



## PRESSEMITTEILUNG Nr. 182/24

Luxemburg, den 17. Oktober 2024

Urteil des Gerichtshofs in der Rechtssache C-76/22 | Santander Bank Polska

### **Vorzeitige Rückzahlung eines Immobilienkredits: Der Verbraucher kann einen Teil der Provision für die Kreditgewährung zurückfordern, wenn ihm nicht mitgeteilt wurde, dass die Provision nicht von der Laufzeit des Vertrags abhängt**

*Das gilt auch dann, wenn der Verbraucher diese Provision beim Abschluss des Kreditvertrags auf einmal entrichtet hat*

In Polen schloss eine Verbraucherin einen Hypothekenkreditvertrag mit einer Laufzeit von 360 Monaten. Beim Abschluss des Kreditvertrags zahlte sie eine in den Gesamtkosten des Kredits enthaltene Provision für dessen Gewährung.

19 Monate später zahlte die Verbraucherin den gesamten Kredit zurück. Sie forderte die Bank auf, ihr den Teil der fraglichen Provision zu erstatten, der der Restlaufzeit des Vertrags von 341 Monaten entsprach. Nachdem ihre Beschwerde von der Bank zurückgewiesen worden war, erhob die Verbraucherin Klage vor Gericht.

Da das angerufene polnische Gericht Zweifel hinsichtlich der Auslegung der Richtlinie über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher<sup>1</sup> hat, fragt es den Gerichtshof, ob im Fall der vorzeitigen Rückzahlung eines Hypothekenkredits die Provision für die Kreditgewährung teilweise zu erstatten ist. Dazu erläutert es, dass die Bank dem Verbraucher nicht mitgeteilt habe, ob die fraglichen Kosten objektiv mit der Laufzeit des Kreditvertrags zusammenhängen. Für den Fall, dass dies zu bejahen ist, fragt das polnische Gericht den Gerichtshof nach der Methode zur Berechnung des der Verbraucherin zu erstattenden Betrags.

Der Gerichtshof weist darauf hin, dass der Kreditgeber dem Verbraucher vorvertragliche Informationen über die Aufschlüsselung der Kosten nach einmaligen und regelmäßigen Kosten erteilen muss<sup>2</sup>. **Fehlen Informationen, anhand deren festgestellt werden kann, ob die betreffenden Kosten mit der Laufzeit des Vertrags zusammenhängen oder ob sie von dieser Laufzeit unabhängig sind, ist davon auszugehen, dass sie mit der Laufzeit des Vertrags zusammenhängen und im Fall der vorzeitigen Rückzahlung Gegenstand einer Ermäßigung sein können. Die Bank hat der Verbraucherin derartige Informationen über die streitige Provision offenbar nicht erteilt. In einem solchen Fall muss das nationale Gericht feststellen, dass auch diese Provision unter das Recht des Verbrauchers auf Ermäßigung der Gesamtkosten des Kredits fällt.**

Nach Ansicht des Gerichtshofs darf der Verbraucher nämlich nicht durch das Fehlen von Informationen benachteiligt werden, zu deren Erteilung der Kreditgeber verpflichtet ist. Außerdem **bedeutet der Umstand, dass der Verbraucher Kosten beim Abschluss des Vertrags auf einmal entrichtet hat, nicht zwangsläufig, dass diese Kosten von der Laufzeit des Vertrags unabhängig sind** und daher nicht teilweise erstattet werden können.

Der Gerichtshof stellt ferner fest, dass **das Unionsrecht keine spezifische Berechnungsmethode zur Bestimmung des Betrags der Ermäßigung der Gesamtkosten des Kredits vorgibt**. Es ist Sache des nationalen

Gerichts, hierüber zu entscheiden, indem es eine Methode anwendet, die einen hohen Verbraucherschutz gewährleistet.

**HINWEIS:** Mit einem Vorabentscheidungsersuchen haben die Gerichte der Mitgliedstaaten die Möglichkeit, dem Gerichtshof im Rahmen eines Rechtsstreits, über den sie zu entscheiden haben, Fragen betreffend die Auslegung des Unionsrechts oder die Gültigkeit einer Handlung der Union vorzulegen. Der Gerichtshof entscheidet dabei nicht den beim nationalen Gericht anhängigen Rechtsstreit. Dieser ist unter Zugrundelegung der Entscheidung des Gerichtshofs vom nationalen Gericht zu entscheiden. Die Entscheidung des Gerichtshofs bindet in gleicher Weise andere nationale Gerichte, wenn diese über vergleichbare Fragen zu befinden haben.

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

Der [Volltext und gegebenenfalls die Zusammenfassung](#) des Urteils werden am Tag der Verkündung auf der Curia-Website veröffentlicht.

Pressekontakt: Hartmut Ost ☎ +352 4303-3255

Filmaufnahmen von der Verkündung des Urteils sind verfügbar über „[Europe by Satellite](#)“ ☎ (+32) 2 2964106.

**Bleiben Sie in Verbindung!**



<sup>1</sup> [Richtlinie 2014/17/EU](#) des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher.

<sup>2</sup> Mittels des Europäischen standardisierten Merkblatts (ESIS-Merkblatt), das alle personalisierten Informationen über die wesentlichen Merkmale des Darlehens und auch die Bedingungen für eine vorzeitige Rückzahlung enthält.