

Bausparkassen kündigen Verträge ohne eindeutige Rechtsgrundlage

Viele Kunden der Bausparkassen haben in den vergangenen Monaten bereits Kündigungen ihrer Bausparverträge erhalten. Mit weiteren Kündigungen ist zu rechnen. Die Bausparkassen wollen sich mit diesen Kündigungen von Altverträgen entlasten, bei denen oftmals Sparzinsen von bis zu 4 % zu zahlen sind. Viele Mitglieder von H + G Göttingen e.V. haben sich bereits sehr verärgert über diese Kündigungen an unsere Geschäftsstelle gewandt. Eine solche Kündigungsmöglichkeit ist in den die Bausparverträge nicht enthalten. Viele Immobilieneigentümer beabsichtigen, mit den Bausparverträgen Sanierungen bzw. energetische Verbesserungen an ihren Immobilien zu finanzieren. Die Kündigungen der Bausparkassen führen insoweit zu Finanzierungsengpässen bei den Immobilieneigentümern.

Die Bausparkassen vertreten die Auffassung, die Bausparverträge seien als Darlehensverträge zu werten und zu Gunsten der Bausparkassen sei gem. § 489 BGB ein ordentliches Kündigungsrecht gegeben, wenn seit Zuteilungsreife ein Zeitraum von 10 Jahren verstrichen ist. Diese Auffassung ist rechtlich zumindest fraglich. Aus den Bausparverträgen selbst ergibt sich nicht, dass es sich um Darlehensverträge handelt. Selbst bei wohlwollender Interpretation zu Gunsten der Bausparkassen ist zu berücksichtigen, dass in § 489 BGB von einer Zuteilungsreife nichts zu lesen ist. Ein Kündigungsrecht steht demnach einem Darlehensnehmer erst 10 Jahre nach vollständigem Empfang zu. Insoweit besteht weitgehend Einigkeit, dass ein Bausparvertrag dann gekündigt werden kann, wenn das angesparte Guthaben die Bausparsumme überschritten bzw. erreicht hat. Da dieses jedoch in vielen Fällen nicht gegeben ist, kann nach Auffassung vieler Verbraucherschützer der Bausparvertrag weiter angespart werden und die vereinbarten Guthabenzinsen sind von den Bausparkassen zu zahlen.

Nach dem in unserer Rechtsordnung geltenden Grundsatz der Vertragsfreiheit sind die Bausparkassen an die abgeschlossenen Verträge gebunden. Es ist sachlich nicht gerechtfertigt, den Bausparkassen zu ermöglichen, sich von diesen Verträgen zu lösen, nur weil diese mit hohen Zinszahlungen verbunden sind. Hier ist zu berücksichtigen, dass die Bausparkassen in früheren Jahren hohe Überschüsse bei vergleichsweise geringen Zinszahlungen erwirtschaftet haben. Gerade bei diesen Altverträgen dürften die Bausparkassen unter Berücksichtigung der Gesamtlaufzeit nach wie vor gute Überschüsse erwirtschaftet haben. Ein klärendes Urteil des Bundesgerichtshofs zu diesem Thema liegt zzt. nicht vor. Die Bausparkassen kalkulieren damit, dass die wenigsten Kunden sich gegen die Kündigungen wehren werden und üben derzeit erheblichen Druck auf den Gesetzgeber aus, eine eindeutige Kündigungsmöglichkeit im Gesetz zu verankern. H + G Göttingen e.V. hat sich bereits mit Fachanwälten in Göttingen abgestimmt und empfiehlt allen Mitgliedern, die Verträge einer genauen Prüfung zu unterziehen und die Kündigungen nicht widerspruchlos hinzunehmen. Für weitere Fragen stehen Ihnen die Mitarbeiter unserer Geschäftsstelle gern zur Verfügung.

Göttingen, den 24. Februar 2015

Rechtsanwalt Uwe Witting
Justiziar H + G Göttingen e. V.