

# Unwirksame Kündigung von Bausparverträgen durch die Bausparkasse

VON RECHTSANWALT CHRISTIAN FIEHL

12.2.2017 | Ratgeber - Kapitalmarktrecht

Mehr zum Thema:

[Kapitalmarktrecht Rubrik](#), [Bankrecht](#), [Kündigung](#), [Darlehen](#), [Bausparvertrag](#)

## Klagen eingereicht

Rechtsanwalt Christian Fiehl, LL.M. von der Kanzlei Mayer | Rechtsanwälte aus Fürth wurde durch Kunden einer Bausparkasse damit beauftragt die Wirksamkeit der Kündigung von hochverzinsten Bausparverträgen durch die Bausparkasse zu prüfen. Da die Kündigungen nach der sorgfältigen Prüfung als unwirksam anzusehen sind, wurde nunmehr Klage auf Feststellung der Unwirksamkeit der Kündigung und Fortsetzung der Verträge eingereicht.

Die rechtliche Grundlage der Klagen stellt sich folgendermaßen dar:

Im Jahr 1996 beantragte der Kläger bei der Beklagten den Abschluss eines Bausparvertrages zum Tarif Vario 3 mit einer Bausparsumme von 15.000,00 Deutscher Mark. Der Antrag wurde durch die Bezirksdirektion der Beklagten angenommen. Inhalt des Vertrages war die tarifliche Vereinbarung des Tarifs Vario 3 unter Einbeziehung der Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge für den Tarif Vario der Beklagten. Der Tarif Vario 3 der Beklagten weist bei einer Mindestbausparsumme von 10.000,00 DM, bei einer Abschlussgebühr von 1 % der Bausparsumme und einer jährlichen Kontoführungsgebühr von 12,00 DM, eine Verzinsung der Sparzahlungen nebst Bonus gemäß § 6A B B von 2,5 % zzgl. 1,5 % Bonus aus.

Ausweislich des Kontoauszuges für das Jahr 2014 bespart der Kläger den streitgegenständlichen Bausparvertrag in Höhe von 5.429,07 Euro. Hierbei waren u.a. enthalten, die Wohnungsbauprämie für 2013 in Höhe von 5,63 Euro sowie Guthabenzins in Höhe von 134,08 Euro jährlich. Zum 31.12.2014 erreichte der Bausparvertrag eine Bewertungszahl von 615,62.

Mit Schreiben vom 01.07.2015 teilte die Beklagte dem Kläger mit, dass diese sein Guthaben nicht mehr weiter verzinse, sondern dass sie ihm bereits zuvor angekündigt hätte, sein Guthaben einschließlich der bisher aufgelaufenen Zinsen auf ein Zwischenkonto umzubuchen.

Dieses Schreiben implizierte, ohne dies ausdrücklich mitzuteilen, dass die Beklagte ohne das Wissen des Klägers mit einem Schreiben vom 27.10.2014 den streitgegenständlichen Bausparvertrag gekündigt haben wollte. Hiervon jedoch hatte der Kläger keine Kenntnis.

Ein solches Kündigungsschreiben hatte der Kläger nicht erhalten. In rechtlicher Hinsicht ist bezüglich der Unwirksamkeit der streitgegenständlichen Kündigung Folgendes auszuführen:

Die vorliegende Kündigung ist unwirksam, da die Voraussetzungen des § 489 Abs.1 Nr.2 BGB nicht erfüllt sind. Ausweislich des Kontoauszuges für 2014 des Bausparvertrages des Klägers weist dieser ein Guthaben 5.380,19 Euro auf bei einer Bewertungszahl von 615,62. Die Bausparsumme beträgt jedoch 7.669,38 Euro und somit ist das Darlehen nicht zu 100 % bespart.

Außergerichtlich verwies der Unterfertigte diesbezüglich auf die Rechtsprechung des Oberlandesgerichts Stuttgart, Beschluss vom 14.10.2014, Aktenzeichen 9U 151/11. Dort wurde darauf hingewiesen, dass die Wirksamkeit einer Kündigung des Bausparvertrages voraussetzt, dass der Vertragspartner, also der Bankkunde, die Darlehensleistung nicht mehr in Anspruch nehmen kann, weil er das Darlehen vollständig bespart hat. Diese Voraussetzung ist vorliegend nicht erfüllt.

Das Landgericht Nürnberg-Fürth hatte in einem vergleichbaren Fall unter dem 17.08.2015, Aktenzeichen 6 O 1708/15 ebenfalls über die Kündigung eines Bausparvertrages zu entscheiden. Zwar hatte das Landgericht Nürnberg-Fürth in dieser Entscheidung die Klage des Bankkunden auf Feststellung, dass die ausgesprochene Kündigung des Bausparvertrages unwirksam ist, abgewiesen. Allerdings war auch dort Konstellation gegeben, dass der Bausparvertrag vollständig bespart worden war.

Vorliegend vermag die Kündigung der Beklagten nicht das Vertragsverhältnis zwischen den Parteien zu beenden, da der Beklagten ein Kündigungsrecht nach § 489 Satz 1 Nr. 2 BGB nicht zusteht. Das Kündigungsrecht des Darlehensnehmers nach § 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB ist weder nach Sinn und Zweck der Vorschrift auf eine Kündigung durch die Bausparkasse anwendbar, noch sind die Tatbestandsvoraussetzungen der Norm im vorliegenden Fall gegeben. Der Kläger schließt sich vorliegend der Entscheidung des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 14.10.2011 (WM 2013, Seite 508 ff.) an, wonach es sich bei dem Bausparvertrag um einen einheitlichen Darlehensvertrag handelt, mit der Besonderheit, dass Bausparkasse und Bausparer mit der Inanspruchnahme des Bauspardarlehens ihre jeweiligen Rollen als Darlehensgeber und Darlehensnehmer tauschen.

Die Einlagen des Bausparers stellen daher ein Darlehen an die Bausparkasse dar, für dessen Rückerstattung eine Zeit nicht bestimmt ist. Obwohl das Darlehensrecht grundsätzlich auf den Bausparvertrag Anwendung findet, kann sich die Beklagte in Fällen der vorliegenden Art nicht auf ein Kündigungsrecht nach § 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB berufen. Dies entspricht nicht der Intention des Gesetzgebers, die der Schaffung der vorliegenden Norm zugrunde lag. Mit dem Gesetz zur Änderung, wirtschafts-, verbraucher-, arbeits- und sozialrechtlicher Vorschriften vom 25.07.1986 (Bundesgesetzblatt Teil 1, 1986, Seite 1169). Hob der Gesetzgeber den bis dahin geltenden § 247 BGB auf und fügte § 609a BGB neu ins BGB ein. § 609a Abs. 1 Nr. 3 BGB bestimmte, wortgleich mit dem nun geltenden § 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB, dass der Schuldner ein Darlehen „in jedem Fall nach Ablauf von zehn Jahren nach dem vollständigen Empfang unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten“ kündigen kann.

Der Gesetzesänderung zugrunde lag der Gesetzentwurf (Drucksache 10/4741 vom 29.01.1986). Daraus ergibt sich, dass der Gesetzgeber § 247 Abs. 1 BGB a.F. Abschaffung wollte, weil eine wirtschaftlich sinnvolle im Streitfall bestandskräftige Kündigung aufgrund dieser Norm, nach den geänderten wirtschaftlichen Verhältnissen und insbesondere der höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht mehr möglich sei. Der Begründung des Entwurfs des Gesetzes zur Änderung wirtschafts- und verbraucherrechtlicher Vorschriften lässt sich entnehmen, dass nach Auffassung des Gesetzgebers § 247 Abs. 1 BGB a.F. dem Darlehensnehmer ein zu weitreichendes Kündigungsrecht gewährte, insbesondere wenn nach einer Phase ausgesprochen hohe Zinsen der Kapitalzins so stark abfiel, dass eine Umschuldung auf geringer verzinsliche Kredite für die Kreditnehmer rentabel wurde.

Konsequenz dieses weitgehenden Kündigungsrechts war, dass der Versicherungswirtschaft durch vorzeitig gekündigte Kredite ein Verlust von rund

einer Milliarde DM entstand. Nach der Begründung des Entwurfs war das Kündigungsrecht des Schuldners von einem Ausnahmebehef zu einem voraussetzungslosen allgemeinen Kündigungsrecht geworden. Dies sei mit dem Wesen einer Festzinsabrede bei längerfristigen Krediten nicht vereinbar. Der Entwurf bemängelte, dass die Kreditgeber bei steigenden Zinsen an einer niedrigen Vertragszins gebunden bleibe, während der Kreditnehmer bei fallenden Zinsen nach der Vorlaufzeit von 6 Monaten mit 6-monatiger Frist kündigen könne. Das Zinsänderungsrisiko sei mithin einseitig auf den Kreditgeber verlagert und habe gesamtwirtschaftlich nachteilige Auswirkungen.

Dies erschwert den professionellen Kreditgebern eine Laufzeit und zinskongruente Refinanzierung mittel- und längerfristig verzinslicher Krediten, deren Angebot zur Förderung und Finanzierung von Investitionen erwünscht sei. Die Kreditgeber müssten bei längerfristiger Vereinbarung fester Darlehenszinsen danach trachten, dass sich aus § 247 BGB alter Fassung ergebende Risiko durch Kostenzuschläge (Disagio, Zinsen) aufzufangen.

Bereits aus diesem Passus der Begründung des Gesetzentwurfes ergibt sich, dass die Änderung im Interesse der professionellen Kreditgeber zur Vermeidung gesamtwirtschaftlich nachteiliger Auswirkungen beabsichtigt war. Der Gesetzgeber hatte keinesfalls eine Darlehenskonstruktion der vorliegenden Art im Auge, wonach beim Bausparvertrag zunächst der Bausparer in der Ansparphase der Darlehensgeber und die Bausparkasse die Darlehensnehmerin sei. Die Gesetzesänderung sollte die professionellen Kreditgeber stärken und keinesfalls den privaten Darlehensgeber im Bereich der Bausparverträge.

Weiter ergibt sich aus der Begründung auf Seite 22, dass mit der künftigen Regelung ein maßvoll ausgestaltetes allgemeines Kündigungsrecht des Schuldners als ein wesentliches unwirksames Gegengewicht gegen das Zinsbestimmungsrecht des Gläubigers geschaffen werden soll. Auch aus diesem Begründungsteil ist zu erkennen, dass das Kündigungsrecht des § 609a BGB alter Fassung jetzt § 489 Absatz 1 Nr. 2 BGB, nicht auf die Konstruktion des Bausparvertrages Anwendung finden kann.

Zwar ist der Bausparer Darlehensgeber während der Ansparphase, ihm steht aber keinerlei Zinsbestimmungsrecht zu. Dies liegt allein bei der Bausparkasse. Daraus lässt sich zwanglos erkennen, dass der Gesetzgeber bei der Schaffung der Norm, den normalen Darlehensfall im Auge hatte, bei dem der Darlehensgeber der wirtschaftlich Stärkere, zinsbestimmende Vertragsteil, und der Darlehensnehmer der wirtschaftlich Schwächere ist.

Diese Voraussetzungen sind bei dem vorliegenden Bausparvertrag gerade nicht gegeben. Auf die § 489 ff. BGB kann sich also die beklagte Bausparkasse vorliegend nicht berufen.

Die Bausparkasse kann sich daher nicht auf eine wirksame Kündigung stützen. Betroffene Sparer sollten dringend anwaltlichen Rat suchen um Ihre Ansprüche durchzusetzen.


#### Leserkommentare

Diskutieren Sie diesen Artikel

Das könnte Sie auch interessieren

einsweidrei  [Bankrecht MS Fürth Schiffseigentum GmbH & Co KG](#)  
**123recht.net**

einsweidrei  [Kapitalmarktrecht TURKON – SEDI KALKAVAN Schiffsfonds: Fehlerhafte Anlageberatung und Prospektfehler](#)  
**123recht.net**

einsweidrei  [Bankrecht Schiffeversenken: Insolvenz der MS Fürth - Totalverlust für Anleger](#)  
**123recht.net**