

infobrief 26/07

Freitag, 26. Oktober 2007

CR/ MK

Stichwörter

Bausparvertrag, BHW, Kündigungsrecht der Bausparkassen

A Sachverhalt

Die Bausparkasse BHW hat in den 90iger Jahren, insbesondere im Zuge ihres Börsengangs 1997, hochverzinsliche Bausparverträge auf den Markt gebracht. Der Dispo-Plus-Tarif, auf den 426.000 Verträge von insgesamt 4 Millionen Bausparverträgen entfallen, sieht etwa einen Guthabenzins von bis zu 5 % vor.

Die seit 2006 zur Postbank gehörende Bausparkasse hat sich offensichtlich stark verspekuliert. Trotz Anstieg der Zinsen in letzter Zeit liegt die Guthabenverzinsung von 5 % weit über dem Marktdurchschnitt. Statt einer günstigen Refinanzierung ihres Kreditgeschäftes bei ursprünglich angenommen steigenden Marktzinsen ist die BHW folglich einer im Vergleich mit anderen Geldinstituten extrem hohen Zinslast ausgesetzt.

Um sich dieser Last zu entledigen, hat die BHW etwa 7000 Bausparer darüber informiert, dass ihre „zu 100 % oder mehr angesparten Verträge“ gekündigt und ausbezahlt werden sollen. Der Pressesprecher der BHW sagte gegenüber zahlreichen Online-Zeitungen zur Rechtfertigung für das radikale Vorgehen der BHW, dass die angeschriebenen Kunden bereits das gesamte Kapital angespart hätten. Die Aufnahme eines Bauspardarlehens sei daher nicht mehr möglich. Dies aber stelle eine Zweckentfremdung des Bausparvertrages dar, was eine Kündigung rechtfertige. Auch in den Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge (ABB) sei geregelt, dass der Vertrag ende, wenn die vereinbarte Bausparsumme vollständig angespart sei. Schließlich habe niemand ahnen können, dass die Zinsen in den Folgejahren derart weit sinken würden und die Kunden den Bausparvertrag als reine Geldanlage nutzen würden.

Insbesondere die Verbraucherzentralen Nordrhein-Westfalen und Bremen haben zahlreiche Beschwerden empörter Verbraucher erhalten. Daraufhin hat die BHW erklärt, für den Fall, dass Kunden eine Kündigung nicht akzeptieren, vorerst auf eine Kündigung zu verzichten und ein bereits bei der Ombudsfrau des Verbandes der Bausparkassen angestrebtes Schlichtungsverfahren abzuwarten.

B Stellungnahme

Weder die Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge noch das BGB sehen ein einseitiges Kündigungsrecht der Bausparkassen für den Fall, dass die Bausparsumme vollständig angespart wurde, vor. Fehlt es aber an einem vertraglich vereinbarten Kündigungsrecht und sieht

das Gesetz kein Kündigungsrecht für diese Fälle vor, so ist auf die allgemeinen Regeln des Vertragsrechts zurückzugreifen. Ein außerordentliches Kündigungsrecht gemäß 314 BGB erfordert immer ein vertragswidriges Verhalten derjenigen Vertragspartei, der gekündigt werden soll. Der Wegfall der Geschäftsgrundlage, der seit der Schuldrechtsreform in § 313 BGB geregelt ist, ist ein Rechtsinstitut, das nur dann zum Zuge kommt, wenn ein Festhalten am Vertrag unzumutbar ist. Wirtschaftliche Interessen, wie die Erkenntnis eines Spekulationsirrtums, rechtfertigen schließlich niemals eine einseitige Vertragsauflösung. Nicht zuletzt begründet auch der Kalkulationsirrtum nach ständiger Rechtsprechung gerade keine Rechte aus § 313 BGB. Damit fehlt es an einer Rechtsgrundlage für die einseitige Vertragsauflösung durch die BHW.

B.I Vertragliches Kündigungsrecht (Allgemeinen Bausparbedingungen)

Die in den 90iger Jahren geltende Fassung der Allgemeinen Bausparbedingungen gemäß § 5 des Bausparkassengesetzes, die den gekündigten Verträgen zugrunde gelegt wurden, sehen ein Kündigungsrecht für den Fall der vollständigen Vertragsansparung nicht vor. § 12 ABB sieht lediglich ein Kündigungsrecht in Ansehung des Bauspardarlehens vor. Für eine Analogiebildung fehlt es an einer vergleichbaren Interessenlage. Die in § 12 ABB aufgeführten Kündigungsgründe erfordern jeweils ein die Vertragsdurchführung gefährdendes Verhalten des Bausparers. Bei einer vollständigen Vertragsansparung aber ist gerade das Gegenteil der Fall: der Bausparer hat sich überobligatorisch verhalten.

Für den Fall der Nichtinanspruchnahme des Darlehns trotz Zuteilungsreife, also bei Erreichen des Mindestguthabens, sehen die ABB überdies sogar ausdrücklich eine Vertragsfortsetzung vor. Gemäß § 4 I 2 ABB wird die Zuteilung des Bausparvertrages bei vollständiger Leistung der vereinbarten Spareinlagen dem Bausparer mitgeteilt mit der Aufforderung, innerhalb von vier Wochen ab Datum der Zuteilungsnachricht zu erklären, ob er die Rechte aus der Zuteilung wahrnimmt (Zuteilungsannahme). § 5 II ABB bestimmt, dass für den Fall der Nichtannahme und bei Widerruf der Annahme der Vertrag unverändert fortgesetzt wird.

Auch dann, wenn man zur Vertragsauslegung nach §§ 133, 157 BGB die Präambel der Allgemeinen Bausparbedingungen bemüht, ist die Annahme eines einseitigen Vertragsauflösungsrecht nicht gerechtfertigt.

In der Präambel heißt es:

„Inhalt und Zweck des Bausparens

Bausparen ist zielgerichtetes Sparen, um für wohnungswirtschaftliche Verwendungen Darlehen zu erlangen, deren Verzinsung niedrig, von Anfang an fest vereinbart und von Zinsschwankungen am Kapitalmarkt unabhängig ist.

Durch den Abschluss eines Bausparvertrages wird man Mitglied einer Zweckspargemeinschaft. Am Beginn steht dabei die Sparphase, also eine Leistung des Bausparers zugunsten der Gemeinschaft. Damit erwirbt der Sparer das Recht auf eine spätere Gegenleistung in Form des besonders zinsgünstigen Bauspardarlehens. (...)“

Aus der Präambel folgt lediglich, dass sich ein Bausparvertrag üblicherweise aus einer Ansparphase und der Darlehensgewährung zusammensetzt. Die Darlehensaufnahme ist folglich keine sich der Ansparphase zwingend anschließende Vertragsphase. Allein der Rechtsanspruch auf Darlehensgewährung kann neben anderen Zwecken als Zweck der Bauspareinlagen und damit des Vertragsschlusses verstanden werden. Wer weiß schon, ob sich in der üblichen Vertragslaufzeit von 7 Jahren die eigenen wirtschaftlichen Verhältnisse verändern, was unter Umständen eine Investition zu wohnungswirtschaftlichen Zwecken unmöglich macht. Um eine Knebelung des Bausparers zu vermeiden, dessen Vermögen sich in dem angesparten Betrag erschöpft, kann eine zwingende Darlehensaufnahme wohl kaum vereinbart werden, sodass sie nicht Gegenstand eines Bausparvertrages sein kann. Ist die Darlehensaufnahme aber optional, so vermag ein Verzicht hierauf kein Kündigungsrecht auslösen.

B.II Außerordentliches Kündigungsrecht gemäß § 314 BGB

Alle Dauerschuldverhältnisse können gemäß § 314 BGB aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem kündigenden Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zur vereinbarten Beendigung oder bis zum Ablauf einer Kündigungsfrist nicht zugemutet werden kann. Zu den Interessen der BHW gehört sicherlich die Vermeidung und Beendigung defizitärer Vertragsbindungen. Dagegen steht das Interesse der Kunden auf die ihnen versprochene Rendite. Eine Überschreitung der Zumutbarkeitsgrenze kann in den vorliegenden Fällen auch nach der bisherigen Argumentation der BHW nicht angenommen werden.

Die BHW hat nach eigenen Angaben etwa 7.000 Verträge gekündigt. Was die Aufrechterhaltung der Verträge betriebswirtschaftlich für Auswirkungen haben würde, hat die BHW bisher nicht vorgetragen. Berücksichtigt man zudem, dass andere Bausparkassen, wie etwa Wüstenrot, Debeka oder Schwäbisch Hall, die ihren Bausparverträgen in den 90iger Jahren ähnliche Konditionen mit hoher Guthabenverzinsung zugrunde gelegt haben, von einer Vertragsauflösung absehen, so spricht auch dies gegen die Unzumutbarkeit der weiteren Vertragsdurchführung. Der Marktvergleich ist ein Indiz dafür, dass die Belastbarkeitsgrenze der BHW mit der Aufrechterhaltung der Altverträge noch nicht erreicht sein dürfte.

B.III Wegfall der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 BGB

Gemäß § 313 I BGB kann eine Vertragsanpassung verlangt werden, wenn sich die Geschäftsgrundlage derart verändert hat, dass die Parteien den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen hätten, wenn sie diese Veränderung vorausgesehen hätten. § 313 III BGB sieht überdies für den Fall, dass die Vertragsanpassung unmöglich oder unzumutbar ist, ein Kündigungsrecht vor.

Soweit es um die Störung des Vertragszwecks geht, ist nicht § 313 BGB einschlägig, sondern es sind die Unmöglichkeitregeln anzuwenden. Die Fälle der Zweckerreichung und des Zweckfortfalls sind vom Anwendungsbereich des § 313 BGB damit ausgeschlossen. Kann allerdings

der Leistungszweck noch herbeigeführt werden, besteht aber an ihm kein Interesse mehr (Zweckstörung), so können ausnahmsweise Rechte aus § 313 BGB hergeleitet werden. Dies könnte hier der Fall sein.

Geschäftsgrundlagen sind nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs die bei Abschluss des Vertrags zu Tage getretenen, dem anderen Teil erkennbar gewordenen und von ihm nicht beanstandeten Vorstellungen einer Partei oder die gemeinsamen Vorstellungen beider Parteien vom Vorhandensein oder dem künftigen Eintritt gewisser Umstände, sofern der Geschäftswille der Parteien hierauf aufbaut.

B.III.a Verzicht auf die Darlehensaufnahme

Denkbar wäre zunächst, dass die Darlehensaufnahme nach der Vorstellung beider Parteien Vertragszweck gewesen ist. Dann würde die vollständige Vertragsansparung eine Zweckstörung darstellen, da in diesem Fall offensichtlich kein Interesse mehr an der Darlehensaufnahme besteht.

Bereits die Regelung in § 5 II ABB spricht gegen einen Wegfall der Geschäftsgrundlage bei Nichtinanspruchnahme des Darlehens, da die Nichtinanspruchnahme nach dem Inhalt des Vertrages gerade keine Zweckstörung sondern eine Vertragsfortsetzung bedeutet.

Aber auch die tatsächlichen Umstände des Vertragsschlusses sprechen gegen die Annahme eines Kündigungsrechts. Die BHW hatte in den Erläuterungen zu dem Dispo-Plus-Tarif damit geworben:

„Auch wenn Sie kein Darlehen in Anspruch nehmen möchten, können Sie von der attraktiven Guthabenverzinsung in der Sparphase profitieren.“

Auch heute noch wirbt die BHW damit, dass nicht zwingend ein Darlehen aufzunehmen sei. Auf Ihrer Homepage im Internet etwa findet sich folgende Anpreisung für das Produkt Disop maXX (Stand: 23.10.2007):

„Hohe Rendite plus staatliche Förderung

BHW Dispo maXX macht mehr aus Ihrem Geld!

Schon in der Ansparzeit ist Ihnen eine Basisverzinsung von 1,0% sicher. Wenn Sie nach 7 Jahren Laufzeit auf Ihr Bauspardarlehen verzichten, erhöht sich die Verzinsung Ihres Guthabens in Abhängigkeit von der Umlaufrendite auf bis zu 4% - rückwirkend ab Vertragsbeginn.“*

Die Darlehensgewährung ist damit zumindest nicht der alleinige Vertragszweck. Die Nichtaufnahme des Darlehens bzw. ein Verzicht hierauf bei Zuteilungsreife kann daher keine Zweckstörung bedeuten und damit auch kein Kündigungsrecht begründen.

Die Zweckbindung des Bausparvertrages ist vielmehr in der Mittelverwendung zu sehen, nämlich die Investition der Bausparsumme zu wohnungswirtschaftlichen Zwecken.

Auch die Definition des Bausparvertrages nach dem Bausparkassengesetz lässt eine andere Beurteilung nicht zu. In § 1 (Begriffsbestimmungen) des Gesetzes über Bausparkassen heißt es:

„(1) Bausparkassen sind Kreditinstitute, deren Geschäftsbetrieb darauf gerichtet ist, Einlagen von Bausparern (Bauspareinlagen) entgegenzunehmen und aus den angesammelten Beträgen den Bausparern für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen Gelddarlehen (Bauspardarlehen) zu gewähren (Bauspargeschäft). Das Bauspargeschäft darf nur von Bausparkassen betrieben werden.

(2) Bausparer ist, wer mit einer Bausparkasse einen Vertrag schließt, durch den er nach Leistung von Bauspareinlagen einen Rechtsanspruch auf Gewährung eines Bauspardarlehens erwirbt (Bausparvertrag).“

Die Darlehensaufnahme ist nicht zwingend sondern optional. Zweckbindung des Bausparens beinhaltet damit nur einen Rechtsanspruch auf Darlehensgewährung, nicht aber die Darlehensgewährung selbst. Die Leistung von Bauspareinlagen stellt einen von der Darlehensgewährung unabhängigen Vertragsteil dar, der weder zeitlich noch der Höhe nach beschränkt ist. Die Nichtaufnahme des Darlehens bei Zuteilungsreife kann demnach keine Nachteile für den Bausparer begründen.

B.III.b Erreichen der Bausparsumme

Auch das Erreichen der Bausparsumme für sich genommen berechtigt nicht zur Kündigung. Nur dann, wenn das Nichterreichen der Bausparsumme nach der oben genannten Definition die Geschäftsgrundlage des Vertrages bilden würde, könnte das Erreichen der Bausparsumme einen Wegfall der Geschäftsgrundlage bedeuten. Der Bausparvertrag zielt jedoch gerade darauf ab, die Bausparsumme zu erreichen. Hierfür spricht auch die Regelung in § 5 II ABB, wonach bei Nichtannahme und Widerruf der Annahme der Vertrag unverändert fortgesetzt wird. Dies bedeutet, dass bereits vertraglich vereinbart ist, dass sich der Bausparvertrag in einen unbefristeten Sparvertrag wandelt, wenn von der Darlehensaufnahme abgesehen wird.

Denkbar wäre allein, dass im Falle vollständiger Vertragsansparung eine Beendigung der Ansparphase nach Auslegung des Vertrages gemäß §§ 133, 157 BGB iVm der Präambel der ABB ohne zutun der Parteien eintritt. Dies hätte zur Folge, dass die Gutschrift weiterer Einzahlungen von der Bausparkasse verweigert werden könnte. Hierfür spricht auch der Umstand, dass es regelmäßig zur Erhöhung der Bausparsumme der Zustimmung der Bausparkasse bedarf. Tatsächlich aber hat die BHW weitere Einzahlungen auf den Bausparkonten ihrer Kunden verbucht. Dies aber bedeutet nichts anderes als eine konkludente Zustimmung zur Erhöhung der Bausparsumme.

Für ein einseitiges Kündigungsrecht aber fehlt die Rechtsgrundlage. Schließlich wäre das Kündigungsrecht an eine Bedingung geknüpft, dessen Eintritt allein in der Hand der Bausparkasse läge, nämlich die Nichterteilung der Zustimmung zur Erhöhung der Bausparsumme. Ein solches Kündigungsrecht aber lässt sich den ABB nicht entnehmen.

Die Ansparphase ist in zeitlicher Hinsicht unbegrenzt. Gemäß § 21 Abs. 4 Rechnungslegungsverordnung für Kreditinstitute, der eine Definition von Spareinlagen enthält, die hier heranzuziehen ist, sind Spareinlagen unbefristet angenommene Einlagen, die nicht für den Zahlungsverkehr bestimmt sind. Könnte aber die Bausparkasse den Vertrag kündigen, so widerspräche dies der Rechtsnatur von Spareinlagen.

Auch eine Vertragsanpassung entsprechend § 313 I 1 BGB wie etwa die Herabsetzung des Guthabenzinses muss ausscheiden. Hierfür müsste nach ständiger Rechtsprechung ein Festhalten an der ursprünglichen Regelung zu einem untragbaren, mit Recht und Gerechtigkeit schlechthin nicht mehr zu vereinbarenden Ergebnis führen. Derart weitreichende Konsequenzen aber kann der Aufrechterhaltung der Bausparverträge kaum unterstellt werden. Eine Zinssenkung würde den Interessen des Bausparers erheblich widersprechen. Schließlich rechtfertigen sich die langen Vertragslaufzeiten bei Bausparverträgen nur deswegen, weil die Guthabenverzinsung garantiert ist. Nur weil der Bausparer weiß, welche Rendite er erhält, lässt er sich auf eine derart lange Vertragslaufzeit ein. Nicht zuletzt müsste für den umgekehrten Fall, dass eine Hochzinsphase unerwartet lang anhalten würde, mit der Folge, dass sich das Bauspargeschäft für den Bausparer als nicht rentabel erweist, eine Erhöhung der Guthabenverzinsung einhergehen. Hiervon allerdings wagen die Verbraucher nicht einmal zu träumen. Bausparverträge sind daher marktunabhängig. Nicht zuletzt bestimmt auch die Präambel der ABB, dass die Verzinsung von Anfang an fest vereinbart und von Zinsschwankungen am Kapitalmarkt unabhängig ist.

C Fazit

Da es an einem Kündigungsrecht fehlt, sind die Kündigungen der Bausparverträge durch die BHW unwirksam. Stellt die Bausparkasse dennoch die Guthabenverzinsung ein und zahlt die Bausparsumme aus, so verhält sie sich vertragswidrig und löst damit Schadensersatzansprüche aus. Für die Sparer, die das Guthaben nicht benötigen, wären Zinsverluste und möglicherweise steuerliche Nachteile die Folge.

Mit der Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen, die auf ihrer Homepage einen entsprechenden Musterbrief (<http://www.vz-nrw.de/UNIQ119321638509189/link353182A.html>) zur Verfügung stellt, ist daher den Kunden anzuraten, die Bausparkasse schriftlich aufzufordern, den Vertrag aufrechtzuerhalten.

Ob das angestrebte Ombudsverfahren zugunsten der Kunden ausfallen wird, kann nur schwer vorausgesagt werden. Letztlich muss wohl eine gerichtliche Entscheidung darüber getroffen werden, ob Bausparverträge unbegrenzte Laufzeiten haben. Laufzeiten von 15 Jahren aber, wie dies hier der Fall ist, sind für Sparverträge absolut üblich. Allein die Frage der zeitlichen Begrenzung von Bausparverträgen kann nach der hier vertretenen Auffassung eine Vertragsanpassung in der Zukunft unter Umständen rechtfertigen. Eine Kündigung allerdings dürfte ausgeschlossen sein.