

**Immobilienkäuferin gegen Badenia Bausparkasse -
15. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Karlsruhe gibt Immobilienkäuferin Recht**

Die Klägerin, damals eine ledige 22jährige Polizeibeamtin, kaufte 1997 als Anlageobjekt auf Vermittlung einer Immobilienmaklerin bei einer Verwaltungsgesellschaft eine vermietete Eigentumswohnung in der Nähe von Wuppertal. Zur Finanzierung des Kaufpreises schloss sie bei der beklagten Badenia Bausparkasse zwei Bausparverträge ab, bis zu deren Zuteilungsreife sollte die Zwischenfinanzierung durch das Darlehen einer Bank erfolgen. Dieses Vorausdarlehen sollte mit den zugeteilten Bausparsummen getilgt werden. Zugleich schloss die Klägerin eine Mietpoolvereinbarung mit einer Grundstücksverwaltungsgesellschaft, die zugleich Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft war.

Die Klägerin begehrt Schadensersatz und Rückabwicklung der Darlehensverträge.

Sie ist der Ansicht, die Beklagte habe sich des Strukturvertriebes der Heinen & Biege GmbH bedient, um an geschäftsunerfahrene Bezieher geringer bis mittlerer Einkommen stark überteuert Immobilien zu veräußern. Ihr sei wahrheitswidrig zugesichert worden, es handle sich um eine Top-Immobilie, einen Neubau, bei dem keine Instandhaltungskosten anfielen, jederzeit Mieterhöhungen möglich seien und bei einem Mieterwechsel jede Miete verlangt werden könne. Es seien erhebliche Steuerersparnisse möglich, die monatlichen Belastungen sanken nach drei Jahren, die Steuerersparnisse blieben auf unabsehbare Zeit der Höhe nach gleich. Vorteil des Mietpools sei, dass der Mietpool ein Leerstehen der Mietsache auffangen werde. Die Vermittler hätten jedoch nicht darauf hingewiesen, dass bei Unterdeckung des Mietpools Nachzahlungen erforderlich seien. Die Vermietungssituation sei falsch als äußerst positiv dargestellt worden. Die Wertsteigerung der Immobilie sei garantiert worden. Der Verkehrswert des Objektes sei wesentlich geringer als der Kaufpreis gewesen. Nachdem eine Mietpoolunterdeckung bestehe und wegen erheblicher Mängel am Anwesen eine Sonderumlage von 10.000 DM je Wohnungseigentümer im Jahr 2000 gefordert worden sei, sei sie wegen vorvertraglicher Pflichtverletzung der Beklagten berechtigt, die Rückabwicklung des Darlehensvertrages über das Vorausdarlehen zu verlangen. Die Klägerin hat mit ihrer Klage die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung von Schadensersatz in Höhe von 11.689,36 EURO, zur Freistellung von allen Verbindlichkeiten aus dem Vorausdarlehensvertrag und zur Rückabtretung der Bausparguthaben beantragt. Das Landgericht Karlsruhe hatte die Klage abgewiesen. Im Berufungsverfahren hat der 15. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Karlsruhe ein schriftliches Sachverständigengutachten zur Frage der Branchenüblichkeit von Mietpools im Zusammenhang mit der Gewährung von Bauspardarlehen eingeholt und den Sachverständigen zur Erläuterung dieses Gutachtens angehört. Am Ende der Sitzung hat das Gericht der Klage stattgegeben. Die schriftlichen Urteilsgründe werden den Parteien in den nächsten Wochen zugehen. Dazu wird eine weitere Presseerklärung folgen.

Oberlandesgericht Karlsruhe, Urteil vom 24.11.2004 - 15 U 4/01 -