

## UMSCHULDEN OHNE KOSTEN

In Anbetracht der aktuellen Zinssituation überlegen sich viele Menschen, die ihr Haus oder ihre Wohnung finanziert haben, die Schulden auf ein zinsgünstigeres oder attraktiveres Darlehen umzuschulden. Hierfür verlangt die neue Bank, dass die Grundschulden, also die Absicherung für die Immobilienfinanzierung, an sie abgetreten werden, da die alte Bank nach der Umschuldung keine Sicherheiten mehr benötigt.

Neben der Tatsache, dass die Übertragung der Schulden von einer Bank zur anderen Bank oft Zeit und Nerven kostet, wurde der Umschuldende auch oft finanziell zur Kasse gebeten.

Der Bundesgerichtshof hat in einer brandaktuellen Entscheidung am 10.09.2019 (Az.: XI ZR 7/19) entschieden, dass Banken für die Übertragung von Grundschulden keine Gebühren in Rechnung stellen dürfen, wenn der Kreditnehmer (also derjenige, der seine Wohnung oder sein Haus bei der Bank finanziert hat) im Zuge einer Umschuldung seine Immobilienfinanzierung bei einer anderen Bank weiterführen will.

Der Bundesgerichtshof begründet dies damit, dass die Bank durch die Stellung der Grundschulden ausschließlich eigene Interessen und nicht Kundeninteressen verfolgt. In solchen Fällen ist der bei der Bank verbundene Aufwand durch den Darlehenszins laut den obersten Richtern mit abgegolten.

Das aktuelle Urteil des Bundesgerichtshofs reiht sich somit in eine Vielzahl von Grundsatzentscheidungen ein, die den finanziellen Spielraum der Banken erheblich eingeschränkt haben. Ob dies wirtschaftspolitisch, insbesondere auch in Zeiten der absoluten Niedrigzinsen, so sinnvoll ist, sei hier dahingestellt.

In der Praxis empfiehlt es sich häufig hier das gemeinsame Gespräch im Vorfeld zu suchen, um nicht letztlich bei einer neuen Immobilienfinanzierung oder Darlehensumschuldung in eine rechtliche Auseinandersetzung zu geraten. Gegebenenfalls sollte hier zur Absicherung der Rat eines spezialisierten Fachanwalts eingeholt werden.

Zusammengefasst gilt für alle Bankgebühren der Leitsatz des BGHs: „Für die Erfüllung einer Bankpflicht kann die Bank letztlich keine Gebühren verlangen.“

Holger Johannes Pütz-von Fabock  
Rechtsanwalt und Partner der Kanzlei  
meyerhuber rechtsanwälte partnerschaft mbB  
Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht  
Dozent für Bankrecht  
Dozent für europäisches Wirtschafts- und Unternehmensrecht  
Fachanwalt für Arbeitsrecht