



infobrief 28/10

Montag, 25. Oktober 2010

AT

- Seit 1995 - Ein Service des iff für die Verbraucherzentralen und den VZBV - Seit 1995 -
Infobriefe im Internet: <http://news.iff-hh.de/index.php?id=2599>

Stichwörter

Bausparvertrag, Kündigungsmöglichkeit durch die Bausparkasse

1 Sachverhalt

Eine Landesbausparkasse (LBS) will im Jahr 2010 einen Bausparvertrag von sich aus kündigen und beruft sich dabei auf § 488 ff. BGB. Die Verbraucher wollen den heute oftmals attraktiven Zins des Bausparvertrages behalten und empfinden die Kündigung als ungerechtfertigt. Entsprechende Schlagzeilen gab es im Jahr 2007, als die Bausparkasse BHW Verbrauchern Bausparverträge gekündigt hatte.¹ Die Verbraucherzentrale NRW rief zum Widerspruch auf. Die BaFin sah darin keinen Verstoß gegen das Bausparkassengesetz.²

2 Stellungnahme

2.1 Rechtliche Einordnung eines Bausparvertrages

Einlagen sind aufsichtsrechtlich in § 1 I KWG geregelt. Zivilrechtlich werden auf sie die Regelungen zum Darlehen angewendet, siehe §§ 488 ff. BGB. Spareinlagen kommen entweder als zeitlich befristete Einlagen (Festgelder) oder in Form von kündbaren Einlagen (Kündigungsgelder) vor, wobei Spareinlagen (Sparbücher) eine besondere Form von Kündigungsgeldern darstellen. Für täglich fällige Sichteinlagen kommen über die Regelung der Verwahrung gem. § 700 BGB ebenfalls die Regeln zum Darlehensvertrag zur Anwendung (Schimansky/Bunte/Lwowski Bankrechts-Handbuch 3. Aufl., § 70, Rz. 1 ff.; MünchKomm-Berger 5. Aufl., Vor § 488 Rz. 64). Die Einordnung als Darlehen gilt insbesondere auch für Bausparverträge (MünchKomm-Berger 5. Aufl., Vor § 488 Rz. 28).

2.2 Vertragliche Kündigungsrechte

Während der Bausparer in der Regel vertraglich den Sparvertrag jederzeit kündigen kann (z.B. § 14 Bausparbedingungen BHW), ist für die Bausparkasse in den AGBs in der Regel keine Kündigung des Ansparvertrages vorgesehen. Bei Nichtannahme des zuteilungsreifen Bauspardarle-

¹ BHW Bausparen: Bausparkasse kündigt Kunden“ Stiftung Warentest vom 25.10.2007 www.test.de;
„BHW drückt 7000 Kunden raus“ focus online vom 17.10.2007, www.focus.de.

² Kleine Anfrage im Bundestag Drucksache 16/7610 vom 14.12.2007.

hens durch den Verbraucher sehen die AGBs eine Fortsetzung des Sparvertrages vor (z.B. § 5 Bausparbedingungen BHW).

2.3 Erfolgte Kündigungen durch Bausparkassen

Die **LBS** hat sich auf das Kündigungsrecht gem. § 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB berufen und sieht unter Berücksichtigung der Interessenlage beim Bausparvertrag ein erstmaliges Kündigungsrecht 10 Jahre mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten nach Empfang der vertraglich vereinbarten Einzahlungen und erfolgter Zuteilung als rechtmäßig an. Die LBS stellte dabei „unter Berücksichtigung des Vertragszwecks und der für Bausparverträge charakteristischen Interessenlage“ auf den erstmaligen Zeitpunkt der Zuteilungsreife des Bausparvertrages ab.

Die **BHW** hatte als private Bausparkasse in den Jahren 2007/08 circa 7000 Verbrauchern Bausparverträge kurzfristig gekündigt. Die Ombudsleute der privaten Bausparkassen hielten nach erfolgter Zuteilung und Ablehnung des Bauspardarlehens durch den Verbraucher eine Kündigung mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten gem. § 488 Abs. 3 BGB für rechtmäßig, weil der Zweck des Vertrages erfüllt sei und keine weitere Laufzeit vereinbart worden sei. Dies wurde durch das LG Hannover vom 25.9.2009, Az. 13 O 14/09 und der Berufungsinstanz OLG Celle mit Beschluss vom 9.12.2009, Az. 3 U 257/09, bestätigt.

2.4 Rechtliche Bewertung

Ist eine Zeit bei einem Darlehen nicht bestimmt, so ist das Darlehen mit einer Frist von 3 Monaten durch den Darlehensnehmer gem. § 488 Abs. 3 S. 2 BGB kündbar. Eine Frist kann auch konkludent vereinbart sein zum Beispiel durch den Zweck des Darlehens. Der Zweck ist das Erreichen der Zuteilungsreife aber auch z.B. der Erhalt vermögenswirksamer Leistungen. Die Zweckerreichung wirkt wie eine Laufzeitvereinbarung, so dass dann eine Kündigung gem. § 488 Abs. 3 BGB ausscheidet (MünchKomm-Berger, 5. Aufl., § 488 Rz. 226). Auch kann eine Kündigung vertraglich – zum Beispiel auf Lebenszeit – ausgeschlossen werden (Palandt, 69. Aufl., § 488 Rz. 31).

Soweit das Bauspardarlehen nicht abgenommen wird, ist vertraglich in den AGB der Bausparverträge oft geregelt, dass sich der Bausparvertrag verlängert, ohne dass eine Frist oder ein weiterer Zweck genannt wird. Für die Annahme eines lebenslangen Darlehens (Bausparvertrages) fehlt dann genauso ein Anknüpfungspunkt wie für einen weiteren Zweck oder eine vereinbarte Frist. Daher kommt dann § 488 Abs. 3 BGB zur Anwendung.

Ein weiterer Zweck kann sich aber zum Beispiel, wie bei neueren Verträgen üblich, dadurch ergeben, dass eine Zuteilung noch weitere 6 Jahre durch den Verbraucher verlangt werden kann.³ Durch die Zweckbindung ist in dieser Zeit dann eine Kündigung gem. § 488 Abs. 3 BGB weiterhin ausgeschlossen. Als Übergrenze für eine Kündigung kann dann § 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB herangezogen werden. Nach 10 Jahren mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten nach erfolgter Zuteilung kann die Bausparkasse daher spätestens den Bausparvertrag kündigen. Dies kann gem. § 489 Abs. 4 S. 1 BGB weder vertraglich ausgeschlossen noch erschwert werden.

³ Siehe § 5 der Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge (ABB): Tarif Classic06 für ab 01.06.2006 abgeschlossene Bausparverträge, abrufbar unter: www.lbs.de.

/...3

3 Fazit

1. Ein Bausparvertrag, der zugeteilt und nicht angenommen wurde, kann von der Bausparkasse gem. § 488 Abs. 1 S. 2 BGB mit einer Frist von 3 Monaten gekündigt werden, es sei denn, der Bausparvertrag sieht eine andere Regelung für den Folgezeitraum vor oder es gibt eine neue Zweckbindung wie zum Beispiel vermögenswirksame Leistungen. Vor Zuteilung ist ein Bausparvertrag mit festem Zinssatz nicht durch die Bausparkasse kündbar.
2. Auch bei längeren Laufzeiten bzw. einer weiteren Zweckbindung kann der Vertrag spätestens 10 Jahre nach erfolgter Zuteilung des Darlehens mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten gem. § 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB durch die Bausparkasse gekündigt werden.
3. Die Kündigung der LBS ist nicht zu beanstanden.
4. Eine Kündigungsmöglichkeit der Bausparkasse nach Zuteilung des Darlehens ist auch interessengerecht, da eine langfristige Bindung der Bausparkasse an hohe Zinsen für die Unternehmen in Niedrigzinsphasen wirtschaftliche Schwierigkeiten bedeuten kann. Ein Bausparvertrag wandelt sich nach Zweckbindung daher in der Regel in eine Art „Sparbuch“ mit kurzfristiger Kündigungsfrist der Bausparkasse um.
5. Die Bausparkassen haben vor einigen Jahren schon auf dieses Problem reagiert und bei Bausparverträgen höhere Zinsen nur noch für die ersten 7 Jahre vertraglich zugesichert. Aus Verbrauchersicht ist es wünschenswert, das Kündigungsrecht der Bausparkasse im Vertrag ausdrücklich aufzuführen, weil dies für die Verbraucher ansonsten nicht erkennbar ist.