



PRESSEMITTEILUNG Nr. 74/25

Luxemburg, den 24. Juni 2025

Urteil des Gerichtshofs in der Rechtssache C-351/23 | GR REAL

Der Verbraucherschutz und das Erfordernis eines wirksamen gerichtlichen Rechtsschutzes gebieten, dass Verbraucher unter bestimmten Voraussetzungen nach einer Zwangsvollstreckung aus einer Hypothek an ihrem Familienheim der Rechtmäßigkeit der Eigentumsübertragung auf einen Dritten entgegentreten können

Dies gilt, wenn Verbrauchern die Möglichkeit vorenthalten wurde, die Aussetzung oder die Nichtigerklärung dieser Vollstreckung wegen des Vorhandenseins einer missbräuchlichen Klausel in dem Vertrag, auf dessen Grundlage die Vollstreckung betrieben wurde, auf dem Rechtsweg zu erwirken, obwohl es übereinstimmende Anhaltspunkte für die potenzielle Missbräuchlichkeit dieser Klausel gab und der Erwerber zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung davon Kenntnis hatte, dass entsprechende gerichtliche Schritte unternommen worden waren

Ein slowakisches Regionalgericht ist mit einem Rechtsstreit befasst, in dem eine Gesellschaft, der bei einer außergerichtlichen Versteigerung der Zuschlag für ein als Familienheim dienendes Haus erteilt wurde, Räumungsklage gegen die Voreigentümer des Hauses erhoben hat. Den Voreigentümern war ein mit einer Hypothek an diesem Haus gesichertes Darlehen gewährt worden. Sie machen eine Verletzung ihrer Verbraucherrechte geltend und widersetzen sich der Räumung. Das slowakische Gericht möchte vom Gerichtshof wissen, ob die Richtlinie über missbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen¹ in einem solchen gerichtlichen Verfahren anwendbar ist. Es möchte auch wissen, ob diese Richtlinie einer nationalen Regelung entgegensteht, die die außergerichtliche Zwangsvollstreckung aus einer hypothekarischen Sicherheit zulässt, obwohl ein Antrag auf Aussetzung gestellt wurde, der auf eine möglicherweise missbräuchliche Klausel in dem Darlehensvertrag gestützt wird. Beide Fragen werden vom Gerichtshof bejaht.

In der Slowakei gewährte eine Bank einem Paar einen Kredit in Höhe von 63 000 Euro, der in monatlichen Raten bis Januar 2030 zurückzuzahlen war. Nach einer Klausel in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen konnte die Bank bei Zahlungsverzug sofort die vollständige Rückzahlung der ausstehenden Beträge verlangen, die durch eine Hypothek am Familienheim dieser Verbraucher gesichert waren.

Nachdem die Verbraucher mit der Zahlung in Verzug geraten waren, betrieb die Bank die Zwangsvollstreckung aus dieser hypothekarischen Sicherheit im Rahmen einer außergerichtlichen Versteigerung. Dagegen erhoben die Darlehensnehmer Klage vor Gericht, mit der sie eine Verletzung ihrer Verbraucherrechte durch die Bank geltend machten. Noch während der im Rahmen dieser Klage gestellte Antrag auf Aussetzung der Vollstreckung aus der hypothekarischen Sicherheit anhängig war, wurde das Familienheim im Wege der Versteigerung an eine dritte Gesellschaft verkauft. Der Versteigerer und die Erwerberin waren bei der Versteigerung davon in Kenntnis gesetzt worden, dass ein Gerichtsverfahren gegen die Zwangsvollstreckung im Gang war.

Die Darlehensnehmer weigerten sich, das Haus freizugeben, und die Gesellschaft erhob Räumungsklage gegen sie.

Darauffin erhoben die Darlehensnehmer Widerklage, mit der sie der Rechtmäßigkeit der Übertragung des Eigentums an der Immobilie entgegentraten und eine Verletzung ihrer Verbraucherrechte sowie ihres Rechts auf Achtung der Wohnung geltend machten. Das Regionalgericht Prešov (Slowakei) hat den Gerichtshof mit der Sache befasst.

Der Gerichtshof antwortet erstens, dass der **Gegenstand des Ausgangsrechtsstreits**, die Umstände, unter denen das Eigentum an der streitigen Immobilie übertragen wurde, nämlich, **dass die Darlehensnehmer im Rahmen des außergerichtlichen Zwangsvollstreckungsverfahrens nicht untätig geblieben waren, und das Vorliegen übereinstimmender Anhaltspunkte für das mögliche Vorhandensein einer potenziell missbräuchlichen Klausel in dem Vertrag, auf dessen Grundlage die Zwangsvollstreckung betrieben wurde, es rechtfertigen, dass sich die Darlehensnehmer auf die in der Richtlinie vorgesehenen Schutzmechanismen berufen können.** Die Verbraucher hatten nämlich von den im slowakischen Recht vorgesehenen rechtlichen Möglichkeiten Gebrauch gemacht, um dieser Vollstreckung entgegenzutreten, und gleichzeitig die in die Vollstreckung involvierten Personen über ihr Vorgehen informiert.

Folglich stellt sich der Schutz der Rechtssicherheit der bereits erfolgten Eigentumsübertragung auf einen Dritten im vorliegenden Fall nicht als absoluter Schutz dar, der der Anwendung der Richtlinie entgegensteht, und die **Richtlinie** ist in dem gerichtlichen Verfahren vor dem Regionalgericht Prešov **anwendbar**.

Der Gerichtshof antwortet zweitens, dass **eine nationale Regelung, die eine außergerichtliche Zwangsvollstreckung aus einer hypothekarischen Sicherheit an einem Familienheim trotz eines anhängigen Aussetzungsantrags und trotz übereinstimmender Anhaltspunkte dahin, dass diese Vollstreckung auf der Grundlage einer missbräuchlichen Vertragsklausel betrieben wird, zulässt, gegen das Unionsrecht verstößt**, zumal, wenn die betreffenden Rechtsvorschriften nicht die Möglichkeit vorsehen, im Rahmen eines Verfahrens nach der Zwangsvollstreckung deren Nichtigkeitserklärung wegen des Vorhandenseins einer solchen Klausel in dem Vertrag, auf dessen Grundlage diese Vollstreckung betrieben wurde, auf dem Rechtsweg zu erwirken.

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 abrufbar über „[Europe by Satellite](#)“ ☎+32 2 2964106.

Bleiben Sie in Verbindung!



¹ [Richtlinie 93/13/EWG](#) des Rates vom 5. April 1993 über missbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen.