

Bearbeitungsentgelte bei Darlehen unzulässig auch bei Immobilienfinanzierungen?

In der Regel finanzieren die Eheleute den Erwerb oder Bau eines Hauses über Darlehen bei den Banken. Oftmals berechnen die Banken dann für die Vorbereitungsarbeiten Bearbeitungsentgelte. Diese können mit einem Prozentsatz von der Darlehenssumme berechnet sein, oder aber auch pauschal.

Der Bundesgerichtshof hat in zwei Urteilen vom 13.05.2014 festgestellt, dass Bearbeitungsentgelte nicht verlangt werden dürfen. Denn sie stellen kein Entgelt für eine gesonderte Leistung dar. Entgelte für vorbereitende Tätigkeiten vor dem Vertragsabschluss sind nach Auffassung des BGH ohnehin durch den zu zahlenden Vertragszins abgedeckt.

Allerdings muss darauf hingewiesen werden, dass die beiden Entscheidungen wegen so genannter „Verbraucherdarlehen“ ergangen sind, nicht zu Immobilienfinanzierungsdarlehen. Warum bei einer Hausfinanzierung das allerdings anders sein sollte, ist nicht ersichtlich.

Das bedeutet, dass Darlehensnehmer, die in der Vergangenheit ein solches Entgelt gezahlt haben, gegenüber ihrem kreditgebenden Institut einen Erstattungsanspruch haben. Das heißt, die gezahlten Bearbeitungsentgelte können zurückgefordert werden.

Die jeweiligen Bankkunden sollten sich schriftlich unter Fristsetzung an das Finanzierungsinstitut wenden und die sich aus dem schriftlichen Immobiliendarlehensvertrag ergebende Bearbeitungsgebühr zurückfordern.

Soweit die Banken sich darauf berufen, dass ein solcher Erstattungsanspruch verjährt ist, weil die normale Verjährungsfrist von drei Jahren gilt, kann man sich unter Umständen auf die Urteile des Bundesgerichtshofs vom 20.01.2009, Aktz. XI ZR 504/07 und vom 15.06.2014, Aktz. XI ZR 309/09 stützen. Der Bundesgerichtshof lässt die Verjährungsfrist erst beginnen, wenn nach Klärung einer umstrittenen Rechtslage die Klageerhebung im Einzelfall zumutbar ist.

Allerdings muss darauf hingewiesen werden, dass diese Rechtsauffassung durchaus nicht unumstritten ist. Beim BGH sind zur Frage der Verjährung zwei Revisionsverfahren deshalb anhängig. Nach derzeitigem Kenntnisstand werden diese Verfahren am 28.10.2014 verhandelt, so dass für Erstattungsansprüche aus dem Jahr 2011 mindestens noch bis zum 31.12.2014 Zeit ist, entsprechende verjährungshemmende Maßnahmen zu ergreifen.

Rechtsanwalt

Bernd Schöning

Fachanwalt für Verkehrsrecht

Mühlenstraße 101 - 48703 Stadtlohn
Tel. 02563 97670 - Fax 02563 97672

www.schoening-rechtsanwalt.de
zentrale@schoening-rechtsanwalt.de