Neuere Entwicklungen beim Unternehmenskauf in Rechtsprechung und Gesetzgebung

Prof. Dr. Barbara Grunewald

Universität zu Köln



I. Entwicklungen in der Rechtsprechung

 Der Fall (BGH Urteil vom 15.09.2023, V ZR 17/22 = NZG 2023, 1565)

Der Kläger kaufte am 25.03.2019 von der Beklagten
Gewerbeeinheiten eines Gebäudekomplexes für 1,5 Millionen
Euro. Der Kläger hatte im Rahmen der Vertragsverhandlungen
Zugriff auf einen von der Beklagten eingerichteten virtuellen
Datenraum. Am Freitag den 23.03.2019 stellte die Beklagte das
Protokoll einer Eigentümerversammlung aus 2016 ein, aus dem
sich das Risiko ergab, dass der Eigentümer der Gewerbeeinheiten
auf bis zu 50 Millionen Euro für Instandsetzungsmaßnahmen in
Anspruch genommen werden könnte. Dieses Risiko verwirklichte
sich teilweise. Die Klägerin verlangte von der Beklagten
Schadensersatz.

Prof. Dr. Barbara Grunewald

Universität zu Köln



Der BGH bejaht diesen Anspruch

- Die Beklagte h\u00e4tte die Kl\u00e4gerin auf dieses erhebliche Risiko hinweisen m\u00fcssen.
- Die Einstellung des Protokolls in den Datenraum genüge dafür nicht.

Maßgeblich dafür, ob eine Einstellung genüge, sei

- der Umfang der eingestellten Dokumente
- die systematische Ordnung des Datenraums
- der Hinweis auf später eingestellte Dokumente
- das Zeitfenster, zu dem die Dokumente eingesehen werden können
- die Geschäftsgewandtheit des Käufers
- die Frage, ob der Käufer Experten zuziehe
- die Bedeutung des Umstands für den Käufer

Prof. Dr. Barbara Grunewald

Universität zu Köln



Diese Aspekte führen den BGH zu dem Ergebnis, dass die Verkäuferin ihre Aufklärungspflichten nicht genügt habe:

- Die Dokumente seien verspätet eingestellt worden
- Es fehle ein Hinweis auf das maßgebliche Dokument

Denkbar sei allerdings ein Mitverschulden der Klägerin, weil sie frühere Hinweise auf dieses Protokoll nicht weiter verfolgt habe.

Prof. Dr. Barbara Grunewald

Universität zu Köln



- 2. Die Bedeutung der Entscheidung für das allgemeine Kaufrecht
 - Pflicht des Verkäufers zur Offenlegung von Umständen, die für den Käufer ersichtlich von besonderer Bedeutung sind.
 - Nach § 442 BGB ist die M\u00e4ngelgew\u00e4hrleistung ausgeschlossen, wenn der K\u00e4ufer den Mangel kannte oder grob fahrl\u00e4ssig nicht kannte (Ausnahme: Arglist des Verk\u00e4ufers).
 - Möglichkeit der Anfechtung des Kaufvertrages wegen arglistiger Täuschung, wenn der Verkäufer einen Umstand von erheblicher Bedeutung für den Käufer bewusst nicht offenlegt
 - längere Verjährung bei Mängeln bei Arglist des Verkäufers, § 438 Abs. 3 BGB
 - Unwirksamkeit eines Gewährleistungsausschlusses bei Arglist, § 444 BGB
 - Haftung des Verkäufers und ggf. der für ihn handelnden Personen nach § 823 Abs. 2 BGB, § 263 StGB, § 826 BGB (auch im Fall des BGH erwogen).

Prof. Dr. Barbara Grunewald

Universität zu Köln



3. Übertragbarkeit auf den Unternehmenskauf

Im Prinzip sind die Überlegungen des BGH auf den Unternehmenskauf übertragbar.

Allerdings ist es im Bereich des Unternehmenskaufs anders als im Fall des BGH üblich, eine Benachrichtigungsfunktion bei neuen Dokumenten vorzusehen und den Zeitpunkt der Schließung des Datenraums festzulegen.

Ansonsten passen die vom BGH genannten Aspekte auch für die Due-Diligence beim Unternehmenskauf, aber wohl abgesehen von der Vorstellung, dass kurz vor Vertragsschluss am Wochenende der Datenraum nicht mehr aktualisiert werden könne.

Prof. Dr. Barbara Grunewald

Universität zu Köln



4. Kritik

- Es kann nicht darauf ankommen, ob der Käufer professionelle Berater hinzuzieht.
- Es muss bedacht werden, dass der Verkäufer evtl. selber die Informationen, die der Käufer gerne hätte, nicht hat.

Prof. Dr. Barbara Grunewald

Universität zu Köln



II. Die Entwicklung der Gesetzgebung

1. Der Auftrag der Justizminister an die Länder

2022 erteilte die Konferenz der Justizminister an eine Arbeitsgruppe unter Leitung des Landes NRW den Auftrag, einen eventuellen Regelungsbedarf im Bereich des Unternehmenskaufs zu identifizieren und ggf. Vorschläge für passende Normen zu machen.

Die Arbeitsgruppe hat 2024 einen entsprechenden Bericht vorgelegt.

Prof. Dr. Barbara Grunewald

Universität zu Köln



2. Der Inhalt des Berichtes

Der Bericht adressiert 12 Themenbereiche

- Definition des Unternehmenskauf
- Form des Unternehmenskaufvertrages
- Pflichten vor Abschluss des Unternehmenskaufvertrages
- Kaufpreisbestimmung
- Fälligkeit und Verzinsung des Kaufpreises
- Pflichten zwischen Vertragsschluss und Vollzug
- Mängelrechte
- Wissenszurechnung
- Verjährung
- Übergang von Rechtsverhältnissen auf den Erwerber
- Übergang öffentlich-rechtlicher Rechtspositionen
- Unternehmenskauf und Recht der allgemeinen Geschäftsbedingungen

Prof. Dr. Barbara Grunewald

Universität zu Köln



3. Beispiele

a) Pflichten bei Abschluss des Unternehmenskaufvertrages

Die Arbeitsgruppe schlägt vor, festzuschreiben, "dass solche Informationen als bekannt gelten, die dem Käufer von Seiten des Verkäufers in angemessener Weise offengelegt wurden und hinsichtlich derer der Verkäufer die berechtigte Erwartung haben kann, dass der Käufer hierdurch Kenntnis von dem offenbarungspflichtigen Umstand erlangt."

Die Aussage ist richtig, aber kein Spezifikum des Unternehmenskaufs.

Prof. Dr. Barbara Grunewald

Universität zu Köln



3. Beispiele

b) Übergang von Rechtsverhältnissen und öffentlichrechtlichen Rechtspositionen auf den Erwerber

Beim Asset-Deal geht es um den Übergang von Vertragsverhältnissen des Veräußerers mit Dritten auf den Erwerber. Im Grundsatz ist dies nur möglich, wenn der Vertragspartner zustimmt.

Gleiches gilt für personenbezogene öffentlich-rechtliche Rechtspositionen.

Prof. Dr. Barbara Grunewald

Universität zu Köln



Die Arbeitsgruppe schlägt vor,

 bei Fortführung des Unternehmens einen Übergang unternehmensbezogener Vertragsverhältnisse, Forderungen und Verbindlichkeiten auf den Erwerber ohne Zustimmung des Dritten zu ermöglichen. Der Dritte sei durch ein zeitlich befristetes Widerspruchsrecht oder durch ein Kündigungsrecht zu schützen.

Ähnliches wird für öffentlich-rechtliche Rechtspositionen vorgeschlagen mit Ausnahme für stark personenbezogene Genehmigungen.

Prof. Dr. Barbara Grunewald

Universität zu Köln



