

## Keine Bankbearbeitungsgebühren für Kredite bei Immobilienentwicklung

- *Einmalige Kreditgebühr als laufzeitunabhängige Preisnebenabrede benachteiligt den Darlehensnehmer und muss zurückgezahlt werden*
- *Aufwand der Bank muss auch bei Developermaßnahmen über Zins gedeckt werden*

Ein weiterer Pluspunkt für Unternehmer, der Geld von seiner Bank zurück erhält. In der Entscheidung des Landgerichts Frankfurt am Main klagte ein gewerblicher Immobilienentwickler gegen die Bank, die ihm mehrere Unternehmenskredite gewährt hatte. Diese hatte vertraglich eine Darlehensgebühr in dem Kreditformular eingetragen. Einige Zeit nach Rückzahlung sämtlicher Gewerbekredite und Beendigung der Geschäftsbeziehung zwischen den Parteien, forderte der Unternehmer ebenjenes Bearbeitungsentgelt zurück.

### Verstoß gegen das Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB)

Nach Auffassung des Projektentwicklers habe die Bank die Gebühr zu Unrecht erhoben: Als Unternehmer sei er dadurch einseitig benachteiligt und die entsprechende Klausel des Darlehensvertrages würde seiner Meinung nach gegen AGB-Recht. Die Bank jedoch stritt nicht nur ab, dass es sich überhaupt um eine allgemeine Geschäftsbedingung handele, sondern vertrat auch die Ansicht dass die Erhebung einer Darlehensgebühr bei Selbstständigen rechtlich unproblematisch sei.

Das LG Frankfurt a.M. entschied überwiegend zu Gunsten des Unternehmers. So sei die in Rede stehende Klausel zwischen den Vertragsparteien im Einzelnen nicht ausgehandelt worden. Vielmehr sei diese einseitig von der Bank vorformuliert gewesen und somit als AGB anzusehen. Ausweislich des Darlehensvertrages fiel die Bankbearbeitungsgebühr auch nicht für die Kapitalüberlassung an, sondern „unter Berücksichtigung des Arbeitsaufwandes der Bank“. Entgeltklauseln, mit denen vorwiegend Aufwendungen gedeckt werden sollen, die im eigenen Interesse der Bank oder aufgrund rechtlicher Verpflichtungen erbracht werden, seien mit der Rechtsordnung jedoch nicht vereinbar.

### Praxistipp der Kanzlei GÖDDECKE RECHTSANWÄLTE

Das LG Frankfurt a. M. bezog sich in seiner Entscheidung ausdrücklich auf ein früheres Urteil des Bundesgerichtshofes (BGH), der entsprechende Vereinbarungen in Verbraucherdarlehensverträgen für unwirksam erklärt hatte. Diese Erwägungen seien aber grundsätzlich auch auf Verträge mit gewerblichen Kunden anwendbar. Inzwischen hat der BGH diese Sichtweise in einer weiteren Entscheidung bestätigt. Gewerbliche Kreditnehmer sollten nun zügig ihre Möglichkeiten ausloten. GÖDDECKE RECHTSANWÄLTE ist in diesen Punkten der Ansprechpartner für Unternehmen.

Quelle: Landgericht Frankfurt/M. (LG Frankfurt a. M.), Urt. v. 07.05.2015 – Az. 2-05 O 482/14

Rechtsanwalt Hartmut Göddecke  
(02241 / 17 33-20)