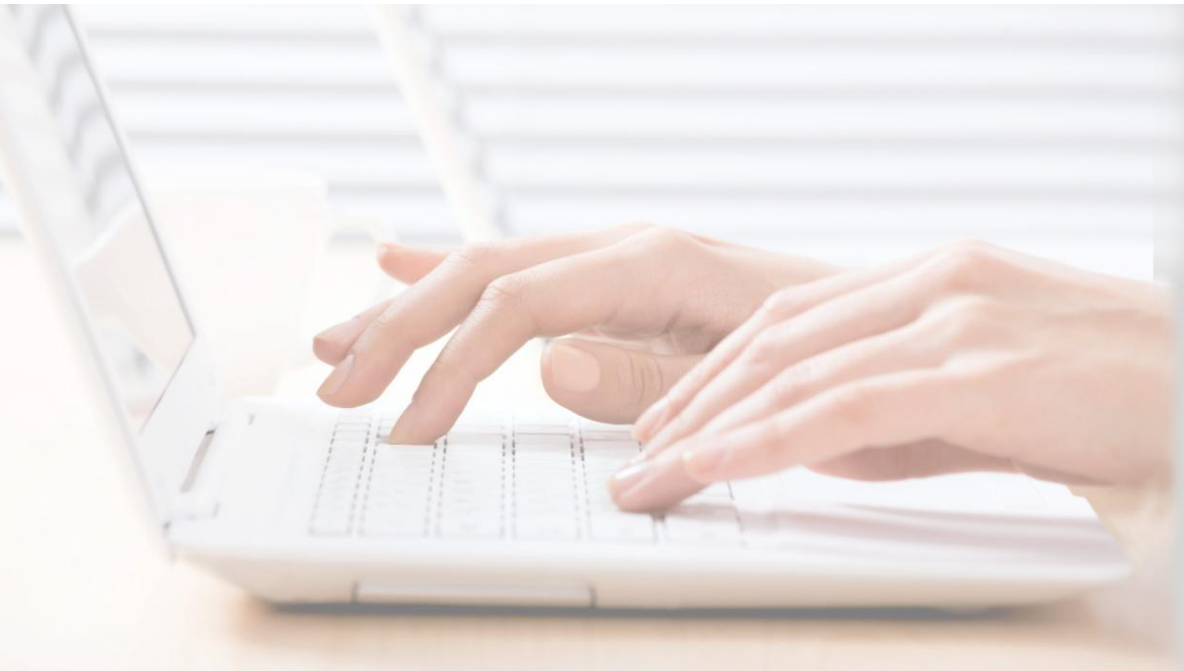




Haus & Grund[®]
Bayern



Mit Rat und Tat für Ihr Eigentum.

Rundschreiben 6/2016



Inhaltsverzeichnis

I. Gesetzgebung	1
Reform der Grundsteuer	
Bayern befürchtet Kostenexplosion	1
II. Verschiedenes	2
Erster „Immobilienmarktbericht Bayern“	
Transparenz für den bayerischen Immobilienmarkt	2
Müllgebührenranking 2016	
Müllgebühren der 100 größten Städte in Deutschland	2
3. Vermieterbefragung	
Keine Mietsteigerungen bei privaten Vermietern	3
III. Rechtsprechung	3
1. Mietrecht	
BGH: Kauf bricht (nur grundsätzlich) nicht Miete	3
BGH: Einwendungsfrist bei Betriebskostenabrechnung für nicht umlagefähige Kosten.....	4
BGH: Vorgeschobener Eigenbedarf.....	5
LG Stuttgart: Keine Maklergebühren für Besichtigungen	5
LG Berlin: Baulärm kann zu Mietminderung berechtigen	6
2. Steuern	
BayVGH: Zweitwohnungsteuer in Schliersee und Bad Wiessee verfassungsgemäß	7
3. Bauen & Kaufen	
OLG Hamm: Kündigung von Bausparverträgen mit guten Zinsen	7



I. Gesetzgebung

Reform der Grundsteuer

Bayern befürchtet Kostenexplosion

Die Finanzministerkonferenz hat Anfang Juni gegen die Stimmen von Bayern und Hamburg beschlossen, zeitnah eine Bundesratsinitiative für eine umfassende Reform der Grundsteuer auf den Weg zu bringen. Die Länder Hessen und Niedersachsen wurden gebeten, entsprechende Gesetzentwürfe einzubringen. Bayern lehnt die von der Ländermehrheit geplante Reform der Grundsteuer ab, da der beschlossene Gesetzentwurf eine Kostenexplosion bei der Grundsteuer für bayerische Hauseigentümer und Mieter bedeute.

Die Grundsteuer ist mit einem jährlichen Aufkommen von rund 13 Mrd. Euro eine wichtige Einnahmequelle der Kommunen. Die Finanzminister der Länder streben eine aufkommensneutrale Reform an, die nicht zu einer flächendeckend höheren Grundsteuerbelastung für die Bürger führen soll. In einem ersten Schritt soll zunächst die Bewertung von Grundstücken sowie land- und forstwirtschaftlichen Betrieben aktualisiert werden. Die derzeit verwendeten Einheitswerte basieren auf jahrzehntealten Wertverhältnissen, im Westen aus dem Jahre 1964 und im Osten aus dem Jahre 1935.

Die Neubewertungen für rund 35 Millionen wirtschaftliche Einheiten sollen nach dem vorliegenden Entwurf zum Stichtag 1. Januar 2022 in den darauffolgenden Jahren vorgenommen werden. Danach soll turnusmäßig eine aktualisierte Anpassung erfolgen. Welche Werte sich für einzelne Grundstücke dann ergeben, lässt sich heute noch nicht abschätzen, da für die neuen Grundsteuerwerte insbesondere der dann gültige Bodenrichtwert (bei unbebauten Grundstücken)

sowie bei bebauten Grundstücken neben dem Bodenwert zusätzlich der Gebäudewert zu berücksichtigen sein wird. Letzterer richtet sich im Wesentlichen nach den dann aktuellen Baupreisen sowie Faktoren wie Gebäudeart und Baujahr. Die Bewertung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben soll künftig auf Basis eines typisierenden Ertragswertverfahrens erfolgen.

Das Ziel der bundesweiten Aufkommensneutralität soll durch die Festlegung der sogenannten Grundsteuermesszahlen erreicht werden. Wie schon heute die Einheitswerte werden die künftigen Grundsteuerwerte mit einer gesetzlich festgelegten Steuermesszahl multipliziert. Im Falle eines flächendeckenden Anstiegs der Werte aufgrund der Neubewertung wird es über eine Absenkung der Steuermesszahlen ein Korrektiv geben. Erst auf den Steuermessbetrag (Grundsteuerwert x Steuermesszahl) wird dann der jeweilige gemeindliche Hebesatz angewandt – dies ergibt die tatsächlich zu zahlende Grundsteuer.

Wie hoch die Messzahlen sein müssen, um die angestrebte bundesweite Aufkommensneutralität zu erreichen, kann erst in einem zweiten Reformschritt nach Abschluss der Neubewertung der rund 35 Millionen Einheiten berechnet werden. Hierbei soll den Ländern künftig auch die Möglichkeit eröffnet werden, eigene jeweils landesweit geltende Steuermesszahlen zu bestimmen. Aufgrund des Umfangs der zu ermittelnden Werte und der tatsächlichen Verhältnisse rechnen die Finanzminister der Länder mit einem Einsatz der aktualisierten Werte in der Praxis in ca. zehn Jahren.

ZV



II. Verschiedenes

Erster „Immobilienmarktbericht Bayern“

Transparenz für den bayerischen Immobilienmarkt

Rund 400.000 Datenfelder der örtlichen Gutachterausschüsse aus den Landkreisen und kreisfreien Städten Bayerns hat der Obere Gutachterausschuss gesammelt und ausgewertet. Im Ersten „Immobilienmarktbericht Bayern“ wurden diese Daten auf rund 140 Seiten gebündelt. Dieser spiegelt somit den bayernweit kompletten Bestand aller Transaktionen von Immobilien und Grundstücken wider.

Allein im Jahr 2014 betrug der Umsatz aller Immobilien und Grundstücke in Bayern rund 36 Milliarden Euro. Bezogen auf die Jahre 2000 bis 2015 ergibt sich bei Immobilien im Durchschnitt eine jährliche Wertsteigerung von drei Prozent. Auch offenbart der Immobilienmarktbericht die Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Immobilienpreise: Wächst die Bevölkerung um nur ein Prozent, sind Preissteigerungen bei Wiederverkäufen von etwa 15 bis sogar 45 Prozent der Regelfall. In Regionen mit Bevölkerungsrückgang sei die Entwicklung hingegen völlig unterschiedlich. Während die Preise in Oberfranken nahezu durchwegs zurückgingen, bewege sich die Preisentwicklung in anderen

Regionen zwischen einem Minus bis zu einem Plus von rund 30 Prozent.

Der Obere Gutachterausschuss mit Sitz in Landshut setzt sich aus einem Vorsitzenden und 25 ehrenamtlichen weiteren Gutachtern zusammen. Das Sachverständigenngremium arbeitet selbstständig und unabhängig. Die Herausgabe des Berichts erfolgt ab sofort jeweils in geraden Jahren, spätestens zum 30. Juni. Der Immobilienmarktbericht Bayern 2016 kann als PDF für 40 Euro unter www.boris-bayern.de heruntergeladen werden. Der gedruckte und gebundene Immobilienmarktbericht Bayern 2016 kann für 50 Euro bei der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses (Fleischbankgasse 310, 84028 Landshut, oga-bayern@landshut.de) bestellt werden.



Immobilienmarktbericht Bayern
 Zusammenfassung
[Hier klicken](#)

Müllgebührenranking 2016

Müllgebühren der 100 größten Städte in Deutschland

Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW Köln) hat im Auftrag von Haus & Grund Deutschland die Müllgebühren der nach Einwohnern 100 größten Städte in Deutschland untersucht.

Für diesen Vergleich wurden die Müllgebühren dieser Städte erhoben, die für eine Musterfamilie (zwei Erwachsene, zwei Kinder) in den jeweiligen

Städten jährlich anfallen. Die günstigsten Städte in Deutschland sind Flensburg, Chemnitz, Nürnberg, Magdeburg, Solingen, Mainz, Regensburg, Augsburg, Halle (Saale) und Ratingen. Die teuersten Städte in Deutschland sind Kaiserslautern, Pforzheim, Mönchengladbach, Reutlingen, Düren, Lünen, Bergisch Gladbach, Karlsruhe, Moers und Leverkusen.



Zwischen der günstigsten und teuersten Stadt liegen 600 Euro im Jahr. Die Studie soll Motivation für die Städte sein, ihren Bürgern künftig eine gleiche Servicequalität zu niedrigeren Preisen anzubieten.



Müllgebührenranking 2016
[Hier klicken](#)

ZV

3. Vermieterbefragung

Keine Mietsteigerungen bei privaten Vermietern

Die privaten Kleinvermieter haben die Mieten im vergangenen halben Jahr im Durchschnitt nicht erhöht. Das geht aus einer Befragung von Haus & Grund Deutschland hervor.

Im unteren Preissegment ist nach der Befragung noch ein Mietanstieg zu beobachten. Die Befragung der privaten Vermieter ergab zudem, dass weiter auf hohem Niveau modernisiert wird. Die Modernisierungen haben nur leicht nachgelassen. Eindeutige Modernisierungsschwerpunkte sind nicht auszumachen. Die Eigentümer investierten gleichermaßen in neue Fenster, in eine neue Heizung und in das Dach. Lediglich die Fassaden würden deutlich seltener erneuert.

In die Auswertung sind Angaben zu 6.355 Wohnungen von 2.200 privaten Vermietern eingegangen. Die Befragung wurde schriftlich in neun Regionen durchgeführt, die den bundesweiten Wohnungsmarkt bezüglich Einwohnerdichte, Einwohnerentwicklung und Wirtschaftskraft repräsentieren: München, Düsseldorf, Tübingen, Osnabrück, Kassel, Lübeck, Gelsenkirchen, Magdeburg und Pirmasens.

ZV



Haus & Grund Deutschland
 3. Vermieterbefragung
 Ergebnisse
[Hier klicken](#)

III. Rechtsprechung

1. Mietrecht

BGH:

Kauf bricht (nur grundsätzlich) nicht Miete

Ein Mietverhältnis kann nicht wirksam entstehen, wenn auf Gebrauchsnutzerseite eine Person beteiligt ist, die zugleich Vermieter ist. Ein Mietverhältnis erlischt, wenn der Mieter nachträglich das mit dem Recht zur Gebrauchsnutzung verbundene Eigentum an der Mietsache erwirbt.

Wird der vermietete Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert, so tritt der Erwerber anstelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein (§ 566 BGB).



In dem zu entscheidenden Rechtsstreit wurde eine Dachgeschosswohnung vermietet. Dem Mieterpaar war im Mietvertrag ein Recht zur Mitbenutzung des Gartens eingeräumt worden. Später wurde das Gebäude verkauft und in Wohnungseigentum umgewandelt. Hierbei wurde der Erdgeschosswohnung ein Sondernutzungsrecht am Garten zugeordnet. Den Mietern der Dachgeschosswohnung wurde gleichzeitig bestätigt, dass sie einen Teil des Gartens weiterhin nutzen können. Die Erdgeschosswohnung wurde mit dem Hinweis verkauft, dass den Mietern der Dachgeschosswohnung ein Sondernutzungsrecht an einem bestimmten Teil des Gartens zusteht, solange das Mietverhältnis mit dem Eigentümer besteht. Später schloss der Eigentümer auch einen Kaufvertrag über die Dachgeschosswohnung ab. In diesem wurde der Dachgeschosswohnung kein Sondernutzungsrecht zugeordnet. Der Mann des Mieterpaares übte für sich das Vorkaufsrecht aus und erwarb die Wohnung. Die Frau des Mieterpaares zahlte anschließend an ihren Mann monatlich 800 Euro mit dem Verwendungszweck „Miete“. Nun ver-

langten die Eigentümer der Erdgeschosswohnung die Herausgabe der restlichen Gartenfläche. Das Paar weigerte sich mit dem Hinweis, dass nur der Mann Eigentümer geworden sei und das Mietverhältnis von der Frau fortgeführt werde.

Der Bundesgerichtshof ist der Ansicht, dass das Mietverhältnis an der Dachgeschosswohnung einschließlich des Nutzungsrechts am Garten mit Ausübung des Vorkaufsrechts durch den Mann des Mieterpaares erloschen ist. Die Eigentümer der Erdgeschosswohnung können deshalb die Räumung und Herausgabe der Gartenfläche beanspruchen. Ein Schuldverhältnis erlischt, wenn sich Forderung und Schuld in einer Person vereinen, was hier beim Käufer der Dachgeschosswohnung der Fall sei.

Urteil
 27. April 2016
 VIII ZR 323/14



Sie möchten die
 Entscheidung lesen?
[Hier klicken](#)

BGH:

Einwendungsfrist bei Betriebskostenabrechnung für nicht umlagefähige Kosten

Nach Ablauf von 12 Monaten nach Erhalt einer formal ordnungsgemäß erstellten Betriebskostenabrechnung kann ein Mieter diese nicht mehr beanstanden, selbst wenn sie Kostenbestandteile enthält, die nicht auf den Mieter hätten umgelegt werden dürfen.

Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen. Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten (§ 556 Abs. 3 BGB).

In dem zu entscheidenden Rechtsstreit hatte der Vermieter einer Eigentumswohnung den auf der Abrechnung seiner Hausverwaltung ausgewiesenen Gesamtbetrag auf seine Mieter umge-

legt. Diese Abrechnung enthielt zum einen einzeln aufgeführte umlagefähige Kosten (z.B. Heizung und Wasser) und zum anderen einen – ausdrücklich als nicht umlagefähig bezeichneten – Anteil der Gemeinschaftskosten (z.B. Instandhaltungsrücklage und Hausverwaltungskosten). Die Abrechnung übersandte er in Kopie ebenfalls seinen Mietern. Die Mieter rügten die Abrechnung erst 22 Monate später und verlangten den zu viel gezahlten Betrag zurück. Der Vermieter verweigert die Rückzahlung des zu Unrecht erhobenen Betrages unter Berufung auf die Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 BGB.

Der Bundesgerichtshof ist der Ansicht, dass der Einwendungsausschluss nach § 556 Abs. 3 BGB grundsätzlich auch für solche Kosten gelte, die in der Wohnraummiete generell nicht umgelegt werden können. Der Bundesgerichtshof begründet die bislang von ihm offen gelassene Frage damit, dass sich weder aus dem Wortlaut



des § 556 Abs. 3 BGB noch aus dem Sinn und Zweck der Vorschrift eine Beschränkung des Einwendungsausschlusses ergebe. Vielmehr solle es in absehbarer Zeit nach einer Betriebskostenabrechnung Klarheit über die wechselseitig geltend gemachten Ansprüche bestehen.

In dem zu entscheidenden Rechtsstreit sei der Vermieter aber mit Rücksicht auf Treu und Glauben daran gehindert, sich auf diesen Einwendungsausschluss zu berufen, weil er sich in

seinem Abrechnungsschreiben selbst auf die beigelegte Abrechnung der Wohnungseigentümer bezogen hat. In dieser sind die genannten Positionen ausdrücklich als nicht umlagefähige Gemeinschaftskosten bezeichnet. Der Vermieter hat damit selbst auf die fehlende Umlagefähigkeit hingewiesen.

Urteil
 11. Mai 2016
 VIII ZR 209/15



Sie möchten die
 Entscheidung lesen?
[Hier klicken](#)

BGH:

Vorgeschobener Eigenbedarf

Eine Kündigung wegen Eigenbedarfs kann auch dann vorgeschoben sein, wenn ein Vermieter seit längerem Verkaufsabsichten hegt und der von ihm benannten Eigenbedarfsperson den Wohnraum in der – dieser möglicherweise nicht offenbarten – Erwartung zur Miete überlässt, diese im Fall eines doch noch gelingenden gewinnbringenden Verkaufs ohne Schwierigkeiten zum Auszug bewegen zu können.

In dem zu entscheidenden Rechtsstreit hatte ein Vermieter ein Wohnhaus vermietet. Später bot er dieses den Mietern zum Kauf an, was diese ablehnten. Der Vermieter versuchte sodann das vermietete Haus an Dritte zu verkaufen. Später kündigte er das Mietverhältnis unter Berufung auf einen Eigenbedarf seines Neffen. Der Mieter wehrte sich gegen diese Kündigung. Im Gerichtsprozess schlossen die Parteien einen Räumungsvergleich. Neun Monate nach Auszug des Mieters verkaufte der Vermieter das Haus in ei-

nem nicht vermieteten Zustand. Die Mieter nahmen ihren Vermieter auf Schadensersatz wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs in Anspruch. Dem Vermieter sei nur daran gelegen gewesen, das Objekt zur Erzielung eines höheren Kaufpreises zu entmieten.

Der Bundesgerichtshof ist der Ansicht, dass ein vorgeschobener Eigenbedarf auch dann vorliegen kann, wenn dieser nur in der Hoffnung geltend gemacht wird, dass so das Haus bei einem Verkauf ohne Schwierigkeiten von dem neuen Bewohner geräumt wird. Das Berufungsgericht hätte sich also mit entsprechenden Einwendungen des Mieters auseinandersetzen müssen. Das Verfahren wurde an das Berufungsgericht zurückverwiesen, damit dieses die tatsächlichen Intentionen des Vermieters für die Eigenbedarfskündigung aufklärt.

Urteil
 10. Mai 2016
 VIII ZR 214/15



Sie möchten die
 Entscheidung lesen?
[Hier klicken](#)

LG Stuttgart:

Keine Maklergebühren für Besichtigungen

Makler dürfen von Wohnungssuchenden für die Besichtigung keine Gebühren verlangen.

Der Makler darf vom Wohnungssuchenden für die Vermittlung von Mietverträgen über Wohn-

räume in der Regel kein Entgelt fordern (§ 2 Wohnungsvermittlungsgesetz).

In dem zu entscheidenden Rechtsstreit hatte ein Makler von potenziellen Mietern knapp 35 Euro pro Besichtigung erhalten. Der Mieterverein Stuttgart (Aktenzeichen: 38 O 73/15 Kfh) sowie



die Zentrale zur Bekämpfung unlauteren Wettbewerbs (Aktenzeichen: 38 O 10/16 Kfh) hatten jeweils gegen den Makler geklagt. Der Vorwurf des Mietervereins: Der Makler habe sich auf diesem Weg Maklergebühren, die eigentlich vom Vermieter zu zahlen sind, von potenziellen Mietern „erschlichen“. Der Makler vertritt den Standpunkt, als Dienstleister und nicht als Makler gearbeitet zu haben.

Das Landgericht Stuttgart ist der Ansicht, dass derartige Gebühren unzulässig sind. Es verurteilte den Makler dazu, diese Praxis zu un-

terlassen. Entscheidend sei, welche Tätigkeit er ausübe. In dem zu entscheidenden Rechtsstreit sei dies eine Maklertätigkeit. Das Gericht sah im Handeln des Maklers sowohl einen Verstoß gegen das Wohnungsvermittlungsgesetz als auch einen Verstoß gegen Bestimmungen des Gesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb.

Urteil
 15. Juni 2016
 38 O 73/15 Kfh
 38 O 10/16 Kfh



Sie möchten die
 Pressemitteilung lesen?
[Hier klicken](#)

LG Berlin:

Baulärm kann zu Mietminderung berechtigen

Von einem Nachbargrundstück ausgehende Bauimmissionen können einen Mieter zur Minderung des Mietzinses berechtigen.

In dem zu entscheidenden Rechtsstreit wurde im Jahr 2000 über eine Wohnung in Berlin-Mitte ein Mietvertrag abgeschlossen. Damals befand sich in der Nachbarschaft eine mit Bäumen bewachsene Baulücke. Zwischen 2013 und 2015 wurden auf diesem Grundstück eine Tiefgarage und ein Gebäude errichtet und dadurch erhebliche Bauimmissionen verursacht. Die Mieterin verlangte deshalb knapp 950 Euro zurück, also gut 20% der bereits an die Vermieterin gezahlten Miete für die Monate Juni 2014 bis März 2015.

Das Landgericht Berlin ist der Ansicht, dass die Mieterin wegen Lärm, Staub und Erschütterungen die Miete mindern durfte. Dabei sei die Höhe von 20 % angesichts der Beeinträchtigungen angemessen. Auch der Umstand, dass der Vermieter über keine rechtlichen Möglichkeiten

verfüge, die Beeinträchtigungen abzuwehren oder von dem Nachbarn eine Entschädigung zu verlangen, ändere nichts. Die „Bolzplatzentscheidung“ des Bundesgerichtshofs (siehe [Rundschreiben 5/2015](#)) sei nicht einschlägig. Danach seien zwar unter bestimmten Voraussetzungen zulasten des Mieters nach Vertragsschluss auftretende Immissionen nicht zu berücksichtigen. Jedoch habe der Bundesgerichtshof in jenem Fall den Vertrag ergänzend ausgelegt. Hier dagegen sei eine solche ergänzende Vertragsauslegung nicht zulässig, weil die Parteien stillschweigend vereinbart hätten, dass keine erheblichen und die Gesundheit beeinträchtigenden Bauimmissionen aufträten. Zudem habe es sich in jenem Fall um eine dauerhafte Veränderung des Wohnumfeldes gehandelt, während es hier um eine nur vorübergehende Veränderung gegangen sei.

Urteil
 16. Juni 2016
 67 O 76/16



Sie möchten die
 Pressemitteilung lesen?
[Hier klicken](#)



2. Steuern

BayVGH:

Zweitwohnungsteuer in Schliersee und Bad Wiessee verfassungsgemäß

Die Zweitwohnungsteuersatzungen der Gemeinden Schliersee und Bad Wiessee sind verfassungsgemäß. Zwar weicht die von den Gemeinden gewählte Staffelung der Steuer teilweise vom Gebot der steuerlichen Lastengleichheit ab. Diese Ungleichbehandlung ist aber durch Erfordernisse der Verwaltungsvereinfachung verfassungsrechtlich gerechtfertigt.

Die Zweitwohnungsteuersatzungen der Gemeinden Schliersee und Bad Wiessee sehen eine gestaffelte Steuer vor, die nach der Höhe des (tatsächlichen oder geschätzten) Mietaufwands bemessen wird und in sieben Stufen ansteigt. Die Steuer beträgt 110 Euro bei einem jährlichen Mietaufwand von bis zu 1.250 Euro und erreicht bei einem Mietaufwand von über 40.000 Euro den Höchstbetrag von 3.333 Euro. Von Stufe zu Stufe verdoppeln sich jeweils die Obergrenze des Mietaufwands und die zu entrichtende Steuer. Daraus ergibt sich ein Steuersatz von 18 % an der Untergrenze und von 9 % an der Obergrenze der jeweiligen Stufe. Gegen Steuerbescheide, die auf diesen Satzungen beruhen, wurde Klage erhoben. Im Mittelpunkt der Verfahren stand die Frage, ob das gewählte Stufensystem mit dem

verfassungsrechtlichen Gebot der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit vereinbar ist.

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat die Staffelung der Gemeinden gebilligt. Zwar laufe das gewählte Stufensystem wegen der damit verbundenen Progressions- und Degressioneffekte dem verfassungsrechtlichen Gleichbehandlungsgrundsatz teilweise zuwider. Die Abweichung vom Gebot der steuerlichen Lastengleichheit lasse sich aber durch Erfordernisse der Verwaltungsvereinfachung verfassungsrechtlich rechtfertigen. Das gewählte Stufensystem führe zu einer erheblichen Verringerung des Verwaltungsaufwands und ermögliche es, die Steuer ungeachtet allgemein zu erwartender Mietpreisänderungen für längere Zeiträume festzusetzen. Bei vom Eigentümer selbst genutzten Zweitwohnungen erübrige sich in der Regel die aufwendige exakte Ermittlung der fiktiven Jahresmiete. Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat die Revision zugelassen.

Urteil
 2. Mai 2016
 4 BV 15.2777
 4 BV 15.2778



Sie möchten die
 Pressemitteilung lesen?
[Hier klicken](#)

3. Bauen & Kaufen

OLG Hamm:

Kündigung von Bausparverträgen mit guten Zinsen

Im Streit um aufgekündigte Bausparverträge mit guten Zinsen wurde den Betroffenen der Weg für eine höchstrichterliche Entscheidung durch den Bundesgerichtshof eröffnet. In drei Urteilen wies das Oberlandesgericht Hamm die Klagen von Bausparern

gegen eine Bausparkasse zwar ab. Das Gericht ließ in den drei Fällen aber Revision beim Bundesgerichtshof zu.

In dem zu entscheidenden Rechtsstreit hatte die Bausparkasse die Bausparverträge gekündigt, weil die Bausparer auch zehn Jahre nach der



Zuteilungsreife der Verträge keine Darlehen in Anspruch genommen hatten. Sie profitierten damit von ehemals vereinbarten Sparzinsen von bis zu drei Prozent. Die drei Bausparer klagten auf Feststellung des Fortbestehens der abgeschlossenen Bausparverträge.

Das Oberlandesgericht Hamm ist der Ansicht, dass die Kündigungen gerechtfertigt waren, weil sich die Bausparkasse auf das in § 489 BGB geregelte Kündigungsrecht berufen konnte. Das Oberlandesgericht hat damit an seiner Rechtsprechung in früher entschiedenen Fällen mit einer vergleichbaren rechtlichen Problematik festgehalten und sich der hiervon abweichenden

aktuellen Rechtsprechung des OLG Stuttgart ([Urteil vom 4. Mai 2016 – 9 U 230/15](#)) nicht angeschlossen.

Wegen der derzeit unterschiedlichen obergerichtlichen Rechtsprechung hat das Oberlandesgericht Hamm in allen drei Fällen die Revision zugelassen, sodass die unterlegenen Bausparer eine höchstrichterliche Entscheidung durch den Bundesgerichtshof herbeiführen können.

Urteil
22. Juni 2016
31 U 234/15
31 U 271/15
31 U 278/15



Sie möchten die
Pressemitteilung lesen?
[Hier klicken](#)