

31. Juli 2001/AT

Infobrief 25/01

Löschungsbewilligung, Bearbeitungsgebühren, Pfandaustausch

Sachverhalt

Die Deutsche Apotheker- und Ärztebank hat für eine Löschungsbewilligung die Kosten des Notars, $\frac{1}{4}$ Gebühr gem. §§ 141, 32, 45 KostO sowie Gebühren, Schreibauslagen und Mehrwertsteuer verlangt. Daneben stellte sie 250 DM „Bearbeitungsgebühr für die Abfassung und Herstellung der Urkunde sowie Prüfung des Sachverhaltes“ dem Kreditnehmer in Rechnung. Dieses sei gerechtfertigt und stehe mit der Rechtsprechung im Einklang, da sie mit ihrer Tätigkeit dem Kreditnehmer eine $\frac{1}{2}$ Notar-Gebühr gem. § 38 Abs. 2 Nr. 5 KostO erspart habe.

Außerdem wendet sich der Kreditnehmer gegen Bearbeitungsgebühren von 500 DM und 928 DM, die die Westfälische Landschaft Bodenkreditbank AG aus Anlass eines Pfandaustausches 1999 und 2000 verlangt hat. Der Kreditnehmer hält auch dieses für nicht gerechtfertigt.

Stellungnahme

Schon 1991 hat der BGH entschieden, dass eine Entgeltforderung von Banken für die Erteilung von Löschungsbewilligungen als AGB Klausel aufzufassen und wegen einer unangemessenen Benachteiligung des Kunden unwirksam sind (BGH WM 1991, 1113 = BB 1991, 1289 = NJW 1991, 1953). Der BGH stützt dabei seine Entscheidung zu Recht auf die Wertungen der §§ 369, 1144 BGB. Aus § 369 I BGB lässt sich der allgemeine Grundsatz entnehmen, dass zwar der Schuldner die Kosten ein Quittung zu tragen hat, der Gläubiger aber auf der anderen Seite keinen Entgeltanspruch für die Ausfertigung hat. In § 1144 BGB wird darüber hinaus auch noch Verpflichtung des Gläubigers zur „Aushändigung des Hypothekenbriefes und der sonstigen Unterlagen, die zur Berichtigung des Grundbuches erforderlich sind“ gesetzlich festgeschrieben. Nach ständiger Rechtsprechung des BGH kann aber für die Erfüllung einer gesetzlichen Verpflichtung kein Entgelt vom Vertragspartner im Rahmen von AGB genommen werden. Sofern also trotz dieser ausdrücklichen Recht-

• Direktor

• Rödingsmarkt 33 • D-20459 Hamburg

• Fon: 040/309691-0 • Fax: 040/309691-22

Prof. Dr. Udo Reifner

Hamburger Sparkasse • BLZ 200 505 50

E-mail: iff@iff-hamburg.de

Konto-Nr. 1238 122921

WWW: <http://www.iff-hamburg.de>

sprechung Banken für Löschungsbewilligungen Entgelte verlangen, ist dies eindeutig rechtswidrig (Derleder/Metz ZIP 1993, 573 (575)).

Daran ändert auch nichts die Tatsache, dass sie die Notarkosten nach eigenen Ausführungen durch Eigenaufwand niedrig halte. Die Prüfung der Voraussetzungen einer Löschung wird nämlich im eigenen Interesse (des Kreditgebers) vorgenommen und stellt keine Dienstleistung für den Kunden dar. Auch die Erteilung der Quittung in Form einer Urkunde ist originäre Pflicht des Kreditgebers. Dazu hat der BGH in dem zitierten Urteil festgestellt, dass eine Gebühr auch dann unzulässig ist, wenn im Gegensatz zu anderen Banken keine Notarkosten verlangt werden. Das Kreditinstitut kann sich daher nicht darauf berufen, es habe durch seine Arbeit die Notarkosten niedrig gehalten. Vielmehr sind nur die notwendigen Auslagen zu erstatten. Nur soweit das Kreditinstitut die Erstellung der Quittung nicht selbst vornehmen kann, sind die Auslagen dafür zu ersetzen. Andernfalls könnten Bearbeitungsgebühren für die Erteilung der Löschungsbewilligung über den Umweg der Abgabe der Bearbeitung an Dritte verlangt werden. Dieses widerspricht der zitierten Entscheidung des BGH. Die Erteilung der Löschungsbewilligung ist eine originäre Pflicht des Kreditgebers, die kostenfrei zu sein hat. Da den Kreditgeber die Pflicht trifft, die Urkunde zu erstellen und sie auszuhändigen, kann es lediglich die notwendigen Notarkosten, hier eine $\frac{1}{4}$ Gebühr zuzüglich der genannten Auslagen verlangen.

Zu der zweiten Frage lässt sich sagen, dass Gebühren, soweit sie sich nicht aus dem Preisverzeichnis der Banken ergeben, gem. § 315 BGB von der Bank verlangt werden können (Nr. 12 Abs. 1 S. 3 AGB-Banken), soweit es sich nicht um eine Erfüllung gesetzlicher Pflichten, der Doppelbepreisung einer Leistung oder einer Tätigkeit im eigenen Interesse handelt. Auch geht der Pfandtausch über die normale Abwicklung der Kredite hinaus und ist nicht mit den normalen Kosten für den Kredit abgedeckt. Der Pfandtausch musste auch ausschließlich auf Wunsch der Kreditnehmer erfolgen (Derleder/Metz ZIP 573 (585)) und damit durfte keine Ablösung der Kredite verbunden sein. Davon ist im vorliegenden Fall wohl auszugehen. Daher ist in derartigen Fällen eine Erhebung einer Gebühr durch die Bank möglich.

Die Gebühren, die gem. § 315 BGB einseitig vom Kreditgeber nach „billigem Ermessen“ bestimmt werden können, sind gerichtlich überprüfbar (Palandt 60. Aufl., § 315 Rz. 2 ff.). Die Gebühren sind unverbindlich, wenn sie unbillig, insbesondere wenn sie willkürlich sind. Dieses ist hier aufgrund der Höhe der Gebühren anzunehmen, die nicht durch den Arbeitsaufwand gerechtfertigt zu sein scheinen. Wie sich die Preise zusammensetzen, ist nicht ersichtlich. Sie erscheinen angesichts des Aufwandes zu hoch und vor allem willkürlich, soweit die Gebühren keinen weiteren Aufwand als die Umschreibung abdecken und nicht etwa noch Sachverständigengutachten für die Wertermittlung der Ersatzobjekte beinhalten. 100 bis 200 DM pro Abwicklung erscheinen vielmehr angemessen.