

Europäischer Gerichtshof, Urteil vom 07.12.2017 – C-598/15

ECLI:EU:C:2017:945

URTEIL DES GERICHTSHOFS (Fünfte Kammer)

7. Dezember 2017 (*1)

„Vorlage zur Vorabentscheidung – Richtlinie 93/13/EWG – Verbraucherverträge – Missbräuchliche Klauseln – Befugnisse des nationalen Gerichts – Wirksamkeit des Verbraucherschutzes – Hypothekenkreditvertrag – Außergerichtliches Verfahren zur Vollstreckung der hypothekarischen Sicherheit – Vereinfachtes gerichtliches Verfahren zur Anerkennung der dinglichen Rechte des Zuschlagsempfängers“

In der Rechtssache C-598/15

betreffend ein Vorabentscheidungsersuchen nach Art. 267 AEUV, eingereicht vom Juzgado de Primera Instancia de Jerez de la Frontera (Gericht erster Instanz Jerez de la Frontera, Spanien) mit Entscheidung vom 9. November 2015, beim Gerichtshof eingegangen am 16. November 2015, in dem Verfahren

Banco Santander SA

gegen

Cristobalina Sánchez López

erlässt

DER GERICHTSHOF (Fünfte Kammer)

unter Mitwirkung des Kammerpräsidenten J. L. da Cruz Vilaça, der Richter E. Levits (Berichterstatter) und A. Borg Barthet, der Richterin M. Berger und des Richters F. Biltgen,

Generalanwalt: N. Wahl,

Kanzler: L. Carrasco Marco, Verwaltungsrätin,

aufgrund des schriftlichen Verfahrens und auf die mündliche Verhandlung vom 26. April 2017,

unter Berücksichtigung der Erklärungen

–

der Banco Santander SA, vertreten durch J. M. Rodríguez Cárcamo und A. M. Rodríguez Conde, abogados,

–

der spanischen Regierung, vertreten durch M. J. García-Valdecasas Dorrego als Bevollmächtigte,

–

der Europäischen Kommission, vertreten durch J. Baquero Cruz, N. Ruiz García und D. Roussanov als Bevollmächtigte,

nach Anhörung der Schlussanträge des Generalanwalts in der Sitzung vom 29. Juni 2017

folgendes

Urteil

Rn. 1

Das vorliegende Vorabentscheidungsersuchen betrifft die Auslegung der Art. 3, 6 und 7 der Richtlinie 93/13/EWG des Rates vom 5. April 1993 über missbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen (ABl. 1993, L 95, S. 29).

Rn. 2

Es ergeht im Rahmen eines Rechtsstreits zwischen der Banco Santander SA und Frau Cristobalina Sánchez López wegen des Verfahrens der Anerkennung der dinglichen Rechte, die sich aus dem Erwerb ihrer Wohnung durch die Banco Santander im Rahmen einer Zwangsversteigerung ergeben.

Rechtlicher Rahmen

Richtlinie 93/13

Rn. 3

Art. 1 Abs. 2 der Richtlinie 93/13 lautet:

„Vertragsklauseln, die auf bindenden Rechtsvorschriften oder auf Bestimmungen oder Grundsätzen internationaler Übereinkommen beruhen, bei denen die Mitgliedstaaten oder [die Europäische Union] – insbesondere im Verkehrsbereich – Vertragsparteien sind, unterliegen nicht den Bestimmungen dieser Richtlinie.“

Rn. 4

Art. 3 Abs. 1 dieser Richtlinie bestimmt:

„Eine Vertragsklausel, die nicht im Einzelnen ausgehandelt wurde, ist als missbräuchlich anzusehen, wenn sie entgegen dem Gebot von Treu und Glauben zum Nachteil des Verbrauchers ein erhebliches und ungerechtfertigtes Missverhältnis der vertraglichen Rechte und Pflichten der Vertragspartner verursacht.“

Rn. 5

Art. 6 Abs. 1 dieser Richtlinie lautet:

„Die Mitgliedstaaten sehen vor, dass missbräuchliche Klauseln in Verträgen, die ein Gewerbetreibender mit einem Verbraucher geschlossen hat, für den Verbraucher unverbindlich sind, und legen die Bedingungen hierfür in ihren innerstaatlichen Rechtsvorschriften fest; sie sehen ferner vor, dass der Vertrag für beide Parteien auf derselben Grundlage bindend bleibt, wenn er ohne die missbräuchlichen Klauseln bestehen kann.“

Rn. 6

Art. 7 Abs. 1 der Richtlinie 93/13 bestimmt:

„Die Mitgliedstaaten sorgen dafür, dass im Interesse der Verbraucher und der gewerbetreibenden Wettbewerber angemessene und wirksame Mittel vorhanden sind, damit der Verwendung missbräuchlicher Klauseln durch einen Gewerbetreibenden in den Verträgen, die er mit Verbrauchern schließt, ein Ende gesetzt wird.“

Spanisches Recht

Rn. 7

Die Ley 1/2000 de Enjuiciamiento civil (Gesetz 1/2000 über den Zivilprozess, BOE Nr. 7 vom 8. Januar 2000, S. 575, im Folgenden: Zivilprozessordnung) sieht in Art. 250 Abs. 1 vor:

„Vom Gericht wird im vereinfachten Verfahren unabhängig vom Streitwert über folgende Anträge entschieden:

...

7.

Anträge von Inhabern dinglicher, im Grundbuch eingetragener Rechte auf deren Durchsetzung gegenüber Personen, die diese Rechte bestreiten oder ihre Ausübung stören, ohne über einen

eingetragenen Titel zu verfügen, der dies rechtfertigen würde.

...“

Rn. 8

Nach Art. 444 Abs. 2 der Zivilprozessordnung hat der Beklagte auf Antrag des Klägers die vom Gericht festgesetzte Sicherheit zu leisten, um gegen den im Rahmen des Verfahrens nach Art. 250 Abs. 1 Nr. 7 der Zivilprozessordnung eingebrachten Antrag Widerspruch erheben zu können. Zudem sind in Art. 444 Abs. 2 der Zivilprozessordnung die Widerspruchsgründe abschließend aufgeführt. Das Vorliegen missbräuchlicher Klauseln im Hypothekenkreditvertrag, auf den sich der außergerichtliche Verkauf der belasteten Sache stützt, gehört nicht zu diesen Gründen.

Rn. 9

Gemäß Art. 440 Abs. 2 der Zivilprozessordnung hat der Richter, wenn der Beklagte nicht vor Gericht erscheint oder wenn er erscheint, ohne die Sicherheit zu leisten, nach Anhörung des Beklagten ein Urteil zu erlassen, mit dem die „Herausgabe“ der Immobilie und die Räumung durch ihren Bewohner angeordnet wird.

Rn. 10

Die Ausübung der Rechte aus der Eintragung einer Hypothek wird u. a. in Art. 41 des Decreto por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (Dekret zur Genehmigung der offiziellen Neufassung des Hypothekengesetzes) vom 8. Februar 1946 (BOE Nr. 58 vom 27. Februar 1946, S. 1518, im Folgenden: Hypothekengesetz) geregelt. In dieser Vorschrift in ihrer auf den Sachverhalt des Ausgangsverfahrens anwendbaren Fassung hieß es:

„Dingliche Klagen aus im Grundbuch eingetragenen Rechten können in dem [in der Zivilprozessordnung] geregelten vereinfachten Verfahren gegen diejenigen erhoben werden, die ohne eingetragenen Titel diese Rechte bestreiten oder ihre Ausübung stören. ...“

Rn. 11

In Art. 129 Abs. 1 des Hypothekengesetzes in seiner auf den Sachverhalt des Ausgangsverfahrens anwendbaren Fassung hieß es:

„Die Hypothekenvollstreckung kann

a)

unmittelbar in die hypothekarisch belasteten Sachen erfolgen und unterliegt dabei den Bestimmungen ... [der Zivilprozessordnung] ...

b)

oder durch außergerichtlichen Verkauf der hypothekarisch belasteten Sache gemäß Art. 1858 des Zivilgesetzbuchs, sofern dies in der Urkunde über die Bestellung der Hypothek nur für den Fall, dass das Kapital oder die Zinsen des gesicherten Betrags nicht gezahlt werden, vereinbart ist.“

Rn. 12

Die Vorschriften über den außergerichtlichen Verkauf in Art. 129 des Hypothekengesetzes wurden durch Art. 3 Abs. 3 der Ley 1/2013 de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social (Gesetz 1/2013 über Maßnahmen zur Verbesserung des Schutzes von Hypothekenschuldern, Umschuldung und Sozialmieten) vom 14. Mai 2013 (BOE Nr. 116 vom 15. Mai 2013, S. 36373) geändert. Diese Änderungen gelten für außergerichtliche Veräußerungen von hypothekarisch belasteten Sachen, die nach Inkrafttreten des Gesetzes 1/2013 eingeleitet wurden, und zwar unabhängig davon, wann die Hypothekenbestellungsurkunde unterzeichnet wurde. Nach diesen Änderungen setzt der Notar bei außergerichtlichen Verkäufen, die vor Inkrafttreten dieses

Gesetzes eingeleitet wurden und bei denen der Zuschlag für die hypothekarisch belastete Sache noch nicht erteilt wurde, das Verfahren aus, wenn die Partei binnen einer Ausschlussfrist von einem Monat nach dem auf das Inkrafttreten dieses Gesetzes folgenden Tag nachweislich gemäß Art. 129 des Hypothekengesetzes vor dem zuständigen Gericht die Missbräuchlichkeit einer Klausel des Hypothekenkreditvertrags geltend gemacht hat, die die Grundlage für den außergerichtlichen Verkauf bildet oder anhand deren der fällige Betrag bestimmt wird.

Rn. 13

Die Art. 234 ff. des Decreto del 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento hipotecario (Dekret vom 14. Februar 1947 zur Genehmigung der Hypothekenverordnung, BOE Nr. 106 vom 16. April 1947, S. 2238, im Folgenden: Hypothekenverordnung) regeln den Verfahrensablauf des außergerichtlichen Verkaufs nach Art. 129 des Hypothekengesetzes. Diese Vorschriften der Hypothekenverordnung haben infolge der Änderungen in Art. 129 des Hypothekengesetzes durch das Gesetz 1/2013 keine Änderung erfahren.

Rn. 14

In Art. 234 der Hypothekenverordnung heißt es:

„(1) Die außergerichtliche Vollstreckung gemäß Art. 129 [des Hypothekengesetzes] kann nur betrieben werden, wenn in der Hypothekenbestellungsurkunde festgelegt ist, dass sich die Parteien diesem Verfahren unterwerfen, und außerdem Folgendes angegeben ist:

1.

der Wert, den die Beteiligten für die Immobilie ansetzen, der dann in der Versteigerung als Ausgangspreis dient ...;

2.

die Anschrift des Hypothekenschuldners für die Zustellung von Anträgen und Benachrichtigungen ...;

3.

die Person, die bei einem außergerichtlichen Verkauf die Urkunde über den Verkauf der Immobilie in Vertretung des Hypothekenschuldners unterzeichnet. Insoweit kann auch der Gläubiger selbst benannt werden.

(2) Die Klausel, wonach sich die Parteien der Kredit- und Hypothekarvereinbarung dem Verfahren zur außergerichtlichen Vollstreckung der Hypothek unterwerfen, muss gesondert von den übrigen Bestimmungen der Urkunde aufgeführt werden.“

Rn. 15

In Art. 236-I der Hypothekenverordnung heißt es:

„(1) Nachdem das beste Angebot und der Zuschlag geprüft worden sind und gegebenenfalls der Preis erfasst worden ist, trägt der Notar die Urkunde in die jährliche Liste der von ihm beglaubigten Dokumente ein, und der Meistbietende oder der Zuschlagsempfänger auf der einen Seite sowie der Grundstückseigentümer auf der anderen Seite erteilen ihre Zustimmung in notariell beglaubigter Form.

...

(3) Diese Urkunde reicht als Titel für die Eintragung des Meistbietenden oder des Zuschlagsempfängers [ins Grundbuch] aus ...“

Rn. 16

Art. 236-m der Hypothekenverordnung lautet:

„Der Zuschlagsempfänger kann beim erstinstanzlichen Gericht des Belegenheitsorts die Herausgabe der erworbenen Sachen beantragen.“

Rn. 17

Nach Art. 236-ñ dieser Verordnung setzt der Notar das Verfahren nur dann aus, wenn anhand von Schriftstücken nachgewiesen wird, dass ein Strafverfahren wegen einer möglichen Fälschung des Hypothekentitels eingeleitet wurde, oder wenn aus dem Grundbuch hervorgeht, dass in der Folge ein Titel über die Hypothekenlöschung vorgelegt worden ist. Unter diesen Umständen setzt der Notar die außergerichtliche Vollstreckung der Hypothek je nachdem entweder bis zum Abschluss des Strafverfahrens oder bis zum Abschluss des Grundbuchverfahrens aus. Die außergerichtliche Vollstreckung der Hypothek wird auf Antrag des Vollstreckungsgläubigers wieder aufgenommen, wenn die Fälschung des Titels nicht festgestellt bzw. die Löschung der Hypothek nicht eingetragen wird.

Rn. 18

Art. 236-o der Hypothekenverordnung lautet:

„Was die übrigen etwaigen Einwände des Schuldners, von Drittinhabern und sonstigen beteiligten Personen angeht, sind, soweit anwendbar, die letzten fünf Absätze von Art. 132 [des Hypothekengesetzes] einzuhalten.“

Ausgangsrechtsstreit und Vorlagefragen

Rn. 19

Am 21. Dezember 2004 schloss Frau Sánchez López mit der Banco Español de Crédito SA (nunmehr Banco Santander) einen durch eine Hypothek gesicherten Kreditvertrag für den Kauf einer Wohnung ab.

Rn. 20

Art. 11 („Außergerichtliches Verfahren“) dieses Vertrags bestimmte:

„Für den Fall, dass die Hypothek im Wege des außergerichtlichen Verfahrens vollstreckt werden sollte, auf das in den Art. 129 [des Hypothekengesetzes] und 234 ff. [der Hypothekenverordnung] verwiesen wird, erklären die Vertragspartien ausdrücklich, sich diesem Verfahren zu unterwerfen, und geben Folgendes an: 1.? den Wert, auf den die mit der Hypothek belastete Wohnung geschätzt wird, der dann gegebenenfalls bei der Versteigerung als Ausgangspreis dient, ist derselbe wie der in Pkt. 1 Abs. 2 des vorangehenden Artikels; 2.? die von den Darlehensnehmern und Hypothekenschuldnern angegebene Anschrift für die allfällige Zustellung von Anträgen und Benachrichtigungen ist dieselbe wie die, die zu diesem Zweck in dem vorangehenden Artikel angeführt ist; 3.? der Hypothekenschuldner benennt die Bank, deren organschaftliche oder gesetzliche Vertreter berechtigt sind, in seinem Namen die Urkunde über den Verkauf der hypothekarisch belasteten Wohnung zu unterzeichnen.“

Rn. 21

Auf Betreiben der Banco Santander wurde am 24. März 2011 vor einem Notar ein außergerichtliches Verfahren zur Vollstreckung der hypothekarischen Sicherheit eingeleitet, das am 15. Dezember 2011 mit der Erteilung des Zuschlags für die mit der Hypothek belastete Wohnung an die Gläubigerin abgeschlossen wurde, wobei die Immobilie für einen Betrag verkauft wurde, der 59,7 % des Wertes entsprach, der für die Vollstreckung der hypothekarischen Sicherheit geschätzt worden war. Für Frau Sánchez López verblieb eine Restschuld von 13482,97 Euro.

Rn. 22

Der Notar errichtete am 23. Februar 2012 ohne Mitwirkung von Frau Sánchez López, die hierfür gemäß Art. 11 des Hypothekenkreditvertrags durch die Banco Santander selbst vertreten wurde, die Urkunde über den Verkauf der Wohnung an die Banco Santander.

Rn. 23

Gestützt auf die Grundbucheintragung, die auf der Urkunde über den Verkauf vom 23. Februar 2012 beruhte, stellte die Banco Santander am 23. September 2014 beim vorlegenden Gericht, dem Juzgado de Primera Instancia de Jerez de la Frontera (Gericht erster Instanz Jerez de la Frontera, Spanien), einen Antrag nach Art. 250 Abs. 1 Nr. 7 der Zivilprozessordnung, um ein Urteil zu erwirken, mit dem die „Herausgabe“ der in Rede stehenden Wohnung an sie und deren Räumung durch Frau Sánchez López angeordnet wird.

Rn. 24

Zudem beantragte die Banco Santander, die Sicherheit, die Frau Sánchez López leisten musste, um gegen ihren Antrag Widerspruch erheben zu können, auf 10000 Euro festzusetzen.

Rn. 25

Im Rahmen dieses Verfahrens erschien Frau Sánchez López nicht vor dem vorlegenden Gericht.

Rn. 26

Das vorlegende Gericht hat Zweifel, ob die Bestimmungen des nationalen Rechts über die Durchführung des außergerichtlichen Verfahrens zur Vollstreckung der hypothekarischen Sicherheit sowie das Verfahren der „Herausgabe“ mit der Richtlinie 93/13 vereinbar sind, obwohl das mit einem Antrag im Rahmen des Verfahrens nach Art. 250 Abs. 1 Nr. 7 der Zivilprozessordnung befasste Gericht weder von Amts wegen noch auf Antrag einer Partei eine Klausel in einem Kreditvertrag für missbräuchlich erklären könne, der mit der Hypothek gesichert sei, die vollstreckt werde.

Rn. 27

Unter diesem Umständen hat der Juzgado de Primera Instancia de Jerez de la Frontera (Gericht erster Instanz Jerez de la Frontera), beschlossen, das Verfahren auszusetzen und dem Gerichtshof folgende Fragen zur Vorabentscheidung vorzulegen:

1.

Stehen Art. 3 Abs. 1 und 2, Art. 6 Abs. 1 und Art. 7 Abs. 1 der Richtlinie 93/13 und deren Ziele nationalen Rechtsvorschriften entgegen, die ein Verfahren wie das des Art. 250 Abs. 1 Nr. 7 der Zivilprozessordnung vorsehen, in dem das nationale Gericht ein Urteil erlassen muss, mit dem die Herausgabe einer Wohnung, in die vollstreckt worden ist, an diejenigen angeordnet wird, dem sie in einem außergerichtlichen Vollstreckungsverfahren zugesprochen wurde, in dem nach der geltenden Regelung des Art. 129 des Hypothekengesetzes und der Art. 234 bis 236^o der Hypothekenverordnung keine Möglichkeit einer gerichtlichen Kontrolle missbräuchlicher Klauseln von Amts wegen bestand und der Schuldner die Missbräuchlichkeit weder im Rahmen der außergerichtlichen Vollstreckung noch in einem gesonderten gerichtlichen Verfahren wirksam einwenden konnte?

2.

Stehen die genannten Bestimmungen der Richtlinie 93/13 und deren Ziele einer nationalen Regelung wie jener, die sich aus den durch das Gesetz 1/2013 in das Hypothekengesetz eingefügten Änderungen ergibt, entgegen, die die Aussetzung eines bei Inkrafttreten dieses Gesetzes bereits eingeleiteten Verfahrens zur außergerichtlichen Vollstreckung einer Hypothek durch den Notar nur dann erlaubt, wenn der Verbraucher nachweist, dass er die Missbräuchlichkeit einer Klausel des Hypothekenkreditvertrags, die die Grundlage für den außergerichtlichen Verkauf bildet oder anhand deren der geschuldete Betrag bestimmt wird, vor Gericht geltend gemacht hat und er diese gesonderte Klage innerhalb der – dem Verbraucher allerdings nicht persönlich mitgeteilten – Frist von einem Monat nach der Veröffentlichung des Gesetzes 1/2013 und noch vor der Zuschlagserteilung durch den Notar erhoben hat?

3.

Sind die oben genannten Bestimmungen der Richtlinie 93/13, das mit ihr verfolgte Ziel und die mit ihr den nationalen Gerichten auferlegte Verpflichtung, von Amts wegen die Missbräuchlichkeit von Klauseln in Verbraucherverträgen zu prüfen, ohne dass der Verbraucher dies beantragen müsste, dahin auszulegen, dass die nationalen Gerichte in Verfahren wie dem des Art. 250 Abs. 1 Nr. 7 der Zivilprozessordnung oder im Verfahren des „außergerichtlichen Verkaufs“ nach Art. 129 des Hypothekengesetzes das nationale Recht unangewendet lassen dürfen, wenn es diese gerichtliche Kontrolle von Amts wegen nicht gestattet, da die Vorschriften der Richtlinie 93/13 eindeutig sind und der Gerichtshof wiederholt die Verpflichtung der nationalen Gerichte festgestellt hat, in Rechtsstreitigkeiten über Verbraucherverträge das Vorliegen missbräuchlicher Klauseln von Amts wegen zu prüfen?

4.

Stehen die genannten Bestimmungen der Richtlinie 93/13 und deren Ziele einer nationalen Rechtsvorschrift wie Art. 129 des Hypothekengesetzes in seiner sich aus dem Gesetz 1/2013 ergebenden Fassung entgegen, die als einziges wirksames Mittel zum Schutz der in der Richtlinie 93/13 verankerten Rechte der Verbraucher in Verfahren zur außergerichtlichen Vollstreckung von Hypotheken gegenüber Verbrauchern lediglich vorsieht, dass der Notar befugt ist, auf das Vorliegen missbräuchlicher Klauseln hinzuweisen, oder der Schuldner/Verbraucher, gegen den außergerichtlich vollstreckt wird, ein gesondertes Gerichtsverfahren anstrengen kann, bevor der Notar die Immobilie, in die vollstreckt wird, zugeschlagen hat?

5.

Stehen die genannten Bestimmungen der Richtlinie 93/13 und deren Ziele nationalen Rechtsvorschriften wie Art. 129 des Hypothekengesetzes in seiner sich aus dem Gesetz 1/2013 ergebenden Fassung und den Art. 234 bis 236 der Hypothekenverordnung entgegen, die ein Verfahren zur außergerichtlichen Vollstreckung von zwischen Gewerbetreibenden und Verbrauchern geschlossenen Hypothekenkreditverträgen vorsehen, in dem keine gerichtliche Kontrolle missbräuchlicher Klauseln von Amts wegen möglich ist?

Zu den Vorlagefragen

Zur zweiten, zur vierten und zur fünften Frage

Rn. 28

Mit seinen Fragen 2, 4 und 5, die zusammen zu prüfen sind, möchte das vorliegende Gericht wissen, ob Art. 129 des Hypothekengesetzes in der durch das Gesetz 1/2013 geänderten Fassung und seine Durchführungsvorschriften mit der Richtlinie 93/13 vereinbar sind.

Rn. 29

Hierzu ergibt sich aus der Vorlageentscheidung, dass das außergerichtliche Hypothekenvollstreckungsverfahren, das dem Ausgangsrechtsstreit vorangegangen war, am 24. März 2011 eingeleitet und am 23. Februar 2012 abgeschlossen wurde.

Rn. 30

Nach dem Gesetz 1/2013 sind die Änderungen, die mit diesem Gesetz eingeführt werden, indes auf außergerichtliche Verkäufe hypothekarisch belasteter Sachen anzuwenden, die nach seinem Inkrafttreten, nämlich dem 15. Mai 2013, eingeleitet wurden.

Rn. 31

Da die nationalen Rechtsvorschriften, auf die sich die zweite, die vierte und die fünfte Frage beziehen, in zeitlicher Hinsicht nicht auf den Ausgangsrechtsstreit anzuwenden sind und sich aus der Vorlageentscheidung nicht ergibt, weshalb sie für die Entscheidung des Rechtsstreits maßgeblich sein sollten, sind diese Fragen somit für unzulässig zu erklären.

Zur ersten und zur dritten Frage

Rn. 32

Mit seiner ersten und seiner dritten Frage, die zusammen zu prüfen sind, möchte das vorlegende Gericht wissen, ob Art. 6 Abs. 1 und Art. 7 Abs. 1 der Richtlinie 93/13 dahin auszulegen sind, dass sie nationalen Rechtsvorschriften wie den im Ausgangsverfahren fraglichen entgegenstehen, nach denen das nationale Gericht nach Abschluss des hierzu vorgesehenen Verfahrens dem Erwerber einer Immobilie die volle Verfügungsgewalt über diese zu übertragen hat, ohne dass es das außergerichtliche Verfahren zur Vollstreckung der vom ursprünglichen Eigentümer dieser Sache bestellten hypothekarischen Sicherheit oder das Verfahren, das für den von dem in Rede stehenden Erwerber bei diesem nationalen Gericht eingebrachten Antrag gilt, dem ursprünglichen Eigentümer erlaubt, in seiner Eigenschaft als Verbraucher die Missbräuchlichkeit einer Klausel einzuwenden, die in dem Hypothekenkreditvertrag enthalten ist, der Gegenstand einer außergerichtlichen Vollstreckung war, und ob es gegebenenfalls dem nationalen Gericht obliegt, diese nationale Rechtsvorschrift unangewendet zu lassen.

Rn. 33

Erstens ist festzustellen, dass sich die Banco Santander und die spanische Regierung nicht darauf berufen können, dass die Richtlinie 93/13 unanwendbar sei, indem sie sich auf deren Art. 1 Abs. 2 stützen. Im vorliegenden Fall sieht sich das vorlegende Gericht nämlich nicht der Frage gegenüber, ob eine Klausel eines ihm zur Prüfung vorgelegten Hypothekenkreditvertrags missbräuchlich im Sinne von Art. 3 dieser Richtlinie ist; vielmehr fragt es sich, welche Auswirkungen das in Art. 129 des Hypothekengesetzes – auf den diese Vertragsklausel verweist – vorgesehene vereinfachte Verfahren zur außergerichtlichen Vollstreckung sowie das in Art. 41 des Hypothekengesetzes und in Art. 250 der Zivilprozessordnung vorgesehene Verfahren der „Herausgabe“ auf die Wirksamkeit des den Verbrauchern von der Richtlinie 93/13 eingeräumten Schutzes hat, wenn der Verbraucher im Rahmen dieses Verfahrens nicht die Möglichkeit hat, sich mit Erfolg auf die Missbräuchlichkeit einer in dem betreffenden Vertrag enthaltenen Klausel zu berufen.

Rn. 34

Zweitens ist daran zu erinnern, dass gemäß Art. 6 Abs. 1 der Richtlinie 93/13 missbräuchliche Klauseln in Verträgen, die ein Gewerbetreibender mit einem Verbraucher geschlossen hat, für den Verbraucher unverbindlich sind.

Rn. 35

Darüber hinaus sieht Art. 7 Abs. 1 dieser Richtlinie vor, dass die Mitgliedstaaten dafür sorgen, dass im Interesse der Verbraucher und der gewerbetreibenden Wettbewerber angemessene und wirksame Mittel vorhanden sind, damit der Verwendung missbräuchlicher Klauseln durch einen Gewerbetreibenden in den Verträgen, die er mit Verbrauchern schließt, ein Ende gesetzt wird.

Rn. 36

Das mit der Richtlinie 93/13 geschaffene Schutzsystem beruht nämlich auf der Vorstellung, dass sich der Verbraucher gegenüber dem Gewerbetreibenden in einer schwächeren Verhandlungsposition befindet und einen geringeren Informationsstand besitzt, was dazu führt, dass er den vom Gewerbetreibenden vorformulierten Bedingungen zustimmt, ohne auf deren Inhalt Einfluss nehmen zu können (Urteile vom 10. September 2014, Kušionová, C?34/13, EU:C:2014:2189, Rn. 48, und vom 1. Oktober 2015, ERSTE Bank Hungary, C?32/14, EU:C:2015:637, Rn. 39).

Rn. 37

Fehlt es an einer wirksamen Überprüfung einer die Grundlage des vollstreckbaren Titels bildenden Vertragsklausel auf ihre allfällige Missbräuchlichkeit hin, so kann die Einhaltung der von der Richtlinie 93/13 gewährleisteten Rechte nicht garantiert werden (vgl. in diesem Sinne Urteile vom 14. März 2013,

Aziz, C-415/11, EU:C:2013:164, Rn. 59, und vom 18. Februar 2016, Finanzmadrid EFC, C-49/14, EU:C:2016:98, Rn. 46).

Rn. 38

Was insbesondere ein Verfahren zur Vollstreckung einer hypothekarischen Sicherheit angeht, das vor einem Notar geführt wird, ist darauf hinzuweisen, dass die angemessenen und wirksamen Mittel, die der Verwendung missbräuchlicher Klauseln in Verbraucherverträgen ein Ende setzen sollen, Rechtsvorschriften einschließen müssen, die den Verbrauchern einen effektiven gerichtlichen Rechtsschutz gewährleisten, indem sie es ihnen ermöglichen, den streitigen Vertrag – auch in der Phase, in der aus ihm vollstreckt wird – vor Gericht anzufechten, und dies unter angemessenen verfahrensrechtlichen Voraussetzungen, so dass für die Ausübung ihrer Rechte keine Voraussetzungen, insbesondere hinsichtlich der Fristen oder der Kosten, gelten, die die Ausübung der durch die Richtlinie 93/13 gewährleisteten Rechte übermäßig erschweren oder praktisch unmöglich machen (Urteil vom 1. Oktober 2015, ERSTE Bank Hungary, C-32/14, EU:C:2015:637, Rn. 59).

Rn. 39

Im vorliegenden Fall ist besonders auf die Eigenheiten des Verfahrens, mit dem sich das vorlegende Gericht zu befassen hat, sowie auf die Besonderheiten des Ausgangsrechtsstreits, wie sie sich aus der Vorlageentscheidung ergeben, hinzuweisen.

Rn. 40

Insoweit hängt der Gegenstand des Ausgangsrechtsstreits mit dem Schutz dinglicher Eigentumsrechte zusammen, die die Banco Santander im Wege der Zwangsversteigerung erworben hat.

Rn. 41

In diesem Zusammenhang scheint das vorlegende Gericht indes davon auszugehen, dass das in Art. 41 des Hypothekengesetzes und in Art. 250 der Zivilprozessordnung vorgesehene Verfahren eine folgerichtige Ergänzung des Verfahrens zur außergerichtlichen Vollstreckung der von Frau Sánchez López zugunsten der Banco Santander bestellten Hypothek ist. Diese Verbindung ermögliche es somit im Hinblick auf die Anwendbarkeit der Richtlinie 93/13 davon abzusehen, dass die hypothekarische Sicherheit vollstreckt worden sei, dass die Immobilie verkauft worden sei und dass die damit verbundenen dinglichen Rechte übertragen worden seien.

Rn. 42

Aus den dem Gerichtshof vorliegenden Informationen ergibt sich gleichwohl, dass nach den nationalen Rechtsvorschriften die Klage, mit der sich das vorlegende Gericht zu befassen hat, zum Gegenstand hat, den Schutz der im Grundbuch eingetragenen dinglichen Rechte zu gewährleisten, und zwar unabhängig davon, wie sie erworben wurden.

Rn. 43

Ein solches Verfahren findet also erst nach der Übertragung des Eigentums an einer Immobilie statt und wird von ihrem neuen Eigentümer, entsprechend seiner Eintragung als solcher im Grundbuch, gegen Personen geführt, die diese Rechte bestreiten oder deren Ausübung stören könnten.

Rn. 44

Folglich betrifft der Ausgangsrechtsstreit zum einen nicht das Verfahren der Zwangsvollstreckung der hypothekarischen Sicherheit, die in dem von Frau Sánchez López mit der Banco Santander geschlossenen Kreditvertrag vorgesehen ist, sondern den Schutz der dinglichen Rechte, die mit dem Eigentum verbunden sind, das Letztere im Wege der Zwangsversteigerung rechtmäßig erworben hat.

Rn. 45

Auch wenn es sich im vorliegenden Fall bei dem Eigentümer der im Ausgangsverfahren in Rede stehenden Immobilie um den Hypothekengläubiger, nämlich die Banco Santander, handelt, kann im Anschluss an ein außergerichtliches Verfahren zur Hypothekenvollstreckung wie jenem, das dem Verfahren, mit dem sich das vorlegende Gericht zu befassen hat, vorausgegangen ist, zudem jeder interessierte Dritte Eigentümer dieser Sache werden und folglich über ein Interesse daran verfügen, ein Verfahren auf „Herausgabe“ einzuleiten. Unter diesen Umständen könnte die Rechtssicherheit bestehender Eigentumsverhältnisse beeinträchtigt werden, wenn es dem Schuldner, der eine Hypothek an einer Immobilie bestellt hat, ermöglicht würde, deren Erwerber Einreden aus dem Hypothekenkreditvertrag entgegenzuhalten, obgleich diesem Erwerber im Hinblick auf diesen Vertrag die Eigenschaft eines Dritten zukommen kann.

Rn. 46

Zum anderen wurde zwar – u. a. im Zusammenhang mit Verfahren zur Vollstreckung hypothekarischer Sicherheiten – entschieden, dass ohne eine wirksame Überprüfung der allfälligen Missbräuchlichkeit von Vertragsklauseln, die in dem Titel enthalten sind, auf dessen Grundlage diese Vollstreckung durchgeführt wird, die Einhaltung der von der Richtlinie 93/13 gewährleisteten Rechte nicht garantiert werden kann (vgl. in diesem Sinne Urteile vom 14. März 2013, Aziz, C-415/11, EU:C:2013:164, Rn. 59, und vom 18. Februar 2016, Finanmadrid EFC, C-49/14, EU:C:2016:98, Rn. 46). Zu betonen ist gleichwohl, dass es sich bei dem Titel, auf den sich die Klage stützt, mit der sich das vorlegende Gericht zu befassen hat, im vorliegenden Fall um den Eigentumstitel handelt, wie er in das Grundbuch eingetragen wurde, und nicht um den Hypothekenkreditvertrag, der die Sicherheit vorsah, deren außergerichtliche Vollstreckung abgeschlossen wurde.

Rn. 47

Unter diesen Umständen ist es nicht möglich, sich mit Erfolg auf die Bestimmungen der Richtlinie 93/13 zu berufen, um die Anerkennung und den Schutz der dinglichen Rechte des Eigentümers dieser Immobilie zu unterbinden.

Rn. 48

In jedem Fall ist es erstens zwar Ziel der Richtlinie 93/13, den Schutz, den sie Verbrauchern einräumt, derart zu garantieren, dass sie dem nationalen Gericht vorschreibt, von Amts wegen die Missbräuchlichkeit einer dem Anwendungsbereich dieser Richtlinie unterliegenden Vertragsklausel zu prüfen, doch ist hervorzuheben, dass die Bestimmungen dieser Richtlinie nicht mit Erfolg geltend gemacht werden können, wenn es an jeglichem Anhaltspunkt dafür fehlt, dass der Hypothekenkreditvertrag, der Gegenstand eines Verfahrens zur außergerichtlichen Vollstreckung war, möglicherweise eine potenziell missbräuchliche Klausel enthielt.

Rn. 49

Zweitens hatte Frau Sánchez López, wie vom Generalanwalt in Nr. 70 seiner Schlussanträge hervorgehoben und vorbehaltlich der Überprüfung durch das vorlegende Gericht, offensichtlich die Möglichkeit, im außergerichtlichen Verfahren zur Übertragung der hypothekarisch belasteten Sache wegen Vorhandenseins einer missbräuchlichen Klausel im Hypothekenkreditvertrag Widerspruch zu erheben oder dessen Aussetzung zu beantragen und zugleich den Erlass von vorläufigen Maßnahmen zur Aussetzung des Verkaufs der Immobilie zu verlangen, deren Eigentümerin sie war. Im Rahmen des Verfahrens der Hypothekenvollstreckung hätte das angerufene Gericht im Hypothekenkreditvertrag enthaltene Klauseln – gegebenenfalls von Amts wegen – auf ihre mögliche Missbräuchlichkeit hin prüfen können.

Rn. 50

Aus all diesen Erwägungen ergibt sich, dass Art. 6 Abs. 1 und Art. 7 Abs. 1 der Richtlinie 93/13 in einem Verfahren wie dem im Ausgangsverfahren in Rede stehenden, das von der Person eingeleitet wurde, der im Rahmen einer außergerichtlichen Vollstreckung einer von einem Verbraucher zugunsten eines gewerblichen Gläubigers bestellten hypothekarischen Sicherheit an einer Immobilie der Zuschlag für diese Immobilie erteilt wurde, und das auf den Schutz der von diesem Zuschlagsempfänger rechtmäßig erworbenen dinglichen Rechte abzielt, nicht anzuwenden sind, da dieses Verfahren zum einen von der rechtlichen Beziehung zwischen dem gewerblichen Gläubiger und dem Verbraucher unabhängig ist und da zum anderen die hypothekarische Sicherheit vollstreckt wurde, die Immobilie verkauft wurde, und die damit verbundenen dinglichen Rechte übertragen wurden, ohne dass der Verbraucher von den in diesem Zusammenhang vorgesehenen Rechtsbehelfen Gebrauch gemacht hätte.

Kosten

Rn. 51

Für die Parteien des Ausgangsverfahrens ist das Verfahren ein Zwischenstreit in dem beim vorlegenden Gericht anhängigen Rechtsstreit; die Kostenentscheidung ist daher Sache dieses Gerichts. Die Auslagen anderer Beteiligter für die Abgabe von Erklärungen vor dem Gerichtshof sind nicht erstattungsfähig.

Aus diesen Gründen hat der Gerichtshof (Fünfte Kammer) für Recht erkannt:

Art. 6 Abs. 1 und Art. 7 Abs. 1 der Richtlinie 93/13/EWG des Rates vom 5. April 1993 über missbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen sind in einem Verfahren wie dem im Ausgangsverfahren in Rede stehenden, das von der Person eingeleitet wurde, der im Rahmen einer außergerichtlichen Vollstreckung einer von einem Verbraucher zugunsten eines gewerblichen Gläubigers bestellten hypothekarischen Sicherheit an einer Immobilie der Zuschlag für diese Immobilie erteilt wurde, und das auf den Schutz der von diesem Zuschlagsempfänger rechtmäßig erworbenen dinglichen Rechte abzielt, nicht anzuwenden, da dieses Verfahren zum einen von der rechtlichen Beziehung zwischen dem gewerblichen Gläubiger und dem Verbraucher unabhängig ist und zum anderen die hypothekarische Sicherheit vollstreckt wurde, die Immobilie verkauft wurde, und die damit verbundenen dinglichen Rechte übertragen wurden, ohne dass der Verbraucher von den in diesem Zusammenhang vorgesehenen Rechtsbehelfen Gebrauch gemacht hätte.

Unterschriften

(*1) Verfahrenssprache: Spanisch.

Zitiervorschlag: Europäischer Gerichtshof, Urteil vom 07.12.2017 – C-598/15, ECLI:EU:C:2017:945

Quelle: Open Legal Data, abgerufen 09.07.2026

Entscheidungstext bereitgestellt über Open Legal Data (openlegaldata.io), lizenziert unter der Open Database License (ODbL) v1.0.

Nicht-amtliche Fassung — maßgeblich ist die Fassung in der Verfahrenssprache (CURIA: <https://curia.europa.eu>)

Provided by nu:legal (<https://recht.nulegal.eu>), the leading open legal database: AI-first, expanding daily, German and European law and case law in full text, free, with an open API for AI agents. Text and data mining expressly permitted.

Herausgeber: Nulegal GmbH, Potsdam.

Dieses Dokument: <https://recht.nulegal.eu/rechtsprechung/eugh/2017-12-07/c-598-15>