

# Schuldrecht V ZR 77/22 - Aufklärungspflichten des Immobilienverkäufers bei Einrichtung eines Datenraums

## Sachverhalt:

Die Beklagte zu 1 ([Verkäuferin](#)) verkaufte der Klägerin mit notariellem [Vertrag](#) vom 25. März 2019 mehrere Gewerbeeinheiten in einem großen Gebäudekomplex zu einem Kaufpreis von 1.525.000 € unter Ausschluss der Sachmängelhaftung. In dem [Kaufvertrag](#) versicherte die [Verkäuferin](#), dass keine Beschlüsse gefasst seien, aus denen sich eine künftig fällige Sonderumlage ergebe, mit Ausnahme eines Beschlusses über die Dachsanierung mit wirtschaftlichen Auswirkungen von 5.600 € jährlich für den [Käufer](#). Zudem versicherte die [Verkäuferin](#), dass nach ihrer Kenntnis außergewöhnliche, durch die Instandhaltungsrücklage nicht gedeckte Kosten im laufenden Wirtschaftsjahr nicht angefallen seien und ihr auch nicht bekannt sei, dass solche Kosten bevorstünden oder weitere Sonderumlagen beschlossen worden seien. Weiter heißt es in dem [Kaufvertrag](#), der [Verkäufer](#) habe dem [Käufer](#) die Protokolle der Eigentümerversammlungen der letzten drei Jahre übergeben und der [Käufer](#) habe Kenntnis von dem Inhalt der Unterlagen. Die Klägerin wurde als Eigentümerin der Einheiten in das Grundbuch eingetragen.

Im Rahmen der Kaufvertragsverhandlungen, die auf Seiten der [Verkäuferin](#) von dem Beklagten zu 2 geführt wurden, erhielt die Klägerin Zugriff auf einen von der [Verkäuferin](#) eingerichteten virtuellen Datenraum, der verschiedene Unterlagen zu dem Kaufobjekt enthielt. Am Freitag, dem 22. März 2019, stellte die Beklagte das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 1. November 2016 in den Datenraum ein. In dieser [Versammlung](#) hatten die Eigentümer beschlossen, eine frühere Mehrheitseigentümerin auf [Zahlung](#) von 50 Mio. € in Anspruch zu nehmen zur Umsetzung eines im Jahre 2006 gefassten Beschlusses über Umbaumaßnahmen am Gemeinschaftseigentum. Die Erhebung einer Sonderumlage in gleicher Höhe von den Eigentümern der Gewerbeeinheiten war abgelehnt worden. Um die Erhebung der Sonderumlage durchzusetzen, hatte eine andere Eigentümerin Klage erhoben. Das Verfahren endete im Januar 2020 mit einem [Vergleich](#), demzufolge 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 sollte. Auf dieser Grundlage wurde auch die Klägerin in Anspruch genommen. Daraufhin erklärte sie mit Schreiben vom 2. März 2020 die Anfechtung des Kaufvertrags wegen arglistiger [Täuschung](#), vorsorglich den [Rücktritt](#) vom [Kaufvertrag](#).

## Bisheriger Prozessverlauf:

Mit der Klage verlangt die Klägerin die Freistellung von den zur Finanzierung des Kaufpreises eingegangenen Darlehensverbindlichkeiten, hilfsweise die [Zahlung](#) von 1.500.000 €, daneben die [Zahlung](#) von 184.551,82 € – jeweils Zug um Zug gegen Übereignung der Gewerbeeinheiten und Abtretung der Rückgewähransprüche bezüglich der eingetragenen Grundschulden – sowie die Feststellung der Ersatzpflicht für künftige Schäden und des Annahmeverzugs. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Klägerin zurückgewiesen. Mit der von dem Bundesgerichtshof zugelassenen Revision hat die Klägerin ihre Klageanträge weiterverfolgt.

## Entscheidung des Bundesgerichtshofs:

Der Bundesgerichtshof hat das Urteil des Berufungsgerichts bis auf einen Nebenpunkt aufgehoben und die [Sache](#) zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Die Annahme des Berufungsgerichts, die [Verkäuferin](#) habe hinsichtlich des Kostenumfangs für die anstehenden Sanierungsmaßnahmen keine sie treffende Aufklärungspflicht verletzt, ist rechtsfehlerhaft.

Wie das Berufungsgericht zutreffend sieht, geht es hier nicht um einen Sach- oder Rechtsmangel des Kaufobjekts, sondern allein um die Haftung wegen Verschuldens bei [Vertragsschluss](#) wegen unterbliebener Aufklärung. Die Klägerin leitet ihre Ansprüche nämlich nicht aus einem mangelhaften Zustand des Gebäudes ab, sondern daraus, dass sie nicht hinreichend über eine konkret drohende Sonderumlage in Höhe von bis zu 50 Mio. € aufgeklärt worden sei. Sie macht damit einen Schadensersatzanspruch gegen die [Verkäuferin](#) aus § 280 Abs. 1 BGB, § 311 Abs. 2 Nr. 1 BGB, § 241 Abs. 2 BGB wegen Verletzung einer vorvertraglichen Aufklärungspflicht geltend.

Im Ausgangspunkt musste die [Verkäuferin](#) die Klägerin auch ungefragt darüber aufklären, dass bauliche Maßnahmen an dem Kaufobjekt mit einem Kostenumfang von 50 Mio. € ausstanden. Dieser Kostenumfang war für die Klägerin zweifelsohne von erheblicher Bedeutung. Dass er bei einer Besichtigung ohne Weiteres erkennbar war, hat das Berufungsgericht nicht festgestellt und ist auch nicht ersichtlich. Die Aufklärungspflicht der [Verkäuferin](#) galt auch unabhängig davon, dass diese Kosten vorrangig von der Mehrheitseigentümerin getragen werden sollten und eine Sonderumlage noch nicht beschlossen war. Denn solange die geplanten baulichen Maßnahmen nicht umgesetzt und bezahlt waren, bestand für die Klägerin als künftige Eigentümerin mehrerer Gewerbeeinheiten die konkrete Gefahr, dass die hierfür anfallenden Kosten anteilig von ihr getragen werden müssen.

Entscheidend ist deshalb, ob die Klägerin ausreichend aufgeklärt worden ist. Die [Verkäuferin](#) hat ihre Aufklärungspflicht nicht schon dadurch erfüllt, dass sie am 22. März 2019 das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 1. November 2016 in den Datenraum eingestellt hat. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs schließt die für den [Käufer](#) bestehende Möglichkeit, sich die Kenntnis von dem offenbarungspflichtigen Umstand selbst zu verschaffen, die Pflicht des [Verkäufers](#) zur Offenbarung nicht von vornherein aus. Ein verständiger und redlicher [Verkäufer](#) darf zwar davon ausgehen, dass bei einer Besichtigung ohne Weiteres erkennbare Mängel auch dem [Käufer](#) ins Auge springen werden und deshalb eine gesonderte Aufklärung nicht [erforderlich](#) ist. Konstellationen, in denen dem [Käufer](#) auf andere Weise die Möglichkeit gegeben wird, sich die Kenntnis selbst zu verschaffen, stehen der Besichtigungsmöglichkeit aber nicht ohne Weiteres gleich. Mit Blick auf übergebene Unterlagen ist eine Gleichstellung nur dann gerechtfertigt, wenn ein [Verkäufer](#) aufgrund der Umstände die berechnete Erwartung haben kann, dass der [Käufer](#) die Unterlagen nicht nur zum Zweck allgemeiner Information, sondern unter einem bestimmten Gesichtspunkt gezielt durchsehen wird. Solche Umstände liegen etwa vor, wenn der [Verkäufer](#) dem [Käufer](#) im Zusammenhang mit möglichen Mängeln ein Sachverständigengutachten überreicht. Dagegen kann ein [Verkäufer](#) nicht ohne Weiteres erwarten, dass der [Käufer](#) Finanzierungsunterlagen oder einen ihm übergebenen Ordner mit Unterlagen zu dem Kaufobjekt auf Mängel des Kaufobjekts durchsehen wird.

Diese Rechtsprechung zu übergebenen Unterlagen ist, wie der Bundesgerichtshof heute entschieden hat, sinngemäß auf den Fall zu übertragen, dass der [Verkäufer](#) einen Datenraum mit Unterlagen zu dem Kaufobjekt einrichtet und dem [Käufer](#) hierauf Zugriff gewährt. Der Umstand allein, dass der [Verkäufer](#) einen Datenraum einrichtet und den Kaufinteressenten den Zugriff auf die [Daten](#) ermöglicht, lässt nicht stets den Schluss zu, dass der [Käufer](#) den offenbarungspflichtigen Umstand zur Kenntnis nehmen wird. Nur 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, ist eine gesonderte Aufklärung durch den [Verkäufer](#) nicht [erforderlich](#). Der [Verkäufer](#) eines bebauten Grundstücks, der dem [Käufer](#) Zugriff auf einen Datenraum mit Unterlagen und Informationen zu der [Immobilie](#) gewährt, erfüllt daher hierdurch seine Aufklärungspflicht nur, 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. Ob dies aus Verkäufersicht der Fall ist, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab, etwa davon, ob und in welchem Umfang der [Käufer](#) – wozu er von Gesetzes wegen nicht verpflichtet ist – eine Due Diligence durchführt, wie der Datenraum und der Zugriff hierauf strukturiert und organisiert sind, welche Vereinbarungen hierzu getroffen wurden, wie wichtig die Information ist, um deren Offenbarung es geht, und wie leicht sie im Datenraum aufzufinden ist.

Im vorliegenden Fall konnte die [Verkäuferin](#) nicht die berechnete Erwartung haben, dass die Klägerin die in dem Protokoll enthaltenen Informationen noch vor [Vertragsschluss](#) zur Kenntnis nimmt, weil sie - wie für das Revisionsverfahren zu unterstellen war - das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 1. November 2016 kurz vor Abschluss des [Kaufvertrages](#) in den Datenraum eingestellt hat, ohne die Klägerin hierüber in Kenntnis zu setzen. Die Klägerin hatte ohne gesonderten Hinweis auf das [neu](#) eingestellte Dokument keinen Anlass, in dem Zeitfenster zwischen dem Einstellen des Protokolls am Freitag, den 22. März 2019, und dem Notartermin am Montag, den 25. März 2019, um 10 Uhr noch einmal Einsicht in den Datenraum zu nehmen.

Zudem kommt entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts – unabhängig von einer Aufklärungspflicht der [Verkäuferin](#) – ein Schadensersatzanspruch der Klägerin gegen die [Verkäuferin](#) aus § [280 Abs. 1 BGB](#), § [311 Abs. 2 Nr. 1 BGB](#), § [241 Abs. 2 BGB](#) insoweit wegen einer unzutreffenden Erklärung der [Verkäuferin](#) in dem notariellen [Kaufvertrag](#) und wegen einer unrichtigen oder unvollständigen Antwort der [Verkäuferin](#) auf Fragen der Klägerin in Betracht. Die vertragliche Erklärung der [Verkäuferin](#), dass nach ihrer Kenntnis außergewöhnliche, durch die Instandhaltungsrücklage nicht gedeckte Kosten nicht bevorstünden, könnte angesichts ausstehender baulicher Maßnahmen im Umfang von 50 Mio. € zumindest [unvollständig](#) gewesen sein. Gleiches gilt für die nach dem Vorbringen der Klägerin auf ihre Frage, ob und welcher Kostenanteil in Anbetracht des Sanierungsstaus womöglich auf sie zukomme, von der [Verkäuferin](#) gegebene Antwort, die Büroeinheiten verfügten über eine Option zur Umwandlung in Wohneinheiten, bei denen eine Kostenbeteiligung an Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen, welche eigentlich nur die Ladeneigentümer betreffen, nicht vorgesehen sei.

Infolgedessen ist die [Sache](#) an das Berufungsgericht zurückverwiesen worden, weil noch weitere Feststellungen zu dem Sachverhalt zu treffen sind. Unter anderem hatte die Beklagte behauptet, sie habe der Klägerin die relevanten Unterlagen schon früher in Papierform zukommen lassen.

**BGH-Urteil vom 15. September 2023 – [V ZR 77/22](#); [BGH PM 159/2023](#)**

**Vorinstanzen:**

LG Hildesheim – Urteil vom 16. April 2021 – 4 O 60/20

OLG Celle – Urteil vom 29. März 2022 – 4 U 50/21