

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-GUSTIZZJA TAL-KOMUNITAJIET EWROPEJ  
HOF VAN JUSTITIE VAN DE EUROPESE GEMEENSCHAPPEN  
TRYBUNAŁ SPRAWIEDLIWOŚCI WSPÓLNOT EUROPEJSKICH  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DAS COMUNIDADES EUROPEIAS  
SÚDNY DVOR EURÓPSKÝCH SPOLOČENSTEV  
SODIŠČE EVROPSKIH SKUPNOSTI  
EUROOPAN YHTEISÖJEN TUOMIOISTUIN  
EUROPEISKA GEMENSKAPERNAS DOMSTOL

Presse und Information

**PRESSEMITTEILUNG Nr. 49/05**

2. Juni 2005

Schlussanträge des Generalanwalts in der Rechtssache C-229/04

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

**NACH ANSICHT VON GENERALANWALT PHILIPPE LÉGER BESTEHT DAS  
WIDERRUFSRECHT DES VERBRAUCHERS IM FALL EINES DURCH EINEN  
VERMITTLER ABGESCHLOSSENEN HAUSTÜRGESCHÄFTS AUCH DANN,  
WENN DER GEWERBETREIBENDE DIESE VERTRIEBSPRAXIS NICHT  
GEKANNT HAT**

*Ein Immobilienanleger, der einen Darlehensvertrag widerruft, muss das Darlehen sofort  
zurückzahlen, er ist aber, wenn er über sein Widerrufsrecht nicht belehrt wurde, nicht  
verpflichtet, zusätzlich die marktüblichen Zinsen zu zahlen.*

Nach den Rechtssachen *Heininger*<sup>1</sup> und *Schulte*<sup>2</sup> betrifft die vorliegende Rechtssache erneut die Auslegung der Haustürgeschäftsrichtlinie<sup>3</sup> im spezifischen Zusammenhang mit Immobilieninvestitionen, die in den 90er Jahren in Deutschland von Privatpersonen getätigt wurden. Diese Richtlinie betrifft den Verbraucherschutz im Fall von Verträgen, die z. B. anlässlich eines Besuchs des Gewerbetreibenden oder eines Vermittlers beim Verbraucher in seiner Wohnung geschlossen werden, ohne dass der Verbraucher um diesen Besuch gebeten hätte.

In der Rechtssache *Heininger* hat der Gerichtshof entschieden, dass das nach der Richtlinie vorgesehene Widerrufsrecht für Realkreditverträge gilt. Der Verbraucher, der nicht über sein Widerrufsrecht belehrt worden sei, verliere dieses nicht, und die Folgen eines etwaigen Widerrufs dieses Vertrages für den Immobilienkaufvertrag richteten sich nach dem nationalen Recht. In der Rechtssache *Schulte* hat Generalanwalt Léger die Auffassung vertreten, dass

<sup>1</sup> Urteil vom 13. Dezember 2001 in der Rechtssache C-481/99 (Slg. 2001, I-9945; Pressemitteilung Nr. 66/01).

<sup>2</sup> Rechtssache C-350/03, beim Gerichtshof anhängig; vgl. die Schlussanträge von Herrn Léger vom 28. September 2004 (Pressemitteilung Nr. 68/04).

<sup>3</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).

sich die Käufer, um ihren Immobilienkaufvertrag zu widerrufen, nicht auf die Richtlinie berufen könnten, die ausdrücklich nicht für Immobilienkaufverträge gelte.

Die vorliegende Rechtssache betrifft die Voraussetzungen und die Folgen des Widerrufs. Beim Hanseatischen Oberlandesgericht in Bremen sind drei Rechtsstreitigkeiten anhängig, in denen ein unabhängiger Vermittler unaufgefordert bei Privatpersonen erschienen war, ihnen die mit dem Erwerb eines Appartements in einem Hotelkomplex bei Stuttgart und einem Steuersparmodell erzielbaren Einsparungen dargelegt und sie sodann aufgefordert hatte, einen Realkreditvertrag mit der Crailsheimer Volksbank eG zu unterzeichnen. Dieser Vermittler war über mehrere selbständige Vertriebsfirmen eingeschaltet worden und war der Bank daher vollkommen unbekannt.

Da sich der Betrieb des Hotelkomplexes schnell als defizitär herausstellte und mehrere beteiligte Gesellschaften insolvent wurden, waren die Immobilienanleger, die mit den Einkünften aus der Vermietung ihrer Appartements rechneten, nicht mehr in der Lage, das Darlehen an die Crailsheimer Volksbank zurückzuzahlen, worauf sie von dieser verklagt wurden. Die Anleger widerriefen ihren Kreditvertrag und machten dabei geltend, dass der Vertrag in einer Haustürsituation abgeschlossen worden sei. Das Hanseatische Oberlandesgericht war der Ansicht, dass die Entscheidung der Rechtsstreitigkeiten von der Auslegung der Haustürgeschäfte-Richtlinie abhängt, und hat dem Gerichtshof der Europäischen Gemeinschaften mehrere Fragen vorgelegt.

Generalanwalt Léger hat heute seine Schlussanträge in dieser Rechtssache vorgetragen.

Seiner Ansicht nach setzt das in der Richtlinie vorgesehene Widerrufsrecht in dem Fall, dass ein Vertrag durch Vermittlung eines Dritten geschlossen wurde, nicht voraus, dass der Gewerbetreibende das Verhalten des Dritten kannte oder zumindest kennen musste. Das bei Haustürgeschäften vorhandene Überraschungsmoment und somit der in der Richtlinie beschriebene objektive Tatbestand rechtfertigen es, den Verbraucher durch ein Widerrufsrecht zu schützen.

Hinsichtlich der Folgen des Widerrufs erinnert der Generalanwalt daran, dass sie sich nach dem nationalen Recht richten, das die volle Wirksamkeit der Richtlinie entsprechend ihrer Zielsetzung, den Verbraucher zu schützen, zu gewährleisten habe.

Insoweit vertritt er die Auffassung, dass dieses Ziel bei einem einheitlichen Finanzgeschäft, das einen Realkreditvertrag und einen Immobilienkaufvertrag umfasse, es nicht verbiete, dass der Verbraucher im Fall des Widerrufs des Kreditvertrags die Darlehensvaluta zurückzuzahlen habe, auch wenn das Darlehen auf seine Anweisung unmittelbar an den Immobilienverkäufer ausgezahlt worden sei. Denn der Verbraucher habe frei entschieden, das Darlehen für den Kauf des Appartements zu verwenden, während die Bank sich darauf beschränkt habe, seine Anweisungen hierzu auszuführen.

Die Richtlinie stehe auch einer Verpflichtung zur sofortigen Rückzahlung nicht entgegen, die eine logische Folge des Widerrufs des Darlehensvertrags sei. Andernfalls würde die Richtlinie für wenig skrupulöse Verbraucher schnell zu einem Mittel, um sich missbräuchlich zu bereichern.

Schließlich stehe die Richtlinie grundsätzlich einer im Fall des Widerrufs eines Darlehensvertrags bestehenden Verpflichtung zur Zahlung gesetzlicher Zinsen nicht entgegen. Um den Ausgangszustand wiederherzustellen, sei es logisch, dass der Darlehensnehmer auch

die Einnahmen zu erstatten habe, die die Darlehensvaluta abgeworfen hätte, wenn sie weiter dem Darlehensgeber zur Verfügung gestanden hätte. Die Richtlinie stehe aber einer solchen Verpflichtung für den Zeitraum entgegen, in dem die Bank den Verbraucher nicht über sein Widerrufsrecht belehrt habe, sofern die Verspätung des Widerrufs ausschließlich auf das Versäumnis der Bank zurückgehe.

**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: DE, EN, FR, IT*

*Den vollständigen Wortlaut der Schlussanträge 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*