

## **Kündigung von Bausparverträgen durch die Bausparkasse**

Ein Bausparer schließt in den 90er Jahren einen Bausparvertrag ab. Vor einigen Jahren beendet er aber die regelmäßigen Zahlungen. Auf diesen Vertrag erfolgt eine jährliche Gesamtverzinsung des Guthabens von etwa 5 %. Angesichts der niedrigen Guthabenzinsen, die derzeit gelten, ein kostbarer „Renditeschatz“. Doch der Bausparer erhält eine Kündigung des Vertrages unter Geltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist. Ist dies überhaupt rechtens? Umgekehrt können schließlich Darlehensnehmer einer Baufinanzierung auch nicht den Vertrag mit dem Kreditinstitut mit der Argumentation beenden, die einst vereinbarten 4,8 % Darlehenszinsen p.a. seien zu hoch, im Augenblick erhalte man schon ein Darlehen bei 1,9 %. Nur schallendes Gelächter, Spott und Hohn wäre die Reaktion hierauf oder aber eine stattliche Vorfälligkeitsvergütung.

Leider können sich Bausparkassen unter gewissen Umständen solcher „teuren“ Altverträge durch Kündigung entledigen. Jedoch nicht immer. Es lohnt ein Blick ins Detail, insbesondere in die Vertragsbedingungen, und möglicherweise lässt sich in manchen Fällen sogar der Vertrag fortführen.

Der Vertragszustand entscheidet also über die Wirksamkeit der Kündigung. Deshalb rate ich, den Sachverhalt genauer zu prüfen. Keinesfalls sollte ein Bausparkunde den meistens mit der Kündigung zugestellten Auszahlungsauftrag unterschreiben und zurücksenden. Denn mit dem Auszahlungsantrag beendet der Kunde den Vertrag mit der Bausparkasse. Erst, wenn eine Vertragsprüfung ergibt, dass die Kündigung zulässig ist, sollte man der Auszahlung zustimmen.

Wichtige Anhaltspunkte dafür wären, dass der Bausparvertrag

- mindestens zehn Jahre nicht genutzt wurde (Zuteilungsreife);
- ob die vertragliche vereinbarte Bausparsumme erreicht wurde;
- ggf. eine nachträgliche Erhöhung der Bausparsumme zulässig ist;
- ggf. im Einverständnis der Bausparkasse geruht hat.

Zu befürchten ist, dass angesichts des Renditeumfelds die Bausparkassen dazu übergehen, alle ungenutzten Altverträge zu kündigen. Das Argument der Bausparkassen lautet dann stets, dass ein zuteilungsreifer Vertrag, bei dem das Darlehen über zehn Jahre lang nicht genutzt wurde, den Vertragszweck nicht mehr erfülle und daher kündbar sei.

Auf der anderen Seite steht aber, dass viele Bausparkassen einst nicht mit dem Argument der Immobilienfinanzierung, sondern mit einem Renditevorteil warben und genau dies auch im Vordergrund stand und für den Vertragsschluss wohl ausschlaggebend war und nicht der damals fernliegende Erwerb einer Immobilie. Hinzu kommt, dass das Instrument der Kündigung vertraglich und bedingungsmäßig durch die Bausparkassen gar nie vorgesehen war.

Gerne helfe ich und berate Sie zu diesem Thema!