

Kündigungsrecht einer Bausparkasse zehn Jahre nach Zuteilungsreife

Klagen gegen Kündigungen erfolglos

Eine Bausparkasse kann 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, wenn die Verträge seit mehr als zehn Jahren zuteilungsreif sind, auch wenn diese noch nicht voll bespart sind. Dies hat der Bundesgerichtshof in zwei Revisionsverfahren entschieden.

Im ersten vorliegenden Fall (XI ZR 185/16) 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.

Bundesgerichtshof Urteil: 31.01.2017

Aktenzeichen: XI ZR 185/16 und XI ZR 272/16



KANZLEI-NEWS AUSGABE 2/17

Baurechts ABC (A) wie ABNAHME

Was versteht man unter einer Abnahme mit Mängeln

Ist eine Abnahme von Bauwerken mit Mängeln ratsam? (Mängelvorbelt)

Als Verbraucherranwalt und Vertrauensanwalt des Bauherren Schutzbundes e. V. werde ich oft durch Bauherren und Mandanten um die Beantwortung dieser Frage gebeten: Wie verhält es sich im Baurecht bei der Abnahme mit einem Mängelvorbelt?

Die Abnahme eines Bauwerkes stellt ein besonders wichtiges Ereignis im Rahmen der Realisierung des Bauvertrages und der Beendigung des Bauvorhabens dar. Mit der förmlichen Abnahme ergeben sich für den Bauherren einschneidende rechtliche Wirkungen, zum Beispiel im Zusammenhang mit den Gewährleistungsrechten des Bauherren. Ist das Bauvorhaben mangelhaft errichtet worden, so kann der Bauherr, soweit im Vertrag nichts anderes vereinbart wurde, grundsätzlich Nacherfüllung verlangen oder den Mangel selbst beseitigen oder den Ersatz der erforderlichen Aufwendungen für die Mängelbeseitigung verlangen. Bei so genannten wesentlichen Mängeln kann der Bauherr sogar vom Vertrag zurücktreten oder die vereinbarte Vergütung mindern. Er kann weitergehend Schadenersatz sowie Ersatz vergeblicher Aufwendungen verlangen.

ACHTUNG! Soweit jedoch der Bauherr ein mangelhaftes Werk abnimmt, obwohl er die Mängel kannte, stehen ihm die zuvor genannten Rechte, zumindest in Bezug auf die bereits bekannten Mängel, nur noch eingeschränkt zu.

ACHTUNG! Nimmt der Bauherr vorbehaltlos ab, kann er keine Nacherfüllung verlangen, den Mangel auf Kosten des Bauunternehmers nicht mehr selbst beseitigen und auch nicht mehr vom Vertrag zurücktreten. Im Ergebnis bleibt ihm nur noch die Geltendmachung eines Schadenersatzanspruches gegenüber dem Bauunternehmer.

ACHTUNG! Soweit zwischen dem Bauherrn und dem Bauunternehmer bereits zum Zeitpunkt der Abnahme Klarheit darüber besteht, dass Mängel vorhanden sind, sollte sich der Bauherr unbedingt seine Rechte wegen solcher Mängel durch schriftliches Festhalten in dem Abnahmeprotokoll sichern. Nur so erleidet er keinen Rechtsverlust. Grundsätzlich ist jedoch von einer so genannten förmlichen Abnahme unter Vorbehalt abzuraten.

NEWS zu ANDEREN RECHTSGEBIETEN

E-Mail Kontrolle durch Arbeitgeber

Der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte hat in seinem Urteil vom 12. Januar 2016 entschieden, dass eine Überwachung der Internetnutzung eines Arbeitnehmers durch dessen Arbeitgeber kein Verstoß gegen das Recht auf Achtung des Privat- und Familienlebens nach Art. 8 der Europäischen Menschenrechtskonvention darstellte. Der Beschwerdeführer war von seinem Arbeitgeber darüber in Kenntnis gesetzt worden, dass ein auf Anweisung seines Arbeitgebers eingerichtetes E-Mail Konto überwacht worden war und die Aufzeichnungen eine private Nutzung auswiesen. Ihm wurden die Protokolle seiner Kommunikation vorgelegt, die er unter anderem mit seinem Bruder und seiner Verlobten über sein Gesundheits- und Geschlechtsleben geführt hatte. In der Folge wurde er gekündigt. Nach dem Europäischen Gerichtshof für Menschenrechte sei es vom Arbeitgeber nicht unbillig, die Arbeitsleistung des Arbeitnehmers während der Arbeitszeit überprüfen zu wollen. Die Vorinstanzen hätten die Interessen des Beschwerdeführers in einen fairen Ausgleich mit denen des Arbeitgebers gebracht, indem sie unter anderem in ihren Entscheidungen keine Einzelheiten über die E-Mail Kommunikation genannt hätten. (Beschwerde Nummer 6 1496/08) vom 12. Januar 2016 entschieden EGMR.

Reform des Bauvertragsrechts

Mit dem Entwurf des Gesetzes zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung hat die Bundesregierung eines der größten Reformvorhaben seit Inkrafttreten des BGB auf den Weg gebracht.

Worum geht es?

Kerninhalt der Reform ist eine grundlegende Umgestaltung des Werkvertragsrechts mit neuen Kapiteln zum Bauvertrag, zum Verbraucherbauvertrag, zum Architekten- und Ingenieurvertrag sowie zum Bauträgervertrag.

Was ist neu?

Der Gesetzesentwurf sieht zunächst die Definition eines Bauvertrages in § 650a BGB-E vor. Der Gesetzesentwurf sieht ein einseitiges Anordnungsrecht des Bestellers vor, in dem dieser den vereinbarten Werkerfolg ändern oder zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolgs notwendige Leistungen anordnen kann. Verbunden ist damit eine Vergütungsfolge gemäß § 650 c BGB-E.

Bei Verweigerung der Abnahme steht dem Unternehmer beim Bauvertrag gemäß § 650f BGB-E ein Anspruch auf Zustandsfeststellung zu. Die Kündigung eines Bauvertrages bedarf generell gemäß § 650 g BGB-E in jedem Fall der Schriftform. Die weiteren Regelungen stärken den Verbrauchervertrag als *lex specialis* zu den allgemeinen Vorschriften des Verbrauchervertrages gemäß §§ 312 ff. BGB. Hier ist besonders interessant die Pflicht, eine Fertigstellungsfrist für Bauleistungen zu vereinbaren sowie das in § 650 k BGB-E geregelte Widerrufsrecht des Verbrauchers, das nur bei notariell beurkundeten Verträgen nicht gelten soll. Zum Schutz des Verbrauchers werden Abschlagszahlungen limitiert sowie die Pflicht des Unternehmers, Unterlagen an den Verbraucher herauszugeben in § 650 m BGB-E geregelt.

Leider sieht der Gesetzesentwurf für die Vorschriften des Bauträgervertrages nur rudimentäre Regelungen vor.

Für uns „Baurechtler“ bleibt es spannend, ob es dem Gesetzgeber noch gelingen wird, in dieser Legislaturperiode das Gesetz zu verabschieden. Als Vertrauensanwalt des Bauherren Schutzbundes e.V. begrüße ich in jedem Fall die Initiativen des Gesetzgebers und der Mitwirkenden an der Gesetzgebung, die Rechte des Verbrauchers im Rahmen der Neugestaltung des Bauvertragsrechts weiter zu stärken.

FRAGEN ?

Haben Sie Fragen speziell zu der Rechtsproblematik Baurecht und Vertragsrecht, dann ist es auf jeden Fall empfehlenswert eine entsprechende Fachkanzlei zu konsultieren und sich entsprechend Rechtsrat einzuholen. Dabei steht Ihnen auch gern unsere Rechtsanwaltskanzlei zur Verfügung. Das Netzwerk unserer Kanzlei aus Rechtsanwälten und Steuerberatern versetzt uns in die Lage, Ihnen eine individuell zugeschnittene Rechtsberatung anzubieten.

Alles aus einer Hand: Lassen Sie uns ins Gespräch kommen: Bau- und Architektenrecht & Vertragsrecht

In diesem Sinne

Ihr Diplom-Betriebswirt Ralf-Peter Rose

Rechtsanwalt/Vertrauensanwalt des Bauherren Schutzbundes e. V.

Lehrbeauftragter Dozent für Wirtschaftsrecht

Berlin, Februar 2017

In Bürogemeinschaft mit: **RA Jörn Manhart (Strafrecht), Berlin**

In Kooperation mit: **SWP Dr. Hans-Dieter Feuerlein GmbH, Neuss, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer**

In Kooperation mit: **Patentanwalt Manfred Kietzmann, Berlin**