



Der passende Zug zum richtigen Zeitpunkt..!

Umschuldung von Baukrediten: BGH kippt Entgeltklauseln lt. Urteil vom 10. September 2019, XI ZR 7/19

Wer seinen Immobilienkredit auf eine andere Bank überträgt, von dem darf die bisherige Bank bestimmte Gebühren für den Wechsel nicht verlangen. Das hat der Bundesgerichtshof nach einer Klage gegen eine Sparkasse entschieden. Betroffene können das Geld nun zurückfordern.

Beim Umschulden von Immobilienkrediten auf eine andere Bank darf die bisherige Bank keine Treuhandgebühren fordern. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) nun nach einer Klage des Verbraucherzentrale Bundesverbands (vzbv) entschieden.

Die Kreissparkasse Steinfurt wollte von ihren Kunden 100 Euro für den Wechsel haben – als so genanntes "Entgelt für den Treuhandauftrag". Das haben aber auch viele weitere Banken und Sparkassen ähnlich gefordert.

Wer das zahlen musste, kann sich das Geld nun zurückholen.

Lösen Kunden ihren Immobilienkredit durch eine andere Bank ab, darf die bisherige Bank ein bisher weit verbreitetes Entgelt (viele sagen dazu auch: Gebühren) dafür nicht mehr verlangen. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) nach einer Klage des Verbraucherzentrale Bundesverbands (vzbv) gegen die Kreissparkasse Steinfurt entschieden (Urteil vom 10. September 2019, XI ZR 7/19). Konkret ging es um ein so genanntes "Entgelt für den Treuhandauftrag", das viele Banken und Sparkassen gefordert hatten. Bei der vom vzbv verklagten Sparkasse betrug es 100 Euro. Wer das bezahlt hat, kann es nun zurückfordern.

Jeder Kreditnehmer hat das Recht, spätestens zum Ende der Zinsbindung zu einer günstigeren Bank zu wechseln. Das darf eine Bank nicht schwieriger machen, indem sie Kreditsicherheiten nur gegen ein Entgelt freigibt.

Wer größere Kredite aufgenommen hat, die er über viele Jahre zurückzahlt, der sollte regelmäßig prüfen, ob er den Kredit nicht inzwischen bei einer anderen Bank günstiger weiterführen kann. Läuft die Zinsbindung aus und finden Sie eine andere, günstigere Bank,



Der passende Zug zum richtigen Zeitpunkt..!

können Sie auf diese Weise sehr viel Geld sparen. Den Vorgang nennt man "Umschulden".

100 Euro für Bearbeitung von Treuhandaufträgen

Die Kreissparkasse Steinfurt wollte bei solchen Wechseln noch einmal mitverdienen. Das Preisverzeichnis der Sparkasse sah ein Bearbeitungsentgelt von 100 Euro für "Treuhandaufträge Ablösung Kundendarlehen" vor.

Kunden, die ihren Immobilienkredit ablösen und zu einer anderen Bank wechseln wollten, sollten das Entgelt dafür zahlen, dass die Bank die bestehende Grundschuld im Rahmen eines Treuhandverhältnisses auf die neue Bank überträgt. Der Hintergrund: Bei einer solchen Umschuldung müssen sich die beteiligten Banken Schritt für Schritt miteinander abstimmen.

Keine Sonderleistung für Kunden

Der BGH schloss sich der Auffassung des vzbv an, dass Kreditinstituten dafür kein solches Entgelt zusteht. Die Banken sind gesetzlich dazu verpflichtet, dem Kunden den Wechsel zu einem anderen Kreditinstitut zu ermöglichen. Der BGH hat klargestellt, dass die Aufwände dafür bereits mit dem Zins abgegolten sind und die Bank zudem nur ihre Rechtspflicht zur Darlehensabwicklung erfüllt. Das darf sich ein Kreditinstitut nicht mit Treuhandgebühren extra vergüten lassen.

In erster Instanz hatte das Landgericht Dortmund bereits entschieden, dass die von der Kreissparkasse verwendeten Klauseln, aus welchen diese einen Anspruch auf Erhalt eines Entgelts in Höhe von 125 Euro für die Berechnung einer Vorfälligkeitsentschädigung bei einer vorzeitigen Kreditablösung ableitet, unwirksam sind. Denn der Aufwand zur Berechnung ist Bestandteil der Entschädigung, ein gesondertes Entgelt darf dafür nicht verlangt werden.



Der passende Zug zum richtigen Zeitpunkt..!

Dieser Teil des Urteils von Januar 2018 war bereits rechtskräftig. Die Frage des "Entgelts für den Treuhandauftrag" ist dagegen durch die Instanzen bis vor den BGH gegangen und nun im September 2019 entschieden worden.

Wer betroffen ist und was Sie nun tun können;

Bearbeitungskosten für Treuhandaufträge von 100 Euro und mehr hatten viele Banken und Sparkassen verlangt, nicht nur die Kreissparkasse Steinfurt. Mit dem Urteil des Bundesgerichtshofs ist nun klar: Bankkunden können das Entgelt zurückfordern.

Gehen Sie dabei so vor:

Prüfen Sie, ob Ihre Bank beim Wechsel ein "Entgelt für den Treuhandauftrag" oder eine ähnliche Gebühr verlangt hatte.

Mit einem formlosen Anschreiben können Sie das Entgelt nebst Zinsen zurückfordern. Berufen Sie sich hierbei auf das Aktz.: XI ZR 7/19.

Sollte das Kreditinstitut Ihren Anspruch wegen Verjährung zurückweisen, argumentieren Sie wie folgt:

Ansprüche verjähren grundsätzlich erst drei Jahre nach Entstehung und Erlangung der Kenntnis der den Anspruch begründenden Umstände (§199 BGB). Diese Verjährungsfrist beginnt erst mit dem BGH-Urteil vom 10.9.2019 zu laufen, weshalb Verjährung frühestens nach dem 31.12.2022 eintreten kann.

Da der Autor keine Rechtsberatung durchführen darf, so fragen Sie Ihren Rechtsanwalt.