

12. Dezember 2023

BGH-Beschluss: erweiterte Aufklärungspflichten von Immobilienverkäufern

Dass ein Kaufinteressent bereitgestellte Informationen theoretisch zur Kenntnis nehmen könnte, entlastet den Immobilienverkäufer nicht in seiner Aufklärungspflicht. Dieser muss den Käufer über relevante Umstände, zum Beispiel über anstehende Sanierungskosten, hinreichend und aktiv aufklären. Mit diesem Beschluss vom 15.09.2023 (Az. V ZR 77/22) verschärft der Bundesgerichtshof die Pflichten von Immobilienverkäufern erheblich.

Kurz vor Vertragsschluss Unterlagen online „nachgereicht“

Verkäufer müssen proaktiv über wichtige Themen wie bevorstehende erhebliche Sanierungskosten aufklären. Solche Informationen darf der Verkäufer nicht „klammheimlich“ nachreichen, sondern muss im Vorfeld explizit darauf hinweisen und sicherstellen, dass der Käufer noch genügend Zeit zur Prüfung hat. Diesbezügliche Unterlagen kurz vor Vertragsabschluss ohne entsprechenden Hinweis in einem virtuellen Datenraum zur Verfügung zu stellen, reicht aus Sicht des fünften Zivilsenats des Bundesgerichtshofs nicht aus. Nur in Einzelfällen sei keine Aufklärung nötig. Unter anderem komme es darauf an, welche Vereinbarungen es zur Nutzung des Datenraums gab und wie wichtig die betreffende Information ist.

In dem vorliegenden Fall ging es um einen Immobilienkauf in Hannover. Ein Käufer hatte mehrere Gewerbeeinheiten in einem Gebäudekomplex für rund 1,5 Millionen Euro erworben. Der Verkäufer hatte Unterlagen zur Immobilie in einem virtuellen Datenraum bereitgestellt. Kurz vor dem Notartermin stellte der Verkäufer dort noch ein Protokoll der Eigentümersammlung ein, das einen Beschluss dokumentierte, in dem es um eine Sonderumlage für anstehende Sanierungsarbeiten in Höhe von 50 Millionen Euro ging. Konkret legte der Verkäufer die Unterlagen freitags in dem virtuellen Datenraum ab. Am Montag war bereits der Beurkundungstermin.

Böse Überraschung: Käufer wusste von Sonderumlage nichts

Nach erfolgreichem Kauf wurde der neue Eigentümer aufgrund dieses Beschlusses zur Sonderumlage von den neuen Miteigentümern in Anspruch genommen. Von alledem hatte er aber vor dem Kauf nichts gewusst, denn er hatte das Protokoll der Eigentümerversammlung nicht gelesen.

Im Kaufvertrag hatte der Verkäufer versichert, dass keine Sonderumlage mit wirtschaftlichen Auswirkungen beschlossen worden sei und er keine Kenntnis von außergewöhnlichen Kosten habe. Über ein laufendes Klageverfahren zur Durchsetzung der Sonderumlage hatte er den Interessenten im Vorfeld nicht informiert.

Klage gegen Verkäufer: Verletzung vorvertraglicher Aufklärungspflichten

Nachdem der Käufer aus einem gerichtlichen Vergleich des Klageverfahrens in Anspruch genommen wurde, erklärte er die Anfechtung des Kaufvertrages wegen arglistiger Täuschung und vorsorglich auch den Rücktritt vom Vertrag. Außerdem verklagte er den Verkäufer auf Schadensersatz, weil dieser ihn nicht hinreichend über die drohende Sonderumlage von ca. 50 Millionen Euro aufgeklärt hatte. Er berief sich dabei auf § 280 Abs. 1, § 311 Abs. 2 Nr. 1, § 241 Abs. 2 BGB und machte eine Verletzung der vorvertraglichen Aufklärungspflicht geltend.

Das Oberlandesgericht Celle wies die Klage jedoch ab und argumentierte, es sei die Pflicht des Käufers, sich vor Vertragsabschluss alle nötigen Informationen zu besorgen. Nun hat der BGH das Urteil im Wesentlichen aufgehoben und den Fall zur erneuten Verhandlung an das OLG Celle zurückverwiesen.

BGH: Verkäufer muss Käufer aktiv informieren

Nur weil für den Käufer die Möglichkeit bestünde, sich selbst Kenntnis von dem offenbarungspflichtigen Umstand (hier der Sonderumlage) zu verschaffen, schließt das die Pflicht des Verkäufers, solche Informationen zu offenbaren, nicht von vornherein aus, heißt es in dem Beschluss.

Zwar dürften Verkäufer davon ausgehen, dass den Interessenten bei einer Besichtigung erkennbare Mängel auffallen würden und eine gesonderte Aufklärung daher nicht erforderlich sei. Das gelte jedoch nicht, wenn dem Käufer nur Unterlagen und Daten bereitgestellt würden. Verkäufer könnten nicht erwarten, dass Interessenten Finanzierungsunterlagen oder andere bereitgestellte Dokumente auf Mängel des Kaufobjekts prüfen würden, so der BGH. Im vorliegenden Fall hätte der Verkäufer nicht erwarten können, dass der Käufer anhand des eingestellten Versammlungsprotokolls herausfinden würde, dass eine Sonderumlage fällig werden würde – zumal lediglich ein Wochenende zwischen der Bereitstellung des Protokolls im Datenraum und der Beurkundung des Kaufvertrags lag. Ein Schadensersatzanspruch wegen einer unzutreffenden Erklärung des Verkäufers komme laut BGH in Betracht.

Mit diesem Beschluss hat der Bundesgerichtshof die Rechte von Immobilienkäufern erheblich gestärkt und im Umkehrschluss die Aufklärungspflichten der Verkäufer erweitert. Immobilienkäufer, die nach erfolgter Transaktion mit bösen Überraschungen konfrontiert werden, haben dank des BGH-Urteils nun gute Chancen, den Verkäufer dafür haftbar zu machen. Betroffene beraten wir in der Anwaltskanzlei Lenné gerne. Vereinbaren Sie dazu einfach einen Termin für ein kostenloses

Erstgespräch.

[Kerstin Messerschmidt](#)

Angestellte Rechtsanwältin

Wir helfen Ihnen gerne! [Kontaktieren](#) Sie uns. Oder vereinbaren Sie [hier online einen Termin](#) für eine telefonische kostenfreie Erstberatung.

- [Facebook](#)
- [Twitter](#)
- [WhatsApp](#)
- [E-mail](#)

[Zurück](#)