

Christina Jehle

Die Timesharing-Richtlinie
der EU vom 26. Oktober 1994
und deren Umsetzung in den
deutschsprachigen Ländern

Helbing & Lichtenhahn

Basel • Genf • München

2001

INHALTSÜBERSICHT

| | |
|--|----|
| Inhaltsverzeichnis..... | 9 |
| Abkürzungsverzeichnis..... | 16 |
| Literatur- und Materialienverzeichnis..... | 20 |

1. Teil: Timesharing im Überblick

| | |
|---|----|
| 1. Was ist Timesharing?..... | 27 |
| 2. Entstehungsgeschichte des Timesharing..... | 28 |
| 3. Rechtliche Erscheinungsformen des Timesharing..... | 30 |
| 4. Timesharing vor Inkrafttreten der Timesharing-Richtlinie der EU. | 34 |

2. Teil: Die Timesharing-Richtlinie der EU 94/47/EG

| | |
|---|----|
| 1. Richtlinien der Europäischen Union im allgemeinen..... | 37 |
| 1.1. Rechtsgrundlage; Inhalt..... | 37 |
| 1.2. Folgen einer nicht fristgerechten oder mangelhaften Umsetzung einer Richtlinie..... | 39 |
| 2. Timesharing-Richtlinie 94/47/EG | |
| 2.1. Entstehung der Timesharing-Richtlinie der EU..... | 47 |
| 2.2. Rechtsgrundlage der Timesharing-Richtlinie..... | 50 |
| 2.3. Kritik an der Wahl der Rechtsgrundlage..... | 51 |
| 2.4. Zielsetzung der Timesharing-Richtlinie..... | 53 |
| 2.5. Inhalt der Timesharing-Richtlinie..... | 54 |
| 2.6. Rechtspolitische Bewertung der Timesharing-Richtlinie. | 88 |

3. Teil: Die deutschsprachigen Umsetzungsgesetze

1. Deutschland

| | |
|---|-----|
| 1.1. Entstehung des Teilzeit-Wohnrechtegesetzes (TzWrG) | 96 |
| 1.2. Inhalt des TzWrG..... | 97 |
| 1.3. Abweichungen von der Richtlinie..... | 138 |
| 1.4. Rechtspolitische Bewertung des TzWrG..... | 141 |

2. Österreich

| | |
|--|-----|
| 2.1. Entstehung des österreichischen Teilzeit- nutzungsgesetzes (öTNG)..... | 148 |
| 2.2. Inhalt des öTNG..... | 150 |
| 2.3. Abweichungen von der Richtlinie..... | 202 |
| 2.4. Rechtspolitische Bewertung des öTNG..... | 205 |

3. Fürstentum Liechtenstein

| | |
|---|-----|
| 3.1. Entstehung des liechtensteinischen Teilzeit- nutzungsgesetzes (FL-TNG)..... | 211 |
| 3.2. Inhalt des FL-TNG..... | 212 |
| 3.3. Abweichungen von der Richtlinie..... | 222 |
| 3.4. Rechtspolitische Bewertung des FL-TNG..... | 225 |

4. Schweiz

| | |
|--|-----|
| 4.1. Empfehlung des EKK betreffend Time-Sharing..... | 230 |
| 4.2. Der Bericht des Bundesrates..... | 231 |

5. Rechtsvergleichende Zusammenfassung

233

| | |
|-------------------|-----|
| Schlusswort | 236 |
| Anhang..... | 237 |

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|----|
| Vorwort..... | 5 |
| Inhaltsübersicht..... | 7 |
| Inhaltsverzeichnis..... | 9 |
| Abkürzungsverzeichnis..... | 16 |
| Literatur- und Materialienverzeichnis..... | 20 |

I. Teil: Timesharing im Überblick

| | |
|---|----|
| 1. Was ist Timesharing?..... | 27 |
| 2. Entstehungsgeschichte des Timesharing..... | 28 |
| 3. Rechtliche Erscheinungsformen des Timesharing..... | 30 |
| 3.1. Sachenrechtliches Timesharing..... | 31 |
| 3.2. Timesharing auf schuldrechtlicher Basis..... | 32 |
| 3.3. Timesharing auf gesellschaftsrechtlicher Basis..... | 33 |
| 3.4. Treuhandmodell..... | 33 |
| 4. Timesharing vor Inkrafttreten der Timesharing-Richtlinie der EU..... | 34 |
| 4.1. Unterschiedlichkeit der einzelnen Rechtsordnungen..... | 34 |
| 4.2. Verbraucherschutzrechtliche Defizite..... | 36 |

2. Teil: Die Timesharing-Richtlinie 94/47/EG

| | |
|---|----|
| Richtlinien der Europäischen Union im allgemeinen..... | 37 |
| 1.1. Rechtsgrundlage; Inhalt..... | 37 |
| 1.2. Folgen einer nicht fristgerechten oder mangelhaften Umsetzung einer Richtlinie..... | 39 |
| 1.2.1. Vertragsverletzungsverfahren..... | 40 |
| 1.2.2. Unmittelbare Wirkung von Richtlinienbestimmungen..... | 42 |
| 1.2.2.1. Vertikale Direktwirkung von Richtlinien..... | 42 |
| 1.2.2.2. Horizontale Direktwirkung von Richtlinien..... | 43 |
| 1.2.3. Richtlinienkonforme Auslegung des nationalen Rechts..... | 44 |
| 1.2.4. Staatshaftung bei nicht (gehörig) erfolgter Richtlinienumsetzung..... | 45 |

2. Timesharing-Richtlinie 94/47/EG

| | |
|---|----|
| 2.1. Entstehung der Timesharing-Richtlinie der EU..... | 47 |
| 2.2. Rechtsgrundlage der Timesharing-Richtlinie..... | 50 |
| 2.3. Kritik an der Wahl der Rechtsgrundlage..... | 51 |
| 2.4. Zielsetzung der Timesharing-Richtlinie..... | 53 |
| 2.5. Inhalt der Timesharing-Richtlinie..... | 54 |
| 2.5.1. Erwägungsgründe..... | 54 |
| 2.5.2. Gegenstand der Richtlinie (Art. 1 RL)..... | 56 |
| 2.5.3. Anwendungsbereich (Art. 2 RL)..... | 57 |
| 2.5.3.1. Sachlicher Anwendungsbereich..... | 57 |
| 2.5.3.2. Persönlicher Anwendungsbereich..... | 59 |
| 2.5.4. Informationspflichten (Art. 3 und 4 RL)..... | 60 |
| 2.5.4.1. Vorvertragliche Informationspflicht..... | 61 |
| 2.5.4.1.1. Inhalt der Informationsschrift..... | 61 |
| 2.5.4.1.2. Aushändigungspflicht des Verkäufers... .. | 63 |
| 2.5.4.2. Vertragliche Informationspflicht..... | 65 |
| 2.5.4.3. Sprachenregelung..... | 74 |
| 2.5.5. Rücktrittsrecht (Art. 5 RL)..... | 76 |
| 2.5.5.1. Rücktrittsfristen..... | 76 |
| 2.5.5.1.1. Zehn-Tage-Frist..... | 76 |
| 2.5.5.1.2. Drei-Monate-und-zehn-Tage-Frist..... | 77 |
| 2.5.5.2. Formvorschriften für die Rücktrittserklärung..... | 79 |
| 2.5.5.3. Kostenrückerstattung..... | 80 |
| 2.5.6. Anzahlungsverbot (Art. 6 RL)..... | 81 |
| 2.5.7. Finanzierte Timesharing-Verträge (Art. 7 RL)..... | 82 |
| 2.5.8. Unabdingbarkeit der Schutzvorschriften (Art. 8 RL)..... | 83 |
| 2.5.9. Regelung der internationalen Zuständigkeit (Art. 9 RL)..... | 84 |
| 2.5.10. Delegation betreffend Erlass von Strafbestimmungen (Art. 10 RL)..... | 85 |
| 2.5.11. Mindeststandard-Richtlinie (Art. 11 RL)..... | 86 |

| | |
|--|----|
| 2.5.12. Umsetzungsfrist (Art. 12 RL)..... | 87 |
| 2.6. Rechtspolitische Bewertung der Timesharing-Richtlinie der EU... | 88 |
| 2.6.1. Keine Institutionalisierung des Timesharing - Mindeststandard-Richtlinie | 89 |
| 2.6.2. Zu übertriebene Detailfreudigkeit..... | 90 |
| 2.6.3. Rücktrittsfrist zu kurz..... | 91 |
| 2.6.4. Auf flexible Timesharing-Systeme teilweise unanwendbar. | 92 |
| 2.6.5. Keine Gerichtsstandsregelung..... | 93 |

3. Teil: Die deutschsprachigen Umsetzungsgesetze

1. Deutschland

| | |
|--|-----|
| 1.1. Entstehung des Teilzeit-Wohnrechtegesetzes (TzWrG)..... | 96 |
| 1.2. Inhalt des TzWrG..... | 97 |
| 1.2.1. Anwendungsbereich (§ 1 TzWrG)..... | 97 |
| 1.2.1.1. Persönlicher Anwendungsbereich..... | 97 |
| 1.2.1.2. Sachlicher Anwendungsbereich | 98 |
| 1.2.2. Prospekt (§ 2 TzWrG)..... | 100 |
| 1.2.2.1. Prospekt-Aushändigspflicht | 100 |
| 1.2.2.2. Sprachenregelung..... | 101 |
| 1.2.2.3. Prospektinhalt..... | 102 |
| 1.2.3. Vertrag über die Teilzeitnutzung (§ 3 TzWrG)..... | 109 |
| 1.2.3.1. Formvorschriften..... | 109 |
| 1.2.3.2. Inhalt des Vertrages..... | 112 |
| 1.2.4. Pflichtangaben im Vertrag (§ 4 TzWrG)..... | 113 |
| 1.2.5. Widerrufsrecht (§ 5 TzWrG)..... | 116 |
| 1.2.5.1. Widerrufsbelehrung | 118 |
| 1.2.5.2. Widerrufsfristen..... | 119 |
| 1.2.5.2.1. Zehn-Tage-Frist..... | 119 |
| 1.2.5.2.2. Drei-Monate-und-zehn-Tage-Frist | 120 |
| 1.2.5.2.3. Monatsfrist | 121 |
| 1.2.5.3. Fristenlauf..... | 122 |
| 1.2.5.4. Beweislast..... | 123 |
| 1.2.5.5. Folgen des Widerrufs..... | 124 |

| | |
|---|-----|
| 1.2.6. Finanzierte Verträge (§ 6 TzWrG)..... | 126 |
| 1.2.6.1. Kreditgewährung durch den Veräußerer des Teilzeitnutzungsrechtes..... | 127 |
| 1.2.6.2. Kreditgewährung durch einen Dritten..... | 127 |
| 1.2.7. Anzahlungsverbot (§ 7 TzWrG)..... | 128 |
| 1.2.8. Kollisionsregel (§ 8 TzWrG)..... | 131 |
| 1.2.8.1. Wohngebäude im EWR gelegen..... | 131 |
| 1.2.8.2. Wohngebäude ausserhalb des EWR gelegen..... | 132 |
| 1.2.9. Unabdingbarkeit (§ 9 Abs. 1 TzWrG)..... | 135 |
| 1.2.10. Umgehungsverbot (§ 9 Abs. 2 TzWrG)..... | 135 |
| 1.2.11. Änderung anderer Gesetze, Übergangs Vorschrift und Inkrafttreten (§§ 10 - 12 TzWrG)..... | 136 |
| 1.3. Abweichungen von der Richtlinie..... | 138 |
| 1.4. Rechtspolitische Bewertung des TzWrG..... | 141 |
| 1.4.1. TzWrG zu detailliert - Rücktrittsfrist zu kurz..... | 141 |
| 1.4.2. Ausnahme für flexibles Timesharing richtlinienwidrig?..... | 142 |
| 1.4.3. Vorherrschaft des TzWrG -Verstoss gegen völkerrechtliche Grundsätze?..... | 144 |
| 1.4.4. Keine Strafbestimmungen..... | 145 |

2. Österreich

| | |
|--|-----|
| 2.1. Entstehung des österreichischen Teilzeitnutzungs- gesetzes (öTNG)..... | 148 |
| 2.2. Inhalt des öTNG..... | 150 |
| 2.2.1. Geltungsbereich (§ 1 öTNG)..... | 150 |
| 2.2.2. Begriffsbestimmungen (§ 2 öTNG)..... | 151 |

| | | |
|------------|--|-----|
| 2.2.3. | Informationsschrift (§ 3 öTNG)..... | 153 |
| 2.2.3.1. | Aushändigungspflicht..... | 153 |
| 2.2.3.2. | Inhalt..... | 154 |
| 2.2.3.2.1. | Besonders bedeutsame Angaben (Ziff. 1) | 154 |
| 2.2.3.2.2. | Sonstige Angaben (Ziff. 2)..... | 159 |
| 2.2.4. | Form und Mindestinhalte von Nutzungs- verträgen (§ 4 öTNG)..... | 161 |
| 2.2.4.1. | Form der Nutzungsverträge..... | 161 |
| 2.2.4.1.1. | Schriftlichkeit..... | 161 |
| 2.2.4.1.2. | Sprachenregelung..... | 163 |
| 2.2.4.2. | Inhalt der Nutzungsverträge..... | 166 |
| 2.2.5. | Vertragssprache (§ 5 öTNG)..... | 171 |
| 2.2.6. | Rücktrittsrecht (§ 6 öTNG)..... | 172 |
| 2.2.6.1. | Formvorschriften..... | 173 |
| 2.2.6.2. | Die einzelnen Rücktrittsfristen..... | 175 |
| 2.2.6.2.1. | 14-Tage-Frist..... | 176 |
| 2.2.6.2.2. | Drei-Monate-und-14-Tage-Frist | 176 |
| 2.2.6.2.3. | Zeitlich unimitierte Rücktrittsfrist | 176 |
| 2.2.6.3. | Kostensatz..... | 178 |
| 2.2.7. | Anzahlungsverbot (§ 7 öTNG)..... | 180 |
| 2.2.7.1. | Verbot der Entgegennahme von Zahlungen | 180 |
| 2.2.7.2. | Verzinsungspflicht..... | 182 |
| 2.2.8. | Kreditweise Aufbringung des Entgelts (§ 8 öTNG)..... | 182 |
| 2.2.8.1. | Kreditgewährung durch den Veräußerer | 183 |
| 2.2.8.2. | Kreditgewährung durch einen Dritten | 184 |
| 2.2.9. | Zusammenhängende Verträge (§ 9 öTNG)..... | 187 |
| 2.2.10. | Grundbücherliche Sicherung (§ 10 öTNG)..... | 188 |
| 2.2.10.1. | Reallast des Betreibens einer Teilzeitnutzungsanlage..... | 189 |
| 2.2.10.2. | Die Treuhänderhypothek..... | 191 |
| 2.2.10.3. | Erforderliche Urkunden..... | 191 |
| 2.2.10.4. | Timesharing-Verzeichnis..... | 192 |
| 2.2.10.5. | Verhinderung des Treuhänders..... | 192 |

| | |
|---|-----|
| 2.2.11. Nutzungsverträge mit Auslandsbezug (§ 11 öTNG) | 193 |
| 2.2.11.1. Pas Römer Übereinkommen über das auf vertragliche Schuldverhältnisse anzuwen- dende Recht vom 19. Juni 1980 (EVÜ) | 194 |
| 2.2.11.2. Das auf in EWR-Staaten gelegene Nutzungs- objekte anwendbare Recht | 195 |
| 2.2.11.2.1. Erste Stufe | 195 |
| 2.2.11.2.2. Zweite Stufe | 196 |
| 2.2.11.3. Zwingende Rechte des öTNG - Eingriffsnorm. | 197 |
| 2.2.12. Strafbestimmungen (§ 12ÖTNG) | 199 |
| 2.2.13. Inkrafttreten und Vollziehung (§§ 13 und 14 öTNG) | 201 |
| 2.3. Abweichungen von der Richtlinie | 202 |
| 2.4. Rechtspolitische Bewertung des öTNG | 205 |
| 2.4.1. Erlass eines Sondergesetzes | 205 |
| 2.4.2. Informationsschrift zu umfangreich und teilweise richtlinienwidrig | 206 |
| 2.4.3. Erweitertes Rücktrittsrecht | 207 |
| 2.4.4. Anzahlungsverbot richtlinienwidrig | 208 |
| 2.4.5. Grundbücherliche Sicherungsmittel nur fakultativ vorgeschrieben | 209 |
| 2.4.6. Kollisionsrechtliche Regelung kaum anwendbar | 210 |

3. Fürstentum Liechtenstein

| | |
|--|-----|
| 3.1. Entstehung des liechtensteinischen Teilzeitnutzungs- gesetzes (FL-TNG) | 211 |
| 3.2. Inhalt des FL-TNG | 212 |
| 3.2.1. Zweck und Geltungsbereich (Art. 1 FL-TNG) | 213 |
| 3.2.2. Begriffsbestimmungen (Art. 2 FL-TNG) | 214 |
| 3.2.3. Informationsschrift (Art. 3 FL-TNG) | 214 |
| 3.2.4. Form und Mindestinhalte von Nutzungsverträgen und Vertragsprache (Art. 4 und 5 FL-TNG) | 215 |

| | |
|---|-----|
| 3.2.5. Rücktrittsrecht (Art. 6 FL-TNG)..... | 215 |
| 3.2.6. Anzahlungsverbot (Art. 7 FL-TNG)..... | 216 |
| 3.2.7. Kreditfinanzierte Nutzungsverträge (Art. 8 FL-TNG). | 217 |
| 3.2.8. Internationales Recht (Art. 9 FL-TNG)..... | 217 |
| 3.2.8.1. Nutzungsobjekt im EWR gelegen..... | 218 |
| 3.2.8.2. Nutzungsobjekt nicht im EWR gelegen..... | 219 |
| 3.2.9. Unabdingbarkeit, Umgehungsverbot, Übergangsbestimmungen und Inkrafttreten (Art. 10 - 12 FL-TNG)..... | 220 |
| 3.3. Abweichungen von der Richtlinie..... | 222 |
| 3.4. Rechtspolitische Bewertung des FL-TNG..... | 225 |
| 3.4.1. Die nicht übernommenen Bestimmungen des öTNG. | 225 |
| 3.4.2. Überschreiten des Mindestschutz-Standards | 228 |
| 3.4.3. Richtlinienwidrige Bestimmungen?..... | 228 |
| | |
| 4. Schweiz | |
| 4.1. Empfehlung der EKK betreffend Time-Sharing..... | 230 |
| 4.2. Der Bericht des Bundesrates..... | 231 |
| | |
| 5. Rechtsvergleichende Zusammenfassung | |
| 5.1. Mindeststandard-Richtlinie - Keine Institutionalisierung | 233 |
| 5.2. Zu übertriebene Detailfreudigkeit - Rücktrittsfrist zu kurz | 234 |
| 5.3. Auf flexible Timesharing-Systeme teilweise unanwendbar | 234 |
| | |
| Schlusswort..... | 236 |
| | |
| Anhang : | |
| - Timesharing-Richtlinie 94/47/EG..... | 237 |
| - Teilzeit-Wohnrechtgesetz (TzWrG)..... | 242 |
| - österreichisches Teilzeitnutzungsgesetz (öTNG)..... | 246 |
| - liechtensteinisches Teilzeitnutzungsgesetz (FL-TNG)..... | 251 |