

Kein Bearbeitungsentgelt, keine Bearbeitungsgebühr bei treuhänderischer Ablösung von Immobiliendarlehen / Darlehensverträgen durch eine andere Bank

Das Oberlandesgericht Hamm hat in einer Entscheidung vom 4.12.2019 zum Az. 19 U 27/18 festgestellt, dass die Beanspruchung von Bearbeitungsentgelten und Bearbeitungsgebühren für Treuhandaufträge zur Ablösung bestehender Kundendarlehen, den Verbraucher entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen und eine entsprechende Regelung i. S. d. § 307 Abs. 2, Nr. 1, Abs. 1 S. 1 BGB daher unwirksam ist.

Lösen Kunden ihren Immobilienkredit durch eine andere Bank demnach ab, darf die bisherige kreditgewährende Bank kein Entgelt dafür verlangen, dass sie die Grundschuld im Rahmen eines Treuhandverhältnisses auf den neuen Kreditgeber überträgt. Hierbei sind Beträge zwischen 100 € und 750 € im Interbankenverkehr für die Bearbeitung von Treuhandaufträgen üblich.

Das Oberlandesgericht Hamm traf hierzu die Feststellung, dass Banken für die Treuhandabwicklung der Grundschuldübertragung kein Entgelt zusteht. Es gehöre zu den nebenvertraglichen Pflichten einer Bank, ihrem Kunden den Wechsel zu einem anderen Finanzinstitut zu ermöglichen und die dafür benötigten Sicherheiten gegen Treuhandauflagen freizugeben. Es handele sich nicht um eine bepreisbare Sonderleistung für Kunden, die sich eine Bank deshalb auch nicht gesondert vergüten lassen könne.

Das Oberlandesgericht in Hamm hat hiermit die bereits existierende Rechtsprechung des BGH zur Unwirksamkeit der Vereinbarung von Bearbeitungsgebühren, Bearbeitungsentgelten sowie Bearbeitungsprovisionen in Verbraucherdarlehensverträgen (BGH Urteil vom 13.05.2014 zum Az. XI ZR 405/12 und XI ZR 552/15) aber auch in Verträgen mit Unternehmern und Freiberuflern (BGH Urteil vom 4.07.2017 zum Az. XI ZR 562/15 und XI ZR 233/16) sowie zur Unwirksamkeit von Zinscappositionen (BGH Urteil vom 5.06.2018 zum Az. XI ZR 790/16), nunmehr auch auf Bearbeitungsgebühren für die treuhänderische Abwicklung und Übertragung von Sicherheiten erweitert.

Bei Rückfragen steht Ihnen hierzu

Rechtsanwalt Döttelbeck

Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht

per E-Mail: doettelbeck@doettelbeck.de oder bogner@doettelbeck.de

oder telefonisch in unseren Büros in Hamm oder Dortmund zur Verfügung