MMV-NEWS
Planen, Bauen, Immobilien

BGH zu verschärften Aufklärungspflichten des Verkäufers bei Immobilientransaktionen

BGH-Entscheidung

Der für Grundstückskaufverträge zuständige V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat in seinem Urteil vom 15.09.2023 die Anforderungen an die Aufklärungspflichten des Veräufers im Rahmen von Immobilientransaktionen bei Einrichtung eines Datenraums konkretisert und deutlich verschärft.

Der Einzelfall entscheidet

Nach der aktuellen Entscheidung des BGH lässt der Umstand allein, dass der Verkäufer einen Datenraum einrichtet und dem Käufer hierüber Zugriff auf die Projektdaten ermöglicht, nicht ohne Weiteres den Schluss zu, dass der Käufer auch Kenntnis von allen offenbarungspflichtigen Umständen nimmt. Nur wenn im Einzelfall die Erwartung gerechtfertigt ist, dass der Käufer bestimmte vom Verkäufer in den Datenraum eingestellte Informationen -z.B. im Rahmen einer Due Diligence- wahrnehmen und in seine Kaufentscheidung einbeziehen wird, kann eine gesonderte Aufklärung durch den Verkäufer im konkreten Einzelfall entbehrlich sein.

Zeit zur Prüfung ist Bedingung

Die Entscheidung des BGH verdeutlicht, dass die bloße Möglichkeit der Kenntnisnahme des Käufers nicht per se die Offenbarungspflicht des Verkäufers ausschließt. Der Verkäufer genügt seinen Aufklärungspflichten insbesondere nicht dadurch, dass er offenbarungspflichtige Dokumente kurz vor Vertragsschluss in einen Datenraum einstellt, ohne dass dem Käufer ausreichend Zeit zur Prüfung verbleibt. Der Verkäufer muss vielmehr proaktiv über wesentliche Themen wie anstehende Sanierungs-/Investionskosten unmissverständlich aufklären, was im Ergebnis zu einer deutlichen Verschärfung der Aufklärungspflichten führt und zur Vermeidung von Haftungsrisiken künftig eine (noch) sorgfältigere Vorbereitung der Due Diligence erfordern wird. Zudem dürfte die neue Rechtsprechung des BGH auch allgemein auf Unternehmenstransaktionen übertragbar sein.

Konstantin Sassen, Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht, Bau- und Architektenrecht, Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Diese Information beinhaltet keinen Rechtsrat. Die Informationen geben die Rechtsprechung und Rechtsentwicklung nur auszugsweise wieder und können im einzelnen individuelle Beratung nicht ersetzen.