

01. März 2016

Wertermittlungsgebühren in Darlehensverträgen zwecks Immobilienfinanzierung sind unzulässig

Worum geht es?

Viele Banken und Bausparkassen erheben per Formularvertrag im Rahmen der Gewährung von Immobilienkrediten Kosten für die Wertermittlung der Immobilie. Wertermittlungsgebühren stellen die Kosten dar, die ein Gutachter für die Ermittlung des Wertes einer Immobilie verlangt. Diese Gebühr wird von den Banken oft auch als sog. Schätzkosten, Taxkosten oder auch als Kosten der Objektbesichtigung bezeichnet.

Naturgemäß knüpfen die Banken die Bereitstellung bzw. die Gewährung des Darlehens an eine positive Bewertung der zu finanzierenden Immobilie. Diese stellt schließlich ihre Sicherheit für das Darlehen dar. Demgegenüber erfolgt eine solche Wertermittlung ausschließlich im eigenen Interesse der Banken und gehört darüber hinaus zu ihren gesetzlichen Verpflichtungen um Vorfeld der Kreditgewährung.

Derartige vorformulierte Klauseln in Darlehensverträgen, welche die Wertermittlungskosten auf den Kunden abwälzen, sind regelmäßig unzulässig!

Das sagt die Rechtsprechung:

Das Landgericht Stuttgart hatte erstmals auf Veranlassung der Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen über eine durch die Bausparkasse Wüstenrot im Darlehensvertrag veranschlagte Wertermittlungsgebühr zu entscheiden. Das Gericht hielt diese Gebühr für rechtswidrig. In den Urteilsgründen heißt es:

„Ein Anspruch auf Ersatz anfallender Kosten besteht nur dann, wenn dies im Gesetz

vorgesehen ist. Ist dies nicht der Fall, können entstandene Kosten nicht auf Dritte abgewälzt werden, indem gesetzlich auferlegte Pflichten in Allgemeinen Geschäftsbedingungen zu individuellen Dienstleistungen gegenüber Vertragspartnern erklärt werden".

Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs erfolgt die Wertermittlung ausschließlich im Interesse des finanzierenden Instituts (BGH-Urteil vom 20.03.2007 - AZ.: ZR 414/04).

Das jeweilige Kreditinstitut versucht auf diesem Wege schlichtweg einen Vergütungsanspruch für Tätigkeiten zu begründen, zu deren Erbringung es selbst bereits gesetzlich verpflichtet ist bzw. vorwiegend im eigenen Interesse zur Einschätzung des Kreditrisikos vornimmt. (vgl. OLG Celle, 13 W 49/10, OLG Düsseldorf, I-6 U 17/09; LG Stuttgart, 20 O 9/07; LG Düsseldorf, 12 O 335/07).

Darlehensnehmer, die Kosten für die Wertermittlung gezahlt haben, können daher ihr Geld nach den Grundsätzen der ungerechtfertigten Bereicherung zurückfordern. Hierbei gilt hinsichtlich des Rückforderungsanspruchs die regelmäßige Verjährungsfrist von 3 Jahren.

Umgehung durch eigene Beauftragung des Wertermittlers

Aktuell vereinbaren die Banken eine solche Wertermittlungsgebühr zumeist nicht mehr als Allgemeine Geschäftsbedingung in den Darlehensverträgen. Vielmehr wird versucht den Kunden selbst das Wertermittlungsgutachten beauftragen zu lassen. Nach unserer Auffassung stellt, dies nur einen weiteren Versuch dar, die ihnen selbst obliegende Verpflichtung zu umgehen und auf diese Weise Kosten zu sparen.

Das Landgericht Dortmund hat einen ähnlich gelagerten Sachverhalt mit Urteil vom 6. Januar 2015 (Az. 25 O 184/14, rechtskräftig) entschieden:

Das Entgelt ist nach Auffassung des Gerichtes auch dann unzulässig, wenn der Auftrag zur Gutachtenerstellung zwar gesondert erteilt werde, er aber mit dem Darlehensvertrag verknüpft sei. Im entschiedenen Fall wurde im Auftrag Bezug auf den zu schließenden Darlehensvertrag genommen.

Lassen Sie prüfen, ob in Ihrem Fall konkret ein Anspruch besteht und welche Vorgehensweise sich für Sie empfiehlt.

[Guido Lenné](#)

Rechtsanwalt aus der Anwaltskanzlei Lenné.

Rechtsanwalt Lenné ist auch Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht.

Wir helfen Ihnen gerne! [Kontaktieren](#) Sie uns. Oder vereinbaren Sie [hier online einen Termin](#) für eine telefonische kostenfreie Erstberatung.

[Zurück](#)