



In zwei viel beachteten Urteilen, denen im Wesentlichen gleichartige Sachverhalte zu Grunde lagen, hat der Bundesgerichtshof am 21.02.2017 (XI ZR 185/16 und XI ZR 272/16) entschieden, wann und unter welchen Voraussetzungen Bausparkassen berechtigt sind, Bausparverträge zu kündigen.

1. Wo liegt das Problem?

Es gibt eine große Vielzahl von Bausparverträgen, die vor etlichen Jahren abgeschlossen wurden.

Wie bei solchen Verträgen üblich, wurde für die von den Bausparern angesparten Beträge ein, an den damaligen Verhältnissen gemessen, relativ geringer Zinssatz vereinbart. Angesichts der Zinsentwicklung in den letzten Jahren sind diese Verträge, bei denen Guthabenzinsen von 2,5 bis 3 % vereinbart worden sind, zwischenzeitlich aber durchaus als eine sehr attraktive Form der Geldanlage anzusehen, zumal oft noch zusätzliche Zinszahlungen vereinbart wurden, für die Fälle, in denen die Bausparer von der ihnen nach der Zuteilungsreife zustehenden Möglichkeit zur Inanspruchnahme eines Bauspardarlehens keinen Gebrauch gemacht haben bzw. machen. Die Bausparkassen stehen daher heute vor dem Problem, einerseits einen relativ hohen Zinssatz für Bausparguthaben zahlen zu müssen, andererseits jedoch selbst immer geringere Zinseinnahmen zu verzeichnen und versuchen daher, sich von den für sie unrentablen alten Verträgen durch Kündigungen zu lösen.

2. Die Fragestellung:

Wann ist eine Bausparkasse in derart gelagerten Fällen berechtigt, die Bausparverträge zu kündigen? Ist insbesondere § 489 Abs. 1 Ziffer 2 BGB (neue Fassung, gültig ab dem 11.06.2010) bzw. § 489 Abs. 1 Ziffer 3 BGB (alte Fassung, gültig bis 10.06.2010) anwendbar?

a) Die Entscheidungen des Bundesgerichtshofs:

Ob diese Möglichkeit zur Kündigung eines Bausparvertrages besteht, ist von Fall zu Fall unterschiedlich zu beurteilen und richtet sich nach mehreren verschiedenen Faktoren. In den beiden hier in Rede stehenden Fällen hat der BGH entschieden, dass jeder Darlehensnehmer nach Ablauf von zehn Jahren nach Empfang des Darlehens die Möglichkeit haben soll, sich durch eine Kündigung vom Vertrag zu lösen, und mithin die Anwendbarkeit von § 489 BGB auch auf die Kündigung von Bausparverträgen durch eine Bausparkasse bejaht bzw. ferner klargestellt, dass mit dem Eintritt der erstmaligen Zuteilungsreife die Bausparkasse, die beim Erhalt der Zahlungen des Bausparers als Darlehensnehmer anzusehen ist, unter Berücksichtigung des Zwecks des Bausparvertrages das Darlehen des Bausparers vollständig empfangen hat. Für den Beginn der 10-jährigen Frist ist mithin der Zeitpunkt der erstmaligen Zuteilungsreife maßgeblich. Ab diesem Zeitpunkt hat der Bausparer die Möglichkeit, von der Ansparphase in die Darlehensphase zu wechseln, d. h. er kann, muss aber nicht, vom Darlehensgeber zum Darlehensnehmer werden.



Von besonderer Bedeutung ist dabei also die sogenannte "Zuteilungsreife". Wann genau diese vorliegt, hängt zum einen davon ab, welche Bausparkasse und welchen Tarif der Bausparer gewählt hat und richtet sich zum anderen nach den Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge, für die wiederum § 5 des Gesetzes über Bausparkassen eine Reihe von Vorgaben enthält.

Zuteilungsreife tritt im Allgemeinen dann ein, wenn der Bausparer den vereinbarten Ansparbetrag vollständig eingezahlt hat, die ebenfalls vorab vereinbarte Mindestzeitdauer (der Zeitpunkt, ab dem frühestens eine Zuteilung erfolgen kann) abgelaufen und die erforderliche Bewertungszahl erreicht ist.

b) Die Kriterien im Einzelnen:

Als **Bausparsumme** wird der Betrag bezeichnet, den der Bausparer mit der Bausparkasse als Zielgröße vereinbart hat und beziffert den Betrag, der dem Bausparer bei Eintritt der Zuteilungsreife insgesamt zur Verfügung steht. Sie richtet sich im Allgemeinen nach dem voraussichtlichen Finanzbedarf des Bausparers und seinen Zahlungsmöglichkeiten.

Bei dem **Bausparguthaben** handelt es sich um den ebenfalls vorab vereinbarten Betrag, den der Bausparer auf seinen Bausparvertrag bei der Bausparkasse insgesamt ansparen muss und der sich aus den tatsächlichen Einzahlungen und den ggf. zwischenzeitlich angefallenen vermögenswirksamen Leistungen, Wohnungsbauprämien und Zinsen zusammensetzt. Regelmäßig handelt es sich um 40 bis 50 % der Bausparsumme.

Bei einem Bauspardarlehen handelt es sich um die Differenz zwischen dem (angesparten) Bausparguthaben und der Bausparsumme. Diese Differenz kann dem Bausparer von der Bausparkasse als Darlehen gewährt werden. Der Bausparer kann dann sowohl über den vom ihm selbst „erarbeiteten“ Betrag, das Bausparguthaben, als auch über das Bauspardarlehen, mithin über die komplette Bausparsumme, verfügen, wobei das Darlehen mit dem vertraglich vereinbarten Satz verzinst wird.

Die Bewertungszahl:

Mit Hilfe der Bewertungszahl wird die Reihenfolge bestimmt, in der die potenziellen Darlehensnehmer einer Bausparkasse ein Darlehen erhalten können. Wie diese sich zusammensetzt, ist von Bausparkasse zu Bausparkasse unterschiedlich und auch vom gewählten Vertragstyp abhängig. Im Regelfall werden dabei die Höhe des Bausparguthabens, die erhaltenen Zinsen, die Dauer der Absparphase und die Vertragslaufzeit berücksichtigt.



Bei der Laufzeit ist zu unterscheiden:

Die **Gesamtlaufzeit** wird bei Vertragsschluss von den Parteien vereinbart und gibt an, welche Dauer das Vertragsverhältnis insgesamt haben soll. Da die Gesamtdauer jedoch von diversen Faktoren abhängt, z. B. dem Eintritt der Zuteilungsreife, der Aufnahme eines Darlehens und ggf. der Art und Weise von dessen Rückführung (Ein Bauspardarlehen kann jederzeit ganz oder teilweise zurückgezahlt werden, ohne dass eine Vorfälligkeitsentschädigung anfällt), wird diese zum einen oft nicht eingehalten. Zum anderen kommt ihr auch keine rechtlich relevante Bedeutung zu.

Auch die **Mindestvertragsdauer in der Ansparphase** wird von den Parteien des Bausparvertrages vereinbart und gibt an, wann frühestens eine Zuteilung erfolgen kann.

Die **Vertragsdauer der Darlehensphase** wird ebenfalls bei Vertragsschluss vereinbart und gibt an, in welcher Zeit das erhaltene Bauspardarlehen zurückgezahlt werden muss.

3. Was ist zu tun?

Kündigt die Bausparkasse einen alten Vertrag, an dem der Bausparer festhalten möchte, ist zunächst zu prüfen, ob der Ansparbetrag oder sogar der Bausparbetrag erreicht sind, Zuteilungsreife eingetreten ist und seit deren Eintritt mehr als 10 Jahre vergangen sind. Sind diese Kriterien erfüllt, dürfte es wenig Erfolg versprechen, gegen die Kündigung vorzugehen. Zumindest wäre dies im Falle einer gerichtlichen Auseinandersetzung mit einem ganz erheblichen Kostenrisiko verbunden.

Liegen die Voraussetzungen jedoch (noch) nicht vor, sollte der Kündigung auf alle Fälle in schriftlicher Form und mit Absicherung des Zugangsnachweises (z. B. durch Einschreiben mit Rückschein) widersprochen werden.

Ist der angesparte Betrag überwiesen worden, sollte umgehend eine Rücküberweisung erfolgen, um nicht den Eindruck zu erwecken, man sei mit der Vertragsbeendigung einverstanden.

Nach § 489 Abs. 4 BGB kann das Kündigungsrecht des Darlehnsnehmers nach den Abs. 1 und 2 dieses Paragraphen regelmäßig weder ausgeschlossen, noch erschwert werden. Sind, wie bei Bausparverträgen üblich, feste Zinssätze vereinbart, lässt sich das Kündigungsrecht also weder durch allgemeine Geschäftsbedingungen, noch durch einzelvertragliche Vereinbarungen ausschließen, sofern nicht nach Erhalt des Darlehens eine neue Vereinbarung über dessen Rückzahlung oder den Sollzinssatz getroffen wird.

BGH, Urteil vom 08.11.2016, XI ZR 552/15:

Wie der Bundesgerichtshof urteilte, sind entsprechende Klauseln in Bausparverträgen unwirksam. Grund: Sie benachteiligten Kunden unangemessen. Die Darlehensgebühr fiel jahrelang an, wenn Bausparer den Kredit in Anspruch nehmen - zusätzlich zu den Zinsen.

03/2017