

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



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 EURÓPSKÝCH SPOLEČENSTEV  
SODIŠČE EVROPSKIH SKUPNOSTI  
EUROOPAN YHTEISÖJEN TUOMIOISTUIN  
EUROPEISKA GEMENSKAPERNAS DOMSTOL

Presse und Information

## PRESSEMITTEILUNG Nr. 91/05

25. Oktober 2005

Urteile des Gerichtshofes in den Rechtssachen C-350/03 und C-229/04

*Elisabeth Schulte und Wolfgang Schulte / Deutsche Bausparkasse Badenia AG*

*Crailsheimer Volksbank eG / Klaus Conrads, Frank Schulzke und Petra Schulzke-Lösche  
sowie Joachim Nitschke*

**DIE MITGLIEDSTAATEN MÜSSEN DAFÜR SORGEN, DASS EIN  
KREDITINSTITUT, DAS EINEN VERBRAUCHER NICHT ÜBER SEIN RECHT  
BELEHRT HAT, DEN ZUR FINANZIERUNG EINES IMMOBILIENERWERBS  
DIENENDEN DARLEHENSVERTRAG ZU WIDERRUFEN, DIE RISIKEN TRÄGT,  
DIE MIT DER IN EINER HAUSTÜRSITUATION ZUSTANDE GEKOMMENEN  
KAPITALANLAGE VERBUNDEN SIND**

*Die Richtlinie über Haustürgeschäfte verbietet es jedoch nicht grundsätzlich, dass der Verbraucher, der den Darlehensvertrag widerruft, das Darlehen zuzüglich der marktüblichen Zinsen sofort vollständig zurückzahlen muss. In keinem Fall erstreckt sich das Widerrufsrecht auf den Kaufvertrag über die Immobilie.*

Nach der Richtlinie über Haustürgeschäfte von 1985<sup>1</sup> hat ein Verbraucher grundsätzlich sieben Tage Zeit, um einen in einer Haustürsituation geschlossenen Vertrag zu widerrufen. Der Gewerbetreibende ist verpflichtet, den Verbraucher bei Vertragsabschluss schriftlich über sein Widerrufsrecht zu belehren.

Das Landgericht Bochum und das Hanseatische Oberlandesgericht in Bremen haben dem Gerichtshof der Europäischen Gemeinschaften mehrere Fragen nach der Auslegung dieser Richtlinie vorgelegt. Sie sind mit Rechtsstreitigkeiten zwischen Verbrauchern und Kreditinstituten über Kapitalanlagen befasst, bei denen die Vertragsverhandlungen in einer Haustürsituation durchgeführt wurden. Die Kapitalanlagen bestanden in einem Kaufvertrag über eine Immobilie, der mit einer Immobiliengesellschaft geschlossen wurde, und einem zur Finanzierung des Kaufes dienenden Darlehensvertrag mit dem Kreditinstitut. Sie wurden den

<sup>1</sup> 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).

Verbrauchern bei einem Besuch in deren Wohnung von einem Mitarbeiter der Immobiliengesellschaft oder einem unabhängigen Vermittler angeboten.

Der Gerichtshof stellt zunächst fest, dass die Richtlinie dem Verbraucher kein Recht zum Widerruf eines Immobilienkaufvertrags verleiht, auch wenn dieser Vertrag Bestandteil eines kreditfinanzierten Kapitalanlagemodells ist, bei dem die vor Vertragsabschluss durchgeführten Vertragsverhandlungen sowohl hinsichtlich des Immobilienkaufvertrags als auch des zur Finanzierung dienenden Darlehensvertrags in einer Haustürsituation erfolgten. Die Richtlinie soll den Verbraucher zwar vor den Gefahren schützen, die sich insbesondere aus einem Vertragsabschluss während eines Besuchs des Gewerbetreibenden beim Verbraucher ergeben, indem sie ihm unter bestimmten Umständen ein Widerrufsrecht verschafft, doch sind Kaufverträge über Immobilien ausdrücklich und unmissverständlich vom Anwendungsbereich der Richtlinie ausgeschlossen.

Die Richtlinie steht nationalen Vorschriften nicht entgegen, die die Rechtsfolgen des Widerrufs eines Darlehensvertrags auch im Rahmen von Kapitalanlagemodellen, bei denen das Darlehen ohne den Erwerb der Immobilie nicht gewährt worden wäre, auf die Rückabwicklung des Darlehensvertrags beschränken.

Wurde der Verbraucher von dem Kreditinstitut über sein Recht zum Widerruf des Darlehensvertrags belehrt, so verbietet es die Richtlinie grundsätzlich auch nicht, dass der Verbraucher im Fall des Widerrufs das Darlehen zuzüglich der marktüblichen Zinsen sofort vollständig zurückzahlen muss.

Der Gerichtshof stellt jedoch klar, dass in Fällen wie denen der Ausgangsverfahren, in denen der Verbraucher nicht über sein Recht zum Widerruf des Darlehensvertrags belehrt wurde, das Kreditinstitut die mit den fraglichen Kapitalanlagen verbundenen Risiken zu tragen hat. Wäre der Verbraucher nämlich von dem Kreditinstitut rechtzeitig belehrt worden, so hätte er seine Entscheidung, den Darlehensvertrag zu schließen, rückgängig machen können und hätte gegebenenfalls später den notariellen Kaufvertrag nicht geschlossen. Dadurch hätte er es vermeiden können, sich den **Risiken** auszusetzen, **dass die Immobilie zum Zeitpunkt des Kaufes zu hoch bewertet wird, dass sich die veranschlagten Mieteinnahmen nicht erzielen lassen und dass sich die Erwartungen in Bezug auf die Entwicklung des Immobilienpreises als falsch erweisen**. Es ist Sache des nationalen Gesetzgebers und der nationalen Gerichte, den Schutz des Verbrauchers vor den Folgen der Verwirklichung dieser Risiken zu gewährleisten.

**Die Anwendung der Richtlinie kann**, wenn ein Dritter im Namen oder für Rechnung eines Gewerbetreibenden in die Aushandlung oder den Abschluss eines Vertrages eingeschaltet wird, **auch nicht davon abhängig gemacht werden, dass der Gewerbetreibende wusste oder hätte wissen müssen, dass der Vertrag in einer Haustürsituation geschlossen wurde**.

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

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

*Den vollständigen Wortlaut der Urteile finden Sie heute ab ca. 12.00 Uhr MEZ auf der  
Internetseite 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*

*Filmaufnahmen von der Verkündung der Urteile sind verfügbar über den von der  
Europäischen Kommission, Generaldirektion Presse und Kommunikation, angebotenen*

*Dienst EbS „Europe by Satellite“, L-2920 Luxemburg,  
Tel.: (00352) 4301 35177, Fax: (00352) 4301 35249,  
oder B-1049 Brüssel, Tel.: (0032) 2 2964106, Fax: (0032) 2 2965956*