

# Aufklärungspflichten des Immobilienverkäufers bei Verwendung eines Datenraums

**DER BGH HAT DIE AUFKLÄRUNGSPFLICHTEN DES VERKÄUFERS BEI IMMOBILIENTRANSAKTIONEN VERSCHÄRFT UND DAMIT DIE RECHTE DER KÄUFER GESTÄRKT (BGH, URTEIL VOM 15.09.2023 - V ZR 77/22)**

## Executive Summary

- Verkäufer müssen potenzielle Erwerber über relevante Umstände hinsichtlich des Kaufgegenstandes aufklären und unter Umständen gezielt auf wesentliche Informationen und Unterlagen hinweisen, auch wenn diese in einem virtuellen Datenraum offengelegt wurden.
- Der Verkäufer erfüllt seine Aufklärungspflicht nur dann, wenn und soweit er aufgrund der Umstände des Einzelfalls (bspw. eines ausführlichen Due Diligence Prozesses des Erwerbers) die berechtigte Erwartung haben kann, dass der Käufer durch Einsichtnahme in den Datenraum Kenntnis von dem offenbarungspflichtigen Umstand erlangen wird.
- Verkäufer sollten stets darauf achten, dass der Datenraum gut strukturiert und frühzeitig vollständig bestückt wird. Insbesondere ist sicher zu stellen, dass Dokumente nicht an unvorhergesehener Stelle im Datenraum „versteckt“ sind.

## I. Zusammenfassung Sachverhalt

- Die Beklagte (Verkäufer) hat der Klägerin (Käufer) mehrere Gewerbeeinheiten in einem großen Gebäudekomplex verkauft. Im Kaufvertrag versicherte der Verkäufer, dass keine Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft vorlagen, die künftige Sonderumlagen erfordern würden. Er versicherte im Kaufvertrag auch, dass keine außergewöhnlichen, nicht durch die Instandhaltungsrücklage gedeckten Kosten bevorstünden oder weitere Sonderumlagen beschlossen worden seien. Weiter heißt es, der Verkäufer habe dem Käufer die Protokolle

der Eigentümerversammlungen der letzten drei Jahre übergeben und der Käufer habe Kenntnis von dem Inhalt der Unterlagen.

- Während der vorangegangenen Kaufvertragsverhandlungen erhielt der Käufer Zugang zu einem virtuellen Datenraum des Verkäufers, in dem verschiedene Unterlagen zum Kaufobjekt abgelegt waren.
- Die Beurkundung des Kaufvertrages erfolgte an einem Montag. Noch am Freitag zuvor stellte der Verkäufer das Protokoll einer zweieinhalb Jahre zurückliegenden Eigentümerversammlung in den Datenraum ein. In dieser Versammlung wurde beschlossen, von einer früheren Mehrheitseigentümerin 50 Mio. € zur Umsetzung eines im Jahre 2006 gefassten Beschlusses über Umbaumaßnahmen am Gemeinschaftseigentum einzufordern. Um die Erhebung dieser Sonderumlage durchzusetzen, hatte eine andere Eigentümerin Klage erhoben. Das Verfahren endete zehn Monate nach dem Kaufvertragsschluss mit einem Vergleich, der dazu führte, dass den Eigentümern der (kaufgegenständlichen) Gewerbeeinheiten eine Sonderumlage von zunächst 750.000,00 €, bei Bedarf bis zu 50 Mio. €, für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum auferlegt wurde. Auf dieser Grundlage wurde der Käufer anschließend in Anspruch genommen.
- Der Käufer macht nunmehr einen Schadensersatzanspruch gegen den Verkäufer aus § 280 Abs. 1, § 311 Abs. 2 Nr. 1, § 241 Abs. 2 BGB wegen Verletzung einer vorvertraglichen Aufklärungspflicht geltend.



## II. Entscheidung des BGH

Im Mittelpunkt der Entscheidung des BGH steht die Haftung des Verkäufers aufgrund eines Verschuldens infolge unterbliebener Aufklärung des Käufers. Hierzu führt der BGH aus, dass der Kostenumfang der anstehenden baulichen Maßnahmen von bis zu 50 Mio. € für den Käufer zweifelsohne von erheblicher Bedeutung war. Dieser Umstand habe daher eine Aufklärungspflicht des Verkäufers zur Folge. Entscheidend ist folglich, ob der Verkäufer durch das Einstellen des Protokolls der Eigentümerversammlung in den digitalen Datenraum seiner Aufklärungspflicht ausreichend nachgekommen ist.

### Dies wird vom BGH verneint:

Die Möglichkeit des Käufers, sich selbst Kenntnis von einem offenbarungspflichtigen Sachverhalt zu verschaffen bedeute nicht automatisch, dass der Verkäufer von seiner Offenbarungspflicht befreit sei. Ein vernünftiger und redlicher Verkäufer kann zwar davon ausgehen, dass offensichtliche Mängel bei einer Besichtigung vom Käufer erkannt werden und daher keine separate Offenlegung erforderlich ist. Konstellationen, in denen der Käufer auf andere Weise die Möglichkeit hat, sich selbst zu informieren, sind jedoch nicht gleichzusetzen mit einer Besichtigungsmöglichkeit. In Bezug auf überreichte Dokumente ist eine Gleichstellung nur dann gerechtfertigt, wenn der Verkäufer unter den gegebenen Umständen berechtigt erwarten kann, dass der Käufer die Dokumente nicht nur zur allgemeinen Information, sondern gezielt aus einem bestimmten Blickwinkel prüfen wird.

Diese Rechtsprechung überträgt der BGH nunmehr auf Fälle, in denen der Verkäufer einen virtuellen Datenraum mit Unterlagen zum Kaufobjekt einrichtet und dem Käufer Zugriff auf die dortigen Unterlagen gewährt. Die bloße Bereitstellung eines Datenraums und die Möglichkeit für den Kaufinteressenten, auf die darin enthaltenen Informationen zuzugreifen, führten daher nicht zwangsläufig dazu, dass der Käufer den relevanten offenbarungspflichtigen Sachverhalt zur Kenntnis nimmt. Eine gesonderte Aufklärung durch den Verkäufer sei nur dann nicht erforderlich, wenn es im Einzelfall gerechtfertigt sei, zu erwarten, dass der Käufer bestimmte Informationen insbesondere im Rahmen einer Due Diligence, zur Kenntnis nehmen und in seine Kaufentscheidung einbeziehen wird.

Ein Verkäufer eines bebauten Grundstücks erfülle seine Aufklärungspflicht daher nur dann, wenn er in Anbetracht der Umstände berechtigt erwarten kann, dass der Käufer durch die Einsichtnahme in den Datenraum Kenntnis von dem offenbarungspflichtigen Sachverhalt erlangen wird. Die Beurteilung, ob dies aus Sicht des Verkäufers der Fall ist, hänge von den verschiedenen Faktoren des Einzelfalls ab. Dazu gehören beispielsweise, ob und in welchem Umfang der Käufer – wozu er von Gesetzes wegen nicht verpflichtet ist – eine Due Diligence durchführt, wie der Datenraum strukturiert und organisiert ist, welche Vereinbarungen in Bezug auf den Zugriff getroffen wurden, wie wichtig die Informationen sind, deren Offenlegung erforderlich ist und wie leicht sie im Datenraum zu finden sind.

Im vorliegend durch den BGH entschiedenen Fall kam das Gericht zu dem Schluss, dass der Verkäufer nicht berechtigterweise erwarten könne, dass der Käufer die Informationen im Protokoll noch vor Vertragsabschluss zur Kenntnis nehmen würde. Dies lag insbesondere daran, dass der Verkäufer das Protokoll der Eigentümerversammlung erst kurz vor der Beurkundung des Kaufvertrages in den Datenraum gestellt hatte, ohne den Käufer darüber zu informieren. Ohne einen solchen spezifischen Hinweis auf dieses neu eingestellte Dokument habe der Käufer keine Veranlassung gehabt, den Datenraum noch vor der Beurkundung des Kaufvertrages erneut zu überprüfen.

## III. Empfehlung

Verkäufer sollten bei Transaktionen stets darauf achten, dass der verwendete Datenraum gut strukturiert und rechtzeitig möglichst vollständig bestückt wird. Insbesondere ist sicher zu stellen, dass Dokumente nicht an unvorhergesehener Stelle im Datenraum „versteckt“ sind.

Es empfiehlt sich zusätzlich, im Kaufvertrag zu vereinbaren, in welchem Umfang und unter welchen Voraussetzungen sich der Käufer im Datenraum offengelegte Informationen als bekannt zurechnen lassen muss. Insbesondere sollten sich die Parteien in diesem Zusammenhang auf einen Zeitpunkt vor Beurkundung einigen, bis zu dem noch neue Dokumente in den Datenraum eingestellt und vom Verkäufer geprüft werden können (sog. Cut-off-Date). Die entsprechende Abrede sollte anschließend Eingang in den Kaufvertrag finden.



---

**Felix Bergfort**

Rechtsanwalt

[felix.bergfort@gsk.de](mailto:felix.bergfort@gsk.de)

+49 69 710003-269



### Urheberrecht

GSK Stockmann – Alle Rechte vorbehalten. Die Wiedergabe, Vervielfältigung, Verbreitung und/oder Bearbeitung sämtlicher Inhalte und Darstellungen des Beitrages sowie jegliche sonstige Nutzung ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung von GSK Stockmann gestattet.

### Haftungsausschluss

Diese Mandanteninformation enthält ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen eines Einzelfalles gerecht zu werden. Sie hat nicht den Sinn, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen jedweder Art zu sein. Sie stellt keine Beratung, Auskunft oder ein rechtsverbindliches Angebot auf Beratung oder Auskunft dar und ist auch nicht geeignet, eine persönliche Beratung zu ersetzen. Sollte jemand Entscheidungen jedweder Art auf Inhalte dieser Mandanteninformation oder Teile davon stützen, handelt dieser ausschließlich auf eigenes Risiko.

GSK Stockmann und auch die in dieser Mandanteninformation namentlich genannten Partner oder Mitarbeiter übernehmen keinerlei Garantie oder Gewährleistung, noch haftet GSK Stockmann und einzelne Partner oder Mitarbeiter in irgendeiner anderen Weise für den Inhalt dieser Mandanteninformation. Aus diesem Grund empfehlen wir, in jedem Fall eine persönliche Beratung einzuholen.

[www.gsk.de](http://www.gsk.de)



### GSK Stockmann

Rechtsanwälte Steuerberater Partnerschaftsgesellschaft mbB

#### BERLIN

Mohrenstraße 42  
10117 Berlin  
T +49 30 203907-0  
F +49 30 203907-44  
[berlin@gsk.de](mailto:berlin@gsk.de)

#### HEIDELBERG

Mittermaierstraße 31  
69115 Heidelberg  
T +49 6221 4566-0  
F +49 6221 4566-44  
[heidelberg@gsk.de](mailto:heidelberg@gsk.de)

#### FRANKFURT/M.

Bockenheimer Landstr. 24  
60323 Frankfurt am Main  
T +49 69 710003-0  
F +49 69 710003-144  
[frankfurt@gsk.de](mailto:frankfurt@gsk.de)

#### MÜNCHEN

Karl-Scharnagl-Ring 8  
80539 München  
T +49 89 288174-0  
F +49 89 288174-44  
[muenchen@gsk.de](mailto:muenchen@gsk.de)

#### HAMBURG

Neuer Wall 69  
20354 Hamburg  
T +49 40 369703-0  
F +49 40 369703-44  
[hamburg@gsk.de](mailto:hamburg@gsk.de)

---

#### LUXEMBURG

GSK Stockmann SA  
44, Avenue John F. Kennedy  
L-1855 Luxemburg  
T +352 271802-00  
F +352 271802-11  
[luxembourg@gsk-lux.com](mailto:luxembourg@gsk-lux.com)

---

#### LONDON

GSK Stockmann International  
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH,  
Zweigniederlassung London  
Queens House, 8-9 Queen Street  
London EC4N 1SP  
United Kingdom  
T +44 20 4512687-0  
[london@gsk-uk.com](mailto:london@gsk-uk.com)

Sitz der GmbH: München,  
Amtsgericht München  
HRB 281930  
Geschäftsführer:  
Dr. Mark Butt, Andreas Dimmling