

IFF e.V., Burchardstraße 22, D-20095 Hamburg

Finanzdienstleistungsreferate der Verbraucherzentralen
Baden-Württemberg, Brandenburg, Bremen,
Hamburg, Hessen, Mecklenburg-
Vorpommern, Niedersachsen, Rheinland-
Pfalz, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen,
Arbeitsgemeinschaft der
Verbraucherverbände

24. März 1997

IFF-Leistungen im Rahmen des Service-Vertrages

Infobrief 017/97

btr: Probleme eines finanzierten Bauherrenmodells HypBank/TV-Finanz

Sachverhalt

Herr W. erhielt 1994 über die TV-Finanz GmbH, Boschtedtsriederstr. 123, 81379 München, deren Geschäftsführer Ralph Piller ist und die Ihre Kontoverbindung bei der HypoBank in München angibt, das Angebot, in Fürth-Sonnenhof eine Wohnung zum Preis von 150.794.- DM zuzüglich 27.500.- DM für Garagenstellplätze, also für insgesamt 178.294.- DM als vermietetes Kapitalanlageobjekt zu kaufen. Für Grunderwerbssteuer und Notar sowie Grundbucheinträge waren noch einmal 7.131,76.- DM

Das Objekt sollte allerdings erst ab 30.06.1995 bezugsfertig und vermietet sein, der Kaufpreis zwar nach Baufortschritt, also vor Beginn der Mietzahlungen im voraus, bezahlt werden. Insofern war auch im Finanzierungsplan für die ersten 1 ½ Jahre eine Zwischenfinanzierung einkalkuliert, die im ersten Jahr mit 4.931,38 DM zzgl. Vermittlungskosten von 5.348,82 DM eingetragen war, jedoch nicht in eine Monatsbelastung umgerechnet wurde.

Dem Angebot lag ein computergefertigter, durch die TV-Finanz erstellter „Finanzierungsplan für Kapitalanlagen“ zugrunde. Danach sollte das Ehepaar insgesamt einen Darlehensbetrag von 227.841,49 DM aufnehmen. Die monatliche Belastung inkl. Tilgung sollte sich danach ab dem dritten Jahr der Finanzierung auf 201,95 DM bis ins fünfte Jahr steigend auf 209,15 DM monatlich belaufen. Die Belastung für das erste und zweite Jahr sind nicht ausgewiesen.

Das Ehepaar, das keine zu versorgenden Kinder hat, hatte laut Finanzierungsplan ein zu versteuerndes Jahreseinkommen von 67.000.- DM. Hierzu wird im Finanzierungsplan nach der Splittingtabelle eine Steuerlast von jährlich 13.547,52 DM angegeben.

Die Jahresmiete war für die zweite Hälfte des zweiten Jahres ab Finanzierung mit 3.964,56.- DM und für die weiteren Jahre bis zum fünften Jahr auf 7.929,12 DM eingetragen.

Für die Vermittlung des Hauses berechnete die TV-Finanz

am 16.6.1994 6.151,14 DM

Für die Vermittlung der Finanzierung wurden durch eine Firma Immohyp Finanzierungsvermittlung GmbH, Akazienallee 10 82031 Grünwald, Geschäftsführer Andreas Brandl

am 5.8.94 3.565,88 DM

berechnet.

Über die Konditionen der Zwischenfinanzierung liegen keinerlei Unterlagen vor.

Die endgültige Finanzierung erfolgte durch die HypoBank in München. Sie wurde offensichtlich jedoch nicht in München angebahnt, sondern in der Wohnung der W in X. Hierauf deutet zumindest die Unterschrift der Familie hin, die am 27.12.1994 erfolgte und als Ort X, also den Wohnort der Familie angab. Außerdem deutet der Unterschied zwischen der Unterschrift und den sonstigen handschriftlichen Einträgen in das Formular darauf hin, daß das Formular vom Vermittler ausgefüllt wurde.

Das Angebot wurde von der HypoBank in München am 29.12.1994 unterschrieben.

Es hatte folgende Konditionen:

Finanzierungsbetrag	219.000.- DM
Disagio (10%)	21.900.- DM
Bearbeitungsgebühren	1.095.- DM
Wertermittlungskosten	1.095.- DM
Auszahlungsbetrag	194.910.- DM

Der Zinssatz sollte nominal 5,25% p.a. zzgl. 1% anfänglicher Tilgung auf fünf Jahre fest betragen. Als effektiver Jahreszinssatz waren 8,16% p.a. angegeben.

Da Ratenauszahlung des Darlehens vereinbart war, sollte sich „der Zinssatz des betreffenden Darlehens bis zur Auszahlung der vorletzten Rate um 1,5% p.a.“ (Ziff. 6.2), also auf 6,75% p.a. erhöhen.

Gemäß Ziff. 6.2 der Darlehenbedingungen sollten ab dem zweiten Monat nach Auszahlung „unabhängig von der Inanspruchnahme einer gesondert vereinbarten Zwischenfinanzierung“ 0,25% Bereitstellungszinsen „aus den dann noch nicht ausgezahlten Darlehensbeträgen“ zu zahlen sein.

Die Darlehensgesamtlaufzeit betrug 35 Jahre.

Ferner wurde in dem Formular verlangt:

Guthabenanlage bei der Hypo-Bank von	5.000.- DM
Abtretung von zwei Lebensversicherungen mit Versicherungssummen von insgesamt	71.300.- DM

Abtretung der Steuerrückerstattung 1994 und 1995.

Für die Kredite hafteten beide Eheleute gesamtschuldnerisch.

Außerdem weist die HypoBank in ihren Bedingungen darauf hin, daß „weitere Kosten in noch nicht bekannter Höhe entstehen u.a. für ... Notarversicherung, Vermittlung und Kontoführung.“

Die Eheleute traten zum Nachweis ihrer Einlage von 5.000.- DM Eigenmittel ihr Sparbuch bei der Raiffeisenbank Höhenkirchen an die HypoBank ab. Da dies jedoch nur ein Guthaben von 909,26 DM aufwies, verweigerte die HypoBank die Auszahlung noch am 25. Januar 1995 und forderte zur Stellung entsprechender Sicherheiten auf.

Am 13.2.1995 teilten sie der Hypobank mit, „leider ist es uns zur Zeit nicht möglich, die restlichen 3.800.- DM (v. insg. DM 5.000.-, DM 1.200.- sind auf unserem Sparbuch, das die Hypobank bereits gepfändet hat) zu zahlen.“

Auch am 4. August 1995 war das Darlehen noch nicht (voll?) ausgezahlt. In ihrem Schreiben von diesem Datum verlängert die HypoBank die Auszahlungsfrist bis zum 31.12.1995 und verweist dann wohl auf den Vermittler wenn es in dem Schreiben heißt:

„Setzen Sie sich bitte mit Ihrem Betreuer in Verbindung, aus welchem Grund das Darlehen noch nicht vollständig bezogen werden konnte.“

Am 25. November 1995 forderte die Hypobank eine Kopie des Abnahmeprotokolls sowie eines Mietvertrages als Nachweis der Vermietung des Objekts von der Familie (und nicht beim Vermittler).“ Außerdem erfolgte jetzt ohne näheres Eingehen auf die Stundungsbitte die Reaktion auf das Schreiben vom Februar, indem die Hypobank die Überweisung von 3.800.- DM Eigenmittel, deren „Erhalt vereinbart“ worden sei, verlangte.

Auswertung

Wirtschaftliche Analyse

Die Auswertung ist insofern schwierig, als die eingereichten Unterlagen folgende Fragen offen lassen:

1. Wann und wie wurde der Kredit tatsächlich ausgezahlt, welche Raten wurden tatsächlich gezahlt?
2. Wurde zwischenfinanziert und zu welchen Konditionen?
3. Welche Zinssätze wurden tatsächlich genommen und wurden Bereitstellungszinsen berechnet?

In der folgenden Auswertung wird davon ausgegangen, daß der Kredit erst zum 31.12.1995 ausgezahlt wurde und die Bank alle diejenigen Posten, die sie sich in ihren Formularbedingungen auch versprechen ließ, auch eingenommen hat. Unter diesen Voraussetzungen ergibt sich folgendes:

Einzelkosten

Danach ergaben sich folgende Kosten, die im einzelnen in der mit dem EDV-Programm BAUFUE 2.0 des IFF erstellten „Kreditanalyse“ im Anhang aufgeschlüsselt sind:

	Einzel	Summen	in % Haus
Hauskosten	178.294 DM		
Disagio (10%)	21.900 DM		12%
Bearbeitungsgebühren	1.095 DM		
Wertermittlungskosten	1.095 DM	2.190 DM	1%
Vermittlung Haus	6.151 DM		
Vermittlung Kredit	3.566 DM	9.717 DM	5%
Bereitstellungskosten	6.114 DM		
Zinserhöhung 1,5%	3.285 DM	9.399 DM	5%
Notar/Grundbuch	3.565 DM		
Grunderwerbssteuer	3.565 DM	7.130 DM	4%
Summe (m/o Disagio)	50.336 DM	28.436 DM	16%

Folgende Kosten wurden im Vergleich etwa zu einem Eigenheimbau zusätzlich verursacht:

- Einschaltung von Vermittlern **9.717.- DM** bzw. 5% vom Hauswert.
- Auszahlung später als Vertragsschluß **9.399.- DM** bzw. 5% vom Hauswert
- Vereinbarung eines Disagios: Da das Disagio zu einer Zinssenkung für die ersten fünf Jahre verwendet werden sollte, wegen der verspäteten Auszahlung jedoch hiervon 12 Monate der Kredit nicht in Anspruch genommen werden konnte, ergibt sich daraus, daß ca. 1/5 des Disagios **4.380.- DM** bzw. 2% vom Hauswert

vergeblich gezahlt wurde.

Insgesamt waren somit 23.496,- DM zusätzliche Kosten angefallen.

Die Nebenkostenquote, die das IFF in seinen Publikationen regelmäßig mit 4% des Kaufpreises bei Eigenheimen zu kalkulieren empfiehlt (wobei die Kreditkosten von weiteren 2% hinzuzurechnen sind), betrug im vorliegenden Fall **16%** bzw. inkl. des Disagioverlustes 18%.

Zusatzfinanzierungskosten

Da alle die Zusatzkosten bereits bei Beginn des Vertrages bzw. bei den Bereitstellungszinsen sowie den Zinserhöhungskosten innerhalb der ersten 18 Monate anfielen, und der Vertrag mangels Kapitals voll zu finanzieren war, entfielen auf sie noch einmal die vollen Finanzierungskosten, die für die ersten fünf Jahre auf 64.473,81 DM von uns berechnet wurden, so daß sehr grob gerechnet ca. 1/8 entsprechend weitere **8.050.- DM** als Zusatzkosten zu veranschlagen sind.

Kosten aus den Sicherheiten

Die Hypobank verlangt von den Kreditnehmern folgende Sicherheiten:

- gesamtschuldnerische Haftung,
- Grundschuld auf das Objekt,
- Vorlage des Nachweises der Vermietung,
- Abtretung zweier Kapitallebensversicherungen (deren aktueller Wert nicht angegeben wird) sowie
- Einfrierung eines Guthabens von 5.000.- DM sog. Eigenmittel.

Die Abtretung der beiden Kapitallebensversicherungen sowie das Guthaben führen dazu, daß der Finanzierungsbetrag um die entsprechende Summe erhöht werden muß, da sonst das Kapital zur Tilgung hätte eingesetzt werden können. Entsprechend sind die Kosten dieser Sicherheitsleistung für die Eheleute mit je nach Rückkaufswert der Lebensversicherungen um den Teil erhöht, den sie am Finanzierungsbetrag ausmachten.

Für die 5.000.- DM macht dies allein auf fünf Jahre Laufzeit berechnet noch einmal 1.530.- DM Zusatzkosten aus, wobei bei einem Sparzins von 2,5% noch einmal 625.- DM Guthaben abzuziehen wären, so daß diese Form einer Sicherheit allein in den ersten fünf Jahren 905.- DM zusätzliche Kosten verursachte.

Belastungsgrenze

Da bei den Eheleuten von 67.000.- DM Jahreseinkommen ausgegangen wird bei einer Jahreszinsrate von $12 \cdot 1.140,63$ DM, entspricht die Belastung etwa 20% des Haushaltseinkommen. Dies ist für ein Zweitobjekt, neben dem die Miete für das Erstobjekt zu bezahlen ist, eine hohe Grenze, die an sich einen vorsichtigen Kreditgeber dazu veranlassen sollte, von einer Finanzierung abzusehen. Die steuerlichen Vorteile sind in der Regel unsicher, fallen erst nachträglich an und fördern somit nicht die eigentlich wesentliche Liquidität.

Kostensumme

Durch die Art der Konstruktion dürften daher im Vergleich zu einem selbstgemanagten Kapitalanlagemodell vorsichtig geschätzt insgesamt mindestens **30.000.- DM** Zusatzkosten angefallen sein.

Dies ist bei einem Wohnungswert ohne Garagenstellplätze von 150.000.- DM eine enorme Summe.

Rechtliche Bewertung

Die Konstruktion bereitet in mehrfacher Hinsicht erhebliche rechtliche Probleme, die hier nur angedeutet werden können. In einem ausführlichen Gutachten wäre bei vollständiger Sachverhaltsaufklärung im einzelnen zu entscheiden, welche Gesichtspunkte vor Gericht tragenden Charakter hätten.

1. In den effektiven Jahreszinssatz wurden die Vermittlerprovision für die Finanzierungsvermittlung entgegen dem Verbraucherkreditgesetz nicht einbezogen. Da die Bank selber an den „Betreuer“ später noch verweist und im übrigen die Konstruktion den Eindruck macht, als ob die HypoBank das gesamte Investitionsobjekt auf diese Weise mit den Vermittlern begleitet hat, wäre dies ein Verstoß, der zu entsprechender Rückerstattung zwingt.
2. Das Hinauszögern der Auszahlung wegen einer sehr geringfügigen Sicherheit sowie Leistungen, die offensichtlich nicht von den Kreditgebern (Mietverträge), sondern von den Vermittlern als Betreibern zu erbringen waren, könnte als positive

Vertragsverletzung gewertet werden. Dazu gehört auch, daß auf die rechtzeitige Meldung der Finanzprobleme der Eheleute keine zeitige und im übrigen überhaupt keine auf die Probleme eingehende Reaktion erfolgte.

3. Das Fordern von Barsicherheiten, die an sich besser zur Tilgung genutzt werden sollten, ist nach der Rechtsprechung des BGH zu Kombinationsfinanzierungen, insbesondere aus Kredit und Kapitallebensversicherung unter Umständen eine zum Schadensersatz verpflichtende Verletzung der Aufklärungspflichten.
4. Die Aufklärung bei Abschluß des Vertrages war offensichtlich mangelhaft. Indem gerade die Anfangsbelastungen auf den Monat gar nicht ausgewiesen wurden, die Anfangskosten nicht korrekt aufgeschlüsselt waren und auch die Finanzierung in dem Antrag falsch dargestellt wurde, dürften die Vermittler selber aus Aufklärungsverschulden haften. Da die HypoBank sich offensichtlich dieser Vermittler und wahrscheinlich nicht nur in diesem Fall bediente, könnte das Verschulden der Vermittler gem. §278 BGB der Hypobank zurechenbar sein.
5. Die Art und Anzahl der geforderten Sicherheiten im Verhältnis zur wirtschaftlichen Bewegungsfreiheit der Eheleute erweckt den Eindruck einer sittenwidrigen Übersicherung, die entsprechende Nichtigkeitsfolgen bzw. Haftungsfolgen auslösen könnte.
6. Wenn, wofür vieles spricht, alle Zusatzkosten in die Gesamtbelastung eingerechnet werden, so errechnen wir einen effektiven Jahreszinssatz von 10,4% p.a. und damit 2,29% p.a. mehr als angegeben, wobei die Verzögerungskosten nicht einberechnet wurden. Damit wurde den Kreditnehmern aber ein sehr falsches Bild der Finanzierung vermittelt, wenn zudem noch über das Disagio und die versteckte Erhöhungsklausel bei sukzessiver Auszahlung suggeriert wurde, daß der Nominalzins von 5,5% p.a. die Kosten auch nur annähernd widerspiegelte.
7. Die Zinserhöhungsklausel bei sukzessiver Auszahlung dürfte überraschend und damit nichtig i.S. des AGB-Gesetzes sein.
8. Die Verrechnung des Disagios widerspricht der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes. Bei verspäteter Auszahlung hätte entweder die Zinsbindungsfrist verlängert oder aber das Disagio anteilig im Finanzierungsbetrag reduziert werden müssen.

Auf Grund der Vielzahl von Verstößen im Zusammenwirken verschiedener Vermittler und der HypoBank (deren Beziehung untereinander und zur Bank aufzuklären wäre), wäre insgesamt zu prüfen, ob nicht die Gesamtkonstruktion sittenwidrig und damit nichtig war. Vor allem aber dürfte sie an der erhöhten Aufklärungspflicht zu messen sein, die die Rechtsprechung für Bauherrenmodelle aufgestellt hat, bei der die Bank mehr als nur die Finanzierung kennt und vermittelt. Darüber hinaus deuten Indizien daraufhin, daß im vorliegenden Fall die Eheleute diese Kapitalanlage zu Zwecken der Altersvorsorge getroffen haben. War dies erkennbar, so tritt eine weiter verschärfte Aufklärungspflicht für eine personen- und objektgerechte Beratung ein, die zu Schadensersatz verpflichtet.