

### Aufklärungspflichten des Immobilienverkäufers

Von großer rechtlicher Bedeutung ist die Frage, ob und in welcher Weise der Verkäufer einer Immobilie potentielle Käufer über Nachteile oder Risiken des Objektes vor Vertragsabschluss informieren muss. Ein Urteil des Bundesgerichtshofs vom 15.09.2023 (V ZR 77/22) zur Aufklärungspflicht des Verkäufers eines bebauten Grundstücks hat Schlagzeilen gemacht: Für den (Sonder-) Fall, dass der Verkäufer dem Käufer Unterlagen zur Einsichtnahme (in einem Datenraum) zur Verfügung stellt, wird die Aufklärungspflicht nur dann damit erfüllt, wenn 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“.

#### **Der Fall**

Die Parteien schlossen unter dem 25.03.2019 einen notariellen Kaufvertrag über mehrere Gewerbeeinheiten (Teileigentum) in einem großen Gebäudekomplex. Der Kaufpreis betrug 1.525.000,00 €. Die Sachmängelhaftung war ausgeschlossen. Die Verkäuferin hat versichert, dass keine Beschlüsse zu einer Sonderumlage existierten und dass nach ihrer Kenntnis auch keine außergewöhnlichen durch die Instandhaltungsrücklage nicht gedeckten Kosten existierten, bevorstünden oder Sonderumlagen beschlossen worden seien. Die Verkäuferin hatte einen Datenraum eingerichtet, in den die Käuferin Einsicht nehmen konnte. Am Freitag, 22.03. (also drei Tage vor Abschluss des Kaufvertrages) stellte die Verkäuferin das Protokoll einer Eigentümerversammlung vom 01.11.2016 in Datenraum ein, aus dem sich Folgendes ergab: Bereits im Jahre 2006 waren Umbaumaßnahmen zum Gemeinschaftseigentum beschlossen worden. Zu deren Umsetzung sollte nunmehr die frühere Mehrheitseigentümerin auf Zahlung von 50 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Erhebung einer Sonderumlage in gleicher Höhe war abgelehnt worden.

Später hatte jedoch dann ein Eigentümer Klage auf Erhebung einer Sonderumlage eingereicht. Nach dem Ergebnis dieses Klageverfahrens mussten die Eigentümer der Gewerbeeinheiten eine Sonderumlage von zunächst 750.000,00 €, bei Bedarf bis zu 50 Mio. € für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum zahlen.

Die Käuferin erklärte die Anfechtung des Kaufvertrages wegen arglistiger Täuschung, vorsorglich den Rücktritt vom Kaufvertrag und nahm die Verkäuferin auf Schadenersatz in Anspruch.

Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen.

Der Bundesgerichtshof hat das Urteil aufgehoben.

### **Verschulden bei Vertragsverhandlungen**

Wichtig ist: Es geht im vorliegenden Fall **nicht um Sach- oder Rechtsmängel** des Kaufobjektes, insbesondere nicht um konkrete Mängel (Sanierungsbedarf) der Bausubstanz. Die Haftung begründet sich allein wegen Verschuldens bei Vertragsschluss, weil die Verkäuferin die Käuferin nicht hinreichend und angemessen über die drohende Sonderumlage aufgeklärt hat.

Generell gilt: Der Verkäufer muss den Käufer über solche Umstände **ungefragt aufklären**, die für den Käufer von **erheblicher Bedeutung** sind. Das gilt aber nicht für solche Umstände, die der Käufer selbst ohne Weiteres sehen oder erkennen kann.

Dass geplante bauliche Maßnahmen in einem Umfang von 50 Mio. €, für die die künftige Eigentümerin anteilig haften muss, von solch erheblicher Bedeutung sind, darüber kann ein ernstlicher Zweifel bestehen. Insoweit bringt die BGH-Entscheidung gar nichts Neues. Das gilt erst recht, weil die Verkäuferin im Kaufvertrag zur Frage von Instandhaltungs-/Sanierungskosten und Sonderumlage nur vordergründig zutreffende und zumindest unvollständige Angaben gemacht hat.

### **Deutlicher Hinweis**

Im Grundsatz gilt:

Der Verkäufer kann davon ausgehen, dass bei einer Besichtigung ohne Weiteres erkennbare Mängel dem Käufer auffallen werden. Deshalb ist dazu eine besondere Aufklärung nicht erforderlich. Ähnlich ist es, wenn sich bestimmte Umstände aus Unterlagen ergeben, die dem Käufer die Möglichkeit einräumen, sich die Kenntnis selbst zu verschaffen. Das gilt aber nur dann, wenn der Verkäufer berechtigterweise davon ausgehen kann, dass die Unterlagen nicht nur zum Zweck allgemeiner Informationen, sondern gezielt durchgesehen werden. So liegt es etwa, wenn der Verkäufer dem Käufer im Zusammenhang mit möglichen Mängeln ein Sachverständigengutachten überreicht.

Nicht anders ist es, wenn der Verkäufer einen Datenraum einrichtet und dem Käufer hierauf Zugriff gewährt. Allein die Möglichkeit, Zugriff auf die Daten zu nehmen, lässt nach Auffassung des

Bundesgerichtshofs nicht den Schluss zu, dass der Käufer einen offenbarungspflichtigen Umstand auch tatsächlich zur Kenntnis nimmt.

Nur wenn im konkreten Einzelfall die Erwartung gerechtfertigt ist, dass die Unterlagen tatsächlich ausgewertet werden, z.B., wenn der Käufer eine Due Diligence durchführt, ist eine weitere und ausdrückliche Aufklärung zu im Datenraum dokumentierten Umständen durch den Verkäufer nicht erforderlich.

Vorliegend reichte es nicht aus, dass die Verkäuferin drei Tage vor dem Kaufvertragsabschluss ein Protokoll der Eigentümerversammlung kommentarlos in den Datenraum eingestellt hat. Ohne einen besonderen Hinweis bestand für die Käuferin nämlich gar kein Anlass, im verbleibenden Zeitraum (Freitag bis Montag) überhaupt noch einmal Einsicht in den Datenraum zu nehmen.

### **Folgen für Verkäufer und Käufer**

Auch wenn es in der Presse teilweise anders bewertet wurde: Das Urteil des BGH enthält nichts wesentlich Neues und auch keine „Verschärfung“ der Verkäuferhaftung. Es bleibt bei folgenden Grundsätzen, die allerdings sorgfältig zu beachten sind:

- Der Verkäufer hat **unaufgefordert über Umstände aufzuklären, die für einen Käufer von erheblicher Bedeutung** sein können. Welche Umstände das sind, richtet sich nach dem Einzelfall. Dazu gehören insbesondere „versteckte“ Mängel, die bei einer Besichtigung nicht ohne Weiteres zu erkennen sind und sonstige (nicht selbstverständliche oder offenkundige) Umstände, die für den Käufer wesentliche Folgen haben können.
- Die Aufklärung muss in einer Weise erfolgen, **dass der Käufer vernünftigerweise auch Kenntnis erhält.**
- Dabei darf der Verkäufer durchaus erwarten, dass
  - eine etwaige Besichtigung sorgfältig durchgeführt wird
  - Sachverständigengutachten zum Zustand des Objektes vollständig zur Kenntnis genommen werden
  - eine vereinbarte Due Diligence-Prüfung auch tatsächlich sorgfältig erfolgt.
- Darüber hinaus darf der Verkäufer aber nicht davon ausgehen, dass der Käufer „detektivisch“ allem nachgeht, was im Rahmen des Verkaufsprozesses verfügbar gemacht worden ist.

### **Zusammengefasst**

Es richtet sich jeweils nach dem Einzelfall, welche Tatsachen für eine Käuferentscheidung von wesentlicher Bedeutung und deshalb aufklärungspflichtig sind. Solche Tatsachen müssen in einer Art und Weise mitgeteilt werden, die es dem Käufer ermöglicht, seine Kaufentscheidung daran auszurichten.

### **Praxishinweis**

Für die Aufklärung ist der Verkäufer nachweisspflichtig. Im Zweifel sollte die Aufklärung über bedeutsame Umstände im notariellen Kaufvertrag ausdrücklich erwähnt werden. Ein pauschaler Hinweis auf übergebene oder eingesehene Unterlagen ist nicht in jedem Fall ausreichend.

Dr. Wolfgang Weber  
Rechtsanwalt und Notar  
Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht