung ein gesonderter Hinweis unbedingt notwendig.

Neben dem gesonderten Hinweis ist ein weiterer ratsamer Schutzmechanismus für den Verkäufer, den virtuellen

Datenraum einige Tage vor Vertragsunterzeichnung zu schließen und so die Offenlegung weiterer Unterlagen zu unterbinden.

Außerdem sollte bei der Auswahl des Datenraumanbieters darauf geachtet werden, dass eine lückenlose Dokumentation des Zeitpunkts der Offenlegung sämtlicher Unterlagen und Informationen gewährleistet ist. Dies ist zum Beispiel möglich, indem der Datenraumanbieter bei jeder Offenlegung von Unterlagen die Personen mit Zugriff auf den Datenraum über eine automatisch generierte E-Mail über die neu eingestellten Unterlagen informiert. So kann der Verkäufer im Zweifelsfall jedenfalls den erfolgten Hinweis auf die neu eingestellten Unterlagen beweisen.

Fazit

Die Entscheidung unterstreicht zum einen die Wichtigkeit eines gut strukturierten Datenraums, der eine eindeutige Zuordnung der Dokumente gewährleistet und zum anderen die Notwendigkeit der rechtzeitigen Offenlegung von Unterlagen und Informationen durch den Verkäufer.

Für den Fall, dass sich der Käufer einer Due Diligence bedient, hat der Verkäufer grundsätzlich keine Aufklärungspflichtverletzungen zu befürchten. Aber auch ein im Rahmen einer Due Diligence genutzter Datenraum sollte gut strukturiert sein und eine lückenlose Dokumentation gewährleisten.

Ihre Ansprechpartner



Dr. Gary Klafth
Rechtsanwalt, Partner
T +49 211 60035-274
gary.klafth@orthkluth.com



Philipp Galaske
Rechtsanwalt, Partner
T +49 211 60035-290
philipp.galaske@orthkluth.com



Carolin Kölker
Rechtsanwältin, Salary Partnerin
T +49 211 60035-224
carolin.koelker@orthkluth.com



Dr. David Brosende
Rechtsanwalt, Salary Partner
T +49 30 509320-131
david.brosende@orthkluth.com



Timo Nossek
Rechtsanwalt, Salary Partner
T +49 211 60035-276
timo.nossek@orthkluth.com



Dr. René Runte
Rechtsanwalt, Salary Partner
T +49 211 60035-278
rene.runte@orthkluth.com



Manja Steinicke, LL.M. (UNSW)
Rechtsanwältin, Salary Partnerin
T +49 211 60035-282
manja.steinicke@orthkluth.com



Dr. Daniel Strupp
Rechtsanwalt, Salary Partner
T +49 211 60035-284
daniel.strupp@orthkluth.com



Dr. Marc Menrath
Rechtsanwalt, Senior Associate
T +49 211 60035-302
marc.menrath@orthkluth.com



Dana Feige
Rechtsanwältin, Associate
T +49 30 509320-146
dana.feige@orthkluth.com



Kathrin Püth
Rechtsanwältin, Associate
T +49 211 60035-309
kathrin.pueth@orthkluth.com



Peter Weufen
Rechtsanwalt, Associate
T +49 211 60035-309
peter.weufen@orthkluth.com

One Team.
One Goal.