

Beratungspflichten beim Immobilienkauf

In zwei Urteilen vom 8. März (Aktenzeichen 16 U 193/04) und vom 26. April 2005 (Aktenzeichen 16 U 187/04) hat das Oberlandesgericht (OLG) Celle wichtige Beratungspflichten aufgelistet. Hintergrund: Die Kläger hatten jeweils eine Eigentumswohnung erworben, die ihnen von einer Bausparkasse finanziert wurde. Bis zur Auszahlung der Bauspardarlehen war eine Vorfinanzierung vereinbart. Die Käufer mussten ferner ihre Wohnungen in einen Mietenpool einbringen (das heißt, die Wohnungen wurden gemeinschaftlich vermietet, die Mieterlöse des Pools auf die einzelnen Wohnungen verteilt). Dabei wurde auf folgende Aspekte nicht hingewiesen und damit Beratungspflichten verletzt:

- Zinsänderungsrisiko nach Ablauf der Zinsbindungsfristen: Für Darlehen müsste mit höheren Belastungen gerechnet werden, zumal die Nominalzinsen durch hohe Disagien (mitfinanzierte Zinsvorauszahlungen) niedrig gehalten wurden.
- Mietenpoolrisiko: Der Mietenpool schloss eigene Vermietungsmöglichkeiten der Erwerber aus, sie trugen damit das Mietrisiko der gesamten Wohnanlage.
- Wertsteigerungsrisiko: Es wurde nicht auf die hohen Weichkosten hingewiesen, die eine Rentabilität der Immobilie praktisch ausschlossen.
- Zinsbindungsrisiko: Bei einer nur für fünf Jahre festgelegten Zinsbindung bei einem Vorausdarlehen von rund 20 Jahren fehlten die Hinweise auf mögliche Zinsverschlechterungen bei der jeweils neuen Zinsfestlegung.
- Belastungsbetrachtung: Aus dem Berechnungsbeispiel ergaben sich die tatsächlichen Belastungen des Anlegers nicht vollständig. Neben der Übersichtlichkeit fehlten die Ansparleistungen auf den Bausparvertrag und Annahmen zu späteren Kosten am Sondereigentum (Reparaturen).

Quelle: DER FONDS Juli 2005