

infobrief 01 / 2013

Mittwoch, 16. Januar 2013

CF

- 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

Bausparverträge, Herabsetzung der Sparrate, maximale Wohnungsbauprämie

1 Sachverhalt

Die Verbraucherzentrale Sachsen e.V. hat das iff e.V. um eine Stellungnahme zu der Frage gebeten, ob eine Bausparkasse seit Vertragsschluss über den Regelsparbetrag hinausgehende Sparbeiträge in Höhe der Differenz zum Regelsparbetrag zurückweisen kann. Insbesondere bei älteren Tarifen mit einer hohen Verzinsung lehnen Bausparkassen eine gegenüber dem Regelsparbeitrag erhöhte Sparleistung, die in der Vergangenheit widerspruchsfrei akzeptiert wurde, für die Zukunft ab. Dabei berufen sie sich auf ihre Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Eine Internetrecherche hat ergeben, dass Bausparkassen die Formulierung des Mustertextes der Allgemeinen Bausparbedingungen (ABB) in ihre AGB ergänzt durch eine Definition des Begriffs „Sonderzahlungen“ im Übrigen aber nahezu wörtlich übernommen haben. § 2 ABB lautet:

§ 2 ABB Sparzahlungen

- (1) Der monatliche Bausparbeitrag bis zur ersten Auszahlung aus der zugeteilten Bausparsumme beträgt ... vom Tausend der Bausparsumme (Regelsparbeitrag).*
- (2) Die Bausparkasse kann die Annahme von Sonderzahlungen von ihrer Zustimmung abhängig machen.*
- (3) ...*

Die um die Definition des Begriffs „Sonderzahlungen“ ergänzte Regelung in Abs. 2 der AGB der Bausparkassen lautet vielfach:

- (2) Die Bausparkasse kann die Annahme von Zahlungen, die den Regelsparbetrag übersteigen (Sonderzahlungen), von ihrer Zustimmung abhängig machen.*

Soweit Bausparkassen für die Zukunft eine über den Regelsparbetrag hinausgehende Ratenzahlung ablehnen, kann dies im Einzelfall zur Folge haben, dass in einigen Fällen nicht mehr die volle Wohnungsbauprämie erlangt werden kann. Der Regelsparbetrag hängt prozentual von der vereinbarten Bausparsumme ab und kann daher die Bemessungsgrenze für die maximale Wohnungsbauprämie unterschreiten. Die Wohnungsbauprämie beträgt gemäß §§ 2 und 3 WoPG 8,8% der Sparbeiträge, soweit die Voraussetzungen hierfür im Übrigen vorliegen. Sie wird gezahlt auf Bausparbeiträge jährlich bis 512 € bei Ledigen und 1.024 € bei Verheirateten. Das bedeutet, dass eine Sparrate 42,67 € bzw. 85,34 € monatlich betragen muss, um die maximal jährliche Höchstprämie von 45,06 € bzw. 90,11 € zu erlangen.

2 Stellungnahme

2.1 Definition „Sonderzahlungen“

Soweit eine über die Höhe des Regelsparbetrags hinausgehende Ratenzahlung erfolgt, liegt nach der in den AGB der Bausparkassen enthaltenen Definition eine Sonderzahlung vor. Zwar spricht der Begriff „Sonderzahlung“ statt etwa „Sparbetragserhöhung“ dafür, dass nur bei Einmalzahlungen und nicht bei regelmäßig gleichbleibenden erhöhten Sparratenzahlungen ein Zustimmungsvorbehalt in den Muster-ABB des Bausparkassenverbands beabsichtigt war. Schließlich hat auch das OLG Karlsruhe in seiner im Übrigen wenig erfreulichen Entscheidung vom 30. Juni 2009 (Az.: 17 U 497/08) zwischen Zwischeneinzahlungen und Ratenzahlungen unterschieden. Das Gericht hatte über 10 Monate hinweg erbrachte Raten i.H.v. 20.000 € als Ratenzahlung qualifiziert, die nach dem Vertrag ausdrücklich zustimmungsfrei war. Die Zahlungen waren allerdings nach Auffassung des Gerichts rechtsmissbräuchlich, da der Bausparer die nach dem Vertrag gewährten Bonuszahlungen zweckentfremdet hat. Soweit aber eine Definition in den AGB der einzelnen Bausparkassen enthalten ist, bleibt für eine (enge) Auslegung kein Raum. Von dem Begriff „Sonderzahlungen“ werden daher in der Regel **sowohl Einmalzahlungen als auch Ratenzahlungen** unabhängig davon erfasst, ob sie über einen längeren Zeitraum in gleichbleibender Höhe erbracht werden oder von Rate zu Rate in der Höhe variieren. Sonderzahlungen aber können grundsätzlich im Vertrag von der Zustimmung durch die Bausparkasse abhängig gemacht werden.

2.2 Kein Zustimmungsvorbehalt in aktuellen AGB

Nach der hier vertretenen Auffassung begründen die AGB der Bausparkassen aber regelmäßig keinen Zustimmungsvorbehalt, wenn sie insoweit mit der Formulierung der Muster-ABB identisch sind. § 2 Abs. 2 der Bausparbedingungen sieht vor, dass die Bausparkasse Sonderzahlungen von ihrer Zustimmung abhängig machen *kann*. Beruft sich eine Bausparkasse auf § 2 ihrer mit den ABB wortlautidentischen AGB und vertritt die Auffassung, hieraus folge, dass jede einzelne Ratenzahlung, die den Regelsparbetrag überschreitet, zustimmungsbedürftig sei, so steht dies im Widerspruch zu den vom BGH entwickelten Auslegungsgrundsätzen für AGB. In einer Entscheidung des BGH zur Auslegung von Bausparbedingungen heißt es:

„Ausgangspunkt der bei Allgemeinen Geschäftsbedingungen gebotenen objektiven, nicht am Willen der konkreten Vertragsparteien zu orientierenden Auslegung (st. Rspr.; BGHZ 102, 384, 389 f.; Senat, Urt. v. 10. Juni 2008 – XI ZR 331/07, WM 2008, 1350, Tz. 15) ist der Vertragswortlaut. Ist dieser nicht eindeutig, kommt es entscheidend darauf an, wie der Vertragstext aus Sicht der typischerweise an Geschäften dieser Art beteiligten Verkehrskreise zu verstehen ist, wobei der Vertragswille verständiger und redlicher Vertragsparteien beachtet werden muss (BGH, Urt. v. 18. Juli 2007 - VIII ZR 227/06, WM 2007, 2078, Tz. 23 m.w.N.).“

Bei **objektiver am Wortlaut orientierter Auslegung** spricht die Formulierung „kann“ dafür, dass die Bausparkasse nur die Möglichkeit haben soll, ein Zustimmungserfordernis vertraglich zu vereinbaren. Macht sie in ihren Verträgen keinen Gebrauch von dieser Option, so ergibt eine am Wortlaut orientierte Auslegung, dass eine Sparratenerhöhung grundsätzlich möglich sein

/...3

institut für finanzdienstleistungen e.V. (iff) | Vorstand: Prof. Dr. M. Dürkop-Leptihn; Prof. Dr. Udo Reifner | Geschäftsführender Direktor: Dr. Achim Tiffe

Rödingsmarkt 31/33
20459 Hamburg

Fon +49(0)40 30 96 91-0
Fax +49(0)40 30 96 91-22

www.iff-hamburg.de
info@iff-hamburg.de

HaSpa, BLZ 200 505 50
Kto.-Nr.: 1238 122921
UST-IdNr.: DE 118713543

IBAN: DE62 2005 0550 1238 1229 21
BIC/SWIFT: HASPDEHHXXX
Amtsgericht Hamburg: VR 13836

soll. Schließlich hätte, für den Fall, dass bereits in den AGB die Zustimmungspflichtigkeit jeder einzelnen Ratenerhöhung festgelegt werden sollte, etwa die Formulierung „Die Annahme von Sonderzahlungen ist von der Zustimmung der Bausparkasse abhängig.“ jeden Zweifel über die Frage, ob der darin enthaltene Zustimmungsvorbehalt bereits aufgrund der AGB zwingend sein soll, beseitigt. Auch wenn die wörtliche Übernahme der Formulierung der ABB-Regelung auf ein redaktionelles Versehen zurück zu führen sein mag, ändert dies nichts daran, dass nach dem Wortlaut kein Zustimmungsvorbehalt besteht. Zudem gehen Zweifel bei der Auslegung von AGB gemäß § 305c Abs. 2 BGB immer zu Lasten des Verwenders. Für eine Auslegung anhand der typischerweise an Geschäften dieser Art beteiligten Verkehrskreise bleibt daher kein Raum.

2.3 Uneingeschränkter Zustimmungsvorbehalt in AGB

2.3.1 Überraschend i.S.v. § 305c BGB

Eine Klausel in den AGB der Bausparkassen, die einen Zustimmungsvorbehalt für jedem Fall einer Ratenerhöhung statuiert, ist gemäß § 305c BGB überraschend ist, wenn der Bausparer aufgrund der **anderslautenden Werbung** und/oder der Vertragsverhandlungen davon ausgehen konnte, dass die Sparraten flexibel an seine wirtschaftlichen Bedürfnisse angepasst werden dürfen, soweit sie den Regelsparbetrag nicht unterschreiten. Bausparverträge wurden in der Vergangenheit (und auch heute noch) regelmäßig damit beworben, dass sie eine flexible Sparleistung zur Immobilienfinanzierung ermöglichen. Gerade die Möglichkeit einer Sparratenanpassung wird von vielen Sparern als großer Vorteil eines Bausparvertrages empfunden und beeinflusst daher maßgeblich ihre Entscheidung zum Vertragsschluss.

Dasselbe gilt, wenn in einem **Rechenbeispiel bei Vertragsschluss** die maximale jährliche Wohnungsbauprämie einbezogen wird, um Zinsgewinn und Ansparzeitraum optimal darzustellen. Eine Herabsetzung der Sparrate unterhalb der Grenze für die maximaler staatliche Förderung ist in diesem Fall ebenso überraschend. Schließlich wählt der Bausparer die Höhe der Bausparsumme regelmäßig unter Berücksichtigung seiner wirtschaftlichen Möglichkeiten aus und ist daher auch bereit eine von der Bausparsumme prozentual abhängige höhere Abschlussgebühr zu zahlen, wenn er unter Einbezug der vollen Wohnungsbauprämie davon ausgehen kann, dass er das Mindestsparguthaben in gleicher Zeit erlangt, wie bei einer geringeren Bausparsumme ohne Einbezug der Wohnungsbauprämie. Wird durch die Herabsetzung des Sparbetrages entgegen des bei Vertragsschluss suggerierten möglichen Sparbeitrages einschließlich staatlicher Förderung, das Erreichen des Mindestansparguthaben zeitlich hinausgeschoben, so wäre möglicherweise die Immobilienfinanzierung mit anderen Finanzprodukten wirtschaftlich sinnvoller gewesen. Eine Kappung der zunächst suggerierten uneingeschränkten Zulässigkeit einer über den Regelsparbetrag hinausgehenden Sparleistung ist daher auch in diesem Fall überraschend.

2.3.2 Unangemessene Benachteiligung i.S.v. § 307 BGB

Eine Klausel, die eine Herabsetzung des Sparbeitrages auf den Regelsparbetrag ermöglicht, beinhaltet überdies aber unabhängig von Werbung und Vertragsumständen eine unangemessene Benachteiligung gemäß **§ 307 Abs. 1 BGB**, wenn dies dazu führen kann, dass die maximale Wohnungsbauprämie nicht mehr erlangt werden kann. Ein uneingeschränkter Zustim-

/...4

mungsvorbehalt steht im Widerspruch zu den vertragstypischen Interessen der Bausparer und schränkt wesentliche Rechte der Bausparer, die sich aus der Natur des Bausparvertrages ergeben, so ein, dass die Erreichung des Vertragszwecks gefährdet ist (§ 307 Abs. 2 Nr. 2 BGB).

Die Immobilienfinanzierung wird aus politischen Gründen staatlich gefördert. Zu den nach § 2 WoPG prämienbegünstigten Aufwendungen gehören insbesondere Beiträge an Bausparkassen zur Erlangung von Baudarlehen. Entscheidet sich ein Sparer zur Immobilienfinanzierung für den Abschluss eines Bausparvertrages, ist seine Entscheidung hierfür maßgeblich von der Erlangung der staatlichen Förderung beeinflusst. **Vertragszweck** ist es daher, wenn die Voraussetzungen für eine **staatliche Förderung** im Übrigen Vorliegen, die maximale staatliche Förderung auszuschöpfen, soweit seine wirtschaftlichen Verhältnisse dies zulassen. Wird die Möglichkeit hierzu durch eine Begrenzung des Regelsparbetrages unterhalb der Grenze für eine staatliche Förderung vereitelt, so gefährdet dies den Vertragszweck.

Auf die maximale Ausschöpfung der staatlichen Förderung ist zudem nicht nur das Interesse des einzelnen Bausparers, sondern das Interesse der gesamten Bauspargemeinschaft gerichtet. Hierfür spricht die dem Bausparen zugrundeliegende **Idee des kollektiven Bausparens**, auf der auch heute noch das Bausparsystem basiert. Nach wie vor, sehen die Präambeln der Bausparverträge vor, dass der Bausparer durch den Abschluss eines Bausparvertrages Mitglied einer Zweckspargemeinschaft wird. Die Sparbeiträge fließen in eine gemeinsame Zuteilungsmasse; diese Mittel werden nach einem bestimmten Verteilerschlüssel in Form einer bei den einzelnen Bausparkassen individuellen Bewertungsziffer zugeteilt. Es ist also im Interesse aller Bausparer, dass der einzelne Bausparer seine Bausparraten möglichst so anpasst, dass die maximale Wohnungsbauprämie (und Arbeitnehmersparzulage) erlangt werden kann. Nur in diesem Fall profitieren alle Bausparer von den dem Einzelnen gewährten staatlichen Zuschüssen. Werden die Bausparraten derart begrenzt, dass die maximale staatliche Förderung nicht erlangt werden kann, führt dies zu einer geringeren Zuteilungsmasse in demselben Ansparzeitraum und beeinflusst die Zuteilungsansprüche aller Bausparer. Eine Klausel, die einen Zustimmungsvorbehalt regelt, muss daher zumindest die Möglichkeit für den Bausparer eröffnen, die maximale staatliche Förderung zu erlangen, andernfalls führt sie zu einer unangemessenen Benachteiligung aller Bausparer.

In der **Präambel der Muster-ABB**, die nahezu wortlautidentisch in den AGB der Bausparkassen übernommen wurde, heißt es schließlich, dass sich die Reihenfolge der Zuteilung nach dem Sparverhalten richtet und „der Bausparer mit seinem Sparverhalten den Zeitpunkt der Zuteilung beeinflusst“. Wird ihm durch einen uneingeschränkten Zustimmungsvorbehalt die Möglichkeit genommen, die Sparraten seinen wirtschaftlichen Verhältnissen anzupassen, so widerspricht dies der Präambel. Entgegen der Präambel kann nun nicht mehr der Bausparer sondern allein die Bausparkasse den Zuteilungszeitpunkt beeinflussen. Auch diese Überlegungen zeigen, dass ein uneingeschränkter Zustimmungsvorbehalt maßgeblich in die sich aus dem Vertrag ergebenden Rechte der Bausparer eingreift.

2.4 Voraussetzungen einer Sparratenerhöhung

Soweit es an einer ausdrücklichen Regelung für eine Sparratenerhöhung fehlt, richtet sich die Sparratenerhöhung nach dem Gesetz. Der Bausparvertrag ist allerdings nicht besonders ge-

/...5

institut für finanzdienstleistungen e.V. (iff) | Vorstand: Prof. Dr. M. Dürkop-Leptihn; Prof. Dr. Udo Reifner | Geschäftsführender Direktor: Dr. Achim Tiffe

Rödingsmarkt 31/33
20459 Hamburg

Fon +49(0)40 30 96 91-0
Fax +49(0)40 30 96 91-22

www.iff-hamburg.de
info@iff-hamburg.de

HaSpa, BLZ 200 505 50
Kto.-Nr.: 1238 122921
UST-IdNr.: DE 118713543

IBAN: DE62 2005 0550 1238 1229 21
BIC/SWIFT: HASPDEHHXXX
Amtsgericht Hamburg: VR 13836

gesetzlich geregelt. Bei nicht geregelten Vertragstypen, kann jedoch auf die Grundsätze der **ergänzenden Vertragsauslegung** zurückgegriffen werden, um eine angemessene Ersatzregelung zum Ausgleich zwischen den Interessen der Bausparkasse und den Bausparern zu ermitteln (*Fuchs*, in: Ulmer/Brandner/Hensen, AGB-Recht, Teil 4 (3), Rn. 9). Dabei sind vertragsimmanente ebenso wie normative Wertungen zu berücksichtigen. Auf die Verkehrsüblichkeit allein kommt es nicht an.

Folgende Überlegungen sind dabei zu berücksichtigen: Der Sparbetrag wird in einer von der Bausparsumme prozentual abhängigen Höhe vertraglich vereinbart. Will man von einer vertraglichen Vereinbarung abweichen, so bedarf es dazu grundsätzlich zwei übereinstimmende Willenserklärungen gemäß §§ 145 ff BGB, die grundsätzlich auch konkludent abgegeben werden können. Allerdings sehen die AGB der Bausparkassen für Bedingungsänderungen ein Schriftformerfordernis gemäß § 126 BGB vor. Allein durch Erhöhung der Rate und die widerspruchslose Entgegennahme durch die Bausparkasse kann daher keine Bedingungsänderung eintreten. Aus § 2 der AGB folgt aber nun, dass für eine Sonderzahlung eine Zustimmung ausreichen soll, sodass eine **Vertragsänderung nicht Voraussetzung einer Ratenanpassung** ist. Hierfür spricht auch, dass zahlreiche Bausparverträge in der Vergangenheit in ihren AGB ausdrücklich vorgesehen haben, dass eine Sparratenerhöhung um einen bestimmten Prozentsatz ohne Zustimmung der Bausparkasse zulässig ist (so bspw. in dem der Entscheidung des OLG Karlsruhe vom 30.06.2009, Az.: 17 U 497/08, zugrundeliegendem Vertrag).

Eine Sparratenerhöhung kann demnach konkludent durch tatsächliche Zahlungen seitens des Bausparers erfolgen. Wird eine Ratenerhöhung geduldet, so dürfte hierin gemäß § 133 BGB eine konkludente Zustimmung zur fortgesetzten Ratenerhöhung liegen, wenn es an einer anderslautenden vertraglichen Vereinbarung fehlt. Eine **konkludente Sparratenerhöhung** entspricht auch der Praxis. Eine ausdrückliche Zustimmung seitens der Bausparkasse ist auf der Grundlage der bestehenden AGB der Bausparkassen jedenfalls nicht erforderlich.

2.5 Widerruf einer Sparratenerhöhung

Fraglich ist aber, ob die Bausparkasse einer bereits erfolgten Ratenerhöhung für die Zukunft widersprechen kann. Die **Widerruflichkeit der Einwilligung ist in § 183 BGB geregelt**. Danach ist eine vorherige Zustimmung (Einwilligung) nur widerruflich, soweit sich nicht aus dem ihrer Erteilung zugrundeliegendem Rechtsverhältnis etwas anderes ergibt. Aus dem Vertragszweck eines Bausparvertrages folgt, dass die Sparraten so bemessen sein müssen, dass das Sparziel (Mindestspareinlage) innerhalb der Regelsparzeit erreicht werden kann. Berücksichtigt man, dass Bausparverträge deswegen besonders interessant sind, weil sie bis zu bestimmten Einkommensgrenzen staatlich gefördert werden, und in der Regel auch damit beworben werden, so liegt es nahe, dass gemäß §§ 133, 157 BGB nach dem Willen der Vertragsparteien, die volle staatliche Förderung unter Anderem Vertragszweck sein sollte. Ein Widerruf der Zustimmung zu einer Sparratenerhöhung mit der Folge, dass die Wohnungsbauprämie nicht mehr in vollem Umfang erlangt werden kann, ist daher gemäß § 183 BGB unzulässig.

Eine ausschließlich unter Berücksichtigung der eigenen Interessen an einer möglichst geringen Zinszahlung erfolgte Änderung der tatsächlichen Zuteilungsvoraussetzungen steht zudem **§ 242 BGB** entgegen. Sinn und Zweck einer Mindestsparrate ist es schließlich, die Bausparkasse

/...6

vor einer überlangen Vertragslaufzeit zu schützen, da ihr erst bei Erreichen der Bausparsumme ein Kündigungsrecht zusteht (umstritten, siehe hierzu: OLG Stuttgart, Urt. v. 14.10.2011, Az.: 9 U 151/11). Die Festlegung einer Mindestsparrate hat nicht den Zweck, die Bausparkasse im Falle eines Zinstiefs von einmal vereinbarten Zinspflichten zu befreien. Ein uneingeschränktes Widerrufsrecht hätte zur Folge, dass der Zeitpunkt, in dem die Mindestsparrate erreicht ist und damit der Zuteilungszeitpunkt hinausgeschoben werden.

Ein Bausparer aber, der in der Vergangenheit bereits erhöhte Sparrate gezahlt und von der maximalen staatlichen Förderung profitiert hat, hat regelmäßig im Vertrauen auf die Fortsetzung seiner Ratenzahlung in gleichbleibender Höhe, den danach errechneten Zuteilungszeitpunkt in seine wirtschaftlichen Überlegungen hinsichtlich des geplanten Immobilienerwerbs einbezogen. Hätte es die Bausparkasse in der Hand willkürlich die Höhe des Bausparguthabens zu bestimmen, in dem sie eine Ratenreduktion verlangt, so stellt dies einen Eingriff in die **finanzielle Planungssicherheit** und in seine über reine Vermögensinteressen hinausgehende **wirtschaftliche Entscheidungsfreiheit** dar. Die Immobilienfinanzierung über einen Bausparvertrag erfordert schließlich eine langfristige angelegte Finanzplanung, für die verlässliche Parameter zwingende Voraussetzung sind. Zudem dürfte ein solches willkürliches Verhalten der Bausparkasse einen Schadensersatzanspruch wegen Verletzung von Rücksichtnahmepflichten gemäß § 280 Abs. 1 i.V.m. § 241 Abs. 2 BGB begründen.

Soweit es allerdings an einer Widerrufsmöglichkeit fehlt, folgt aus der Entscheidung des OLG Karlsruhe vom 30. Juni 2009 (Az.: 17 U 497/08), der ein Vertrag zugrunde lag, in dem eine Erhöhung ausdrücklich zustimmungsfrei möglich war, dass eine **Erhöhung nach Treu und Glauben gemäß § 242 BGB nur bis zur Grenze des Rechtsmissbrauchs** zulässig sein soll. Das Gericht hatte entschieden, dass eine Erhöhung von 30 € auf 20.000 € rechtsmissbräuchlich ist, wenn die Erhöhung nur erfolgt, um trotz einer geringen Spardauer dadurch der volle Bonus erlangt werden soll. Der Bausparer nutze in diesem Fall die Bonusregelung nicht nur aus, sondern zweckentfremdet die Bonusregelung, da die Sparraten nicht der Kapitalanlage sondern der langfristig angelegten Vermögensbildung dienen (zweifelhaft). Die Bausparerin habe in diesem Fall die mangelnde Vertragsgestaltung erkannt und bewusst zu ihrem Vorteil ausnutzen wollen, sodass ihr der Vorwurf der unzulässigen Rechtsausübung gemacht werden könne. Soweit es also an einer Kappungsgrenze im Vertrag für die Sparratenerhöhung fehlt, gilt die Grenze des § 242 BGB.

2.6 Eingeschränkter Zustimmungsvorbehalt in AGB

Die oben aufgezeigten Überlegungen sprechen dafür, dass ein Zustimmungsvorbehalt und der Widerruf einer einmal erteilten Zustimmung zur Ratenerhöhung in AGB nicht uneingeschränkt vereinbart werden können. Eine über den Regelsparbetrag hinausgehende Ratenerhöhung muss grundsätzlich bis zur Grenze für die maximale staatliche Förderung zulässig sein. Die Wohnungsbauprämie beträgt gemäß §§ 2 und 3 WoPG 8,8% der Sparbeiträge, soweit die Voraussetzungen hierfür im Übrigen vorliegen. Sie wird gezahlt auf Bausparbeiträge jährlich bis 512 € bei Ledigen und 1.024 € bei Verheirateten. Das bedeutet, dass eine **Sparrate in jedem Fall 42,67 € bzw. 85,34 € monatlich betragen können muss**, um die maximal jährliche Höchstprämie von 45,06 € bzw. 90,11 € zu erlangen.

/...7

institut für finanzdienstleistungen e.V. (iff) | Vorstand: Prof. Dr. M. Dürkop-Leptihn; Prof. Dr. Udo Reifner | Geschäftsführender Direktor: Dr. Achim Tiffe

Rödingsmarkt 31/33
20459 Hamburg

Fon +49(0)40 30 96 91-0
Fax +49(0)40 30 96 91-22

www.iff-hamburg.de
info@iff-hamburg.de

HaSpa, BLZ 200 505 50
Kto.-Nr.: 1238 122921
UST-IdNr.: DE 118713543

IBAN: DE62 2005 0550 1238 1229 21
BIC/SWIFT: HASPDEHHXXX
Amtsgericht Hamburg: VR 13836

Entsprechend dem Mustertext der Allgemeinen Bedingungen für Altersvorsorge-Bausparverträge wäre es daher sinnvoll, die ABB würden die Erhöhung des Regelsparbetrages bis zu dieser Grenzen ausdrücklich aus dem Zustimmungsvorbehalt ausnehmen. Dort heißt es:

„Die Bausparkasse kann die Annahme von Sonderzahlungen von ihrer Zustimmung abhängig machen, wobei Zahlungen bis zur Ausschöpfung des Förderhöchstbetrags für Altersvorsorgebeiträge gemäß § 10 a Einkommensteuergesetz stets zulässig sind.“

Für alle übrigen Bausparverträge könnte daher der Zustimmungsvorbehalt in AGB wie folgt lauten:

„Die Annahme von Sonderzahlungen ist von der Zustimmung der Bausparkasse abhängig, wobei Zahlungen bis zur Ausschöpfung des Förderhöchstbetrags für prämienbegünstigte Aufwendungen nach § 2 Wohnungsbau-Prämiengesetz stets zulässig sind.“

3 Fazit

- Die Erhöhung einer Sparrate auf monatlich 42,67 € für Ledige bzw. 85,34 € für Ehepaare muss zulässig sein, da sonst die maximale jährliche Wohnungsbauprämie von 45,06 € bzw. 90,11 € nicht erlangt werden kann.
- Auch Ratenzahlungen sind neben Einmalzahlungen Sonderzahlungen, soweit sie über den Regelsparbetrag hinausgehen. Dies gilt unabhängig davon ob sie in gleichbleibender Höhe oder regelmäßig erbracht werden.
- Gleichwohl besteht kein Zustimmungsvorbehalt der Bausparkasse nach dem derzeitigen Wortlaut der Allgemeinen Muster-Bausparkassenbedingungen, die von den meisten Bausparkassen insoweit wortlautidentisch übernommen wurden.
- Eine Sparleistung darf jedoch nur bis zur Grenze des Rechtsmissbrauchs den Regelsparbetrag überschreiten, wenn es an einer vertraglichen Regelung fehlt.
- Eine Beschränkung der zulässigen Sparleistung in AGB, die dazu führen kann, dass die maximale Wohnungsbauprämie nicht mehr erlangt werden kann, beinhaltet eine unangemessene Benachteiligung gemäß § 307 Abs. 1 BGB.
- Wird in der Werbung die Erlangung der vollen Wohnungsbauprämie angepriesen oder in Rechenbeispielen bei Vertragsschluss in die Bausparsumme einbezogen, so wäre eine solche Beschränkung in AGB überdies überraschend i.S.v. § 305c BGB.
- Die maximale Wohnungsbauprämie gehört zum Vertragszweck eines auf eine langfristig angelegte Vermögensbildung gerichteten Bausparvertrages.
- Der Widerruf einer konkludent erteilten Zustimmung zu einer Sparratenerhöhung mit der Folge, dass die Wohnungsbauprämie nicht mehr in vollem Umfang erlangt werden kann, ist gemäß § 183 BGB unzulässig.