

25. November 2019

Darlehensablösung: Gebühr für Übertragung von Sicherheiten unzulässig

Lassen Kunden ihren Immobilienkredit durch eine andere Bank ablösen und somit die Grundschild im Rahmen eines Treuhandverhältnisses auf diese übertragen, dann darf die ursprüngliche Bank keine Gebühr dafür verlangen. So entschied der Bundesgerichtshof in einem Fall, in dem die Verbraucherzentrale Klage gegen die Kreissparkasse Steinfurt eingereicht hatte – Az.: XI ZR 7/19.

BGH: Entgeltklausel unzulässig

Wenn ein Kunde zu einer anderen Bank wechselt, kassiert die ursprüngliche Bank oft 100 € und mehr an Bearbeitungsentgelten für Treuhandaufträge. Im Falle einer solchen Umschuldung wird die Grundschild sowie die Ablösesumme sukzessiv von einem Kreditinstitut auf das andere übertragen. In der Regel wird die Grundschild von der ersten Bank nur unter der Treuhandauflage freigegeben, dass die neue Bank erst dann darüber verfügen darf, wenn die Restschuld vollständig beglichen wurde.

Wie der BGH entschied, ist das für die Übertragung der Sicherheiten erhobene Entgelt jedoch unzulässig. Weder die alte, noch die neue Bank dürften für die Bearbeitung dieser Treuhandaufträge eine Gebühr verlangen. Die Klausel im Preisverzeichnis der beklagten Kreissparkasse Steinfurt, derzufolge ein Bearbeitungsentgelt von 100 € berechnet wird, sei unwirksam. Sie unterliege der Inhaltskontrolle nach § 307 BGB und halte dieser nicht stand.

Die betreffende Klausel bezieht sich auf Fälle, in denen Kunden ihre Darlehen von einer zweiten Bank ablösen lassen und gestellte Sicherheiten, z. B. Grundpfandrechte, unter Erteilung von Treuhandauflagen auf das Fremdinstitut übertragen lassen möchten. Als Sicherungsgeber hat der

Darlehensnehmer aber Anspruch auf die Rückgewähr des Sicherungsmittels, entweder durch eine Löschungsbewilligung, eine löschungsfähige Quittung oder eine Abtretung der Grundsuld an sich oder einen Dritten. Da der Darlehensgeber die Sicherheiten in dem Fall nicht mehr benötige, handele es sich bei der Entgeltklausel laut BGH um eine der Inhaltskontrolle nach § 307 BGB unterliegende Preisnebenabrede.

Aufwand mit Darlehenszinsen abgegolten

Das Gericht stellte klar, dass Banken verpflichtet seien, die bestellten Sicherheiten freizugeben, wenn diese nicht mehr benötigt würden. Der daraus entstehende Aufwand wäre aber bereits mit den Darlehenszinsen abgegolten worden, so die Richter. Die Bank habe daher keinen Anspruch auf ein zusätzliches Entgelt, zumal sie darüber hinaus mit der Bestellung, Verwaltung und Verwertung von Sicherheiten eigene Vermögensinteressen wahrnehme. Somit haben Bankkunden, die eine solche Treuhandgebühr bereits gezahlt haben, Anspruch auf Erstattung.

Wenn auch Sie ein solches Entgelt entrichtet haben, sollten Sie sich beeilen, denn Ihre Erstattungsansprüche verjähren in der Regel drei Jahre nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Gebühr bezahlt wurde. Wenn Sie die Gebühr also im Jahr 2016 oder später gezahlt haben, können Sie die Erstattung noch durchsetzen. Wir sind Ihnen in unserer Kanzlei gerne dabei behilflich. Nutzen Sie unsere kostenlose Erstberatung, um Ihren Fall durch uns prüfen zu lassen.

[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](#)