

PRESSEMITTEILUNG

Düsseldorf, den 21.11.16

Bausparer müssen Kündigung von Bausparverträgen nicht hinnehmen

Das OLG Karlsruhe hat nun wie schon das OLG Stuttgart entschieden, dass die Kündigung von zuteilungsreifen Bausparverträge nicht rechtmäßig ist.

Die Vorgeschichte:

Das Bausparen spielt eine bedeutende Rolle für die Immobilienfinanzierung in Deutschland. In Deutschland gibt es derzeit 21 Bausparkassen, die zusammen 2015 insgesamt 29,6 Mrd. € an Bausparbeiträgen eingesammelt haben*.

Für die Bausparkassen ist die goldene Zeit der lukrativen Verträge vorbei, denn nicht selten übersteigt bei Altverträgen der zugesicherte Guthabenzins den derzeitigen Marktzins.

In diesem Fall belassen die Bausparer ihr Guthaben bei durchschnittlich drei bis vier Prozent Zinsen und nehmen kein Darlehen in Anspruch, sondern besparen den Vertrag weiter, um den zugesicherten Guthabenzins zu kassieren.

Die Bausparkassen allerdings versuchten dieser Situation, die ihre Erträge schmälert, ein Ende zu setzen, indem sie zuteilungsreife Verträge kündigten,

Gustav Meyer zu Schwabedissen

Rechtsanwalt,
Vereidigter Buchprüfer

Martin Wolters

Rechtsanwalt,
Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht

Dr. Jochen Strohmeier

Rechtsanwalt,
Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht

Dr. Barbara Dörner*

Rechtsanwältin,
Fachanwältin für Bank- und Kapitalmarktrecht

Dr. Thomas Meschede

Rechtsanwalt,
Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht

Arne Podewils, LL.M.

Rechtsanwalt,
Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht

Stefanie Sommermeyer*

Rechtsanwältin,
Fachanwältin für Bank- und Kapitalmarktrecht

Pascal John*

Rechtsanwalt,
Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht

*Angestellter Rechtsanwalt

Referat

RA Martin Wolters
E-Mail: wolters@mzs-recht.de

Sekretariat

Frau Kämmer
Telefon: 0211-69002-12
E-Mail: kaemmer@mzs-recht.de



auch solche die noch nicht voll bespart waren. Schon im November 2014 haben wir auf dieses Gebahren aufmerksam gemacht, was unter anderem von der Frankfurter Allgemeinen Zeitung und dem Focus Magazin aufgegriffen wurde. Die Bausparkassen hatten damals angekündigt, Zehntausende Verträge zu kündigen, wie die FAZ berichtete. Mehr als 100.000 Bausparer sind demnach betroffen.

Verbraucherrecht von Oberlandesgerichten gestärkt

Allerdings: Das Amtsgericht Stuttgart stellte mit Urteil vom 9. Dezember 2015 (7 C 2211/15) in einem von mzs Rechtsanwälten geführten Prozess gegen die LBS fest, dass eine solche Kündigung unwirksam ist und die LBS den Vertrag zu unveränderten Bedingungen fortführen muss.

Erstmals hat im März 2016 im Streit um gut verzinsten Sparverträge eine Bausparkasse eine höherinstanzliche Niederlage hinnehmen müssen. Die Kündigung sei unberechtigt gewesen, entschied das Oberlandesgericht Stuttgart am 30.03.2016 (Az. 9 U 171/15). Der mit drei Prozent verzinsten Vertrag bei der Bausparkasse Wüstenrot aus dem Jahr 1978 blieb bestehen.

Nun hat auch das OLG Karlsruhe entschieden, dass die Kündigung nicht voll besparter Bausparverträge nicht rechtmäßig ist. (PM vom 8.11.2016, <http://www.olg-karlsruhe.de/pb/,Lde/Startseite/Medien/Pressemitteilungen>)

Der Fall

Geklagt hatte ein Ehepaar, das 1991 einen Bausparvertrag über eine Bausparsumme von 23.000 DM abgeschlossen hatte. Der Bausparvertrag war seit 2002 zuteilungsreif, das Darlehen wurde allerdings von den Klägern nicht abgerufen und das Bausparguthaben daher mit 2,5 Prozent verzinst. 2015 hatte die Bausparkasse den Vertrag gekündigt. Gegen diese Kündigung wandten sich die Kläger, die den Vertrag fortsetzen wollen. Mit Erfolg.

Das OLG Karlsruhe vertritt die Ansicht, anders als bei vollständiger Ansparung der Bausparsumme stehe der Bausparkasse im vorliegenden Fall ein gesetzliches Kündigungsrecht nicht zu. Denn: die Bausparkasse als „Darlehensnehmerin“ im rechtlichen Sinne habe das Darlehen nicht „vollständig empfangen“. Vollständig empfangen habe die Bausparkasse das Darlehen nämlich erst, wenn die Bausparsumme erreicht sei, nicht bereits wenn der Bausparvertrag zuteilungsreif sei.

Zur Erklärung

Die Begründung des OLG Karlsruhe ist die gleiche, wie die des OLG Stuttgart. Ein Bausparvertrag hat zwei Phasen:

1. Die Ansparphase, da zahlt der Bausparer an die Bausparkasse regelmäßige Bausparbeiträge. Die empfängt die Bausparkasse als Darlehen (Kapital zur zeitweisen Nutzung) von dem Bausparer. Da ist die Bausparkasse der Darlehensnehmer, nicht der Kunde!

2. Die Darlehensphase, die beginnt, wenn der Bausparer nach Erreichen der Zuteilungsreife das Bauspardarlehen abrufen. Dann bekommt er das Geld, das er angespart hat, also das Darlehen an die Bausparkasse, von dieser zurück und aus Mitteln der Bausparkasse noch Geld als Darlehen, diesmal von der Bausparkasse an den Kunden, obendrauf bis zur vollen Bausparsumme. Die Bausparbedingungen sehen in der Regel vor, dass der Kunde das Bauspardarlehen nicht abrufen muss. Der Kunde kann also wählen, ob er weiter Geld einzahlt bis zur vollen Bausparsumme oder ob er das Darlehen abrufen. Wegen dieses Wahlrechts hat die Bausparkasse mit Zuteilungsreife des Vertrages das Darlehen von dem Bausparer noch nicht voll empfangen und vor vollständigem Empfang darf sie nicht kündigen. Der Kunde kann also die Bausparkasse bis zur vollständigen Besparung in die Rolle des Darlehensnehmers zwingen. Diese umgekehrte Rollenverteilung muss man sich klar machen, dann sind die Urteile leichter zu verstehen.

Fazit

Für Rechtsanwalt Martin Wolters, Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht der mzs Rechtsanwälte, sendet dieses Urteil ein positives Signal für Verbraucher, die sich gegen die Kündigung ihres nicht voll besparten Bausparvertrages wehren möchten: *„Solche Kündigungen müssen sich Bausparer nicht gefallen lassen. Sie haben das Recht, den Vertrag zumindest bis zur vollen Bausparsumme anzusparen.“*

Quelle:

http://www.bausparkassen.de/index.php?id=bausparkassen_auf_einen_blick

Über die mzs Rechtsanwälte GbR

mzs Rechtsanwälte, Düsseldorf, ist eine der größten Fachkanzleien für Bank- und Kapitalmarktrecht in Deutschland. Im Jahr 1954 von Rechtsanwalt Anton Werner Kortländer gegründet, wird die Kanzlei seit 2011 von den Rechtsanwälten Gustav Meyer zu Schwabedissen, Martin Wolters, Dr. Jochen Strohmeier, Dr. Thomas Meschede und Arne Podewils LL.M. geführt. Derzeit beraten 13 Anwälte, darunter 7 Fachanwälte für Bank- und Kapitalmarktrecht, Finanzdienstleister, Anleger und Vertriebe. Die Kanzlei ist u.a. auch Kooperationspartner der ARAG Rechtsschutzversicherung im Bank- und Kapitalmarktrecht. 2016 wurden die Kanzlei und Rechtsanwalt Gustav Meyer zu Schwabedissen persönlich vom US-Verlag "Best Lawyer" in die Liste der "Besten Anwälte 2016 Deutschlands" im Bereich Kapitalmarktrecht aufgenommen.

Weitere Informationen zu mzs Rechtsanwälte finden Sie unter www.mzs-recht.de.

Über aktuelle finanzmarktrechtliche Themen berichtet die Kanzlei auch in ihrem Blog unter www.finanzmarkt-recht.de.