

14. Juni 2001

## Infobrief 16/01

### **Öffentliche Förderkredite, Aufklärungsverschulden, Wohnungsbau, KfW**

Viele Mitarbeiter von Kreditinstituten weisen ihre Kunden immer noch nicht auf die Förderkredite der KfW hin; teilweise aus Eigeninteresse, teilweise, weil sie selbst noch nicht mitbekommen haben, dass die Förderkredite der KfW zum Wohnungsbau inzwischen jede Privatperson unabhängig vom Einkommen und dem Volumen des Objektes bei selbstgenutztem Wohnungsbau und –erwerb erhalten kann.

Entsprechende Wohnungsbaukredite sollten daher gezielt daraufhin überprüft werden, ob Förderkredite der KfW nicht in Anspruch genommen wurden. Haben die Mitarbeiter des Kreditinstitutes nicht auf die öffentlichen Förderkredite hingewiesen, ist an ein Beratungsverschulden zu denken. Die Kreditnehmer sollten in einem derartigen Fall auf den dadurch entstandenen Schaden hingewiesen werden. Der Schaden könnte im Rahmen eines Rechenservices von den Verbraucherzentralen ermittelt werden, mit dem die Kunden dann ihr Kreditinstitut konfrontieren können.

An ein Beratungsverschulden ist auch im Zusammenhang mit anderen öffentlichen Förderkrediten zu denken.

### **A Der Wohnungsbaukredit der KfW**

Kreditinstitute weisen viel zu wenig ihre Kunden auf die Kredite der KfW hin, wie kürzlich eine Studie der Verbraucherzentrale in NRW ergab (Presseerklärung vom 10.5.2001). Zwei Drittel der Bankberater erwähnten die Kredite der KfW nicht von sich aus, ein Drittel verweigerte auch dann noch die Auskunft, als sie gezielt auf die Kredite der KfW angesprochen wurden.

#### **1. Zielgruppe**

Die Kredite der KfW kann jede Privatperson für selbst genutzte Wohnungen und Häuser erhalten. Es gibt seit knapp einem Jahr keine Beschränkungen mehr aufgrund des eigenen Einkommens, des Familienstandes, des Alters oder des Volumens des Bauvorhabens. Auch kann ein Kredit bei der KfW mehr als einmal im Leben in Anspruch genommen werden. Der Kredit kann 30 % der Gesamtkosten betragen, maximal 100.000 Euro, also ca. 195.000,- DM.

Vermittelt werden diese Kredite ausschließlich von anderen Kreditinstituten. Diese führen auch die Bonitätsprüfung durch. Durch die Bonitätsprüfung der vorgeschalteten Kreditinstitute erhält in der Praxis doch nicht jeder einen Kredit der KfW. Dieses kann zum Beispiel zu gering verdienende oder alte Personen betreffen.

## 2. Vorteile der Kredite von der KfW

Die Kredite der KfW erhöhen langfristig nicht die Liquidität der Kreditnehmer, denn einem etwas geringeren Zinssatz steht eine höhere Tilgung gegenüber. Zum Teil liegen die Angebote privater Hypothekenbanken nur 0,1 % über dem Zinssatz der KfW. Da die Tilgung zwar bis zu 5 Jahre hinausgeschoben werden, dann aber zumindest mit 1,4 % erfolgen muss, liegt der Kreditnehmer dann sogar bei einer höheren monatlichen Belastung.

Vergleicht man das Angebot der KfW mit dem durchschnittlichen Angebot der auf dem Markt befindlichen Hypothekenkrediten, ist die KfW im Durchschnitt 0,35 % – 0,4 % günstiger. Die höhere Tilgung wird dann durch den niedrigeren Zinssatz relativiert. Bei gleicher Belastung zu einem durchschnittlichen Angebot ist die Tilgung dann höher, das Angebot günstiger. Die Ersparnis liegt dabei überschlagen bei Ausschöpfung des maximalen Kredites nach 30 Jahren bei circa 40.000,- DM. Der Kredit ist bei der KfW dann bei einer Tilgung von 1,4 % komplett abgezahlt, während bei einem vergleichbaren Kredit einer Hausbank mit 1 % Tilgung dann noch eine Restschuld in der genannten Höhe besteht.

Ein weiterer wesentlicher Vorteil liegt darin, dass die KfW mit ihrem Hypothekenkredit bei gleichem Zinssatz auf den 2. Rang geht, während private Kreditinstitute dafür teilweise einen Aufschlag von 0,1 % bis 0,5 % auf den Zinssatz verlangen. Dadurch kann bei entsprechender Bonitätsprüfung bis zu 100 % des Bauvorhabens zu einem sehr günstigen Zinssatz als Kredit aufgenommen werden.

Die Tilgungshöhe kann frei vereinbart werden (z.B. 5 % p.a.), so dass man den Kredit sehr schnell abzahlen kann, soweit man dazu in der Lage ist. Benötigt man nur einen geringen Betrag, kann man den Erwerb eines Eigenheims mit anschließender Modernisierung allein mit einem Kredit der KfW finanzieren.

## 3. Nachteile

Wie oben ausgeführt kann die Belastung für die Kreditnehmer durch Kredite der KfW langfristig in den meisten Fällen nicht reduziert werden. Eine Tilgungsfreistellung kann nur in den ersten 5 Jahren erfolgen. Kreditnehmer, die sich bewußt eine private Bank mit einem günstigen Hypothekenzinssatz suchen, haben bei der KfW aufgrund der höheren Tilgung von mindestens 1,4 % p.a. sogar langfristig eine höhere Belastung.

Da die Bonitätsprüfung durch die vorgeschalteten Kreditinstitute erfolgt, und diese auch das Ausfallrisiko tragen, erhält man durch die KfW nicht mehr Geld zur Verfügung. Schwellenhaushalte werden dadurch daher nicht direkt begünstigt. Wer sich den Erwerb oder den Kauf eines Hauses finanziell nicht leisten kann, wird dieses auch nicht mit einem zusätzlichen Kredit der KfW schaffen. Hierfür kann auf die Wohnungsbaukreditanstalten der Bundesländer zurückgegriffen werden (z.B. Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt), die an einkommensschwache und kinderreiche Familien Kredite vergibt, die z.T. zinslos und tilgungsfrei gewährt werden.

## 4. Fazit

Als günstiger Kredit ist er für alle Privatpersonen bei einem selbstgenutzten Objekt geeignet. Doch ist der Zinsvorteil relativ gering, wenn man sich ansonsten gezielt eine günstige Hypothekenbank sucht. Als Alternative zu der Hausbank sollte er aber auf jeden Fall zusätzlich genutzt werden.

Es scheint, dass immer noch viele Erwerber eines Eigenheims die Möglichkeit der Kreditaufnahme bei der KfW nicht kennen und von ihrem Kreditinstitut auch nicht

darauf hingewiesen werden. Die Ersparnis von bis zu 40.000,- DM durch einen KfW-Kredit kann den Kreditnehmern durch eine konkrete Vergleichsrechnung plastisch vor Augen geführt werden. Informationen können die Kreditnehmer über das Internet ([www.kfw.de](http://www.kfw.de)) oder per Telefon (0180/33 55 77) erhalten.

### ***B Beratungsverschulden bei Nichtaufklärung der Kunden***

Der KfW ist untersagt, in Konkurrenz zu den Kreditinstituten aufzutreten. Die KfW ist daher darauf angewiesen, dass die Kunden nach den Krediten der KfW bei ihrem Kreditinstitut fragen oder die Kunden von den Mitarbeitern des Kreditinstitutes auf die Kredite der KfW hingewiesen werden.

Aus Sicht der KfW gibt es keine Verpflichtung der Kreditinstitute, ihre Kredite den Kunden anzubieten oder über diese staatlich geförderten Kredite den Kunden aufzuklären. Auf einen Vertrag zugunsten oder mit Schutzwirkung für Dritte zwischen der KfW und dem jeweiligen Kreditinstitut kann sich der Kunde daher nicht berufen. Ein Anspruch kann daher nur aufgrund der Verletzung einer vertraglichen oder vorvertraglichen Nebenpflicht bestehen.

Obwohl die Aufklärung über öffentliche Förderdarlehen in der Praxis oft nicht erfolgt und der Schaden bei einer fehlenden Aufklärung im Bereich des privaten Wohnungsbaus und –erwerbs hoch sein kann, liegen uns keine Gerichtsentscheidungen dafür vor. In einer Entscheidung des OLG Hamm (VuR 1997, 276) wird aber darauf hingewiesen, dass innerhalb eines Beratungsverhältnisses ein Kreditgeber auf die verschiedenen Arten der Darlehensgewährung hinzuweisen hat, wozu unserer Auffassung nach auch die Finanzierung durch öffentliche Förderkredite wie der KfW gehört. Das OLG Celle (VuR 1999, 449 m. Anm. Krüger) hat bei einem vergleichbaren Fall eines Existenzgründers entschieden, dass ein Kreditinstitut sich nicht darauf beschränken kann, allein die hauseigenen Kreditprogramme anzubieten, sondern auch auf die Möglichkeit des Einsatzes günstigerer öffentlicher Förderdarlehen hinweisen muss (Krüger in: Evers, Krüger, Reifner: Beratungsqualität in Finanzdienstleistungen. Nomos: 2000 S. 214 f.).

#### **1. Vertrag**

Denkbar ist eine Verletzung der vorvertraglichen Aufklärungspflicht des Kreditinstitutes aufgrund des abgeschlossenen Kreditvertrages mit der Bank, wenn diese nicht auf die Kredite der KfW hinweist. Möglicherweise ist konkludent auch ein eigenständiger Beratungsvertrag zwischen dem Kunden und dem Kreditinstitut entstanden (OLG Hamm VuR 1997, 276 = ZIP 1997, 360).

#### **2. Verletzung der Aufklärungspflicht über staatliche Kredite**

Eine grundsätzliche Aufklärungspflicht der Banken besteht bei der Kreditvergabe nicht. In Einzelfällen hat das Kreditinstitut die Kunden aber an sich treu zu beraten und ihn über alle Umstände aufzuklären hat, die für seine Entscheidung bei der Kreditaufnahme von Bedeutung sind. Wann eine derartige Aufklärungspflicht im einzelnen besteht, ist umstritten. Zumindest ist dieses anzunehmen, wenn der Vertragspartner besonders aufklärungs- und schutzbedürftig ist und nach Treu und Glauben eine Aufklärung von der Bank zu erwarten zu erwarten ist (Vortmann: Aufklärungs- und Beratungspflichten der Banken 5. Aufl., Rz. 95 m.w.N.). Dieses ist in den vorliegenden Fällen unseres Erachtens anzunehmen:

### **a) Unerfahrenheit des Kunden**

Kommt ein Kunde zu einem Kreditinstitut wegen einer Wohnungsfinanzierung, so wird der Kunde in der Regel über die mögliche Finanzierung beraten. Der durchschnittliche private Kreditnehmer ist überwiegend rechtsunkundig und in Finanz- und Kreditgeschäften unerfahren (Vortmann a.a.O. Rz. 99).

### **b) Konkreter Wissensvorsprung der Kreditinstitute**

Dem Kreditinstitut sind die Tatsachen über die Möglichkeit einer Teilfinanzierung über die KfW bekannt. Erforderlich sind keine weiteren Kenntnisse über den Kunden, die über seinen vorgetragenen Finanzierungswunsch hinausgehen. Die Nutzung für private Zwecke des Kunden ergibt sich aus seinem Anliegen, seiner für den Kredit möglichen Sicherheiten und die Art der Finanzierung (Offenlegung des eigenen Einkommens, Wegfall der Mietkosten, Teil des Lohnes für die Rückzahlung des Kredites), so dass keine weiteren Informationen hinzukommen müssen, um für die Mitarbeiter des Kreditinstitutes bei der Beratung zu erkennen, dass für den Kreditnehmer eine öffentlich geförderte Teilfinanzierung durch die KfW in Betracht kommt.

### **c) Zumutbarkeit des Hinweises**

Dem Kreditinstitut ist es auch zumutbar, auf die öffentlichen Förderprogramme hinzuweisen. Anders als bei Produkten der Konkurrenz (Siol-Bankrechtshandbuch § 43, Rz. 21) wird mit den Krediten der KfW gerade nicht der gesamte Teil eines Objektes finanziert, sondern nur bis zu 30%. Die KfW steht auch nicht in direkter Konkurrenz mit den anderen Kreditinstituten, da es ihre Kredite selbst auf dem Markt nicht anbieten darf. Sie ist gerade auf die Vermittlung durch die anderen Kreditinstitute angewiesen. Dieses ist den Kreditinstituten bekannt. Der Hinweis auf öffentliche Förderkredite steht daher im Gegensatz zu Produkten anderer Kreditinstitute gerade nicht in Konkurrenz zu den eigenen Produkten, sondern ergänzt diese in sinnvoller Weise für den Kunden.

Es reicht dann auch nicht aus, auf die öffentlichen Kreditprogramme hinzuweisen, sondern es gehört auch die Beratung über den möglichen Umfang des Kredites und über den sinnvollen Zeitpunkt der Antragstellung dazu. Dieses betrifft z.B. Fälle, in denen der Antrag zu spät gestellt wird und damit teure Zwischenfinanzierungen notwendig werden.

## **3. Verschulden und Schadensberechnung**

Das Verschulden wird regelmäßig i.S.v. §§ 276, 278 BGB vorliegen, da bei entsprechender Sorgfalt die Mitarbeiter des Kreditinstitutes von den Wohnungsbaukrediten der KfW und deren Bedingungen Kenntnis haben und dieses potentiellen Kreditnehmern bei der Beratung mitteilen können.

Der Schaden läßt sich bei erfolgter Kreditaufnahme berechnen, indem die anteilig zu zahlenden Raten auf den Teil des Kredites, den die KfW finanziert hätte, mit einem Kredit der KfW verglichen werden, bei dem die Raten die gleiche Höhe haben, aufgrund des Zinssatzes des KfW-Kredites die Tilgungsrate aber entsprechend höher ist.

Sinnvoll erscheint es dann, das Kreditinstitut dazu zu bringen, die gewährten Kredite entsprechend so anzupassen, dass der Kreditnehmer so dastehen würde, als wenn er bei der KfW den möglichen Teil seines Kredites finanziert hätte.