

## **BGH: Neue Entscheidung zu Realkreditverträgen**

18.05.2006, 09:14 | Politik, Recht & Gesellschaft

Pressemitteilung von: *Rechtsanwalt Dr. Thomas Schulte*

---

Die juristische Aufarbeitung in Sachen „Schrottimmobilien“ geht in weitere, für viele Anleger nicht erfreuliche Etappe: Der XI. Zivilsenat des BGH entschied gestern, welche Rechte Verbrauchern zustehen, die einen zur Immobilienfinanzierung geschlossenen Realkreditvertrag nach den Vorschriften des Haustürwiderrufgesetzes widerrufen haben.

Die Kläger waren 1995 von einem Immobilienvermittler in ihrer Wohnung aufgesucht und zum Erwerb einer fremdfinanzierten Immobilie überredet worden. Die Finanzierung erfolgte durch einen Darlehensvertrag, den die beklagte Bausparkasse als Vertreterin der Bank abschloss. Das Darlehen wiederum sollte mithilfe zweier Bausparverträge der Beklagten getilgt werden. Eine Belehrung nach dem Haustürwiderrufgesetz erfolgte nicht. Die Kläger bestellten für die Bausparkasse eine Grundschuld an dem Grundstück für die Darlehenssumme, übernahmen die persönliche Haftung und unterwarfen sich der sofortigen Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen. Nachdem die Kläger das Vorausdarlehen einige Zeit bedient hatten, widerriefen sie die Darlehensverträge, da sie nicht über ihr Widerrufsrecht belehrt worden seien. Mit der Klage wenden sie sich gegen die Zwangsvollstreckung der beklagten Bausparkasse. Sie argumentierten, die Rückzahlung der Darlehensvaluta verweigern und die Beklagte auf die Immobilie verweisen zu können. Außerdem behaupteten sie, durch die Beklagte über den Wert der Wohnung und über die Risiken bei der Finanzierung getäuscht worden zu sein.

### Darlehensrückzahlung

Der BGH bleibt bei seiner bisherigen Rechtsprechung, nach welcher der Verbraucher nach dem Widerruf des Darlehens gemäß § 3 HWiG zur sofortigen Rückzahlung des Darlehens samt Zinsen verpflichtet ist. Dies gilt auch, wenn die Darlehensvaluta direkt an den Immobilienverkäufer geflossen ist. Eine den Umständen des Falles geschuldete anderslautende Auslegung der Vorschrift lehnte der BGH ab, obwohl der EuGH annimmt, Artikel 4 der Haustürgeschäfte-Richtlinie verpflichtete die Mitgliedstaaten, Verbraucher vor Risiken einer kreditfinanzierten Immobilie zu schützen, deren Erwerb er im Falle einer ordnungsgemäßen Widerrufsbelehrung hätte vermeiden können.

### Wissensvorsprung der Bank

Nach der Pressemitteilung des BGH hat der XI. Senat jedoch seine Rechtsprechung zu den Aufklärungspflichten der kreditgebenden Bank geändert. Er nimmt nunmehr an, dass sich die Anleger unter erleichterten Bedingungen auf einen die Aufklärungspflicht der Bank auslösenden Wissensvorsprung berufen können. Dies soll im Falle des „institutionalisierten“ Zusammenwirkens gelten, wenn also die Bank regelmäßig und über längere Zeit hinweg mit dem Verkäufer bzw. Vertreiber dergestalt zusammenarbeitet, dass auch die Finanzierung der Immobilie vom diesem angeboten wird und dass deshalb die Unrichtigkeit seiner Angaben für die Bank so evident ist, dass sie sich vor der Kenntnis einer arglistigen Täuschung geradezu verschließt. Das Berufungsgericht muss nunmehr Feststellungen zur behaupteten arglistigen Täuschung und zu einem möglichen institutionalisierten Zusammenwirken treffen.

### **Portrait**

Rechtsanwalt Dr. Thomas Schulte  
Kurfürstendamm 42  
D-10719 Berlin  
Tel: ( 49) (0) 30 715 206 70  
Fax: ( 49) (0) 30 715 206 78  
E-Mail: [dr.schulte@dr-schulte.de](mailto:dr.schulte@dr-schulte.de)

---

News-ID: 87281 • Views: 178 (Stand: 14.05.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/87281/BGH-Neue-Entscheidung-zu-Realkreditvertraegen.html>