

BGH, Urteil vom 15.09.2023, V ZR 77/22, BB 2023, 2573 ff. = [jurisbyhemmer](#)

# 1 Aufklärungspflichten beim Grundstückskauf: Der Einzelfall entscheidet!

+++ Kauf von Eigentumswohnungen +++ Belastungen durch Sonderumlagen +++ Umfang der Aufklärungspflichten +++ §§ 311 II Nr.1, 241 II, 280 I, 249 I BGB +++

**Sachverhalt (vereinfacht und abgewandelt):** V verkauft mehrere Gewerbeeinheiten in einem großen Gebäudekomplex an K. Man verständigt sich am 25.09.2019 in notariell beurkundeter Form auf einen Kaufpreis von 1.500.000 € unter Ausschluss der Sachmängelhaftung.

Im Rahmen der Kaufvertragsverhandlungen hatte K ab Anfang März 2019 Zugriff auf einen von V eingerichteten virtuellen Datenraum erhalten, der verschiedene Unterlagen zum Kaufobjekt enthielt. Am Freitag, 22.09.2019 stellte V eine Sammlung von WEG-Beschlüssen aus der Zeit ab dem Jahr 2007 in den Datenraum ein. Darin enthalten war u.a. das Protokoll einer Versammlung vom 01.11.2016. In dieser Versammlung hatten die Eigentümer beschlossen, die Mehrheitseigentümerin M auf Zahlung von 50 Millionen Euro in Anspruch zu nehmen. Hintergrund war die Planung umfangreicher Bauarbeiten am Objekt, welche bereits im Mai 2006 beschlossen worden waren. Eine Sonderumlage auf die jeweiligen Eigentümer sollte nicht erfolgen, da man die Hauptverantwortlichkeit für den Renovierungsbedarf bei M sah.

V informierte den K über das Einstellen der Unterlagen. Dieser bestätigte die Information und sagte zu, die Unterlagen einzusehen. Die am 22.09.2019 eingestellten Unterlagen waren aber so umfangreich, dass ein vollständiges Studium für K, der in Fragen des Immobilienrechts Laie ist, nicht möglich war. Auf die Frage des K, ob irgendwelche finanziellen Belastungen der Eigentümer aufgrund bereits gefasster Beschlüsse drohen könnten, erwiderte V, dass dies nicht der Fall sei.

Dabei war er davon ausgegangen, dass K zum einen die am 22.09.2019 in den Datenraum eingestellten Unterlagen gelesen hatte, zum anderen ging V davon aus, dass etwaige Belastungen ohnehin nur auf die Mehrheitseigentümerin M zukommen könnten, nicht aber auf K.

Die in 2006 beschlossenen Baumaßnahmen wurden im Jahr 2020 von der WEG beauftragt, die beabsichtigte Inanspruchnahme von M scheiterte jedoch, so dass neben anderen Eigentümern auch K hinsichtlich der Kosten im Wege einer Sonderumlage in Anspruch genommen wurde.

K fühlt sich von V betrogen. Er erklärt „den Rücktritt“ vom Vertrag. und begehrt die Rückzahlung des Kaufpreises.

**Kann K von V die Rückzahlung des Kaufpreises verlangen?**

## A) Sounds

1. Grundsätzlich bestehen im vorvertraglichen Bereich keine Aufklärungspflichten. Die Parteien haben sich selbst und auf eigenes Risiko über den Vertragsgegenstand zu informieren.

2. Etwas anderes gilt, wenn zulässige Fragen gestellt werden. In einem solchen Fall muss der Gefragte wahrheitsgemäß antworten. Informationen, die unabhängig von einer Frage erteilt werden, müssen ebenfalls wahrheitsgemäß erfolgen.

3. Unabhängig von einer Frage besteht eine Aufklärungspflicht, wenn es um Umstände geht, die den Vertragszweck der anderen Seite vereiteln können und daher für seinen Entschluss von wesentlicher Bedeutung sind, so-

fern er die Mitteilung nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrsanschauung redlicherweise erwarten darf.

4. Der Verkäufer eines Grundstücks, der dem Käufer Zugriff auf einen Datenraum mit Unterlagen und Informationen zur Immobilie gewährt, erfüllt hierdurch seine Aufklärungspflicht, wenn und soweit er aufgrund der Umstände die berechnete Erwartung haben kann, dass der Käufer durch Einsichtnahme in die Daten Kenntnis von einem nach obigen Grundsätzen offenbarungspflichtigen Umstand erlangen wird.

## B) Problemaufriss

Das Urteil des BGH befasst sich mit einer für die Examensklausur typischen Fragestellung: Kann sich ein Käufer vom Kaufvertrag lösen, weil er im Rahmen der Vertragsverhandlungen nicht in einer seiner Erwartungshaltung entsprechenden Art und Weise über Umstände aufgeklärt wurde, die aus seiner Sicht für den Vertragsschluss wesentlich sind.

Sie müssen in einer solchen Konstellation verschiedene Lösungsansätze bedenken:

Begründen die entsprechenden Umstände ggfs. einen Mangel des Grundstücks, so dass ein mangelbedingter Rücktritt in Betracht kommt?

Wurde über die Umstände ggfs. sogar arglistig getäuscht, so dass eine Anfechtung gem. § 123 I Alt. 1 BGB in Betracht kommt?

Wäre auch eine irrtumsbedingte Anfechtung neben dem Mängelrecht denkbar?

Oder besteht eine Aufklärungspflicht, bei deren Verletzung gem. §§ 280 I, 311 II, 241 II, 249 I BGB die Aufhebung des geschlossenen Vertrages verlangt werden kann?

Kann die Rechtsfolge der Vertragsaufhebung ggfs. auch auf deliktische Ansprüche gestützt werden?

Schlussendlich: wenn keiner dieser Ansätze greift: Wären dann zumindest die Grundsätze der Störung der Geschäftsgrundlage einschlägig, so dass ggfs. ein Rücktritt gem. § 313 III S. 1 BGB in Betracht kommt?

Dieses Gedankengerüst müssen Sie in entsprechenden Klausuren stets im Auge haben. Ob, und wenn ja, an welcher Stelle ein Anspruch bejaht wird, hängt natürlich von den Besonderheiten des jeweiligen Falles ab.

Vorliegend ging es im Wesentlichen um Fragen vorvertraglicher Aufklärungspflichten. Wir haben den BGH-Fall insoweit auf die entscheidenden Punkte gekürzt.

## C) Lösung

Zu prüfen ist, ob K von V die Rückzahlung des Kaufpreises verlangen kann.

### I. Anspruch aus § 346 I i.V.m. §§ 437 Nr. 2, 323 I, II, 346 I BGB

Möglicherweise kann K aufgrund des erklärten Rücktritts, § 349 S. 1 BGB, Rückzahlung des Kaufpreises gem. § 346 I BGB verlangen.

Voraussetzung dafür wäre das Vorliegen eines Rücktrittsgrundes.

Ein solcher könnte sich aus dem kaufrechtlichen Mängelrecht ergeben.

Zu prüfen ist daher, ob die erworbenen Gewerbeeinheiten bei Gefahrübergang, § 446 S. 1 BGB, den subjektiven bzw. objektiven Anforderungen an die Mangelfreiheit genügen, § 434 I Var. 1 bzw. Var. 2 BGB.

Eine Beschaffenheitsvereinbarung i.S.v. § 434 II S. 1 Nr. 1 BGB wurde von den Parteien nicht getroffen. Zwar ist es möglich, auch Umstände, die dem Kaufgegenstand nur mittelbar anhaften, zum Gegenstand einer Beschaffenheitsvereinbarung zu machen.

Es fehlt vorliegend aber an einer zumindest konkludenten Verständigung darüber, dass eine Sonderumlage auf die Eigentümer unter keinen Umständen erfolgen soll.

**Anmerkung:** Hinsichtlich der Kosten des Gemeinschaftseigentums muss differenziert werden: Die Kosten für die Bewirtschaftung des Gemeinschaftseigentums werden über das sog. Hausgeld getragen, welches jeder Wohnungseigentümer monatlich zu tragen hat. Daneben wird monatlich typischerweise eine Investitionsrücklage gezahlt, durch welche Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen finanziert werden. Sofern es um außergewöhnlichen Finanzbedarf geht, wie bei größeren Renovierungsmaßnahmen, kann eine Sonderumlage erhoben werden. Darüber entscheiden die Wohnungseigentümer durch Beschluss.

Der Beschluss über die Erhebung einer Sonderumlage ist auch keine Eigenschaft des Gebäudes, dessen Fehlen in objektiver Hinsicht erwartet werden kann, § 434 III S. 1 Nr. 1 bzw. Nr. 2 b) BGB.

Ein Rücktrittsrecht besteht daher nicht, so dass die Rückzahlung des Kaufpreises nicht aus § 346 I BGB verlangt werden kann.

### II. Anspruch aus § 812 I S. 1 Alt. 1 BGB

Ein Anspruch auf Rückzahlung könnte sich jedoch aus § 812 I S. 1 Alt. 1 BGB ergeben. Das wäre dann der Fall, wenn der wirksam geschlossene Kaufvertrag von K wirksam angefochten worden wäre, § 142 I BGB.

Eine Anfechtungserklärung läge zwar vor, da in der Rücktrittserklärung aufgrund laien günstiger Auslegung auch eine Anfechtungserklärung gesehen werden könnte, wenn nur der Wille zur Anfechtung hinreichend deutlich hervortritt. Dies ist vorliegend der Fall, da sich K „betrogen“ fühlt und sich damit auf den Anfechtungsgrund der arglistigen Täuschung gem. § 123 I Alt. 1 BGB beruft.

**Anmerkung:** Jedenfalls dann, wenn ein Rücktritt nicht in Betracht kommt, steht dieser Auslegung nichts entgegen. Grundsätzlich sind die Rechtsfolgen des Rücktritts besser: Es gibt keinen Entreicherungsseinwand und der Rücktritt kann mit Schadensersatzansprüchen kombiniert werden, vgl. § 325 BGB. Die Anfechtung vernichtet den Vertrag und damit alle vertraglichen Ansprüche. Voraussetzung für dieses Anfechtungsrecht wäre aber ein arglistiges Verhalten auf Seiten des V. Dieser war aber davon ausgegangen, dass K die Informationen aus den im virtuellen Datenraum zur Verfügung gestellten Informationen erlangt hatte. Zudem rechnete V zum damaligen Zeitpunkt nicht mit einer Umlage entsprechender Kosten auf alle Wohnungseigentümer.

Ein arglistiges, also bewusstes Verhalten, durch welches der V bei K eine Fehlvorstellung über eine eventuelle Kostenbelastung hervorrufen wollte, ist daher nicht gegeben.

Auch eine Anfechtung gem. § 119 II BGB kommt nicht in Betracht. Es handelt sich bei einer Sonderumlage um keine verkehrswesentliche Eigenschaft des Wohnungseigentums, da diese der Kaufsache nicht anhaftet.

**Anmerkung:** Auf das Konkurrenzverhältnis zum Mängelrecht muss daher vorliegend gar nicht eingegangen werden. Sofern eine verkehrswesentliche Eigenschaft der Kaufsache betroffen ist, deren Fehlen gleichzeitig zur Mangelhaftigkeit der Kaufsache führt, wird § 119 II BGB durch das spezielle Mängelrecht verdrängt. Insbesondere bestünde anderenfalls die Gefahr, dass der Vorrang der Nacherfüllung unterlaufen werden würde.<sup>1</sup> Selbst wenn die Kaufsache mangelfrei ist, soll nach einer Ansicht in der Literatur die Anfechtungsmöglichkeit gem. § 119 II BGB ausgeschlossen sein, sofern es sich um Eigenschaften handelt, die zum Gegenstand einer Beschaffenheitsvereinbarung i.S.d. § 434 II S. 1 Nr. 1 BGB gemacht werden könnten.<sup>2</sup> Anderenfalls – so diese Ansicht – würde der Käufer, der es verabsäumt, eine Beschaffenheitsvereinbarung zu treffen, durch eine Anfechtungsmöglichkeit „belohnt“, die er bei Einschlägigkeit des Mängelrechts nicht hätte.

<sup>1</sup> Vgl. ausführlich dazu Hemmer/Wüst/Tyroller, Schuldrecht BT I, Rn. 395 ff., insbesondere zu der Frage, ab welchem Zeitpunkt das Anfechtungsrecht gem. § 119 II BGB verdrängt wird. Die Anfechtung gem. § 123 I BGB bliebe demgegenüber neben dem Mängelrecht möglich!

<sup>2</sup> Vgl. MüKo, § 119, Rn. 29.

Ob sich diese Ansicht durchsetzt, ist fraglich, da sie insoweit faktisch auf die teilweise Abschaffung des § 119 II BGB im Kaufrecht hinausläufe, da zum Gegenstand einer Beschaffenheitsvereinbarung alle (!) Eigenschaften gemacht werden können, die auch verkehrswesentlich i.S.d. § 119 II BGB sind.

### III. Anspruch aus §§ 280 I, 311 II Nr. 1, 241 II Var. 3, 249 I BGB

Ein Anspruch auf Rückzahlung des Kaufpreises könnte sich jedoch aus §§ 280 I, 311 II Nr. 1, 241 II Var. 3, i.V.m. § 249 I BGB ergeben.

Sofern ein Käufer durch eine vorvertragliche Pflichtverletzung zu einem Vertragsschluss veranlasst wird, den er ohne die Pflichtverletzung nicht getätigt hätte, kann gem. § 249 I BGB die Aufhebung des Vertrages und infolge dessen die Rückzahlung des Kaufpreises verlangt werden.

**Anmerkung:** Die c.i.c. ist auf das negative Interesse gerichtet. Der Geschädigte kann also verlangen, so gestellt zu werden, wie er ohne die Pflichtverletzung stehen würde. Nach h.M. ergibt sich die konkrete Anspruchsgrundlage auf Rückzahlung des Kaufpreises aus § 346 I BGB analog, wenn der Verkäufer der Vertragsaufhebung zustimmt. Vertretbar wäre auch, § 812 I S. 2 Alt. 1 BGB anzunehmen, sobald der Vertrag aufgehoben wurde. Da die c.i.c. als vertragsähnlich beschrieben wird, ist der Ansatz gem. § 346 I BGB analog überzeugender.

Voraussetzung dafür wäre zunächst, dass die c.i.c. überhaupt anwendbar wäre.

#### 1. Anwendbarkeit (+)

Die Anwendbarkeit ist im Zusammenhang mit § 123 I Alt. 1 BGB problematisch.

Sofern eine Täuschung im vorvertraglichen Bereich stattgefunden hat, normiert § 123 I Alt. 1 BGB die Voraussetzungen, bei deren Vorliegen sich der Getäuschte vom Vertrag lösen kann.

Gerade in Fällen wie dem vorliegenden könnte die Arglistvoraussetzung unterlaufen werden, da der Anspruch auf Vertragsaufhebung über die c.i.c. schon bei einer nur fahrlässigen Täuschung (= Aufklärungspflichtverletzung) bestünde, wobei die Fahrlässigkeit sogar vermutet werden würde, § 280 I S. 2 BGB.

Nach h.M. findet die c.i.c. gleichwohl neben der Anfechtungsmöglichkeit des § 123 I Alt. 1 BGB Anwendung, da die Institute unterschiedliche Schutzrichtungen verfolgen. Während die c.i.c. das Vermögen schützen soll, schützt § 123 I BGB die freie Willensbildung.<sup>3</sup>

**Anmerkung:** Auch wenn § 812 BGB ein gesetzlicher Anspruch ist, der grundsätzlich nach vertraglichen bzw. vertragsähnlichen Ansprüchen zu prüfen ist, wurde die Prüfung hier vorgezogen, um das Konkurrenzproblem zur c.i.c. zu verdeutlichen. Generell müssen Sie beachten: Sofern der Vertrag bereits wirksam angefochten worden sein sollte, kommt es auf die Anwendbarkeit der c.i.c. ohnehin nicht an. Wegen der ex-tunc-Wirkung des § 142 I BGB besteht dann überhaupt kein Vertrag, dessen Aufhebung gem. § 249 I BGB verlangt werden müsste bzw. könnte. Die Rückzahlungsverpflichtung ergibt sich dann aus § 812 I S. 1 Alt. 1 BGB (nach a.A. aus § 812 I S. 2 Alt. 1 BGB)!

## 2. Vorvertragliches Schuldverhältnis (+)

V und K haben im Vorfeld des Vertragsschlusses Verhandlungen geführt. Gem. § 311 II Nr. 1 BGB findet § 241 II BGB daher bereits Anwendung.

### 3. Pflichtverletzung gem. § 241 II Var. 3 BGB?

Fraglich ist allerdings, ob auch eine Pflicht i.S.d. § 241 II BGB verletzt wurde. Mangels Verletzung eines Rechts bzw. Rechtsgutes kommt vorliegend allenfalls § 241 II Var. 3 BGB in Betracht. Zu differenzieren ist dabei danach, ob ein positives Tun oder ein Unterlassen vorgeworfen werden soll. Im Falle des Unterlassens muss zunächst das Bestehen einer (hier: Aufklärungs-) Pflicht festgestellt werden.

#### a) Unzutreffende Aussagen im KV selbst (-)

Denkbar ist, dass sich bereits aus einer unzutreffenden Erklärung im Kaufvertrag selbst eine Schutzpflichtverletzung ergibt (positives Tun). Macht ein Verkäufer tatsächliche Angaben, die für den Kaufentschluss des anderen Teils von Bedeutung sind, so müssen diese richtig sein, und zwar auch dann, wenn bzgl. des betroffenen Aspekts gar keine Frage gestellt wurde bzw. eine Offenbarungspflicht gar nicht bestand.

Zu etwaigen Angaben im Kaufvertrag kann im vorliegenden Fall jedoch keine Stellung bezogen werden, da der Vertragsinhalt als solcher sich dem Sachverhalt nicht entnehmen lässt.

<sup>3</sup> Vgl. Hemmer/Wüst/Tyroller, Schuldrecht AT, Rn. 223 ff.

**Anmerkung:** Im Originalfall waren bestimmte Zusagen gemacht worden, die nach Auffassung des Berufungsgerichts nicht bedeutsam waren, so dass es ihnen, d.h. ihrer Richtigkeit, nicht nachgegangen war. Der BGH hat dies kritisiert und die Sache insoweit zurückverwiesen.

#### b) Bzgl. zulässiger Frage?

Nach ständiger Rechtsprechung des BGH ist der Verkäufer (wiederum unabhängig von einer Offenbarungspflicht) verpflichtet, Fragen des Käufers richtig und vollständig zu beantworten.

Dabei besteht allerdings keine Verpflichtung des Verkäufers, Informationen zu beschaffen. Fehlen ihm die entsprechenden Kenntnisse zur Beantwortung der Frage und offenbart er seine Unkenntnis, liegt darin keine vorvertragliche Pflichtverletzung. Der Käufer muss dann auf dieser Basis entscheiden, ob er sich die Informationen anderweitig beschafft oder den Vertrag verbunden mit dem Risiko abschließt, dass sich der erfragte Umstand später negativ auswirkt.

Vorliegend hat V die Frage nach einer Kostenbelastung aufgrund bereits gefasster Beschlüsse mit nein beantwortet, was, aus seiner Warte betrachtet, eine wahrheitsgemäße Antwort darstellt. Denn der ihm bekannte Beschluss mit dem Plan, die Kosten der beschlossenen Sanierung M aufzuerlegen, war insoweit gerade nicht geeignet, eine Kostenlast zu Lasten von K zu begründen. Dass durch einen Folgebeschluss eine entsprechende Kostenlast entstehen könnte, war nicht Gegenstand der Fragestellung.

**Anmerkung:** Hier war der Originalfall sehr unübersichtlich, da das Berufungsgericht den Sachverhalt insoweit nicht vollständig ermittelt hatte. Mit guter Argumentation wäre an dieser Stelle beim von uns unterstellten Sachverhalt auch eine andere Auffassung vertretbar. Sog. Angaben ins Blaue hinein können in der Rechtsprechung tatsächlich sowohl eine arglistige Täuschung als auch eine vorvertragliche Pflichtverletzung darstellen. Hier ging es aber nicht darum, dass ein Beschluss, der schon getroffen worden war, im Vertrauen auf seine Nichtexistenz verschwiegen wurde; vielmehr war V davon ausgegangen, dass die bestehende Beschlusslage keine Kostentragung zu Lasten des K nach sich ziehen konnte. Insoweit besteht eher die Frage, ob er unabhängig von der konkreten Frage auch auf diesen Umstand hätte hinweisen müssen, vgl. dazu sogleich unter c).

### c) Aufklärungsbedürftiger Umstand

Fraglich ist, ob der beschlossene Sanierungsumfang von 50 Mio. € ein aufklärungsbedürftiger Umstand ist, auch wenn V davon ausgegangen war, dass zu Lasten des K daraus keine Nachteile erwachsen könnten.

Es besteht in Vertragsverhandlungen zwar keine allgemeine Rechtspflicht, den anderen Teil über alle Einzelheiten und Umstände aufzuklären, die dessen Willensentschließung beeinflussen könnten.

Vielmehr ist grundsätzlich jeder Verhandlungspartner für sein rechtsgeschäftliches Handeln selbst verantwortlich und muss sich deshalb die für die eigene Willensentscheidung notwendigen Informationen auf eigene Kosten und eigenes Risiko selbst beschaffen. Allerdings besteht auch bei Vertragsverhandlungen, in denen die Parteien entgegengesetzte Interessen verfolgen, für jeden Vertragspartner die Pflicht, den anderen Teil über Umstände aufzuklären, die den Vertragszweck des anderen vereiteln können und daher für seinen Entschluss von wesentlicher Bedeutung sind, sofern er die Mitteilung nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrsanschauung redlicherweise erwarten darf.<sup>4</sup>

Ein solcher Umstand kann auch dann vorliegen, wenn er geeignet ist, dem Vertragspartner erheblichen wirtschaftlichen Schaden zuzufügen.<sup>5</sup>

Zu klären ist daher, ob gemessen an diesen Vorgaben eine Aufklärungspflicht hinsichtlich der ausstehenden Sanierungsmaßnahmen im Umfang eines Volumens von 50 Mio. € bestand.

#### aa) Aufklärungsbedürftigkeit (+)

Vorliegend ist davon auszugehen, dass es sich um einen aufklärungsbedürftigen Umstand handelte, insbesondere wenn – wovon vorliegend auszugehen ist – der Renovierungsaufwand im Rahmen einer Besichtigung auch nicht erkennbar war. Auch Modernisierungsarbeiten, die nicht zwingend erforderlich sind, aber von der Eigentümergemeinschaft bereits beschlossen wurden, sind für einen Kaufinteressenten von Bedeutung.

Dabei spielt es auch keine Rolle, dass die entsprechenden Kosten vorrangig von der Mehrheitseigentümerin M getragen werden sollten. Jedenfalls solange die Maßnahmen nicht durchgeführt und bezahlt sind, besteht das Risiko der Erhebung einer Sonderumlage mit einer Kostenbeteiligung des K.

<sup>4</sup> Vgl. BGH, NJW 2017, 1586 ff. = [jurisbyhemmer](#).

<sup>5</sup> BGH, NJW 2010, 3362 = [jurisbyhemmer](#).

### bb) Aufklärungspflicht durch Zugang zu Datenraum nachgekommen?

Möglicherweise ist V seiner Aufklärungspflicht jedoch dadurch nachgekommen, dass er die Beschlüsse, aus denen sich die Durchführung der Investitionen ergibt, in einem virtuellen Datenraum zur Verfügung gestellt hatte, so dass K die Möglichkeit bekam, sich über alle relevanten Investitionsvorhaben zu informieren.

Die für den Käufer bestehende Möglichkeit, sich die Kenntnis von einem offenbarungspflichtigen Umstand selbst zu verschaffen, schließt die Pflicht des Verkäufers zur Offenbarung aber nicht von vorneherein aus.

So darf ein verständiger und redlicher Verkäufer 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 mit einer solchen Konstellation aber 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.<sup>6</sup>

Das gilt gleichermaßen, wenn es nicht um einen offenbarungspflichtigen Mangel, sondern um einen anderen offenbarungspflichtigen Umstand geht, etwa – wie vorliegend – um die aus einer ausstehenden Sanierungsmaßnahme drohende Kostenlast für den Käufer.

Diese Rechtsprechung ist sinngemäß auf den Fall zu übertragen, dass der Verkäufer einen Datenraum mit Unterlagen zu dem Kaufobjekt einrichtet und dem Käufer hierauf Zugriff gewährt.

<sup>6</sup> BGH, NJW 2012, 846 ff. = [jurisbyhemmer](#).

**(1) Abgleich mit Fällen der due diligence<sup>7</sup> Prüfung**

Allerdings wird in Rechtsprechung und Literatur zum Unternehmenskauf diskutiert, ob die (durch Einrichtung eines Datenraums ermöglichte) Durchführung einer due diligence – also einer Überprüfung des Kaufgegenstandes in technischer, wirtschaftlicher und rechtlicher Hinsicht – durch den Käufer Auswirkungen auf die Aufklärungspflichten des Verkäufers hat, und wenn ja, welche.

Überwiegend wird davon ausgegangen, dass die Durchführung einer due diligence den Umfang der Aufklärungspflichten des Verkäufers zwar nicht generell, aber im Einzelfall reduzieren könne.<sup>8</sup>

Dabei wird z.T. angenommen, dass der Verkäufer mit der Zurverfügungstellung von Unterlagen in einem Datenraum in der Regel seinen Aufklärungspflichten nachkomme, da im Normalfall die vollständige Durchsicht des Datenraums erwarten kann.

Nach a.A. soll die Durchführung einer due diligence keine Auswirkungen auf die Aufklärungspflichten des Verkäufers haben.<sup>9</sup>

Für den Grundstückskauf werden diese Fragen bislang noch nicht explizit diskutiert. Der BGH geht im vorliegenden Fall davon aus, dass die Frage, ob der Verkäufer eines bebauten Grundstücks mit der Einrichtung, Bestückung und Eröffnung eines (physischen oder virtuellen) Datenraums seiner Aufklärungspflicht gegenüber dem späteren Käufer hinsichtlich eines offenbarungspflichtigen, in dem Datenraum als Information vorhandenen Umstandes genügt, nicht allgemein und losgelöst von den Umständen des Einzelfalls beantwortet werden kann.

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken dagegen, die obigen Grundsätze zur due diligence Prüfung auch auf einen Grundstückskauf zu übertragen. In beiden Fällen gilt gleichermaßen, dass es zwar nicht generell, aber im Einzelfall an einem Bedürfnis für eine gesonderte Aufklärung fehlen kann.

Der Umstand allein, dass der Verkäufer einen Datenraum einrichtet und den Kaufinteressenten Zugriff auf die Daten ermöglicht, lässt aber angesichts der Vielgestaltigkeit der Abläufe in der Praxis nicht stets den Schluss zu, dass der Käufer den offenbarungspflichtigen Umstand zur Kenntnis nehmen wird.

<sup>7</sup> Es handelt sich um einen Prüfprozess, bei dem Stärken, Schwächen, Risiken im Hinblick auf wirtschaftliche, rechtliche bzw. steuerrechtliche Verhältnisse analysiert werden („mit gebotener Sorgfalt“). Insbesondere in Fällen eines Unternehmenskaufs ist eine derartige Prüfung Standard.

<sup>8</sup> Statt vieler BeckOGK/Herresthal, BGB, § 311, Rn. 427; BGH, NJW 2002, 1042 (1044) = [juris](#)byhemmer.

<sup>9</sup> Statt vieler Eggenberger, Gesellschaftsrechtliche Voraussetzungen und Folgen einer due-diligence Prüfung, S. 275 ff.

**(2) Durfte V davon ausgehen, dass K sich Informationen durch Lektüre selbst verschafft?**

Ist allerdings im Einzelfall die Erwartung gerechtfertigt, dass der Käufer bestimmte, vom Verkäufer in dem Datenraum bereitgestellte Informationen 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 zur Immobilie gewährt, erfüllt hierdurch seine Aufklärungspflicht, 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 der Verkäufer diese berechnete Erwartung haben kann, hängt somit von den Umständen des Einzelfalls ab, etwa davon, ob und in welchem Umfang der Käufer eine due diligence durchführt, wie der Datenraum und der Zugriff hierauf strukturiert und organisiert sind und welche Vereinbarungen hierzu getroffen wurden, sowie welcher Art die Information ist, um deren Offenbarung es geht, und die Unterlage, in der sie enthalten ist.

**(a) Wurde due diligence durchgeführt?**

Grundsätzlich kann der Verkäufer einer Immobilie von dem Käufer, der eine due diligence durchführt, eher erwarten, dass er die zur Verfügung gestellten Unterlagen vollständig durchsehen und deren Bedeutung für seine Kaufentscheidung überprüfen wird, als von einem Käufer, der keine due diligence durchführt.

Dies gilt insbesondere, wenn der Käufer bei der Durchführung der due diligence von Experten unterstützt und beraten wird.

**Anmerkung:** Selbst wenn Daten zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt werden, kann der Verkäufer nicht automatisch von deren Wahrnehmung durch den Käufer ausgehen, denn es besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer due diligence. Insoweit muss im Einzelfall auch darauf geachtet werden, ob der Käufer diese Prüfung (freiwillig) durchgeführt hat und ob der Verkäufer wiederum davon weiß! Diese Voraussetzung war im vorliegenden Fall erfüllt.

Auch ist von Bedeutung, ob der Käufer die Unterlagen (als Laie) selbst in Augenschein nimmt, oder sich dabei von Experten beraten lässt.

### (b) Art und Organisation des Datenraums

Weiter sind die tatsächlichen Umstände der Einrichtung und Nutzung des Datenraums zu berücksichtigen. Es kommt etwa auf den Umfang der dort eingestellten Informationen an, sowie darauf, ob diese zutreffend benannt und systematisch geordnet sind, ob es ein Inhaltsverzeichnis oder eine Suchfunktion gibt, ob der Käufer auf nachträglich eingestellte Informationen gesondert hingewiesen wird, welches Zeitfenster ihm für die Überprüfung der Informationen zur Verfügung steht, und ob der Käufer die Information gesondert angefordert bzw. zum Ausdruck gebracht hat, dass es für ihn auf einen Umstand besonders ankommt. Für die berechnete Erwartungshaltung des Verkäufers, dass der Käufer eine Information selbst auffinden wird, wenn sie für ihn von Interesse ist, spielt zudem dessen – dem Verkäufer bekannte – Geschäftsgewandtheit eine Rolle.

### (c) Relevanz des Umstandes

Zusätzlich (!) muss der Verkäufer bedenken, um was für einen Umstand es geht und welche Relevanz er für die Kaufentscheidung des Käufers hat.

Handelt es sich etwa um einen Umstand, der (für den Verkäufer erkennbar) für den Käufer von ganz erheblicher Bedeutung ist, etwa weil er den Vertragszweck vereiteln oder dem Käufer ganz erheblichen wirtschaftlichen Schaden zufügen kann, und ist der Umstand aus den bereitgestellten Daten nicht ohne Weiteres erkennbar, dem Verkäufer aber bekannt und unschwer zu offenbaren, dann kann der Käufer regelmäßig einen gesonderten Hinweis erwarten. Der Verkäufer darf in diesem Fall nicht sehenden Auges abwarten, ob der Käufer die nur schwer erkennbare Information aus den bereitgestellten Daten ermittelt, sondern muss diese trotz due diligence kommunizieren.<sup>10</sup>

Ob der Umstand aus den bereitgestellten Daten ohne Weiteres erkennbar ist, kann auch davon abhängen, in welcher Art von Unterlage und an welcher Stelle innerhalb der Unterlage die Information vorhanden ist, namentlich ob es sich um ein Dokument handelt, das ein Käufer vor dem Erwerb einer Immobilie im Regelfall auch ohne besondere Interessen an Einzelaspekten des Objekts durchsehen wird. Dies kann wiederum davon abhängen, wie geschäftsgewandt der Käufer ist und ob er von sachkundigen Personen beraten wird.

### (3) Übertragung der Grundsätze auf den vorliegenden Fall

Gemessen an den dargestellten Grundsätzen durfte V vorliegend nicht davon ausgehen, dass K sich

die Information hinsichtlich der Gefahr einer Kostenbelastung selbst verschaffen würde.

Zwar wurde eine Prüfung der Unterlagen durch K durchgeführt, so dass V grundsätzlich von der Wahrnehmung bestimmter Informationen ausgehen durfte.

Problematisch ist jedoch bereits, dass K sich nicht von Experten hat beraten lassen und selbst Laie auf dem Gebiet der Grundstücksgeschäfte ist. Insoweit streitet auch keine Vermutung zugunsten des V, dass dieser davon ausgehen durfte, K würde sich der Mithilfe von Experten bedienen. Vielmehr muss er davon ausgehen, dass der K allein die Informationen gesichtet hat.

Hinzu kommt, dass die Unterlagen sehr umfangreich waren. Zudem wurden sie dem K erst wenige Tage vor dem Vertragsschluss zur Verfügung gestellt. Wird der Datenraum schon zuvor eröffnet, kann der Käufer davon ausgehen, dass jedenfalls in einer solch kurzen Zeitspanne zum Kaufvertragsschluss keine wesentlichen zusätzlichen Informationen eingestellt werden.

Auch gibt der Sachverhalt nichts dafür her, dass jedenfalls dieser für die Kaufentscheidung gravierende Aspekt an prominenter Stelle, z.B. durch Hervorhebungen oder ausdrückliche Hinweise, verortet wurde.

V durfte daher nicht ohne Weiteres davon ausgehen, dass K diese wichtige Information finden würde.

Auch der Umstand, dass K nach Durchsicht der Unterlagen noch einmal explizit nach Kostenbelastungen gefragt hat, musste dem V verdeutlichen, dass K offenbar nicht den Inhalt der in den Datenraum eingestellten Beschlüsse erfasst hatte.

Nach alledem hätte es trotz der Zurverfügungstellung der Daten und trotz Durchführung einer due diligence durch K eines zusätzlichen Hinweises auf die kostspieligen Investitionen bedurft.

Dadurch, dass V diesen Hinweis nicht erteilt hat, hat er eine Aufklärungspflicht verletzt und damit die Interessen des K i.S.d. § 241 II Var. 3 BGB missachtet.

## 4. Keine Widerlegung des vermuteten Vertretenmüssens?

V gelingt es nicht, die Vermutung des Vertretenmüssens, § 280 I S. 2 BGB, zu widerlegen.

Insbesondere entlastet ihn der Umstand nicht, dass er davon ausgegangen war, K habe die Informationen durch Prüfung der Beschlüsse erlangt, so dass er nicht mehr zur (gesonderten) Aufklärung verpflichtet war.

Dabei handelt es sich um einen unbeachtlichen Rechtsirrtum.

<sup>10</sup> So zutreffend BeckOGK/Herresthal, BGB, § 311, Rn. 427.

## 5. Rechtsfolge: Vertragsaufhebung

K kann verlangen, so gestellt zu werden, wie er ohne die Pflichtverletzung stehen würde. Bei hinzugedachter Aufklärung hätte er den vorliegenden Vertrag nicht geschlossen.

**Anmerkung:** Ob er den Vertrag zu anderen Konditionen geschlossen hätte, spielt insoweit keine Rolle. Lediglich wenn der Käufer vorträgt, er hätte bei Kenntnis der Umstände zu einem günstigeren Preis erworben, greifen die Grundsätze der sog. Minderungsrechtsprechung des BGH, wonach vermutet wird, dass es dem Käufer gelungen wäre, zu besseren Konditionen zu kontrahieren.<sup>11</sup>

## IV. Deliktische Ansprüche (-)

Deliktische Ansprüche kommen nicht in Betracht: Eine Rechtsgutsverletzung i.S.d. § 823 I BGB ist nicht ersichtlich. Auch eine Schutzgesetzverletzung i.S.d. § 823 II BGB kommt nicht in Betracht, da V nicht in betrügerischer Absicht gehandelt hat (§ 263 StGB). Auch ist das Verhalten des V nicht als vorsätzlich sittenwidrig i.S.d. § 826 BGB einzustufen. Schon der Umstand, dass V davon ausgegangen war, der K habe Kenntnis von den Beschlüssen erlangt, spricht gegen die Annahme vorsätzlichen Verhaltens. Ein billiges Inkaufnehmen eines Schadens ist nicht ersichtlich.

## V. Endergebnis

K kann von V die Aufhebung des geschlossenen Kaufvertrages und infolgedessen die Rückzahlung des Kaufpreises gem. §§ 280 I, 311 II Nr. 1, 241 II Var. 3, i.V.m. §§ 249 I, 346 I BGB analog verlangen.

## D) Kommentar

(cda). Die Darstellungen zur Aufklärungspflicht werden von Ihnen in dieser Ausführlichkeit in der Klausur sicher nicht erwartet werden.

Da der BGH erstmals zum Umfang einer Aufklärungspflicht bei Eröffnung eines Datenraums Stellung bezogen hat, haben wir die Aspekte dargestellt, die nach überzeugender Ansicht des BGH maßgeblich für die Annahme einer Aufklärungspflichtverletzung sind.

Merken Sie sich für die Klausur: Geht es um einen aufklärungsbedürftigen Faktor? Wenn ja: Ist der Verkäufer seiner Aufklärungspflicht durch Eröff-

nung des Datenraums nachgekommen? Ja, wenn er davon ausgehen durfte, dass der Käufer diese Information auch wahrnehmen würde. Das wiederum kann nicht pauschal beantwortet werden, sondern hängt von den Umständen des jeweiligen Einzelfalls ab. Maßgeblich sind folgende Erwägungen: Führte der Käufer eine due diligence durch und wusste der Verkäufer davon? Hat der Verkäufer die Daten in einer Art und Weise zur Verfügung gestellt, dass mit einer Kenntnisnahme durch den Käufer zu rechnen war? Dies wiederum hängt von dem Aufbau der Daten, dem Zeitpunkt der Zurverfügungstellung, der Frage, ob Experten vom Käufer eingesetzt wurden und von der Relevanz des aufklärungsbedürftigen Umstandes ab.

Ob in Ihrer Klausur nach diesen Maßstäben eine Pflichtverletzung vorliegt, hängt von den Schilderungen im Sachverhalt ab, die Sie – wie immer – genau analysieren müssen!

## E) Wiederholungsfrage

### ▪ Wann bestehen Aufklärungspflichten im vorvertraglichen Bereich?

Aufklärungspflichten im vorvertraglichen Bereich bestehen bei zulässigen Fragen, überlegenem Fachwissen sowie dann, wenn es um einen Aspekt geht, der für die Kaufentscheidung des Käufers von wesentlicher Bedeutung ist und bei dem der Verkäufer davon ausgehen muss, dass der Käufer sich die entsprechenden Informationen nicht selbst beschaffen kann.

## F) Zur Vertiefung

### Zur Anwendbarkeit der c.i.c. neben § 123 I BGB

- Hemmer/Wüst/Tyroller, Skript Schuldrecht AT, 223 ff.

<sup>11</sup> Vgl. dazu BGH, **Life&LAW 04/2012, 249 ff.**