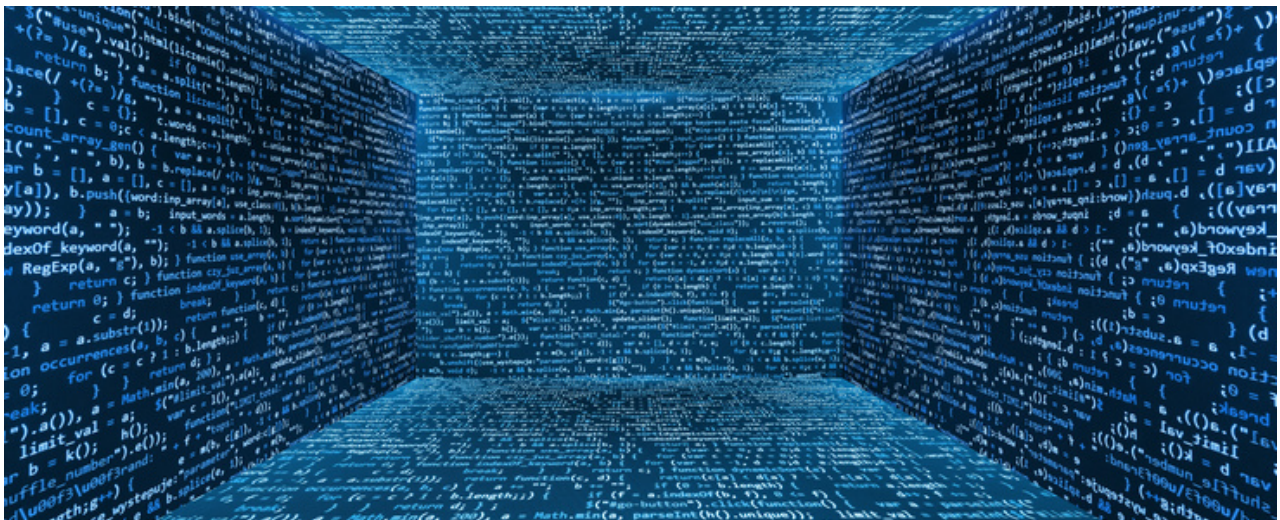


Aufklärungspflichten von Immobilienverkäufern – Bereitstellen von Daten im Datenraum reicht nicht aus

18. September 2023

Der V. Zivilsenat des BGH hat am 15.09.2023 (V ZR 77/22) entschieden, dass die Bereitstellung von Daten in einem Datenraum durch den Verkäufer von Immobilien nicht ausreichend ist, um seiner vertraglichen Aufklärungspflicht nachzukommen.



Der Verkäufer, der dem Käufer Zugriff auf einen Datenraum gewährt, erfüllt hierdurch seine Aufklärungspflicht nur dann, wenn und soweit er aufgrund der Umstände die berechnete Erwartung haben kann, dass der Käufer durch Einsichtnahme in den Datenraum Kenntnis von den offenbarungspflichtigen Umständen erlangen wird.

Anlass der Streitigkeit war eine Transaktion über Gewerbeimmobilien, in deren Nachgang der Käufer Kenntnis davon erlangte, dass Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Umfang von ca. 50 Mio. € notwendig sind. Über diesen Umstand hatte der Verkäufer zuvor nicht aufgeklärt. Der Verkäufer ist der Ansicht, er habe seine Aufklärungspflicht durch die Bereitstellung der Daten im Datenraum erfüllt.

In seinem Urteil vom 15.09.2023 (V ZR 77/22) hat der BGH entschieden, dass dies nicht

der Fall ist. Der Umstand allein, dass der Verkäufer einen Datenraum einrichtet und der Käufer die Möglichkeit hat, sich die Kenntnis von dem offenbarungspflichtigen Umstand selbst zu verschaffen, schließt die Pflicht des Verkäufers zur Offenbarung nicht von vornherein aus. Vielmehr muss der Verkäufer einen gesonderten Hinweis auf solche Umstände geben, die die Kaufentscheidung des Käufers maßgeblich beeinflussen können. Anders ist dies nach dem BGH nur dann zu werten, wenn „im Einzelfall die Erwartung gerechtfertigt ist, dass der Käufer bestimmte, von dem Verkäufer in dem Datenraum bereit gestellte Informationen – etwa im Rahmen einer Due Diligence – wahrnehmen und in seine Kaufentscheidung einbeziehen wird [...]“. In diesem Fall „[...] ist eine gesonderte Aufklärung durch den Verkäufer nicht erforderlich.“


Was heißt dies nun für Immobilienverkäufer?


Man kann nicht oft genug darauf hinweisen: bevor die DD angefragt wird, sollte der Verkäufer seine eigenen Unterlagen kennen und strukturieren – idealerweise im Rahmen einer Verkäufer-DD. Sodann ist vom „Verstecken“ brisanter Informationen in vermeintlich unauffälligen Unterlagen abzuraten, will man eine Vertrauenskrise im DD-Prozess oder eine Lücke in einem späteren Haftungsausschluss ausschließen. Bei der Frage, worauf hinzuweisen ist, kommt es maßgeblich darauf an, ob hinsichtlich der jeweiligen Unterlagen und Informationen erwartet werden kann, dass der Käufer von diesen auch ohne Hinweis Kenntnis erhalten wird oder nicht.


AUTOREN



Fabienne M. Brackmann

 Standort Düsseldorf

 +49 211 600500-459

 fabienne.brackmann@kapellmann.de