

OLG-Urteil zur Kündigungsklausel bei Bausparverträgen

Es ist ein klarer Sieg im Sinne der Verbraucher – und damit auch aller Wohneigentümer: Die Kündigungsklausel, die mehrere Bausparkassen in ihre Bausparverträge schrieben, ist unzulässig. Das entschied das Oberlandesgericht Stuttgart am 2. August 2018. Damit bekam die Verbraucherzentrale Baden-Württemberg Recht im Streit gegen die LBS Südwest.

Mitglieder im Verband Wohneigentum Baden-Württemberg wissen es: Auf den Verband und seine Partner ist Verlass. Zu diesen Partnern zählt die Verbraucherzentrale Baden-Württemberg. Auch beim Thema Geld ist die Verbraucherzentrale eine gern konsultierte Anlaufstelle. Gerade dann, wenn Banken an der Gebührenschraube drehen oder schwarze Schafe bei der Anlageberatung tricksen, kann eine gute Beratung durch unseren Partnerverband äußerst hilfreich sein.

„Kein Recht auf Kündigung nach 15 Jahren“

Auch juristisch geht die Verbraucherzentrale gegen Ungerechtigkeiten vor. Mit Erfolg, wie sich wieder einmal zeigt. Bereits im Juni hatte das Oberlandesgericht Karlsruhe „das von der Deutschen Bausparkasse Badenia AG in ihren Bausparbedingungen formulierte generelle Kündigungsrecht 15 Jahre nach Vertragsbeginn“ als nicht rechtens erachtet, denn es benachteilige Verbraucher unangemessen. Das OLG Karlsruhe bezog sich auf ein Urteil des Bundesgerichtshofs aus dem Frühjahr 2017, nach dem Bausparern eine ausreichend lange Überlegungsfrist gewährt werden müsse.

KfW-Zuschüsse aufgestockt

Wieder Zuschüsse für den altersgerechten Umbau, mehr Mittel für den Einbruchschutz: Bei der staatlichen Förderung tut sich was! Der Verband Wohneigentum Baden-Württemberg begrüßt die Aufwertung dieser Fördermittel vom Staat.

Mehr Geld für Einbruchschutz

Einbruchschutz ist heute besonders wichtig – darauf hat der Verband Wohneigentum Baden-Württemberg erst neulich wieder hingewiesen. Daher ist die Aufstockung der Fördermittel ein Schritt in die richtige Richtung. Von bisher 50 Millionen auf 65 Millionen für dieses Jahr steigen die Mittel.

„Wir begrüßen es, dass dem Einbruchschutz ein besonderes Augenmerk zukommt,“ sagt Harald Klatschinsky, Landesvorsitzender des Verbands Wohneigentum Baden-Württemberg. „Viele Siedlergemeinschaften haben den Schutz vor Einbrüchen und die gegenseitige Aufmerksamkeit sogar bis heute in ihren Satzungen verankert“, so Klatschinsky weiter. „Im Verband Wohneigentum gehen Nachbarschaftshilfe und Einbruchschutz seit jeher Hand in Hand.“

Somit war die Verbraucherzentrale im jetzigen Verfahren gegen die LBS Südwest von Anfang an zuversichtlich gewesen.

Der Bausparer muss laut Gericht ausreichend Zeit für seine Entscheidung haben, ob er das Bauspardarlehen in Anspruch nehmen möchte oder nicht. Auch die LBS Südwest hat diese verbraucherfeindliche Kündigungsklausel noch in ihren Bausparbedingungen. Die Klausel räumt der Bausparkasse ein früheres Kündigungsrecht ein. Sie verkürze laut Richter die Überlegungsfrist der Verbraucher – oder schaffe sie je nach Tarif und Zuteilungszeitpunkt sogar ganz ab.

Besserer Schutz der Bausparer

Das Gericht warf der Bausparkasse vor, mit der Klausel das vertragliche Austauschverhältnis zu Lasten des Bausparers zu verschieben. Wenn der Kunde selbst der Bausparkasse über mehr als zehn Jahre ein stetig wachsendes Darlehen gewährt, kann ihm der Vertragspartner nicht schon in mittlerer Frist den Darlehensanspruch einfach entwinden.

Denn in der Klausel ist festgeschrieben, dass die Bausparkasse die Möglichkeit hat, „die Überlegungs- und Entscheidungszeit des Bausparers in der längsten Tarifvariante auf ca. 4,5 Jahre ab der bei regulärem Verlauf eintretenden Zuteilungsreife zu verkürzen“. Und eben das stelle eine unangemessene Abweichung zum Nachteil des Bausparers dar. Das OLG berief sich dabei auf die erkennbare Wertung, die der Gesetzgeber im § 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB festgelegt hat.

Zuschüsse für altersgerechtes Umbauen

Auch in einem anderen Bereich können Wohneigentümer weiterhin auf staatliche Zuschüsse zählen: Wer sein eigenes Zuhause altersgerecht umbauen möchte, kann Fördergelder erhalten. Die Summe ist zwar nicht ganz so hoch, wie es der Verband Wohneigentum gern gesehen hätte. Sie kann sich aber sehen lassen. Insgesamt 75 Millionen Euro stellt die Bundesregierung bereits 2018 dafür bereit. Die Problematik wird sich in den nächsten Jahren verstärken. Wenn nämlich die geburtenstarken Jahrgänge ins Rentenalter kommen, wird die jetzige Summe mit Sicherheit nicht mehr ausreichen.

Akzeptanz für private Investitionen in Klimaschutz fördern

Ein komplett falscher Schritt dagegen ist die Entscheidung, das KfW-Förderprogramm 275 „Erneuerbare Energien – Speicher“ auslaufen zu lassen. Für Geschäftsführer Schimaneck ist dies ein falsches Signal und behindert die Akzeptanz von Klimaschutzmaßnahmen im privaten Bereich! Der Verband fordert, die Förderung im Bereich Erneuerbare Energien auszubauen und zu verstetigen.

Vortragsreihe „Forum Wohneigentum“

Satzung in Überarbeitung

„Bewährtes bewahren und für die Zukunft fit machen.“ Unter diesen Vorzeichen hat der Landesverband begonnen, die Satzung kritisch unter die Lupe zu nehmen und Vorschläge für eine Satzungsrevision zu erarbeiten.

Kernpunkt der Weiterentwicklung sollte die Anpassung der Regelungen der Vereinsführung an die aktuelle Fassung im Bürgerlichen Gesetzbuch sein. Damit soll die Vorstandsarbeit in den Gemeinschaften erleichtert werden.

In den nächsten Wochen werden die Vorschläge den Gremien und Vorständen vorgestellt, und mit den Mitgliedern diskutiert.

Die Regelungen könnten dann auf dem nächsten Landesverbandstag im November 2019 in Karlsruhe beschlossen werden.

Die Bezirksverbände veranstalten unter dem Reihentitel „Forum Wohneigentum“ eine Serie von Vorträgen, mit deren Durchführung eine oder mehrere Gemeinschaften beauftragt werden. Ausgewiesene Experten referieren darin über unterschiedliche Themen rund um die Gründung, den Unterhalt, die Modernisierung und die Übertragung von Wohneigentum. Auch „grüne“ Themen rund um Garten und Klima gehören zum Vortragskanon. Die Veranstaltungen richten sich sowohl an die Mitglieder als auch an die breite Öffentlichkeit. Im Jahr 2018 finden noch folgende Veranstaltungen statt:

Erbrecht, Erbschaftssteuer, Patientenverfügung

<i>BV Rhein-Neckar</i>	28.11. Sandhausen, mit Kanzlei Bernd Kieser, Mannheim
<i>BV Konstanz</i>	23.10. Singen mit Kanzlei Ruby, VS-Villingen, Radolfzell, Konstanz
	27.11. Singen mit Kanzlei Ruby, VS-Villingen, Radolfzell, Konstanz

Energetische Sanierung

<i>BV Konstanz</i>	10.10. Singen, Energieberater Klaus Faden, Donaueschingen
<i>BV Waldshut</i>	25.10. Dogern, Energieberater Klaus Faden, Donaueschingen

Die Reihe wird im Jahr 2019 fortgesetzt. Themengebiete:

- Erbrecht, Patientenverfügung
- Energieeinsparung / Energetische Sanierung
- Garten und Klima
- Baurecht
- Nachbarrecht

Anregungen und Vorschläge für weitere verbraucherberatende Themen rund um Haus und Garten können Sie der Landesgeschäftsstelle unterbreiten (baden-wuerttemberg@verband-wohneigentum.de) oder telefonisch bei Frau Dörr (0721 98 16 2-0)

Endspurt: Mitglieder werben – attraktive Preise gewinnen

Gewinnen Sie eine Städtereihe nach Hamburg, Berlin, München, Wien oder Rom. Wer als Mitglied des Verbands Wohneigentum Baden-Württemberg e.V. ein neues Mitglied wirbt, der kann eine **Städtereise von FuG-Reisen im Wert von 500 Euro** gewinnen.

Und: Mit jedem geworbenen Mitglied erhöht sich Ihre Chance auf den Gewinn! Denn für jedes geworbene Mitglied wandert Ihr Name in den Lostopf. Bei vier geworbenen Mitgliedern also vier Gewinnchancen. Auch die weiteren Preise können sich sehen lassen: Eine **Jugendreise über FuG-Reisen im Wert von 500 Euro**, oder ein **iPad von Apple** im Wert von ca. 350 Euro!

Sie müssen nur:

- Interessenten (Freunde, Nachbarn oder Bekannte) finden,
- Beitrittsformular ausfüllen und unterschreiben lassen – fast fertig!

Das Beitrittsformular finden Sie unter www.verband-wohneigentum.de/bw oder auf der Internet-Seite Ihres örtlichen Vereins.

Übrigens: Auch eine geschenkte Mitgliedschaft nimmt an der Verlosung teil! Das Beitrittsformular finden Sie auf der Internet-Seite.

Ende der Mitgliederwerbaktion ist der 31. Oktober 2018.

Viel Glück, dass Sie zu den Los-Gewinnern gehören. In der Januar-Ausgabe 2019 von „Wir in Baden-Württemberg“ werden die von Fortuna Begünstigten bekannt gegeben.

Geben Sie Ihrem örtlichen Vorstand das Beitrittsformular oder senden Sie es an: Verband Wohneigentum Baden-Württemberg e.V. Steinhäuserstr. 1, 76135 Karlsruhe, Fax: 0721 98 16 262

Termine 2018

- 12.10. Schulung Verein, Kasse, Steuern, Gottmadingen
- 13.10. 50 Jahre Siedlergemeinschaft Randegg
- 13.10. Schulung Internet-Redaktionssystem
- 20.10. Gemeinsame Arbeitssitzung des Landesverbandsvorstands mit den Bezirksvorständen
- 26. - Treffen der süddeutschen Landesverbände in Mannheim
- 27.10. Schulung Internet-Redaktionssystem, Wutöschingen
- 16.11. Schulung Internet-Redaktionssystem, Wutöschingen
- 17.11. Schulung Verein, Kasse, Steuern, Buchen
- 20.11. Schulung Verein & Recht, Mannheim

Vorschau

- 11.05.2019 Bezirksverbandssitzung aller Bezirksverbände
- 09.11.2019 Landesverbandstag in Karlsruhe