

ZfIR 2023, A 3

BGH zu Aufklärungspflichten des Immobilienverkäufers bei Einrichtung eines Datenraums

Der u. a. für Grundstückskaufverträge zuständige V. Zivilsenat des BGH hat entschieden, dass der Verkäufer eines bebauten Grundstücks, der dem Käufer Zugriff auf einen Datenraum mit Unterlagen und Informationen zu der Immobilie gewährt, hierdurch seine Aufklärungspflicht nur erfüllt, wenn und soweit er aufgrund der Umstände die berechnete Erwartung haben kann, dass der Käufer durch Einsichtnahme in den Datenraum Kenntnis von dem offenbarungspflichtigen Umstand erlangen wird (**Urt. v. 15. 9. 2023 – V ZR 77/22**).

Die Beklagte zu 1) (Verkäuferin) verkaufte der Klägerin aus mehreren Gewerbeeinheiten bestehendes Teileigentum in einem großen Gebäudekomplex. Im Rahmen der Kaufvertragsverhandlungen, geführt von dem Beklagten zu 2), erhielt die Klägerin Zugriff auf einen von der Verkäuferin eingerichteten virtuellen Datenraum, der verschiedene Unterlagen zu dem Kaufobjekt enthielt. Fast ein Jahr nach Abschluss des Kaufvertrags wurde die Käuferin aus einem Vergleich in Anspruch genommen, der nach der von einer anderen Eigentümerin erhobenen Klage zur Durchsetzung einer Sonderumlage abgeschlossen wurde. Demzufolge sollte von den Eigentümern der Gewerbeeinheiten eine Sonderumlage von zunächst 750.000 € – bei Bedarf bis zu 50 Mio. € – für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum erhoben werden. Daraufhin erklärte die Käuferin die Anfechtung des Kaufvertrags wegen arglistiger Täuschung, vorsorglich den Rücktritt vom Kaufvertrag.

Das Landgericht hatte die Klage abgewiesen, das Oberlandesgericht die Berufung der Klägerin zurückgewiesen. Der BGH hat das Urteil des Berufungsgerichts bis auf einen Nebenpunkt aufgehoben und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen. (BGH PM 159/2023 v. 15. 9. 2023)