

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

13. Mai 1998

Infobrief 23/98

Geschlossener Immobilienfonds: Finanzierter Anteilserwerb und Lebensversicherungskredit

Sachverhalt

Eine Lehrerin hat über einen Vermittler bei der Raiffeisenbank Wangen eG (Kreis Göppingen) eine Konstruktion erworben, die aus drei Elementen besteht:

1. Erwerb von zwei Anteilen an einem geschlossenen Immobilienfonds der Immobilien-Vermögensverwaltungs GbR, Ebersbach in Höhe von jeweils DM 30.000,-- (insgesamt DM 60.000,--) am 22. Mai 1995, dessen Wert nach Kündigung der GbR-Anteile und ihrem Verkauf durch die Betreiber auf einem Zweitmarkt durch die „IVV“ am 21. April 1998 noch mit jeweils DM 24.000,-- (insgesamt DM 48.000,--) beziffert wird.

Inhalt des Gesellschaftervertrages ist offensichtlich eine von der Fondsgesellschaft ausgeschüttete monatliche Garantiezahlung in Höhe von DM 190,--. Aus einem Schreiben der Raiffeisenbank vom 21. April 1998 kann entnommen werden, daß die Anlagekonzepte „IVV-GbR“ sowie das „immo-concept“ erst im April 1998 mit dem Schreiben zugesandt wurden.

2. Kapitallebensversicherungsvertrag mit einer Ablaufleistung von DM 41.379,-- über 20 Jahre Laufzeit, Versicherungsbeginn 1. 6.1995 und einen monatlichen Beitrag von DM 156,-- , die offensichtlich mit Überschußbeteiligung auf einen Auszahlungswert von DM 60.000,-- berechnet ist. Obwohl die Bezugsberechtigung auf die Versicherungsnehmerin ausgestellt ist bzw. den gesetzliche Erbfolger, ist unter 8. „Besondere Bedingungen“ vereinbart, daß die Lebensversicherungssumme der Hypothekentilgung dient. Versicherungsgeber ist die Stuttgarter Lebensversiche-

nung a.G.. Der Lebensversicherungsvertrag ist ebenfalls am 22. Mai 1995 beantragt, jedoch mit dem 21.6.95 erst bestätigt.

3. Darlehensvertrag über den Betrag von DM 70.762,-- auf 10 Jahre festgeschrieben mit 7,5 % p.a. jährlichem Zinssatz, einem Disagio von 10 %, einer Bearbeitungsgebühr von 1 % sowie Wertermittlungskosten in Höhe von 1 % des Darlehensbetrages, also einem Nettokreditbetrag von DM 62.270,--, der laut vorgedruckter Zweckerklärung dem Erwerb von zwei Grundbuchanteilen am geschlossenen Immobilienfonds Ebersbach dienen soll. Zuzüglich zu den Kosten wird eine Kontoführungskostenpauschale von DM 2,-- monatlich vereinbart sowie im Kreditvertrag die Zahlung der Lebensversicherungsbeiträge in Höhe von DM 156,-- festgeschrieben. Der anfängliche effektive Jahreszins wird mit 9,59 % p.a. angegeben. Die Zinsbindung für das Disagio wird ebenfalls auf 10 Jahre angegeben.

Weiter wird in dem Darlehensvertrag wiederum vorgedruckt der Firma immo-concept GmbH bzw. der Bank das Recht gegeben, fällige Zins- und Tilgungsleistungen monatlich durch Lastschrift von dem Girokonto der Darlehensnehmerin einzuziehen. Außerdem wird die Bank ermächtigt, der Firma immo-concept eine Jahreszinsbescheinigung für die Werbungskostenaufstellung für das Finanzamt zuzusenden. Der Kredit ist so bemessen, daß er ausschließlich dem Kauf der GbR-Anteile dient, wobei davon auszugehen ist, daß der überschießende Betrag von DM 2.270,-- Vermittlungskosten für die GbR-Anteile entsprechen.

Mit Schreiben vom 18. Juni 1997 reagiert die Raiffeisenbank auf einen Ablöswunsch vom 5. Juni 1997 und verlangt von der Darlehensnehmerin ein Vorfälligkeitsentgelt von DM 16.154,34 abzüglich einer Disagioerstattung von DM 5.672,66.

Die Darlehensnehmerin geht auf dieses Angebot, mit dem ein Darlehensbetrag von DM 70.762,-- zuzüglich des Vorfälligkeitsentgelts abzüglich Disagioerstattung verlangt wird, nicht ein.

Im April 1998 ist die Darlehensnehmerin mit DM 1.815,43 in Rückstand. Inzwischen hat die Stuttgarter Lebensversicherung mit Zustimmung der Raiffeisenbank die Kapitallebensversicherung in eine Risikozwischenversicherung umgewandelt.

Die Raiffeisenbank droht nunmehr Kündigung des Darlehens an. Außerdem weist sie darauf hin, daß nach Anrechnung des Verkaufswertes der Immobilienanteile in Höhe von DM 48.000,-- noch ein verbleibender Restbetrag des Darlehens von DM 24.600,- - zuzüglich Vorfälligkeitsentgelt abzüglich Disagioerstattung von der Darlehensnehmerin zurückzuzahlen sei.

Stellungnahme

Die vorliegende Konstruktion kombiniert drei Finanzdienstleistungsprodukte:

- Geldanlage im geschlossenen Immobilienfonds;
- Festkredit;
- Kapitallebensversicherung

in einer Weise, die die Nachteile solcher Kombinationsfinanzierungen auf die Spitze treiben.

I. Zunächst sind die Angebote in sich bereits nicht besonders erfreulich.

1. Aufgrund einer Analyse der Kredite mit dem Programm BAUFUE ergibt sich, daß der Kredit mit 9,590 % effektiver Jahreszins etwa 1,4 % über dem zu dem Zeitpunkt üblichen Marktdurchschnittszins für Kredite mit 10-jähriger Laufzeit lag, also weit überhöht war. Das hohe Disagio von 10 % ist zudem eine besondere Risikoübernahme durch den Darlehensnehmer und verschleiert bei der Angabe des scheinbar günstigen Nominalzinssatzes von 7,5 % die Überhöhung des Effektivzinssatzes. Erschwerend kommt hinzu, daß der Effektivzinssatz nur auf S. 2 des Darlehensformulars eher nebenbei eingedruckt ist. Da der Kreditzinssatz nur für 10 Jahre garantiert ist, die damit verbundene Kapitallebensversicherung aber auf 20 Jahre terminiert ist, muß die Darlehensnehmerin zudem nach Ablauf von 10 Jahren und Wegfall des Disagiovorteils mit einem erhöhten Nominalzinssatz rechnen.
2. Die Kapitallebensversicherung ist auf 20 Jahre angelegt, obwohl Immobilienfondsanteile wegen der wegfallenden Steuervorteile regelmäßig nach 10 Jahren fällig werden müssen. Die Inkongruenz zwischen Kapitallebensversicherung, Kredit und Immobilienanteil führt zu besonderen Risiken, die in der Rechtsprechung schon mehrfach behandelt worden sind. Eine Renditeberechnung der Kapitallebensversicherung führt zu einem (wahrscheinlichen) Renditesatz von 6,246 % unter der Voraussetzung, daß die Kapitallebensversicherung einen Überschuß erreicht, der den Kontostand des Kredites von DM 72.739,49 ausmacht. (Nicht aufklärbar ist, warum im Schreiben vom 18.6.1997 der Darlehensbetrag nur mit DM 70.762,-- angegeben ist)
3. Eine Analyse des Immobilienfonds ergibt, daß dieser in seiner Laufzeit bis April 1998 eine negative Verzinsung von minus 4,4 % aufweist. Trotz seiner Garantiezahlungen ist der Wertverlust des Immobilienfonds so groß, daß dies allenfalls durch steuerliche Verlustzuweisungen aufgefangen worden sein könnte.

II. Rechnet man die miteinander zeitlich wie summenmäßig verbundene Kapitallebensversicherung mit dem Hypothekenfestkredit in einen Kredit zusammen, wie dies nach der Rechtsprechung zum Kapitallebensversicherungskonsumentenkredit vorgeschrieben ist, indem man die Zahlungen auf die Kapitallebensversicherung als Tilgungsleistungen auf den Kredit anrechnet, so erweist sich der effektive Jahreszins der Gesamtkonstruktion des Lebensversicherungshypothekenkredits mit 11,117 % p.a. als um 1,527 % höher als im Kreditvertrag angegeben. Rechtlich kann man hier durchaus der Auffassung sein, wie dies das IFF in einem ausführlichen Gutachten dargestellt hat, daß damit der Effektivzinssatz für einen solchen Verbundkredit falsch angegeben ist und der Differenzbetrag von DM 8.472,30 gemäß § 6 VKG an die Darlehensnehmerin auszukehren ist, wenn der Kredit über die volle Laufzeit durchgehalten worden wäre.

Immerhin erweist sich nunmehr aber auch, daß der Kredit nicht nur um 1,4, sondern um knapp 2 % überhöht ist und damit relativ um 25 %, was an die Grenze der Wucherrechtsprechung, wie sie für langfristige Mietverträge gilt, heranreicht.

III. Die ganze Schädigung dieser Konstruktion zeigt sich aber wie im vorliegenden Fall, wenn ein Ratenrückstand eintritt. Hier addieren sich nicht nur die aufgezeig-

ten Verluste aus dem Verlust aus der GbR und den überhöhten Zinsen in der Kapitallebensversicherungskreditkonstruktion. Zusätzlich ist noch eine Vorfälligkeitsentschädigung zu entrichten und unberücksichtigt bleibt auch, daß durch die Umwandlung der Kapitallebensversicherung in eine Risikozwischenfinanzierung für die eingezahlten Kapitallebensversicherungsraten nur noch der Rückkaufswert besteht, der bei drei Jahren Laufzeit in der Regel gegen 0 tendiert.

IV. Die ganze Konstruktion scheint so aufgebaut worden zu sein, um ein Maximum an Steuervorteilen zu suggerieren. Zunächst wird suggeriert, daß die GbR und der Immobilienfonds die volle steuerliche Absetzbarkeit für fremdfinanzierten Wohnraum aus Vermietung und Verpachtung ermöglicht, was allerdings vom Finanzamt anerkannt werden muß. Ob dabei das Disagio von 10 % als Finanzierungskosten absetzbar waren, läßt sich aus den Unterlagen nicht ersehen. Selbst wenn ein solcher Betrag absetzbar war, wäre noch zu erforschen, inwieweit die Steuerzahlungen der Lehrerin ausreichen, um eine entsprechende Steuerersparnis überhaupt ausweisen zu können.

Unklar ist, welche Verlustzuweisungen aus der GbR der Lehrerin zugewiesen worden sind. Aber auch hier ist nicht damit zu rechnen, daß die Verluste auch nur annähernd kompensiert wurden.

V. Insgesamt weist die Gesamtkonstruktion die typischen Merkmale eines Beratungsverschuldens durch einen Vermittler auf, mit dem die Bank ganz offensichtlich wegen der gegenseitigen Benutzung der Formulare und der maschinell eingedruckten Verweise sowie der Verknüpfung aller drei Verträge miteinander aufs Engste zusammenarbeitete. Unter diesen Umständen sind nach ständiger Rechtsprechung die Bank sowie ihr Vertreter verpflichtet, über die Nachteile und Risiken aufzuklären. Sie haftet daher auf Schadensersatz. Der Schaden errechnet sich aus der Summe der Schulden zuzüglich dem Barwert der bisher auf den Kredit sowie die Kapitallebensversicherung gezahlten Raten abzüglich eines eventuell bestehenden Restwertes der Kapitallebensversicherung

VI. Anlage: Berechnungen

IFF Hamburg
13.05.1998

BAUFUE 2.0 - Copyright IFF & ETA-SOFT Hamburg 1994
Seite 1

KREDITANALYSE

Herr/Frau:Capital Geschl. Immo

Vertrag vom:22.05.1995 ID-Nr. :000046K
Kreditgeber:Raiff Wangen Filiale:
Darlehensnehmer:Capital
Vermittler:immo
Kreditart:Festkredit/Zwischenkredit
Berechnet bis zum.....: 22.05.2005

KREDITBETRAG (ANFÄNGL.):	ANGEGEBEN	ERRECHNET
Finanzierungsbetrag ...:	70762.00 DM	
Erste Auszahlung.....:	62270.00 DM	am 22.05.1995
insg. gebucht:	62270.00 DM	
Disagio	10.00 %	7076.20 DM
insg. gebucht:		0.00 DM
Nettokredit	62270.00	62270.18 DM -0.18 DM

ZINSSÄTZE:

Anfgl. Nominalzinssatz..:	7.500 % p.a.	7.500 % p.a.
EffJZ lt.Vertrag.....:	9.590 %	
EffJZ (Markt).....:		8.190 %
Zinsbindungfrist.....:	120 Monate	

ERRECHNETE SALDEN AM 22.05.2005

Restschuld.....:		71333.94 DM
Gesamte Einzahlungen...:		52628.94 DM
Gesamte Auszahlungen...:		62270.00 DM
Nebenkosten, anfängl..:		1415.62 DM
Nebenkosten, gebucht..:		0.00 DM
Disagio		7076.20 DM
Zinsen insgesamt.....:		53200.88 DM
Bereitstellungszinsen..:	0.00 DM	0.00 DM
Verzugszinsen		0.00 DM
Gesamtkosten anfänglich:		61692.70 DM
gebucht...:		53200.88 DM

ZAHLUNGS- UND VERRECHNUNGSTERMINE:

Tilgungsverrechnung ...:	Omtl. ab	30.06.1995
Zinsverrechnung	Omtl. ab	30.06.1995
Ratenzahlungsweise	lmtl. ab	30.06.1995

IFF Hamburg
13.05.1998

BAUFUE 2.0 - Copyright IFF & ETA-SOFT Hamburg 1994
Seite 1

ANALYSE der KAPITALLEBENSVERSICHERUNG

Herr/Frau:Capital Geschl. Immo

Vertrag vom:22.05.1995 ID-Nr. :000046L
Versicherer.....:Stuttgarter LV Filiale:
Versicherter.....:Capital
Vermittler:IIV immo-conce
Vertragsart.....:Kapitallebensversicherung
Berechnet bis zum.....:01.06.2015

PRÄMIEN (anfängl)	ANGEGEBEN	ERRECHNET	DIFFERENZ
Regelmäßiger Beitrag...	156.00 DM		
Progressionin %:	0.000 % p.a.		
Beitragszahlungsweise ..	1 mtl.		
erster Beitrag am ...:	01.07.1995		
ERRECHNETE SALDEN AM 01.06.2015			
VERSICHERUNGSSUMME.....	41379.00 DM		
KONTOSTAND.....		72739.49 DM <===	
ERLÖSE.....	35322.00 DM	35299.49 DM <===	
garantierte Zinsen...:	3939.00 DM	3939.00 DM	
Überschußbeteiligung.:	31383.00 DM	31360.49 DM (Renditeangabe)	
Gesamte Einzahlungen ..:		37440.00 DM	
Gebuchte Auszahlungen ..:		0.00 DM	

ABLAUFDATEN:

Ablauf am	01.06.2015	240 Monate
nach:	0 Monaten	22.05.1995
Kündigung zum.....:	.	.
Zinstage	7170Tage (Monat à 30 ohne 31./Feb +2 (360))	

ZINSSÄTZE:

Renditesatz.....:	6.246 % p.a.	6.246 % p.a. <===
Marktzins (Ratensparen):		5.130 % p.a.

PROVISION (geschätzt)...: 1448.27 DM (Bei Vertreterbezug!)

TILGUNG UND RATENHÖHE:

Anfängliche Tilgung ...:	0.000 % p.a.		
Anfängliche Rate	442.26 DM	442.26 DM	0.00 DM
Höhe der 1. Rate	442.26 DM		

KOSTEN IM EINZELNEN:

	ANGEGEBEN	ERRECHNET	
Bearbeitungsgebühr %...:	1.000 %	1.000 %	0.00 %
.....in DM..:	707.62 DM	707.62 DM	0.00 DM
gebucht.....:		0.00 DM	
Vermittlerprovision %...:	0.000 %	0.000 %	0.00 %
.....in DM..:	0.00 DM	0.00 DM	0.00 DM
gebucht.....:		0.00 DM	
Schätzkosten	708.00 DM		
Auskunftsspesen	0.00 DM		
gebucht.....:		0.00 DM	
Notarversicherung	0.00 DM		
gebucht.....:		0.00 DM	
Vorlaufzinsen	0.00 DM	0.00 DM	0.00 DM
Vorauszahlung? :	N		
Sonstige Kosten	0.00 DM		

gebucht.....:		0.00 DM
Restschuldversicherung :	obligatorische	
gebuchte Prämien.. .:		0.00 DM
Mahnkosten.(gebucht)...:		0.00 DM

LAUFZEIT

=====

Laufzeitende am	22.05.2005	entspr. 120 Monate
Berechnungszeit		120 Monate
Zinstage [Methode].....:	3600	[Monat à 30 ohne 31./Feb +2 (360)]

SICHERHEITEN

=====

1. Lebensversicher	60000 DM
2. GbR Anteile	60000 DM
3.	0 DM

 -
 BAUFUE 2.0 - Copyright IFF & ETA-SOFT Hamburg 1994
 IFF Hamburg Seite 1
 13.05.1998

 -

Effektivzinsberechnung

Herr/Frau:Capital Geschl. Immo

Vertrag vom:22.05.1995 ID-Nr. :000046H
 Kreditgeber:Raiff 00000180 Filiale:
 Darlehensnehmer:incl. LV
 Vermittler:Kombikredit
 Kreditart:Hypothekenkredit

 Rechenmethode:360 Tage Methode
 Zinsjahr:360 Tage/Jahr (Systemeinstellung(*) Nr. 3)
 Verwendete Daten.(**)..:Mit Buchungen (real)
 Berechnet bis zum.....:22.05.2005

Anfänglicher Nettokredit.....: 62270.00 DM
 Anzurechnende Gesamtkosten: 61668.81 DM

 Anfänglicher Nettokredit.....: 62270.00 DM
 Anzurechnende Gesamtkosten: 61668.81 DM
 Angenähert: 61632.49 DM
 Mit Zinssatz: 11.11734375 % p.a.

EFFEKTIVER JAHRESZINSSATZ berechnet: 11.117 % p.a. <----

angegeben: 9.590 % p.a.

Abweichung bei Zinssatz u. Kosten.....: 1.527 % p.a. = 8472.30 DM

Marktzinssatz lt. DBB: 8.190 % p.a.

Anmerkungen

*) Nr.1 - 3 entsprechen 360, Nr.4 365 Tagen! (Vgl. Menu System/Einstellung)

**) Für den Effektivzinssatz nach PAngVO sind nur die bei Vertragsschluß vereinbarten Belastungen maßgeblich! Wählen Sie ggfs 'ohne Buchung'

IFF Hamburg
13.05.1998

BAUFUE 2.0 - Copyright IFF & ETA-SOFT Hamburg 1994
Seite 1

ANALYSE der KAPITALLEBENSVERSICHERUNG

Herr/Frau:Capital Geschl. Immo

Vertrag vom:22.05.1995 ID-Nr. :000046L
Versicherer.....:Immo GbR Filiale:
Versicherter.....:Capital
Vermittler:
Vertragsart.....:Kapitallebensversicherung
Berechnet bis zum.....:22.04.1998

PRÄMIEN (anfängl)	ANGEGEBEN	ERRECHNET	DIFFERENZ
Regelmäßiger Beitrag...:	0.00 DM		
Progressionin %:	0.000 % p.a.		
Beitragszahlungsweise ..:	1 mtl.		
erster Beitrag am ...:	01.06.1995		

ERRECHNETE SALDEN AM	22.04.1998		
=====			
VERSICHERUNGSSUMME.....:	54650.00 DM		
KONTOSTAND.....:		54648.52 DM <===	
ERLÖSE.....:	-7620.00 DM	-7621.48 DM <===	
garantierte Zinsen...:	-7620.00 DM	-7620.00 DM	
Überschußbeteiligung...:	0.00 DM	-1.48 DM (Renditeangabe)	
Gesamte Einzahlungen ..:		62270.00 DM	
Gebuchte Auszahlungen ..:		0.00 DM	

ABLAUFDATEN:

=====

Ablauf am	22.04.1998	35 Monate
nach:	0 Monaten	22.05.1995
Kündigung zum.....:	.	.
Zinstage	1041Tage (Monat à 30 ohne 31./Feb +2 (360))	

ZINSSÄTZE:

=====

Renditesatz.....:	-4.418 % p.a.	-4.418 % p.a. <===
Marktzins (Ratensparen):		5.130 % p.a.

PROVISION (geschätzt)..: 1912.75 DM (Bei Vertreterbezug!)