

## BAUSPARVERTRAG

## Kündigung eines Bauspardarlehens

| Der Streit um die Kündigung alter Bausparverträge geht weiter. Zwei aktuelle, widerstreitende LG-Entscheidungen belegen dies. Sie sind exemplarisch für die der Streitfrage zugrunde liegenden Rechtsprobleme. |

### 1. Zwar widerstreitende Entscheidungen ...

Das LG Stuttgart (12.11.15, 12 O 100/15, Abruf-Nr. 146085) hat entschieden: Das Kündigungsrecht aus § 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB steht einer Bausparkasse nicht zu. Es stellt keinen Missbrauch des Bausparvertrags dar, wenn der Bausparer ausschließlich die Ansparphase nutzt und ein mögliches Bauspardarlehen nicht in Anspruch nimmt.

Das LG Nürnberg-Fürth (17.8.15, 6 O 1708/15, Abruf-Nr. 146086) meint demgegenüber: Das Recht, nach § 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB einen Darlehensvertrag mit gebundenem Sollzinssatz zehn Jahre nach vollständigem Empfang mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zu kündigen, steht nicht nur Darlehensnehmern sondern auch Banken und Bausparkassen zu, die keine Verbraucher sind.

### 2. ... aber identische Sachverhalte

Im Fall des LG Stuttgart kündigte die Bausparkasse drei Bausparverträge, im Fall des LG Nürnberg-Fürth zwei Bausparverträge, die vertragsgemäß angespart und seit über zehn Jahren zuteilungsreif waren. Wegen der attraktiven Guthabenzinsen und der unattraktiven Darlehenszinsen verzichtete der Bausparer darauf, sich Guthaben und Darlehen auszahlen zu lassen.

Die Entscheidungen sind Meilensteine auf dem Weg, höchstrichterlich die Streitfrage zu klären, ob die Bausparkasse Bausparverträge allein wegen der hohen Zinsen und ihren Schwierigkeiten kündigen darf, einen solchen Guthabenzins anderweitig zu erwirtschaften. Das Verfahren des LG Nürnberg-Fürth ist bereits beim OLG Nürnberg anhängig (5 U 1916/15). Da wohl erst in den nächsten Jahren zu erwarten ist, dass die Problematik höchstrichterlich geklärt wird, geht es für den Rechtsanwalt darum, die Argumente der beiden Entscheidungen zu nutzen, um seinen Mandanten sachgerecht zu vertreten.

### 3. So sollten Sie auf die Situation reagieren

Das LG Nürnberg-Fürth meint, § 489 BGB gelte auch für Banken und Bausparkassen. Anderes ergebe sich weder aus dem Wortlaut der Vorschrift, noch aus den Gesetzesmaterialien. Vergleiche man die frühere mit der geltenden Fassung, zeige dies, dass der Gesetzgeber zwar für das Kündigungsrecht nach § 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB a.F. die Verbrauchereigenschaft des Darlehensnehmers vorausgesetzt hat, für das Kündigungsrecht nach § 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB n.F. hingegen nicht. Dafür spreche auch die systematische Stellung der Norm. Die Bausparkasse sei in der Ansparphase auch Darlehensnehmer. In der Zuteilungsreife liege die vollständige Empfangnahme des Darlehens. Kündigungsverbote in den Bausparverträgen seien nach § 489 Abs. 4 S. 1 BGB unwirksam.



IHR PLUS IM NETZ  
fmp.iww.de  
Abruf-Nr. 146085



IHR PLUS IM NETZ  
fmp.iww.de  
Abruf-Nr. 146086

Nutzen Sie die  
Argumente der LG  
je nach Mandats-  
situation

LG Nürnberg-Fürth:  
Kündigungsrecht (+)

Das LG Stuttgart hält § 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB zwar für anwendbar, aber die Tatbestandsvoraussetzungen nicht für gegeben. Die Bausparkasse sei in der Ansparphase Darlehensnehmer. Allerdings liege in der Zuteilungsreife des Bausparvertrags kein vollständiger Empfang des Darlehens wie § 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB es fordere. Ein „vollständiger Empfang“ sei gegeben, wenn der Darlehensgeber an den Darlehensnehmer einen Geldbetrag zu dessen Verfügung leiste, um das Darlehen zu valutieren und der Darlehensnehmer keinen weiteren Anspruch mehr habe, die Bausparkasse also vollständig erfüllt habe. Daran fehle es und der Zuteilungszeitpunkt stehe dem nicht gleich. Es sei auch nicht missbräuchlich (§ 242 BGB), dass der Bausparer den Guthabenzins fortdauernd nutze. Dieses Risiko sei schon bei Vertragsschluss für die Bausparkasse ersichtlich.

Beide Ansichten sind gut vertretbar und hängen von Wertungsentscheidungen ab. Es wird abzuwarten bleiben, wie sich zunächst die obergerichtliche Rechtsprechung positioniert und dann der BGH. Über die genannten Aspekte hinaus, wird höchstrichterlich allerdings auch zu klären sein, ob § 489 BGB nicht seinem Charakter nach eine reine Verbraucherschutzvorschrift ist, auf die sich Banken und Bausparkassen gerade nicht berufen dürfen (vgl. OLG München WM 12, 1535 zu einer Vorgängervorschrift). Insgesamt kann nicht bestritten werden, dass für beide Parteien ein Prozesskostenrisiko besteht, dass den beschrittenen Weg am Ende unwirtschaftlich machen kann.

**PRAXISHINWEIS** | Bausparkassen zeigen sich vergleichsbereit, wenn sie befürchten, dass festgestellt wird, die Kündigung sei unwirksam. Der Bevollmächtigte des Bausparers kann daher versuchen, dass sein Mandant lukrativ abgefunden wird. Es scheint auch denkbar, auf eine Kündigung ein beiderseitiges Moratorium zu vereinbaren, wonach sich die Kündigungsberechtigung nach dem Ergebnis der höchstrichterlichen Entscheidung richtet. Das minimiert das Kostenrisiko zumindest bei solchen Bausparern, die nicht rechtsschutzversichert sind.

## SICHERUNGSRECHTE

### Vorsicht bei Eintragung einer Zwangshypothek

| Die Zwangsvollstreckung beginnt schon im Erkenntnisverfahren. Wird die Klageschrift abgefasst, muss im Hinblick auf Rubrum und Anträge überprüft werden, wie der zu titulierende Anspruch durchgesetzt werden soll und kann, wenn nicht freiwillig erfüllt wird. Das gilt auch für vorgerichtliche Vereinbarungen mit sichernder Funktion oder eine notarielle Beurkundung mit Vollstreckungsunterwerfung. Das belegt ein Fall des OLG München. |

#### Sachverhalt

Eine GbR erwirkte gegen ihren Schuldner ein Teilversäumnisurteil und ein Versäumnisurteil. In diesen ist als Gläubiger die GbR, „vertreten durch die vertretungsberechtigten Gesellschafter“ genannt. Die Gläubigerin beantragte darauf die Eintragung einer Zwangssicherungshypothek nach den §§ 866, 867 ZPO auf dem Grundstück des Schuldners. Das Grundbuchamt wies darauf hin, dass nicht alle Gesellschafter der GbR bezeichnet seien. Es wies daher den Antrag noch vor Ende der Anhörungsfrist zurück. Noch während der Anhörungsfrist

LG Stuttgart:  
Kündigungsrecht (-)

Prozesstaktik

Nicht alle Gesellschafter wurden im Urteil genannt