

## Gebühren- bzw. Bankentgelte unzulässig?

**Ein Urteil des Bundesgerichtshofs zum Entgelt für die Führung eines Darlehenskontos im Rahmen eines Privatdarlehens (Gebühren sind unzulässig) nehmen wir zum Anlass, Ihnen eine Übersicht zum Thema „Bankentgelte“ zu geben.<br />**

Ein Urteil des Bundesgerichtshofs zum Entgelt für die Führung eines Darlehenskontos im Rahmen eines Privatdarlehens (Gebühren sind unzulässig) nehmen wir zum Anlass, Ihnen eine Übersicht zum Thema „Bankentgelte“ zu geben.

a.) Entgelte, die der Bundesgerichtshof für unzulässig erklärt hat sind, u. a.

1. Ausfertigung einer Löschungsbewilligung bei Hypotheken und Grundschulden  
Geldinstitute müssen per Gesetz die Löschung einer Hypothek oder Grundschuld belegen und dürfen dafür kein besonderes Entgelt vom Kunden verlangen. Die Bank darf auch nicht die Löschungsbewilligung im Darlehensvertragsformular als Hauptleistung ausweisen (Oberlandesgericht Köln, Kammerurteil vom 28.02.2001 – 13 U 95/00 rechtskräftig). Nur tatsächlich angefallene Sachkosten dürfen berechnet werden, z. B. Gebühr für eine notarielle Beglaubigung (Urteil des BGH vom 07.05.1991 – XI ZR 244/90).
2. Führung eines Darlehenskontos im Rahmen eines Privatdarlehens  
Für das Führen eines Darlehenskontos dürfen Banken in ihren Vertragsformularen kein gesondertes Entgelt vereinbaren. Bei der Führung eines solchen Kontos handelt es sich nicht um eine Sonderleistung für die Kunden. Die Bank wird vielmehr allein in ihrem eigenen Interesse tätig, so dass eine Vergütung der Tätigkeit durch den Kunden unzulässig ist (Urteil des BGH vom 07.06.2011 – XI ZR 388/10).

b) Entgelte, die nach Auffassung anderer Gerichte unzulässig sind:

1. Kosten für die Konto- oder Kreditkündigung oder für bloße Erinnerungsschreiben  
Für Schreiben ohne jede Rechtswirkung (z. B. für eine Erinnerung oder die Androhung rechtlicher Konsequenzen) darf nichts verlangt werden. Wenn die Bank eine Geschäftsbeziehung beendet, verfolgt sie nur ihr Eigeninteresse und darf Kunden dafür nicht mit Extra-Entgelt belasten (Auffassung der Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf).
2. Gilt für Kredit- oder sonstige Vertragsangebote, wenn kein Vertragsabschluss erfolgt.  
Interessenten brauchen in der Regel nicht extra zu zahlen, wenn sie nicht mehr an einem Vertrag interessiert sind und auch das Kreditinstitut noch nicht zugestimmt hat. Es gehört zu den üblichen Risiken jeder Geschäftstätigkeit, dass potentielle Kunden abspringen, bevor es zum Vertragsabschluss kommt (Oberlandesgericht Dresden, Urteil vom 08.02.2001, 7 U 2238/00 rechtskräftig).
3. Löschung einer Baufinanzierung  
Eine unzulässige Löschungsgebühr bei Ablösung oder Umschuldung der Baufinanzierung führen einige Institute in Form einer „Treuhandgebühr“ wieder ein. Die Ablösung des Darlehens ist aber eine Grundpflicht der Bank und darf den Kunden nicht als besondere Dienstleistung in Rechnung gestellt werden. Überweist der Notar zur Ablösung Geld auf das für den Kunden geführte Notaranderkonto, erlischt die Darlehensforderung. Die Bank muss dann die Kreditsicherheiten herausgeben bzw. ebenfalls löschen. Ausnahme: Das vorzeitige Ablösen eines Darlehens (Urteil vom

27.05.2009, 13 U 202/08 – [www.vz-nrw.de/link196459A.html](http://www.vz-nrw.de/link196459A.html))

4. Bearbeitungsgebühren für Darlehen

Banken dürfen in ihren Preis- und Leistungsverzeichnissen für die Bearbeitung eines Darlehens keine pauschale Gebühr verlangen. Da sie lediglich in ihrem eigenen Interesse tätig werden, etwa indem sie sich durch eine Bonitätsprüfung gegen Forderungsausfälle schützen, dürfen sich Institute solche Tätigkeiten nicht von ihren Kunden vergüten lassen. Zudem ging es im entschiedenen Fall aus dem Wortlaut der Vertragsklausel nicht hervor, ob die Gebühr auch entsteht, wenn der Darlehensvertrag gar nicht zustande kommt, weil er z. B. widerrufen wird. Auch diese Unklarheit führte zu einer Unwirksamkeit der Bearbeitungsgebühr (Oberlandesgericht Karlsruhe, Urteil 03.05.2011 – 17 U 192/10 rechtskräftig und Oberlandesgericht Celle, Beschluss vom 13.10.2011 – 3 W 86/11).

5. Schätz- und Besichtigungsgebühren

Einige Banken verlangen in ihren AGB eine sogenannte Schätz- und Besichtigungsgebühr für die Wertermittlung eines als Sicherung des Darlehens beliehenen Grundstücks. Das OLG Düsseldorf hat eine solche Gebühr für unzulässig erklärt, weil damit Kosten der nur im Interesse der Bank liegenden Maßnahmen auf den Kunden abgewälzt werden (Urteil vom 05.11.2009 – I - 6 U 17/09).

6. Kontoführungsentgelt bei Bausparverträgen

Auch Bausparkassen verlangen häufig ein Entgelt, um das Darlehenskonto zu führen. Allerdings wird die Bausparkasse auch hier ausschließlich im eigenen Interesse tätig, so dass diese Tätigkeit nicht dem Kunden in Rechnung gestellt werden darf. Anders als bei privaten Darlehen gibt es für Bausparverträge aber noch keine höchstrichterliche Entscheidung, aber... es gibt noch eine dritte Kategorie. In einem Verfahren vor dem Landgericht Nürnberg-Fürth (Az. 7 O 10 682/08) hat die beklagte Bausparkasse BSQ (vormals Quelle Bausparkasse) anerkannt, ein solches Kontoführungsentgelt vom Bausparer nicht mehr zu verlangen.

**Dieses Urteil ist zunächst allein für die Kunden der BSQ von Bedeutung.**

Noch eine dritte Kategorie:

c) Bankentgelte, die der Bundesgerichtshof für zulässig erklärt hat

1. Bereitstellungszinsen für die Zeit zwischen Zusage und Darlehensaushaltung - zulässig (Urteil vom 21.02.1985 – III ZR 207/83).
2. Schadenersatz für Gewinnverluste, wenn Kunden einen Darlehensbetrag nicht abnehmen - zulässig (Urteil vom 21.02.1985 III ZR 207/83).
3. Schadenersatz für Gewinnverluste, wenn Kunden einen Darlehensbetrag vorzeitig zurückzahlen - zulässig, aber die „Vorfälligkeitsentschädigung“ richtet sich nach der Wiederanlagerendite der Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank, nicht nach dem Wert aus dem PEX-Index des Verbrauchers deutscher Hypothekenbanken und des Bundesverbandes öffentlicher Banken Deutschland (Urteil vom 30.11.2004 IX ZR 285/03).
4. Abschlussgebühren für Bausparkassen - zulässig. Bausparkassen dürfen für Abschlüsse eines Bausparvertrages eine sogenannte Abschlussgebühr verlangen.

Zwar werden mit dieser Gebühr die Kosten gedeckt, die mit der Neukundenwerbung durch Außendienstmitarbeiter anfallen, dennoch verfolgen die Bausparkassen – so der Bundesgerichtshof – mit der Neukundenwerbung nicht nur eigene Interessen, denn beim Bausparen liegt die Besonderheit vielmehr darin, dass ein stetiges Neukundengeschäft auch der Bauspargemeinschaft selber zugute kommt. Denn nur bei einem ausreichenden Zufluss neuer Gelder können den Altkunden zinsgünstige Bauspardarlehen zugeteilt werden.

**Kontakt:**

Roland Franz & Partner  
Dipl.-Finw. Bettina M. Rau-Franz  
- Steuerberaterin -

Tel.: 0201 / 81 09 50  
E-Mail: [kontakt@franz-partner.de](mailto:kontakt@franz-partner.de)

roland franz