

29. Oktober 2021

Bausparvertrag: Servicepauschale zurückfordern

In den letzten Jahren haben Bausparkassen vielfach versucht, ihren Verwaltungsaufwand mittels neuer Gebühren auf die Kunden umzulegen. Doch diese sogenannten Servicepauschalen oder Kontogebühren sind rechtswidrig – so entschieden beispielsweise das Oberlandesgericht Koblenz und das Landgericht Hannover. Auch der Bundesgerichtshof vertritt die Auffassung, dass solche Konto- und Darlehensgebühren unzulässig sind. Somit können die Kunden diese Gebühren zurückfordern.

Bei einem Bausparvertrag wird mit der Bausparkasse eine Summe vereinbart, die später für den Kauf bzw. Bau einer Immobilie benötigt wird. In der sog. Ansparphase wird ein Teil der Bausparsumme vom Kunden angespart, die ihm anschließend von der Bausparkasse zzgl. Zinsen ausgezahlt wird. Der Rest der benötigten Summe wird durch ein Bauspardarlehen abgedeckt. Es beginnt die sog. Darlehensphase, in der das Darlehen mittels fester Tilgungs- und Zinsraten wieder an die Bausparkasse zurückgezahlt wird.

Ab dem Jahr 2017 haben die Bausparkassen in der Ansparphase sog. Servicepauschalen – auch Serviceentgelt, Kontogebühr oder Jahresentgelt – erhoben, die als Bearbeitungsgebühren zu verstehen sind. Auf diese Weise sollten die Kunden an den Kosten für die Verwaltung ihrer Verträge beteiligt werden. Diese lagen je nach Bausparkasse zwischen 9 und 30 Euro pro Jahr.

BGH: Servicepauschalen bei Bausparverträgen unzulässig

Diese Servicepauschalen sind allerdings laut Bundesgerichtshof rechtswidrig, insbesondere dann, wenn die Servicepauschale erst nachträglich (also bei Verträgen, die vor 2017 abgeschlossen wurden) eingeführt wurde. Denn in diesen Fällen wurden die Gebühren eingeführt bzw. erhöht, ohne dass die Kunden dem aktiv zustimmen mussten. Vielmehr wurde ihr Stillschweigen als

Einverständnis gewertet. Doch dieses Prozedere ist laut BGH-Beschluss vom 27. April 2021 (Az.: XI ZR 26/20) unzulässig.

Darüber hinaus seien Servicepauschalen aber auch bei Neuverträgen unzulässig. Denn die Bausparkassen sind gesetzlich dazu verpflichtet, sich um deren Verwaltung zu kümmern. Der BGH erklärte diese Kontogebühren in der Darlehensphase in seinem Urteil vom 09. Mai 2017 (Az.: XI ZR 308/15) für unwirksam.

Dementsprechend wurde auch die von der Debeka in der Ansparphase erhobene Servicepauschale zunächst vom Landgericht Koblenz (Urteil vom 29. November 2018, Az.: 16 O 133/17) für unzulässig erklärt. In der Berufung vor dem Oberlandesgericht Koblenz wurde sie sogar komplett, also auch bei Neuverträgen, verboten (Urteil vom 05. Dezember 2019, Az.: 2 U 1/19).

Auch das Landgericht Hannover schloss sich in seinem Urteil vom 8. November 2018 dieser Auffassung an und entschied gegen die Landesbausparkasse Nord (Az.: 74 O 19/18). Abgesehen von diesen beiden Urteilen gibt es bislang noch keine richterlichen Beschlüsse zur Rechtmäßigkeit oder Unrechtmäßigkeit der von anderen Bausparkassen erhobenen Gebühren. Aufgrund des BGH-Urteils ist jedoch regelmäßig davon auszugehen, dass auch die Servicepauschalen anderer Bausparkassen unzulässig sind, wenn der Kunde dafür keine Gegenleistung erhält. Und die Verwaltung des Bausparvertrags ist nicht als Gegenleistung zu werten.

Wann sind Gebühren unzulässig und wann nicht?

Neben der unzulässigen Servicepauschale in der Ansparphase gibt es weitere unzulässige Gebühren, die von Bausparkassen erhoben wurden. Auch in der Darlehensphase haben Bausparkassen mitunter eine Gebühr verlangt, die sog. Darlehensgebühr, um sich ihren Verwaltungsaufwand bezahlen zu lassen. Doch auch diese Gebühren wurden vom BGH mit Urteil vom 08. November 2016 (Az.: XI ZR 552/15) für unrechtmäßig erklärt. Ebenso unzulässig sind laut BGH Kontogebühren in der Darlehensphase.

Erstattungsansprüche aus 2016 oder früher sind grundsätzlich bereits verjährt. In manchen Fällen können sich die Sparer jedoch auf eine verlängerte Frist stützen, um die Gebühren noch zurückzufordern. Ob Chancen bestehen, gezahlte Gebühren aus 2016 oder früher zurückzubekommen, muss von Fall zu Fall geklärt werden.

Einige Gebühren dürfen hingegen von den Bausparkassen tatsächlich erhoben werden. Dazu zählen bspw. Abschlussgebühren. Diese werden bei Abschluss des Bausparvertrags fällig und betragen in der Regel 1 bis 1,6 Prozent der vereinbarten Bausparsumme. Da sie nicht nur der Bausparkasse, sondern auch der Bauspargemeinschaft zugutekommen, hat der Bundesgerichtshof sie für zulässig erklärt.

Auch gegen das sog. Agio gibt es bislang noch kein richterliches Urteil. Dabei handelt es sich um eine zusätzliche Gebühr von ca. 2 %, die von verschiedenen Bausparkassen auf den Darlehensbetrag aufgeschlagen wird. Dadurch erhöht sich der Darlehensbetrag, der vom Bausparer zurückgezahlt werden muss.

Servicepauschale zurückfordern

Ungeachtet der Gerichtsurteile zahlen die Bausparkassen die zu Unrecht erhobenen Gebühren nicht aus eigenem Antrieb zurück. Die Bausparer müssen die Erstattung also aktiv einfordern. Wer sich nicht sicher ist, ob auch seine Bausparkasse solche Bearbeitungsgebühren erhoben hat, kann einfach in den Jahreskontoauszügen ab 2018 prüfen, ob eine Servicepauschale berechnet wurde (2017 erhobene Gebühren sind bereits verjährt). Diese wird in der Regel am Jahresanfang erhoben. Je nach Bausparkasse kann diese Gebühr als Servicepauschale, Serviceentgelt, Kontogebühr, Kontoentgelt oder Jahresentgelt bezeichnet werden. Auch die Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz pro Jahr können zurückgefordert werden.

Die Bausparkassen reagieren teilweise recht unterschiedlich auf die Rückforderung der Gebühren seitens der Kunden. Einige zahlen die Gebühren anstandslos zurück, anderen muss zunächst mit rechtlichen Schritten gedroht werden und wieder andere behaupten, das BGH-Urteil fände im vorliegenden Fall keine Anwendung. Insbesondere dann sind Sparer gut beraten, sich anwaltliche Unterstützung zu suchen. In unserer Kanzlei vertreten wir bereits zahlreiche Mandanten in solchen Fällen und helfen ihnen dabei, ihr Geld zurückzufordern. Im Rahmen eines kostenlosen Erstgesprächs prüfen wir Ihren Vertrag und beraten Sie zum besten Vorgehen.

[Guido Lenné](#)

Rechtsanwalt aus der Anwaltskanzlei Lenné.

Rechtsanwalt Lenné ist auch Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht.

Wir helfen Ihnen gerne! [Kontaktieren](#) Sie uns. Oder vereinbaren Sie [hier online einen Termin](#) für eine telefonische kostenfreie Erstberatung.

- [Facebook](#)
- [Twitter](#)
- [WhatsApp](#)
- [E-mail](#)

[Zurück](#)