

Wein, Thomas

**Article**

## Niedrigzinsen bei Bausparkassen — ein Urteil des Bundesgerichtshofs

Wirtschaftsdienst

*Suggested Citation:* Wein, Thomas (2017) : Niedrigzinsen bei Bausparkassen — ein Urteil des Bundesgerichtshofs, Wirtschaftsdienst, ISSN 1613-978X, Springer, Heidelberg, Vol. 97, Iss. 4, pp. 294-298,  
<https://doi.org/10.1007/s10273-017-2133-2>

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/196512>

**Standard-Nutzungsbedingungen:**

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

**Terms of use:**

*Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.*

*You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.*

*If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.*

Thomas Wein

## Niedrigzinsen bei Bausparkassen – ein Urteil des Bundesgerichtshofs

Ende Februar 2017 hat der Bundesgerichtshof Bausparkassen, die Bausparern mit vertraglich zugesicherten hohen Einlagenzinsen aus Altverträgen vorfristig gekündigt haben, Recht gegeben. Der Autor stellt die Funktionsweise des Bausparens dar. In der aktuellen Niedrigzinsphase könnte es dazu kommen, dass der Darlehenszinssatz geringer als der Sparzinssatz ist. Dann würde das Geschäftsmodell der Bausparkassen kollabieren. Ein mikroökonomisches Modell zeigt beispielhaft, in welcher Höhe den Bausparkassen Schaden aus der Zinskonstellation entstehen können. Die betroffenen Kunden sollten von den Sparkassen in Höhe der entgangenen Nettoerträge entschädigt werden. Dies hält der Autor für eine bessere Lösung als die erlaubte vorfristige Kündigung.

Mit zwei aktuellen Urteilen des Bundesgerichtshofs (BGH) hat die oberste zivilrechtliche Judikative Bausparkassen, die Bausparern mit vertraglich zugesicherten hohen Einlagenzinsen aus Altverträgen vorfristig gekündigt haben, Recht gegeben.<sup>1</sup> Angeblich betrifft diese Praxis circa 250 000 Bausparverträge.<sup>2</sup> Die Bausparer hatten Verträge zu Zeiten abgeschlossen, in denen hohe Einlagenzinsen versprochen wurden. Im jetzigen Niedrigzinsumfeld fällt es den Bausparkassen sehr schwer, diese Kapitalerträge zu erwirtschaften, sei es durch Kapitalanlage oder durch hochverzinsliche Kreditverträge.<sup>3</sup> Um das Geschäftsmodell der Bausparkassen mit Anspar- und Kreditphasen erhalten zu können, so argumentieren die Bausparkassen, müssten alte Bausparverträge mit Einlagenverzinsung weit über dem jetzigen Markt-

veau aufgelöst werden.<sup>4</sup> Ein vertraglich vereinbartes hohes Zinsniveau im Niedrigzinsumfeld stellt insbesondere auch für Lebensversicherer ein Problem dar, was bei anhaltend niedrigem Zinsniveau zu einem erheblichen, auch rentenpolitisch relevanten Problem werden könnte.<sup>5</sup>

### Grundsachverhalt des Bausparens

Abbildung 1 beschreibt den Grundsachverhalt des Bausparens aus idealtypischer Sicht eines Bausparers.<sup>6</sup> In der Ansparphase führt der Bausparer regelmäßig seine Sparrate ab, der Guthabenbestand wächst einerseits um diese Sparbeträge (waagrecht schraffierte Rechtecke), andererseits kommt die Verzinsung des Bestandes – mit meist geringem Zinssatz – hinzu, die mit zunehmender Dauer immer größer wird (senkrecht schraffierte Rechtecke). Die von links oben nach rechts unten schraffierten Flächen stellen die Guthabenbestände der jeweiligen Vorperiode dar. Anschließend erreicht dieser Bausparvertrag die Zuteilungsphase, in der es unter Umständen nur noch

1 Bundesgerichtshof bejaht Kündigungsrecht einer Bausparkasse zehn Jahre nach Zuteilungsreife, BGH Pressemitteilung, 21/2017, vom 21.2.2017, <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=pm&Datum=2017&Sort=3&nr=77457&pos=7&anz=28> (1.3.2017).

2 A. Endres: Bye-bye Bausparvertrag, Zeit vom 21.2.2017, <http://www.zeit.de/wirtschaft/geldanlage/2017-02/bundesgerichtshof-bausparvertraege-bausparkassen-kuendigung-urteil> (28.2.2017); o.V.: Bausparkassen dürfen Verträge nach zehn Jahren kündigen, Spiegel vom 21.2.2017, <http://www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/bundesgerichtshof-bausparkassen-duerfen-vertraege-nach-zehn-jahren-kuendigen-a-1135630.html> (28.2.2017).

3 Deutsches Bundesbank: Monatsbericht, September 2016, S. 68-70.

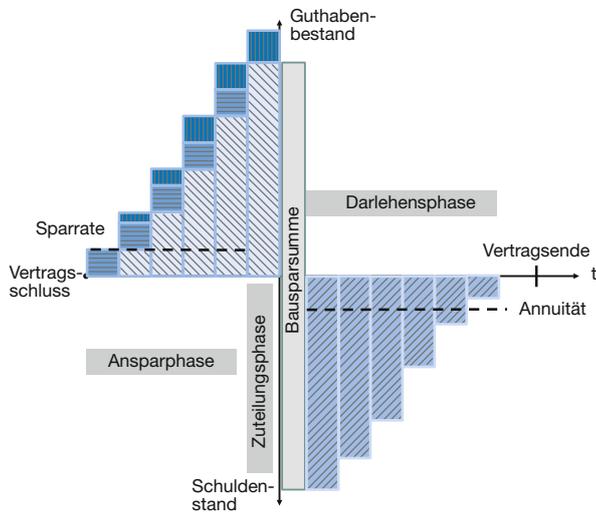
4 A. Endres, a.a.O.; Spiegel, a.a.O.; W. Janisch: BGH: Massenhafte Kündigung von Bausparverträgen ist rechtens, Süddeutsche Zeitung vom 21.2.2017, <http://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/bausparen-bgh-massenhafte-kuendigung-von-bausparvertraegen-ist-rechtens-1.3388657> (28.2.2017); o.V.: BGH erlaubt Kündigungen: Das müssen Sie jetzt wissen, Focus vom 22.2.2017, [http://www.focus.de/immobilien/finanzieren/bausparvertrag/urteil-zu-bausparvertraegen-bgh-erlaubt-kuendigungen-das-muessen-sie-jetzt-wissen\\_id\\_6686339.html](http://www.focus.de/immobilien/finanzieren/bausparvertrag/urteil-zu-bausparvertraegen-bgh-erlaubt-kuendigungen-das-muessen-sie-jetzt-wissen_id_6686339.html) (28.2.2017).

5 Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung: Jahresgutachten 2015/16, Kapitel 5: Risiken durch Niedrigzinsen, Chancen durch die Kapitalmarktunion, <https://www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de/jahresgutachten-2015-20160.html> (1.3.2017).

6 T. R. Kohlhasse: Die Entwicklung des Bausparwesens in der Bundesrepublik Deutschland in der Zeit zwischen 1949 und 1990 – Eine Institutionenökonomische Analyse, Dissertation, Universität Köln 2011.

Prof. Dr. Thomas Wein ist Professor am Institut für Volkswirtschaftslehre der Leuphana Universität Lüneburg.

Abbildung 1  
Idealtypischer Bausparvertrag



Quelle: Modifizierte Abbildung nach T. R. Kohlhasse: Die Entwicklung des Bausparwesens in der Bundesrepublik Deutschland in der Zeit zwischen 1949 und 1990 – Eine Institutionenökonomische Analyse, Dissertation, Universität Köln 2011, S. 23.

zu einer durch Guthabenverzinsung bewirkten Erhöhung des Guthabens kommt.<sup>7</sup> Guthabenbestand zu Beginn der Zuteilung und vertraglich vereinbarter Kreditbetrag bilden die Bausparsumme. Mit Abrufung des Bausparguthabens beginnt die Darlehensphase, für die eine regelmäßige Annuitätenzahlung vereinbart wird. Die Annuität beinhaltet die Kreditzinszahlung – mit meist höherem Zinssatz als in der Ansparphase – und trägt zur Schuldentilgung bei; der Schuldenstand (von rechts unten nach rechts oben schraffierte Rechtecke) nimmt laufend ab. Mit steigender Dauer der Kreditphase vermindern sich die Zinszahlungen, und die Tilgungsleistungen nehmen zu. In der letzten Periode ist die Annuität gerade so hoch, dass sie die Restschuld und die aufgelaufenen Schuldzinsen abdeckt; der Bausparvertrag ist damit beendet.

Das Bausparwesen hat darüber hinaus auch eine kollektive Komponente, die sich in der sogenannten Technik des Bausparens ausdrückt.<sup>8</sup> Spart eine Vielzahl von Haushalten im Rahmen von Bausparverträgen, wächst der Bausparkasse ein Vermögensbestand zu, der bereits für einige Wenige ausreichen würde, um Immobilien zu finanzieren. In der Vergangenheit wurden die Erstberechtigten ausgelost. Das kollektive Sparen erlaubt es also Einzelnen, grundsätzlich sofort zu bauen; die „Wartezeit“ redu-

ziert sich. Bei den heutigen Bausparkassen ergibt sich die Zuteilung umso eher, je länger die Vertragslaufzeit ist bzw. je mehr angespart wurde. Zentral bilden Sparbeiträge, Guthaben- bzw. Kreditzinserträge sowie Darlehensrückzahlungen die sogenannte Zuteilungsmasse, aus der Immobilienvorhaben finanziert werden. Rückläufige Spareinzahlungen, sinkende Guthabenzinsen sowie abnehmende Erträge aus dem Darlehensgeschäft, sei es weil die Kreditzinsen allgemein fallen oder Bausparer nicht in die Darlehensphase eintreten/anderweitige Kreditquellen nutzen, gefährden die Aufrechterhaltung der gewohnten Zuteilungsmasse. Seit der Finanzkrise kämpfen die Bausparkassen gegen diese Szenario an, da der Bestand an Bauspareinlagen von ca. 120 Mrd. Euro auf 160 Mrd. Euro angewachsen ist, dagegen die Bestände an Bauspardarlehen von 35 Mrd. Euro auf 20 Mrd. Euro und die Zinsüberschüsse von ca. 1,6% auf 1,3% der Bilanzsummen gefallen sind, jeweils von 2009 bis 2016.<sup>9</sup> Die Kündigung bestehender Bausparverträge könnte also mit dazu beitragen, das Auseinanderlaufen von Bauspareinlagen und -darlehen einzudämmen und damit das kollektive Geschäftsmodell der Bausparkassen abzusichern.

### Die Fälle

Die jüngste Entscheidung des BGH vom 21.2.2017<sup>10</sup> bezieht sich auf drei Kündigungen der Bausparkasse Wüstenrot, insgesamt waren ca. 100 Verfahren beim BGH zu diesem Thema anhängig. Die ersten beiden Kündigungen bezogen sich auf Verträge, die 1999 mit einer Gesamtbausparsumme von rund 102 000 Euro mit einer Person abgeschlossen und in denen 2,5% als Guthabenzins versprochen wurden; im Juli 2001 wurden beiden Verträge zuteilungsreif. Ende 2014 beliefen sich die aufgezinste Bausparguthaben auf fast 56 000 Euro, Wüstenrot kündigte einen Monat danach mit Wirkung zum Juli 2015. Im dritten entschiedenen Vertrag wurde bereits 1978 ein Bausparvertrag mit einer Bausparsumme von rund 20 500 Euro mit einer anderen Person abgeschlossen, wobei dort die Guthaben mit 3% verzinst wurden. Zuteilungsreif wurde dieser Vertrag 1993. Wüstenrot hat diesen Vertrag ebenfalls Anfang 2015 unter Einhaltung der sechsmonatigen Frist gekündigt, obwohl auch hier die gesamte Bausparsumme nicht angespart war und damit das vereinbarte Vertragsende noch nicht erreicht wurde.

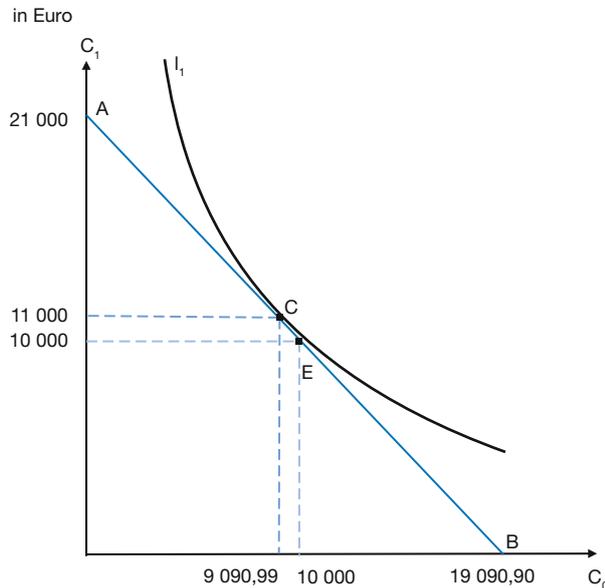
7 Für Haushalte mit relativ geringem Einkommen können noch staatliche Leistungen in Form der Wohnungsbauprämie und der Arbeitnehmersparzulage hinzukommen.

8 T. R. Kohlhasse, a.a.O., S. 21-30.

9 M. Frühauf, C. Siedenbiedel: Die Bausparkassen kämpfen ums Überleben, Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 17.11.2016, <http://www.faz.net/aktuell/finanzen/anleihen-zinsen/bausparkassen-dank-niedrigzinsen-unter-druck-14531089.html> (28.2.2017).

10 BGH Pressemitteilung vom 21.2.2017, a.a.O.; M. Streit, R. Reichel: BGH lässt Kündigung von Altverträgen zu, Handelsblatt vom 21.2.2017, <http://www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/schlappe-fuer-bausparer-bgh-laesst-kuendigung-von-altvertraegen-zu/19421130.html> (28.2.2017).

Abbildung 2  
Sparphase bei einem Zinssatz von 10%

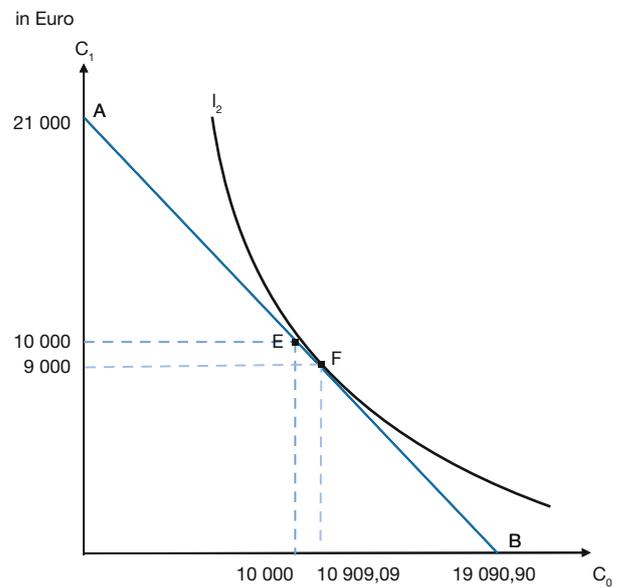


Quelle: eigene Darstellung.

Der BGH folgte in seiner Grundsatzentscheidung der Argumentation der Bausparkasse Wüstenrot, wonach § 489 I, S. 2 BGB auch zugunsten von Bausparkassen anwendbar sei. Grundsätzlich erlaubt diese Vorschrift, dass Darlehensnehmer nicht länger als zehn Jahre nach Auszahlung des Darlehens, zuzüglich sechsmonatiger Kündigungsfrist, an einen Kreditvertrag mit Zinsbindung gebunden sind. Der BGH sieht im Wesenskern des Bausparvertrages, Sparer sammeln zunächst Sparbeträge an und wechseln später in die Darlehensphase über, auch angelegt, dass Bausparkassen als „Sachwalter“ der Sparer in der Sparphase auftreten: Die Sparer gewähren implizit der Bausparkasse ein Darlehen, um die Kreditgewährung für Bausparkunden, die vorher gespart haben, zu ermöglichen. Insofern – so der BGH – stünde den Bausparkassen auch das Sonderkündigungsrecht eines Darlehensnehmers in der Phase zwischen Zuteilung und bis zur nicht erfolgten Kreditgewährung zu. Dies setzt voraus, dass zwischen Zuteilungsreife als Zeitpunkt des abgeschlossenen Sparvorgangs, folglich abgeschlossenen Kreditierungsvorgang aus Sicht der Bausparkasse, und Kündigung mindestens zehn Jahre vergangen sind. In der Summe interpretiert also der BGH den Ansparvorgang auch als Darlehensgewährung durch die Sparer an die Bausparkasse, der nach Erreichen der Zuteilungsreife beendet ist und damit die „Kreditauszahlung“ mit dem Erreichen der Zuteilungsreife gleichgesetzt wird.

Die ökonomische Analyse des Zivilrechts beschäftigt sich ganz grundsätzlich mit der Frage, ob Vertragsparteien

Abbildung 3  
Darlehensphase bei einem Zinssatz von 10%



Quelle: eigene Darstellung.

immer und zu jeder Zeit an dem Vertragsinhalt festhalten müssen.<sup>11</sup> Die Lehre vom effizienten Vertragsbruch zeigt, dass es Fallkonstellationen geben kann, in denen ein unbedingtes Festhalten an dem Vertrag nach dem Grundsatz „pacta sunt servanda“ ineffizient ist. Die fundamentale Veränderung des Zinsumfeldes könnte genau dies bedeuten. Insofern ist zunächst aus ökonomischer Sicht zu klären, wie Bausparverträge ökonomisch einzuordnen sind. Die mikroökonomische Theorie der intertemporalen Allokation,<sup>12</sup> in der explizit heutige und zukünftige Konsummöglichkeiten thematisiert werden, bietet hierzu einen geeigneten Analyserahmen.

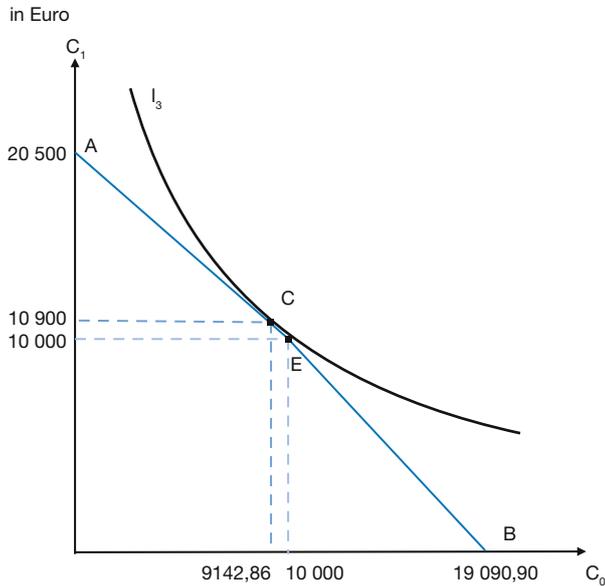
### Ökonomische Einordnung

Abbildung 2 verdeutlicht die Situation eines Bausparers in der Ansparphase, der Konsummöglichkeiten  $C_0$  zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses hat und in den darauffolgenden Ansparperioden auf die Möglichkeiten  $C_1$  zurückgreifen kann, wobei alle Ansparperioden zu einer Periode zusammengefasst werden. Der Bausparer soll in der Gegenwartsperiode  $P_0$  sowie in der Ansparperiode  $P_1$  jeweils ein Einkommen von 10 000 Euro beziehen

11 R. Cooter, T. Ulen: Introduction to Law and Economics, 5. Aufl., Boston 2007, Kap. 7; H. B. Schäfer, C. Ott: Lehrbuch der ökonomischen Analyse des Zivilrechts, Berlin, Heidelberg 2013, Kap. 13 und 14; H. Prantl: Der Bundesgerichtshof bricht mit einem Kernsatz des Rechts, Süddeutsche Zeitung vom 21.2.2017, <http://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/kuendigung-von-bausparvertraegen-nicht-nur-verbraucherunfreundlich-sondern-falsch-1.3389514> (28.2.2017).

12 T. J. Nechyba: Microeconomics – An Intuitive Approach with Calculus, 2. Aufl., Boston 2016, Kapitel 3, 8 und 9.

Abbildung 4  
Sparphase bei einem Zinssatz von 5%



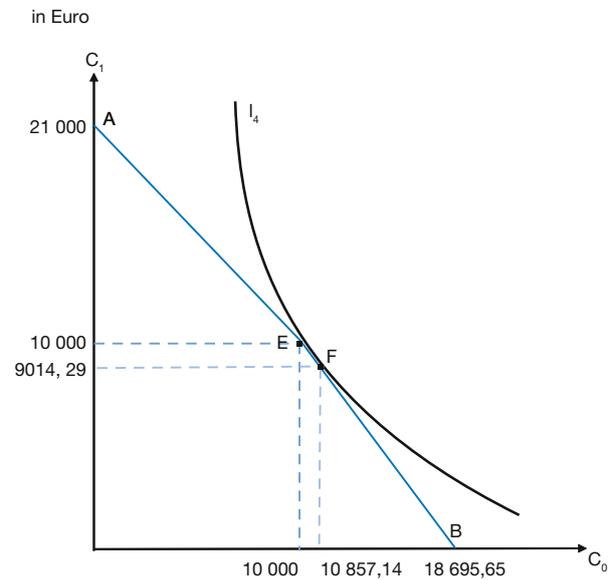
Quelle: eigene Darstellung.

(Ausstattungspunkt E). Die Bausparkasse bietet vereinfachend für jeden Ansparbetrag einen Guthabenzins von 10% an. Folglich könnte der Bausparer im Maximum für 21 000 Euro in Periode 1 ( $10\,000 + 10\,000 \cdot 1,1$ ; Punkt A) und nichts in Periode 0 konsumieren oder auf jeglichen Zukunftskonsum verzichten und stattdessen allen Konsum in der Gegenwartsperiode konzentrieren ( $10\,000 + 10\,000/1,1 = 19\,090,90$ ; Punkt B). Zu vermuten ist jedoch, dass dieser Haushalt keinen der beiden Extrempunkte wählt und stattdessen beispielsweise seinen Nutzen mit Punkt C maximiert. Mit der höchstmöglichen Indifferenzkurve – als geometrischer Ort gleichen Nutzens von Gegenwarts- und Zukunftskonsum –  $I_3$ , die seine Budgetgerade AB gerade noch berührt, wählt er eine Sparrate von 909,09 Euro, die sich dann in Periode 1 zu 1000 Euro ( $909,09 \cdot 1,1$ ) aufzinst.

Betrachtet man einen Haushalt in der Darlehensphase und unterstellt weiterhin, dass in beiden Perioden jeweils ein Einkommen in Höhe von 10 000 Euro erzielt würde und der Zinssatz vereinfachend bei 10% bliebe, könnte dieser Haushalt den neuen Optimalpunkt F wählen. Mit einem Kreditbetrag von 909,09 Euro, der inklusive Zinsen ( $909,09 \cdot 1,1$ ) in Periode 2 voll zurückgezahlt würde, erreicht der Haushalt das höchste Nutzenniveau mit der Indifferenzkurve  $I_2$  (vgl. Abbildung 3).

Wendet man das Bild des Darlehensvertrags für die Ansparphase an, wie es der BGH getan hat, kombiniert man offensichtlich beide „Welten“. Der Kredit in der Darlehensphase wird aus den Ersparnissen der Bausparphase fi-

Abbildung 5  
Darlehensphase bei einem Zinssatz von 15%



Quelle: eigene Darstellung.

nanziert; die Zinszahlungen der Darlehensnehmer gehen eins zu eins auf die Sparer über; die Bausparkassen als Finanzintermediäre<sup>13</sup> werden als kostenlos agierende Institution modelliert. Insofern werden die Bausparkassen als reine Selbsthilfeeinrichtung wahrgenommen analog zum Gefahrgemeinschaftsmodell in der Versicherungswirtschaft.<sup>14</sup> Wären die Zinszahlungen der Darlehensnehmer geringer als die Guthabenzinsen der Bausparer, kollabierte das Geschäftsmodell der wechselseitigen Ansparung und Darlehensgewährung. Würde – anders als heute – die Sparneigung zurückgehen, könnten weniger Darlehen ausgereicht werden. In der Summe bedingen sich bei Bausparkassen also Darlehens- und Spargeschäft, so wie der BGH dies jetzt anerkennt hat.

Berücksichtigt man die nicht-kostenlos agierende Bausparkasse, kommt im Wesentlichen in den Blick, dass Bausparkassen unterschiedliche Zinssätze für Guthaben und Darlehen verwenden. Diese Tatsache führt zu einem veränderten Blick über das jetzt zulässige Kündigungsrecht der Bausparkassen. Bei gleichbleibenden Einkommen in den beiden Perioden (unveränderter Punkt E), aber einem verminderten Guthabenzins von 5%, ergibt sich Abbildung 4. Würde das gesamte Einkommen der ersten Periode angelegt, ergibt sich der neue Punkt A mit 20 500 Euro ( $10\,000 + 10\,000 \cdot 1,05$ ); die „Teil“-Budgetgerade AE

13 T. R. Kohlhasse, a.a.O., S. 67-75.

14 R. Eisen, W. Müller, P. Zweifel: Unternehmerische Versicherungswirtschaft: Konsequenzen der Deregulierung für Wettbewerbsordnung und Unternehmensführung, Wiesbaden 1990.

wird etwas flacher, die „Teil“-Budgetgerade EB verändert sich nicht. Würde dieser Haushalt 857,14 Euro sparen, hätte er inklusive des Zinsertrages ein Einkommen in Periode 1 von 10 900 Euro ( $10\,000 + 1,05 \cdot 857,14$ ; Punkt C), was zum höchstmöglichen Nutzenniveau mit der Indifferenzkurve  $I_3$  führt.

Im Falle einer Darlehensgewährung mit den bisherigen Einkommensströmen in beiden Perioden (Punkt E) und einem Schuldzinssatz von 15%, wird die optimale Darlehensentscheidung mit Abbildung 5 deutlich. Die Budgetgerade zwischen A und E bleibt unverändert, zwischen E und B wird sie steiler. Letzteres entsteht, weil das zukünftige Einkommen aufgrund des höheren Zinssatzes mit einem geringen Betrag beliehen werden kann. Maximal sind daher 18 695,65 Euro ( $10\,000 + 10\,000/1,15$ ) in der Gegenwartsperiode konsumierbar. Unterstellt man, dass die Bausparkasse nicht mehr als den Sparbetrag von 857,14 Euro einnimmt, ist nur ein solcher Kreditbetrag möglich. Unter Berücksichtigung der Zinsbelastung aus dem Kredit kann der Darlehensnehmer in der Periode 1 einen Betrag in Höhe von 9014,29 Euro ( $10\,000 - 1,15 \cdot 857,14$ ) zu Konsumzwecken erwarten. Insofern erzielt die Bausparkasse einen Nettoertrag in Höhe von 128,57 Euro als Zinsspanne oder Zinsüberschuss (Zinserträge 985,71 Euro – Zinsaufwendungen 857,14 Euro).

### Ökonomisch „richtige“ Lösung

Nachvollziehbar wäre daher, dass die Bausparkassen für die entgangenen Nettoerträge entschädigt werden müssen. Ökonomisch müssten sie so gestellt werden, als würden die Bausparer aus der Anspar- heraus in die Darlehensphase wechseln. Die Bausparkassen müssten somit ihre Opportunitätskosten erstattet bekommen, also die entgangenen Nettoerträge. Insofern sollte der BGH zwar in Analogie zum Darlehenssonderkündigungsrecht nach § 495, I, S. 2 BGB eine Vertragsauflösung erlauben,

aber nur in der Form, dass der Bausparkasse der Nettoertrag zufließt; für den restlichen Vorteil des Sparvertrags muss der Sparer entschädigt werden. In den beiden 1999 geschlossenen Bausparverträgen mit Wüstenrot und unter der Annahme, dass in diesen Verträgen ein Kreditzinssatz von 3,5% vereinbart worden ist, würde folgende Regelung greifen: Die Bausparkasse dürfte die aus diesen Verträgen hypothetisch zu erwirtschaftenden Zinsüberschüsse z.B. für das erste Folgejahr (Darlehenszins 3,5% - Guthabenzins 2,5% = 1%;  $0,01 \cdot$  hypothetisches Darlehen von 56 000 = 560 Euro) behalten. Insofern würde der Bausparer nicht 2,5%, sondern nur 1,5% Guthabenzins, also im ersten Folgejahr nur 840 Euro, statt 1400 Euro bei Fortsetzung des Vertrages oder nichts wie nach der BGH-Entscheidung, erhalten. Im Übrigen wäre eine solche Regelung völlig analog zur bestehenden Rechtslage der Vorfälligkeitsentschädigung nach § 490 II, S. 3 BGB: Die Banken sollen so gestellt werden, als wäre der Kreditvertrag erfüllt worden.<sup>15</sup>

Steht jedoch nicht der Bausparzweck im Mittelpunkt, sondern gingen beide Parteien übereinstimmend von einem reinen Sparvertrag aus, ist ein Sonderkündigungsrecht nicht nachzuvollziehen. Die Sparer müssen daher darlegen, dass der Sparzweck zum Zeitpunkt des Vertragschlusses im Mittelpunkt stand. Unabhängig davon wäre zu prüfen, ob die Existenzgefährdung der Bausparkassen über aufsichtsrechtliche Maßnahmen und nicht über das Zivilrecht abgewendet werden sollte.<sup>16</sup> Gerade vor dem bestehenden Problemdruck bei Versicherungen<sup>17</sup> wäre eine ursachengerechte Lösung dringend notwendig.

<sup>15</sup> Urteil BGH Az. XI ZR 512/11; und OLG Frankfurt Az. 9 U 76/10.

<sup>16</sup> M. Frühauf, C. Siedenbiedel, a.a.O.; und BaFin-Präsident: Niedrige Zinsen belasten Finanzsektor, Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen, Pressemitteilung vom 10.5.2016, [https://www.bafin.de/SharedDocs/Veroeffentlichungen/DE/Pressemitteilung/2016/pm\\_160510\\_jahrespressekonferenz.html](https://www.bafin.de/SharedDocs/Veroeffentlichungen/DE/Pressemitteilung/2016/pm_160510_jahrespressekonferenz.html) (28.2.2016).

<sup>17</sup> Versicherer sind keine Bausparkassen, Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 28.2.2017, S. 23.

### Title: *Low Interest Rates and Building Societies – A Judgment of the Federal High Court of Justice*

**Abstract:** *At the end of February 2017 the Federal High Court of Justice rules that building societies are allowed to terminate old contracts ahead of schedule. A lot of old contracts are problematic in the viewpoint of building societies due to high deposit interest rates. High deposit interest rates are dangerous for building societies in times of low interest rates, especially if low interest rates are long-lasting. The Federal High Court of Justice follows the opinion of the building societies that during saving periods, building societies can be seen as borrowers, and borrowers have the (exceptional) right to terminate contracts after ten years, which is established in the German Civil Law. A microeconomic intertemporal consumption model calculates this as an overreaction by the Court: Building societies should only be allowed to reduce deposit interest rate to be compensated for nonexisting loan contracts.*

**JEL Classification:** K22, K12, G21