

VOM FREUNDSPARER ZUM FEINDSPARER

Kündigungswelle bei Bausparverträgen

Impressum

*Verbraucherzentrale
Baden-Württemberg e.V.*

*Paulinenstraße 47
70178 Stuttgart*

INHALT

I. VOM FREUNDSPARER ZUM FEINDSPARER	4
1. Warum das Problem der Bausparkassen hausgemacht ist!	5
2. Den Bausparkassen geht es um Gewinne, nicht um den Schutz des „Kollektivs“!	8
3. Aktuell genannte Kündigungsgründe	8
3.1 Kündigungsgrund 1: Die Bausparsumme ist in voller Höhe angespart	8
3.2 Kündigungsgrund 2: Kündigung 10 Jahre nach Erreichen der Zuteilungsvoraussetzungen (Tarife ohne Bonus, Zinsbonus, Treueprämie).....	9
3.3 Kündigungsgrund 3: Kündigung 10 Jahre nach Erreichen der Zuteilungsvoraussetzungen (Tarife mit Bonus, Zinsbonus, Treueprämie).....	9
3.4 Kündigungsgrund 4: Bausparkasse kündigt Bausparvertrag ohne Regelbesparung	11
3.5 Kündigungsgrund 5: Bausparkasse addiert Bonus zum Guthaben, um früher kündigen zu können	11
3.6 Kündigungsgrund 6: Bausparkasse reduziert rückständige Regelsparraten vom Darlehensanspruch, um früher kündigen zu können.....	11
3.7 Kündigungsgrund 7: Bausparkasse kündigt nach §§ 313 und 314 BGB	12
4. Weitere problematische Verhaltensweisen der Bausparkassen.....	13
4.1 Bausparkasse fordert dazu auf, die Regelsparrate der letzten Jahre nachzuzahlen	13
4.2 Überreden zum Tarifwechsel	14
4.3 Bausparkasse unterbreitet Alternativangebote oder Sonderzins bei Vertragsauflösung	14
4.4 Bausparkasse verkürzt Vertragslaufzeit unter Bezugnahme auf eine Klausel.....	15
4.5 Bausparkasse verweigert Bonuszins und Erstattung der Abschlussgebühr, weil kein Darlehensverzicht erklärt wurde.....	15
4.6 Bausparkasse erhöht die Entgelte im laufenden Vertrag	16
4.7 Bausparkasse verweigert die Annahme weiterer Sparleistungen.....	17
4.8 Bausparkasse kündigt und zahlt Guthaben ohne Bonus aus, wenn Kunde das Guthaben mit Bonus nicht binnen einer gesetzten Frist abruft.....	17
4.9 Bausparkasse stellt Scheck zum Abruf des Guthabens zur Verfügung	18
4.10 Bausparkasse fragt nach Kontonummer zur Überweisung des Guthabens oder überweist auf ein bekanntes Konto oder auf ein sogenanntes „Zwischenkonto“	19
4.11 Nachträgliche Begrenzung der Einlagensicherung auf 100.000 Euro	19
4.12 Zeitdruck erzeugen durch Hinweis auf Verjährung.....	20
4.13 Handlungsdruck erzeugen durch Vorbehalt, Aufwand in Rechnung zu stellen und Fristsetzung für Rücksendung eines Zahlungsauftrags.....	20
5. Schlusspunkt: Droht eine neue Kündigungswelle ab 2020?.....	21

II. SO WEHREN SIE SICH 22

1. Unterschreiben Sie keinesfalls vorschnell einen Auszahlungsauftrag oder irgendwelche Antwortformulare! 22
2. Behalten Sie sich alle Rechte vor! 22
3. Machen Sie Ihrem Unmut Luft! 22
4. Prüfen Sie eine Klage gegen Ihre Bausparkasse! 22
5. Beschweren Sie sich bei Ihrem Landtags- oder Bundestagsabgeordneten! 23
6. Nutzen Sie Ihr Recht, Bauspardarlehen sofort zurückzuzahlen! 23

I. VOM FREUNDSPARER ZUM FEINDSPARER

Kündigungswelle bei Bausparverträgen

Bausparkassen kündigen ihren Kunden seit dem Jahr 2007 in mehreren Wellen insbesondere solche Bausparverträge, bei denen sie mit den Kunden hohe Guthabenzinsen vereinbart hatten.

Warum sie das tun, liegt auf der Hand: Anbieter kategorisieren ihre Kunden. Danach gibt es solche, die besonders profitabel und daher erwünscht sind, und solche, die wenig einbringen. „Freundsparer sind die begehrtesten“ hieß es in einem Bericht der ZEIT von 1984 (Ausgabe 23). Und weiter: „Sie sparen wegen der steuerlichen Vorteile und Prämien, nehmen aber das Kollektiv nicht in Anspruch; sie sorgen durch ihre Sparleistungen dafür, dass die Regelsparer ihre Verträge rascher zugeteilt bekommen“. Sparer, die kein Darlehen wollten, das waren die Freunde der Bausparkassen. Ungeliebt dagegen waren die sogenannten Schnellsparer, weil sie „das Kollektiv über Gebühr beanspruchen“, wie es damals hieß. Die Vereinigte Bausparkasse Bielefeld/Hannover sei 1971 an einem zu großen Bestand an Schnellsparern pleitegegangen.

Der Freundsparer von 1984 ist der Feindsparer von 2018

Die Diskussion von damals hat Parallelen zur heutigen, allerdings unter anderen Vorzeichen: Heute sind die Sparer die Feinde, die Darlehensabnehmer die Freunde der Bausparkassen. Der Freundsparer von 1984 ist der Feindsparer von 2018. Den Sparern wurde jüngst vorgeworfen, sie schädigten mit ihrem Verhalten nicht nur die Bausparkasse, sondern auch die gesamte Bauspargemeinschaft. Angeblich soll das Bausparkollektiv geschützt werden. Tatsächlich aber schrumpfen vor allen Dingen die Gewinne der Bausparkassen, allesamt bis auf ein paar Landesbausparkassen übrigens Aktiengesellschaften. Die Geschäftspolitik der Vergangenheit bestimmt eben die Ertragslage der Zukunft. Aktuell versuchen viele Bausparkassen daher massiv, Kunden aus für sie wenig lukrativen Verträgen zu drängen.

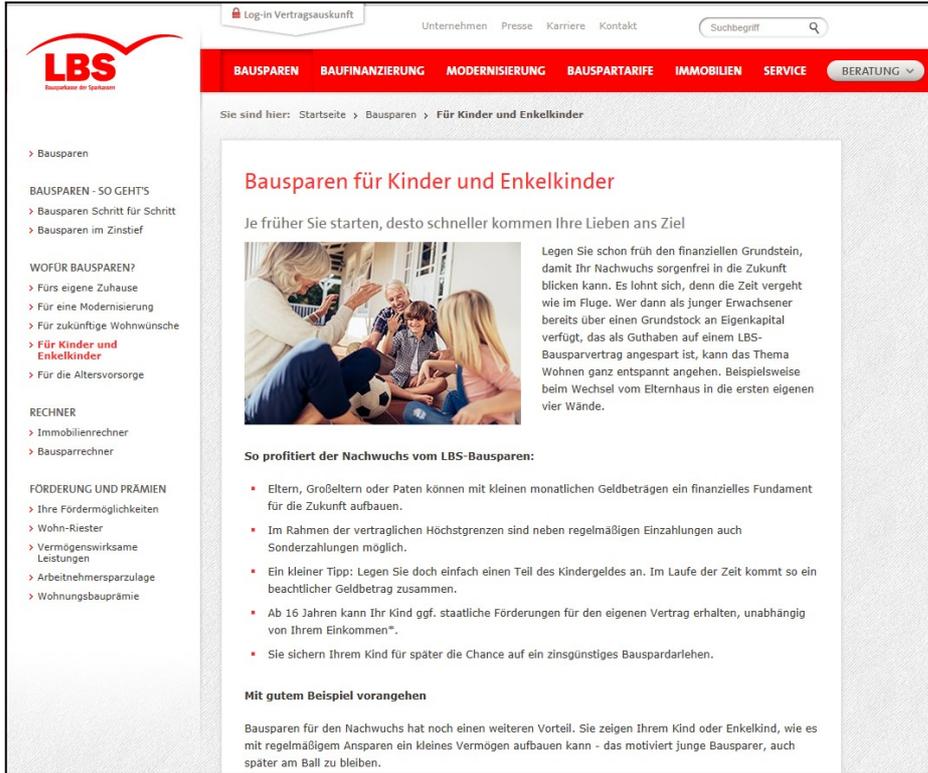
Wir erklären nachfolgend, warum das Problem der Bausparkassen hausgemacht ist und nicht auf ihre Kunden abgewälzt werden darf. Wir nennen die bekannten Kündigungsgründe mit einer rechtlichen Einschätzung und geben Hinweise für Ihr weiteres Vorgehen. In Abschnitt 5 schließlich werfen wir einen Blick in die Zukunft ab 2020 und erläutern unsere Klagen gegen zwei Bausparkassen und gegen den Verband der Privaten Bausparkassen, mit denen wir eine weitere Kündigungswelle verhindern wollen – eine Kündigungswelle, die dann insbesondere Bausparer beträfe, die statt von attraktiven Guthabenzinsen endlich von den erhofften günstigen Darlehenszinsen profitieren würden.

1. WARUM DAS PROBLEM DER BAUSPARKASSEN HAUSGEMACHT IST!

Viele Bausparkassen haben Verbrauchern aktiv Bausparverträge als Geldanlage verkauft (sogenannte Renditetarife). Zentrales Verkaufsargument war in diesen Fällen also nicht ein zinsgünstiges Darlehen, sondern ein höherer Zins bei Verzicht auf das Bauspardarlehen. In der Werbung von BHW hieß es beispielsweise: „Mit BHW Dispo maXX erzielen Sie bis zu 4,25% Guthabenzinsen bei Darlehensverzicht und mindestens sieben Jahren Laufzeit“ und „Mit BHW Dispo maXX haben Sie alle Freiheiten. Günstiges Baugeld oder hohe Rendite – das entscheiden ganz allein Sie“. Aber nicht nur die damalige Werbung stellte die Rendite besonders heraus, auch in jüngster Zeit werden Bausparverträge mit diesem zentralen Kundennutzen verkauft, wie nachfolgende Beispiele belegen (Bildschirmfotos, jeweils auf der Internetseite der Bausparkasse abgerufen in 2018).

The screenshot shows a website page with a breadcrumb trail: 'Startseite > Produkte > Sparen, Vorsorgen, Kredit'. The main heading reads 'Dank Sparzinsen clever Rücklagen bilden: Mit Wüstenrot Wohnsparen Trend.' Below this, a paragraph explains that users can benefit from adjustable interest rates. A red button labeled 'Jetzt beantragen' is visible. A list of features for 'Wüstenrot Wohnsparen Trend' includes: '✓ Maximale Flexibilität', '✓ Attraktive, variable Guthabenzinsen', '✓ Staatliche Förderungen', and '✓ Chance auf ein Darlehen zu attraktiven Konditionen'.

Beispiel 1 Wüstenrot: „Attraktive, variable Guthabenzinsen“ und „Dank Sparzinsen clever Rücklagen bilden“, abgerufen am 30.07.2018

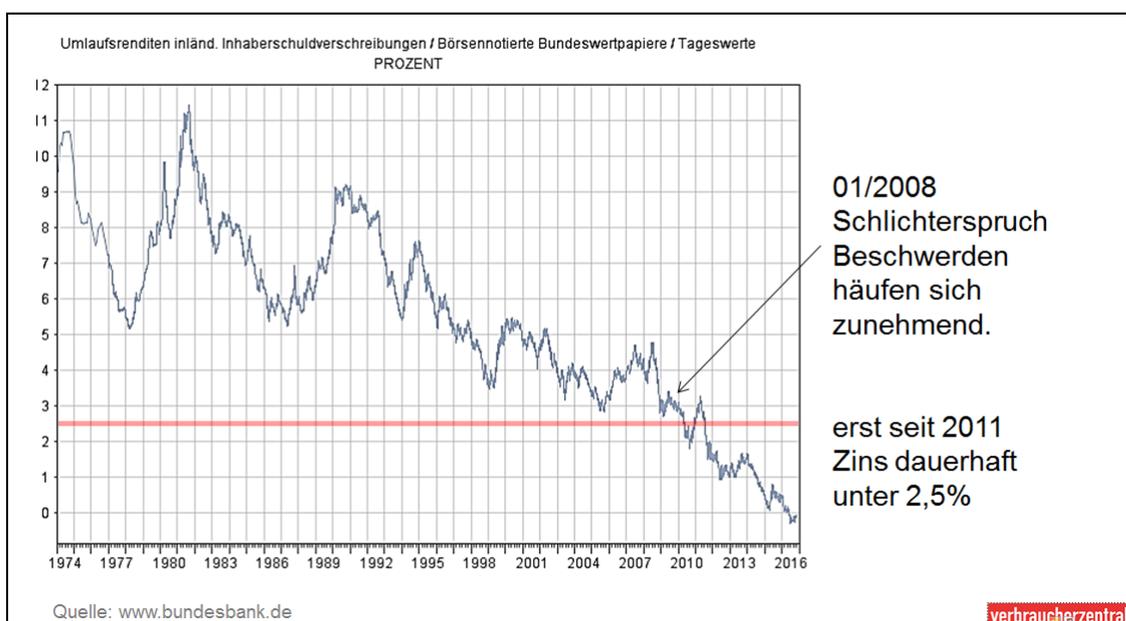


Beispiel 2 LBS: „Für Kinder und Enkelkinder“ und „mit regelmäßigem Ansparen ein kleines Vermögen aufbauen“, abgerufen am 30.7.2018



Beispiel 3 Schwäbisch-Hall: „Bausparen für Kinder“ und „Top-Sparzins bis zu 1,25%“, abgerufen am 30.07.2018

Bei derartiger Werbung haben Bausparverträge nicht den alleinigen Zweck, ein Bauspardarlehen zu erreichen. Dies gilt erst recht, wenn sie Kindern verkauft werden, die bei Zuteilung womöglich noch immer minderjährig sind und daher ohne Zustimmung des Familiengerichts nicht einmal ein Darlehen aufnehmen dürfen. Bausparverträge sollen je nach Wahl des Verbrauchers also auch oder nur der Erzielung einer Rendite zum Vermögensaufbau dienen. Der Vertragsabschluss ist für den Sparer allerdings mit Kosten verbunden. Er muss eine Abschlussgebühr bezahlen, und zwar auf die volle Bausparsumme, unabhängig davon, ob er später überhaupt ein Bauspardarlehen in Anspruch nehmen möchte. Zusammengefasst: Bausparverträge wurden und werden auch als Geldanlage verkauft! Und deshalb ist das Problem der Bausparkassen hausgemacht: Verkauft ein Finanzinstitut eine Geldanlage mit einem festen Zins über die gesamte Vertragslaufzeit, dann trifft das Management des Finanzinstituts eine bewusste Entscheidung. Die Bausparkasse profitiert von den daraus resultierenden Chancen (günstige Einlagen als höher verzinsten Kredite herauszugeben) und muss die daraus resultierenden Risiken (Zinsen für Kredite sinken, die vereinbarte Verzinsung der Einlagen bleibt gleich) tragen. Die Bausparkassen haben die Modalitäten ihrer Tarife selbst festgelegt. Sie warben mit Zinssicherheit und haben sich kein Kündigungsrecht vorbehalten, falls die Zinsen fallen. Kündigungen durch die Bausparkassen waren in der Vergangenheit nie ein Thema, weil die Bausparkassen Jahrzehnte lang durch die Hereinnahme von gering verzinsten Guthaben und die Herausgabe höher verzinsten Kredite Gewinne gemacht haben. Sie konnten die billigen Einlagen, für die sie nur zwei bis drei Prozent zahlen mussten, lange Zeit zu 5 Prozent und mehr als Bauspardarlehen ausreichen. Nachfolgende Grafik zeigt, dass über viele Jahre hinweg die Zinsen am Markt viel höher waren als die Guthabenzinsen bei den Bausparverträgen:



Die hierdurch erzielten Gewinne sind längst „privatisiert“, nämlich den Eigentümern der Bausparkassen zugeflossen. Derzeit erwirtschaften die Bausparkassen mit einigen Verträgen allerdings Verluste. Diese Verluste sind hausgemacht. Niemand hat die Bausparkassen gezwungen, die beworbenen Renditetarife zu verkaufen. Es ist auch kein Problem,

dass alle Bausparkassen gleichermaßen betrifft. Zwar sind die Bausparkassen für die entstandene Niedrigzinsphase nicht verantwortlich, allerdings kann diese auf übergreifende politische Zusammenhänge zurückgehende Situation nicht Ihnen als Verbraucher angelastet werden. Die Bausparkassen hätten aus unserer Sicht die Entstehung dieser Lage in Ihren Management-Entscheidungen mitberücksichtigen können.

Die eigene Geschäftspolitik fällt einigen Bausparkassen heute auf die Füße. Sie wollen die daraus resultierenden Gewinnschmälerungen durch Vertragskündigungen beseitigen. Die Verbraucherzentrale Baden-Württemberg ist der Auffassung, dass für diese hausgemachten Versäumnisse die Eigentümer geradestehen müssen, die Verluste dürfen nicht auf die Kunden abgewälzt werden.

2. DEN BAUSPARKASSEN GEHT ES UM GEWINNE, NICHT UM DEN SCHUTZ DES „KOLLEKTIVS“!

Die Bausparkassen rechtfertigen ihre Kündigungen auch mit selbstlosen Motiven. So heißt es etwa: „Wir haben eine Verantwortung für das Kollektiv der Sparer“. Gleichzeitig verzeichnen viele Bausparkassen nach wie vor Gewinne, teilweise melden sie sogar Rekorde beim Abschluss von Neuverträgen. Von der Kündigungswelle ist nur ein Bruchteil der Verträge betroffen, sodass sich die Frage stellt, ob diese Verträge ernsthaft eine Gefahr für Millionen anderer Bausparer im „Kollektiv“ darstellen können. Ist es glaubwürdig, dass beispielsweise 1,7 Prozent der Kunden das „Kollektiv“ gefährden können? Wie passt das zusammen? Die Antwort ist schlicht: Es passt nicht zusammen. Bislang ist keine Bausparkasse in ihrer Existenz gefährdet. Wäre es anders, könnte und müsste die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht nach dem Bausparkassengesetz einschreiten, etwa indem sie verlangt, dass die Bausparkasse die Allgemeinen Geschäftsgrundsätze und die Allgemeinen Bedingungen für (bestehende!) Bausparverträge ändert.

3. AKTUELL GENANNT KÜNDIGUNGSGRÜNDE

Die Bausparkassen führen nach unseren Beobachtungen über die letzten Jahre ein Sammelsurium von Kündigungsgründen an. Die Verbraucherzentrale Baden-Württemberg nimmt zu diesen im Folgenden Stellung.

3.1 Kündigungsgrund 1: Die Bausparsumme ist in voller Höhe angespart

Das OLG Stuttgart ([Az. 9 U 151/11](#), Beschluss vom 14.10.2011) hatte entschieden, dass „die Bausparkasse den Bausparvertrag nicht kündigen darf, wenn sie dadurch dem Bausparer den Anspruch auf das Tilgungsdarlehen entzieht“. Ebenso argumentierte der BGH: Eine Kündigungsmöglichkeit der Bausparkasse gemäß [§ 488](#) Abs. 3 BGB aF hätten die Parteien zwar stillschweigend ausgeschlossen. Wenn aber die Bausparsumme voll angespart worden ist, gelte dieser Kündigungsausschluss nicht, denn ab diesem Zeitpunkt könne der Bausparer ein Bauspardarlehen nicht mehr beanspruchen. Wenn der Kunde nur noch das Recht auf Verzinsung und Rückzahlung hat (also keinen Darlehensanspruch), dann ist seine Einlage im Grunde nichts anderes als ein Darlehen an die Bausparkasse mit festem Zins und unbestimmter Laufzeit. Dann sind gesetzliche Regelungen

zum Darlehensrecht anwendbar und ein Kündigungsrecht kann sich aus § 488, Absatz 3 BGB ergeben:

(3) Ist für die Rückzahlung des Darlehens eine Zeit nicht bestimmt, so hängt die Fälligkeit davon ab, dass der Darlehensgeber oder der Darlehensnehmer kündigt. Die Kündigungsfrist beträgt drei Monate.

Die Verbraucherzentrale Baden-Württemberg rät Betroffenen in diesem konkreten Szenario nicht zu einem Rechtsstreit. Anders sieht es aber in folgendem Sonderfall aus: Der Bauspartarif räumt dem Kunden das Recht auf ein Bauspardarlehen ein, welches unabhängig von dem angesparten Guthaben ist. Hier könnte argumentiert werden, dass das Darlehensrecht des BGB nicht anwendbar ist. Erfolgchancen eines Rechtsstreits: offen. Dem BGH wurden derartige Tarife bislang noch nicht vorgelegt.

3.2 Kündigungsgrund 2: Kündigung 10 Jahre nach Erreichen der Zuteilungsvoraussetzungen (Tarife ohne Bonus, Zinsbonus, Treueprämie)

Am 21.02.2017 hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass die Kündigung von Bausparverträgen zehn Jahre nach Zuteilung aus § 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB (nur) „für den Regelfall“ zulässig ist (XI ZR 272/16, BGH XI ZR 185/16). Denn nach § 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB sind Darlehen „in jedem Fall nach Ablauf von zehn Jahren nach dem vollständigen Empfang unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten“ vom Darlehensnehmer (hier: durch die Bausparkasse) kündbar. Dabei geht der BGH davon aus, dass „im Regelfall“ ein vollständiger Empfang des Darlehens im Zeitpunkt der erstmaligen Zuteilungsreife des Bausparvertrags anzunehmen sei und dass im Regelfall Vertragszweck eines Bausparvertrages das Erreichen der Zuteilungsvoraussetzungen für ein Bauspardarlehen sei.

3.3 Kündigungsgrund 3: Kündigung 10 Jahre nach Erreichen der Zuteilungsvoraussetzungen (Tarife mit Bonus, Zinsbonus, Treueprämie)

Mit seiner Rechtsprechung vom 21.02.2017 hat der BGH ein Kündigungsrecht zehn Jahre nach Zuteilung („Auszahlung der geschuldeten Darlehensvaluta“) zunächst für den Regelfall bejaht. Der Urteilsbegründung ist zu entnehmen, unter welchen Voraussetzungen von diesem „Regelfall“ nicht ausgegangen werden kann:

„Zur Beurteilung der Frage, wann die geschuldete Darlehensvaluta vollständig ausgezahlt worden ist, kommt es auf die vertraglichen Vereinbarungen über die Pflicht des Bausparers zur Darlehensgewährung und den Vertragszweck an“ (BGH XI ZR 272/16 Rz 81, BGH XI ZR 185/16 Rz 78).

Im Einzelfall kann zum Zweck, ein Bauspardarlehen zu erlangen, zusätzliches vertraglich vereinbart worden sein. Auch dieser Vertragszweck kann im Einzelfall, beispielsweise durch gesonderte Individualvereinbarungen oder durch besondere Tarifbedingungen, modifiziert worden sein. Er muss sich also nicht zwangsläufig aus der Präambel eines Bausparvertrages ergeben, wo es in der Regel heißt, dass Bausparverträge zur Erlangung eines Darlehens dienen. Dazu führt der BGH in seiner Entscheidung klarstellend aus:

„Etwas anderes gilt allerdings dann, wenn nach den vertraglichen Vereinbarungen der Bausparer z.B. im Falle eines (zeitlich begrenzten) Verzichts auf das zugeteilte 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 aF anzunehmen ist.“ (BGH XI ZR 272/16 Rz 84, BGH XI ZR 185/16 Rz 81).

Damit gab der BGH zunächst zu erkennen, dass die Rechtslage für die sogenannten Renditetarife mit Treueprämie, Zinsbonus oder Bonus eine andere sein kann. Durch die besondere Vereinbarung zusätzlicher Guthabenzinsen könnte der Vertragszweck modifiziert worden sein. Argumentieren Sie in solchen Fällen (Tarife mit Zinsbonus oder Treueprämie) mit unserem Musterbrief und wehren Sie sich in diesen Fällen gegen eine Kündigung. Sie sollten auch rückwirkend Vertragsfortsetzung verlangen.

Lenkt die Bausparkasse nicht ein, schalten Sie die zuständige Schlichtungsstelle ein. Uns sind bislang zwei Fälle bekannt geworden, in denen die Schlichtungsstelle analog der BGH Rechtsprechung eine Modifizierung des Vertragszwecks angenommen hat und die Kündigung zehn Jahre nach Zuteilung als verfrüht und damit unwirksam bewertet hat (Ombudsmann der privaten Bausparkassen, Schlichtungsvorschlag vom 23.05.2017 gegen die BHW Bausparkasse Az. 1838/2015 und vom 10.01.2018, Az. 1436/2017 gegen die Bausparkasse Schwäbisch-Hall). In nachfolgenden Entscheidungen hat der BGH seine Rechtsprechung weiter konkretisiert (AZ XI ZR 198/17 Rn 14 und XI ZR 135/17 Rn 15). In diesen Entscheidungen hat der BGH die Auffassung vertreten, dass es bei festen Bonuszinsen nicht darauf ankommt, ab wann diese (Bonus-)Zinsen gezahlt werden, sondern nur darauf, wann die Zuteilungsreife erreicht ist.

Gibt es nun Fallkonstellationen, bei denen auf Grundlage der oben genannten BGH-Urteile ein Kündigungsrecht zehn Jahre nach Zuteilungsreife verneint werden könnte? Ja, laut Urteilsbegründungen kommt es ausdrücklich auf den Einzelfall an, wobei der BGH sogar auf das zugrundeliegende Werbematerial der Bausparkassen zurückgreift. So dürfte beispielsweise die Erlangung eines Bauspardarlehens kaum ein Vertragszweck sein, der Minderjährigen unterstellt werden kann. Gleiches gilt für Sparer, die absehbar nicht über die finanziellen Verhältnisse zum Erwerb von Wohneigentum verfügen. Denkbar ist auch, dass Werbeaussagen wie „der Renditerenner“ den Vertragszweck beeinflussen. Es gibt auch Tarife, bei denen sich der spätere Darlehenszins reduziert, je höher die Bewertungszahl für den Bausparvertrag aus dem Bausparguthaben ist. Falls Ihnen Notizen oder Protokolle vorliegen, die belegen, dass der Bausparvertrag rein zur Geldanlage abgeschlossen wurde, könnten diese einen abweichenden Vertragszweck begründen. Für diese jeweils sehr unterschiedlich gelagerten Fälle kann die Verbraucherzentrale Ihnen keinen Musterbrief zur Verfügung stellen, da die Argumentation auf den Einzelfall abgestimmt sein muss. In solchen Fällen kann eine Erstberatung durch die Verbraucherzentrale oder eine anwaltliche Vertretung sinnvoll sein.

3.4 Kündigungsgrund 4: Bausparkasse kündigt Bausparvertrag ohne Regelbesparung

Die Bausparkasse argumentiert mit den im Einzelfall vereinbarten Bausparbedingungen. Im Abschnitt „Sparzahlungen“ des Vertrages findet sich dann etwa folgende Vereinbarung:

(4) Hat der Bausparer 6 Regelsparbeiträge unter Anrechnung von Sonderzahlungen nicht geleistet und ist er der schriftlichen Aufforderung der Bausparkasse zur Nachzahlung länger als 2 Monate nicht nachgekommen, kann die Bausparkasse den Bausparvertrag mit einer Frist von drei Monaten kündigen.“

Die Vereinbarung erscheint zunächst klar und deutlich. Sie kann allerdings im Widerspruch zu den in der Werbung hervorgehobenen Vorteilen des Bausparens („flexibel“, „Ruhen lassen“) stehen. Wenn Bausparkassen explizit damit werben, dass Verbraucher jederzeit flexibel Sparraten auch aussetzen können, dann kann man im Einzelfall argumentieren, dass die Werbung leistungsbeschreibende Merkmale beinhaltet, die Vertragsbestandteil geworden sind und damit als Individualabrede Vorrang vor einer Klausel hat. Ohnehin legt der Begriff „Regelsparrate“ keine vertragliche Verpflichtung nahe.

Unsere Einschätzung: Wenn die Klausel eindeutig formuliert ist und sonst nichts anderes vertraglich vereinbart wurde, wird es schwierig, sich gegen ein daraus abgeleitetes Kündigungsrecht zu wehren. Nach unserer Auffassung darf die Bausparkasse aber nicht nach Belieben wegen angeblicher Rückstände der letzten Jahre zur Nachzahlung anfordern. Siehe hierzu auch Ziffer 4 mit weiteren problematischen Verhaltensweisen der Bausparkassen.

3.5 Kündigungsgrund 5: Bausparkasse addiert Bonus zum Guthaben, um früher kündigen zu können

Die Bausparkasse leitet ihr Kündigungsrecht, wie in Kündigungsgrund 1 beschrieben aus dem Darlehensrecht des BGB ab. Allerdings addiert sie zum Guthaben den Bonus. In der dadurch hervorgerufenen Konsequenz ist der Bausparvertrag früher überspart, und die Bausparkasse meint den Vertrag früher kündigen zu können.

Unsere Einschätzung: Die Erfolgsaussichten für Verbraucher können derzeit als gut angesehen werden. Das OLG Celle argumentierte wie folgt (Urteile vom 14.09.2016, Az 3 U 207/15, 3 U 230/15, 3 U 37/16, 3 U 38/16, 3 U 86/16, 3 U 136/16, 3 U 154/16, 3 U 166/16): „In diesen Fällen hatte die Bausparkasse unter Berufung auf § 488 Abs. 3 BGB die Kündigung erklärt, weil die Bausparsumme unter Einberechnung von Bonuszinsen nach ihrer Ansicht erreicht sei. Dieser Auffassung ist der Senat nicht gefolgt. Entscheidend für das Entstehen der Bonuszinsen sei eine Erklärung des Bausparers (Verzicht oder Kündigung). Seine Erklärung könne nicht durch die Bausparkasse ersetzt werden.“

3.6 Kündigungsgrund 6: Bausparkasse reduziert rückständige Regelsparraten vom Darlehensanspruch, um früher kündigen zu können

Die Bausparkasse nennt hier nicht das Darlehensrecht des BGB als Kündigungsanspruch, sondern formuliert allgemein, der Vertrag sei erfüllt. Sie argumentiert folgendermaßen

„Wesentlich dabei ist, dass in Ihrem Fall bei Zuteilung kein Anspruch auf ein Bauspardarlehen besteht. Der Darlehensanspruch errechnet sich aus 50% der Bausparsumme abzüglich der in der Vergangenheit nicht gezahlten Regelsparbeiträge.“

In den uns vorliegenden Fällen entbehrt diese Argumentation einer vertraglichen Grundlage. Vertraglich vereinbart wurde hier, dass der Darlehensanspruch „50 vom Hundert der Bausparsumme“ beträgt. Der einschränkende Zusatz in dem Kündigungsschreiben „abzüglich der in der Vergangenheit nicht gezahlten Regelsparbeiträge“ war so nicht vereinbart. Stattdessen geht aus den Bedingungen hervor, dass die Bausparkasse das Recht habe, nach Zuteilung das bereitzustellende Bauspardarlehen um rückständige Bausparbeiträge zu kürzen. Das Recht der Bausparkasse setzt also eine Zuteilung voraus. Wann ein Vertrag zugeteilt ist, geht ebenfalls aus den Bausparbedingungen hervor. Unter anderem muss das Bausparguthaben „mindestens 50 vom Hundert der Bausparsumme“ betragen und „der Bausparer auf schriftliches Befragen erklärt haben, dass er die Zuteilung annehmen wird“. Wenn der Bausparer die Zuteilung nicht annimmt, „wird der Vertrag fortgesetzt“. Unseres Erachtens sind die Chancen für Betroffene gut, sich gegen diese Kündigung zu wehren.

3.7 Kündigungsgrund 7: Bausparkasse kündigt nach §§ 313 und 314 BGB

Verträge, die noch nicht 10 Jahre zuteilungsreif sind, können die Bausparkassen nicht nach oben genanntem Kündigungsgrund 2 kündigen. Für deren Kündigung bräuchte die Bausparkasse eine andere Rechtsgrundlage. In uns bekannt gewordenen Fällen hatte die Aachener Bausparkasse Verbraucher Ende 2016 vor die Wahl gestellt: entweder stimmen sie einem Tarifwechsel (Vertragsanpassung) mit geringeren Guthabenzinsen zu, kündigen den Vertrag selbst oder aber die Bausparkasse kündigt. Anfang 2017 hat die Aachener Bausparkasse Verbraucher erneut angeschrieben und den Vertrag nach den §§ 313 und 314 gekündigt. In dem Schreiben heißt es:

„Da Sie dieses Vertragsanpassungsangebot nicht angenommen haben, sehen wir uns gezwungen, Ihren Bausparvertrag nach § 314 Abs. 1 Satz 1 BGB aus wichtigem Grund bzw. nach § 313 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 Satz 2 BGB wegen Störung der Geschäftsgrundlage zu kündigen.“

Die Argumentation der Bausparkasse trägt nicht. Eine Störung der Geschäftsgrundlage liegt unseres Erachtens nicht vor. Wenn das Geschäft für beide Seiten ein spekulatives Moment hat und sich nur das eingegangene Risiko verwirklicht, ist für die Anwendung von § 313 Abs. 1 BGB kein Raum. Hier realisiert sich gerade das spekulative Moment, mit dem Bausparverträge seit Anbeginn verkauft wurden.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in seinen beiden Urteilen vom 21.02.2017 ohne Einschränkungen festgestellt, dass der Bausparkasse kein Kündigungsrecht gemäß § 314 Abs. 1 BGB zustünde. Vor allem sah der BGH in der Änderung der Zinslandschaft keinen wichtigen Grund:

„Ein wichtiger Grund liegt auch nicht in der Änderung des allgemeinen Zinsniveaus seit dem Abschluss des Bausparvertrags im Jahr 1978. Im Allgemeinen müssen die Gründe, auf die die Kündigung gestützt wird, im Risikobereich des

Kündigungsgegners liegen; andernfalls ist eine fristlose Kündigung nur ausnahmsweise gerechtfertigt (Das Risiko von Änderungen des allgemeinen Zinsniveaus übernimmt bei Darlehensverträgen mit einer Festzinsvereinbarung jeweils der Vertragspartner, zu dessen Lasten die Zinsänderung geht. Dies ist vorliegend die Bausparkasse“. (BGH XI ZR 185/16 Rz 99)

Auch eine Kündigung aus § 313 Abs. 1 und 3 BGB hat der BGH im verhandelten Fall verneint. Allerdings hat der BGH ein Kündigungsrecht nach § 313 Abs. 3 BGB nicht gänzlich ausgeschlossen. In seiner Urteilsbegründung hat der BGH deutlich darauf hingewiesen, dass die Bausparkasse nicht ohne weiteres ein Recht auf Vertragsanpassung und Kündigung bei Ablehnung behaupten kann. Die Bausparkasse müsste, wollte sie ihr Recht gerichtlich durchsetzen, nachweisen, dass die Vertragsfortsetzung unmöglich oder unzumutbar sei. Aus den Schreiben der Aachener Bausparkasse, die uns vorliegen, geht entsprechendes nicht hervor. Die mit Hinweis auf §§ 313, 314 BGB ausgesprochenen Kündigungen sind nach unserer Einschätzung unzulässig. Der Verbraucherzentrale Bundesverband hat inzwischen Klage gegen die Aachener Bausparkasse eingereicht. Wir stellen Verbrauchern auf unserer Internetseite einen Musterbrief zur Verfügung, um der Kündigung zu widersprechen. Den Widerspruch von Verbrauchern hat die Bausparkasse in einigen uns vorliegenden Fällen zurückgewiesen. Sie hat darauf mit den am Ende von Abschnitt 4 beschriebenen Verhaltensweisen reagiert („Zeitdruck erzeugen durch Hinweis auf Verjährung“, „Handlungsdruck erzeugen durch Vorbehalt, Aufwand in Rechnung zu stellen und Fristsetzung zur Rücksendung eines Zahlungsauftrags“).

4. WEITERE PROBLEMATISCHE VERHALTENSWEISEN DER BAUSPARKASSEN

Abseits der Kündigungen schildern Verbraucher weitere Verhaltensweisen von Bausparkassen, die zum Nachteil der Betroffenen sind. Das Motiv der Bausparkasse ist auch hier die Reduzierung der Zinszahlungen an Kunden mit gut verzinsten Bausparverträgen. Die Verbraucherzentrale Baden-Württemberg gibt nachfolgend einen Überblick.

4.1 Bausparkasse fordert dazu auf, die Regelsparrate der letzten Jahre nachzuzahlen

Die Bausparkasse argumentiert mit den im Einzelfall vereinbarten Bausparbedingungen. Im Abschnitt „Sparzahlungen“ des Vertrages findet sich dann etwa folgende Vereinbarung:

(4) Hat der Bausparer 6 Regelsparbeiträge unter Anrechnung von Sonderzahlungen nicht geleistet und ist er der schriftlichen Aufforderung der Bausparkasse zur Nachzahlung länger als 2 Monate nicht nachgekommen, kann die Bausparkasse den Bausparvertrag mit einer Frist von drei Monaten kündigen.“

Auf diese Allgemeine Geschäftsbedingung kann sich die Bausparkasse aber nur berufen, wenn Sie in Ihrem Bausparantrag keine von der Regelsparrate abweichende Sparrate vereinbart haben. Solche meist handschriftlichen individuellen Vereinbarungen (es kommt auf den exakten Wortlaut an) haben Vorrang vor einer Regelsparrate in den Allgemeinen Bausparbedingungen.

Nach unserer Auffassung können Sie sich mit gutem Grund gegen die Aufforderung wehren, Bausparbeiträge über Jahre hinweg nachzahlen zu müssen. Sollten Sie beispielsweise seit mehreren Jahren keine Raten mehr gezahlt haben und hatte sich die Bausparkasse bislang dazu nicht geäußert, konnten Sie möglicherweise darauf vertrauen, dass die Bausparkasse hiermit einverstanden war. Vertretbar ist die Auffassung, dass die Forderung zur Nachzahlung der regelmäßigen Verjährungsfrist von drei Jahren unterliegt (Beschluss des LG Stuttgart vom 22.09.2017, Az. 6 O 45/16, Rn 13). Aber aufgepasst: Dies hat mit dem Kündigungsanspruch der Bausparkasse aus der Klausel möglicherweise nichts zu tun. So vertreten insbesondere LG Aachen (Az. 1 O 158/17 vom 18.07.2017) und das OLG Köln (Az 12 U 243/17 vom 07.12.2017) die Auffassung, dass die Bausparkasse zwar keinen Anspruch haben könnte, verjährte Regelsparbeiträge einzufordern, nicht gezahlte Regelsparbeiträge aber immer noch die Kündigungsmöglichkeit eröffnen, weil dieser Anspruch im Gegensatz zum Zahlungsanspruch nicht verjährt. Eine klare Tendenz in der Rechtsprechung ist noch nicht erkennbar. Sie sollten in jedem Fall die Regelungen Ihres Tarifes überprüfen. Sind die Vertragsbedingungen so klar wie obenstehend, sollten Sie auf Aufforderung die rückständigen Regelsparbeiträge nachzahlen und die Regelsparrate ab sofort wieder zahlen, um der Bausparkasse keinen Kündigungsvorwand zu liefern.

4.2 Überreden zum Tarifwechsel

Seit nunmehr vielen Jahren berichten Verbraucher, die einen Bausparvertrag mit Bonusverzinsung besitzen, immer wieder, dass sie von der Bausparkasse angeschrieben werden oder Besuch von Vertretern erhalten, die ihnen den Abschluss angeblich viel besserer neuer Verträge nahelegen. Mit den neuen Verträgen würden die Verbraucher später für das gewünschte Darlehen einen deutlich geringeren Zins bezahlen. Nach Umdeckung in die „besseren“ Verträge erhalten die Kunden dann keinen Zinsbonus mehr.

Unsere Einschätzung: Achtung, dreiste Vorgehensweise in der Grauzone zur Falschberatung! Häufig bieten die neuen Verträge in Wahrheit viel schlechtere Konditionen, selbst wenn Verbraucher dadurch einen Anspruch auf ein besonders „zinsgünstiges“ Darlehen erhalten. Denn bei einem Tarifwechsel verliert der Verbraucher in der Regel seinen Anspruch auf die Bonuszinsen und muss zum Teil auch einen Teil der Guthabenzinsen zurückzahlen (Tarifumwandlungsbetrag). Dieser Verlust ist nichts anderes als eine extra Gebühr für das Bauspardarlehen, die aber nicht im Effektivzins enthalten ist. Bei korrekter Rechnung verteuern sich manche Bauspardarlehen um mehrere Prozentpunkte. Dies wäre dann alles andere als „zinsgünstig“. Das Anbieten anderer Verträge ist zwar nicht illegal. Die Umdeckung von guten in faktisch schlechtere Verträge stellt aber eine Falschberatung dar. Wenden Sie sich an uns, wenn Sie Unterstützung benötigen, um die Höhe des Nachteils oder den Schaden der Falschberatung zu ermitteln. Zur Bewertung der Aussichten auf die Erfolgchancen einer Klage sollten Sie ein Anwalt hinzuziehen.

4.3 Bausparkasse unterbreitet Alternativangebote oder Sonderzins bei Vertragsauflösung

Der Verbraucherzentrale Baden-Württemberg sind Anfang 2016 Fälle bekannt geworden, wonach Kunden der Bausparkasse BHW AG, deren Bausparvertrag erst seit wenigen Jahren zuteilungsreif ist, ein Alternativangebot mit 3 bzw. 3,5 % Zinsen für eine Laufzeit

von 2 bzw. 3 Jahren angeboten wurde. In diesen Fällen hatte die Bausparkasse kein Kündigungsrecht, nicht mal ein strittiges. Der Vertrag war nicht voll angespart und selbst der strittige Kündigungsgrund, er sei bereits mindestens 10 Jahre zuteilungsreif, war nicht einschlägig. Die Debeka Bausparkasse hatte im Frühjahr 2016 ausgewählten Kunden ein „Exklusiv-Entnahmedepot“ angeboten, wenn sie das Guthaben aus ihrem Bausparvertrag abrufen. Die BSQ Bauspar AG hatte im September 2016 Kunden, die ihren Vertrag vorzeitig auflösen, einen Sonderzins angeboten. Achten Sie genau darauf, was Ihnen da angeboten wird. Wenn die Bausparkasse kündigen kann, wird sie das ohne attraktives Alternativangebot tun. Alternativangebote kommen ins Spiel, wenn die Bausparkasse selbst keine Handhabe hat, den Vertrag zu kündigen. Nach unserer Beobachtung liegt eine Vertragsauflösung vor allem im Interesse der Bausparkasse, nicht im Kundeninteresse. In solchen Fällen können Verbraucher das Alternativangebot mit aller Gelassenheit ablehnen.

4.4 Bausparkasse verkürzt Vertragslaufzeit unter Bezugnahme auf eine Klausel

Die BSQ Bauspar AG verwendet in ihrem Tarif Q16 in ihren Allgemeinen Bausparbedingungen folgende Klausel:

„Bei Vorliegen bauspartechnischer Gründe kann die Bausparkasse die maximale Laufzeit eines Bausparvertrages in der Bonusvariante begrenzen, die jedoch 7 Jahre nicht unterschreiten darf. In diesem Fall kann der Bausparer den Bausparvertrag entweder durch einen Wechsel zur Basisvariante fortführen oder der Bausparvertrag wird nach Absatz 3 abgerechnet und ausbezahlt.“

Die Bausparkasse hat Verbraucher angeschrieben und sie gebeten, mitzuteilen, ob sie ihren Vertrag fortan zu rückwirkend geringerer Verzinsung in der Basisvariante fortführen wollen oder ob sie die Auszahlung des Guthabens inklusive Bonus wünschen. Nach unserer Auffassung ist die verwendete Klausel intransparent, weil sie auf nicht näher beschriebene „bauspartechnische Gründe“ verweist. Damit sind Verbraucher der einseitigen Beurteilung durch die Bausparkasse ausgeliefert, ohne diese auch nur ansatzweise nachvollziehen oder gar überprüfen zu können. Damit besteht die Gefahr einer willkürlichen Auslegung durch die Bausparkasse, welche diese berechtigen würde, sämtliche vertragliche Grundlagen aushebeln zu können. Die Verbraucherzentrale Baden-Württemberg hat gegen die Bausparkasse eine Unterlassungsklage eingereicht und die Frage einer gerichtlichen Klärung im Interesse aller Verbraucher zugeführt. Das Landgericht Nürnberg-Fürth folgte der von uns vertretenen Auffassung und hält die Klausel ebenfalls für rechtswidrig (Urteil vom 14.03.2017, Az 7 O 1987/16). Betroffene Verbraucher können mit unserem Musterbrief die Bausparkasse auf die rechtswidrige Laufzeitverkürzung hinweisen und Vertragsfortsetzung verlangen.

4.5 Bausparkasse verweigert Bonuszins und Erstattung der Abschlussgebühr, weil kein Darlehensverzicht erklärt wurde

Einige Bausparkassen zahlen die vertraglich vereinbarten Bonuszinsen nicht aus und erstatten auch die Abschlussgebühr nicht, wenn der Sparer formal nicht erklärt hat, auf seinen Darlehensanspruch zu verzichten. Die Bausparkassen argumentieren hier mit den im Einzelfall vereinbarten Bausparbedingungen und behaupten, dass ein Bonuszins nur dann zu gewähren und die Abschlussgebühr nur dann zu erstatten wäre, wenn Verbraucher

noch auf ein Bauspardarlehen verzichten können. Die folgenden Beispiele für solche Allgemeinen Bausparbedingungen veranschaulichen diese Argumentationsgrundlage:

Beispiel 1: *„Der Bausparer kann in den Varianten (..) eine Treueoption wählen. Die Wahl ist frühestens 5 Jahre nach Vertragsbeginn möglich. Wählt der Bausparer die Treueoption, erhält er bei Verzicht auf das zugeteilte Bauspardarlehen gemäß den nachfolgenden Voraussetzungen eine Treueprämie.“*

Beispiel 2: *„Verzichtet der Bausparer in Tarifvariante A7 bei Zuteilung auf das Bauspardarlehen, erhält er einen Bonus in Höhe von 2 % der Mindestansparung.“*

Beispiel 3: *„Bausparer, die nach einer Vertragslaufzeit von mindestens 7 Jahren bei Annahme der Zuteilung des Bausparvertrages auf das Bauspardarlehen verzichten, erhalten die Abschlussgebühr erstattet.“*

Wir raten Ihnen, sich zu wehren, die Aussichten sind unseres Erachtens gut, hängen aber auch vom konkreten Wortlaut der Bedingungen ab. Schützenhilfe leistet unseres Erachtens das OLG Stuttgart (Az 9 U 151/11) mit folgender Klarstellung: „Wer also ein Bauspardarlehen nicht in Anspruch nimmt, sondern stattdessen Sparleistungen bis zur Bausparsumme erbringt, verzichtet faktisch auf ein Bauspardarlehen.“

Die weitere Besparung des Vertrags kommt also einem formalen Verzicht auf ein Bauspardarlehen gleich. Wenn der Bonus als Treueprämie bezeichnet wird, kann zudem noch argumentiert werden, dass gerade das Besparen bis zum vollständigen Erreichen der Bausparsumme nichts anderes ist als die längstens mögliche Vertragstreue. Grundsätzlich können Sie auch nach Erhalt der Kündigung durch die Bausparkasse den Verzicht auf das Bauspardarlehen erklären, solange die Kündigung noch nicht wirksam geworden ist. Die Rechtslage hierzu ist derzeit noch nicht abschließend geklärt. Argumentieren Sie mit dem genannten Hinweis des LG Stuttgart und mit der Rechtsauffassung der Schlichtungsstelle der Privaten Bausparkassen (AZ 1561/2016 vom 24.10.2017 und AZ 1282/2016 vom 08.06.2017). Dort heißt es etwa:

Zudem musste dem Kunden ein förmlicher Verzicht schon deshalb als sinnlos erscheinen, weil die Bausparkasse im Kündigungsschreiben vom 25.08.2016 selbst ausgeführt hatte, der Zweck des Vertrags, ein Bauspardarlehen zu erhalten, könne „nicht mehr erreicht werden“. Dass zum Erhalt der Bonusverzinsung trotzdem noch eine besonders formulierte Erklärung des Verzichts auf das Bauspardarlehen notwendig sein würde, musste damit dem Kunden abwegig erscheinen.

4.6 Bausparkasse erhöht die Entgelte im laufenden Vertrag

Mehrere Bausparkassen informierten Anfang 2017 über eine anstehende Änderung der Allgemeinen Bausparbedingungen. Die Debeka Bausparkasse beispielsweise hat angekündigt, in den Tarifen BS1 und BS3 eine neue Servicepauschale in Höhe von 24 beziehungsweise 12 Euro jährlich einzuführen. Das neue Entgelt verlangt die Bausparkasse

„für die bauspartechnische Verwaltung und Steuerung des Kollektivs sowie die Führung der Zuteilungsmasse“.

Es soll dabei nur während der Sparphase verlangt werden. Für Bausparverträge, die im Rahmen einer Vor- und Zwischenfinanzierung an die Bausparkasse abgetreten sind, soll das Entgelt nicht erhoben werden. Nach unserer Auffassung versucht die Bausparkasse

offensichtlich, die Kosten für hohe Guthabenzinsen durch neue Einnahmen zu kompensieren. Betroffene können der Änderung allerdings gemäß der Allgemeinen Bausparbedingungen widersprechen. Uns liegen Bedingungen vor, wonach der Widerspruch binnen sechs Wochen zu erklären ist. Andere Fristen sind allerdings ebenfalls möglich. Prüfen Sie daher Ihre Bausparbedingungen und reagieren Sie rechtzeitig. Die Verbraucherzentrale Sachsen lässt die entsprechende Klausel der Debeka Bausparkasse gerichtlich überprüfen (LG Koblenz, Az 16 O 133/17). Sollte die Klausel als unwirksam bewertet werden, werden wir an dieser Stelle über Ihren Rückforderungsanspruch informieren.

4.7 Bausparkasse verweigert die Annahme weiterer Sparleistungen

Die Bausparkasse behauptet mit Verweis auf die vereinbarten Allgemeinen Bausparbedingungen des jeweiligen Tarifes, dass nach Erreichen des vertraglich vereinbarten Mindestsparguthabens jede weitere Sparleistung eine Sonderzahlung sei, die einer Zustimmung durch die Bausparkasse bedarf. Die Bausparkasse will einer Erhöhung des von ihr zu verzinsenden Guthabens entgegenwirken.

Unsere Einschätzung: Verbraucher sollten sich wehren! Die Erfolgsaussichten halten wir für gut, insbesondere wenn es sich um Verträge handelt, die auch mit dem Argument einer attraktiven Bonusverzinsung als Geldanlage verkauft wurden. Höchststrichterliche Rechtsprechung gibt es hierzu noch nicht.

4.8 Bausparkasse kündigt und zahlt Guthaben ohne Bonus aus, wenn Kunde das Guthaben mit Bonus nicht binnen einer gesetzten Frist abruft

Die Bausparkasse Alte Leipziger schrieb ihren Kunden sinngemäß folgendes:

„Sofern Sie keine aktuelle Verwendung für das Darlehen haben, können Sie auch die Auszahlung des Guthabens im Rahmen des Darlehensverzichts erklären. Damit erfüllen Sie die Voraussetzungen, um den tariflichen Zinsbonus zu erhalten. Wir haben ein Antwortschreiben vorbereitet, mit dem Sie uns Ihren Wunsch aufgeben können. Bitte senden Sie uns dieses ausgefüllt und unterschrieben bis zum [Datum, hier: 18.07.2015] an uns zurück. Erhalten wir das Antwortschreiben nicht innerhalb der genannten Frist zurück, werden wir, worauf wir bereits jetzt vorsorglich hinweisen, das Vertragsverhältnis im Rahmen der gleichzeitig ausgesprochenen Kündigung zum [Datum, hier: 18.09.2015] beenden und das Guthaben an Sie auszahlen bzw. dieses zur Auszahlung bereitstellen. Da Sie in diesem Fall die Auflösung des Bausparvertrages nicht selbst veranlasst haben, sind die Voraussetzungen für den Erhalt des Zinsbonus nicht gegeben.“

Eine Kündigung kann nicht davon abhängig gemacht werden, ob der Kunde ein Formular zurückschickt oder nicht. Nach unserer Auffassung ist die vorstehende Kündigung daher schon aus diesem formalen Grund unwirksam. Zum Bonusanspruch lesen Sie weiter oben: „Bausparkasse verweigert Bonuszins, weil kein Darlehensverzicht erklärt wurde“.

Sollten Sie sich dagegen wehren? Prüfen Sie anhand obenstehender Fallkonstellationen die Rechtslage für Ihren Bausparvertrag. Wenn die Auszahlung von Bonus, Zinsen und Guthaben die Bausparsumme erreicht oder überschreitet, sind die Aussichten, sich gerichtlich erfolgreich zu wehren, unseres Erachtens ungewiss. Die Bausparkasse könnte

argumentieren, dass sie mit der Auszahlung von Guthaben und Bonus die vereinbarte Bausparsumme zur Verfügung stellt und damit der Vertragszweck erfüllt sei. Sie hingegen könnten argumentieren, dass der Bonus stets zusätzlich anfällt, sobald Sie auf das Bauspardarlehen verzichten. Prüfen Sie den Wortlaut der Allgemeinen Bausparbedingungen Ihres Tarifes daher sorgfältig. Wenn Bonus, Zinsen und Guthaben insgesamt die Bausparsumme nicht erreichen, dann raten wir Ihnen, anwaltlichen Rat einzuholen, um eine Klage zu prüfen.

4.9 Bausparkasse stellt Scheck zum Abruf des Guthabens zur Verfügung

Einige Bausparkassen kündigen die Versendung eines Schecks an oder versenden diesen sogar ohne Ankündigung an Verbraucher. Die vorbehaltlose Annahme und das Behalten eines Schecks kann dazu führen, dass später im Falle einer Klage die Bausparkasse damit argumentieren könnte, Sie hätten sich mit der Vorgehensweise einverstanden gezeigt und damit das Vorgehen dieser gebilligt, somit auch die Rückzahlung akzeptiert und den Vertrag als beendet angesehen.

Prüfen Sie anhand obenstehender Fallkonstellationen die Rechtslage für Ihren Bausparvertrag. Wenn die Rechtslage strittig ist und Sie am Bausparvertrag festhalten wollen, sollten Sie schon bei Erhalt der Kündigung und der Ankündigung der Zusendung eines Schecks klarstellen, dass aus Ihrer Sicht die Kündigung unwirksam ist, Sie keinen Scheck akzeptieren werden und auch sein eventuelles Einlösen kein Anerkenntnis der Kündigung darstellt.

Spätestens mit Erhalt eines Schecks sollten Sie schriftlich per Einschreiben mit Rückschein gegenüber der Bausparkasse erklären, dass Sie weder Kündigung noch Scheck akzeptieren und auch sein Einlösen kein Anerkenntnis der Kündigung darstellt. Bewahren Sie die Kopien Ihrer Schreiben und die Rückscheine gut auf, damit Sie im Falle eines Prozesses Ihr Vorgehen beweisen können.

Ihr Schreiben sollte etwa wie folgt formuliert sein: „Mit Ihrer Kündigung und der Übersendung eines Schecks bin ich nicht einverstanden. Auch ein Einlösen des Schecks stellt kein Einverständnis mit der Kündigung dar. Ich behalte mir vor, weitere Ansprüche aus dem bestehenden Bausparvertrag Nr. [xx] geltend zu machen“.

Wichtig: Bewahren Sie den Scheck an einem sicheren Ort auf! Senden Sie den Verrechnungsscheck nicht an Ihre Bausparkasse zurück! Der Scheck kann von jedermann eingelöst werden. Sollte der Scheck in falsche Hände geraten, ist das Geld verloren. Nach aktueller Rechtsprechung tragen Sie dafür das Risiko - auch wenn Sie keine Schuld trifft.

Wenn Sie eine Einlösung des Schecks beabsichtigen, ergänzen Sie das obige Schreiben wie folgt: „Ich werde den Scheck einlösen, um dem Risiko eines Verlusts vorzubeugen. Bitte teilen Sie mir die für eine Rückzahlung erforderlichen Kontodaten mit und verbuchen Sie den Betrag dann entsprechend unserer Vereinbarungen aus dem Bausparvertrag.“ Sofern Sie sich, wie oben beschrieben, Ihre Rechte vorbehalten haben, können Sie aus unserer Sicht einen Scheck einlösen.“

Wenn Sie den Scheck einlösen, können Sie das Geld auf einem Tagesgeldkonto anlegen. So können Sie das Geld zeitnah zurückzahlen, wenn Ihnen die Bausparkasse die erforderlichen Kontodaten nennt. Sollte sich die Kündigung später – etwa durch ein Urteil des

Bundesgerichtshofs – als unwirksam erweisen, können Sie das Geld ebenfalls wieder schnell in den Bausparvertrag zurückführen.

4.10 Bausparkasse fragt nach Kontonummer zur Überweisung des Guthabens oder überweist auf ein bekanntes Konto oder auf ein sogenanntes „Zwischenkonto“

Prüfen Sie anhand obenstehender Fallkonstellationen die Rechtslage für Ihren Bausparvertrag. Wenn die Rechtslage strittig ist und Sie am Bausparvertrag festhalten wollen, raten wir Ihnen, der Bausparkasse per Einschreiben mit Rückschein mitzuteilen, dass Sie sich vorbehalten, weitere Ansprüche geltend zu machen. Schreiben Sie etwa: „Vielen Dank für die Teilzahlung. Ich behalte mir vor, weitere Ansprüche aus dem bestehenden Bausparvertrag Nr. [xx] geltend zu machen“. Bewahren Sie die Kopien Ihrer Schreiben und die Rückscheine gut auf, damit Sie im Falle eines Prozesses Ihr Vorgehen beweisen können.

Ein Guthaben auf einem Zwischenkonto können Sie selbstverständlich abrufen, um es besser anzulegen, da dort in der Regel keine Verzinsung erfolgt. Wenn Sie das tun, sollten Sie, wie oben dargelegt, Ihre Bausparkasse darauf hinweisen, dass Sie dies nur als Teilzahlung betrachten und sich Ihre Rechte aus dem Bausparvertrag vorbehalten.

4.11 Nachträgliche Begrenzung der Einlagensicherung auf 100.000 Euro

Die Bausparkassen haben ihre Kunden Anfang 2017 darüber informiert, – teilweise versteckt auf der Rückseite des Kontoauszuges –, dass die Einlagensicherung künftig auf 100.000 Euro pro Sparer pro Institut begrenzt sei. Rechtlich ist nicht geklärt, ob diese Begrenzung im laufenden Vertragsverhältnis wirksam wurde. Zum Hintergrund: Einige Verbraucher haben Bausparverträge mit sehr hohen Bausparsummen abgeschlossen, insbesondere, wenn diese im Rahmen einer Finanzierung kombiniert aus einem Vorausdarlehen (oder auch Zwischenkredit) und einem Bausparvertrag bestehen. Hierbei soll ein bankübliches Darlehen nach einer gewissen Zeit, meist zwischen 7 und 10 Jahren, durch einen dann zuteilungsreifen Bausparvertrag getilgt werden. In solchen Fällen ist es denkbar, dass das Guthaben auf dem Bausparvertrag den Betrag von 100.000 Euro übersteigt. Da dieses Guthaben zur späteren Darlehenstilgung verwendet werden soll, ist die Sicherheit dieses Guthabens für Verbraucher von höchster Wichtigkeit. In vielen Bausparverträgen wurde in den Allgemeinen Bausparbedingungen unter dem Abschnitt „Sicherheit der Bauspareinlagen“ vertraglich zugesichert, dass die Absicherung „in unbegrenzter Höhe über den Bausparkassen-Einlagensicherungsfonds e.V.“ garantiert sei. Diese Vereinbarung kann durch die Bausparkasse unseres Erachtens nicht einseitig geändert werden. Dennoch haben etliche Bausparkassen eine solche Änderung einseitig erklärt und Verbraucher lediglich auf ihr Widerspruchsrecht hingewiesen. Sollten Sie betroffen sein, können Sie Ihre Ansprüche prüfen und die Bausparkasse ggf. auffordern, Ersatzsicherheiten für die wegfallende, vertraglich aber zugesicherte Sicherheit zu stellen.

Wenn die Bausparkasse diesen Anspruch vertraglich ausgeschlossen hat, etwa durch den Zusatz „Ein Rechtsanspruch auf Einlagensicherung durch den Einlagensicherungsfonds besteht nicht“ (z.B. Debeka Bausparkasse AG, Tarif BS4), dürfte es schwierig werden, sich gegen die Begrenzung der Einlagensicherung zu wehren.

4.12 Zeitdruck erzeugen durch Hinweis auf Verjährung

Die Aachener Bausparkasse schrieb in der Verbraucherzentrale Baden-Württemberg vorliegenden Fällen einigen Verbrauchern, die sich gegen eine Kündigung nach §§ 313 und 314 BGB gewehrt haben, folgendes:

„Bitte berücksichtigen Sie auch, dass Ihr Anspruch auf Auszahlung des Bausparguthabens der regelmäßigen Verjährung unterliegt.“

Lassen Sie sich durch diesen Hinweis nicht aus der Ruhe bringen. Berechtigte Ansprüche verjähren nicht von heute auf morgen. Die Bausparkasse hat hier die Verjährungsfrist und den Beginn derselben nicht erwähnt, wohl aus gutem Grund. Sie beträgt drei Jahre und beginnt erst mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem der Anspruch entstanden ist. Wurde Ihr Vertrag beispielsweise zum 30.06.2017 gekündigt, kann eine Verjährung nicht vor dem 31.12.2020 eintreten. Bis zu diesem Zeitpunkt könnten heute noch strittige Kündigungsrechte aber längst geklärt sein. Trotzdem sollten Sie die Frist im Blick behalten.

4.13 Handlungsdruck erzeugen durch Vorbehalt, Aufwand in Rechnung zu stellen und Fristsetzung für Rücksendung eines Zahlungsauftrags

Die Aachener Bausparkasse schrieb in der Verbraucherzentrale Baden-Württemberg vorliegenden Fällen einigen Verbrauchern, die sich gegen eine Kündigung nach §§ 313 und 314 BGB gewehrt haben, folgendes:

„Wir fordern Sie höflich wie dringend auf, uns den beigefügten Zahlungsauftrag - ausgefüllt und unterschrieben – zurückzusenden. Als Erledigungsfrist haben wir uns den [Datum] notiert. Wir weisen Sie in diesem Zusammenhang auf folgendes hin:

Sie als unser Vertragspartner sind verpflichtet, an der Abwicklung des gekündigten Bausparvertrags mitzuwirken. Dazu gehört auch, dass Sie uns das Ihnen zustehende Bausparguthaben abnehmen. Sollten Sie unserer Aufforderung nicht fristgerecht nachkommen, behalten wir uns vor, Ihnen die uns dadurch entstehenden Aufwendungen in Rechnung zu stellen“

Verschiedene Gerichte haben darauf hingewiesen, dass in den verhandelten Fällen ein Kündigungsrecht nach den §§ 313 und 314 BGB ausscheidet (siehe oben, Kündigungsgrund 6). Die Rechtslage ist aber nicht abschließend geklärt. Ob die Bausparkasse nach Ablauf der Frist Aufwandsersatz verlangen darf dafür, dass sie Ihr Geld verwahrt, hängt auch davon ab, ob eine Kündigung überhaupt wirksam geworden ist. Wenn nein, darf sie natürlich keinen Aufwandsersatz verlangen, sondern muss den Vertrag fortsetzen. Wenn ja, ist ein Aufwandsersatz grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Sie muss ihren Aufwand dann aber konkret nachweisen. Denkbar wäre, dass sie das Guthaben bei der Europäischen Zentralbank oder anderen Kreditinstituten zu einem negativen Zinssatz verwahrt und diesen Aufwand in Rechnung stellt.

In dem diesem Schreiben beigefügten Zahlungsauftrag sollen Verbraucher nach Vorgabe der Bausparkasse folgende Erklärung abgeben:

„Bitte überweisen Sie das Guthaben des oben genannten Bausparvertrags unverzüglich auf folgende Bankverbindung“

Problematisch hieran ist die vorformulierte Willenserklärung. Solange das Kündigungsrecht strittig ist und Sie sich vorbehalten wollen, Rechte aus Ihrem Vertrag weiterhin geltend zu machen, sollten Sie dieses Formular nicht unterzeichnen.

5. SCHLUSSPUNKT: DROHT EINE NEUE KÜNDIGUNGSWELLE AB 2020?

Zu unterschiedlichen Zeitpunkten haben verschiedene Bausparkassen in ihren Allgemeinen Bausparbedingungen eine neue Klausel aufgenommen, welche die Bausparkassen berechtigen soll, den Bausparvertrag 15 Jahre nach Vertragsabschluss zu kündigen. Diese neuen vertraglichen Kündigungsrechte der Bausparkassen benachteiligen Verbraucher nach unserer Auffassung unangemessen. Wir haben daher gegen die Deutsche Bausparkasse Badenia, die LBS Südwest und den Verband der Privaten Bausparkassen, der die Klausel in seinen Musterbedingungen verwendet, Unterlassungsklagen eingereicht. Medienberichten zufolge verwendet die LBS Südwest die Klausel bereits seit dem Jahr 2005, während die Deutsche Bausparkasse Badenia die strittige Klausel erst seit 2015 verwendet. Wir gehen damit im Interesse der Verbraucher schon jetzt gegen eine mögliche weitere Kündigungswelle ab 2020 vor. Wir wollen gerichtlich klären lassen, dass die Bausparkasse in ihren Bedingungen keine Klausel einführen darf, die sie zur Kündigung laufender Verträge berechtigt, solange Bausparer noch einen Darlehensanspruch aus diesen Verträgen ableiten können. Eine solche Kündigungsklausel vereitelt unseres Erachtens den Zweck eines Bausparvertrages.

Die Kündigungswelle, die ab 2020 droht, beträfe dann insbesondere solche Tarife, die statt eines attraktiven Guthabenzinssatzes einen attraktiven Darlehenszins in Aussicht stellen. Denn in den letzten Jahren wurden zunehmend Tarife verkauft, die Bausparern einen Anspruch auf ein zinsgünstiges Darlehen einräumen. Steigen die Zinsen, dann stehen die Kunden von heute Schlange und wollen ein günstiges Darlehen. Dann werden die Sparer wieder die „Freunde“ sein und die drängelnden Darlehensabnehmer die „Feinde“.

Die Bausparkassen meinen vorgesorgt zu haben, und zwar mit einer Hintertür im Kleingedruckten. Sie wollen sich auf Kündigungsklauseln berufen und den Verträgen ein Ende bereiten, die 15 Jahre nach Vertragsabschluss nicht mehr profitabel für sie sind. Die besagten Klauseln tauchen in unterschiedlichem Wortlaut seit 2005 im Kleingedruckten der Bausparkassen auf und werden sogar vom Verband der Privaten Bausparkassen empfohlen. Diese Klauseln könnten also eine neue Kündigungswelle ab 2020 auslösen. Verbrauchern, die dann endlich ihren Bausparvertrag zur Zuteilungsreife angespart haben, aber noch kein passendes Objekt zum Eigenheimerwerb gefunden haben, droht dann die Kündigung. Sie dürften sich nicht einmal die vom Bundesgerichtshof zugestandene zehnjährige Frist nehmen, um in Ruhe zu überlegen und weiter nach einer Immobilie zu suchen.

Der BGH hat mit seinen Entscheidungen von 2017 zu Gunsten der Bausparkassen den Grundsatz der Vertragstreue in Frage gestellt. Dies konnten wir Verbraucherschützer nicht verhindern. Dass die Bausparkassen aber sogar hinter die BGH-Rechtsprechung zurückfallen und damit vereiteln können, dass Bausparverträge ihren Zweck erreichen, zumindest das wollen wir verhindern. Die bisherigen Urteile aus Stuttgart, Karlsruhe und Berlin, mit denen solche Klauseln gekippt wurden, stimmen uns zuversichtlich.

II. SO WEHREN SIE SICH

Die Bausparkassen verärgern mit ihrem Verhalten Tausende Kunden. Ihr Verhalten erschüttert das Vertrauen auf Vertragstreue. Sogar diejenigen, die nicht direkt betroffen sind, haben daher guten Grund, die Bausparkassen nun aus einem neuen Blickwinkel zu betrachten.

Hier sind einige Vorschläge, wie Sie darauf reagieren können.

1. UNTERSCHREIBEN SIE KEINESFALLS VORSCHNELL EINEN AUSZAHLUNGS-AUFTRAG ODER IRGENDWELCHE ANTWORTFORMULARE!

Bausparkassen legen bei Kündigung oder Androhung einer Kündigung ihren Schreiben oft einen separaten Auftrag auf Guthabenauszahlung bei, den Sie unterschrieben zurückschicken sollen. Mit diesem Vorgehen will die Bausparkasse erzwingen, dass Sie den Vertrag kündigen und nicht die Bausparkasse. Überlegen Sie sich, ob Sie diesen Auftrag erteilen wollen. Wenn Sie am Vertrag festhalten wollen, dann teilen Sie dies der Bausparkasse mit und erklären, dass Sie Ihr Bauspardarlehen später in Anspruch nehmen wollen.

2. BEHALTEN SIE SICH ALLE RECHTE VOR!

Ist die Rechtslage heute in Ihrem Fall noch nicht abschließend geklärt, dann weisen Sie Ihre Bausparkasse darauf hin, dass Sie sich alle Rechte vorbehalten für den Fall einer gerichtlichen Entscheidung. Kündigt die Bausparkasse und stellt ein Gericht später fest, dass die Bausparkasse in diesem Fall kein Kündigungsrecht hatte, dann können Sie von der Bausparkasse Schadenersatz verlangen.

3. MACHEN SIE IHREM UNMUT LUFT!

Schreiben Sie Ihrer Bausparkasse sowie der zuständigen Schlichtungsstelle und informieren Sie die Verbraucherzentrale Baden-Württemberg darüber. Unzufriedene Kunden sind schlecht für das Geschäft, das wissen auch die Bausparkassen. Sie nehmen die Unzufriedenheit dennoch in Kauf, weil sie glauben, dass die Kündigung noch immer die bessere Alternative für die Bausparkasse ist. Müssen sie aber befürchten, dass sich der Unmut für sie ökonomisch auswirkt, werden sie nicht umhinkommen, ihre Situation neu zu überdenken.

4. PRÜFEN SIE EINE KLAGE GEGEN IHRE BAUSPARKASSE!

Wenn Ihr Fall in eine der oben angeführten Kategorien passt, bei der die Verbraucherzentrale Baden-Württemberg rät, sich rechtlich zur Wehr zu setzen, dann sollten Sie ernsthaft erwägen, einen Anwalt einzuschalten. Vielleicht haben Sie eine Rechtsschutzversicherung abgeschlossen, die jetzt die Kosten für einen Rechtsstreit übernehmen kann. Das Abwarten eines BGH-Urteils, das ein anderer Verbraucher möglicherweise erstreitet, kann Jahre dauern und führt nicht automatisch zu Ihren Rechten. Es ist nicht abzusehen, dass der BGH eine Rückwirkung zulässt und damit die Verjährungsfrist verlängert. Daher kann es sein, dass Ihr Recht auf eine Klage bis dahin verjährt ist.

Die Verbraucherzentralen können rechtlich nur gegen Klauseln vorgehen oder gegen wettbewerbswidriges Handeln. Der Verbraucherzentrale Baden-Württemberg sind daher die Hände gebunden, wenn die Bausparkassen sich bei der Kündigung auf das Gesetz

berufen. Berufen sie sich aber auf Klauseln, können und werden wir prüfen, wie wir Ihnen helfen können. In jedem Fall hilft Ihnen die Verbraucherzentrale Baden-Württemberg aber in der Argumentation und stellt sicher, dass der öffentliche Druck auf das unfaire Verhalten der Bausparkassen hoch bleibt. Informieren Sie die Verbraucherzentrale Baden-Württemberg, wenn Sie Klage einreichen, ebenso über Gerichtstermine, damit die Verbraucherzentrale Baden-Württemberg sicherstellen kann, dass der Fortgang der Rechtsprechung rasch öffentlich bekannt wird. Auch über positive Vergleichsverhandlungen wollen wir berichten.

Sobald die bereits im Gesetzgebungsverfahren befindliche Musterfeststellungsklage für Verbraucherzentralen möglich wird, werden wir passende Sachverhalte prüfen und gegebenenfalls Klage erheben.

5. BESCHWEREN SIE SICH BEI IHREM LANDTAGS- ODER BUNDESTAGSABGEORDNETEN!

Aus Medienveröffentlichungen ist bekannt geworden, dass es bei der jüngsten Änderung des Bausparkassengesetzes im Jahr 2015 Überlegungen gab, den Bausparkassen nachträglich eine gesetzliche Grundlage zu gewähren, Kündigungen aussprechen zu können. Die Verbraucherzentrale Baden-Württemberg hatte mit allem Nachdruck und mit Unterstützung der Öffentlichkeit gegen eine solche Änderung protestiert. Betroffene haben Ihre Position dazu frühzeitig deutlich gemacht, indem sie mit Ihrem Landtags- und Bundestagsabgeordneten gesprochen hatten oder Fragen an ihn im Internet gestellt haben, zum Beispiel auf www.abgeordnetenwatch.de. Nach einer Protestwelle hatte das Bundesfinanzministerium im Februar 2015 verlauten lassen: „ein Kündigungsrecht steht nicht zur Debatte“.

Wir meinen: Bleiben Sie am Ball und nutzen Sie auch zukünftig Ihr Recht, mit Abgeordneten zu sprechen. Eine solche Änderung der gesetzlichen Grundlage entzieht dem Bausparen vollständig den Boden. Schon einmal hat der Gesetzgeber die gesetzliche Grundlage von Finanzverträgen rückwirkend geändert: Im Lebensversicherungsreformgesetz wurde die Beteiligung der Kunden an den Bewertungsreserven unter bestimmten Umständen abgeschafft. Kunden dürfen nicht für Managementfehler büßen!

6. NUTZEN SIE IHR RECHT, BAUSPARDARLEHEN SOFORT ZURÜCKZUZAHLEN!

Sie können ein Bauspardarlehen jederzeit vollständig zurückzahlen. Dafür müssen Sie keine Vorfälligkeitsentschädigung bezahlen. Wie das geht? Wenn Sie Geld verfügbar haben, überweisen Sie es einfach auf das Bauspardarlehenskonto. Wenn Sie keine Mittel übrighaben, sprechen Sie mit Ihrer Bank, ob eine Umschuldung möglich ist. Oft sind die Zinsen für Ratenkredite oder Eigenheimdarlehen aktuell niedriger als bei Bauspardarlehen. Eine vorzeitige Rückzahlung kann sich sogar dann lohnen, wenn Sie die Zinsen etwa bei einer Vermietung steuerlich geltend machen können.