

Bundesgerichtshof bejaht Kündigungsrecht einer Bausparkasse zehn Jahre nach Zuteilungsreife

Der u. a. für das Bankrecht zuständige XI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat in zwei im wesentlichen Punkt parallel gelagerten Revisionsverfahren entschieden, dass eine Bausparkasse Bausparverträge gemäß § 489 Abs. 1 Nr. 3 BGB* in der bis zum 10. Juni 2010 geltenden Fassung (im Folgenden a.F.) - jetzt § 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB** - kündigen kann, wenn die Verträge seit mehr als zehn Jahren zuteilungsreif sind, auch wenn diese noch nicht voll bespart sind.

In dem Verfahren XI ZR 185/16 (vgl. dazu die Pressemitteilung Nr. 240/2016) schloss die Klägerin am 13. September 1978 mit der beklagten Bausparkasse einen Bausparvertrag über eine Bausparsumme von 40.000 DM (= 20.451,68 €). Der Bausparvertrag war seit dem 1. April 1993 zuteilungsreif. Am 12. Januar 2015 erklärte die Beklagte die Kündigung des Bausparvertrages unter Berufung auf § 489 Abs. 1 BGB zum 24. Juli 2015. Die Klägerin ist der Ansicht, dass die Beklagte den Bausparvertrag nicht wirksam habe kündigen können, und begehrt in der Hauptsache die Feststellung, dass der Bausparvertrag nicht durch die erklärte Kündigung beendet worden ist. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Berufungsgericht das Urteil abgeändert und der Klage mit Ausnahme eines Teils der Nebenforderungen stattgegeben.

In dem Verfahren XI ZR 272/16 (vgl. Pressemitteilung Nr. 239/2016) schloss die Klägerin gemeinsam mit ihrem verstorbenen Ehemann, den sie als Alleinerbin beerbt hat, mit der beklagten Bausparkasse am 10. März 1999 einen Bausparvertrag über eine Bausparsumme von 160.000 DM (= 81.806,70 €) und am 25. März 1999 einen weiteren Bausparvertrag über eine Bausparsumme von 40.000 DM (= 20.451,68 €). Mit Schreiben vom 12. Januar 2015 kündigte die Beklagte beide Bausparverträge mit Wirkung zum 24. Juli 2015, nachdem diese seit mehr als zehn Jahren zuteilungsreife waren. Die Klägerin ist der Ansicht, dass die erklärten Kündigungen unwirksam seien, weil der Beklagten kein Kündigungsrecht zustehe. Sie begehrt in der Hauptsache die Feststellung, dass die Bausparverträge nicht durch die Kündigung beendet worden sind. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Oberlandesgericht das Urteil abgeändert und der Klage mit Ausnahme eines Teils der Nebenforderungen stattgegeben.

Der XI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat in beiden Verfahren auf die jeweils vom Berufungsgericht zugelassenen Revisionen der Beklagten die Urteile des Berufungsgerichts aufgehoben, soweit zum Nachteil der beklagten Bausparkassen entschieden worden ist, und die erstinstanzlichen Urteile wiederhergestellt. Damit hatten die Klagen keinen Erfolg.

Auf die Bausparverträge ist Darlehensrecht anzuwenden, denn während der Ansparphase eines Bausparvertrages ist die Bausparkasse Darlehensnehmerin und der Bausparer Darlehensgeber. Erst mit der Inanspruchnahme eines Bauspardarlehens kommt es zu einem Rollenwechsel.

Der XI. Zivilsenat hat in Übereinstimmung mit der herrschenden Ansicht in der Instanzrechtsprechung und Literatur entschieden, dass die Kündigungsvorschrift des § 489 Abs. 1 Nr. 3 BGB a.F. auch zugunsten einer Bausparkasse als Darlehensnehmerin anwendbar ist. Dies folgt nicht nur aus dem Wortlaut und der Systematik des Gesetzes, sondern auch aus der Entstehungsgeschichte und dem Regelungszweck der Norm, wonach jeder Darlehensnehmer nach Ablauf von zehn Jahren nach Empfang des Darlehens die Möglichkeit haben soll, sich durch Kündigung vom Vertrag zu lösen.

Ebenfalls in Übereinstimmung mit der herrschenden Ansicht in der Instanzrechtsprechung und Literatur hat der XI. Zivilsenat entschieden, dass die Voraussetzungen des Kündigungsrechts vorliegen. Denn mit dem Eintritt der erstmaligen Zuteilungsreife hat die Bausparkasse unter Berücksichtigung des Zwecks des Bausparvertrages das Darlehen des Bausparers vollständig empfangen. Der Vertragszweck besteht für den Bausparer darin, durch die Erbringung von Ansparleistungen einen Anspruch auf Gewährung eines Bauspardarlehens zu erlangen. Aufgrund dessen hat er das damit korrespondierende Zweckdarlehen mit Eintritt der erstmaligen

Zuteilungsreife vollständig gewährt. Dies gilt ungeachtet des Umstandes, dass der Bausparer verpflichtet sein kann, über den Zeitpunkt der erstmaligen Zuteilungsreife hinaus weitere Ansparleistungen zu erbringen, weil diese Zahlungen nicht mehr der Erfüllung des Vertragszwecks dienen.

Danach sind Bausparverträge im Regelfall zehn Jahre nach Zuteilungsreife kündbar. Aus diesem Grunde sind hier die von der beklagten Bausparkasse jeweils mehr als zehn Jahre nach erstmaliger Zuteilungsreife erklärten Kündigungen der Bausparverträge wirksam.

Zeitenwende im Wohnungsbau

Die Baubranche boomt: Experten fordern intelligente Lösungen für mehr Wohnraum – und mehr Unterstützung von der Politik

Immer strengere bürokratische Hürden und explodierende Baukosten bedeuten immer noch größere Herausforderungen für die gesamte Baubranche. Wie die Herkulesaufgaben der Zukunft zu meistern sind, dafür gab es jetzt jede Menge Tipps beim Mauerwerkstag 2017 in der Stadthalle Memmingen. Im Fokus der Veranstaltungen standen intelligente Lösungen und Initiativen – gerade in Hinblick auf Energieeffizienz, Schallschutz, Optimierung der Prozesse –, Forderungen an die Politik und das aktuelle Baurecht. Der Mauerwerkstag Memmingen wird jährlich von den Ziegelwerken Klosterbeuren und Bellenberg sowie der Vertriebsorganisation Südwest Ziegel organisiert und zählt mit über 300 Teilnehmern zu den bedeutendsten Fortbildungsveranstaltungen des Bauwesens in Süddeutschland.

„Wenn die Politik die Rahmenbedingungen nicht ändert, dann werden wir die gesetzten Ziele meilenweit verfehlen. Wenn die Wohneigentumsquote bis zum Jahr 2020 auf 50% angehoben werden soll, dann braucht es neue Anreize für junge Familien und Haushalte mit mittleren und unteren Einkommen. Die Förderprogramm müssen deutlich ausgeweitet werden“, mahnte Thomas Thater, Geschäftsführer des Veranstalters Ziegelwerk Klosterbeuren. „Die aktuell gute Auftragslage in der Bauwirtschaft darf nicht dazu führen, dass die Hausaufgaben nicht mehr gemacht werden“, so Thater weiter.

Gerade im Bereich der Energie-Einsparverordnung (EnEV) haben Bauunternehmer und Architekten wieder mit verschärften Forderungen zu tun. Diplom-Ingenieur Stefan Horschler, Architekt vom Büro für Bauphysik in Hannover, gab den Teilnehmern Tipps, wie die steigenden Energieeffizienz-Standards problemlos erreicht werden können: „Nicht einfach dämmen bis der Arzt kommt. Denn mit einem projektbezogenen Wärmebrückenumschlag lassen sich die geforderten Werte auch ohne übermäßig dicke Dämmung erreichen. So bleibt mehr Platz für Wohnraum und das freut natürlich auch den Bauherr.“ In seinem Vortrag über die Erfahrungen mit der Energie-Einsparverordnung (EnEV) 2016 die kommenden Änderungen mit dem neuen Gebäudeenergiegesetz (GEG) rückte Horschler deshalb die zunehmende Bedeutung von Wärmebrücken in den Vordergrund.

Wie die Abläufe auf der Baustelle nachhaltig optimiert werden können, das zeigte Prof. Dr. Michael Krupp von der HSAOps-Forschungsgruppe für optimale Wertschöpfung der Hochschule Augsburg. Die Forschungsgruppe nahm für ihre Studien den Polier auf der Baustelle genau unter die Lupe.

„Der Polier hat eine Schlüsselrolle, denn er ist enorm wichtig für die Logistik und damit für funktionierende Arbeitsabläufe auf der Baustelle“, so Krupp. Die meiste Zeit geht laut Krupp bei Sondertransporten oder Suchprozessen auf der Baustelle verloren. Krupp:

„Es gibt so viele Telefonate, die man sich sparen kann, wenn man die Abläufe standardisiert.“

Dass Ziegel nicht nur dämmtechnisch, sondern auch beim Schallschutz top sind, durchleuchtete Diplom-Ingenieur Michael Gierga in seinem Vortrag „Die neue Schallschutznormung. Planungs- und

Ausführungssicherheit mit Ziegeln im Geschosswohnungsbau. „Die Ziegelindustrie ist führend bei der Umsetzung der neuen Norm. Die Qualität der Schalldämmmaße ist sehr hoch und die Übereinstimmung von Prognose- und Messwerten ist beachtlich“, so Gierga. Er gab zudem praktische Tipps, um Planungsfehler beim Schallschutz zu vermeiden. Passend zu den aktuellen Herausforderungen am Bau stellten Diplom-Ingenieur Hans R. Peters (Mein Ziegelhaus) und Thomas Maucher (Ziegelwerk Bellenberg) neue Ziegellösungen vor.

Der Wohnungsbau boomt. Das verdeutlichte Diplom-Kaufmann Jörg Flasdieck von der Heinze GmbH, der in seinem Vortrag „Wie geht es weiter mit dem Wohnungsbau?“ aktuelle Zahlen und Trends in der Bauentwicklung präsentierte. „Im Vergleich zu 2015 sind die Baugenehmigungen um fast das Doppelte gestiegen – gerade in Bezug auf Mehrfamilienhäuser. Hier ist richtig Musik drin“, so Flasdieck. Gute Prognosen – wäre da nicht der Nachwuchs- und Fachkräftemangel. Der hat zur Folge, dass sich die Dauer der Bauphase von der Genehmigung bis zum Rohbauabschluss deutlich verlängert hat. „Die Bauphase für Mehrfamilienhäuser dauert im Vergleich zum Jahr 2013 über zwei Monate länger“, stellte Flasdieck klar.

Beliebtester Baustoff ist dabei nach wie vor der Ziegel. „Gerade in Süddeutschland und vor allem in Bayern ist der Ziegel so gefragt wie kein anderer Baustoff“, erklärte Flasdieck.

Neues vom Baurecht präsentierte Rechtsanwalt Prof. em. Dr. iur. Axel Wirth, emeritierter Universitätsprofessor für Deutsches und Internationales Öffentliches und Privates Baurecht an der Technischen Universität Darmstadt. „Gerade in Nachtragsachen laufen im deutschen Baugeschäft neun von zehn Fällen falsch. Man verlässt sich gerne auf die Versicherung, aber die kann immer nur zweites Vehikel sein“, erklärte der Baurechtsexperte, der den Teilnehmern viele aktuelle Tipps zum Architekten- und Bauvertragsrecht gab.