



Sonderinformation | BGH verschärft Aufklärungspflichten von Immobilienverkäufern

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH) verändert maßgeblich die Dynamik im Immobilienerwerb. Zu dem lang bewährten Grundsatz „Caveat emptor“ (Der Käufer nehme sich in Acht) hat der BGH mit Entscheidung vom 15.09.2023 (Az.: V ZR 77/22) klargestellt, dass die bisherige Praxis, lediglich Unterlagen im virtuellen Datenraum bereitzustellen, nicht mehr ausreicht. Vielmehr müssen Verkäufer sicherstellen, dass der Käufer nicht nur Zugang, sondern auch tatsächliche Kenntnis von den für den Kauf entscheidenden Dokumenten hat, sodass der Käufer jene Informationen in seine Kaufentscheidung miteinbeziehen kann.

Der 5. Zivilsenat betont daher, dass eine kurzfristige Offenlegung der Dokumente – ohne einen entsprechenden Hinweis – allein nicht genügt, um die Haftung des Verkäufers auszuschließen. Denn: Dieses Vorgehen birgt nun das Risiko einer arglistigen Täuschung und kann zu einer Schadensersatzhaftung führen, da der bisher übliche Haftungsausschluss nicht mehr greift. Insofern wird von Verkäufern verstärkt darauf geachtet werden müssen, dass relevante Informationen so transparent und zeitgerecht offengelegt werden, dass eine berechnete Kenntnisnahme und Prüfung seitens des Käufers erwartet werden kann.

Die Machtverhältnisse auf dem Markt für Fusionen und Übernahmen verschieben sich somit zu Gunsten der Käufer, wohingegen der Druck auf die Verkäufer steigt, ihre Aufklärungspflichten rechtssicher zu erfüllen. Daher ist entscheidend auf eine strategische und sorgfältige Planung sowie eine genaue Dokumentation im virtuellen Datenraum zu achten.

Um den neuen rechtlichen Anforderungen gerecht zu werden, unterstützen wir Sie sehr gerne.

Hierzu finden Sie nachfolgend die Ansprechpartner, die Ihnen beratend und gestaltend zur Verfügung stehen und sich mit dem vorstehenden Thema besonders beschäftigt haben.



Ihre Ansprechpartner



Philip G. Wiljan

Partner,
Rechtsanwalt, LL.M.

philip.wiljan@sonntag-partner.de

Tel.: + 49 821 570 58- 147



Jana Leutloff

Partnerin,
Rechtsanwältin, LL.M.

jana.leutloff@sonntag-partner.de

Tel.: + 49 821 570 58- 416



Dr. Benjamin Riedel

Partner,
Rechtsanwalt, Fachanwalt
für Miet- und Wohnungs-
eigentumsrecht

benjamin.riedel@sonntag-partner.de

Tel.: + 49 821 570 58- 306



Ingmar Niederkleine

Partner,
Rechtsanwalt, Fachanwalt
für Miet- und Wohnungs-
eigentumsrecht

ingmar.niederkleine@sonntag-partner.de

Tel.: +49 911 81511- 446

Über SONNTAG Wirtschaftsprüfung. Steuer. Recht.:

Expertise und Kompetenz bei SONNTAG – hier werden viele Disziplinen vereint.

An vier süddeutschen Standorten sind die Experten bundesweit sowie im internationalen Umfeld tätig und betreuen und beraten die Mandanten rund um die Themen Wirtschaftsprüfung, Steuern und Recht.

Die jeweilig projektbezogene Teamzusammenstellung sowie der integrierte und multidisziplinäre Ansatz zielen auf eine präzise und lösungsorientierte Betreuung ab – fachübergreifend und aus einer Hand, je nach individuellem Bedarf der Mandanten.

Abschließende Hinweise

Weitere Informationen über unsere Kanzlei und unser Beratungsangebot finden Sie unter

<https://www.sonntagpartner.de/>