Foto: © limpido | Thinkstock

# Bauspar-kassen kündigen Altverträge

Die andauernde Niedrigzinsphase hat inzwischen auch die Bausparkassen erreicht. Diese fühlen sich zunehmend durch alte Bausparverträge mit hohen Zinsversprechen an die Bausparer belastet. Viele Bausparer haben die ihnen zustehenden Bauspardarlehen nach Erreichen der Zuteilungsreife nicht abgerufen und profitieren nun von vergleichsweise hohen Zinsen, die auf die von Ihnen angesparte Bausparsumme gezahlt werden. Die Bausparkassen auf der anderen Seite haben immer größere Schwierigkeiten, diese Zinsen zu erwirtschaften.

## TAUSENDE BAUSPARER BETROFFEN

Der dadurch entstehenden Belastung versuchen die Bausparkassen nun verstärkt zu entgehen, indem sie die für sie belastenden Altverträge kündigen. Wie der Berichterstattung in der Presse zu entnehmen ist, sind von diesen Kündigungen viele Tausend Bausparer betroffen.

Auf der sicheren Seite stehen die Bausparkassen mit diesem Vorgehen jedoch nicht. In der obergerichtlichen Rechtsprechung ist lediglich anerkannt, dass die Bausparkassen die Bausparverträge kündigen können, bei denen bereits die komplette Bausparsumme eingezahlt ist. In diesen Fällen könne der Zweck des Bausparvertrags, der Erhalt eines günstigen Bauspardarlehens, nicht mehr erreicht werden. Die Bausparkassen könnten daher den Vertrag mit einer dreimonatigen Kündigungsfrist kündigen. Solange jedoch noch ein Anspruch des Bausparers auf Einräumung des Bauspardarlehens besteht, ist die Kündigung durch die Bausparkasse in den Allgemeinen Bausparbedingungen (ABB) zumeist ausgeschlossen.

## BAUSPARKASSEN BERUFEN SICH AUF DAS BGB

Nicht geklärt ist jedoch das Vorgehen der Bausparkassen, wie es sich in vielen der aktuellen Kündigungen zeigt. In diesen Fällen ist die Bausparsumme zumeist nicht vollständig eingezahlt. Die Verträge sind jedoch bereits seit mindestens 10 Jahren zuteilungsreif. Die Bausparkassen berufen sich nun auf das Kündigungsrecht aus § 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB. Diese Vorschrift regelt das Kündigungsrecht eines Darlehensnehmers bei einem Darlehensvertrag mit gebundenem Sollzinssatz und ist vertraglich nicht ausschließbar. Bei derartigen Verträgen kann der Darlehensnehmer 10 Jahre nach Erhalt des kompletten Darlehensvertrags mit einer Frist von 6 Monaten kündigen.

Es ist derzeit nicht höchstrichterlich entschieden, ob diese Vorschrift auf die Altverträge der Bausparkassen so einfach anwendbar ist. Bedenken bestehen bereits dagegen, die Bausparkassen als Darlehensnehmer anzusehen, auch wenn die Obergerichte für die Ansparphase davon zumeist ausgehen. Fraglich ist aber jedenfalls, ob überhaupt ein gebundener Sollzinssatz vorliegt. Hierfür ist ein Blick in die jeweiligen ABB, die dem Vertrag zugrunde liegen, notwendig. Können die Konditionen oder Tarife geändert werden, dürfte eine Sollzinsbindung und damit die Anwendbarkeit des § 489 BGB in vielen Fällen ausscheiden. Selbst wenn ein gebundener Sollzinssatz im Einzelfall vorliegen sollte, bestehen Zweifel daran, ob die Bausparkasse das Darlehen dann überhaupt schon vollständig erhalten hat. Die Bausparsumme ist schließlich noch nicht vollständig erbracht. Eine Kündigung gem. § 489 Abs. 1 Nr. 2 ist jedoch erst nach Erhalt der vollständigen Darlehenssumme möglich.

## KÜNDIGUNG NICHT EINFACH HINNEHMEN

Es ist den betroffenen Bausparern daher zu raten, nicht gleich die Kündigung hinzunehmen sondern sich mit ihrem Bausparvertrag und den ABB auseinanderzusetzen und zu prüfen, ob das Vorgehen der Bausparkasse rechtens ist. Sollte das nicht der Fall sein, kann man gegen die Kündigung vorgehen. Die Hinzuziehung eines spezialisierten Rechtsanwalts, sowohl für die Prüfung der Kündigung als auch für das Vorgehen gegen diese, kann dabei hilfreich sein.

EIKE WEERDA /////

**EIKE WEERDA** | RECHTSANWALT, FACHANWALT FÜR BANK- UND KAPITALMARKTRECHT

WINHELLER Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Europa-Allee 22
60327 Frankfurt am Main
Tel.: (0 69) 7 67 57 78-0
Fax: (0 69) 7 67 57 78-10
info@winheller.com
www.winheller.com