



Ihr gutes Recht

Rechtsanwälte und Kanzleien stellen sich vor

Kündigungswelle durch Bausparkassen

Viele Bausparkassen kündigen aktuell ihren langjährigen Kunden die mit diesen vor vielen Jahren abgeschlossenen Verträge. Ziel der Bausparkassen ist es, durch die Kündigungen ihren hohen Zinsverpflichtungen gegenüber ihren Kunden zu entkommen. Aber nicht jede Kündigung ist auch wirksam; Bausparer sollten die Kündigungen nicht in jedem Fall ohne weiteres akzeptieren.

Die Kündigungen der Bausparkassen erfolgen in regelrechten Kundigungswellen gegenüber einer Vielzahl von Kunden gleichzeitig. Aktuelles Beispiel ist eine unmittelbar bevorstehende Kündigungswelle des Marktführers Schwäbisch Hall. Schwäbisch Hall beabsichtigt in diesen Tagen gegenüber rund 50.000 Bausparern die Verträge aufzukündigen. Nach Angaben von Schwäbisch Hall werden die Kündigungen zum 31.12.2015 wirksam. Die Verträge wurden in der Regel vor vielen Jahren geschlossen und die Kunden haben das Bauspardarlehen noch nicht in Anspruch genommen.

Hintergrund der Kündigung ist folgender: Die Altverträge enthalten regelmäßig hohe Zinsverpflichtungen der Bausparkassen gegenüber ihren Kunden. Die von den Bausparkassen zu leistenden Zinsen von häufig deutlich über 3 % p.a. wären von dem Bausparer heutzutage in Folge der aktuellen Niedrigzinsniveaus nur durch risikobehaftete Anlagen zu erzielen. Die Bausparkassen haben daher ebenso erhebliche Schwierigkeiten, ihre hohen Zinsverpflichtungen gegenüber ihren Kunden aus Altverträgen zu refinanzieren. Die Altverträge schweben damit als Damoklesschwert über den Bilanzen der Bausparkassen. Diese

Problematik wollen die Bausparkassen nun durch eine Kündigung dieser Verträge lösen. Gegenüber ihren Kunden berufen sie sich in den Kündigungen auf rechtliche Argumente, die lange nicht für alle Verträge tatsächlich einschlagig sind.

Rückendeckung erhalten die Bausparkassen von der BaFin (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht) selbst. Die BaFin fordert die Bausparkassen auf, die Altverträge - wenn möglich - zu kündigen, um ihre Bilanzen zu entlasten. So titelte das Handelsblatt mit Artikel vom 06.12.2014 „BaFin drängt Kassen zur Kündigung“. Hintergrund dessen ist, dass die BaFin als Aufsichtsbehore über die Bausparkassen ein eigenes Interesse daran hat, dass diese nicht in Schieflage geraten. Genau eine solche Drohung den Bausparkassen nach Ansicht der BaFin aber gegebenenfalls, wenn diese die Verträge mit ihren Kunden nicht kündigen würden und die hohen Zinsverpflichtungen erfüllen müssen.

Zugegeben: Die BaFin würde keinem Unternehmen - schon gar nicht öffentlich - zu rechtswidrigen Handlungen raten. Gleichwohl heißt dies im Umkehrschluss nicht, dass die Kündigungen der Bausparkassen, jedenfalls nicht in dieser Pauschalität, stets zulässig wären. Vielmehr stellt die BaFin ihre Empfehlung unter den Vorbehalt, dass eine Kündigung rechtlich überhaupt zulässig sein muss.

Wie so oft in rechtlichen Fragestellungen kommt es auch hier für die Beurteilung der Frage, ob eine Kündigung der Bausparkasse wirksam ist, auf den Einzelfall, insbesondere auf die zugrundeliegenden Vertragsbestimmungen an.

Diese rechtfertigen eine Kündigung der Verträge häufig gerade nicht. Ein Bausparvertrag ist nämlich ein gegenseitiger Vertrag, der nicht ohne weiteres von einer Vertragspartei einseitig geändert oder nach Belieben gekündigt werden kann. Vielmehr benötigt eine Bausparkasse für die Kündigung eines Vertrages ein sog. Kündigungsrecht. Ein solches (allgemeines) Kündigungsrecht ist in den Bausparverträgen aber (in der Regel) nicht enthalten. Die Bausparkassen stützen sich daher auf das für Darlehensverträge in § 498 BGB normierte, gesetzliche Kündigungsrecht. Gem. § 398 BGB ist ein Darlehensvertrag nach Ablauf von 10 Jahren für beide Parteien kündbar. Die Bausparkassen berufen sich darauf, dass ihre Zinsverpflichtungen gegenüber ihren Kunden auf einem „Darlehensvertrag“ beruhen. Bereits diese Qualifikation der Leistungen des Bausparers an die Bausparkasse als Darlehen ist umstritten.

Die Bausparkassen können sich hierzu aber immerhin auf ein Urteil des OLG Stuttgart aus dem Jahr 2011 stützen, in dem das OLG Stuttgart entschieden hat, dass es nicht Zweck von Bausparverträgen sei, eine zinsgünstige Geldanlage zu erlangen, sondern ein Bauspardarlehen. Die Kassen hätten daher ein Kündigungsrecht, wenn dieses Ziel nicht mehr erreicht werden kann. Rechtlich begründet das OLG dies damit, dass es sich bei einem Bausparvertrag um zwei gegenseitige Darlehensverträge handle, die nacheinander ineinander übergehen (Ansparphase/Darlehensphase). Daher könne sich eine Bausparkasse tatsächlich auf ein Kündigungsrecht gem. § 498 BGB berufen. Dieses sei aber regelmäßig vertraglich ausgeschlossen, solange die vertraglich vereinbarte Bausparsumme

noch nicht vollständig angespart sei. So sei der Bausparer nämlich nicht verpflichtet, nach Zuteilungsreife das Bauspardarlehen tatsächlich in Anspruch zu nehmen. Habe der Bausparer allerdings die vertraglich vereinbarte Bausparsumme vollständig angespart, ist die Gewährung eines Bauspardarlehens faktisch nicht mehr möglich. Der Bausparkasse stehe dann tatsächlich ein Kündigungsrecht zu. Im Umkehrschluss besteht ein Kündigungsrecht da-



Stephan Schuldt
Rechtsanwalt

mit regelmäßig nicht, wenn die Bausparsumme noch nicht angespart ist. Eine Kündigung ist dann durch die Vertragsbestimmungen in der Regel ausgeschlossen. Dies hängt allerdings von den konkreten Vertragsbedingungen ab, aus denen sich der Ausschluss des Kündigungsrechts auch aus einer Auslegung des Vertrages ergeben kann. Auch das OLG Stuttgart hat insoweit lediglich einen Einzelfall entschieden, dem ein konkreter Vertragstext zugrunde lag, der in einem anderen Fall bereits anders

ausgestaltet sein kann.

Zumindest solange Bausparer die Bausparsumme noch nicht angespart haben, sollten sie gründlich prüfen lassen, ob sie sich gegen die Kündigung erfolgreich zur Wehr setzen können, um an den hohen vereinbarten Zinsen weiterhin zu partizipieren. Sinn machen kann dies sogar für solche Verträge, in denen die Bausparsumme bereits angespart wurde, da die Rechtsfrage zur Wirksamkeit der Kündigung von Bausparverträgen durch Bausparkassen voraussichtlich vom Bundesgerichtshof entschieden werden wird. Kunden, die sich erst zum Zeitpunkt einer solchen Entscheidung gegen eine bereits jetzt erfolgte Kündigung wehren, müssen befürchten, dass die Kündigung dann bereits endgültig wirksam geworden ist. Zudem beziffern Bausparkassen die bereits angesparte Bausparsumme teilweise unzutreffend hoch, indem sie Bonusanspruche berücksichtigen. Prüfen sollten Bausparer auch, ob es vertraglich möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist, die Ansparraten auszusetzen, um noch über einen längeren Zeitraum an den hohen Zinsen partizipieren zu können, bis die Bausparsumme vollständig erreicht ist.

K a h l e r t
P a d b e r g

Rechtsanwälte | Fachanwälte | Notar