

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, Stiftung Warentest,
Redaktion FINANZtest

2. April 1998

IFF-Leistungen im Rahmen des Service-Vertrages

Infobrief 12/98

Förderung und Finanzierung von Mietkaufmodellen

Sachverhalt

Die Hinderer Wohnungsbau GmbH mit Sitz in Stuttgart verkauft über Herrn Jörg Rümmelin fertiggestellte Eigentumswohnungen an Käufer aus den neuen Bundesländern auf „Abzahlung“. In dem vorliegenden Entwurf zum Mietkaufvertrag wird der Mietkäufer erst rund acht Jahre nach Vertragsabschluß Eigentümer. Kaufgegenstand ist eine Eigentumswohnung (Sondereigentum mit Mieteigentumsanteilen nach Bruchteilen), für die eine Teilungserklärung sowie eine Abgeschlossenheitsbescheinigung bereits vorliegen.

In dem notariell beglaubigten Kaufvertrag wird nun vereinbart, daß zur Finanzierung der Kaufpreissumme in den folgenden acht Jahren nach Objektbezugsfertigkeit keine Darlehensaufnahme bei Dritten (z.B. Kreditinstitut) erfolgt, sondern nach Art einer Miete ein langfristiges Schuldverhältnis zwischen Verkäufer und Käufer eingegangen wird. Der Käufer zahlt hiernach für die Dauer von acht Jahren monatlich einen bei Vertragsabschluß festzulegenden Betrag sowie für den jeweils noch ausstehenden Restkaufpreis Zinsen zu einem vorher festgelegten Satz. Ab der zweiten Rate erfolgt die Anrechnung der Zahlungen zuerst auf die fälligen Zinsen, dann auf evtl. mit vorherigen Zahlungen noch nicht abgegoltene Zinsen und erst dann auf die Kaufpreisschuld.

Ferner verpflichtet sich der Käufer regelmäßig zum 31.12. eines jeden Jahres eine festgelegte Summe zu leisten, die dann der eigentlichen Abzahlung (Kapitalbildung)

dient. Angenommen wird, daß der vereinbarte Betrag zum Jahresende aus der jährlichen Eigenheimzulage beglichen wird. Deshalb wird zu Gunsten des Verkäufers der Anspruch auf Zahlung der Eigenheimzulage an den Käufer abgetreten. Der Käufer darf über vorstehende Zahlung hinausgehend weitere Sonderzahlungen jeweils zum Jahresende leisten.

Die die „Miete“ übersteigende Zahlungen fließen auf ein Notaranderkonto, bis die Eintragung der Auflassungsvormerkung zu Gunsten des Käufers und die Löschung von der vom Käufer nicht zu übernehmenden Grundbuchbelastungen erfolgt ist. Der Käufer unterwirft sich hinsichtlich seiner Zahlungsverpflichtungen der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen. Nach Ablauf von acht Jahren ist der Käufer verpflichtet, den ausstehenden Restkaufpreis nebst angelaufener Zinsen an den Verkäufer zu zahlen. Die Eigentumsumschreibung der Eigentumswohnung auf den Käufer ist vor Zahlung des vollständigen Kaufpreises zulässig und gewollt, aus dem Vertragsentwurf ist allerdings nicht erkennbar, wann der Zeitpunkt der Eigentumsumschreibung genau ist.

In bestimmten Situationen, z.B. bei Zahlungsrückständen von mehr als drei Monaten, Konkurs, Gesamtvollstreckung beim Käufer, keine Selbstnutzung der Immobilie durch den Käufer, kann der Verkäufer die sofortige Restkaufpreiszahlung verlangen. Sollte in diesen Fällen bereits die Eigentumsumschreibung auf den Käufer erfolgt sein, so kann der Verkäufer trotzdem den Rückerwerb vom Käufer gegen unverzinsten Rückzahlung (nach Verrechnung von Zahlungen des Käufers für z.B. Nutzungsentschädigungen) der an ihn geleisteten Zahlungen einleiten. Zur Sicherung sämtlicher Zahlungsforderungen des Verkäufers aus dem Kaufvertrag ist eine sofort vollstreckbare Grundschuldeintragung an dem Objekt zu seinen Gunsten vorgesehen.

Stellungnahme

Das Modell

Es geht im vorliegenden Fall darum, Eigentumswohnungen an finanzschwache Haushalte abzugeben, wobei deren Eigenheimzulage nach dem Eigenheimzulagegesetz als Eigenkapitalersatz abgeschöpft werden soll.

Da aber tatsächlich kein Eigenkapital vorhanden ist, kann für die zukünftigen Käufer daher auch keine Finanzierung erreicht werden (mangelnde Kreditwürdigkeit bei Banken). Um trotzdem verkaufen zu können, behält die GmbH, die die ganze Anlage bereits finanziert hat, das Eigentum an der Wohnung so lange, bis (nach 8 Jahren oder bereits früher) über die Eigenheimzulage (bei einer 4-Personen-Familie ca. 70.000.- DM in 7 Jahren) so viel Eigenkapital gebildet wurde, daß nunmehr eine Bankfinanzierung möglich ist, wodurch die Kredite der GmbH abgelöst werden können und damit auch die für die GmbH eingetragenen Grundpfandrechte gelöscht werden.

Das Modell folgt damit den seit über 100 Jahren bekannten Formen des Abzahlungskaufs bei beweglichen Sachen, wo für kreditunwürdige Kunden unter Eigentumsvorbehalt bis zur endgültigen Bezahlung des Kaufpreises die Sache geliefert wird, der Käufer dafür ein um die Finanzierungskosten erhöhten Kaufpreis in Raten bezahlt und dafür ein von der Rechtsprechung anerkanntes Anwartschaftsrecht auf den Eigentumserwerb erhält, das auch konkursfest ist.

Allerdings ist so etwas im Immobilienkauf weitgehend bisher unbekannt.

Anspruch auf Eigenheimzulage besteht nicht

Das ganze Modell macht erst Sinn, wenn tatsächlich die Eigenheimzulage erreichbar ist. Das ist aber alles andere als gesichert, obwohl grundsätzlich es begrüßenswert wäre, wenn der Steuergesetzgeber nicht nur diejenigen fördert, die für den sofortigen Eigentumserwerb kreditwürdig sind sondern auch diejenigen, die zwar schon in der Wohnung wohnen, aber wegen mangelnden Eigenkapitals erst allmählich Anteile daran erwerben können. Das IFF hat ein solches Modell erarbeitet und in dem rororo Taschenbuch Reifner u.a., Mieter kaufen Ihr Haus - Das Finanzierungsmodell der Zukunft, Reinbek 1997 beschrieben.

Mit diesem Modell, das vor allem die Rechte der zukünftigen Eigentümer schützt, hat das vorliegende Modell wenig gemeinsam.

Nach den Vorschriften des Eigenheimzulagegesetzes haben nur unbeschränkt steuerpflichtige Personen, welche die Wohnung selbst nutzen und bereits Eigentum an dieser erlangt haben, einen Anspruch auf die Wohneigentumsförderung (Vgl. §§ 1, 2 und 4 EigZulG). Dabei steht jeder Miteigentumsanteil an einer konkreten Wohnung einer Wohnung gleich (Vgl. § 6 II S. 1 EigZulG). Voraussetzung für die volle Förderung, die im zweiten Jahr einsetzt, ist weiter, daß der Kaufpreis von mindestens 100.000.- DM in die eigene Wohnung investiert wurden, wobei es dem Gesetzgeber gleichgültig ist, woher das Geld stammt (ob aus Kredit oder aus Barem.) Die Förderung steht im übrigen jedem Bürger nur ein Mal im Leben zu.

Im vorliegenden Vertragsentwurf findet kein sofortiger Eigentumserwerb statt. Entsprechend investiert der zukünftige Eigentümer auch noch kein Geld in die Wohnung. Vielmehr ist vorgesehen, daß die Mieter irgendwann (der Zeitpunkt steht hiernach noch nicht genau fest) innerhalb der ersten Jahre nach Vertragsabschluß Eigentum an „ihrer“ Wohnung erwerben.

Somit können nur „Eigentümer“ die Eigenheimzulage erhalten. Nimmt man die Förderungsmöglichkeit für Genossenschaftsanteile aus, die gesondert aufgeführt sind, so spricht Vieles dafür, daß der Gesetzgeber hier das Eigentum an Wohnungen i.S. des bürgerlichen Gesetzbuches meinte. (Vgl. § 903 S. 1 BGB).

Das im Kaufvertrag vorgesehene langfristige Schuldverhältnis zwischen Verkäufer und Käufer entspricht jedoch nicht dem Sachenrecht. Ferner behält sich der Vermieter für diverse Situationen Herausgabeansprüche vor, welche den Verfügungsrechten des Mietkäufers entgegenstehen.

In einem Gutachtenentwurf des IFF wird nun tatsächlich auch für bestimmte Formen des Anwartschaftseigentums abgeleitet, das mit einem sogenannten wirtschaftlichen Eigentumsbegriff, wie er im Steuerrecht (Leasing-Erlaß) teilweise abweichend vom Eigentumsbegriff des BGB genutzt wird, unter bestimmten Umständen auch eine Wohneigentumszulage erhalten kann, wenn man noch nicht Eigentümer ist. Dafür muß aber gewährleistet sein, daß die Verbindung zwischen Nutzer und seiner Wohnung so stark und objektiv unabhängig von dem Einfluß Dritter ist, daß er auch tatsächlich Eigentümer wird (so wie der Anwartschaftsberechtigte beim Abzahlungskauf mit Zahlung der letzten Rate unbedingtes Eigentum erhält.) Diese Voraussetzungen sind aber im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Bis zur Eigentumsumschreibung besteht hiernach somit kein Anspruch auf die Wohneigentumsförderung. Der Käufer wird also erst die Zulage erhalten, wenn er die

Wohnung erwirbt. Die wird er aber nicht erwerben können, weil er ohne die Eigenheimzulage kein Eigenkapital bilden kann, denn die Zinsen sind ja bereits höher als die Miete. (z.B. 100 qm kosten an Miete vielleicht 1200.- DM inkl. Instandhaltung; gekauft bei 3.500.- DM pro qm kosten sie 350.000.- DM, finanziert zu 6% 1.750.- zuzüglich Instandhaltung.) Manche Banken finanzieren die zukünftige Eigenheimzulage bereits im voraus und schaffen damit künstliches Eigenkapital und ermöglichen den sofortigen Erwerb. Wenn der Erwerber dann aber scheitert, bleibt ein Schuldenberg übrig, da die Eigenheimzulage ja nicht weiter fließt, gleichwohl zurückgezahlt werden muß.

Da es somit keine Wohneigentumszulage gibt, zahlt der Käufer lediglich eine erhöhte Miete, weil nämlich die Finanzierungskosten für den Kaufpreis einer Wohnung deshalb höher sein müssen als die Miete, weil ja der Wertzuwachs der Wohnung beim „Kreditgeber“ verbleibt.

Insofern enthält der Vertrag und das Modell eine Falschberatung und könnte zur Haftung führen, obwohl allerdings im Vertrag die Möglichkeit, das keine Zulage erfolgt, eingeräumt wird. Mietkaufinteressenten haben sich diesbezüglich selber zu informieren, ob sie die Eigenheimzulage bei dieser Vertragskonstruktion erhalten oder nicht.

Nur ist diese Warnung so mißverständlich, daß sie sich eher auf die privaten Verhältnisse des Mieters als auf das Modell bezieht. Eine Schadensersatzhaftung aus Aufklärungsver schulden würde somit naheliegen. Sie wird aber bei einer GmbH wohl kaum etwas bringen, da solche Gesellschaften in der Regel nur kurzlebig dafür da sind, daß ihre Betreiber daraus Geld herausziehen können, bevor sie liquidiert werden. Vielleicht hilft hier eher die Staatsanwaltschaft, die wegen bewußten Betruges ermitteln könnte.

Keine Sicherheit für den Mietkäufer

Wer Gelder im Vertrauen auf zukünftigen Eigentumserwerb investieren soll, der braucht auch die Sicherheit, daß dieser zukünftige Eigentumserwerb auch stattfinden wird. In Frankreich wird daher auch bei solchen Modellen gesetzlich vorgeschrieben, daß der Verkäufer für den Eigentumserwerb eine Bankbürgschaft vorlegt. In Deutschland sind die Verbraucher dagegen schutzlos.

Sie müssen sich schon selber um Sicherheiten kümmern. Solche Sicherheiten müssen im Grundbuch eingetragen sein. Das könnte eine erstrangige Grundschuld oder wenigstens ein erstrangiges lebenslanges Wohnrecht (Grunddienstbarkeit) sein.

Beides kann die GmbH offenbar nicht bieten, da sie ja erstrangige Grundschulden der Banken auf dem Grundstück lasten hat.

Banken pflegen aber oft bei einer Teilung von Wohnungen die vorher auf dem gesamten Haus liegenden Grundschulden in jede Wohnung voll einzutragen. Das bedeutet, daß auf der Wohnung z.B. mit einem Wert von 100.000.- DM Grundschulden in Millionenhöhe lasten können, die die Bank nach eigenem Gutdünken freigibt, wenn sie durch die Kaufpreiszahlung für diese Wohnung meint, mit dem Geld mehr zu bekommen, als was die Wohnung in der Zwangsvollstreckung wert ist.

Die Lastenfreistellung durch die Gläubiger des Verkäufers (zu löschende Grundpfandrechte) ist also nicht einmal beim endgültigen Kauf sicher (z.B. wegen weiterhin bestehender anderer Forderungen gegenüber dem Verkäufer)

Auch ein eingetragenes Vorkaufsrecht würde im Konkurs des Verkäufers nichts nützen. Dasselbe gilt für eine Auflassungsvormerkung, solange die anderen Grundschulden zugunsten der Banken aus der Um- oder Neubauhase noch nicht getilgt sind. Die würde man nämlich miterwerben.

Die Käufer müssen somit gemäß Vertragsentwurf damit rechnen, nicht Eigentümer zu werden. Sie haben bis dahin nicht nur die vielleicht hohe Miete sondern darüber hinausgehende Zahlungen geleistet. Daß diese Beträge auf einem Notaranderkonto liegen, sagt noch nicht viel aus, wem sie im Konkurs zustehen. Dies müßte erst noch im Einzelfall geprüft werden. Auch diese Beträge könnten somit verloren gehen.

Wie sicher eine GmbH ist, dürfte jeder wissen. Das gesetzlich vorgeschriebene Mindestkapital von 50.000.- DM garantiert selbst bei Gründung maximal 12.500.- DM Bargeld in der Kasse und später ist ohnehin das Geld verbraucht. GmbHs platzen dann wie eine Seifenblase und die Wohnungen gehören den Gläubigern, so daß der Bewohner sogar noch mit Kündigungen rechnen muß, da freie Wohnungen für die Gläubiger sich besser verkaufen lassen. Ohne Eigenkapital wird er selber kaum zu den möglichen Käufern gehören.

Kreditbestimmungen des Verbraucherkreditgesetzes werden mißachtet

Bei der Konstruktion handelt es sich ganz offensichtlich um ein typisches Abzahlungsgeschäft. Gerade der Verweis auf die Eigenheimzulage macht deutlich, daß der Verkäufer hier das Eigentum verschaffen will. Die Miete ist im wesentlichen der Zins für das Kapital und die Zulagen soll als Tilgung dienen.

Dies entspricht genau dem Bild des §4 Abs.1 S. 4 Ziff. 2 Verbraucherkreditgesetz, der auch für Hypothekenkredite gilt. Damit müssen aber auch alle Angaben gemacht werden, die dort vorgeschrieben sind. (Barpreis, Teilzahlungspreis, Effektiver Jahreszinssatz, Raten, Laufzeit, Art der bestellten Sicherheiten etc.) Fehlen diese Angaben, so gilt §6 Abs.3 VerbrKreditG, wonach nur 4% Zinsen geschuldet sind.

Ist die Wohnung noch nicht bezogen, dann ist der Vertrag nichtig.

Fazit

Dies ist ein mit Falschberatung über nicht vorhandene Steuermöglichkeiten unter Verstoß gegen das Verbraucherkreditgesetz betriebenes Kreditmodell, bei dem im wesentlichen die Bewohner alle Risiken haben und nicht einmal wissen können, was sie das ganze im Vergleich kostet.

Wer sich die dort geforderte Miete leisten kann und das Risiko späterer eigener Zahlungsprobleme tragen will, der sollte statt dessen zu einer Bank gehen und sich die Eigenheimzulage so vorfinanzieren lassen, daß er sofort Eigentum erwirbt. Ein anderer Weg ist in dem oben bezeichneten Bändchen des selbstorganisierten Eigentums-erwerbs durch Mieter beschrieben, wo der Kredit zur Erstellung der Wohnanlage letztlich von denselben gesichert wird, die ihn dann auch individuell ablösen, so daß Dritte sich daran nicht bereichern können.