

Kontogebühren von Bausparkassen sind unzulässig

Für Bausparverträge in der Darlehensphase dürfen keine Kontogebühren erhoben werden. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) nach einer Klage der Verbraucherzentrale NRW entschieden (AZ: XI ZR 308/15). Mit unserem Musterbrief können gezahlte Gebühren nun zurückverlangt werden.

Das Wichtigste in Kürze:

- Eine Kontogebühr in der Darlehensphase ist unzulässig. Verbraucher können mit unserem Musterbrief eine Erstattung verlangen.
- Ungeklärt ist, ob eine Kontogebühr in der Sparphase (teilweise auch Servicepauschale genannt) ebenfalls unzulässig ist.
- Verwechseln Sie die Kontogebühr nicht mit anderen Entgelten. Nicht jedes ist unzulässig. Die Institute dürfen zum Beispiel Abschlussgebühren verlangen. Darlehensgebühren dagegen sind ebenfalls unwirksam.

Mehrere Bausparkassen verlangen von ihren Kunden eine Kontogebühr während der Darlehensphase ihres Bausparvertrags. Dieser Forderung hat der Bundesgerichtshof (BGH) jetzt einen Riegel vorgeschoben (AZ: XI ZR 308/15). Geklagt hatte die Verbraucherzentrale NRW gegen die Deutsche Bausparkasse Badenia AG, die bislang 9,48 Euro pro Jahr verlangte.

Von dem Urteil profitieren auch Kunden anderer Bausparkassen. Zwar hat der BGH nur über die Vertragsklausel der konkret beklagten Bausparkasse entschieden, nach unserer Auffassung sind die Argumente des Gerichtes aber auch auf die Kontogebühren anderer Bausparkassen übertragbar.

Entgeltregelung weicht vom gesetzlichen Leitbild ab

Die Praxis, mit Kontogebühren bei Bausparverträgen Kasse zu machen, ist unzulässig. Die Institute ließen sich mit der Gebühr eine Tätigkeit vergüten, die sie überwiegend im eigenen Interesse vornähmen, hat der BGH erklärt. Die Entgeltregelung weiche vom gesetzlichen Leitbild eines Darlehensvertrages ab und benachteilige den Kunden unangemessen.

Beachten Sie: Das aktuelle Urteil bezieht sich auf Bausparverträge in der Darlehensphase. Es trifft also auf Verbraucher zu, die sich ihr Bauspardarlehen bereits haben auszahlen lassen.

Die zwei Phasen eines Bausparvertrags

Bausparverträge werden in aller Regel zum Bau oder Erwerb eines Hauses oder einer Eigentumswohnung abgeschlossen. Typischerweise unterteilt sich ein solcher Vertrag in zwei Phasen. In der **Sparphase**, die oft sieben oder mehr Jahre beträgt, zahlen die Verbraucher eine monatliche oder jährliche Rate.

Haben sie auf diesem Wege ein bestimmtes Mindestguthaben angespart und werden noch einige weitere Voraussetzungen erfüllt, erhalten die Bausparer die Bausparsumme ausgezahlt, die sich aus ihrem Guthaben und einem zusätzlichen Darlehen zusammensetzt. Anschließend beginnt die **Darlehensphase**, in der das Darlehen nach und nach zurückgezahlt wird.

Gezahlte Kontogebühren zurückverlangen

Mit unserem kostenlosen Musterbrief können Bausparkunden gezahlte Kontogebühren zurückfordern. Entgelte, die im Jahr 2014 oder später gezahlt wurden, können wegen der dreijährigen Verjährungsfrist noch mindestens bis Ende 2017 zurückverlangt werden. Ob der Erstattungsanspruch bei früher gezahlten Entgelten bereits verjährt ist, ist bisher nicht entschieden.

Verweigert die Bausparkasse die Erstattung mit dem Hinweis auf eine bereits eingetretene Verjährung, sollte eine Klage daher wohl überlegt sein. Das Risiko, vor Gericht zu verlieren (und damit auch die Gerichts- und Rechtsanwaltskosten zahlen zu müssen), ist kaum einzuschätzen.

Im Streit können Ombudsleute helfen

Ein Mittelweg zwischen Aufgabe und Klage kann das Ombudsmannverfahren sein. Auf diesem Wege entstehen immerhin keine weiteren Kosten. Die Verfahrensordnungen der Ombudsleute sehen aber in der Regel vor, dass sie zu gerichtlich ungeklärten Fragen nicht entscheiden. Daher kann derzeit nicht eingeschätzt werden, ob sie solchen älteren Erstattungsforderungen stattgeben.

Noch keine Entscheidung zu Gebühr in der Sparphase

Mehrere Bausparkassen haben Ihre Kunden Anfang 2017 darüber informiert, dass sie in der Sparphase nun eine Kontogebühr erheben. Zum Teil wird das neue Entgelt auch "Servicepauschale" genannt.

Die Entgelte haben zwar unterschiedliche Namen, werden aber scheinbar für die gleiche Tätigkeit verlangt: In den Infoschreiben verschiedener Bausparkassen heißt es mit nahezu identischen Formulierungen, das Entgelt werde für die "bauspartechnische Verwaltung, Kollektivsteuerung und Führung einer Zuteilungsmasse" berechnet. Verbraucher konnten oder können (je nach Ablauf der Widerspruchsfrist) dieser Vertragsänderung widersprechen. Dies gilt unabhängig von der Frage, ob eine Kontogebühr/Servicepauschale in der Sparphase zulässig ist oder nicht.

Weitere Bausparkassen-Entgelte

Bausparkassen verlangen von ihren Kunden viele verschiedene Entgelte. Nicht alle sind unzulässig.

Beispielsweise dürfen die Institute eine **Abschlussgebühr** verlangen. Eine solche wird schon bei Abschluss des Bausparvertrages fällig. Bereits im Dezember 2010 hat der BGH entschieden (BGH, Urteil vom 07.12.2010, Az.: XI ZR 3/10), dass dieses Entgelt zulässig ist. Das aktuelle Urteil des BGH ändert daran nichts.

Unzulässig ist dagegen eine **Darlehensgebühr**. Diese verlangten zahlreiche Bausparkassen bisher bei Auszahlung des Bauspardarlehens. Nach Klage der Verbraucherzentrale NRW erklärte der BGH dieses Entgelt im Jahr 2016 für unzulässig (BGH, Urteil vom 8.11.2016, AZ XI ZR 552/15).

tipp tipp tipp tipp tipp