

# Entscheidung des BGH zur Kündigung von Bausparverträgen durch die Bausparkasse

Seit 2015 kündigen viele Finanzinstitute massenhaft ältere Bausparverträge (bisher über 260.000!), die für heutige Verhältnisse hohe Zinsen abwerfen.

Während für die Bausparkassen die Zinsen in Höhe von teilweise mehr als drei Prozent pro Jahr eine Belastung darstellen, liegt es im Interesse der Bausparer, ihr Geld möglichst lange und gut verzinst bei den Bausparkassen zu deponieren, da ein vergleichbarer Zinssatz derzeit bei gleicher Sicherheit nicht erzielbar ist.

Ob eine Kündigung durch eine Bausparkasse überhaupt möglich ist oder nicht, war durchaus umstritten und wurde nun entschieden.

Ein Bausparer, dessen Bausparvertrag seit dem Jahr 1993 zuteilungreif war, also ein Darlehen der Bausparkasse in Anspruch genommen hätte werden können, klagte gegen die im Jahr 2015 ausgesprochene Kündigung des Finanzinstitutes und folgte dem Instanzenzug bis zum BGH.

In seinem Urteil vom 21. Februar 2017 – XI ZR 185/16 entschied der BGH zwar zu Gunsten des Finanzinstituts, jedoch bedeutet dies nicht, dass jeder ältere Bausparvertrag jederzeit gekündigt werden kann. Zur Begründung wird durch den BGH ausgeführt:

Nach der ganz herrschenden Ansicht in der Instanzrechtsprechung und Literatur stehe das ordentliche Kündigungsrecht aus § 489 Abs. 1 Nr. 3 a.F. (§ 489 Abs. 1 Nr. 2 n.F.) BGB auch einer Bausparkasse zu. Der Wortlaut des § 489 Abs. 1 Nr. 3 a.F. (§ 489 Abs. 1 Nr. 2 n.F.) BGB gewähre dem Darlehensnehmer (bis zur Darlehenszuweisung die Bausparkasse) bei einem Darlehensvertrag mit einem festen Zinssatz (wie in der Regel beim Bausparvertrag) ein Kündigungsrecht, und zwar in jedem Fall zehn Jahre nach dem vollständigen Empfang der Darlehensvoluta unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten.

Ob es sich bei dem Darlehensnehmer um eine Bausparkasse oder eine natürliche Person handele, spiele keine Rolle.

Bei der Kündigung eines Bausparvertrages ist durch den Bausparer deshalb zu prüfen, ob es sich bei dem betroffenen Vertrag um einen solchen mit einem festen Zinssatz handelt und ob seit dem vollständigen Jahre vergangen sind.

Von einem vollständigen Empfang des Darlehens im Sinne des § 489 Abs. 1 Nr. 3 BGB a.F. (§ 489 Abs. 1 Nr. 2 n.F.) ist im Regelfall im Zeitpunkt der erstmaligen Zuteilungreife des Bauspardarlehens auszugehen, da beim Bausparvertrag typi-

## Rechtsanwalt Johannes W. Schlegel



Öffentliches Recht

Telefon Sekretariat:  
+49 (0) 921 7566 - 280

E-Mail: ra.schlegel@fe-ls.de

scherweise zwischen zwei Phasen zu unterscheiden ist, nämlich zwischen der Zeit bis zur Erreichung der erstmaligen Zuteilungreife und der Zeit danach.

Etwas anderes gilt allerdings für den nicht seltenen Fall, in dem nach den vertraglichen Vereinbarungen der Bausparer z.B. im Falle eines (zeitlich begrenzten) Verzichts auf das zuteilte Bauspardarlehen und nach Ablauf einer bestimmten Treuezeit einen (Zins-)Bonus erhält.

In einem solchen Fall ist der Vertragszweck von den Vertragsparteien dahingehend modifiziert, dass er erst mit Erlangung des Bonus erreicht ist, so dass auch erst zu diesem Zeitpunkt ein vollständiger Empfang des Darlehens im Sinne des § 489 Abs. 1 Nr. 3 BGB a.F. (§ 489 Abs. 1 Nr. 2 n.F.) anzunehmen ist.

Abschließend ist durch den Empfänger einer Kündigung zu prüfen, ob die sechsmonatige Kündigungsfrist durch die kündigende Bausparkasse eingehalten wird.

Für den Bausparer empfiehlt es sich deshalb, seine Bausparverträge dahingehend zu prüfen, ob diese bereits Zuteilungreife erreicht haben, und wenn ja, seit wann dies der Fall ist.