SCHLUSSANTRÄGE DES GENERALANWALTS PHILIPPE LÉGER vom 28. September 2004 [1]

1. Die vorliegende Rechtssache knüpft an das Urteil vom 13. Dezember 2001 in der Rechtssache Heininger [2] an.

2. In diesem Urteil hat der Gerichtshof entschieden, dass die Richtlinie 85/577/EWG des Rates vom 20. Dezember 1985 betreffend den Verbraucherschutz im Falle von außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen [3] auf „Realkreditverträge", d. h. auf Kreditverträge, die zur Finanzierung eines Immobilienkaufs geschlossen wurden, anwendbar ist. Er hat daraus gefolgert, dass Verbraucher, die einen derartigen Vertrag in einer Haustürsituation geschlossen haben, über das Widerrufsrecht nach Artikel 5 der Richtlinie verfügen.

3. Im vorliegenden Fall ersucht das Landgericht Bochum (Deutschland) den Gerichtshof um Erläuterung der Auswirkungen seiner Rechtsprechung. Es fragt, ob die Richtlinie auf ein einheitliches Finanzgeschäft angewendet werden kann, das neben einem Realkreditvertrag einen Immobilienkaufvertrag umfasst. Es fragt ferner, ob die Ausübung des Widerrufsrechts bei einem derartigen Finanzgeschäft den Widerruf nicht nur des Realkreditvertrags, sondern auch des Immobilienkaufvertrags zur Folge haben kann.

I — Rechtlicher Rahmen

A — *Gemeinschaftsrecht*

4. Ziel der Richtlinie ist es, den Verbrauchern der Mitgliedstaaten ein Mindestmaß an Schutz bei Haustürgeschäften zu bieten.

5. Artikel 1 Absatz 1 der Richtlinie sieht vor, dass diese für Verträge gilt, die zwischen einem Gewerbetreibenden und einem Verbraucher während eines vom Gewerbetreibenden außerhalb von dessen Geschäftsräumen organisierten Ausflugs oder anlässlich eines Besuchs des Gewerbetreibenden beim Verbraucher in seiner Wohnung oder an seinem Arbeitsplatz geschlossen werden, sofern der Besuch nicht auf ausdrücklichen Wunsch des Verbrauchers erfolgt.

1 — Originalsprache: Französisch.

2 — C-481/99 (Slg. 2001, I-9945, im Folgenden: Urteil Heininger).

3 — ABl. L 372, S. 31 (auch bezeichnet als Richtlinie).

6. Nach Artikel 3 Absatz 2 Buchstabe a der Richtlinie gilt diese jedoch nicht für „Verträge über den Bau, den Verkauf und die Miete von Immobilien sowie Verträge über andere Rechte an Immobilien".

7. Artikel 4 der Richtlinie bestimmt, dass der Gewerbetreibende den Verbraucher über sein Widerrufsrecht innerhalb der in Artikel 5 der Richtlinie festgelegten Fristen zu belehren hat.

8. Artikel 5 der Richtlinie sieht vor:

„(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."

9. Zu den Folgen des Widerrufs heißt es in Artikel 7 der Richtlinie: „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."

10. Im Urteil Heininger hat der Gerichtshof eine Auslegung von zwei Punkten der Richtlinie vorgenommen.

11. Zunächst hat er entschieden, dass die Richtlinie auf Realkreditverträge, d. h. auf Kreditverträge zur Finanzierung eines Immobilienkaufs, anwendbar ist [4], auch wenn diese Verträge durch ein Grundpfandrecht abgesichert sind [5]. Bei einem derartigen Vertrag gehe es nämlich nicht um „ein Recht an einer Immobilie" im Sinne von Artikel 3 Absatz 2 Buchstabe a der Richtlinie [6], sondern um die Überlassung von Kapital, verbunden mit der Verpflichtung der Gegenseite zur Rückerstattung und zur Zahlung von Zinsen [7]. Daher verfüge der Verbraucher, der einen derartigen Vertrag in einer Haustürsituation abgeschlossen habe, über das Widerrufsrecht nach Artikel 5 der Richtlinie [8].

12. Anschließend hat der Gerichtshof festgestellt, dass die Mindestfrist von sieben

4 — Urteil Heininger (Nr. 1 des Tenors).
5 — A. a. O. (Randnr. 34).
6 — A. a. O. (Randnr. 32)
7 — A. a. O. (Randnr. 33).
8 — A. a. O. (Nr. 1 des Tenors).

Tagen zur Ausübung des Widerrufsrechts ab dem Zeitpunkt zu rechnen ist, zu dem dem Verbraucher die Belehrung über sein Widerrufsrecht erteilt wurde, und dass es dem Gewerbetreibenden obliegt, diese Belehrung zu erteilen [9]. Er hat daher entschieden, dass eine nationale Vorschrift, die das Widerrufsrecht nach Artikel 5 der Richtlinie für den Fall, dass der Verbraucher nicht gemäß Artikel 4 der Richtlinie belehrt wurde, auf höchstens ein Jahr nach Vertragsabschluss befristet, der Richtlinie zuwiderläuft [10].

B — *Deutsches Recht*

13. In Deutschland ist die Richtlinie durch das Gesetz über den Widerruf von Haustürgeschäften und ähnlichen Geschäften vom 16. Januar 1986 [11] in nationales Recht umgesetzt worden.

14. Nach § 3 Absatz 1 dieses Gesetzes ist „[i]m Falle des Widerrufs ... jeder Teil verpflichtet, dem anderen Teil die empfangenen Leistungen zurückzugewähren". Gemäß § 3 Absatz 3 HWiG ist ferner „[f]ür die Überlassung des Gebrauchs oder die Benutzung einer Sache sowie für sonstige Leistungen bis zum Zeitpunkt der Ausübung des Widerrufs ... deren Wert zu vergüten".

15. Der deutsche Gesetzgeber hat außerdem die Richtlinie 87/102/EWG des Rates vom 22. Dezember 1986 zur Angleichung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Mitgliedstaaten über den Verbraucherkredit [12] umgesetzt, indem er das Verbraucherkreditgesetz vom 17. Dezember 1990 [13] erlassen hat. § 9 dieses Gesetzes 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 ... widerruft.

Die ... Belehrung über das Widerrufsrecht hat den Hinweis zu enthalten, dass im Falle des Widerrufs auch der verbundene Kauf-

9 — A. a. O. (Randnr. 45).
10 — A. a. O. (Nr. 2 des Tenors).
11 — BGBl. I S. 122 (im Folgenden: HWiG).
12 — ABl. L 42, S. 48.
13 — BGBl. I S. 2840 (im Folgenden: VerbrKrG).

vertrag 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."

16. § 3 Absatz 2 Nummer 2 VerbrKG sieht vor, dass bestimmte Vorschriften dieses Gesetzes, insbesondere § 9, 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", keine Anwendung finden.

II — Sachverhalt und Ausgangsverfahren

17. Die Deutsche Bausparkasse Badenia (im Folgenden: Beklagte) finanziert seit Ende der 80er Jahre den Erwerb von gebrauchten Wohnungen.

18. Diese Wohnungen befinden sich in der Regel in Häusern, die in den 60er und 70er Jahren im sozialen Wohnungsbau erstellt, von der Allgemeinen Wohnungsvermögens-AG angekauft und dann renoviert und zum Verkauf angeboten wurden. Der Vertrieb der Wohnungen sowie die Vermittlung der Finanzierung erfolgten über das mit der Vermittlung von Immobilien- und Finanzdienstleistungen befasste Unternehmen Heinen & Biege GmbH.

19. Im Rahmen des geschilderten Konzepts trat im Februar 1992 ein Untervermittler der Heinen & Biege GmbH an die Eheleute Schulte (im Folgenden: Kläger) heran. Er schlug ihnen eine Geldanlage in Form eines kreditfinanzierten Immobilienerwerbs vor. Aus steuerlichen Gründen sollte die Wohnung fremdgenutzt und vollständig fremdfinanziert werden, wobei Tilgungen während der Laufzeit des Kreditvertrags ausgeschlossen waren.

20. Die Kläger erwarben daraufhin am 28. April 1992 eine Wohnung zum Preis von 90 519 DM. Der Kaufvertrag wurde gemäß den einschlägigen deutschen Rechtsvorschriften vor einem Notar unterzeichnet.

21. Zur Finanzierung dieses Kaufes nahmen die Kläger am 7. April 1992 bei der Beklagten ein Darlehen in Höhe von 105 000 DM auf, das durch eine Grundschuld in derselben Höhe abgesichert wurde. Dieses Grundpfandrecht wurde durch notarielle Urkunde vom 8. Mai 1992 bestellt. In dieser Urkunde übernahmen die Kläger ferner die persönliche Haftung für die Zahlung der Grundschuld und unterwarfen sich hinsichtlich des Darlehensvertrags der sofortigen Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen.

22. Die Kläger traten außerdem einer Mieteinnahmengemeinschaft bei. Dadurch wurde ihnen die Verwaltung ihrer Immobilie abgenommen: Die Heinen & Biege GmbH sollte die Mieteinnahmen entgegennehmen und sie nach Abzug der Kosten für die Instandhaltung der Wohnungen anteilsmäßig auf die Eigentümer entsprechend der Höhe ihrer Anlage verteilen.

23. Schließlich schlossen die Kläger bei der Beklagten zwei Bausparverträge ab, die zur Tilgung ihres Darlehens verwendet werden sollten.

24. Nach Abschluss dieser diversen Verträge zahlte die Beklagte auf Anweisung der Kläger den Nettokreditbetrag in Höhe von 101 850 DM unmittelbar an die Verkäuferin der Wohnung aus.

25. Nachdem die Kläger ihren Zahlungsverpflichtungen nicht mehr nachkamen, forderte die Beklagte die Rückzahlung des Darlehens und betrieb die Zwangsvollstrekkung aus der notariellen Urkunde vom 8. Mai 1992.

26. Im November 2002 widerriefen die Kläger unter Hinweis auf das HWiG den Darlehensvertrag und erhoben bei dem vorlegenden Gericht eine Vollstreckungsabwehrklage.

III — Vorabentscheidungsersuchen

27. In seinem Vorlagebeschluss weist das Landgericht Bochum darauf hin, dass nach § 3 HWiG jede Partei verpflichtet sei, der anderen die empfangenen Leistungen zurückzugewähren und für die Gebrauchsüberlassung bis zum Zeitpunkt des Widerrufs deren Wert zu vergüten. Außerdem gelte ein Darlehen nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (Deutschland), des obersten Gerichts für Zivilsachen, auch dann als „empfangen", wenn das Kreditinstitut den Betrag auf Weisung des Darlehensnehmers unmittelbar an einen Dritten ausbezahlt habe.

28. Im Fall eines Widerrufs sei der Darlehensnehmer daher nach den Vorschriften des HWiG zur Rückzahlung des Nettokreditbetrags nebst marktüblicher Verzinsung verpflichtet. Diese Rückzahlungspflicht bestehe außerdem sofort und in voller Höhe des Darlehensbetrags.

29. Da diese Folge den Verbraucher hart treffe, könnten im innerstaatlichen Recht andere Lösungen in Erwägung gezogen werden.

30. So könnten der Darlehensvertrag und der Immobilienkaufvertrag als „wirtschaftliche Einheit" im Sinne des § 9 VerbrKrG gewertet werden. Der Widerruf des Darlehensvertrags hätte dann nach § 9 Absatz 2

VerbrKrG den Widerruf des Kaufvertrags zur Folge. Der Verbraucher wäre also nicht mehr zur Rückzahlung des Darlehensbetrags an den Darlehensgeber, sondern nur zur Rückübertragung des Eigentums und zur Vergütung der Nutzung der Immobilie bis zum Zeitpunkt des Widerrufs verpflichtet.

31. Eine andere Lösung bestünde darin, Darlehensvertrag und Kaufvertrag ohne Rückgriff auf § 9 VerbrKrG als wirtschaftliche Einheit anzusehen. Der Widerruf eines der Verträge würde dann auch die Unwirksamkeit des anderen nach sich ziehen.

32. Der Bundesgerichtshof habe jedoch auch in seiner Rechtsprechung nach dem Urteil Heininger diese beiden Lösungen abgelehnt. Er stütze sich im Wesentlichen auf § 3 Absatz 2 Nummer 2 VerbrKrG, der vorsehe, dass § 9 VerbrKrG, in dem es um verbundene Geschäfte gehe, nicht auf grundpfandrechtlich abgesicherte Kreditverträge anwendbar sei. So habe der Bundesgerichtshof in einem Urteil vom 9. April 2002 entschieden:

„Sollte [nach dem Urteil Heininger] ein Widerrufsrecht [in Bezug auf Realkreditverträge] zu bejahen sein, wird [man] bei der Prüfung der ... Rechtsfolgen des Widerrufs zu berücksichtigen haben, dass § 9 VerbrKrG (in der bis zum 30. September 2000 geltenden Fassung) gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 VerbrKrG auf Realkreditverträge im Sinne der Vorschrift nicht anwendbar ist. ...

Nach ständiger langjähriger Rechtsprechung mehrerer Senate des Bundesgerichtshofs sind der Realkreditvertrag und das finanzierte Grundstücksgeschäft grundsätzlich nicht als zu einer wirtschaftlichen Einheit verbundene Geschäfte anzusehen ... Denn bei einem Immobilienkauf weiß auch der rechtsunkundige und geschäftsunerfahrene Laie, dass Kreditgeber und Immobilienverkäufer in der Regel verschiedene Personen sind. Dem hat der Gesetzgeber Rechnung getragen, indem er in § 3 Abs. 2 Nr. 2 VerbrKrG bestimmt hat, dass die Regelungen über verbundene Geschäfte (§ 9 VerbrKrG) auf Realkredite im Sinne des § 3 Abs. 2 Nr. 2 VerbrKrG keine Anwendung finden."

33. Aufgrund dieser Rechtsprechung habe der Widerruf des Realkreditvertrags keine Auswirkungen auf die Gültigkeit des Immobilienkaufvertrags. Die Verbraucher müssten also sofort den Darlehensbetrag nebst Zinsen zurückzahlen.

34. Diese Lösung verstoße gegen das Gemeinschaftsrecht. Auch wenn die Regelung der Rechtsfolgen des Widerrufs nach Artikel 7 der Richtlinie dem nationalen Recht

obliege, stehe außer Frage, dass die von den Mitgliedstaaten gewählten Modalitäten die Wirksamkeit des Gemeinschaftsrechts und insbesondere des durch die Richtlinie verliehenen Widerrufsrechts nicht gefährden dürften.

35. Im vorliegenden Fall stelle sich der Verbraucher bei Ausübung seines Widerrufsrechts jedoch wesentlich schlechter als bei Fortbestand des Darlehensvertrags, da er sofort den Darlehensbetrag nebst Zinsen zurückzahlen müsse.

36. Die deutschen Behörden hätten somit keine geeigneten Maßnahmen zur Durchführung der Richtlinie und zur Gewährleistung eines effektiven Verbraucherschutzes ergriffen.

IV — Vorlagefragen

37. Das Landgericht Bochum hat daher beschlossen, das Verfahren auszusetzen und dem Gerichtshof folgende vier 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-Vertrag) 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 Konzeptes — bisher überhaupt noch nicht getilgten Darlehensvaluta nebst deren marktüblicher Verzinsung verpflichtet ist, gegen das Gebot des hohen Schutzniveaus auf dem Gebiet des Verbraucherschutzes (Artikel 95 Absatz 3 EG-Vertrag) sowie gegen den in der Richtlinie 85/577 verankerten Grundsatz der Effektivität des Verbraucherschutzes?

V — Zur Zulässigkeit des Vorabentscheidungsersuchens

38. Vorab ist die Zulässigkeit des Vorabentscheidungsersuchens zu prüfen.

39. Die Beklagte macht nämlich geltend, das Landgericht Bochum habe im vorliegenden Fall nicht geklärt, ob der Kreditvertrag in einer Haustürsituation geschlossen worden sei, und solange diese Frage nicht entschieden worden sei, betreffe das Vorabentscheidungsersuchen einen hypothetischen Fall.

40. Bekanntlich ist das Verfahren des Artikels 234 EG nach ständiger Rechtsprechung [14] ein Instrument der Zusammenarbeit zwischen dem Gerichtshof und den nationalen Gerichten. Im Rahmen dieser Zusammenarbeit obliegt es dem mit dem Rechtsstreit befassten nationalen Gericht, in dessen Verantwortungsbereich die zu erlassende gerichtliche Entscheidung fällt, sowohl die Erforderlichkeit einer Vorabentscheidung als auch die Erheblichkeit der vorgelegten Fragen zu beurteilen [15]. Betreffen daher die vorgelegten Fragen die Auslegung des Gemeinschaftsrechts, so ist der Gerichtshof grundsätzlich gehalten, darüber zu befinden [16].

41. Der Gerichtshof hat jedoch auch darauf hingewiesen [17], dass es ihm obliege, zur Prüfung seiner eigenen Zuständigkeit die

14 — Seit dem Urteil vom 1. Dezember 1965 in der Rechtssache 16/65 (Schwarze, Slg. 1965, 1152, 1165).

15 — Vgl. insbesondere Urteile vom 13. März 2001 in der Rechtssache C-379/98 (PreussenElektra, Slg. 2001, I-2099, Randnr. 38), vom 22. Januar 2002 in der Rechtssache C-390/99 (Canal Satélite Digital, Slg. 2002, I-607, Randnr. 18), vom 19. Februar 2002 in der Rechtssache C-35/99 (Arduino, Slg. 2002, I-1529, Randnr. 24) und vom 9. Dezember 2003 in der Rechtssache C-116/02 (Gasser, Slg. 2003, I-14693, Randnr. 23).

16 — Vgl. insbesondere Urteil vom 15. Dezember 1995 in der Rechtssache C-415/93 (Bosman, Slg. 1995, I-4921, Randnr. 59) sowie Urteile PreussenElektra (Randnr. 38), Canal Satélite Digital (Randnr. 18) und Arduino (Randnr. 24).

17 — Urteil vom 16. Dezember 1981 in der Rechtssache 244/80 (Foglia, Slg. 1981, 3045, Randnr. 21).

Umstände zu untersuchen, unter denen er vom nationalen Gericht angerufen werde. Denn der Geist der Zusammenarbeit, in dem das Vorabentscheidungsverfahren durchzuführen sei, verlange, dass das vorlegende Gericht seinerseits die Aufgabe des Gerichtshofes beachte, zur Rechtspflege in den Mitgliedstaaten beizutragen, nicht aber Gutachten zu allgemeinen oder hypothetischen Fragen abzugeben [18].

42. Außerdem sei es, damit er eine nützliche Auslegung des Gemeinschaftsrechts geben könne, zweckmäßig, dass das nationale Gericht vor der Vorlage den Sachverhalt des Ausgangsverfahrens kläre [19].

43. Im vorliegenden Fall hat das vorlegende Gericht offensichtlich nicht geklärt, ob der Kreditvertrag in einer Haustürsituation geschlossen wurde, obwohl dieser Punkt zwischen den Parteien zweifellos streitig ist [20].

44. Das vorlegende Gericht ist der Ansicht, die Entscheidung des Rechtsstreits hänge vor allem davon ab, ob die Richtlinie verlange, dass der Verbraucher bei Widerruf des Kreditvertrags den Darlehensbetrag zurückzahle. Nach seiner Auffassung braucht, falls der Gerichtshof diese Frage bejahen sollte, nicht mehr geprüft zu werden, ob der streitige Vertrag in den Anwendungsbereich der Richtlinie fällt, da die Kläger, selbst wenn dem so sein sollte, auf jeden Fall den Darlehensbetrag an die Beklagte zurückzahlen müssten.

45. Zwar sind die Gründe für dieses Vorgehen verständlich, doch wird der Gerichtshof dadurch im Hinblick auf seine Rechtsprechung in eine schwierige Situation gebracht. Anders als in der Rechtssache Heininger, in der das vorlegende Gericht eindeutig von der Prämisse ausgegangen war, dass der Kreditvertrag in den Anwendungsbereich der Richtlinie fiel [21], hat das Landgericht Bochum diese Frage im vorliegenden Fall ausdrücklich offen gelassen [22].

46. Der Gerichtshof weiß daher beim gegenwärtigen Stand der Angelegenheit nicht, ob die Richtlinie im Ausgangsverfahren anwendbar ist. Er ist daher nicht sicher, ob das von ihm zu erlassende Urteil im Ausgangsverfahren angewendet werden wird, da das Landgericht Bochum nach entsprechender Prüfung durchaus feststellen könnte, dass der Realkreditvertrag nicht in einer Haustürsituation geschlossen wurde.

18 — Vgl. insbesondere Urteile Bosman (Randnr. 59), Preussen-Elektra (Randnr. 38) und Canal Satélite Digital (Randnr. 18) sowie Urteile vom 21. März 2002 in der Rechtssache C-451/99 (Cura Anlagen, Slg. 2002, I-3193, Randnr. 16), vom 10. Dezember 2002 in der Rechtssache C-153/00 (Der Weduwe, Slg. 2002, I-11319, Randnr. 32) und vom 30. März 2004 in der Rechtssache C-147/02 (Alabaster, Slg. 2004, I-3101, Randnr. 54).

19 — Vgl. insbesondere Urteile vom 10. März 1981 in den Rechtssachen 36/80 und 71/80 (Irish Creamery Milk Suppliers Association u. a., Slg. 1981, 735, Randnr. 6) und vom 16. Juli 1992 in der Rechtssache C-343/90 (Lourenço Dias, Slg. 1992, I-4673, Randnr. 19).

20 — Vgl. Vorlagebeschluss (S. 5), schriftliche Erklärungen der Kläger (S. 7) und schriftliche Erklärungen der Beklagten (Randnr. 1).

21 — Vgl. Urteil Heininger (Randnrn. 25 und 26).

22 — Vgl. Vorlagebeschluss (S. 6 und 8).

47. Unter diesen Umständen fällt es schwer, das Vorabentscheidungsersuchen als zulässig zu betrachten. Wie die Beklagte geltend macht, betrifft es nämlich beim gegenwärtigen Stand der Angelegenheit einen hypothetischen Fall.

48. Die vom Landgericht Bochum vorgelegten Fragen werden daher nur hilfsweise geprüft.

VI — Zu den Vorlagefragen

49. Das Vorabentscheidungsersuchen des Landgerichts Bochum enthält drei Gruppen von Fragen, die nacheinander zu prüfen sind.

50. Diese Fragen betreffen den Anwendungsbereich der Richtlinie [23] (siehe unten, Abschnitt A), den Einfluss des Widerrufs des Kreditvertrags auf den Immobilienkaufvertrag [24] (siehe unten, Abschnitt B) und die Auswirkungen des Widerrufs in Bezug auf den Realkreditvertrag selbst [25] (siehe unten, Abschnitt C).

A — *Zum Anwendungsbereich der Richtlinie*

51. Die erste Frage des Landgerichts Bochum betrifft Artikel 3 Absatz 2 Buchstabe a der Richtlinie.

52. Das vorlegende Gericht fragt, ob die Richtlinie nach dieser Vorschrift auf einen Immobilienkaufvertrag anwendbar ist, wenn dieser zu einem einheitlichen Finanzgeschäft gehört, das daneben einen ausschließlich zur Finanzierung des Immobilienkaufs abgeschlossenen Realkreditvertrag, den Beitritt zu einer Mieteinnahmengemeinschaft und zwei Bausparverträge umfasst.

53. Wie bereits erwähnt, schließt Artikel 3 Absatz 2 Buchstabe a der Richtlinie „Verträge über den Bau, den Verkauf und die Miete von Immobilien" von ihrem Anwendungsbereich aus.

54. Dieser Ausschluss lässt sich dadurch erklären, dass die Richtlinie die Verbraucher vor dem mit Haustürgeschäften verbundenen Überraschungsmoment schützen will [26]. Verträge, die außerhalb der Räume eines Gewerbetreibenden abgeschlossen werden, sind nämlich im Allgemeinen dadurch ge-

23 — Erste Vorlagefrage.

24 — Zweite Vorlagefrage.

25 — Dritte und vierte Vorlagefrage.

26 — Vgl. Präambel der Richtlinie (vierte Begründungserwägung) sowie meine Schlussanträge in der Rechtssache Heininger (Nrn. 33 bis 38).

kennzeichnet, dass die Initiative zu den Vertragsverhandlungen vom Gewerbetreibenden ausgeht und der Verbraucher auf die Vertragsverhandlungen nicht vorbereitet ist [27]. Der Verbraucher ist daher nicht in der Lage, das Angebot des Gewerbetreibenden mit anderen Angeboten zu vergleichen [28], und kann daher möglicherweise nicht alle Folgen seines Handelns überblicken [29].

55. Dieses Überraschungsmoment ist bei Immobilienverträgen und insbesondere bei Immobilienkaufverträgen jedoch nicht vorhanden.

56. In den meisten, wenn nicht in allen Mitgliedstaaten ist der Abschluss derartiger Verträge nämlich zwingend mit gewissen Förmlichkeiten verbunden. Sie können darin bestehen, dass der Vertrag vor einem öffentlichen Urkundsbeamten geschlossen werden muss, der die Urkunde anzufertigen und die Parteien über die Tragweite ihrer Verpflichtungen aufzuklären hat. Sie können sich auch darin äußern, dass eine gewisse Zeit zwischen der vorläufigen Unterzeichnung des Vertrages und seinem endgültigen Abschluss verstreichen muss.

57. Es ist also fast unmöglich, in einer Haustürsituation einen wirksamen Immobilienkaufvertrag zu schließen. Der Ausschluss derartiger Verträge vom Anwendungsbereich der Richtlinie ist daher folgerichtig.

58. Im vorliegenden Fall fragt das Landgericht Bochum, ob an diesem Ausschluss auch dann festzuhalten ist, wenn der Immobilienkaufvertrag zu einem einheitlichen Finanzgeschäft gehört, das neben diesem Vertrag einen zur Finanzierung des Immobilienkaufs abgeschlossenen Realkreditvertrag umfasst [30].

59. Die französische Regierung hat daher in der mündlichen Verhandlung vorgeschlagen, der Gerichtshof möge in diesem Punkt die von ihm im Urteil vom 22. April 1999 in der Rechtssache Travel Vac [31] vertretene Lösung anwenden.

60. In dieser Rechtssache ging es u. a. um die Frage, ob die Richtlinie in Anbetracht ihres Artikels 3 Absatz 2 Buchstabe a auf „Teilzeitnutzungsverträge" im Sinne der Richtlinie 94/47/EG anwendbar ist [32].

27 — Präambel der Richtlinie (vierte Begründungserwägung).

28 — A. a. O.

29 — Urteil vom 17. März 1998 in der Rechtssache C-45/96 (Dietzinger, Slg. 1998, I-1199, Randnr. 19) und Urteil Heininger (Randnr. 24).

30 — Hierzu ist anzumerken, dass das vorlegende Gericht von der Prämisse ausgegangen ist, dass die streitigen Verträge, d. h. der Realkreditvertrag und der Immobilienkaufvertrag, ein einheitliches Geschäft darstellen. In seinem Vorlagebeschluss hat es jedoch selbst ausgeführt, dass der Bundesgerichtshof diese Qualifizierung abgelehnt habe. Nach ständiger Rechtsprechung ist der Bundesgerichtshof nämlich der Ansicht, dass „der Realkreditvertrag und das finanzierte Grundstücksgeschäft grundsätzlich nicht als zu einer wirtschaftlichen Einheit verbundene Geschäfte anzusehen [sind]" (vgl. Nr. 32 der vorliegenden Schlussanträge). Die erste Frage des Landgerichts Bochum scheint daher auf einer Prämisse zu beruhen, die nach seinen eigenen Angaben im nationalen Recht unzutreffend ist. Auch unter Zugrundelegung der Qualifikation des vorlegenden Gerichts bin ich jedoch der Meinung, dass die Richtlinie aus den in den Nummern 60 bis 68 der vorliegenden Schlussanträge angeführten Gründen nicht auf das streitige Geschäft anwendbar ist.

31 — C-423/97 (Slg. 1999, I-2195).

32 — Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Oktober 1994 zum Schutz der Erwerber im Hinblick auf bestimmte Aspekte von Verträgen über den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien (ABl. L 280, S. 83).

61. Der Gerichtshof hat dazu entschieden, dass Teilzeitnutzungsverträge wie die im Ausgangsverfahren in Rede stehenden „nicht unter Artikel 3 Absatz 2 Buchstabe a der Richtlinie 85/577 [fallen]“ [33]. Er war nämlich der Ansicht, dass ein derartiger Vertrag „nicht nur Teilzeitnutzungsrechte an einem Wohngebäude, sondern auch die Erbringung gesonderter Dienstleistungen zum Gegenstand hat, deren Wert den der Teilzeitnutzungsrechte übersteigt“ [34].

62. Einer der entscheidenden Punkte in dieser Rechtssache war demnach, dass der Vertrag nicht nur den Erwerb eines Rechtes an einer Immobilie zum Gegenstand hatte, sondern auch und vor allem die Erbringung gesonderter Dienstleistungen, wie etwa die Instandhaltung des Gebäudes, die mit dem Timesharing verbundene Verwaltung, den Zugang zu den gemeinsamen Dienstleistungen der Siedlung und zu einer internationalen Organisation, die es dem Käufer ermöglichte, seine Ferienaufenthalte zu tauschen [35].

63. Der Gerichtshof hat ferner dem Umstand, dass der „Wert [der Dienstleistungen] den der Teilzeitnutzungsrechte übersteigt“, entscheidende Bedeutung beigemessen. Der Erwerber musste nämlich nach dem Vertrag 1 090 000 Peseten (5 436,90 Euro) zahlen, wovon nur 285 000 Peseten (1 421,57 Euro) auf den Grundstückswert des Miteigentumsanteils entfielen. Der Rest des Preises entfiel auf die Mehrwertsteuer, die vorgenannten Dienstleistungen und den Beitritt zu der genannten internationalen Organisation [36].

64. Im vorliegenden Fall weist das streitige Finanzgeschäft jedoch nicht diese Merkmale auf.

65. Wie bereits festgestellt, ging es bei diesem Geschäft hauptsächlich, wenn nicht ausschließlich, um den Erwerb eines Eigentumsrechts an einer Immobilie.

66. Zwar hat sich die Heinen & Biege GmbH auch zur Erbringung gewisser mit der Leitung und Verwaltung des Immobilienkomplexes verbundener Dienstleistungen verpflichtet [37]. Diese Dienstleistungen machten jedoch wirtschaftlich gesehen eindeutig nur einen ganz geringen Teil des streitigen Finanzgeschäfts aus [38].

33 — Urteil Travel Vac (Randnr. 25).

34 — A. a. O.

35 — A. a. O. (Randnr. 10).

36 — A. a. O. (Randnr. 11).

37 — Vgl. schriftliche Erklärungen der Kläger (S. 8).

38 — Wie bereits festgestellt, betrug der Gesamtpreis des streitigen Geschäfts (d. h. der Betrag des von den Klägern aufgenommenen Darlehens) 105 000 DM und der Preis der von ihnen gekauften Wohnung 90 519 DM. Ferner betrug der Nettokreditbetrag nach Abzug aller mit dem Abschluss der Verträge verbundenen Kosten 101 850 DM und wurde von der Beklagten vollständig an die Verkäuferin der Wohnung ausgezahlt.

67. Die im Urteil Travel Vac entwickelte Lösung ist somit meiner Ansicht nach nicht auf das streitige Finanzgeschäft anwendbar.

68. Ich schlage dem Gerichtshof daher vor, auf die erste Vorlagefrage zu antworten, dass die Richtlinie nach ihrem Artikel 3 Absatz 2 Buchstabe a auch dann nicht auf einen Immobilienkaufvertrag anwendbar ist, wenn dieser zu einem einheitlichen Finanzgeschäft gehört, das daneben einen zur Finanzierung des Immobilienkaufs abgeschlossenen Realkreditvertrag, den Beitritt zu einer Mieteinnahmengemeinschaft und zwei Bausparverträge umfasst.

B — *Zum Einfluss des Widerrufs auf den Immobilienkaufvertrag*

69. Die zweite Vorlagefrage betrifft die Auslegung des Artikels 95 Absatz 3 EG und der Richtlinie.

70. Das Landgericht Bochum fragt, ob Artikel 95 Absatz 3 EG und die Richtlinie im Fall eines einheitlichen Finanzgeschäfts, zu dem ein Immobilienkaufvertrag und ein zur Finanzierung des Immobilienkaufs abgeschlossener Realkreditvertrag gehören, einer nationalen Vorschrift entgegenstehen, nach der die Ausübung des Widerrufsrechts im Sinne des Artikels 5 der Richtlinie nur den Widerruf des Kreditvertrags und nicht den Widerruf des Immobilienkaufvertrags zur Folge hat.

71. Hinsichtlich des Artikels 95 Absatz 3 EG ergibt sich die Antwort auf die Frage des Landgerichts Bochum meiner Meinung nach aus dem Wortlaut dieser Vorschrift. Sie sieht nämlich vor:

„Die Kommission geht in ihren Vorschlägen [für Richtlinien] in den Bereichen Gesundheit, Sicherheit, Umweltschutz und Verbraucherschutz von einem hohen Schutzniveau aus und berücksichtigt dabei insbesondere alle auf wissenschaftliche Ergebnisse gestützten neuen Entwicklungen. Im Rahmen ihrer jeweiligen Befugnisse streben das Europäische Parlament und der Rat dieses Ziel ebenfalls an."

72. Wie die deutsche Regierung hervorhebt, sind die Adressaten dieser Verpflichtung nicht, wie bei Artikel 249 Absatz 3 EG [39], die Mitgliedstaaten, sondern die am Rechtsetzungsverfahren der Gemeinschaft beteiligten Organe. Artikel 95 Absatz 3 EG richtet sich also an die Kommission der Europäischen Gemeinschaften, an das Europäische Parlament und an den Rat der Euro-

39 — Nach dieser Vorschrift ist „[d]ie Richtlinie ... für jeden Mitgliedstaat, an den sie gerichtet wird, hinsichtlich des zu erreichenden Ziels verbindlich, überlässt jedoch den innerstaatlichen Stellen die Wahl der Form und der Mittel".

päischen Union, nicht aber an die Behörden der Mitgliedstaaten. Er ermöglicht es daher nicht, diesen Behörden Verpflichtungen aufzuerlegen, die die richtige oder effektive Umsetzung einer Richtlinie der Gemeinschaft gewährleisten sollen.

73. Der erste Teil der zweiten Frage des Landgerichts Bochum ist demnach zu verneinen.

74. Zum zweiten Teil dieser Frage ist daran zu erinnern, dass die Richtlinie die Bestimmung der Folgen der Ausübung des in Artikel 5 vorgesehenen Widerrufsrechts den Mitgliedstaaten überlässt.

75. Wie gezeigt, sieht Artikel 7 der Richtlinie nämlich vor, dass „sich die Rechtsfolgen des Widerrufs nach einzelstaatlichem Recht [regeln]".

76. Außerdem hat der Gerichtshof speziell zu Realkreditverträgen entschieden, dass die Richtlinie die Bestimmung der Auswirkungen des Widerrufs auf den Immobilienkaufvertrag den Mitgliedstaaten überlässt. Im Urteil Heininger hat er nämlich festgestellt, dass

„zwar ein [Realk]reditvertrag wie der im Ausgangsverfahren fragliche somit unter die Haustürgeschäfterichtlinie fällt, sich die Folgen eines ... etwaigen Widerrufs dieses Vertrages für den Kaufvertrag über die Immobilie und für die Bestellung des Grundpfandrechts aber nach dem nationalen Recht richten" [40].

77. Für die Bestimmung der Auswirkungen des Widerrufs auf den Immobilienkaufvertrag sind demnach die Mitgliedstaaten zuständig.

78. Im vorliegenden Fall sind das vorlegende Gericht und einige Beteiligte, wie die Kläger und die Kommission, der Ansicht, dass das Gemeinschaftsrecht der Ausübung dieser Befugnis Grenzen setze.

79. Sie verweisen auf den mit der Richtlinie verfolgten Zweck und auf den Begriff der „praktischen Wirksamkeit" oder „Effektivität" des Gemeinschaftsrechts. Ihrer Ansicht nach können die nationalen Behörden zwar die Folgen des Widerrufs bestimmen, müssen bei der Festlegung der Modalitäten jedoch für die Gewährleistung der vollen Effektivität der Richtlinie und des mit ihr verfolgten Zweckes des Verbraucherschutzes Sorge tragen.

40 — Randnr. 35.

80. Dies sei im vorliegenden Fall aber nicht geschehen; durch die Regelung, dass der Widerruf des Realkreditvertrags keine Auswirkungen auf die Gültigkeit des Immobilienkaufvertrags habe, mache das deutsche Recht die Ausübung des Widerrufsrechts praktisch unmöglich oder übermäßig schwierig.

81. Hierzu ist anzumerken, dass die Vorschriften der Richtlinie über Immobilienverträge besonders klar und eindeutig sind.

82. Wie bereits gezeigt, schließt Artikel 3 Absatz 2 Buchstabe a der Richtlinie von deren Anwendungsbereich ausdrücklich Verträge über „den Bau, den Verkauf und die Miete von Immobilien" aus. Die Richtlinie weist daher in Bezug auf den Umstand, dass sie nicht auf Immobilienkaufverträge anwendbar ist, keine Unklarheiten oder Widersprüche auf.

83. Meiner Ansicht nach kann daher zur Begründung eines gegenteiligen Ergebnisses nicht auf den Zweck der Richtlinie oder den Begriff „praktische Wirksamkeit" zurückgegriffen werden.

84. Wie ich in meinen Schlussanträgen in der Rechtssache Schilling und Nehring [41] ausgeführt habe, werden die so genannte teleologische Auslegung und der Begriff „praktische Wirksamkeit" vom Gerichtshof nicht unter allen Umständen verwendet.

85. Eine sorgfältige Prüfung der Rechtsprechung zeigt, dass die finalistische Auslegung nur dann angewendet wird, wenn verschiedene Auslegungen der fraglichen Vorschrift möglich sind.

86. Diese Methode wird daher oft zur Bestätigung des Wortsinns einer Vorschrift verwendet, der, ohne völlig klar und eindeutig zu sein, für Zweifel nur wenig Raum lässt. Die Heranziehung des Wortlauts und die Prüfung des Zweckes von Gemeinschaftsvorschriften ergänzen in diesem Fall einander im Auslegungsvorgang [42].

87. Die teleologische Auslegung spielt ferner eine — dann ausschlaggebende — Rolle, wenn die fragliche Vorschrift allein anhand ihres Wortlauts nur schwer auszulegen ist. So verhält es sich, wenn die streitige Vorschrift mehrdeutig ist [43]. Es ist auch der Fall, wenn die Vorschrift einen „rechtlichen

41 — Urteil vom 16. Mai 2002 (Rechtssache C-63/00, Slg. 2002, I-4483, Nrn. 23 bis 29).

42 — Vgl. z. B. Urteile vom 7. Mai 1998 in der Rechtssache C-390/96 (Lease Plan, Slg. 1998, I-2553, Randnr. 28), vom 16. Juli 1998 in der Rechtssache C-355/96 (Silhouette International Schmied, Slg. 1998, I-4799, Randnr. 22) und vom 6. April 2000 in der Rechtssache C-286/95 P (Kommission/ICI, Slg. 2000, I-2341, Randnr. 60).

43 — Im Urteil vom 19. Juni 1980 in der Rechtssache 803/79 (Roudolff, Slg. 1980, 2015) hat der Gerichtshof entschieden, dass eine Vorschrift, deren Wortlaut mehrdeutig ist, im Licht der Zielsetzungen der Regelung auszulegen ist, zu der sie gehört.

Standard" setzt und damit den Willen des Gesetzgebers zum Ausdruck bringt, dem Richter die Auslegung ihres Inhalts im Einzelfall zu überlassen, um eine dem Sachverhalt, mit dem er befasst ist, angepasste Anwendung der Bestimmung zu ermöglichen [44].

88. Die teleologische Auslegung findet dagegen keine Anwendung, wenn die fragliche Vorschrift, wie im vorliegenden Fall, absolut klar und eindeutig ist. In diesem Fall genügen sich die Vorschriften des Gemeinschaftsrechts nämlich selbst. So hat der Gerichtshof beispielsweise hinsichtlich einer Agrarverordnung festgestellt, dass der Wortlaut der in Frage stehenden Vorschrift „klar und unzweideutig" sei, und hat die Heranziehung ihres Normzwecks daher nicht für erforderlich gehalten [45].

89. Das Gleiche gilt für den Begriff „praktische Wirksamkeit" im Gemeinschaftsrecht.

90. Bekanntlich veranlasst das Bestreben, die Effektivität des Gemeinschaftsrechts zu gewährleisten, den Gerichtshof oft, bei verschiedenen möglichen Auslegungen einer Gemeinschaftsvorschrift derjenigen den Vorzug zu geben, die die praktische Wirksamkeit der Vorschrift am besten zu wahren geeignet ist [46]. Diese Rechtsprechung ist jedoch naturgemäß nur bei „verschiedenen möglichen Auslegungen" anwendbar [47]. Sie lässt sich deshalb nicht auf eine Vorschrift anwenden, die wie im vorliegenden Fall alle Merkmale der erforderlichen Klarheit und Eindeutigkeit aufweist.

91. Meines Erachtens ist diese Analyse in Bezug auf die finalistische Auslegung und die praktische Wirksamkeit des Gemeinschaftsrechts auch dann vorzunehmen, wenn wie im vorliegenden Fall der Wortlaut der Vorschrift dem Zweck der Richtlinie, zu der sie gehört, zuwiderläuft.

92. Wie bereits festgestellt, sind nämlich die Vorschriften der Richtlinie, auch soweit sie ein Widerrufsrecht vorsehen, nach ihrem Artikel 3 Absatz 2 Buchstabe a nicht auf Immobilienkaufverträge anwendbar. Wie ebenfalls bereits festgestellt, würde der Zweck der Richtlinie, d. h. der Verbraucherschutz, dagegen eine andere Auslegung erfordern, die es in irgendeiner Form ermög-

44 — Vgl. z. B. Urteile vom 12. Dezember 1996 in der Rechtssache C-104/95 (Kontogeorgas, Slg. 1996, I-6643, Randnrn. 25 bis 27), vom 14. September 1999 in der Rechtssache C-275/97 (DE + ES Bauunternehmung, Slg. 1999, I-5331, Randnrn. 31 und 32) und vom 21. Juni 2001 in der Rechtssache C-206/99 (SONAE, Slg. 2001, I-4679, Randnrn. 22 bis 26).

45 — Urteil vom 16. Dezember 1999 in der Rechtssache C-74/98 (DAT-SCHAUB, Slg. 1999, I-8759, Randnr. 31). Als weiteres Beispiel siehe Urteil vom 24. Oktober 1996 in der Rechtssache C-335/95 (Picard, Slg. 1996, I-5625, Randnrn. 18 bis 20), wo der Gerichtshof zunächst eine Vorschrift einer Gemeinschaftsverordnung zitiert und dann festgestellt hat, dass diese Verordnung den für seine Erwägungen zweckdienlichen Grundsatz des Gemeinschaftsrechts unzweideutig verankere. Schließlich hat der Gerichtshof im Urteil vom 12. Dezember 1990 in der Rechtssache C-172/89 (Vandemoortele/Kommission, Slg. 1990, I-4677, Randnr. 13) entschieden, dass die dort in Frage stehende Regelung nicht auslegungsfähig sei und die darin vorgesehenen Bedingungen für die Verhängung einer Sanktion so eindeutig seien, dass für eine andere Auslegung kein Raum bleibe.

46 — Vgl. z. B. Urteile vom 28. März 1996 in der Rechtssache C-129/94 (Ruiz Bernáldez, Slg. 1996, I-1829, Randnr. 19), vom 24. Februar 2000 in der Rechtssache C-434/97 (Kommission/Frankreich, Slg. 2000, I-1129, Randnr. 21), vom 9. März 2000 in der Rechtssache C-437/97 (EKW und Wein & Co., Slg. 2000, I-1157, Randnr. 41) und vom 4. Oktober 2001 in der Rechtssache C-403/99 (Italien/Kommission, Slg. 2001, I-6883, Randnr. 28).

47 — Urteil Schilling und Nehring (Randnr. 24).

licht, dass der Widerruf des Realkreditvertrags auf die Gültigkeit des Immobilienkaufvertrags durchschlägt. Es besteht daher ein gewisser Widerspruch zwischen dem Wortlaut der Richtlinie und dem mit ihr verfolgten Zweck.

93. Wie ich in der Rechtssache Schilling und Nehring [48] ausgeführt habe, ist ein derartiger Widerspruch jedoch notwendigerweise im Licht des Grundsatzes der Rechtssicherheit zu lösen. Nach diesem Grundsatz, bei dem es sich um ein fundamentales Prinzip der Gemeinschaftsrechtsordnung handelt [49], müssen die gemeinschaftsrechtlichen Vorschriften klar und ihre Anwendung für alle Betroffenen vorhersehbar sein [50].

94. In diesem Fall besteht die einzige mögliche Lösung somit darin, sich an die durch den Wortlaut der Vorschrift vorgegebene Auslegung zu halten und den Zweck zu vernachlässigen, den die Richtlinie, zu der die Vorschrift gehört, verfolgt. Es wäre mit dem Erfordernis der Rechtssicherheit nämlich nicht vereinbar, auf die teleologische Auslegung oder den Begriff „praktische Wirksamkeit" zurückzugreifen, um einer Gemeinschaftsrechtsvorschrift aufgrund dessen, dass ihr Wortlaut nicht zur Erreichung des Zieles beiträgt, das mit der Richtlinie, zu der sie gehört, verfolgt wird, einen Sinn zu verleihen, den sie offensichtlich nicht haben kann.

48 — Nrn. 31 bis 33 meiner Schlussanträge.

49 — Vgl. insbesondere Urteile vom 17. Juli 1997 in der Rechtssache C-354/95 (National Farmers' Union u. a., Slg. 1997, I-4559, Randnr. 57) und vom 16. Oktober 1997 in der Rechtssache C-177/96 (Banque Indosuez u. a., Slg. 1997, I-5659, Randnr. 27).

50 — Urteil vom 16. Juni 1993 in der Rechtssache C-325/91 (Frankreich/Kommission, Slg. 1993, I-3283, Randnr. 26).

95. In Anbetracht dieser Umstände kann meiner Meinung nach weder aufgrund einer finalistischen Auslegung der Richtlinie noch im Hinblick auf deren praktische Wirksamkeit verlangt werden, dass sich der Widerruf des Realkreditvertrags in irgendeiner Form auf die Gültigkeit des Immobilienkaufvertrags auswirkt.

96. Jede andere Lösung würde auf die Annahme hinauslaufen, dass die Richtlinie trotz ihres Artikels 3 Absatz 2 Buchstabe a von den Mitgliedstaaten verlangt, ihre Vorschriften über den Widerruf auf Immobilienkaufverträge anzuwenden.

97. Ich schlage dem Gerichtshof daher vor, auf die zweite Vorlagefrage zu antworten, dass Artikel 95 Absatz 3 EG und die Richtlinie im Fall eines einheitlichen Finanzgeschäfts, zu dem ein Immobilienkaufvertrag und ein zur Finanzierung des Immobilienkaufs abgeschlossener Realkreditvertrag gehören, nicht verlangen, dass der Widerruf des Realkreditvertrags auch den Widerruf des Immobilienkaufvertrags zur Folge hat.

C — *Zu den Auswirkungen des Widerrufs in Bezug auf den Kreditvertrag*

98. Auch in den letzten beiden Vorlagefragen geht es um die Auslegung von Artikel 95 Absatz 3 EG und der Richtlinie.

99. Das Landgericht Bochum fragt, ob Artikel 95 Absatz 3 EG und Artikel 5 Absatz 2 der Richtlinie im Fall eines einheitlichen Finanzgeschäfts, zu dem ein Realkreditvertrag und ein Immobilienkaufvertrag gehören, einer nationalen Vorschrift entgegenstehen, nach der der Verbraucher bei Widerruf des Kreditvertrags sofort den Darlehensbetrag nebst Zinsen zurückzahlen muss, auch wenn dieser Betrag auf seine Anweisung hin unmittelbar vom Darlehensgeber an den Immobilienverkäufer ausgezahlt wurde.

100. Unabhängig von der in den Nummern 40 bis 48 der vorliegenden Schlussanträge vorgeschlagenen Lösung besteht meiner Ansicht nach jedenfalls in Bezug auf die letzten beiden Fragen des Landgerichts Bochum ein Zulässigkeitsproblem.

101. In ständiger Rechtsprechung ist der Gerichtshof bekanntlich der Ansicht, dass es im Rahmen des Verfahrens des Artikels 234 EG ihm obliege, die Umstände zu untersuchen, unter denen er vom nationalen Gericht angerufen werde. Denn der Geist der Zusammenarbeit, in dem das Vorabentscheidungsverfahren durchzuführen sei, verlange, dass das nationale Gericht seinerseits auf die dem Gerichtshof übertragene Aufgabe Rücksicht nehme, die darin bestehe, zur Rechtspflege in den Mitgliedstaaten beizutragen, nicht aber darin, Gutachten zu allgemeinen oder hypothetischen Fragen abzugeben [51].

102. Der Gerichtshof vertritt außerdem die Auffassung, damit er eine zweckdienliche Auslegung des Gemeinschaftsrechts vornehmen könne, sei es unerlässlich, dass die nationalen Gerichte die Gründe darlegten, aus denen sie eine Beantwortung ihrer Fragen für erheblich hielten [52].

103. Im vorliegenden Fall hat das Landgericht Bochum meiner Meinung nach jedoch nicht eindeutig die Gründe für seine letzten beiden Vorlagefragen dargelegt.

104. Bei der Lektüre des Vorlagebeschlusses erwecken diese beiden Fragen nämlich den Eindruck, dass sie nur dazu dienen, den Gerichtshof auf die Folgen aufmerksam zu machen, die der Widerruf des Realkreditvertrags nach sich zöge, falls der Gerichtshof entschiede, dass dieser Widerruf keine Auswirkungen auf die Gültigkeit des Immobilienkaufvertrags habe. Es ist daher nicht sicher, ob das vorlegende Gericht über die Rechtswirksamkeit dieser Folgen an sich im Zweifel ist. Das vorlegende Gericht legt jedenfalls nirgends dar, weshalb diese Folgen dem Gemeinschaftsrecht zuwiderlaufen könnten.

51 — Vgl. die in Fußnote 18 der vorliegenden Schlussanträge zitierte Rechtsprechung.

52 — Vgl. insbesondere Urteil vom 12. Juni 1986 in den Rechtssachen 98/85, 162/85 und 258/85 (Bertini u. a., Slg. 1986, 1885, Randnr. 6) sowie Urteile Foglia (Randnr. 17), Lourenço Dias (Randnr. 19), Der Weduwe (Randnrn. 37 bis 39) und Gasser (Randnr. 24).

105. Diese Gründe erschließen sich tatsächlich erst bei der Lektüre des Vorlagebeschlusses in einem anderen Vorabentscheidungsverfahren, der Rechtssache C-229/04 (Crailsheimer Volksbank) [53].

106. In dieser Rechtssache sind beim Hanseatischen Oberlandesgericht in Bremen (Deutschland) mehrere Rechtsstreitigkeiten anhängig, die mit der des Ausgangsverfahrens vergleichbar sind. Neben einer Frage nach den Merkmalen eines Haustürgeschäfts im Sinne der Richtlinie erklärt dieses Gericht, dass es die letzten beiden Fragen des Landgerichts Bochum aufgegriffen und näher ausgeführt habe.

107. So legt das Hanseatische Oberlandesgericht in Bremen hinsichtlich der Verpflichtung zur sofortigen Rückzahlung des Darlehens dar, dass diese Verpflichtung den Verbraucher davon abhalten könnte, von seinem Widerrufsrecht Gebrauch zu machen. Da dieser bei einem Widerruf anstelle der Ratenzahlung, die ihm bei Erfüllung des Kreditvertrags möglich wäre, sofort das gesamte Darlehen zurückzahlen müsse, könne die Erfüllung der streitigen Verpflichtung nämlich zur Zahlungsunfähigkeit des Verbrauchers führen.

108. Zur Verzinsungspflicht führt es weiter aus, dass auch diese Pflicht den Verbraucher von der Ausübung seines Widerrufsrechts abhalten könnte. Die Zinsen könnten nämlich, vor allem wenn der Widerruf lange nach Vertragsschluss erfolge, einen bedeutenden Betrag ausmachen und so für den Verbraucher eine Sanktion wegen der Ausübung seines Widerrufsrechts darstellen. Im Urteil Travel Vac hat der Gerichtshof jedoch entschieden, dass die Richtlinie einem Vertrag entgegenstehe, nach dem der Verbraucher nur deshalb, weil er seinen Rücktritt erklärt habe, einen pauschalen Schadensersatzbetrag zahlen müsse.

109. Darüber hinaus scheint sich das Versäumnis des Landgerichts Bochum im vorliegenden Fall unmittelbar auf das Recht der Mitgliedstaaten und der übrigen Beteiligten zur Abgabe von Erklärungen nach Artikel 23 der Satzung des Gerichtshofes ausgewirkt zu haben.

110. Aus den Verfahrensunterlagen ergibt sich nämlich, dass die verschiedenen Beteiligten, mit Ausnahme der Beklagten und der deutschen Regierung [54], die letzten drei Fragen des Landgerichts Bochum so ver-

53 — Mit dieser Rechtssache wurde der Gerichtshof am 2. Juni 2004, d. h. einige Tage vor der mündlichen Verhandlung in der vorliegenden Rechtssache am 15. Juni 2004, befasst. Wegen der erforderlichen Übersetzung konnte ich jedoch erst Ende Juni 2004 vom Vorlagebeschluss in dieser Rechtssache Kenntnis nehmen.

54 — Beteiligte am vorliegenden Verfahren sind die Kläger, die Beklagte, die Bundesrepublik Deutschland, die Italienische Republik, die Französische Republik und die Kommission.

standen haben, dass diese lediglich die Auswirkungen des Widerrufs des Realkreditvertrags auf den Immobilienkaufvertrag behandelten. Sie haben diese Fragen daher zusammen geprüft, ohne sich gesondert zur dritten und zur vierten Vorlagefrage zu äußern.

111. Ich bin daher der Ansicht, dass der Gerichtshof nicht über alle notwendigen Angaben verfügt, um über diese letzten beiden Fragen zu entscheiden.

112. Ich schlage dem Gerichtshof deshalb vor, sie für unzulässig zu erklären.

VII — Ergebnis

113. Aufgrund aller vorstehenden Erwägungen schlage ich dem Gerichtshof somit vor, Folgendes festzustellen:

Das mit Beschluss vom 29. Juli 2003 eingereichte Vorabentscheidungsersuchen des Landgerichts Bochum ist unzulässig.

114. Hilfsweise schlage ich dem Gerichtshof für den Fall, dass er dieser Analyse nicht folgt, vor, die ersten beiden Fragen des Landgerichts Bochum wie folgt zu beantworten:

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 die Richtlinie nicht auf einen Immobilienkaufvertrag anwendbar ist, auch wenn dieser zu einem einheitlichen Finanzgeschäft gehört, das daneben einen ausschließlich zur Finanzierung des Immobilienkaufs abgeschlossenen Realkreditvertrag, den Beitritt zu einer Mieteinnahmengemeinschaft und zwei Bausparverträge umfasst.

2. Im Fall eines einheitlichen Finanzgeschäfts, zu dem ein Immobilienkaufvertrag und ein zur Finanzierung des Immobilienkaufs abgeschlossener Realkreditvertrag gehören, stehen Artikel 95 Absatz 3 EG und die Richtlinie 85/577/EWG einer nationalen Vorschrift nicht entgegen, nach der die Ausübung des Widerrufsrechts im Sinne des Artikels 5 der Richtlinie nur den Widerruf des Realkreditvertrags und nicht den Widerruf des Immobilienkaufvertrags zur Folge hat.