

SCHULTE

URTEIL DES GERICHTSHOFES (Große Kammer)

25. Oktober 2005 \*

In der Rechtssache C-350/03

betreffend ein Vorabentscheidungsersuchen nach Artikel 234 EG, eingereicht vom Landgericht Bochum (Deutschland) mit Entscheidung vom 29. Juli 2003, beim Gerichtshof eingegangen am 8. August 2003, in dem Verfahren

**Elisabeth Schulte,**

**Wolfgang Schulte**

gegen

**Deutsche Bausparkasse Badenia AG**

erlässt

DER GERICHTSHOF (Große Kammer)

unter Mitwirkung des Präsidenten V. Skouris, der Kammerpräsidenten P. Jann und A. Rosas sowie der Richter C. Gulmann (Berichterstatter) und R. Schintgen, der Richterin N. Colneric, des Richters S. von Bahr, der Richtertin R. Silva de Lapuerta und des Richters K. Lenaerts,

\* Verfahrenssprache: Deutsch.

Generalanwalt: P. Léger,  
Kanzler: M.-F. Contet, Hauptverwaltungsrätin,

aufgrund des schriftlichen Verfahrens und auf die mündliche Verhandlung vom  
15. Juni 2004,

unter Berücksichtigung der Erklärungen

- von Herrn und Frau Schulte, vertreten durch die Rechtsanwälte M. Koch und M. Beckmann,
- der Deutschen Bausparkasse Badenia AG, vertreten durch die Rechtsanwälte M. Pap und N. Gross,
- der deutschen Regierung, vertreten durch W.-D. Plessing, A. Dittrich und P.-C. Müller-Graff als Bevollmächtigte,
- der französischen Regierung, vertreten durch R. Loosli-Surrans als Bevollmächtigte,
- der italienischen Regierung, vertreten durch I. M. Braguglia als Bevollmächtigten im Beistand von A. Cingolo, avvocato dello Stato,

- der Kommission der Europäischen Gemeinschaften, vertreten durch J. Sack und J.-P. Keppenne als Bevollmächtigte,

nach Anhörung der Schlussanträge des Generalanwalts in der Sitzung vom 28. September 2004

folgendes

### **Urteil**

- 1 Das Vorabentscheidungsersuchen betrifft die Auslegung von Artikel 95 Absatz 3 EG sowie der 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, im Folgenden: Richtlinie) und insbesondere ihrer Artikel 3 Absatz 2, 4, 5 und 7.
  
- 2 Dieses Ersuchen ergeht im Rahmen eines Rechtsstreits der Eheleute Schulte gegen die Deutsche Bausparkasse Badenia AG (im Folgenden: Bausparkasse) über die Folgen, die der Widerruf des von den Eheleuten bei der Bausparkasse geschlossenen Realkreditvertrags nach dem anwendbaren nationalen Recht über Haustürgeschäfte hat.

## Rechtlicher Rahmen

### *Gemeinschaftsrecht*

- 3 Die Richtlinie soll den Verbrauchern der Mitgliedstaaten bei Haustürgeschäften ein Mindestmaß an Schutz vor den Gefahren bieten, die sich aus den besonderen Umständen des Abschlusses eines Vertrages außerhalb der Geschäftsräume des Gewerbetreibenden ergeben. In der vierten und der fünften Begründungserwägung der Richtlinie heißt es:

„Verträge, die außerhalb der Geschäftsräume eines Gewerbetreibenden abgeschlossen werden, sind dadurch gekennzeichnet, dass die Initiative zu den Vertragsverhandlungen in der Regel vom Gewerbetreibenden ausgeht und der Verbraucher auf die Vertragsverhandlungen nicht vorbereitet ist. Letzterer hat häufig keine Möglichkeit, Qualität und Preis des Angebots mit anderen Angeboten zu vergleichen. ...

Um dem Verbraucher die Möglichkeit zu geben, die Verpflichtungen aus dem Vertrag noch einmal zu überdenken, sollte ihm das Recht eingeräumt werden, innerhalb von mindestens sieben Tagen vom Vertrag zurückzutreten.“

- 4 Artikel 1 Absatz 1 der Richtlinie bestimmt:

„Diese Richtlinie gilt für Verträge, die zwischen einem Gewerbetreibenden, der Waren liefert oder Dienstleistungen erbringt, und einem Verbraucher geschlossen werden:

...

— anlässlich eines Besuchs des Gewerbetreibenden

- i) beim Verbraucher in seiner oder in der Wohnung eines anderen Verbrauchers,

...

sofern der Besuch nicht auf ausdrücklichen Wunsch des Verbrauchers erfolgt.“

5 Artikel 3 Absatz 2 Buchstabe a der Richtlinie sieht vor:

„Diese Richtlinie gilt nicht für

- a) Verträge über den Bau, den Verkauf und die Miete von Immobilien sowie Verträge über andere Rechte an Immobilien;

...“

6 Artikel 4 der Richtlinie bestimmt:

„Der Gewerbetreibende hat den Verbraucher bei Geschäften im Sinne des Artikels 1 schriftlich über sein Widerrufsrecht innerhalb der in Artikel 5 festgelegten Fristen zu belehren und dabei den Namen und die Anschrift einer Person anzugeben, der gegenüber das Widerrufsrecht ausgeübt werden kann.

Diese Belehrung ist zu datieren und hat Angaben zu enthalten, die eine Identifizierung des Vertrages ermöglichen. Sie ist dem Verbraucher auszuhändigen

a) im Fall von Artikel 1 Absatz 1 zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses;

...

Die Mitgliedstaaten sorgen dafür, dass ihre innerstaatlichen Rechtsvorschriften geeignete Maßnahmen zum Schutz des Verbrauchers vorsehen, wenn die in diesem Artikel vorgesehene Belehrung nicht erfolgt.“

7 In Artikel 5 der Richtlinie heißt es:

„(1) Der Verbraucher besitzt das Recht, von der eingegangenen Verpflichtung zurückzutreten, indem er dies innerhalb von mindestens sieben Tagen nach dem Zeitpunkt, zu dem ihm die in Artikel 4 genannte Belehrung erteilt wurde, entsprechend dem Verfahren und unter Beachtung der Bedingungen, die im einzelstaatlichen Recht festgelegt sind, anzeigt. ...

(2) Die Anzeige bewirkt, dass der Verbraucher aus allen aus dem widerrufenen Vertrag erwachsenden Verpflichtungen entlassen ist.“

- 8 Artikel 7 der Richtlinie lautet: „Übt der Verbraucher sein Rücktrittsrecht aus, so regeln sich die Rechtsfolgen des Widerrufs nach einzelstaatlichem Recht, insbesondere bezüglich der Rückerstattung von Zahlungen für Waren oder Dienstleistungen und der Rückgabe empfangener Waren.“
- 9 Nach ihrem Artikel 8 hindert die Richtlinie „die Mitgliedstaaten nicht daran, noch günstigere Verbraucherschutzbestimmungen auf dem Gebiet dieser Richtlinie zu erlassen oder beizubehalten“.

### *Rechtsprechung des Gerichtshofes*

- 10 Im Urteil vom 13. Dezember 2001 in der Rechtssache C-481/99 (Heininger, Slg. 2001, I-9945) hat der Gerichtshof die Richtlinie in drei Punkten ausgelegt.
- 11 Er hat zunächst entschieden, dass die Richtlinie auf Realkreditverträge, d. h. auf Kreditverträge, die zur Finanzierung eines Immobilienkaufs geschlossen wurden, anwendbar ist. In Randnummer 32 des genannten Urteils hat er ausgeführt, dass, auch wenn ein solcher Vertrag an ein Recht an einer Immobilie anknüpft, weil das gewährte Darlehen durch ein Grundpfandrecht abgesichert sein muss, dieser Gesichtspunkt des Vertrages nicht dafür ausreicht, den Vertrag als Vertrag über ein Recht an einer Immobilie im Sinne von Artikel 3 Absatz 2 Buchstabe a der Richtlinie anzusehen.
- 12 Sodann hat er darauf hingewiesen, dass der Verbraucher, der einen Realkreditvertrag in einer Haustürsituation geschlossen hat, über das Widerrufsrecht nach Artikel 5 der Richtlinie verfügt. In Randnummer 35 des Urteils hat er hinzugefügt, dass sich die Folgen eines gemäß der Richtlinie erfolgten etwaigen Widerrufs des Realkreditvertrags für den Kaufvertrag über die Immobilie und für die Bestellung des Grundpfandrechts nach dem nationalen Recht richten.

- 13 Schließlich hat der Gerichtshof darauf verwiesen, dass die Frist von sieben Tagen für die Ausübung des Widerrufs ab dem Zeitpunkt zu berechnen ist, zu dem der Verbraucher vom Gewerbetreibenden über sein Widerrufsrecht belehrt wird. In Randnummer 48 des Urteils Heininger hat er entschieden, dass der nationale Gesetzgeber durch die Richtlinie daran gehindert ist, das Widerrufsrecht nach Artikel 5 der Richtlinie für den Fall, dass der Verbraucher nicht gemäß Artikel 4 der Richtlinie belehrt wurde, auf ein Jahr ab Vertragsschluss zu befristen.

### *Nationales Recht*

- 14 Die Richtlinie wurde durch das Gesetz über den Widerruf von Haustürgeschäften und ähnlichen Geschäften vom 16. Januar 1986 (BGBl. 1986 I S. 122) (im Folgenden: HWiG) in deutsches Recht umgesetzt.
- 15 § 1 Absatz 1 HWiG sieht in seiner zur Zeit der Ereignisse des Ausgangsverfahrens geltenden Fassung vor:

„Eine auf den Abschluss eines Vertrags über eine entgeltliche Leistung gerichtete Willenserklärung, zu der der Erklärende (Kunde)

1. durch mündliche Verhandlungen an seinem Arbeitsplatz oder im Bereich einer Privatwohnung ...

...



bestimmt worden ist, wird erst wirksam, wenn der Kunde sie nicht binnen einer Frist von einer Woche schriftlich widerruft.“

16 § 3 HWiG bestimmt:

- „(1) Im Falle des Widerrufs ist jeder Teil verpflichtet, dem anderen Teil die empfangenen Leistungen zurückzugewähren. Der Widerruf wird durch eine Verschlechterung, den Untergang oder die anderweitige Unmöglichkeit der Herausgabe des empfangenen Gegenstands nicht ausgeschlossen. Hat der Kunde die Verschlechterung, den Untergang oder die anderweitige Unmöglichkeit zu vertreten, so hat er der anderen Vertragspartei die Wertminderung oder den Wert zu ersetzen.
- (2) Ist der Kunde nicht nach § 2 belehrt worden und hat er auch nicht anderweitig Kenntnis von seinem Recht zum Widerruf erlangt, so hat er eine Verschlechterung, den Untergang oder die anderweitige Unmöglichkeit nur dann zu vertreten, wenn er diejenige Sorgfalt nicht beachtet hat, die er in eigenen Angelegenheiten anzuwenden pflegt.
- (3) Für die Überlassung des Gebrauchs oder die Benutzung einer Sache sowie für sonstige Leistungen bis zum Zeitpunkt der Ausübung des Widerrufs ist deren Wert zu vergüten; die durch die bestimmungsgemäße Ingebrauchnahme einer Sache oder Inanspruchnahme einer sonstigen Leistung eingetretene Wertminderung bleibt außer Betracht.
- (4) Der Kunde kann für die auf die Sache gemachten notwendigen Aufwendungen Ersatz von der anderen Vertragspartei verlangen.“

17 Ferner hat der deutsche Gesetzgeber die Richtlinie 87/102/EWG des Rates vom 22. Dezember 1986 zur Angleichung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Mitgliedstaaten über den Verbraucherkredit (ABl. 1987, L 42, S. 48) durch das Verbraucherkreditgesetz vom 17. Dezember 1990 (BGBl. 1990 I S. 2840, im Folgenden: VerbrKrG) in deutsches Recht umgesetzt. Dieses Gesetz galt in seiner ursprünglichen Fassung bis zum 30. September 2000 und damit auch zur Zeit der Ereignisse des Ausgangsverfahrens.

18 § 9 VerbrKrG bestimmt:

- „(1) Ein Kaufvertrag bildet ein mit dem Kreditvertrag verbundenes Geschäft, wenn der Kredit der Finanzierung des Kaufpreises dient und beide Verträge als wirtschaftliche Einheit anzusehen sind. Eine wirtschaftliche Einheit ist insbesondere anzunehmen, wenn der Kreditgeber sich bei der Vorbereitung oder dem Abschluss des Kreditvertrags der Mitwirkung des Verkäufers bedient.
- (2) Die auf den Abschluss des verbundenen Kaufvertrages gerichtete Willenserklärung des Verbrauchers wird erst wirksam, wenn der Verbraucher seine auf den Abschluss des Kreditvertrages gerichtete Willenserklärung nicht gemäß § 7 Abs. 1 widerruft. Die ... Belehrung über das Widerrufsrecht hat den Hinweis zu enthalten, dass im Falle des Widerrufs auch der verbundene Kaufvertrag nicht wirksam zustande kommt. ... Ist der Nettokreditbetrag dem Verkäufer bereits zugeflossen, so tritt der Kreditgeber im Verhältnis zum Verbraucher hinsichtlich der Rechtsfolgen des Widerrufs ... in die Rechte und Pflichten des Verkäufers aus dem Kaufvertrag ein.

...“

19 § 3 Absatz 2 VerbrKrG sieht vor:

„Keine Anwendung finden ferner

...

2. § 4 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 Buchstabe b und die §§ 7, 9 und 11 bis 13 auf Kreditverträge, nach denen der Kredit von der Sicherung durch ein Grundpfandrecht abhängig gemacht und zu für grundpfandrechtlich abgesicherte Kredite und deren Zwischenfinanzierung üblichen Bedingungen gewährt wird; ...“

### **Ausgangsrechtsstreit**

- 20 Nach den Angaben im Vorlagebeschluss finanziert die Bausparkasse seit Ende der achtziger Jahre den Erwerb von gebrauchten Eigentumswohnungen. Dabei handelt es sich in der Regel um Immobilien, die im sozialen Wohnungsbau der sechziger und siebziger Jahre erstellt worden waren und die von der Allgemeinen Wohnungsvermögens-AG angekauft, teilrenoviert und anschließend angeboten wurden. Der eigentliche Vertrieb der Eigentumswohnungen sowie die Vermittlung der Finanzierung erfolgten über die mit der Vermittlung von Immobilien- und Finanzdienstleistungen befasste Heinen & Biege GmbH (im Folgenden: Heinen & Biege).
- 21 Im Rahmen dieses Vertriebskonzepts trat im Februar 1992 ein Mitarbeiter von Heinen & Biege an die Eheleute Schulte heran und bot ihnen das Anlagemodell des kreditfinanzierten Immobilienerwerbs an. Aus steuerlichen Gründen sah das Modell eine vollständige Kreditfinanzierung der angebotenen, fremdgenutzten Eigentumswohnung vor.

- 22 Am 28. April 1992 erwarben die Eheleute Schulte eine Wohnung zum Preis von 90 519 DM. Der Kaufvertrag wurde im Einklang mit den einschlägigen nationalen Rechtsvorschriften vor einem Notar unterzeichnet.
- 23 Ausschließlich zur Finanzierung dieses Kaufes nahmen die Eheleute Schulte mit Vertrag vom 7. April 1992 bei der Bausparkasse ein Darlehen in Höhe von 105 000 DM auf, das durch eine mit notarieller Urkunde vom 8. Mai 1992 bestellte Grundschuld an dem erworbenen Wohnungseigentum in derselben Höhe abgesichert wurde. In dieser Urkunde übernahmen sie die persönliche Haftung für die Zahlung der Grundschuld und unterwarfen sich hinsichtlich des Darlehensvertrags der sofortigen Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen. Auf Verlangen der Bausparkasse mussten sie sich verpflichten, einer Mieteinnahmegemeinschaft beizutreten, die eine gleichmäßige Verteilung der gesamten Mieteinnahmen in dem Wohnkomplex gewährleisten sollte.
- 24 Außerdem verpflichteten sie sich, bei der Bausparkasse zwei Bausparverträge über je 50 % der Darlehenssumme zu schließen. Es wurde vereinbart, dass eine Tilgung des Darlehens erst mit der Zuteilung des ersten Bausparvertrags erfolgen sollte. Der Darlehensvertrag enthielt keine Widerrufsbelehrung nach dem HWiG.
- 25 Nach Abschluss sämtlicher Verträge und Bestellung der im Darlehensvertrag geforderten Sicherheiten zahlte die Bausparkasse auf schriftliche Anweisung der Eheleute Schulte einen Betrag in Höhe von 101 850 DM unmittelbar an die Verkäuferin der Wohnung aus.
- 26 Nachdem die Eheleute Schulte ihren monatlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem Darlehensvertrag nicht mehr nachgekommen waren, kündigte die Bausparkasse diesen Vertrag, verlangte die sofortige Rückzahlung des Darlehens und betrieb, da keine Zahlung erfolgte, die Zwangsvollstreckung aus der notariellen Urkunde vom 8. Mai 1992.

- 27 Im November 2002 widerriefen die Eheleute Schulte den Darlehensvertrag auf der Grundlage des § 1 HWiG und erhoben beim Landgericht Bochum Vollstreckungsabwehrklage.
- 28 Vor diesem Gericht machten sie geltend, im Februar 1992 habe ein Mitarbeiter von Heinen & Biege bei ihnen zu Hause Kontakt mit ihnen aufgenommen und ihnen ein Steuersparmodell angeboten; anschließend hätten in kurzer Zeit ebenfalls in ihrer Privatwohnung drei Beratungsgespräche stattgefunden, bei denen ihnen neben der Immobilie auch die gesamte Finanzierung, und zwar ausschließlich die der Bausparkasse, angeboten worden sei. Sie seien ausdrücklich darauf hingewiesen worden, dass die Finanzierung der Immobilie aufgrund des gewählten Finanzierungsmodells durch die damit verbundenen Steuervorteile sowie die Mieteinnahmen erfolge. Sowohl der Darlehensvertrag als auch die Bausparverträge seien dann in ihrer Wohnung unterzeichnet worden.
- 29 Die Bausparkasse müsse sich die Haustürsituation auch zurechnen lassen, da sie jahrelang eng mit der Vermittlerfirma zusammengearbeitet habe, die sämtliche Vertragsverhandlungen für sie übernommen habe.
- 30 Außerdem trugen die Eheleute Schulte vor, der Kauf- und der Darlehensvertrag seien als wirtschaftliche Einheit anzusehen, so dass sie gemäß § 9 Absatz 2 Satz 4 VerbrKrG, der jedenfalls analog anzuwenden sei, lediglich zur Rückübertragung des Eigentums an der Wohnung verpflichtet seien.
- 31 Die Bausparkasse bestritt, dass bei Abschluss des Darlehensvertrags eine Haustürsituation vorlag. Selbst wenn dies der Fall gewesen wäre, könne ihr das rechtlich

nicht angelastet werden, da es sich bei dem Vermittler um einen Mitarbeiter der Vermittlerfirma gehandelt habe, dessen Tätigkeit hinsichtlich des Abschlusses des Darlehensvertrags ausschließlich in Ausfüll- und Botendiensten bestanden habe.

- 32 Im Übrigen komme es auf die Frage, ob den Eheleuten Schulte ein Widerrufsrecht nach dem HWiG zustehe, nicht an, da sie auch bei unterstellter Wirksamkeit des auf § 1 HWiG gestützten Widerrufs verpflichtet seien, die ausgezahlte Darlehensvaluta, d. h. den Nettokreditbetrag, nebst einer Nutzungsentschädigung in Höhe der vertraglich vereinbarten oder jedenfalls der marktüblichen Zinsen zurückzuzahlen. Hilfsweise beantragte die Bausparkasse im Wege der Widerklage, die Eheleute Schulte zur Rückzahlung der ausgezahlten Valuta in Höhe von 101 850 DM zuzüglich der gesetzlichen Zinsen zu verurteilen.

### **Die Vorlagefragen**

- 33 Das Landgericht Bochum stellt fest, dass nach nationalem Recht der Widerruf eines Realkreditvertrags zur Rückabwicklung dieses Vertrages führe, bei der nach § 3 Absätze 1 und 3 HWiG jeder Teil verpflichtet sei, dem anderen Teil die empfangenen Leistungen zurückzugewähren und für die Gebrauchsüberlassung bis zum Zeitpunkt der Ausübung des Widerrufs deren Wert zu vergüten. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes gelte ein Darlehen auch dann als empfangen, wenn die Darlehensvaluta nicht an den Darlehensnehmer, sondern auf dessen Weisung an einen Dritten ausbezahlt worden sei.
- 34 Im Fall des Widerrufs eines in einer Haustürsituation geschlossenen Realkreditvertrags habe das darlehensgebende Kreditinstitut deshalb nach § 3 Absätze 1 und 3 HWiG Anspruch auf Erstattung des ausgezahlten Nettokreditbetrags nebst marktüblicher Verzinsung.

- 35 Der Ausgang des Verfahrens hänge entscheidend davon ab, ob der Bausparkasse, nachdem die Eheleute Schulte ihr Recht zum Widerruf des Realkreditvertrags ausgeübt hätten, nach § 3 Absatz 1 HWiG in seiner Auslegung durch den Bundesgerichtshof ein Anspruch auf sofortige vollständige Rückzahlung des Darlehens zustehe. Da diese Folge den Verbraucher hart treffe, könnten im innerstaatlichen Recht andere Lösungen in Erwägung gezogen werden.
- 36 Insbesondere könnten der Realkreditvertrag und der Immobilienkaufvertrag als wirtschaftliche Einheit im Sinne von § 9 Absatz 2 VerbrKrG gewertet werden, so dass der Darlehensnehmer aufgrund des Widerrufs des Realkreditvertrags nicht mehr an den Immobilienkaufvertrag gebunden wäre und die Bausparkasse nach § 9 Absatz 2 Satz 4 VerbrKrG in die Rechte und Pflichten des Verkäufers eintreten würde. Der Darlehensnehmer wäre folglich nicht mehr zur Rückzahlung des Darlehensbetrags an die Bausparkasse, sondern nur zur Herausgabe der mit dem Darlehen finanzierten Immobilie und zur Vergütung ihrer Nutzung in der Zwischenzeit verpflichtet. Denkbar wäre auch, ohne Rückgriff auf § 9 Absatz 2 VerbrKrG — ausgehend von einer wirtschaftlichen Einheit beider Verträge — die Ansicht zu vertreten, dass der Widerruf eines der beiden Verträge auch zur Unwirksamkeit des anderen Vertrages führe und es der Schutzzweck der Widerrufsregelung gebiete, den Darlehensnehmer nicht mit der Pflicht zur Rückzahlung des Darlehens zu belasten.
- 37 Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, die auch nach dem Urteil Heininger bestätigt worden sei, sei § 9 VerbrKrG jedoch wegen § 3 Absatz 2 VerbrKrG nicht auf Realkreditverträge anwendbar. Nach dieser Rechtsprechung seien der Realkreditvertrag und das finanzierte Grundstücksgeschäft nicht als zu einer wirtschaftlichen Einheit verbundene Geschäfte anzusehen. Infolgedessen habe der Widerruf des Realkreditvertrags keine Auswirkungen auf die Gültigkeit des Kaufvertrags über die mit ihm finanzierte Immobilie.

- 38 Es sei fraglich, ob eine nationale Bestimmung wie § 3 HWiG in seiner Auslegung durch den Bundesgerichtshof mit dem Gemeinschaftsrecht im Einklang stehe, da die Rechtsfolgen einer solchen Auslegung dieser Bestimmung dem Schutzzweck des Widerrufsrechts nicht gerecht würden.
- 39 Die aus der genannten Auslegung folgende Rückzahlungsverpflichtung bedeute für den Verbraucher, der einen Darlehensvertrag geschlossen habe, ohne über sein Widerrufsrecht belehrt worden zu sein, und nunmehr dieses — nach dem Urteil Heiningen nicht befristete — Recht ausübe, dass er wirtschaftlich schlechter gestellt sei als bei Fortbestand des Darlehensvertrags. Da die Inanspruchnahme des den Verbrauchern durch Artikel 5 der Richtlinie zuerkannten Widerrufsrechts zu ihrer Insolvenz führen könne, sei die Pflicht zu sofortiger vollständiger Rückzahlung geeignet, die Verbraucher von der Ausübung dieses Rechts abzuhalten.
- 40 Unter diesen Umständen hat das Landgericht Bochum beschlossen, das Verfahren auszusetzen und dem Gerichtshof folgende Fragen zur Vorabentscheidung vorzulegen:
1. Werden von Artikel 3 Absatz 2 Buchstabe a der Richtlinie 85/577 auch solche Kaufverträge über Immobilien erfasst, die lediglich als Bestandteil eines kreditfinanzierten Kapitalanlagemodells anzusehen sind und bei denen die bis zum Vertragsabschluss durchgeführten Vertragsverhandlungen sowohl hinsichtlich des Immobilienkaufvertrags als auch des ausschließlich der Finanzierung dienenden Darlehensvertrags in einer Haustürsituation nach § 1 HWiG erfolgen?
  2. Entspricht eine nationale Rechtsordnung bzw. deren Auslegung, die die Rechtsfolgen des Widerrufs der Darlehenserklärung auch im Rahmen solcher



Kapitalanlagemodelle, bei denen das Darlehen ohne Erwerb der Immobilie überhaupt nicht gewährt worden wäre, lediglich auf die Rückabwicklung des Darlehensvertrags beschränkt, den Anforderungen des Gebotes des hohen Schutzniveaus auf dem Gebiet des Verbraucherschutzes (Artikel 95 Absatz 3 EG) sowie der von der Richtlinie 85/577 gewährleisteten Effektivität des Verbraucherschutzes?

3. Genügt eine nationale Regelung der Rechtsfolge des Widerrufs des Darlehensvertrags dergestalt, dass der widerrufende Verbraucher die Darlehensvaluta an die finanzierende Bank zurückzahlen muss, obwohl das Darlehen nach dem für die Kapitalanlage entwickelten Konzept ausschließlich der Finanzierung der Immobilie dient und unmittelbar an den Verkäufer der Immobilie ausbezahlt wird, dem Schutzzweck der Widerrufsregelung in Artikel 5 Absatz 2 der Richtlinie 85/577?
  
4. Verstößt eine nationale Rechtsfolge des Widerrufs in der Form, dass der Verbraucher nach Widerrufserklärung zur sofortigen Rückzahlung der — auf Grundlage des für die Kapitalanlage entwickelten Konzepts — bisher überhaupt noch nicht getilgten Darlehensvaluta nebst deren marktüblichen Verzinsung verpflichtet ist, gegen das Gebot des hohen Schutzniveaus auf dem Gebiet des Verbraucherschutzes (Artikel 95 Absatz 3 EG) sowie gegen den in der Richtlinie 85/577 verankerten Grundsatz der Effektivität des Verbraucherschutzes?

### **Zu den Vorlagefragen**

#### *Zur Zulässigkeit*

- 41 Die vorgelegten Fragen gehen von der Prämisse aus, dass der betroffene Darlehensvertrag in einer Haustürsituation geschlossen wurde.

- 42 Die Bausparkasse hat Zweifel an der Zulässigkeit des Vorabentscheidungsersuchens, da das Landgericht Bochum nicht definitiv geklärt habe, ob der Kreditvertrag tatsächlich in einer Haustürsituation geschlossen worden sei. Solange diese Frage nicht entschieden worden sei, blieben die vorgelegten Fragen hypothetisch.
- 43 Hierzu ist festzustellen, dass es allein Sache des mit dem Rechtsstreit befassten nationalen Gerichts ist, das die Verantwortung für die zu erlassende gerichtliche Entscheidung übernehmen muss, im Hinblick auf die Besonderheiten der Rechtsache sowohl die Erforderlichkeit einer Vorabentscheidung zum Erlass seines Urteils als auch die Erheblichkeit der dem Gerichtshof von ihm vorgelegten Fragen zu beurteilen. Gleichwohl hat sich der Gerichtshof insbesondere dann außerstande gesehen, über eine von einem nationalen Gericht zur Vorabentscheidung vorgelegte Frage zu befinden, wenn offensichtlich ist, dass die Auslegung des Gemeinschaftsrechts, um die das nationale Gericht ersucht, in keinem Zusammenhang mit der Realität oder dem Gegenstand des Ausgangsrechtsstreits steht, oder wenn das Problem hypothetischer Natur ist (vgl. Urteil vom 15. Dezember 1995 in der Rechtssache C-415/93, *Bosman*, Slg. 1995, I-4921, Randnrn. 59 und 61).
- 44 Das vorliegende Gericht führt aus, wenn die Eheleute Schulte die Darlehensvaluta sofort und vollständig zuzüglich Zinsen zurückzahlen müssten, könne dahingestellt bleiben, ob die Bausparkasse den Darlehensvertrag wirksam gekündigt oder die Eheleute Schulte ihre auf den Abschluss des Darlehensvertrags gerichtete Willenserklärung wirksam nach dem HWiG widerrufen hätten. In beiden Fällen wären sie nämlich zur sofortigen vollständigen Rückzahlung der Darlehensvaluta verpflichtet.
- 45 Unter diesen Umständen kann nicht geltend gemacht werden, dass die Vorlagefragen offensichtlich hypothetisch seien oder in keinem Zusammenhang mit der Realität und dem Gegenstand des Ausgangsrechtsstreits stünden.

*Zum Gegenstand der Fragen*

Vorbemerkungen

— Zu der im Ausgangsverfahren in Rede stehenden Kapitalanlage

- 46 Die Kapitalanlage, an der die Eheleute Schulte eine Beteiligung erworben haben, weist insbesondere folgende Merkmale auf.
- 47 Ein Vermittler bot ihnen eine Eigentumswohnung zum Kauf an, deren Verkäufer eine Gesellschaft war, die eine Vielzahl von Wohnungen erworben und renoviert hatte, um sie sodann weiterzuverkaufen.
- 48 Aus steuerlichen Gründen sollte der Erwerb dieser Wohnung vollständig fremdfinanziert werden.
- 49 Der erwähnte Vermittler bot an, den Kaufpreis und die Abwicklungskosten durch ein Darlehen der Bausparkasse zu finanzieren, das durch eine Grundschuld abgesichert wurde und für dessen Rückzahlung die Eheleute Schulte auch persönlich hafteten.
- 50 Die Eheleute verpflichteten sich, einer Mieteinnahmegemeinschaft für das fragliche Gebäude beizutreten, die eine gleichmäßige Verteilung der gesamten Mieteinnahmen gewährleisten sollte.

- 51 Die vollständig durch das Darlehen finanzierte Investition in die Eigentumswohnung sollte für die Eheleute Schulte mit keinen Ausgaben verbunden sein, da die Mieteinnahmen insbesondere in Verbindung mit bestimmten Steuervorteilen die Rückzahlung des Darlehens ermöglichen sollten.
- 52 Vor dem Gerichtshof ist nicht in Zweifel gezogen worden, dass mit solchen Kapitalanlagen neben der Gefahr, dass die Wohnung zum Zeitpunkt ihres Kaufs zu hoch bewertet wird, insbesondere das Risiko verbunden ist, dass sich die veranschlagten Mieteinnahmen nicht erzielen lassen und dass sich die Erwartungen in Bezug auf die Entwicklung des Immobilienpreises als falsch erweisen.
- 53 Bei den Eheleuten Schulte haben sich offenbar die beiden letztgenannten Risiken verwirklicht.
- 54 Im Fall des Ausgangsverfahrens haben die Eheleute Schulte im Anschluss an das Urteil Heininger den Darlehensvertrag gemäß dem HWiG widerrufen und die Ansicht vertreten, dass sie dadurch von allen Verpflichtungen gegenüber der Bausparkasse befreit würden.

— Zur Tragweite der Vorlagefragen

- 55 Das vorliegende Gericht führt aus, dass nach der zur Zeit der Ereignisse des Ausgangsverfahrens geltenden nationalen Regelung der Darlehensnehmer zwar durch seinen Widerruf von allen seinen Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag befreit werde, dass er aber das Darlehen sofort und vollständig zuzüglich Zinsen zurückzahlen müsse. Nach der Auslegung der einschlägigen nationalen Regelung durch den Bundesgerichtshof sei es unerheblich, dass das Darlehen von der Bausparkasse unmittelbar an den Verkäufer der Wohnung ausgezahlt worden sei, und sei es unter Umständen wie den vorliegenden nicht möglich, den Darlehensvertrag und den Kaufvertrag als verbundene Verträge anzusehen, die eine wirtschaftliche Einheit bildeten.

- 56 Vor dem Gerichtshof ist nicht bezweifelt worden, dass — wie auch der Bundesgerichtshof in seiner Rechtsprechung (Urteil vom 12. November 2002, BGHZ 152, 331) bestätigt hat — unter diesen Umständen nach deutschem Recht ein Widerruf des Darlehensvertrags im Allgemeinen wirtschaftlich wenig oder gar nicht interessant ist. Der Verbraucher würde durch den Widerruf nicht besser, sondern sogar schlechter gestellt, da er das Darlehen sofort und nicht, wie vertraglich vorgesehen, in Raten zurückzahlen müsste.
- 57 Im Hinblick auf eine solche Feststellung wirft das vorlegende Gericht die Frage auf, ob das deutsche Recht mit dieser Regelung der Rechtsfolgen des Widerrufs eines in einer Haustürsituation geschlossenen Darlehensvertrags mit dem Gemeinschaftsrecht im Einklang steht.
- 58 Die ersten beiden Vorlagefragen betreffen die Auswirkungen des Widerrufs auf den Kaufvertrag und die letzten beiden Fragen die Auswirkungen des Widerrufs auf den Darlehensvertrag.

— Zum anwendbaren Gemeinschaftsrecht

- 59 In der zweiten und der vierten Frage verweist das vorlegende Gericht auf Artikel 95 Absatz 3 EG, wonach die Kommission in ihren Vorschlägen nach Absatz 1 dieses Artikels im Bereich des Verbraucherschutzes von einem hohen Schutzniveau ausgeht und das Europäische Parlament und der Rat der Europäischen Union dieses Ziel im Rahmen ihrer jeweiligen Befugnisse ebenfalls anstreben.

- 60 Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass diese Bestimmung, die 1986 durch die Einheitliche Europäische Akte in den EG-Vertrag eingefügt wurde, zum Zeitpunkt des Erlasses der Richtlinie im Jahr 1985 noch nicht anwendbar war.
- 61 Selbst wenn sie aber anwendbar gewesen wäre, so richtet sie sich jedenfalls an die verschiedenen Gemeinschaftsorgane, von denen jedes im Rechtssetzungsverfahren der Gemeinschaft seine Rolle spielt, und kann daher nicht als unmittelbare Grundlage für die Verpflichtungen eines Mitgliedstaats herangezogen werden. Sie könnte allenfalls als Kriterium für die Auslegung der Richtlinie dienen.
- 62 Die für die Beantwortung der Vorlagefragen relevanten Vorschriften des Gemeinschaftsrechts sind somit die der Richtlinie.
- 63 Zunächst ist daran zu erinnern, dass die Mitgliedstaaten nach Artikel 8 der Richtlinie nicht daran gehindert sind, auf dem Gebiet der Richtlinie noch günstigere Verbraucherschutzbestimmungen zu erlassen oder beizubehalten.
- 64 Sodann gilt die Richtlinie nach ihrem Artikel 1 für alle Verträge zwischen Gewerbetreibenden und Verbrauchern mit Ausnahme bestimmter in ihrem Artikel 3 Absatz 2 abschließend aufgezählter Verträge, zu denen u. a. Verträge über den Verkauf von Immobilien gehören.
- 65 Schließlich besteht der Schutz des Verbrauchers, der einen Vertrag im Rahmen eines Haustürgeschäfts geschlossen hat, nach Artikel 5 Absatz 1 der Richtlinie insbesondere darin, dass er die Möglichkeit hat, den Vertrag innerhalb von sieben Tagen nach dem Zeitpunkt zu widerrufen, zu dem ihn der Gewerbetreibende über

sein Widerrufsrecht belehrt hat; zu dieser Belehrung ist der Gewerbetreibende nach Artikel 4 Absatz 1 der Richtlinie verpflichtet.

- 66 Darauf hat der Gerichtshof in Randnummer 38 des Urteils Heininger hingewiesen und hervorgehoben, dass die Richtlinie den Verbraucher vor den Gefahren schützen soll, die sich aus den Umständen eines Vertragsschlusses außerhalb der Geschäftsräume des Gewerbetreibenden ergeben, und dass der Verbraucherschutz in der Richtlinie durch die Einführung eines Widerrufsrechts verwirklicht wird.
- 67 Was die Folgen des Widerrufs angeht, so sieht Artikel 5 Absatz 2 der Richtlinie vor, dass der Verbraucher durch den Widerruf aus allen aus dem Vertrag erwachsenden Verpflichtungen entlassen ist, und Artikel 7 der Richtlinie bestimmt, dass sich die Rechtsfolgen des Widerrufs nach dem einzelstaatlichen Recht richten.
- 68 In Randnummer 35 des Urteils Heininger hat der Gerichtshof auf die letztgenannte Bestimmung Bezug genommen und hinzugefügt, dass zwar ein Realkreditvertrag unter die Richtlinie fällt, dass sich aber die Folgen eines gemäß der Richtlinie vorgenommenen Widerrufs dieses Vertrages für den Kaufvertrag über die Immobilie und für die Bestellung des Grundpfandrechts nach dem nationalen Recht richten.
- 69 Demnach ist es zwar Sache der Mitgliedstaaten, die Rechtsfolgen des Widerrufs zu regeln, doch muss diese Befugnis unter Beachtung des Gemeinschaftsrechts und insbesondere der Vorschriften der Richtlinie ausgeübt werden, die im Licht der Zielsetzung der Richtlinie und in einer Weise, die ihre praktische Wirksamkeit gewährleistet, auszulegen sind. Die Mitgliedstaaten müssen zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus einer Richtlinie alle erforderlichen Maßnahmen ergreifen, um die vollständige Wirksamkeit der Richtlinie gemäß ihrer Zielsetzung zu gewährleisten (vgl. u. a. Urteile vom 17. Juni 1999 in der Rechtssache C-336/97, Kommission/Italien, Slg. 1999, I-3771, Randnr. 19, und vom 5. Dezember 2002 in der Rechtssache C-324/01, Kommission/Belgien, Slg. 2002, I-11197, Randnr. 18).

- 70 Darüber hinaus hat der Gerichtshof entschieden, dass eine Richtlinie nicht selbst Verpflichtungen für einen Einzelnen begründen kann, so dass ihm gegenüber eine Berufung auf die Richtlinie als solche nicht möglich ist (vgl. u. a. Urteile vom 14. Juli 1994 in der Rechtssache C-91/92, Faccini Dori, Slg. 1994, I-3325, Randnr. 20, und vom 5. Oktober 2004 in den Rechtssachen C-397/01 bis C-403/01, Pfeiffer u. a., Slg. 2004, I-8835, Randnr. 108).
- 71 Ein nationales Gericht, bei dem ein Rechtsstreit zwischen Privatpersonen anhängig ist, muss allerdings bei der Anwendung der Bestimmungen des innerstaatlichen Rechts, die zur Umsetzung der in einer Richtlinie vorgesehenen Verpflichtungen erlassen worden sind, das gesamte nationale Recht berücksichtigen und es so weit wie möglich anhand des Wortlauts und des Zweckes der Richtlinie auslegen, um zu einem Ergebnis zu gelangen, das mit dem von der Richtlinie verfolgten Ziel vereinbar ist (vgl. Urteil Pfeiffer u. a., Randnr. 120).

*Zur ersten und zur zweiten Frage, die die Auswirkungen des Widerrufs des Darlehensvertrags auf den Kaufvertrag betreffen*

- 72 Mit seiner ersten Frage ersucht das vorlegende Gericht um eine Auslegung des Artikels 3 Absatz 2 der Richtlinie, der von ihrem Anwendungsbereich u. a. Verträge über den Verkauf von Immobilien ausnimmt. Das Gericht möchte wissen, ob diese Ausnahme auch für Kaufverträge über Immobilien gilt, die lediglich als Bestandteil eines kreditfinanzierten Kapitalanlagemodells anzusehen sind und bei denen die bis zum Vertragsabschluss durchgeführten Vertragsverhandlungen sowohl hinsichtlich des Immobilienkaufvertrags als auch des ausschließlich der Finanzierung dienenden Darlehensvertrags in einer Haustürsituation erfolgen.
- 73 Mit seiner zweiten Frage möchte das vorlegende Gericht im Wesentlichen wissen, ob die Richtlinie nationalen Vorschriften entgegensteht, 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.



- 74 Nach den Angaben im Vorlagebeschluss hat das vorlegende Gericht diese beiden Fragen in der Erwägung gestellt, dass die beiden Verträge unter Umständen wie denen des Ausgangsverfahrens möglicherweise verbundene Verträge darstellen, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, so dass der Widerruf des Darlehensvertrags Auswirkungen auf die Gültigkeit des Kaufvertrags haben und der Darlehensnehmer aufgrund des Widerrufs des Darlehensvertrags nicht mehr an den Kaufvertrag gebunden sein könnte.
- 75 Hierzu ist zunächst festzustellen, dass die Richtlinie Kaufverträge über Immobilien ausdrücklich und unmissverständlich von ihrem Anwendungsbereich ausschließt.
- 76 Während andere Richtlinien der Gemeinschaft, die die Interessen der Verbraucher schützen sollen, u. a. die Richtlinie 87/102, Vorschriften über verbundene Verträge enthalten, enthält die vorliegende Richtlinie keine solche Vorschrift und bietet auch keine Grundlage für die Annahme, dass es stillschweigende derartige Vorschriften gibt.
- 77 In einigen der beim Gerichtshof abgegebenen Erklärungen, wie in denen der französischen Regierung, wird vorgetragen, aus dem Urteil vom 22. April 1999 in der Rechtssache C-423/97 (Travel Vac, Slg. 1999, I-2195) ergebe sich, dass die Richtlinie für eine Haustürsituation gelte, die zum Abschluss eines Kaufvertrags über eine Immobilie führe, der untrennbarer Bestandteil einer umfassenderen Gruppe von Verträgen sei, zu denen auch ein durch eine Grundschuld abgesicherter Darlehensvertrag, ein Bausparvertrag und ein Immobilienverwaltungsvertrag gehörten, wobei die letztgenannten Verträge als Vertrag über Dienstleistungen anzusehen seien, deren Wert den der Immobilie übersteige.
- 78 Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden. Der Teilzeitnutzungsvertrag, der Gegenstand des Urteils Travel Vac war und der nach diesem Urteil nicht unter die Ausnahme des Artikels 3 Absatz 2 der Richtlinie fällt, ist mit den im Ausgangs-

verfahren in Rede stehenden Verträgen schon deshalb nicht vergleichbar, weil es bei diesem Urteil um einen einzigen Vertrag ging, der dingliche Rechte und Dienstleistungen betraf, wobei die Dienstleistungen überwogen, während es sich im Ausgangsverfahren um zwei rechtlich getrennte Rechtsgeschäfte handelt, die im Prinzip unterschiedliche Zielsetzungen haben.

79 Im Übrigen hat der Gerichtshof bereits in Randnummer 35 des Urteils Heinger hervorgehoben, dass sich die Folgen eines gemäß der Richtlinie vorgenommenen Widerrufs eines Realkreditvertrags für den Kaufvertrag über die mit dem Kredit finanzierte Immobilie und für die Bestellung des Grundpfandrechts nach dem nationalen Recht richten.

80 Unter diesen Umständen schließt es die Richtlinie zwar nicht aus, dass das nationale Recht für den Fall, dass die beiden verbundenen Verträge eine wirtschaftliche Einheit bilden, vorsieht, dass sich der Widerruf des Realkreditvertrags auf die Gültigkeit des Kaufvertrags über eine Immobilie auswirkt, doch schreibt sie in einem Fall, wie ihn das vorliegende Gericht schildert, ein solches Ergebnis nicht vor.

81 Daher ist auf die ersten beiden Fragen zu antworten, dass

- Artikel 3 Absatz 2 Buchstabe a der Richtlinie dahin auszulegen ist, dass er vom Anwendungsbereich der Richtlinie auch Verträge über den Verkauf von Immobilien ausnimmt, die lediglich Bestandteil eines kreditfinanzierten Kapitalanlagemodells sind und bei denen die vor Vertragsabschluss durchgeführten Vertragsverhandlungen sowohl hinsichtlich des Immobilienkaufvertrags als auch des ausschließlich der Finanzierung dienenden Darlehensvertrags in einer Haustürsituation erfolgen;

- die Richtlinie nationalen Vorschriften nicht entgegensteht, die die Rechtsfolgen des Widerrufs eines Darlehensvertrags auch im Rahmen von Kapitalanlage-modellen, bei denen das Darlehen ohne den Erwerb der Immobilie nicht gewährt worden wäre, auf die Rückabwicklung des Darlehensvertrags beschränken.

*Zur dritten und zur vierten Frage, die die Auswirkungen des Widerrufs auf den Darlehensvertrag betreffen*

- 82 Das vorliegende Gericht fragt zunächst, ob die Richtlinie, insbesondere ihr Artikel 5 Absatz 2, es verbietet, dass ein Verbraucher, der von seinem Widerrufsrecht nach der Richtlinie Gebrauch gemacht hat, die Darlehensvaluta an den Darlehensgeber zurückzahlen muss, obwohl das Darlehen nach dem für die Kapitalanlage entwickelten Konzept ausschließlich zur Finanzierung des Erwerbs der Immobilie dient und unmittelbar an deren Verkäufer ausbezahlt wird.
- 83 Nach Ansicht der Eheleute Schulte und der italienischen Regierung entspricht eine solche Verpflichtung nicht dem Schutzzweck des Artikels 5 Absatz 2 der Richtlinie. Die Eheleute Schulte tragen vor, bei einem wirtschaftlich einheitlichen Geschäft, das künstlich in ein Erwerbsgeschäft und ein Finanzierungsgeschäft aufgespalten worden sei, wäre das durch die Richtlinie verliehene Widerrufsrecht nicht effektiv, wenn sich der Widerruf des Geschäfts auf einen der beiden Verträge, und zwar den Darlehensvertrag, beschränken würde. Nach der Konzeption des gesamten Geschäfts habe der Verbraucher die Darlehensvaluta nie selbst erhalten und auch auf deren Auszahlung keinen Einfluss nehmen können. In einem solchen Fall entspreche es nicht dem Grundsatz der praktischen Wirksamkeit, dass der Verbraucher die Darlehensvaluta, die er nie selbst habe erhalten können, an das finanzierende Kreditinstitut zurückzahlen müsse.
- 84 Insoweit braucht nur, übereinstimmend mit der Bausparkasse, der deutschen Regierung und der Kommission, festgestellt zu werden, dass die beiden in dieser

Frage erwähnten Umstände — dass nämlich das Darlehen ausschließlich zur Finanzierung des Erwerbs der Immobilie dient und unmittelbar an den Verkäufer ausbezahlt wird — einer weithin üblichen Praxis entsprechen.

- 85 Im Übrigen kann entgegen dem Vorbringen der Eheleute Schulte nicht angenommen werden, dass der Darlehensnehmer die vom Kreditinstitut unmittelbar an den Verkäufer der Immobilie ausbezahlte Darlehensvaluta nicht erhalten hat, wenn das Kreditinstitut — wie im Ausgangsverfahren — auf Weisung der Verbraucher gehandelt hat, die als Gegenleistung für die Zahlung des Darlehensbetrags das Eigentum an einer Immobilie erwerben konnten.
- 86 Auch wenn das Darlehen ausschließlich zur Finanzierung des Erwerbs der Immobilie dient und unmittelbar an deren Verkäufer ausbezahlt wird, steht die Richtlinie daher einer Verpflichtung des Verbrauchers zur Rückzahlung des Darlehensbetrags nicht entgegen.
- 87 Sodann fragt das vorlegende Gericht, ob die Richtlinie es in einem Fall wie dem des Ausgangsverfahrens verbietet, dass die sofortige Rückzahlung der Darlehensvaluta verlangt wird.
- 88 Insoweit ist, übereinstimmend mit der Bausparkasse, der deutschen Regierung und der Kommission, daran zu erinnern, dass nach Artikel 5 Absatz 2 der Richtlinie die Anzeige des Widerrufs bewirkt, dass der Verbraucher aus allen aus dem widerrufenen Vertrag erwachsenden Verpflichtungen entlassen ist. Ein solcher Wegfall der Verpflichtungen des Verbrauchers bedeutet sowohl für ihn selbst als auch für den Darlehensgeber eine Wiederherstellung der ursprünglichen Situation.

- 89 Die Richtlinie steht daher im Fall des Widerrufs des Realkreditvertrags der Verpflichtung des Verbrauchers zur sofortigen Rückzahlung der Darlehensvaluta an den Darlehensgeber nicht entgegen.
- 90 Schließlich möchte das vorlegende Gericht wissen, ob die Richtlinie es in einem Fall wie dem des Ausgangsverfahrens verbietet, dass der Verbraucher nach der nationalen Regelung im Fall des Widerrufs des Darlehensvertrags nicht nur die aufgrund dieses Vertrages erhaltenen Beträge zurückzahlen, sondern dem Darlehensgeber auch noch die marktüblichen Zinsen zahlen muss.
- 91 Nach Ansicht der Eheleute Schulte verstößt eine solche Regelung gegen den in der Richtlinie verankerten Grundsatz der Effektivität des Verbraucherschutzes. Nach Meinung der Bausparkasse und der deutschen Regierung enthält die Richtlinie auch unter Berücksichtigung der von ihr gewährleisteten Effektivität des Verbraucherschutzes kein Erfordernis, das einer solchen nationalen Regelung entgegenstünde.
- 92 Insoweit ist daran zu erinnern, dass die Ausübung des in Artikel 5 Absatz 1 der Richtlinie vorgesehenen Widerrufsrechts in Bezug auf einen Darlehensvertrag nach Artikel 5 Absatz 2 den Wegfall der dem Verbraucher aus dem widerrufenen Vertrag erwachsenden Verpflichtungen zur Folge hat; dies bedeutet eine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands.
- 93 Die Richtlinie steht daher einer nationalen Regelung nicht entgegen, wonach der Verbraucher im Fall des Widerrufs eines Realkreditvertrags nicht nur die aufgrund dieses Vertrages erhaltenen Beträge zurückzahlen, sondern dem Darlehensgeber auch noch die marktüblichen Zinsen zahlen muss.

*Zu den Erfordernissen, die sich aus der Richtlinie für den Fall der Nichtbeachtung der Verpflichtung ergeben, den Verbraucher über sein Widerrufsrecht zu belehren*

- 94 Die Richtlinie steht zwar grundsätzlich nicht der Anwendung nationaler Vorschriften, wonach der Verbraucher, der einen Darlehensvertrag widerruft, das Darlehen zuzüglich der marktüblichen Zinsen sofort vollständig zurückzahlen muss, in Fällen entgegen, in denen der Gewerbetreibende seiner Verpflichtung zur Belehrung des Verbrauchers nach Artikel 4 der Richtlinie nachgekommen ist. Dies gilt jedoch nicht zwangsläufig auch dann, wenn der Gewerbetreibende dieser Verpflichtung nicht nachgekommen ist.
- 95 In diesem Zusammenhang ist daran zu erinnern, dass die Mitgliedstaaten nach Artikel 4 Absatz 3 der Richtlinie dafür zu sorgen haben, dass ihre innerstaatlichen Rechtsvorschriften geeignete Maßnahmen zum Schutz des Verbrauchers vorsehen, wenn die Belehrung über das Widerrufsrecht nicht erfolgt.
- 96 Ein für die Beurteilung des Ausgangsrechtsstreits relevanter Umstand besteht — sofern der Widerruf nach Ansicht des vorlegenden Gerichts wirksam erfolgt ist — darin, dass die Bausparkasse die Eheleute Schulte nicht über deren Widerrufsrecht belehrt hat und dass diese den Darlehensvertrag erst nach mehreren Jahren widerrufen haben.
- 97 Hätte die Bausparkasse die Eheleute Schulte rechtzeitig über deren Widerrufsrecht nach dem HWiG belehrt, so hätten diese sieben Tage Zeit gehabt, um ihre Entscheidung, den Darlehensvertrag zu schließen, rückgängig zu machen. Hätten sie sich zu diesem Zeitpunkt zum Widerruf entschlossen, so steht fest, dass in Anbetracht des Verhältnisses zwischen dem Darlehensvertrag und dem Kaufvertrag Letzterer nicht zustande gekommen wäre.

- 98 In einem Fall, in dem ein Kreditinstitut der ihm nach Artikel 4 der Richtlinie obliegenden Belehrungspflicht nicht nachgekommen ist, trägt der Verbraucher, wenn er das Darlehen nach deutschem Recht in seiner Auslegung durch den Bundesgerichtshof zurückzahlen muss, die mit Kapitalanlagen der im Ausgangsverfahren in Rede stehenden Art verbundenen Risiken, die in Randnummer 52 des vorliegenden Urteils erwähnt sind.
- 99 In einem Fall wie dem des Ausgangsverfahrens hätte aber der Verbraucher, wenn er rechtzeitig über sein Widerrufsrecht belehrt worden wäre, es vermeiden können, sich diesen Risiken auszusetzen.
- 100 Unter solchen Umständen verpflichtet die Richtlinie die Mitgliedstaaten, geeignete Maßnahmen zu treffen, damit der Verbraucher nicht die Folgen der Verwirklichung derartiger Risiken zu tragen hat. Die Mitgliedstaaten müssen also dafür sorgen, dass unter diesen Umständen das Kreditinstitut, das seiner Belehrungspflicht nicht nachgekommen ist, die Folgen der Verwirklichung dieser Risiken trägt, damit der Pflicht, die Verbraucher zu schützen, genügt wird.
- 101 In einem Fall, in dem der Verbraucher, wenn das Kreditinstitut ihn über sein Widerrufsrecht belehrt hätte, es hätte vermeiden können, sich den Risiken auszusetzen, die mit Kapitalanlagen der im Ausgangsverfahren in Rede stehenden Art verbunden sind, verpflichtet Artikel 4 der Richtlinie daher die Mitgliedstaaten, dafür zu sorgen, dass ihre Rechtsvorschriften die Verbraucher schützen, die es nicht vermeiden konnten, sich solchen Risiken auszusetzen, indem sie Maßnahmen treffen, die verhindern, dass die Verbraucher die Folgen der Verwirklichung dieser Risiken tragen.
- 102 Wie in Randnummer 71 des vorliegenden Urteils ausgeführt, ist es Sache der nationalen Gerichte, die nationale Regelung so weit wie möglich so auszulegen, dass das in Randnummer 101 des vorliegenden Urteils genannte Ergebnis erzielt wird.

103 Nach alledem ist auf die dritte und die vierte Frage zu antworten, dass die Richtlinie es nicht verbietet, dass

- ein Verbraucher, der von seinem Widerrufsrecht nach der Richtlinie Gebrauch gemacht hat, die Darlehensvaluta an den Darlehensgeber zurückzahlen muss, obwohl das Darlehen nach dem für die Kapitalanlage entwickelten Konzept ausschließlich zur Finanzierung des Erwerbs der Immobilie dient und unmittelbar an deren Verkäufer ausbezahlt wird;
  
- die sofortige Rückzahlung der Darlehensvaluta verlangt wird;
  
- nationale Rechtsvorschriften vorsehen, dass der Verbraucher im Fall des Widerrufs eines Realkreditvertrags nicht nur die aufgrund dieses Vertrages erhaltenen Beträge zurückzahlen, sondern dem Darlehensgeber auch noch die marktüblichen Zinsen zahlen muss.

In einem Fall, in dem der Verbraucher, wenn das Kreditinstitut seiner Verpflichtung, ihn über sein Widerrufsrecht zu belehren, nachgekommen wäre, es hätte vermeiden können, sich den Risiken auszusetzen, die mit Kapitalanlagen der im Ausgangsverfahren in Rede stehenden Art verbunden sind, verpflichtet Artikel 4 der Richtlinie jedoch die Mitgliedstaaten, dafür zu sorgen, dass ihre Rechtsvorschriften die Verbraucher schützen, die es nicht vermeiden konnten, sich solchen Risiken auszusetzen, indem sie Maßnahmen treffen, die verhindern, dass die Verbraucher die Folgen der Verwirklichung dieser Risiken tragen.



## Kosten

- <sup>104</sup> Für die Parteien des Ausgangsverfahrens ist das Verfahren ein Zwischenstreit in dem bei dem 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 (Große Kammer) für Recht erkannt:

- 1. Artikel 3 Absatz 2 Buchstabe a der Richtlinie 85/577/EWG des Rates vom 20. Dezember 1985 betreffend den Verbraucherschutz im Falle von außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen ist dahin auszulegen, dass er vom Anwendungsbereich dieser Richtlinie auch Verträge über den Verkauf von Immobilien ausnimmt, die lediglich Bestandteil eines kreditfinanzierten Kapitalanlagemodells sind und bei denen die bis zum Vertragsabschluss durchgeführten Vertragsverhandlungen sowohl hinsichtlich des Immobilienkaufvertrags als auch des ausschließlich der Finanzierung dienenden Darlehensvertrags in einer Haustürsituation erfolgen.**
- 2. Die Richtlinie 85/577 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.**

**3. Die Richtlinie 85/577 verbietet es nicht, dass**

- ein Verbraucher, der von seinem Widerrufsrecht nach der Richtlinie Gebrauch gemacht hat, die Darlehensvaluta an den Darlehensgeber zurückzahlen muss, obwohl das Darlehen nach dem für die Kapitalanlage entwickelten Konzept ausschließlich zur Finanzierung des Erwerbs der Immobilie dient und unmittelbar an deren Verkäufer ausbezahlt wird;
  
- die sofortige Rückzahlung der Darlehensvaluta verlangt wird;
  
- nationale Rechtsvorschriften vorsehen, dass der Verbraucher im Fall des Widerrufs eines Realkreditvertrags nicht nur die aufgrund dieses Vertrages erhaltenen Beträge zurückzahlen, sondern dem Darlehensgeber auch noch die marktüblichen Zinsen zahlen muss.

In einem Fall, in dem der Verbraucher, wenn das Kreditinstitut seiner Verpflichtung, ihn über sein Widerrufsrecht zu belehren, nachgekommen wäre, es hätte vermeiden können, sich den Risiken auszusetzen, die mit Kapitalanlagen der im Ausgangsverfahren in Rede stehenden Art verbunden sind, verpflichtet Artikel 4 der Richtlinie 85/577 jedoch die Mitgliedstaaten, dafür zu sorgen, dass ihre Rechtsvorschriften die Verbraucher schützen, die es nicht vermeiden konnten, sich solchen Risiken auszusetzen, indem sie Maßnahmen treffen, die verhindern, dass die Verbraucher die Folgen der Verwirklichung dieser Risiken tragen.

Unterschriften.