TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LAS COMUNIDADES EUROPEAS
SOUDNÍ DVŮR EVROPSKÝCH SPOLEČENSTVÍ
DE EUROPÆISKE FÆLLESSKABERS DOMSTOL
GERICHTSHOF DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN
EUROOPA ÜHENDUSTE KOHUS
ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΤΩΝ ΕΥΡΩΠΑΪΚΩΝ ΚΟΙΝΟΤΗΤΩΝ
COURT OF JUSTICE OF THE EUROPEAN COMMUNITIES
COUR DE JUSTICE DES COMMUNAUTÉS EUROPÉENNES
CÚIRT BHREITHIÚNAIS NA gCÓMHPHOBAL EORPACH
CORTE DI GIUSTIZIA DELLE COMUNITÀ EUROPEE
EIROPAS KOPIENU TIESA

CVRIA
LUXEMBOURG

EUROPOS BENDRIJŲ TEISINGUMO TEISMAS
EURÓPAI KÖZÖSSÉGEK BÍRÓSÁGA
IL-QORTI TAL-ĠUSTIZZJA TAL-KOMUNITAJIET EWROPEJ
HOF VAN JUSTITIE VAN DE EUROPESE GEMEENSCHAPPEN
TRYBUNAŁ SPRAWIEDLIWOŚCI WSPÓLNOT EUROPEJSKICH
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DAS COMUNIDADES EUROPEIAS
SÚDNY DVOR EURÓPSKYCH SPOLOČENSTIEV
SODIŠČE EVROPSKIH SKUPNOSTI
EUROOPAN YHTEISÖJEN TUOMIOISTUIN
EUROPEISKA GEMENSKAPERNAS DOMSTOL

Abteilung Presse und Information

PRESSEMITTEILUNG Nr. 68/04

28. September 2004

Schlussanträge des Generalanwalts Philippe Léger in der Rechtssache C-350/03

Elisabeth und Wolfgang Schulte / Deutsche Bausparkasse Badenia AG

NACH ANSICHT VON GENERALANWALT LEGER KÖNNEN SICH VERBRAUCHER NICHT AUF DIE HAUSTÜRGESCHÄFTERICHTLINIE BERUFEN, UM EINEN IMMOBILIENKAUFVERTRAG ZU WIDERRUFEN

Der Generalanwalt weist darauf hin, dass die Richtlinie ausdrücklich nicht für Immobilienkaufverträge gelte und dass der Gerichtshof daher keine anders lautende Entscheidung treffen könne.

Kontext der Rechtssache

Die vorliegende Rechtssache knüpft an das Urteil des Gerichtshofes aus dem Jahr 2001 in der Rechtssache Heininger[1] an, mit dem der Gerichtshof entschieden hat, dass das nach der Haustürgeschäfterichtlinie[2] vorgesehene Widerrufsrecht für Realkreditverträge gilt. Der Gerichtshof hat außerdem entschieden, dass ein Verbraucher, der nicht über sein Widerrufsrecht belehrt wurde, dieses nicht verliert, und dass sich die Folgen eines etwaigen Widerrufs dieses Vertrages für den Kaufvertrag über die Immobilie nach dem nationalen Recht richten.

1992 trat in Deutschland ein Immobilien- und Finanzdienstleistungsunternehmen an die Eheleute Schulte heran und schlug ihnen eine Geldanlage in Form eines kreditfinanzierten Immobilienerwerbs vor. Es handelte sich dabei um eine Eigentumswohnung in einem im sozialen Wohnungsbau errichteten Haus, das renoviert worden war. Aus steuerlichen Gründen sollte die Wohnung fremdgenutzt und vollständig fremdfinanziert werden. Nach Aufnahme des durch eine Grundschuld gesicherten Darlehens unterzeichneten die Eheleute Schulte vor einem Notar den Kaufvertrag mit der Eigentümerin der Immobilie. Anschließend wurde durch

[1] C-481/99 (Slg. 2001, I-9945), Pressemitteilung Nr. 66/01.
[2] Richtlinie 85/577/EWG des Rates vom 20. Dezember 1985 betreffend den Verbraucherschutz im Falle von außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen (ABl. L 372, S. 31; auch bezeichnet als „Richtlinie“).

eine weitere notarielle Urkunde die Grundschuld bestellt. Die Eheleute Schulte traten außerdem einer Mieteinnahmengemeinschaft bei. Auf ihre Anweisung zahlte die Darlehensgeberin den Nettokreditbetrag unmittelbar an die Verkäuferin der Wohnung aus.

Nachdem die Eheleute Schulte ihren Zahlungsverpflichtungen nicht mehr nachkamen, forderte die Darlehensgeberin die Rückzahlung des Darlehens und betrieb anschließend die Zwangsvollstreckung. Im Anschluss an das Urteil Heininger widerriefen die Eheleute Schulte im Jahr 2002 den Darlehensvertrag mit der Begründung, dieser sei in einer Haustürsituation geschlossen worden. Sie erhoben beim Landgericht Bochum Vollstreckungsabwehrklage. Das Landgericht hat das Verfahren ausgesetzt und dem Gerichtshof mehrere Fragen vorgelegt.

Die dem Gerichtshof vorgelegten Fragen

Einleitend weist das Landgericht Bochum darauf hin, dass der Bundesgerichtshof auch nach dem Urteil Heininger die Ansicht vertreten habe, dass der Immobilienkredit und der durch den Kredit finanzierte Kauf der Immobilie keine verbundenen Verträge seien, die eine wirtschaftliche Einheit bildeten. Diese Auslegung hätte dazu geführt, dass der Widerruf des Kreditvertrags die Unwirksamkeit des Immobilienkaufvertrags zur Folge hätte. Die vom Bundesgerichtshof vertretene Lösung bedeute dagegen, dass der Verbraucher im Fall des Widerrufs des Kreditvertrags sofort den Darlehensbetrag nebst Zinsen zurückzahlen müsse.

Das Landgericht Bochum fragt den Gerichtshof, ob die Auslegung des Bundesgerichtshofs mit dem Gemeinschaftsrecht vereinbar ist. Es stellt daher drei Fragen, die dahin gehen, 1. ob die Richtlinie, die nicht für Immobilienkaufverträge gilt, trotzdem auf einen derartigen Vertrag angewendet werden kann, wenn er zu einem einheitlichen Finanzgeschäft gehört, das auch einen Realkreditvertrag umfasst, 2. ob der Widerruf des Realkreditvertrags den Widerruf des Immobilienkaufvertrags zur Folge haben kann und 3. ob es dem im Gemeinschaftsrecht vorgesehenen Schutz des Verbrauchers zuwiderläuft, wenn er im Fall des Widerrufs des Realkreditvertrags sofort den Darlehensbetrag nebst Zinsen zurückzahlen muss.

Die Ansicht des Generalanwalts

Generalanwalt Léger hat heute seine Schlussanträge in dieser Rechtssache vorgetragen. Er ist zunächst der Ansicht, dass das Vorabentscheidungsersuchen des Landgerichts Bochum unzulässig sei; es betreffe nämlich einen hypothetischen Fall, da das Landgericht nicht geklärt habe, ob der Kreditvertrag in einer Haustürsituation geschlossen worden sei.

Der Generalanwalt äußert sich jedoch hilfsweise zur Sache.

Zur ersten Frage weist er darauf hin, dass die Haustürgeschäfterichtlinie ausdrücklich nicht für Immobilienkaufverträge gelte und dass dies auch dann der Fall sei, wenn der betreffende Vertrag wie im Ausgangsverfahren zu einem einheitlichen Finanzgeschäft gehöre.

Zur zweiten Frage erkennt der Generalanwalt an, dass sich unter dem Aspekt des Verbraucherschutzes der Widerruf des Realkreditvertrags auch auf die Gültigkeit des Immobilienkaufvertrags auswirken müsste. Die Richtlinie sei jedoch in Bezug darauf, dass sie nicht für Immobilienkaufverträge gelte, völlig klar und eindeutig. Der Gerichtshof könne die Richtlinie daher nicht auf derartige Verträge anwenden, da sonst gegen den fundamentalen Grundsatz der Rechtssicherheit verstoßen würde.

Was schließlich die Verpflichtung zur Rückzahlung des Darlehens betrifft, so schlägt der

Generalanwalt vor, die Frage des Landgerichts Bochum für unzulässig zu erklären, da dieses nicht begründet habe, warum eine derartige Verpflichtung gegen das Gemeinschaftsrecht verstoßen könnte.

HINWEIS: Die Ansicht des Generalanwalts ist für den Gerichtshof nicht bindend. Aufgabe des Generalanwalts ist es, dem Gerichtshof in völliger Unabhängigkeit einen Entscheidungsvorschlag für die betreffende Rechtssache zu unterbreiten. Die Richter des Gerichtshofes der Europäischen Gemeinschaften treten nunmehr in die Beratung ein. Das Urteil wird zu einem späteren Zeitpunkt verkündet.

Zur Verwendung durch die Medien bestimmtes nichtamtliches Dokument, das den Gerichtshof nicht bindet.

Dieses Dokument ist in folgenden Sprachen verfügbar: FR, EN, DE, IT, GR

Den vollständigen Wortlaut der Schlussanträge finden Sie heute ab ca. 12.00 Uhr MEZ auf den Internetseiten des Gerichtshofes (http://curia.eu.int/jurisp/cgi-bin/form.pl?lang=de).

Für weitere Auskünfte wenden Sie sich bitte an Dr. Hartmut Ost,
Tel.: (00352) 4303 3255, Fax: (00352) 4303 2734