Landgericht Frankfurt am Main
8. Zivilkammer

Frankfurt am Main, 22.03.2024

Aktenzeichen:
2-08 O 136/22

Es wird gebeten, bei allen Eingaben das vorstehende Aktenzeichen anzugeben

CLIFFORD
CHANCE
22. März 2024
FRANKFURT

Beschluss

in dem Rechtsstreit

Phoenix Living GmbH gegen Lorac Investment Management S.a.r.l.

werden die Parteien auf Folgendes hingewiesen:

Es ist unstreitig, dass die Beklagte fünf Gutachten nicht in den Datenraum eingestellt hat, obwohl sie sämtliche Gutachten hätte einstellen müssen.

Damit steht nach Auffassung des Gerichts fest, dass die Beklage es unterlassen hat, die Klägerin über offenbarungspflichtige Umstände aufzuklären. Ein Schadensersatzanspruch der Klägerin gegen die Beklagte aus § 280 Abs. 1, § 311 Abs. 2 Nr. 1, § 241 Abs. 2 BGB liegt damit dem Grunde nach vor.

Die Beklagte hätte die Klägerin über die in den nicht vorgelegten Gutachten enthaltenen Umstände aufklären müssen. Insbesondere hätte die Beklagte darüber aufklären müssen, dass die Stadt Landau sich an sie mit der Aufforderung gewandt hat, eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit abzuwenden, und dass Bedenken bestanden, dass es bei der Grunderneuerung zu einem weiteren Schadensfortschritt am Gebäude kommen könnte. Die Beklagte hätte darüber aufklären müssen, dass sie die Risse in den vergangenen Jahren hat beobachten lassen und mehrere aktuelle Gutachten hierzu vorliegen.

Insbesondere hätte sich darüber aufklären müssen, dass die Rissbildung nicht abgeschlossen war und diese auch weiterhin beobachtet werden. Insoweit geht das Gericht davon aus, dass es nach Treu und Glauben geboten gewesen wäre, hierauf auch bei der Besichtigung hinzuweisen.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs besteht bei 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. Ein solcher Umstand kann auch dann vorliegen, wenn er geeignet ist, dem Vertragspartner erheblichen wirtschaftlichen Schaden zuzufügen (BGH, Urteil vom 15.09.2023 – V ZR 77/22, Rn. 24 m.W.n.).

Nach diesem Maßstab musste die Beklagte die Klägerin – auch ungefragt – darüber aufklären, dass die Risse nicht abgeschlossen waren, weitere Beobachtungen notwendig waren und umfassende bauliche Maßnahmen ausstanden. Diese Umstände waren für die Klägerin aufgrund ihres Kostenumfangs zweifelsohne von erheblicher Bedeutung. Das Gericht geht nicht davon aus, dass dieses bei der Besichtigung ohne Weiteres erkennbar war. Zudem hatte die Beklagte 2020 einen großen Teil der Risse an den Innenwänden des Ostflügels ausgebessert und die dort angebrachten Gipsmarken aus den Jahren 1991, 1995 und 2003 entfernt, sowie an der Außenfassade die Risse ausgebessert und die neuen Gipsmarken aus dem Jahr 2018 entfernt. Dann war es der Klägerin aber jedenfalls insoweit unstreitig nicht möglich, die in den vorenthaltenen Gutachten aufgeführten Risse vollständig in ihrer ursprünglichen Tiefe zu sehen, die in diesen Gutachten beschrieben wurde. Selbst wenn dies der Fall gewesen wäre, hätte die Klägerin aber, weil sie das SLP-Gutachten vorgelegt hat, aus dem sich positiv ergab, dass die Rissbildung abgeschlossen war, von sich aus ausdrücklich mitteilen müssen, dass die Rissbildung gerade nicht mehr als abgeschlossen anzusehen war. Dies hat sie unstreitig nicht getan.

Zwar kann eine Aufklärungspflicht je nach Umständen des Einzelfalles auch dadurch entfallen, wenn die Verkäuferin das entsprechende Dokument in den Datenraum eingestellt hat und die Klägerin damit die Möglichkeit hatte, sich die Information selbst zu verschaffen.

Die fünf Gutachten hat die Beklagte aber nicht einmal in den Datenraum eingestellt.
Von besonderer Bedeutung ist schließlich der Umstand selbst, um dessen Aufklärungsbedürftigkeit es geht. 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 (BGH, Urteil vom 15.09.2023 – V ZR 77/22, Rn. 39). Hiergegen spricht nach Auffassung des Gerichts auch nicht, wenn in anderen Gutachten, die die Risssetzung nicht betrafen, auf die vorenthaltenen Gutachten verwiesen wird. Denn dort hätte der Kläger, wenn er nach weiteren Dokumenten zur Rissproblematik gesucht hätte, diese jedenfalls nicht erwarten können. Auch in Ziff. 8.5.1. Satz 3 des Kaufvertrags ist geregelt, dass sich aus dem Inhalt des Datenraums ergebende Tatsachen/Umstände dem Käufer nur als bekannt gelten, sofern diese an einer Stelle im

Datenraum eingestellt sind, an der ein verständiger Käufer sie erwarten kann. Hiervon geht das Gericht gerade nicht aus.

Dies gilt auch, weil der Beklagten bekannt war, dass die Klägerin das Gebäude ein einziges Mal und nur 1,5 h lang besichtigt hat, weitere Untersuchungen durch externe Sachverständige nicht vorgenommen hat und keine weiteren Fragen gestellt hat. Ob der Verkäufer die berechtigte Erwartung haben kann, dass der Käufer durch Einsichtnahme in den Datenraum Kenntnis von einem offenbarungspflichtigen Umstand erlangen wird, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab, etwa davon, ob und in welchem Umfang der Käufer eine Due Diligence durchführt (BGH, Urteil vom 15.09.2023 – V ZR 77/22, Rn. 34). Offenbar ist aber auch die Beklagte davon ausgegangen, dass die Klägerin in einem geringeren als üblichen Umfang die Due Dilligence durchgeführt hat. Dann musste sie aber umso mehr davon ausgehen, dass sie die Beklagte insbesondere auf die über mehrere Jahre dauernden Untersuchungen der Rissbildungen und deren aktuellen Stand von sich aus ausdrücklich aufklären muss.

Soweit die Beklagte darauf hinweist, dass Ansprüche aus c.i.c. von einem vertraglichen Haftungsausschluss umfasst seien, liegt ungeachtet dessen, nach Auffassung des Gerichts jedenfalls die Verletzung einer vertragswesentlichen Pflicht vor, sodass nach Ziff. 8.10.2 ein Haftungsausschluss hierfür nicht gilt.

Nach § 278 Abs. 1 ZPO soll das Gericht in jeder Lage des Verfahrens auf eine gütliche Beilegung des Rechtsstreits oder einzelner Streitpunkte bedacht sein. Bevor weitere Gutachten eingeholt werden, um die erforderlichen Maßnahmen und die hierbei anfallenden Kosten zu bestimmen, und hierdurch weitere Kosten entstehen, erhalten die Parteien daher Gelegenheit,

binnen 4 Wochen EF: 19.04.24
VF: 12.04.24 notiert M. Stöhr

mitzuteilen, ob die Sache nicht doch grundsätzlich einer gütlichen Einigung und einer schnellen Beendigung des Rechtsstreits für beide Parteien zugänglich wäre. Das Gericht geht davon aus, dass beide Parteien hiervon profitieren könnten, insbesondere auch in Anbetracht ihres im Übrigen guten Verhältnisses zueinander und möglichen künftigen Projekten, die auf Vertrauen aufbauen, das durch den streitgegenständlichen Umstand gerade verloren gegangen ist.

Dr. Vlah
Richter