

D. Teilzeitwohnrechterichtlinie (94/47)

Hans Schulte-Nölke, Andreas Börger und Sandra Fischer

Zusammenfassung

1. Umsetzungsdefizite

Obwohl die Richtlinie 94/47¹ in allen Mitgliedstaaten umgesetzt wurde, hat die Studie in Bezug auf Details einige Umsetzungsdefizite offenbart. Als Beispiele für Umsetzungsdefizite von wenigstens einiger Bedeutung kommen in Betracht:

- In LITAUEN muss das Informationsdokument keine Angaben zum Widerrufsrecht enthalten.
- Die in Buchstabe (j)² des Anhangs angegebene Information fehlt in den Umsetzungsvorschriften der TSCHECHISCHEN REPUBLIK und der SLOWAKEI.
- Keine Umsetzung der Sprachanforderungen des Art. 4 in LETTLAND und LITAUEN (nur die Nationalsprache).
- Keine sprachlichen Anforderungen an das Informationsdokument z. B. in der TSCHECHISCHEN REPUBLIK und der SLOWAKEI
- 90 Tage Widerrufsfrist (anstelle von 3 Monaten zzgl. 10 Tagen) in LETTLAND im Falle fehlender Angaben (Art. 5, 2. Spiegelstrich der Richtlinie).

¹ Richtlinie 94/47/EG 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. EG vom 29. Oktober 1994 L 280, S. 83.

² Eine Klausel, nach der der Erwerb mit keinen anderen als den im Vertrag angegebenen Kosten, Lasten oder Verpflichtungen verbunden ist.

2. Erhöhung des Verbraucherschutzniveaus

a. Ausweitung des Anwendungsbereichs

Einige nationale Rechte sehen auf dem Gebiet des Timesharing einen erweiterten Anwendungsbereich vor, so z. B.:

- Definition des „Erwerbers“: Ausweitung auf juristische Personen
- Ausweitung des Anwendungsbereichs auf Verträge, in denen Timesharing-Rechte von einem anderen Verbraucher durch einen berufsmäßigen Vermittler weiterveräußert werden.
- Definition von „Vertrag über den unmittelbaren oder mittelbaren Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an einer oder mehreren Immobilien“:
 - Keine Mindestdauer von 3 Jahren.
 - Keine Mindestdauer für die jährliche Nutzung der Immobilieneigentums.
 - Ausweitung auf Timesharing-Objekte, die keine Gebäude sind (Wohnwagen, Campingplätze).
- Ausweitung des Anwendungsbereichs auf juristische Konstruktionen, die sich nicht auf ein bestimmtes Gebäude oder eine Gruppe bestimmter Gebäude beziehen, sondern einfach besondere Tarife für touristische Leistungen („Ferienclubs“) versprechen.

b. Gebrauch der Mindestharmonisierungsklausel

Die meisten Mitgliedstaaten haben Gebrauch von der Mindestharmonisierungsklausel gemacht. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang insbesondere:

- Zusätzliche Anforderungen an das Informationsdokument des Art. 3(1) (z B. mannigfaltige zusätzlich anzugebende Informationen, einige davon dem Anhang der Richtlinie entnommen, andere zusätzlich eingeführt durch den Mitgliedstaat).
- Zusätzliche Informationen, die in den Vertrag aufzunehmen sind.
- Zusätzliche formale Anforderungen an die Information über das Widerrufsrecht (Standardformblatt, graphische Hervorhebung, usw.).
- Verlängerung der regulären Widerrufsfrist.
- Ausweitung der in Art. 5(1), 2. Spiegelstrich aufgestellten Liste von Informationspflichten (d. h. diejenigen Informationspflichten, die im Falle einer Verletzung zu einer Verlängerung der Widerrufsfrist führen).

- Strengere Sprachanforderungen
 - Auch Sprachen von EWR-Vertragsstaaten.
 - Mehr Sprachen als in der Richtlinie vorgesehen.
- Zusätzliches Widerrufsrecht in anderen als den in der Richtlinie vorgesehenen Situationen, z. B. im Falle der Nichtaushändigung des Informationsdokuments oder der Nichteinhaltung der formalen und sprachlichen Anforderungen, oder auch wenn der Verkäufer Anzahlungen erhalten hat.
- Dem Verbraucher können keine Kosten für die Ausübung des Widerrufsrechts aufgebürdet werden.
- Vorteilhaftere Vorschriften hinsichtlich des Widerrufs von verbundenen Kreditgeschäften.

c. Zusätzliche Schutzmaßnahmen

Einige Mitgliedstaaten haben zusätzliche Schutzmaßnahmen eingeführt, die in der Richtlinie nicht vorgesehen sind, z. B.:

- Einführung eines Lizenzierungsverfahrens für Verkäufer.
- Besondere Bestimmungen für im Bau befindliche Timesharing-Objekte.
- Erfordernis einer vom Verkäufer zu stellenden finanziellen Sicherheit zur Gewährleistung der Vertragsdurchführung.

3. Ausübung von Optionen

- Art. 4, 2. Spiegelstrich, S. 2 (Erfordernis seitens des Mitgliedstaats, in dem der Erwerber seinen Wohnsitz hat, den Vertrag in der Landessprache abzufassen): Etwa die Hälfte der Mitgliedstaaten haben diese Option ausgeübt.
- Einführung formaler Anforderungen an die Ausübung des Widerrufsrechts durch den Verbraucher: etwa zwei Drittel der Mitgliedstaaten haben diese Option ausgeübt.

4. Inkohärenzen und Widersprüche

- Es ist unklar, ob „schriftlich“ nur „Text auf Papier“ meint, oder auch z. B. elektronischen Text auf einem dauerhaften Datenträger einschließt.
- Verschiedene Sprachfassungen der Richtlinie in Bezug auf das Verbot von Anzahlungen (die deutsche Fassung der Richtlinie verweist auf die reguläre Widerrufsfrist von 10 Tagen; andere Sprachfassungen dürften auch auf die verlängerte Widerrufsfrist im Falle fehlender Angaben verweisen).

5. Mögliche Handelshemmnisse für den (grenzüberschreitenden) Verkehr

Die folgenden Beispiele könnten mit hoher Wahrscheinlichkeit Handelshemmnisse auf dem Europäischen Markt verursachen:

- Voneinander abweichende Erfordernisse zusätzlicher Informationsangaben im Prospekt (Art. 3(2)) oder Vertrag (Art. 4(2)) in den einzelnen Mitgliedstaaten.
- Unterschiede hinsichtlich des Anfangs, der Dauer und Berechnungsmethode der Widerrufsfrist sowie der formalen Anforderungen an die Ausübung des Widerrufsrechts (was auch Einfluss auf die Pflicht hat, den Verbraucher über das Widerrufsrecht zu belehren).

6. Zusammenfassung und Empfehlungen

Um Unklarheiten, Widersprüche oder Handelshemmnisse zu beseitigen, könnten die folgenden Maßnahmen in Betracht gezogen werden:

- Definition des „Verbrauchers“: Anpassung an eine einheitliche Definition im EG-Verbraucherrecht
- Definition des „Verkäufers“: Anpassung an eine einheitliche Definition des „Unternehmers“ im EG-Vertragsrecht
- Ausweitung des Anwendungsbereichs auf Verträge, in denen Timesharing-Rechte von einem anderen Verbraucher durch einen berufsmäßigen Vermittler weiterveräußert werden.

- Aufgabe oder Herabsetzung des Erfordernisses der Mindestlaufzeit von 3 Jahren und der jährlichen Mindestnutzungsdauer von 7 Tagen.
- Ausweitung des Anwendungsbereichs auf Timesharing-Objekte, die keine Gebäude sind, aber zu Wohnzwecken genutzt werden können, wie Campingplätze, Wohnwagen, Boote, Wohnmobile und andere bewegliche Sachen.
- Ausweitung des Anwendungsbereichs auf Ferienclubs.
- Reduzierung des detaillierten Katalogs anzugebender Informationen durch Verwendung einer Generalklausel ergänz um eine Aufzählung wesentlicher Angaben, hierbei insbesondere die Kosten einschließlich der Instandhaltungskosten.
- Festlegung eines Standardformblatts für die Belehrung über das Widerrufsrecht.
- Klarstellung, ob „schriftlich“ „Text auf Papier“ meint, oder auch z. B. elektronischen Text auf einem dauerhaften Datenträger einschließt.
- Festlegung einiger Regelung über die Berechnung der Widerrufsfrist (oder – vielleicht besser – ein Verweis auf die Verordnung 1182/71³).
- Verlängerung der regulären Widerrufsfrist auf 14 Tage (unter Umständen in Erwägung zu ziehen ist es, eine längere Frist von bis zu 3 Monaten festzulegen oder zumindest die Festlegung einer längeren Frist in das Ermessen der Mitgliedstaaten zu stellen).
- Verbot jeglicher formaler Anforderungen an die Ausübung des Widerrufsrechts.
- Klarstellung in Art. 5(1), 2. Spiegelstrich, dass die Information in Schriftform zur Verfügung gestellt werden muss.
- Klarstellung, ob die Regelung des Art. 5(2) S. 2 („dispatch rule“) auch anwendbar ist, wenn der Verbraucher die Rücktrittserklärung vor Fristablauf abgesandt hat, diese aber dem Verkäufer nicht zugeht.
- Einführung einer verlängerten Widerrufsfrist von einem Jahr (anstelle von 3 Monaten zzgl. 10 Tagen) im Falle der Nichterfüllung von Informationspflichten.
- Klarstellung, ob sich das Anzahlungsverbot nur auf die reguläre Widerrufsfrist (10 Tage) oder auch auf die verlängerte Widerrufsfrist im Falle fehlender Angaben bezieht.
- Bestimmung höchst effizienter Sanktionen, um das Anzahlungsverbot auf Gemeinschaftsebene zu verstärken.

³ Verordnung (EWG, Euratom) Nr. 1182/71 des Rates vom 3. Juni 1971 zur Festlegung der Regeln für die Fristen, Daten und Termine; ABl EG vom 8. Juni 1971 L 124, S. 1–2.

- Falls die geplante Rom-I-Verordnung diesen Punkt behandeln sollte, könnte Art. 9 abgeschafft werden

Um sicherzustellen, dass die Mitgliedstaaten nicht weiterhin zusätzliche Schutzmaßnahmen ergreifen oder aufrechterhalten können und dadurch Handelshemmnisse schaffen, könnte eine vollständige Harmonisierung in den anfälligsten Gebieten wie vorvertraglichen Informationspflichten, insbesondere hinsichtlich des Prospektes, und der Informationen über das Widerrufsrecht in Erwägung gezogen werden.

I. Mitgliedstaatliche Regelungen vor Inkrafttreten der Teilzeitwohnrechterichtlinie

Bevor die Richtlinie 94/47 umgesetzt wurde, gab es in den Rechtsordnungen der meisten Mitgliedstaaten keine besonderen Bestimmungen über Timesharing-Verträge. Ein gewissen Schutz erhielten die Käufer von Timesharing-Rechten durch das allgemeine Vertragsrecht und die Gesetze gegen unlauteren Wettbewerb. Auf dem Gebiet der Timesharing-Verträge kam mithin vor allem allgemeines Vertragsrecht zur Anwendung, beispielsweise in ÖSTERREICH⁴, BELGIEN⁵, BULGARIEN, ZYPERN⁶, DÄNEMARK⁷, ITALIEN⁸, den NIEDERLANDEN⁹, POLEN¹⁰, RUMÄNIEN, der SLOWAKEI¹¹ und SPANIEN¹².

In DEUTSCHLAND¹³ und PORTUGAL¹⁴ wurden Verbraucher durch die allgemeinen Bestimmungen über Treu und Glauben und arglistige Täuschung und, den die Kontrolle von Allgemeinen Geschäftsbedingungen betreffenden Bestimmungen geschützt, falls der Verkäufer solche verwendete. In UNGARN¹⁵ waren einige Bestimmungen des Wettbewerbsrechts anwendbar.

⁴ Verstoß gegen die guten Sitten, § 879(1) ABGB; Anfechtung des Vertrages wegen Irrtums, §§ 871 ff.; im Falle von Haustürgeschäften: Rechter der §§ 3, 4 KSchG (Konsumentenschutzgesetz).

⁵ Die allgemeinen Regeln des Vertrags- und Eigentumsrechts des belgischen CC fanden Anwendung.

⁶ Vertragsgesetz, Kapitel 149. Das Gesetz über Hotels und Touristenunterkünfte von 1969 (aufgehoben im Jahr 2000) behandelte die Lizenzierung von Immobilien, die für Wohnzwecke verwendet werden sollen.

⁷ Generalklausel des Vertragsgesetzes (Treu und Glauben). Zusätzlich fand die Generalklausel des Gesetzes über Handelspraktiken (Prinzip der guten Handelsbräuche) Anwendung.

⁸ CC. Entwürfe einer Ministerialkommission aus dem Jahr 1989 eine Parlamentsentwurfes von 1987 zum Gegenstand des Timesharing haben nie Gesetzeskraft erlangt.

⁹ Z. B. das allgemeine Prinzip von Treu und Glauben, Art. 6:2 BW und 6:248 BW.

¹⁰ Allgemeine Prinzipien des Vertragsrechts wie im CC geregelt.

¹¹ CC.

¹² Anwendung des Gesetzes Nr. 26/1984 vom 19. Juli 1984 zum Schutz von Verbrauchern sowie Anwendung des allgemeinen Vertragsrechts des spanischen CC (Einigungsmängel und Nichtigkeits- und Kündigungsrechte); Vorschriften über die Information im Falle des Verkaufs und der Verpachtung von unbeweglichen Sachen (Königliches Dekret 515/1989).

In einigen Fällen haben spanische Gerichte die Richtlinie vor ihrer Umsetzung zur richtlinienkonformen Auslegung des nationalen Rechts herangezogen (Vgl. z. B. die Urteile des Provinzgerichts (Audiencia Provincial) Castellón vom 4. Mai 2001 *Fernando R. M. und Jacinta F. P. J. „Mundivac, S. A.“* und *„Aqualandia S. A.“*, und des Provinzgerichts Valencia vom 16. Juli 2001, *Hermann T. und Irmgard T. J. „Oliva Beach Title Limited“*, *„Amapola Holiday Marketing Ltd.“*).

¹³ Z. B. §§ 134, 138 BGB; §§ 123, 142 BGB. Kontrolle Allgemeiner Geschäftsbedingungen nach dem AGBG.

¹⁴ Dekret 275/93 vom 5. August in der Fassung des Dekrets 180/99 vom 22. Mai und des Dekrets 22/2002. Anwendung fanden auch die Bestimmungen des CC von 1966 über Treu und Glauben (z. B. 227 – vorvertragliche Sorgfaltspflicht) und die Regelungen zu betreffend missbräuchlichen Vertragsklauseln.

¹⁵ Wettbewerbsgesetz. Die öffentliche Verwaltung (die ungarische Wettbewerbsbehörde) hatte sich mit mehreren Beschwerden bezüglich dieses Rechtsgebiets zu befassen, wo Fallbearbeiter die einschlägigen Vorschriften des Wettbewerbsgesetzes anwendeten (Gesetz LVII von 1996 über das Verbot unlauterer und beschränkender Wettbewerbspraktiken).

Verschiedene Mitgliedstaaten, die kürzlich der Europäischen Union beigetreten sind, z. B. ESTLAND¹⁶, UNGARN¹⁷, LETTLAND¹⁸, LITAUEN¹⁹ und SLOWENIEN²⁰, hatten Verbraucherschutzgesetze, die zum Teil auf Timesharing-Verträge anwendbar waren.

In PORTUGAL²¹ und SPANIEN²² gab es ergänzende besondere Bestimmungen über Timesharing, darunter im letzteren Fall die regionalen Verwaltungsgesetze der Autonomen Gemeinschaften der Kanarischen Inseln und der Balearen. Ein FRANZÖSISCHES Gesetz aus dem Jahre 1986²³ regelte eher die Arbeitsweise von Timesharing-Anbietern, als den Verbraucher zu schützen. Gleichwohl verpflichtet es den Verkäufer, dem Erwerber des Immobiliareigentums eine Beschreibung der Immobilie, die die verschiedenen Teile des Gebäudes mitumfasst, Informationen über den Zeitraum, innerhalb dessen das vertragsgegenständliche Recht ausgeübt werden kann, sowie Informationen über die Konditionen der Benutzung von Gemeinschaftseinrichtungen zur Verfügung zu stellen. Im VEREINIGTEN KÖNIGREICH galt der Timeshare Act von 1992²⁴, welcher – ergänzt durch Ausführungsverordnungen²⁵ – in Kraft blieb. In BULGARIEN waren zunächst die Vorschriften des Gesetzes über Schuldverhältnisse und Verträge anwendbar, bis 1999 das erste Verbraucherschutzgesetz in Kraft trat. Dieses wurde im Folgenden auf Timesharing-Verträge angewandt, bis 2006 das neue Verbraucherschutzgesetz in Kraft trat, das auch Timesharing-Verträge regelt.

¹⁶ Das Verbraucherschutzgesetz (in Kraft seit dem 1. Februar 1994) enthielt allgemeine Bestimmungen über Pflichten Beschränkungen des Verkäufers.

¹⁷ Verbraucherschutzgesetz CLV von 1997.

¹⁸ Gesetz zum Schutz der Verbraucherrechte.

¹⁹ Verbraucherschutzgesetz

²⁰ Verbraucherschutzgesetz vom 26 Februar 1998. Das Gesetz (vor seiner Änderung zur Umsetzung der Richtlinie) enthielt bereits zwei Bestimmungen, die auf dem Gebiet der Richtlinie eine Regelung trafen, allerdings nur hinsichtlich des Inhalts des Vertrages und des Widerrufs.

²¹ Das Dekret 130/89 vom 18. April 1989, welches einige Erscheinungsformen des Timesharing regelt und das Dekret 275/93 vom 5. August über Timesharing.

²² Bezogen auf die Anforderungen der kaufmännischen Tätigkeit und Versicherungspflichten. Hinsichtlich zivilrechtlicher Aspekte nannten die Vorschriften nur einige Werberegeln. Verordnung vom 25 August 1988, Gesetz 7/1995 über den Tourismus auf den Kanarischen Inseln (Art. 46), Dekret 272/1997 vom 27. November über Timesharing, Verordnung vom 15. Januar 1990 und Dekret vom 6. September 1997.

²³ Gesetz vom 6. Januar 1986 über die Gesellschaften zur Zuteilung von Gebäuden zur Teilzeitnutzung.

²⁴ In Kraft seit dem 12. Oktober 1992.

²⁵ Timesharingverordnung (Widerrufsmitteilung) von 1992, SI 1992/1942, welche die Anforderungen an Form und Inhalt eines dem Verbraucher auszuhändigenden Vordrucks für den Widerruf regelt; Timesharingverordnung (Rückzahlung des Guthabens bei Widerruf) von 1992, SI 1992/1943, betreffend das Formular, das zur Anforderung der Rückzahlung des Guthabens in Folge des Widerrufs benutzt werden kann; Timesharingverordnung (Widerrufsbelehrung) von 2003, die als Folge der Umsetzung der Timesharing-Richtlinie zusätzliche Widerrufsrechte regelt.

II. Anwendungsbereich

1. Persönlicher Anwendungsbereich

a. Erwerber

Richtlinie 94/47 schützt den Erwerber von Timesharing-Rechten (Rechte, Immobiliareigentum auf Teilzeitbasis zu nutzen). Ein Erwerber wird von der Richtlinie definiert als „jede natürliche Person, der das im Vertrag vorgesehene Recht übertragen wird oder zu deren Gunsten es begründet wird und die bei den unter diese Richtlinie fallenden Vertragsabschlüssen für einen Zweck handelt, der als außerhalb ihrer Berufsausübung liegend betrachtet werden kann“.

aa. Umsetzungstechnik

Beinahe die Hälfte der Mitgliedstaaten hat für das Gebiet des Timesharrings eine besondere Definition geschaffen (z.B. BELGIEN²⁶, BULGARIEN²⁷, GRIECHENLAND²⁸, ITALIEN²⁹, RUMÄNIEN³⁰ und SCHWEDEN³¹), während etwa die gleiche Anzahl von Mitgliedstaaten auf eine allgemeine Definition des Verbrauchers Bezug nimmt (z.B. die TSCHECHISCHE REPUBLIK³², FINNLAND³³, DEUTSCHLAND, UNGARN³⁴, LETTLAND³⁵ und PORTUGAL³⁶).

Keine Legaldefinition gibt es in FRANKREICH, SPANIEN und dem VEREINIGTEN KÖNIGREICH. In der FRANZÖSISCHEN Umsetzungsvorschrift findet sich der Begriff des Verbrauchers („consommateur“³⁷), welcher nicht gesetzlich definiert wird, aber im französischen Verbraucherschutzrecht häufig benutzt wird. Das SPANISCHE Recht enthält keine ausdrückliche Umset-

²⁶ Art. 2 Nr. 5 des Gesetzes vom 11. April 1999 über Verträge zum Erwerb von Teilzeitwohnrechten.

²⁷ Art. 150(1) Verbraucherschutzgesetz.

²⁸ Art. 2(1)(d) des Dekretes Nr. 182/99 zur Anpassung der griechischen Gesetzgebung an die Vorgaben der Richtlinie 94/47/EG.

²⁹ Art. 69(1)(b) des Verbrauchergesetzbuchs benutzt den Ausdruck „Verbraucher“ in der Definition des Erwerbers.

³⁰ Art. 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2004 über den Schutz von Käufern bezüglich bestimmter Aspekte von Verträgen über den Erwerb von Teilzeitnutzungswohnrechten.

³¹ § 2, 1. Spiegelstrich des Verbraucherschutzgesetzes zu Teilzeitnutzungsverträgen (1997:218).

³² Art. 52(3) CC.

³³ Kapitel 1, § 4 des Verbraucherschutzgesetzes vom 21. Januar 1978/38.

³⁴ Art. 685(d) CC.

³⁵ Art. 1(3) des Gesetzes zum Schutz der Verbraucherrechte.

³⁶ Art. 874 CC, Art. 2(1) des Verbraucherschutzgesetzes Nr. 94/96.

³⁷ Art. L. 121-60(1) Code de la Consommation.

zung. Im Gesetz 42/1998 werden verschiedene Ausdrücke wie „Rechtsinhaber“³⁸, „Endverbraucher“³⁹ und „Erwerber“⁴⁰ synonym verwendet, ohne dass eine weitere Klärung erfolgt. Die SPANISCHE Rechtsprechung betrachtet den Erwerber von Timesharing-Rechten als „Verbraucher“ im Sinne der allgemeinen Gesetzgebung, und hält daher das Gesetz 26/1984 vom 19. Juli 1984 zum Schutz von Verbrauchern für anwendbar. Im VEREINIGTEN KÖNIGREICH wird die Person, die Timesharing-Rechte erwirbt als „Angebotsempfänger“ („*offeree*“) bezeichnet, d. h. als die „Person, der Timesharing-Rechte verliehen werden oder der dies vorgetauscht wird“. Einige Bestimmungen des Gesetzes zum Teilzeitnutzungsrecht sind nur anwendbar, wenn der „Angebotsempfänger“ eine natürliche Person ist, die nicht in Ausübung einer gewerblichen Tätigkeit handelt⁴¹.

Tabelle: Umsetzungstechnik

Spezifische Definition	BE, BG, CY, DK, EL, IE, IT, LU, MT, NL, PL, RO, SE (13)
Verweis auf eine allgemeine Definition des Verbrauchers	AT, CZ, DE, EE, FI, HU, LV, LT, PT, SK, SL (11)
Keine Legaldefinition	ES, FR, UK (3)

Von den Mitgliedstaaten, die eine Definition angeben, haben die meisten Staaten sich für die Verwendung des Begriffs „Verbraucher“ entschieden, während es nur einige Staaten beim dem in der Richtlinie verwendeten Begriff des „Erwerbers“ beließen. Im MALTESISCHEN Recht findet sich der Begriff des „Käufers“. In DÄNEMARK, LUXEMBURG, den NIEDERLANDEN und SCHWEDEN existiert eine spezifische Definition für das Gebiet der Timesharing-Vorschriften, die jedoch den Begriff des „Verbrauchers“ verwendet. Daher kann es leicht zu Verwechslungen mit anderen „allgemeinen“ Definitionen des Verbrauchers auf verschiedenen Gebieten des Verbraucherschutzrechts kommen.

Tabelle: Terminologie

³⁸ Art. 1(1), Art. 15-16 des Gesetzes 42/1998 vom 15. Dezember 1998 zum Erwerb und zur Besteuerung von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien.

³⁹ Art. 1(4) des Gesetzes 42/1998 vom 15. Dezember 1998 zum Erwerb und zur Besteuerung von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien.

⁴⁰ Art. 9(1)(9)(c), Art. 10-13 des Gesetzes 42/1998 vom 15. Dezember 1998 zum Erwerb und zur Besteuerung von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien.

⁴¹ Z. B. § 1A(4) Timeshare Act 1992.

Erwerber	BE, CY, EL, IE, IT, NL, PL, RO, ES (9)
Verbraucher	AT, BG, CZ, DE, DK, EE, FI, HU, LT, LV, LU, PT, SE, SK, SL, ES (16)
Käufer	MT (1)
Angebotsempfänger	UK (1)

Die Umsetzung in den einzelnen Mitgliedstaaten zeigt, dass fast die Hälfte der nationalen Gesetzgeber für die Lösung optiert haben, eine allgemeine Definition des Verbrauchers für das gesamte Gebiet des Verbraucherrechts zu schaffen. Eine allgemeine Definition des Begriffs „Verbraucher“ auf der Ebene des Gemeinschaftsrechts würde dieser Entwicklung Rechnung tragen und einen Beitrag nicht nur zu größerer Rechtssicherheit sondern auch zu einem widerspruchsfreien Gebrauch der Terminologie leisten.

bb. Inhalt der Definitionen

Wie in der Richtlinie 94/47 vorgesehen, beschränkt die bei weitem überwiegende Anzahl der Umsetzungsvorschriften den Anwendungsbereich auf natürliche Personen, die nicht in Ausübung ihres Berufs handeln. Einige nationale Gesetzgeber haben den Anwendungsbereich auf juristische Personen ausgeweitet, vorausgesetzt, dass diese auch nicht in Ausübung ihres Berufs handeln. Dabei greifen ÖSTERREICH, UNGARN und LETTLAND auf allgemeine Definitionen des Verbraucherbegriffs zurück. In SPANIEN scheint die überwiegende Auffassung in der Literatur den Anwendungsbereich trotz Fehlens einer gesetzlichen Umsetzung auch auf juristische Personen auszudehnen.

Während die NIEDERLÄNDISCHE Definition des „Erwerbers“ sich – ihrem Wortlaut entsprechend – nur auf natürliche Personen bezieht, könnte sie möglicherweise im Wege der Analogie auch auf Kleingewerbe angewandt werden. In der NIEDERLÄNDISCHEN Rechtsprechung gibt es einige Beispiele der analogen Anwendung von vergleichbaren Verbraucherschutzmaßnahmen, wie z. B. dem Schutz gegen missbräuchliche Vertragsklauseln.

In GRIECHENLAND schließt die Definition des Erwerbers alle natürlichen Personen mit ein, unabhängig davon, ob sie in Ausübung ihres Berufes handeln oder nicht. Diese Ausweitung

des Anwendungsbereichs mag vom Gesetzgeber nicht beabsichtigt gewesen sein, weil es unangemessen erscheint, juristische Personen aus dem Anwendungsbereich auszunehmen, aber in Ausübung ihres Berufes handelnde natürliche Personen einzubeziehen.

Im DEUTSCHEN Recht werden Gesellschaften, die ohne Erfüllung weiterer Anforderungen entstehen wenn zwei oder mehr Personen ein gemeinsames Ziel verfolgen⁴², nicht als juristische Personen behandelt⁴³ und können so von den Regelungen der Richtlinie 94/47 profitieren, vorausgesetzt, dass sie nicht in Ausübung ihrer beruflichen Tätigkeit handeln.

Tabelle: Inhalt der Definitionen

Beschränkung auf natürliche Personen	BE, BG, CY, DE, EE, EL, FI, IE, IT, LT, LV, LU, MT, NL, PL, RO, SL, SE (18)
Natürliche und juristische Personen	AT, CZ, DK, FR, HU, PT, SK, ES (8)
Kein Erfordernis, daß der Erwerber nicht in Ausübung seines Berufs handelt.	EL (1)

b. Verkäufer

Der Begriff des „Verkäufers“ wird in der Richtlinie 94/47 definiert als „jede natürliche oder juristische Person, die im Rahmen ihrer Berufsausübung durch die unter diese Richtlinie fallenden Vertragsabschlüsse das im Vertrag vorgesehene Recht begründet, überträgt oder zu übertragen sich verpflichtet“. Wie schon im Falle der Definition des „Erwerbers“ hat etwa die Hälfte der Mitgliedstaaten eine spezifische Definition des „Verkäufers“ im Rahmen der Umsetzung der Richtlinie (z. B. BULGARIEN⁴⁴, ZYPERN⁴⁵, DÄNEMARK⁴⁶, MALTA⁴⁷ UND RUMÄNIEN⁴⁸) eingeführt. Dagegen haben etwas weniger als die andere Hälfte der Mitgliedstaaten

⁴² Gesellschaften Bürgerlichen Rechts (GBR).

⁴³ BGH, Urteil vom 23. Oktober 2001, XI ZR 63/01, NJW 2002, 368.

⁴⁴ Art. 150(3) Verbraucherschutzgesetz.

⁴⁵ Art. 2 des Gesetzes Nr. 113(I)/2001 zu Teilzeitnutzungsrechten.

⁴⁶ § 3(1), S. 1 des Gesetzes Nr. 234 vom 2. April 1997 zu Verbraucherverträgen hinsichtlich des Erwerbs von Rechten zur Teilzeitnutzung von Immobilien.

⁴⁷ Art. 2(1) der Verordnung zum Schutz von Käufern bei Verträgen zum Erwerb eines Teilzeitnutzungsrechts an Immobilien 2000.

⁴⁸ Art. 3 lit. c des Gesetzes Nr. 282 vom 23. Juni 2004 über den Schutz von Käufern bezüglich bestimmter Aspekte von Verträgen über den Erwerb von Teilzeitnutzungswohnrechten.

auf eine allgemeingültige Definition verwiesen (z. B. ÖSTERREICH⁴⁹, LETTLAND⁵⁰, POLEN⁵¹ und die SLOWAKEI⁵²).

Tabelle: Gesetzgebungstechnik

Spezifische Definition	BE, BG, CY, DK, EE, EL, ES, HU, IE, IT, LU, MT, NL ⁵³ , RO, SE (15)
Verweis auf eine allgemeinere Definition	AT, CZ, DE, FI, LV, LT, PL, PT, SK, SL (10)
Keine Legaldefinition	FR, UK (2)

Die meisten der Mitgliedstaaten, die eine allgemeine Definition verwenden, benutzen in der Konsequenz nicht den Begriff „Verkäufer“ („*vendor*“), sondern verwenden eher die Begriffe „Gewerbetreibender“ („*professional*“) (z. B. POLEN), „*seller*“ (z. B. MALTA) oder „Unternehmer“ (z. B. DEUTSCHLAND). Die FRANZÖSISCHE Umsetzungsvorschrift bietet keine besondere Definition, aber verwendet den Ausdruck „Gewerbetreibender“⁵⁴, der jedoch weder in den Gesetzesbestimmungen noch durch die Rechtsprechung konkretisiert wird. Im VEREINIGTEN KÖNIGREICH wird ferner Bezug genommen auf eine „Person, die in Ausübung einer unternehmerischen Tätigkeit den Abschluss von Timesharing-Verträgen als Anbieter (*offerer*) unterbreitet“, manchmal abgekürzt als „Betreiber“. Im SPANISCHEN Recht hat die Definition einen ähnlichen Inhalt, wobei allerdings andere Termini benutzt werden, wie z. B. „Eigentümer“, „Bauträger“ oder „jede natürliche oder juristische Person, die geschäftsmäßig an der Übertragung oder Vermarktung von Nutzungsrechten auf Timesharing-Basis beteiligt ist“⁵⁵. Im PORTUGIESISCHEN Recht können Rechte gegenüber den „Verkäufern“ oder dem „Eigentümer“ geltend gemacht werden.

⁴⁹ § 1(1) des Teilzeitnutzungsgesetzes.

⁵⁰ Art. 1(1) § 5 des Gesetzes zum Schutz der Verbraucherrechte.

⁵¹ Art. 4(1) des Gesetzes zur Freiheit von wirtschaftlichen Aktivitäten.

⁵² § 52(2) und § 55(1), S. 1 CC.

⁵³ Die Definition des Verkäufers ist zum Teil in der Definition des Timesharing-Vertrages enthalten. Art. 7:48a BW definiert einen Kaufvertrag für den Bereich des Kapitels 7.1.10A als „jeden Vertrag oder Gruppe von Verträgen, geschlossen für die Dauer von wenigstens drei Jahren, mit dem Inhalt, dass eine Partei – der Verkäufer – für die Zahlung eines Preises der anderen Partei – dem Erwerber – ein dingliches oder schuldrechtliches Recht zur Nutzung einer oder mehrere Immobilien oder Teilen davon während des Zeitraumes von wenigstens einer Woche pro Jahr einräumen oder sich dazu verpflichten soll.“

⁵⁴ Art. L. 121-60(1) Code de la consommation.

⁵⁵ Art. 1(5) des Gesetzes Nr. 42/1998 vom 15. Dezember 1998 zum Erwerb und zur Besteuerung von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien.

Tabelle: Terminologie

Verkäufer (<i>vendor</i>)	BE, BG, CY, DK, EE, EL, HU, IE, IT, LU, NL, PT*, RO, SK (14)
Geschäftsperson	FR, SE (2)
Händler	FI, PL, (2)
Unternehmen	SL (1)
Anbieter/Betreiber	UK (1)
Verkäufer (<i>seller</i>)	MT, LV, LT (3)
Anbieter/Unternehmer	AT, CZ, DE (3)
Andere	ES, PT* (1)

* mehr als eine

Im allgemeinen entspricht der persönliche Anwendungsbereich der nationalen Vorschriften, was den Kontrahenten des Verbrauchers betrifft, den Vorschriften der Richtlinie.

In LETTISCHEN⁵⁶ und im LITAUISCHEN⁵⁷ Recht umfasst die Definition des „Verkäufers“ Personen, die Waren verkaufen oder anbieten, was für das Gebiet des Timesharing nicht unmittelbar passt, weil der Verkäufer hier auch Rechte an Immobilieneigentum einräumen kann.

Einige Mitgliedstaaten haben den persönlichen Anwendungsbereich auf Verträge ausgedehnt, in denen Timesharing-Rechte von einem anderen Verbraucher durch einen berufsmäßigen Vermittler weiterveräußert werden (DÄNEMARK⁵⁸, ITALIEN⁵⁹, PORTUGAL). ITALIEN⁶⁰ und PORTUGAL haben folgerichtig die Rechte des Erwerbers ausgeweitet und lassen eine Ausübung aller Rechte gegen berufsmäßige Vermittler zu, die einen Timesharing-Vertrag im Namen einer Privatperson abschließen. Die DEUTSCHEN Vorschriften über Timesharing-Verträge erweitern den Anwendungsbereich nicht in dieser Weise. Nichtsdestotrotz wird diskutiert, ob ein Verbraucher, der einem anderen Verbraucher ein Timesharing-Recht einräumt oder überträgt, als „Verkäufer“ behandelt werden kann, wenn er einen Vermittler einsetzt, der in Ausübung seiner beruflichen Tätigkeit handelt (z. B. einen Makler). In der Rechtsliteratur

⁵⁶ Art. 1(5) des Gesetz zum Schutz der Verbraucherrechte.

⁵⁷ Art. 2(2) des Verbraucherschutzgesetzes.

⁵⁸ Art. 3(2) des Gesetzes Nr. 234 vom 2. April 1997 zu Verbraucherverträgen hinsichtlich des Erwerbs von Rechten zur Teilzeitnutzung von Immobilien.

⁵⁹ Art. 70(2) des Verbrauchergesetzbuchs.

⁶⁰ Art. 69(1)(c) des Verbrauchergesetzbuchs.

wird die Auffassung vertreten, dass der Partei, die das Timesharing-Recht erwirbt, ein Widerrufsrecht zu gewähren sei, das gegenüber der Person (Verbraucher), die das Timesharing-Recht einräumt oder überträgt, ausgeübt werden kann (nicht gegenüber dem Vermittler)⁶¹. In IRLAND erlegen die Vorschriften dem Verkäufer Pflichten auf, die nach dem Stellvertretungsrecht sowohl den Verkäufer selbst als auch seinen Vertreter betreffen.

Solchen Vorbildern folgend käme in Betracht, die Problematik der Verbraucher, die ihre Timesharing-Rechte mit Hilfe berufsmäßigen Vermittler oder von Wiederveräußerungsagenturen weiterveräußern, auf der Gemeinschaftsebene zu bewältigen, um einen gewissen Verbraucherschutz gegen die Verkaufsmethoden solcher Vermittler, die oft mit denen von Timesharing-Anbietern übereinstimmen, zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang könnte darüber nachgedacht werden, den Anwendungsbereich der Vorschriften der Richtlinie auf solche Fälle auszudehnen, ohne jedoch den Schutz des veräußernden Verbrauchers vollkommen zu vernachlässigen. Eine möglicher Ausgleich der widerstreitenden Verbraucherinteressen wäre es, die Sanktionen wie z. B Geldstrafen nur dem berufsmäßigen Vermittler oder der Wiederveräußerungsagentur aufzuerlegen, dem Erwerber aber ein Widerrufsrecht gegen den Verbraucher, der das Timesharing-Recht verkauft, zu gewähren.

2. Sachlicher Anwendungsbereich

a. Verträge

Nach Art. 2, 1. Spiegelstrich der Richtlinie 94/47 bezeichnet der Ausdruck „Vertrag über den unmittelbaren oder mittelbaren Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an einer oder mehreren Immobilien“, im folgenden „Vertrag“ genannt, einen Vertrag oder eine Gruppe von Verträgen mit einer Mindestlaufzeit von drei Jahren, durch den unmittelbar oder mittelbar gegen Zahlung eines bestimmten Gesamtpreises ein dingliches Recht oder ein sonstiges Nutzungsrecht an einer oder mehreren Immobilien für einen bestimmten oder einen zu bestimmenden Zeitraum des Jahres, der nicht weniger als eine Woche betragen darf, begründet oder übertragen wird oder eine entsprechende Übertragungsverpflichtung begründet wird.

⁶¹ Martinek, in: Staudinger, Teilzeit-Wohnrechtegesetz, § 1 Rn. 19; Saenger, in: Erman, BGB I¹¹, § 485 Rn. 3.

Es sollte berücksichtigt werden, dass diese unhandliche Definition das Ziel verfolgt, eine große Bandbreite verschiedener Rechte abzudecken, die den abwechselnden Gebrauch von Immobilieneigentum (damit verbundene Dienstleistungen eingeschlossen) zu Wohnzwecken gewähren. Der Grund hierfür ist, dass die Mitgliedstaaten sehr unterschiedliche juristische Konstruktionen entwickelt haben, um Timesharing-Rechten Rechnung zu tragen, namentlich dingliche Rechte an Immobilien (Rechte *in rem* mit gemeinschaftlicher Berechtigung), aber auch schuldrechtliche Rechte, die sich aus verschiedenen Rechtsgründen ergeben (z. B. Miete, Beteiligung an einer Personengesellschaft oder Anteilseigner einer Körperschaft) sowie verschiedene Arten von Treuhandverhältnissen (*trusts*).

Einige Mitgliedstaaten, namentlich BULGARIEN⁶², IRLAND, ITALIEN, MALTA und RUMÄNIEN⁶³ haben die in der Richtlinie verwendete Definition von Timesharing-Verträgen wörtlich übernommen. Die Definitionen in GRIECHENLAND⁶⁴, SLOWENIEN⁶⁵ und den NIEDERLANDEN⁶⁶ stehen im wesentlichen im Einklang mit der Definition der Richtlinie .

In mehreren Mitgliedstaaten werden auch Verträge, welche eine jährliche Nutzung des Eigentums für weniger als eine Woche gewähren, in den Anwendungsbereich einbezogen. In BELGIEN⁶⁷ muss die jährliche Mindestnutzungsdauer zwei Tage betragen. In ÖSTERREICH⁶⁸, ZYPERN⁶⁹, der TSCHECHISCHEN REPUBLIK⁷⁰, ESTLAND⁷¹, FINNLAND⁷², FRANKREICH⁷³, DEUTSCHLAND⁷⁴, UNGARN⁷⁵, LUXEMBURG⁷⁶, POLEN⁷⁷, SCHWEDEN⁷⁸ und dem VEREINIGTEN KÖNIGREICH gibt es überhaupt keine jährliche Mindestdauer für die Nutzung des Gebäudes.

⁶² Art. 149 Verbraucherschutzgesetz spricht nur „7 Tagen“ statt von „einer Woche“.

⁶³ Art. 3 lit. a des Gesetzes Nr. 282 vom 23. Juni 2004 über den Schutz von Käuferten bezüglich bestimmter Aspekte von Verträgen über den Erwerb von Teilzeitnutzungswohnrechten.

⁶⁴ Art. 2(1)(a) des Dekretes Nr. 182/99 zur Anpassung der griechischen Gesetzgebung an die Vorgaben der Richtlinie 94/47/EG; GRIECHENLAND hat „Immobilienrecht“ ausgelassen.

⁶⁵ Art. 59(1) des Verbraucherschutzgesetz.

⁶⁶ Art. 6:48a(a) BW.

⁶⁷ Art. 2(1), S. 1 des Gesetzes vom 11. April 1999 über Verträge zum Erwerb von Teilzeitwohnrechten.

⁶⁸ § 1(1), § 2(1) des Teilzeitnutzungsgesetzes.

⁶⁹ Art. 2, 9. Spiegelstrich des Gesetzes Nr. 113(I)/2001 zu Teilzeitnutzungsrechten.

⁷⁰ § 58(1) CC; wenigstens ein Jahr.

⁷¹ Art. 379(1) des Schuldrechtsgesetzes.

⁷² Kapitel 10, § 1 des Verbraucherschutzgesetzes vom 21. Januar 1978/38.

⁷³ Art. L.121-60 Code de la Consommation.

⁷⁴ § 481(1) BGB.

⁷⁵ § 2(a) der Verordnung Nr. 20/1999 (II.5.) zu Verträgen über den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien.

⁷⁶ Art. 1(1) des Gesetzes vom 18. Dezember 1998 über Verträge zum Erwerb von Teilzeitwohnrechten.

⁷⁷ Art. 1(1) des Gesetzes vom 13. Juli 2000 zum Schutz der Erwerber von Nutzungsrechten an Gebäuden oder Wohnhäusern während einer bestimmten Zeit in jedem Jahr.

⁷⁸ Art. 1(1) des Verbraucherschutzgesetzes zu Teilzeitnutzungsverträgen (1997:218).

In PORTUGAL sieht die Definition von Timesharing-Rechten vor, dass die Zeitspanne, für die ein solches Recht eingeräumt werden kann, zwischen 7 Tagen und 30 Tagen im Jahr variieren darf. Folglich ist es den Parteien nicht möglich, in Portugal ein Timesharing-Recht mit einer jährlichen Nutzungsdauer von mehr als 30 Tagen zu begründen. Der Erwerber scheint in solchen Fällen insoweit geschützt zu sein, als er durch eine solche Vereinbarung aufgrund deren Unwirksamkeit nicht verpflichtet wird. Darüber hinaus ist das Timesharing-Recht in Portugal unbefristet, wobei jedoch eine Begrenzung auf nicht weniger als 15 Jahre festgelegt werden kann⁷⁹.

Das SPANISCHE Recht weicht nur in einem wichtigen Punkt ab: es eröffnet zwei Wege der Begründung des Rechts: als dingliches Recht, oder als Miete eines Hauses für einige Saisons unter bestimmten Voraussetzungen⁸⁰.

Mehrere Mitgliedstaaten haben die Mindestvertragsdauer von 3 Jahren, die in der Richtlinie vorgesehen ist, nicht umgesetzt. In ZYPERN, FINNLAND und in UNGARN existiert überhaupt keine Mindestvertragsdauer. In BELGIEN schließt der Anwendungsbereich Verträge mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr, aber auch Verträge mit einer Vertragsdauer von einem Jahr oder weniger ein, wenn diese eine stillschweigende Verlängerung vorsehen⁸¹. In LUXEMBURG⁸² fällt ein Vertrag mit einer Dauer von weniger als 3 Jahren in den Anwendungsbereich, wenn er eine Regelung enthält, die eine stillschweigende Ausdehnung und/oder Konditionen für die Ausdehnung des Vertrages enthält. SPANIEN und PORTUGAL haben Bestimmung erlassen, nach denen der Inhaber des Immobiliareigentums verpflichtet ist, jährlich einen Zeitraum von wenigstens 7 Tagen für Reparaturen, Instandhaltung und Reinigung zu reservieren.

In den Definitionen von Timesharing-Verträgen in den Umsetzungsvorschriften der TSCHECHISCHEN REPUBLIK, DÄNEMARKS, FINNLANDS, LETTLANDS, LITAUENS, der SLOWAKEI⁸³ und SCHWEDENS findet sich kein Erfordernis eines Gesamtpreises.

⁷⁹ Art. 3(1) des Dekrets 180/99.

⁸⁰ Art. 1(6) des Gesetzes 42/1998 vom 15. Dezember 1998 zum Erwerb und zur Besteuerung von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien; das letztere für einen Zeitraum von wenigstens drei bis maximal 50 Jahren.

⁸¹ Art. 2(1), S. 2 des Gesetzes vom 11. April 1999 über Verträge zum Erwerb von Teilzeitwohnrechten.

⁸² Art. 1(1), S. 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 1998 über Verträge zum Erwerb von Teilzeitwohnrechten.

⁸³ § 55(1), S. 1, S. 2, 1. Hs. CC.

<i>Verträge, die in den Anwendungsbereich fallen</i>	<i>Mitgliedstaaten</i>
Wörtliche Übernahme	BG, IE, IT, MT, RO (5)
Wesentliche Übereinstimmung mit der Richtlinie	EL, NL, SL (3)
Abweichung betreffend:	
<ul style="list-style-type: none"> • Geringere oder keine jährliche Mindestnutzungsdauer 	AT, BE, CY, CZ, DK, EE, DE, FI, FR, HU, LU, PL, SE, UK (14)
<ul style="list-style-type: none"> • Geringere oder keine Mindestlaufzeit 	BE, CY, FI, HU, LU (5)
<ul style="list-style-type: none"> • Kein Erfordernis eines Gesamtpreises 	CZ, DK, FI, LV, LT, SK, ES, SE (8)

Um eine Umgehen der Richtlinie durch das Angebot von Verträgen mit einer Laufzeit von weniger als 36 Monaten oder einer weniger als 7 Tagen betragenden jährlichen Nutzungsdauer zu verhindern, könnte – dem Vorbild mehrerer Mitgliedstaaten folgend – eine Aufgabe oder Verringerung des Erfordernisses der vertraglichen Mindestlaufzeit von 3 Jahren und der jährlichen Mindestnutzungsdauer von 7 Tagen in Betracht gezogen werden. Allerdings müsste im Falle eine solche Änderung verhindert werden, dass einfache Mietverträge (insbesondere wenn sie wiederholt im Voraus abgeschlossen werden) der Definition unterfallen.

b. Immobilie

Die Richtlinie 94/47 definiert den Begriff der Immobilie als „das Wohngebäude als Ganzes oder den Teil eines Wohngebäudes, auf das/den sich das im Vertrag vorgesehene Recht erstreckt“. Diese Definition der Immobilie wurde in BULGARIEN, ZYPERN, IRLAND, MALTA, LUXEMBURG und RUMÄNIEN wörtlich übernommen. Eng an den Wortlaut der Richtlinie hielten sich ÖSTERREICH, ESTLAND, ITALIEN⁸⁴ und SPANIEN.

⁸⁴ Art. 69(1)(d) des Verbrauchergesetzbuchs („immovable property“ soll jedes Gebäude meinen, auch als Hotel genutzte).

Die BELGISCHE⁸⁵ Definition berücksichtigt nur Wohngebäude, lässt jedoch die „Teile eines Wohngebäudes“ aus. In der TSCHECHISCHEN REPUBLIK⁸⁶ und in der SLOWAKEI schließt der Ausdruck „Immobilie oder Teil davon“ alle Gebäude ein, die Wohn- und Beherbergungszwecken dienen. FINNLAND hat zwei Definitionen, zum einen „Timesharing-Unterkunft“ als ein Gebäude oder eine Wohnung, deren Besitz zwischen den Teilhabern in bestimmten oder bestimmbar Intervallen wechselt, und zum anderen ein „Timesharing-Objekt“ als eine Einheit, die die Timesharing-Unterkunft, die den Teilhabern zur Verfügung stehenden Gemeinschaftsräume ebenso wie die verbundenen Dienstleistungen beinhaltet.

Der PORTUGIESISCHE⁸⁷ Gesetzgeber hat den Begriff „Wohneinheiten“ (*unidades de alojamento*) geschaffen, die Teile von touristischen Einrichtungen wie z. B. Apartment-Hotels oder Ferien-Resorts sind. Darüber hinaus enthalten die portugiesischen Umsetzungsvorschriften ein besonderes Kapitel über „Ferienbeherbergungssysteme“, innerhalb derer durch Vertrag nach Entgegennahme einer Anzahlung Wohnrechte an Ferienwohnanlagen übertragen werden, die keine Timesharing-Rechte sind. Somit erweitert das angesprochene Kapitel den Anwendungsbereich auf Rechte, die von der Richtlinie nicht erfasst werden, mit dem Ziel, einige der Schutzinstrumente der Richtlinie auch auf diese Rechte anwendbar zu machen⁸⁸.

In mehreren Mitgliedstaaten gibt es keine besondere gesetzliche Umsetzung des Begriffs der Immobilie. In DÄNEMARK, FRANKREICH, DEUTSCHLAND, UNGARN, LITAUEN⁸⁹ und in den NIEDERLANDEN⁹⁰ wird die allgemeine Definition der Immobilie gebraucht. Im VEREINIGTEN KÖNIGREICH gibt es keine besondere Umsetzung des Begriffs des Immobiliareigentums. Da die britische Definition des Timesharingvertrages sich auf dem Begriff des „Teilzeitwohnrechts“ stützt, kann die Richtliniendefinition des Begriffs der Immobilie inhaltlich zum Teil in der britischen Definition der Wohnens, die die Unterbringung in einem Gebäude oder – insofern über die Richtlinie hinausgehend – in einem Wohnwagen meint, wiedergefunden werden. In SLOWENIEN⁹¹ kann die Immobilie ein Grundstück, ein Gebäude oder ein Teil eines

⁸⁵ Art. 2(3) des Gesetzes vom 11. April 1999 über Verträge zum Erwerb von Teilzeitwohnrechten.

⁸⁶ § 59(2) CC.

⁸⁷ Art. 1 des Dekrets Nr. 275/93 vom 5. August.

⁸⁸ Art. 45 des Dekrets Nr. 180/99 vom 22. Mai.

⁸⁹ Art. 4.2(2) CC.

⁹⁰ Art. 3:3, 7:48a(a) BW.

⁹¹ Art. 59(2) des Verbraucherschutzgesetzes. Die slowenische Definition der Immobilie i. S. der Richtlinie ist nicht eindeutig, aber da bereits die Überschrift das Wort „Wohngebäude“ enthält und nach slowenischem Recht ein Gebäude nur ein Teil/Bestandteil eines Grundstücks ist (das Grundstück ist die Immobilie und das Gebäude auf ihm nur sein Teil) ist, kann gleichwohl gefolgert werden, dass die Definition richtlinienkonform ist.

Grundstücks bzw. Gebäudes sein und muss zur dauerhaften oder vorübergehenden Bewohnung bestimmt sowie nach dem Recht des Staates, in welchem sie belegen ist, verkehrsfähig sein. Die Berücksichtigung von Grundstücken kann als Ausweitung auf – beispielsweise – Campingplätze verstanden werden. Wenn diese Interpretation richtig ist, geht das slowenische Recht über die Richtlinie hinaus, die nur auf Gebäude anwendbar ist.

Wörtlich umgesetzt	BG, CY, IE, LU, MT, RO (6)
Im wesentlichen der Richtlinie entsprechend	AT, EE, IT, ES (4)
Kleine Abweichungen	BE, CZ, EL, FI, SK (5)
Einschluss obligatorischer Ferienwohnrechte (Ferienclubs)	PT (1)
Einschluss von Wohnwagen, Campingplätzen	SL, UK (2)
Keine besondere gesetzliche Umsetzung, aber Benutzung allgemeiner Definitionen oder Begriffe	DK, DE, FR, HU, LT, LV, NL, PL, SE (19)
Keine Begrenzung auf Beherbergungen	EE (1)

Die in der Richtlinie verwendeten Definitionen von „Vertrag“ und „Immobilie“ scheinen im Prinzip nicht nur perfekt dingliche Rechte, sondern auch obligatorische Rechte und Treuhand-Konstruktionen (*trusts*) abzudecken, so lange das in Frage stehende Recht eng auf ein bestimmtes Gebäude oder eine bestimmte Gebäudegruppe, im letzten Fall kombiniert mit einem Austausch- oder Punktesystem, bezogen ist. Nur sehr wenige Mitgliedstaaten haben ihre Definitionen auf andere Objekte als Gebäude, wie Wohnwagen oder Campingplätze ausgedehnt. Nichtsdestotrotz könnte der Einschluss von Camping-Plätzen, Wohnwagen, Booten, Wohnmobilen und anderen Mobilien, die für die Zwecke der Beherbergung benutzt werden können, in Betracht gezogen werden.

Andere juristische Konstruktionen, die kein Recht zu wiederholten Nutzung eines bestimmten Gebäudes oder einer bestimmten Gebäudegruppe gewähren, sondern einfach besondere Tarife für touristische Leistungen gewähren (die erwähnten „Ferienclubs“ / „*travel discount clubs*“), fallen nicht unter die Definition der Richtlinie. Scheinbar hat nur ein Mitgliedstaat, Portugal, im Rahmen der Umsetzung der Richtlinie den Anwendungsbereich auf solche Timesharing-ähnlichen Konstruktionen ausgeweitet.

III. Rechte des Verbrauchers

1. Informationspflichten, Art. 3

a. Informationsdokument (Prospekt)

Nach Art. 3 der Richtlinie muss der Verkäufer verpflichtet werden, jedem Interessenten, der Informationen wünscht, ein Schriftstück auszuhändigen, das außer einer allgemeinen Beschreibung des Immobilie(n) zumindest kurze, genaue Angaben über bestimmte im Anhang der Richtlinie⁹² aufgeführte Punkte sowie einen Hinweis darüber enthält, wie weitere Informationen zu erhalten sind.

Alle Mitgliedstaaten haben den in Art. 3 der Richtlinie vorgesehenen Katalog von Informationspflichten als Modell für ihre Umsetzungsvorschriften benutzt und einen weitgehend vergleichbaren Katalog erstellt. Einige Mitgliedstaaten wie z. B. ZYPERN, DÄNEMARK, GRIECHENLAND, IRLAND, MALTA, RUMÄNIEN, die NIEDERLANDE⁹³, IRLAND und das VEREINIGTE KÖNIGREICH haben die gleiche Technik wie die Richtlinie benutzt, indem sie einen Anhang geschaffen haben, der alle Informationspflichten sowohl für das Informationsdokument als auch für den Vertrag auflistet. Diese Staaten verweisen auf den Anhang, wenn sie die obligatorischen Informationen bestimmen, die das Informationsdokument und der Vertrag enthalten müssen. BULGARIEN⁹⁴ hat ebenfalls einen Katalog mit Informationspflichten erlassen, der sich im Gesetz selbst findet (d.h. nicht in einem Anhang). Die anderen Mitgliedstaaten haben die Informationen, die im Informationsdokument und die im Vertrag enthalten sein müssen, voneinander getrennt, indem sie zwei verschiedene Kataloge von Informationspflichten geschaffen haben, so z. B. ESTLAND, DEUTSCHLAND und ITALIEN.

Viele Mitgliedstaaten haben weitere Informationen, die notwendig im Prospekt enthalten sein müssen, hinzugefügt. Solche Zusatzinformationen wurden zum Teil dem Anhang der Richtlinie entnommen (d. h. diejenigen Informationen des Kataloges, die nach Art. 4 im Vertrag, aber nicht nach Art. 3 im Prospekt enthalten sein müssen, wie Buchstabe (h) oder Buchstabe

⁹² Die Buchstaben (a), (g), (i) und (l) des Anhangs.

⁹³ Im Wege einer Spezialvorschrift: Dekret vom 25. Juni 1997 über Informationspflichten in Timesharing-Verträgen.

⁹⁴ Art. 152(2) Verbraucherschutzgesetz.

(k)). In ZYPERN⁹⁵ und den NIEDERLANDEN⁹⁶ muss der Prospekt dieselben Informationen wie der Vertrag enthalten. Die folgende Tabelle zeigt, welche zusätzlichen Informationspflichten die anderen Mitgliedstaaten in Bezug auf den Prospekt vorgesehen haben:

Zusätzliche Informationspflichten	Mitgliedstaaten
Buchstabe (h) des Anhangs der Richtlinie ⁹⁷	CZ, EE (teilweise), LT (3)
Buchstabe (k) des Anhangs der Richtlinie ⁹⁸	AT, BE, CZ, EE, FI, DE, HU, LU, PL, SK, SL, ES, SE
Angabe, ob der Verbraucher Eigentümer des Gebäudes wird oder nicht	EE, DE, HU
Information über das Anzahlungsverbot	HU, SE
Information über die Entfernung zum nächsten öffentlichen Beförderungsmittel	DK
Information, dass die geschriebenen Informationen Vertragsbestandteil werden sollen	HU
Information, dass der Beitritt zu einem Umtauschsystem nicht garantiert, dass ein Umtausch durchgeführt werden kann.	BE, LU
Information über die Zahlungsmethode	CZ, SK

Eher problematisch ist die Umsetzung in LITAUEN, wo das Informationsdokument keine Informationen zum Widerrufsrecht enthalten muss. Das FRANZÖSISCHE Recht bezieht sich allein auf die Informationen, die das Angebot enthalten muss, aber regelt nichts über einen möglichen Prospekt⁹⁹. Der Grund dafür scheint zu sein, dass ein Prospekt nach französischem Recht ohnehin als Angebot betrachtet würde.

⁹⁵ Annex I des Gesetzes Nr. 113(I)/2001 zu Teilzeitnutzungsrechten.

⁹⁶ Nach niederländischen Recht muss der Verkäufer jedem, der um Informationen bittet, eine Kopie des Kaufvertrages zur Verfügung stellen, vgl. Art. 7:48f BW.

⁹⁷ Buchstabe (h): Genaue Angabe des Zeitraums, innerhalb dessen das im Vertrag vorgesehene Recht ausgeübt werden kann, sowie gegebenenfalls die Geltungsdauer der vertraglich vereinbarten Regelung; Angabe des Zeitpunkts, ab dem der Erwerber das im Vertrag vorgesehene Recht in Anspruch nehmen kann.

⁹⁸ Buchstabe (k): Angaben darüber, ob eine Beteiligung an einer Regelung über den Umtausch und/oder die Weiterveräußerung des im Vertrag vorgesehenen Rechts möglich ist, sowie Angabe der etwaigen Kosten, falls der Umtausch und/oder die Weiterveräußerung vom Verkäufer oder einem von ihm im Vertrag bezeichneten Dritten übernommen werden

⁹⁹ Art. L.121-61 Code de la Consommation.

aa. Im Schriftstück (Prospekt) enthaltene Informationen sind Vertragsbestandteil

Artikel 3(2), S. 1 der Richtlinie sieht vor, dass die im Informationsdokument enthaltenen Informationen Vertragsbestandteil werden. Mit Ausnahme von FRANKREICH haben alle Mitgliedstaaten diese Vorschrift in Übereinstimmung mit der Richtlinie umgesetzt. In Frankreich ist keine besondere Umsetzung des Art. 3(2), S. 1 der Richtlinie 94/47 erfolgt, aber aufgrund allgemeiner Regeln wird im französischen Recht ein schriftliches Angebot, wie das Informationsdokument eines darstellt, Vertragsbestandteil. Daher wird der Effekt, den Art. 3(2), S. 1 erzielen soll, auch in Frankreich erreicht.

	<i>Mitgliedstaaten</i>
<i>Wie in der Richtlinie</i>	AT, BE, BG, CY, CZ, DK, EE, DE, IE, EL, LV, LT, LU, MT, HU, IT, NL, PL, PT, SL, ES, SE, UK, SK, FI, RO (26)
<i>Abweichungen</i>	FR (1)

bb. Änderungen aufgrund von Umständen, auf die der Verkäufer keinen Einfluss hat

Artikel 3(2), S. 2, 3 und 4 der Richtlinie sehen vor, dass ohne ausdrückliche Vereinbarung der Vertragsparteien Änderungen der in dem Informationsdokument enthaltenen Angaben nur aufgrund von Umständen vorgenommen werden dürfen, auf die der Verkäufer keinen Einfluss hat. Änderungen dieser Angaben müssen dem Erwerber vor Abschluss des Vertrages mitgeteilt werden. In dem Vertrag muss ausdrücklich auf diese Änderungen hingewiesen werden.

Mehr als die Hälfte der Mitgliedstaaten haben diese Regelung in mit der Richtlinie vergleichbarer Weise umgesetzt. In ÖSTERREICH und LITAUEN wurden zwar keine besonderen Umsetzungsmaßnahmen ergriffen, jedoch finden allgemeine Rechtsgrundsätze anwendbar, die diese Lücke schließen. Auf diese Weise wird dasselbe Ergebnis erreicht, als wenn Art. 3(2), S. 1, 2 und 3 als gesetzliche Regelungen realisiert worden wären. Nichtsdestotrotz ist fraglich, ob diese Art der Umsetzung den vom EuGH in seinen Urteilen zu den Rs. C-144/99 – *Kommission v Niederlande* und C-478/99 – *Kommission v Schweden* formulierten Erfordernissen genügt. Nach diesen Entscheidungen ist es erforderlich, dass die sich aus den nationalen Umset-

zungsmaßnahmen ergebende Rechtslage hinreichend bestimmt und klar ist und dass die Begünstigten (auch die aus anderen Mitgliedstaaten) in die Lage versetzt werden, von allen ihren Rechten Kenntnis zu erlangen und diese gegebenenfalls vor den nationalen Gerichten geltend zu machen.

Die Umsetzungsvorschriften verschiedener Mitgliedstaaten weichen von der in der Richtlinie vorgesehenen Regelung ab. In BULGARIEN, der TSCHECHISCHEN REPUBLIK, POLEN, SLOWENIEN und dem VEREINIGTEN KÖNIGREICH ist der Verkäufer verpflichtet den Käufer über die Änderungen schriftlich zu informieren. In der SLOWAKEI und der TSCHECHISCHEN REPUBLIK muss der Verbraucher über jegliche Änderungen spätestens zehn Tage vor Vertragsschluss informiert werden. Auch das FINNISCHE Recht ist insofern strenger als die Richtlinie, als es nicht nur das Erfordernis aufstellt, dass der Verkäufer auf die Änderungen keinen Einfluss hat, sondern zusätzlich verlangt, dass es dem Verkäufer nicht möglich war, die Änderungen im Rahmen des ihm zumutbaren vorherzusehen.

In ÖSTERREICH¹⁰⁰ darf der Vertrag nur dann vom Informationsdokument abweichen, wenn Verbraucher und Verkäufer dies ausdrücklich vereinbaren. Demgegenüber besteht keine Möglichkeit der zulässigen Abweichung aufgrund von jenseits der Einflussosphäre des Verkäufers liegenden Ereignissen. Vergleichbar ist die Lage in ESTLAND und DEUTSCHLAND, wo die Umsetzungsvorschriften ebenfalls der Richtlinie nicht vollkommen entsprechen, weil sie nicht erlauben, dass zulässige Änderungen aus Umständen resultieren können, auf die der Verkäufer keinen Einfluss hat. Im Gegensatz hierzu kann in POLEN¹⁰¹ von dem Informationsdokument nur dann abgewichen werden, wenn die Änderungen aus Umständen resultieren, auf die der Verkäufer keinen Einfluss hat. Dieser Regelung liegt die Wertung zugrunde, dass sich die Parteien nicht in gleich starken Positionen befinden, daher kann von den Angaben des Informationsdokuments nicht durch einfache Parteivereinbarung abgewichen werden.

Darüber hinaus fehlt in der SLOWAKEI, SLOWENIEN, POLEN, der TSCHECHISCHEN REPUBLIK, SPANIEN und DEUTSCHLAND eine Bestimmung, die vorsieht, dass im Vertrag ausdrücklich auf die Änderungen der Angaben hingewiesen werden muss. FRANKREICH hat Art. 3(2), S. 2, 3 und 4 überhaupt nicht umgesetzt.

¹⁰⁰ § 4(2) des Teilzeitnutzungsgesetzes.

¹⁰¹ Art. 3(2) des Gesetzes vom 13. Juli 2000 zum Schutz der Erwerber von Nutzungsrechten an Gebäuden oder Wohnhäusern während einer bestimmten Zeit in jedem Jahr.

	<i>Mitgliedstaaten</i>
<i>Wie in der Richtlinie</i>	BE, BG, CY, DK, EL, HU, IE, IT, LV, LU, MT, NL, PT, SE, RO (15)
<i>Abweichungen</i>	AT, CZ, EE, FI, DE, LT, PL, SL, SK, ES, UK (11)
<i>Keine Umsetzung</i>	FR (1)

cc. Hinweis auf die Möglichkeit des Bezugs des Schriftstücks in Werbemaßnahmen

Alle Mitgliedstaaten scheinen die in Art. 3(3) der Richtlinie 94/47 festgelegte Pflicht, dass in jeder Werbung für die betreffende Immobilie anzugeben ist, dass das in Art. 3(1) der Richtlinie genannte Schriftstück erhältlich ist und wo es angefordert werden kann, umgesetzt zu haben. Die SPANISCHEN Vorschriften¹⁰² verweisen auf die Pflicht des Verkäufers, den Erwerber darüber zu informieren, wie allgemeine Informationen über Rechte zu erhalten sind, und ihn über Organisationen und Fachleute zu informieren, die ihm weiterhelfen können (anstatt ihn darüber zu informieren, wie er das Schriftstück erhalten kann).

<i>Werbung</i>	<i>Mitgliedstaaten</i>
<i>Wie in der Richtlinie</i>	AT, BE, BG, CY, CZ, DK, EE, FI, FR, DE, EL, HU, IE, IT, LV, LT, LU, MT, NL, PL, PT, SK, SL, SE, UK, RO (26)
<i>Abweichungen</i>	ES (1)

Es ist kritisiert worden, dass die Richtlinie über den Zeitpunkt schweigt, in dem das Informationsdokument einem möglichen Erwerber ausgehändigt werden soll¹⁰³. Als Konsequenz könnte es passieren, dass der Verbraucher die Informationen zu kurzfristig vor der Vertragsunterzeichnung erhält und er diese daher nicht mehr zur Kenntnis nehmen kann. Dies könnte verhindert werden durch Einfügung einer dem Art. 4 (1) der Richtlinie 97/7¹⁰⁴ („rechtzeitig

¹⁰² Hauptsächlich Art. 8(3) des Gesetzes 42/1998 vom 15. Dezember 1998 zum Erwerb und zur Besteuerung von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien.

¹⁰³ *Howells/Wilhelmsson*, EC Consumer Contract Law, S. 252.

¹⁰⁴ Richtlinie 97/7/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 20. Mai 1997 über den Verbraucherschutz bei Vertragsabschlüssen im Fernabsatz -; ABl. EG vom 4 Juni 1997 L144, 19 – 27.

vor Abschluss eines Vertrages“) vergleichbaren Vorschrift, die am Vorbild der Richtlinie 2002/65¹⁰⁵ u. U. weiter präzisiert werden könnte.

b. Informationspflichten im Vertrag

Art. 4, 1. Spiegelstrich der Richtlinie 94/47 besagt, dass der Vertrag zumindest die im Anhang genannten Angaben enthalten muss. Auch bei der Umsetzung dieser Vorschrift hat sich ein großer Teil der Mitgliedstaaten eng an den Wortlaut der Richtlinie gehalten. GRIECHENLAND, MALTA, die NIEDERLANDE, IRLAND, RUMÄNIEN und das VEREINIGTE KÖNIGREICH haben die „copy and paste“-Methode benutzt. Mitgliedstaaten wie z. B. BULGARIEN, FINNLAND, DEUTSCHLAND, ITALIEN, LETTLAND, POLEN und SLOWENIEN haben diese Vorschrift und die im Anhang aufgelisteten Angaben mit einigen leichten Veränderungen im Wortlaut umgesetzt.

Einige Mitgliedstaaten haben – neben den im Anhang der Richtlinie genannten Informationen – zusätzliche, in den Vertrag aufzunehmende Informationen vorgeschrieben. Diese Zusatzinformationen sind oft dieselben, die diese Mitgliedstaaten schon in den Vorschriften über das Schriftstück i. S. von Art. 3(1) der Richtlinie vorgesehen haben. Die folgende Tabelle gibt einen kurzen Überblick über einige dieser zusätzlichen Informationspflichten.

Zusätzliche, in den Vertrag aufzunehmende Information	Mitgliedstaat
Angabe, ob der Verbraucher Eigentümer des Gebäudes wird oder nicht	EE, DE, HU
Information über das Anzahlungsverbot	HU
Information über die Entfernung zum nächsten öffentlichen Beförderungsmittel	DK
Angabe, dass die geschriebenen Informationen Vertragsbestandteil werden soll	BG, HU
Information, dass der Beitritt zu einem Um-	BE, LU, PT ¹⁰⁶

¹⁰⁵ Richtlinie 2002/65/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. September 2002 über den Fernabsatz von Finanzdienstleistungen an Verbraucher und zur Änderung der Richtlinie 90/619/EWG des Rates und der Richtlinien 97/7/EG und 98/27/EG, ABl. EG vom 9 Oktober 2002 L 271, 16 – 24.

tauschsystem nicht garantiert, dass ein Umtausch durchgeführt werden kann.	
Information über die Zahlungsmethode	CZ, SK

Weitergehende Informationspflichten sind nur in Bezug auf den Vertrag vorgeschrieben. So schließen etwa die ÖSTERREICHISCHEN Vorschriften¹⁰⁷ über die anzugebenden Informationen auch das Baujahr des Gebäudes, bestehende Rücklagen für Instandhaltungen und Reparaturen oder etwaige Beschränkungen der Übertragbarkeit des Rechtes mit ein. In PORTUGAL ist der Verkäufer verpflichtet, dem Erwerber zusätzliche Informationen über Verwaltung, den Wert der Immobilie, eine Beschreibung der Einrichtung (Möbel) und eine Bestätigung, dass die Immobilie mit dem nationalem Baurecht konform ist, zur Verfügung zu stellen. In BELGIEN muss der Vertrag alle Einzelheiten über an der Immobilie bestehende Grundpfandrechten oder andere dingliche Rechte enthalten, die den Gebrauch direkt beeinflussen. Darüber hinaus müssen in BELGIEN die Information über das Widerrufsrecht und der das Widerrufsrecht gewährende Gesetzestext fettgedruckt in einem gesonderten Rahmen auf der ersten Seite der Vertragsurkunde abgedruckt werden¹⁰⁸. Auch in LUXEMBURG muss diese Information fettgedruckt werden¹⁰⁹. Nach ZYPRIOTISCHEM Recht muss der Erwerber ein Formblatt für die Widerrufserklärung und ein Dokument enthalten, das die Rechte des Erwerbers und Pflichten des Verkäufers enthält¹¹⁰. Auch die DEUTSCHEN Vorschriften über zivilrechtliche Informationspflichten¹¹¹ enthalten im Anhang 2 a Standardvordrucke, die Anbieter zur Erfüllung ihrer Pflicht, den Verbraucher über die Existenz, die Ausübung und Folgen des Widerrufsrechts zu belehren, benutzen können.

Einige Mitgliedstaaten haben nicht alle Punkte des Anhangs umgesetzt. In LITAUEN wurden die in den Buchstaben (j), (k) und (l) des Anhangs der Richtlinie bezeichneten Informationen weder für den Prospekt noch für den Vertrag vorgeschrieben. Der Verkäufer ist lediglich verpflichtet, den Verbraucher im Allgemeinen über seine Rechte zu informieren. Es ist fraglich, ob diese Umsetzung ausreichend ist, insbesondere im Hinblick auf die Information über das

¹⁰⁶ Art. 11(2)(g) des Dekrets 180/99 vom 22. Mai.

¹⁰⁷ § 3(1), Nr. 1 des Teilzeitnutzungsgesetzes.

¹⁰⁸ Art. 7(1) des Gesetzes vom 11. April 1999 über Verträge zum Erwerb von Teilzeitwohnrechten.

¹⁰⁹ Art. 7(1)(3) Gesetzes vom 18. Dezember 1998 über Verträge zum Erwerb von Teilzeitwohnrechten.

¹¹⁰ Anhang II Teil A und B des Gesetzes Nr. 113(I)/2001 zu Teilzeitnutzungsrechten.

¹¹¹ BGB-Informationspflichten-Verordnung (BGB-InfoV).

Widerrufsrecht. In der TSCHECHISCHEN REPUBLIK, der SLOWAKEI und SPANIEN¹¹² muss der Vertrag nicht die in Buchstabe (j)¹¹³ des Anhangs angegebene Information enthalten. Allerdings dürfte die Bedeutung dieser Umsetzungsmängel eher begrenzt sein, da diese Information ohnehin im Informationsdokument enthalten sein müssen, das schließlich Vertragsbestandteil wird.

Das Gesamtbild zeigt sehr detaillierte Informationspflichten, die recht beschwerlich für den Verkäufer sein dürften. Zugleich kann bezweifelt werden, ob solche Kataloge einen effektiven Verbraucherschutz gewährleisten, oder ob sie nicht nur dazu führen, dass der Verbraucher mit mehr Informationen überschüttet wird, als er vernünftig nutzen kann. Es wäre zu überdenken, ob es wirklich sinnvoll ist, dem Verbraucher die meisten Informationen doppelt zu geben.

Aus der Perspektive eines Verkäufers, der rechtstreuen im grenzüberschreitenden Geschäftsverkehr tätig sein will, muss die derzeitige Situation in den Mitgliedstaaten als ein substantielles Handelshemmnis gesehen werden. Da die meisten Mitgliedstaaten von der Mindestharmonisierungsklausel Gebrauch gemacht haben, ist es verhältnismäßig aufwendig herauszufinden, welche Informationen nach dem Recht eines bestimmten Mitgliedstaates anzugeben sind (zu den zu erfüllenden formalen und sprachlichen Anforderungen siehe unten im nächsten Kapitel).

Im Rahmen der Überarbeitung der Richtlinie könnte erwogen werden, einige in jedem Fall anzugebende Kerninformationen festzulegen. Der Ausgangspunkt könnte eine Generalklausel sein, die bestimmt, dass der Verkäufer diejenigen Informationen hinsichtlich der Waren oder Dienstleistung zur Verfügung zu stellen hat, die ein durchschnittlicher Verbraucher vernünftigerweise verlangen kann und die er im gegebenen Kontext benötigt, um eine informierte rechtsgeschäftliche Entscheidung zu treffen. Eine solche Generalklausel könnte durch eine indikative Liste von Kerninformationen ergänzt werden, die anzugeben sind, wenn dies im Fall eines Timesharing-Vertrages sachangemessen ist.

¹¹² Art. 9(1) des Gesetzes 42/1998 vom 15. Dezember 1998 zum Erwerb und zur Besteuerung von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien, der gleichwohl erweiterte Informationspflichten bestimmt. Die meisten von ihnen haben eine detailliertere Struktur als die in der Richtlinie bestimmten.

¹¹³ Eine Klausel, nach der der Erwerb mit keinen anderen als den im Vertrag angegebenen Kosten, Lasten oder Verpflichtungen verbunden ist.

2. Anforderungen an Form und Sprache des Informationsdokuments und des Vertrags

a. Formale Anforderungen an den Vertrag

Art. 4, 1. Spiegelstrich der Richtlinie 94/47 sieht vor, dass der Vertrag der Schriftform bedarf. Fast alle Mitgliedstaaten haben sich bei der Umsetzung dieser Pflicht eng an der Richtlinie orientiert. Nur GRIECHENLAND stellt strengere Anforderungen an die Schriftform und verlangt eine förmliche Urkunde. In POLEN ist in all den Fällen keine Schriftform erforderlich, in denen eine andere spezifische Form für den Abschluss von Verträgen (gesetzlich) festgelegt ist. Im Hinblick auf diese andere spezifische Form gibt es kein Erfordernis, dass es sich um eine strengere Form als die Schriftform handeln muss. Dies sollte sich aber aus der Regel ergeben, dass die Umsetzungsvorschriften der Mitgliedstaaten im Lichte der Richtlinie auszulegen sind.

In ESTLAND und DEUTSCHLAND sind die Umsetzungsvorschriften richtlinienkonform, sehen aber auch die Möglichkeit vor, dass strengere Anforderungen in Bezug auf die Form des Vertrages durch andere gesetzliche Vorschriften vorgeschrieben werden können. In DEUTSCHLAND z. B. reicht die Einhaltung der Schriftform (§ 126 BGB) in vielen Fällen nicht aus. Es kann auch (nach § 128 und § 311b BGB) eine notarielle Beurkundung erforderlich sein. Dies ist z. B. bei Timesharing-Verträgen der Fall, durch die der Erwerber Miteigentümer eines Grundstücks wird. In SPANIEN hat der Erwerber das Recht, die notarielle Beurkundung des Vertragsschlusses zu verlangen und muss über dieses Recht informiert werden¹¹⁴.

<i>Formale Anforderungen</i>	<i>Mitgliedstaaten</i>
<i>Wie in der Richtlinie</i>	AT, BE, BG, CY, CZ, DK, FI, FR, HU, IE, IT, LT, LV, LU, MT, NL, PT, RO, SK, SL, ES, SE, UK (23)
<i>Abweichungen</i>	DE, EE, EL, PL (4)

¹¹⁴ Art. 9(1) Nr. 11 Buchstabe (b) Gesetz 42/1998 vom 15. Dezember 1998 zum Erwerb und zur Besteuerung von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien.

b. Vertragssprache und Sprache des Informationsdokuments (Art. 4, 2. Spiegelstrich)

Nach Art. 4, 2. Spiegelstrich der Richtlinie müssen der Vertrag und das Informationsdokument nach Wahl des Erwerbers in der oder einer zu den Amtssprachen der Gemeinschaft zählenden Sprache des Mitgliedstaats, in dem der Erwerber seinen Wohnsitz hat, oder des Mitgliedstaats, dessen Staatsangehöriger er ist, abgefasst sein. Die meisten Mitgliedstaaten haben diese Vorschrift umgesetzt. Eher problematisch sind die Vorschriften in LETTLAND und LITAUEN, wo der Vertrag in der Amtssprache, also in lettisch bzw. litauisch abgefasst sein muss.

MALTA¹¹⁵ eröffnet dem Verbraucher eine breitere Auswahl als die Richtlinie erfordert. Er kann zwischen der Sprache des Mitgliedstaates, wo er seinen Wohnsitz hat, der Sprache des Mitgliedstaates, dessen Staatsangehöriger er ist, oder jeder anderen zu den Amtssprachen der Gemeinschaft zählenden Sprache, die er versteht, wählen. In ESTLAND kann der Erwerber zwischen der Sprache des Mitgliedstaates, in dem er seinen Wohnsitz hat, der Sprache des Mitgliedstaates, dessen Staatsangehöriger er ist und der estnischen Sprache wählen. In FINNLAND¹¹⁶, DÄNEMARK und SCHWEDEN (in SCHWEDEN nur hinsichtlich des Informationsdokuments) kann der Verbraucher nicht nur eine zu den Amtssprachen der Gemeinschaft zählenden Sprache, sondern auch Norwegisch oder Isländisch wählen. Das SLOWENISCHE Recht bestimmt, dass ein Vertrag oder ein Informationsdokument, das sich auf eine Immobilie in der Republik Slowenien bezieht, oder einem Einwohner oder einer Person mit ständigem Wohnsitz in der Republik Slowenien angediehen wird, auch in slowenischer Sprache verfügbar sein muss¹¹⁷. Die TSCHECHISCHE REPUBLIK und die SLOWAKEI haben keine Sprachanforderungen für das Informationsdokument festgelegt. Das FINNISCHE Recht sieht nur vor, dass bei Werbeveranstaltungen das Informationsdokument in derselben Sprache verfügbar sein soll, die in der Einladung benutzt worden ist¹¹⁸. Dabei scheint es sich um einen Verstoß gegen die Richtlinie zu handeln. Allerdings soll diese Vorschrift (§ 10:6(2) des Verbraucherschutzgesetzes) ausweislich der Gesetzesmaterialien die Sprachanforderungen auch hinsichtlich des Informationsdokuments umsetzen. Dies mag aufgrund eines indirekten Effekts der FINNISCHEN Bestimmungen über die Vertragssprache zumindest teilweise richtig sein. Nach diesen Bestimmungen in § 10:7 des Verbraucherschutzgesetzes wird der Prospekt automatisch Vertragsbe-

¹¹⁵ § 6(1)(3) der Verordnung zum Schutz von Käufern bei Verträgen zum Erwerb eines Teilzeitnutzungsrechts an Immobilien 2000.

¹¹⁶ Kapitel 10, § 6(2) des Verbraucherschutzgesetzes vom 21. Januar 1978/38.

¹¹⁷ Art. 60(4) des Verbraucherschutzgesetzes.

¹¹⁸ Kapitel 10 § 6(2) des Verbraucherschutzgesetzes vom 21. Januar 1978/38.

standteil. Dies führt dazu, dass ein Händler überhaupt keinen Vertrag schließen kann, sofern er nicht die Sprachanforderungen im Informationsdokument einhält.

In SPANIEN können ausländische Erwerber eine Übersetzung in einer EG-Sprache ihrer Wahl anfordern. Darüber hinaus können Verbraucherschutzorganisationen und Tourismusverbände eine Übersetzung anfordern.

<i>Sprache</i>	<i>Mitgliedstaaten</i>
<i>Wie in der Richtlinie</i>	AT, BE, BG, CY, DE, FR, EL, HU, IE, IT, LU, NL, PL, PT, RO, ES, UK (17)
<i>Abweichungen</i>	CZ, DK, EE, FI, MT, SK, SL, SE (8)
<i>Nicht umgesetzt</i>	LV, LT (2)

Es ist evident, dass Sprachvorschriften sehr beschwerlich für den Verkäufer werden können. Dies kann noch dadurch gesteigert werden, dass der notwendige Inhalt des Informationsdokuments vom anwendbaren Recht abhängt. Theoretisch könnte ein Verkäufer dazu verpflichtet sein, 25 verschiedene Versionen von Informationsdokumenten (eine für jede Rechtsordnung) bereitzustellen und alle diese Dokumente in alle (nicht nur die offiziellen) Sprachen zu übersetzen, die ein Verbraucher zu wählen berechtigt ist. Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass Timesharing-Verträge kompliziert sind, Timesharing-Objekte häufig in einem anderen Land als dem Heimatland des Verbrauchers belegen sind und oft an Touristen während ihres Urlaubs verkauft werden. Es würde die Informationspflichten entwerten, wenn der Verbraucher nicht die Möglichkeit hätte, eine Fassung in einer Sprache zu erhalten, die er versteht. Aus der Idee eines EU-weiten Binnenmarktes folgt, dass alle möglichen Verbraucher die Möglichkeit der Teilnahme haben sollen. Daher wäre es schwierig, Gründe für eine Herabsetzung der Sprachanforderungen zu finden. Die Lösung sollte in einer Vereinfachung der langen Liste der anzugebenden Informationen gesucht werden. Wenn z. B. die EU-Gesetzgebung ein Standardformblatt für die Belehrung über das Widerrufsrechts vorsieht, ist es für den Verkäufer einfach, es in allen offiziellen Sprachen zur Verfügung zu stellen.

c. Option des Art. 4(1), 2. Spiegelstrich, S. 2

Art. 4(1), 2. Spiegelstrich, S. 2 der Richtlinie 94/47 gibt dem Mitgliedstaat, in dem der Erwerber seinen Wohnsitz hat, die Möglichkeit, vorzuschreiben, dass der Vertrag auf jeden Fall zumindest in seiner oder seinen Sprache(n) abgefasst sein muss. 9 Länder haben von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht, während 8 Mitgliedstaaten dies nicht taten (siehe die beige-fügte Tabelle). Einige Staaten haben auch von der Richtlinie abweichende Vorschriften geschaffen. In GRIECHENLAND, LETTLAND, LITAUEN und PORTUGAL muss der Vertrag in jedem Fall in der Amtssprache abgefasst sein. Der FRANZÖSISCHE Code de la Consommation sieht vor, dass der Vertrag in Französisch abzufassen ist, wenn der Erwerber in Frankreich ansässig ist oder die Immobilie in Frankreich belegen ist¹¹⁹. Eine gleichwertige Regelung findet sich in BULGARIEN¹²⁰. In IRLAND muss der Verkäufer auf Anforderung des Erwerbers, wenn der Erwerber seinen Wohnsitz in Irland hat, eine Vertragsfassung in englischer oder in englischer und irischer Sprache (die inzwischen eine offizielle Sprache geworden ist) zur Verfügung stellen¹²¹. MALTA geht darüber hinaus, indem der Verkäufer auf Verlangen des Käufers verpflichtet ist, dem Käufer eine beglaubigte Übersetzung des Vertrages in Maltesisch oder Englisch zur Verfügung zu stellen, unabhängig davon ob der Wohnsitz des Käufers in Malta ist¹²². In SPANIEN muss der Vertrag nach Wahl des Erwerbers in Kastilisch oder einer anderen der offiziellen Sprachen Spaniens abgefasst werden. Dabei kann es sich auch um eine Sprache handeln, die nicht zu den offiziellen Sprachen der Gemeinschaft zählt¹²³. Das SLOWENISCHE Recht bestimmt, dass ein Vertrag oder ein Informationsdokument, das sich auf eine in der Republik Slowenien belegen Immobilie bezieht oder einem Einwohner oder einer Einzelperson mit Wohnsitz in der Republik Slowenien ausgehändigt wird, auch in slowenischer Sprache verfügbar sein muss¹²⁴.

<i>Option des Art. 4 (1), 2. Spiegelstrich</i>	<i>Mitgliedstaaten</i>
---	-------------------------------

¹¹⁹ Art. L. 121-68 Code de la Consommation.

¹²⁰ Art. 153 (1) Verbraucherschutzgesetz.

¹²¹ § 6(1)(d) der Rechtsverordnungen von 1997 und 2000 über Verträge zum Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien.

¹²² § 6(2) der Verordnung zum Schutz von Käufern bei Verträgen zum Erwerb eines Teilzeitnutzungsrechts an Immobilien 2000.

¹²³ Von der spanischen Lehre wird diese Abweichung als rechtmäßig angesehen; Lete *Achirica*, La configuración de la multipropiedad en España, 125, 149 ; Munar *Bernat*, La regulación española de la "multipropiedad", S. 205.

¹²⁴ Art. 60(4) des Verbraucherschutzgesetzes.

Verbraucherrechtskompendium	Rechtsvergleichende Studie D. Teilzeitwohnrechterichtlinie (94/47)	501
------------------------------------	--	------------

Ausübung der Option	CY, CZ, FR, HU, IT, LU, PL, RO, SK, UK (10)
Keine Ausübung	AT, BE, DK, EE, FI, DE, NL, SE (8)
Abweichungen	BG, EL, IE, LV, LT, MT, PT, SL, ES (9)

d. Beglaubigte Übersetzung des Vertrages in der Sprache des Mitgliedstaates, in der die Immobilie belegen ist

Die große Mehrheit der Mitgliedstaaten hat die Verpflichtung des Verkäufers, eine beglaubigte Übersetzung des Vertrages in der Sprache des Mitgliedstaates zur Verfügung zu stellen, in dem die Immobilie belegen ist, umgesetzt (siehe die beigefügte Tabelle). Es gibt nur einige wenige Abweichungen in einigen Mitgliedstaaten. Nach MALTESISCHEM Recht hat der Verkäufer auf Verlangen des Käufers eine beglaubigte Fassung des Vertrages in Maltesisch oder in Englisch zur Verfügung zu stellen, ohne dass dabei auf die Belegenheit der Immobilie abgestellt würde¹²⁵. In DEUTSCHLAND¹²⁶, SLOWENIEN¹²⁷ und UNGARN¹²⁸ besteht keine Verpflichtung, dem Verbraucher eine beglaubigte Übersetzung des Vertrages in der Sprache des Staates, wo die Immobilie belegen ist, auszuhändigen, wenn das vertragsgegenständliche Timesharing-Objekt Teil eines Bestandes von Wohngebäuden ist, die in verschiedenen Staaten belegen sind. In FINNLAND¹²⁹ muss die Übersetzung durch einen staatlich anerkannten Übersetzer beglaubigt sein, in POLEN durch einen „vereidigten Übersetzer“¹³⁰. In einigen Mitgliedstaaten verlangt die offizielle Fassung der Richtlinie keine „beglaubigte Übersetzung“ so dass die nationale Gesetzgebung diese Erfordernis nicht enthält, so z. B. in ITALIEN und SPANIEN.

Beglaubigte Übersetzung	Mitgliedstaaten
Wie in der Richtlinie	AT, BE, BG, CY, CZ, DK, EE, FR, EL, IE, LT, LU, LV, NL, PT, RO, SK, SE, UK (19)

¹²⁵ Art. 6(2) der Verordnung zum Schutz von Käufern bei Verträgen zum Erwerb eines Teilzeitnutzungsrechts an Immobilien 2000.

¹²⁶ § 484(2)(3) BGB.

¹²⁷ Art. 60a(3) des Verbraucherschutzgesetzes.

¹²⁸ § 5(3) der Verordnung Nr. 20/1999. (II. 5.) zu Verträgen über den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien.

¹²⁹ Kapitel 10, § 6(2) des Verbraucherschutzgesetzes vom 21. Januar 1978/38.

¹³⁰ Art. 5(3), S. 2 des Gesetzes vom 13. Juli 2000 zum Schutz der Erwerber von Nutzungsrechten an Gebäuden oder Wohnhäusern während einer bestimmten Zeit in jedem Jahr.

<i>Verbraucherrechtskompendium</i>	<i>Rechtsvergleichende Studie</i> D. Teilzeitwohnrechterichtlinie (94/47)	502
------------------------------------	--	-----

<i>Abweichungen</i>	FI, HU, IT, MT, PL, SL, DE, ES (8)
---------------------	------------------------------------

e. Sanktionierung der Nichterfüllung der formalen und sprachlichen Anforderungen

Die meisten Umsetzungsvorschriften sehen Sanktionen für die Nichterfüllung der Richtlinie hinsichtlich der Schriftform und der Sprachanforderungen vor. Weitverbreitete Sanktionen sind dabei die Nichtigkeit des Vertrages, das Recht des Verbrauchers, den Vertrag aufzulösen oder zu widerrufen oder Geldbußen.

Hinsichtlich der Verpflichtung, den Timesharing-Vertrag in Schriftform abzuschließen, wird für den Fall der Nichterfüllung z. B. Nichtigkeit angeordnet in ÖSTERREICH, BELGIEN, BULGARIEN, ZYPERN, FRANKREICH, GRIECHENLAND¹³¹, DEUTSCHLAND, ITALIEN, LUXEMBURG, den NIEDERLANDEN, POLEN und RUMÄNIEN. In der TSCHECHISCHEN REPUBLIK, ESTLAND, DÄNEMARK, FINNLAND, SPANIEN und SCHWEDEN. ist z. B der Verbraucher, wenn die Schriftform nicht eingehalten wurde, an die Vereinbarung nicht gebunden und kann den Vertrag innerhalb festgelegter Fristen beenden oder widerrufen.

In ZYPERN können z. B. dem Verkäufer zusätzlich Geldbußen auferlegt werden. In BELGIEN kann ein Verkäufer nur mit einem Bußgeld von EUR 150 bis zu 10 000 belegt werden, wenn er Verpflichtungen des Gesetzes zu Teilzeitnutzungsrechten nicht beachtet. Darüber hinaus kann seine Zulassung widerrufen werden. In SLOWENIEN werden Verkäufer, die die Verpflichtung nicht einhalten, Verträge in Schriftform abzuschließen, mit Geldbußen bestraft. Das Gesetz unterscheidet dabei zwischen zwei Arten von Verkäufern. Während eine natürliche Person zur Zahlung einer Geldbuße von 1.000.000 SIT bis 5.000.000 SIT verpflichtet werden kann, kann einer juristischen Person eine Geldbuße zwischen 3.000.000 SIT und 10.000.000 SIT auferlegt werden, und der verantwortlichen Person zusätzlich eine Geldbuße zwischen 300.000 SIT – 1.000.000 SIT. In IRLAND begeht ein Verkäufer (oder dessen Vertreter), der die Informationspflichten aus den §§ 4, 5 (über zu erteilende Informationen), 6 (über den Widerruf) oder 8 (Verbot der Vorauszahlung) der Rechtsverordnungen von 1997 und 2000 über Verträge zum Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien verletzt, eine

¹³¹ Vertragsurkunde als formale Anforderung.

Ordnungswidrigkeit (*summary offence*), die mit einer Geldbuße von bis zu £1,500 [€1,904.61] bestraft werden kann und vom *Director of Consumer Affairs* verfolgt wird.¹³²

Hinsichtlich der Verpflichtung, den Vertrag in einer bestimmten Sprache abzufassen, sind die selben wie die oben erwähnten Sanktionen gewählt worden, um den Verkäufer für die Nichteinhaltung der Richtlinie zu bestrafen. In ÖSTERREICH, BULGARIEN und FRANKREICH ist z. B. der Timesharing-Vertrag nichtig, wenn er nicht in der vorgeschriebenen Sprache abgefasst wurde. In ÖSTERREICH kann sich nur der Erwerber auf die Unwirksamkeit des Vertrages berufen, dieses Recht erlischt allerdings 2 Jahre nach Beginn des Vertragsverhältnisses. In der TSCHECHISCHEN REPUBLIK, ESTLAND, FINNLAND, SPANIEN und SCHWEDEN hat der Verbraucher, wenn der Timesharing-Vertrag nicht in der erforderlichen Sprache verfasst wurde, das Recht, den Vertrag zu beenden oder ihn zu widerrufen. BELGIEN, ZYPERN und DÄNEMARK sehen z. B. vor, dass der Verkäufer mit einer Geldbuße belegt werden soll. In UNGARN wird die Widerrufsfrist auf 30 Tage verlängert, wenn das Informationsdokument nicht in der richtigen Sprache bereitgestellt wurde¹³³. In DEUTSCHLAND beträgt die Widerrufsfrist einen Monat, wenn das Informationsdokument nicht oder nicht in der richtigen Sprache überreicht wurde¹³⁴. Nach dem RUMÄNISCHEN Gesetz 282/2004 stellt der Verstoß gegen diese Pflicht eine Ordnungswidrigkeit dar, die eine Geldbuße von 15.000.000 ROL bis zu 75.000.000 ROL nach sich zieht.

3. Widerrufsrecht

a. Informationspflicht

Nach Buchstabe (1) des Anhangs in Verbindung mit Art. 3 und 4 der Richtlinie müssen das Informationsdokument und der Vertrag Informationen zum Widerrufsrecht enthalten und die Person bezeichnen, der ein etwaiger Rücktritt mitzuteilen ist [...]. Demnach müssen das Informationsdokument und der Vertrag Information zum Widerrufsrecht und seiner Ausübung enthalten. Bei der Umsetzung dieser Vorschrift haben sich die meisten Mitgliedstaaten eng an der Richtlinie orientiert. Abweichend von allen anderen Mitgliedstaaten verpflichtet LITAUEN

¹³² § 16 der Rechtsverordnungen von 1997 und 2000 über Verträge zum Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien.

¹³³ § 8(2) der Verordnung Nr. 20/1999. (II. 5.) zu Verträgen über den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien.

¹³⁴ § 485(3) BGB.

den Verkäufer weder dazu, den Verbraucher im Informationsdokument noch im Vertrag über das Widerrufsrecht zu belehren.

Viele Mitgliedstaaten haben zusätzlich genaue Vorschriften darüber geschaffen, wie der Erwerber zu informieren ist, z. B. durch Standardvordrucke oder durch eine Belehrung mit gesetzlich festgelegtem Wortlaut. Solche Länder sind z. B. BELGIEN, ZYPERN, FRANKREICH, DEUTSCHLAND, GRIECHENLAND, LETTLAND, LUXEMBURG, das VEREINIGTE KÖNIGREICH¹³⁵ und MALTA.¹³⁶ In MALTA¹³⁶ muss eine Belehrung mit folgendem Wortlaut im Vertrag enthalten sein:

„Sie als Verkäufer haben das Recht, einen solchen Vertrag in Übereinstimmung mit den Vorschriften der ‘Verordnung zum Schutz von Käufern bei Verträgen zum Erwerb eines Teilzeitnutzungsrechts an Immobilien, 2000’ zu widerrufen oder zu beenden. Diese Vorschriften bestimmen, dass ein Verkäufer vom Vertrag ohne Angabe von Gründen innerhalb von 10 Tagen nach Unterzeichnung durch beide Parteien zurücktreten kann“

Wenn dieser Satz fehlt, kann der Käufer geltend machen, dass der Vertrag null und nichtig ist.

In BELGIEN¹³⁷ und LUXEMBURG muss die Belehrung über das Widerrufsrecht fettgedruckt werden und in einem gesonderten Rahmen enthalten sein. Das DEUTSCHE Recht sieht vor, dass der Verkäufer den Verbraucher förmlich über das Widerrufsrecht belehren muss. Zu diesem Zweck kann der Verkäufer ein vom Gesetzgeber gestaltetes Informationsformular benutzen. Die Belehrung muss nicht notwendig in Schriftform erfolgen, aber zumindest hinreichend in Textform (E-Mail, Fax, CD-ROM) zur Verfügung gestellt werden. Einige Autoren gehen davon aus, dass dies eine Verletzung von EG-Recht darstellt, weil Art. 4 vorsieht, dass der Vertrag mit den im Anhang der Richtlinie aufgelisteten Informationen, auf die verwiesen wird, was die Belehrung über das Widerrufsrecht einschließt, in Schriftform abgeschlossen werden muss¹³⁸. Im Rahmen einer Nachbearbeitung der Richtlinie, könnte klargestellt wer-

¹³⁵ Art. 3(5) der Rechtsverordnung zur Widerrufsbelehrung bei Verträgen zum Erwerb eines Teilzeitnutzungsrechts an Immobilien von 2003.

¹³⁶ § 4.4 der Verordnung zum Schutz von Käufern bei Verträgen zum Erwerb eines Teilzeitnutzungsrechts an Immobilien 2000.

¹³⁷ Art. 7 § 1 a. E. des Gesetzes vom 11. April 1999 über Verträge zum Erwerb von Teilzeitwohnrechten.

¹³⁸ Kelp, Timesharing-Verträge, 63; Mankowski, VuR 2001, 364.

den, ob „schriftlich“ („*in writing*“) nur „Text auf Papier“ meint, oder auch z. B. elektronischen Text auf einem dauerhaften Datenträger einschließt.

Auch in ZYPERN¹³⁹ und LETTLAND müssen Händler die Verbraucher durch eine getrennte schriftliche Belehrung über ihr Widerrufsrecht informieren und in FRANKREICH¹⁴⁰ hat der Verkäufer dem Verbraucher ein spezielles Formular zur Verfügung zu stellen, welches der Verbraucher zur Ausübung seines Widerrufsrechts benutzen kann. Auch in GRIECHENLAND muss dem Verbraucher ein getrenntes Formular mit Informationen über das Widerrufsrecht und seine Ausübung sowie ein Musterschreiben für die Widerrufserklärung übergeben werden.

Wie bereits ausgeführt wurde, könnte es zur Verbesserung des grenzüberschreitenden Handels wirklich hilfreich sein, ein Standardvordruck für die Belehrung über das Widerrufsrecht auf europäischer Ebene vorzusehen.

b. Widerrufsfrist

aa. Widerruf innerhalb von 10 Tagen nach Unterzeichnung des Vertrages

Die Richtlinie sieht in Art. 5(1), 1. Spiegelstrich eine Widerrufsfrist von zehn Tagen nach Unterzeichnung des Vertrages durch beide Parteien oder nach Unterzeichnung eines verbindlichen Vorvertrags durch beide Parteien vor. Ist der zehnte Tag ein Sonn- oder Feiertag, wird die Frist bis zum folgenden ersten Arbeitstag verlängert.

Die Frist von zehn Kalendertagen wurde von DÄNEMARK, ESTLAND, FINNLAND, FRANKREICH, GRIECHENLAND, IRLAND, LITAUEN, LUXEMBURG, MALTA, den NIEDERLANDEN, POLEN, RUMÄNIEN, der SLOWAKEI, SPANIEN und SCHWEDEN übernommen. Viele Mitgliedstaaten haben von der Mindestharmonisierungsklausel Gebrauch gemacht, um die Widerrufsfrist zu verlängern. Die Frist beträgt zehn Werktage in BULGARIEN, PORTUGAL und ITALIEN, 14 Kalendertage in ÖSTERREICH, LETTLAND und dem VEREINIGTEN KÖNIGREICH, zwei Wochen (in einigen

¹³⁹ Art. 6(a) des Gesetzes Nr. 113(I)/2001 zu Teilzeitnutzungsrechten.

¹⁴⁰ Art. L. 121-63 Code de la Consommation.

Fällen einen Monat) in DEUTSCHLAND, 15 Kalendertage in ZYPERN, der TSCHECHISCHEN REPUBLIK, UNGARN und SLOWENIEN und sogar 15 Werktage in BELGIEN.

Reguläre Widerrufsfrist	Mitgliedstaaten
10 Kalendertage	DK, EE, FI, FR, EL, IE, LT, LU, MT, NL, PL, RO, SK, ES, SE (15)
10 Werktage	BG, IT, PT (3)
14 Kalendertage	AT, LV, UK (3)
2 Wochen	DE (ein Monat, wenn die Belehrung nach Vertragsschluss erfolgt) (1)
15 Kalendertage	CY, CZ, HU, SL (4)
15 Werktage	BE (1)

In BULGARIEN, ZYPERN, FINNLAND, IRLAND, LUXEMBURG, MALTA, RUMÄNIEN und SPANIEN (in FINNLAND, SPANIEN und LITAUEN nicht in Bezug auf Vorverträge) wird der Beginn der Widerrufsfrist wie in der Richtlinie geregelt. Alternativ beginnt der Lauf der Widerrufsfrist in Bulgarien mit dem Ende des Vorvertrages. Viele Mitgliedstaaten bestimmen als relevanten Zeitpunkt nicht die Unterzeichnung, sondern den Abschluss des Vertrages. Dabei handelt es sich um die TSCHECHISCHE REPUBLIK, DÄNEMARK, ITALIEN, LETTLAND, LITAUEN, PORTUGAL, die SLOWAKEI, SLOWENIEN und das VEREINIGTE KÖNIGREICH. In BELGIEN und SCHWEDEN beginnt der Lauf der Frist am Tag nach der Unterzeichnung des Vertrages durch beide Parteien. Nach FRANZÖSISCHEM Recht beginnt die 10-tägige Frist zu laufen, wenn der Erwerber das angenommene Angebot des Gewerbetreibenden zusendet. Darüber hinaus versucht Frankreich, den Schutz des Verbrauchers durch das Erfordernis zu verbessern, dass das Angebot mindestens sieben Tage aufrechtzuerhalten ist¹⁴¹. Allerdings regelt diese Vorschrift nur den Zeitraum, innerhalb dessen der Verkäufer an sein Angebot gebunden ist¹⁴². Der Verbraucher wird nicht daran gehindert, das Angebot vor Ablauf der 7-tägigen Frist anzunehmen.

In ÖSTERREICH, GRIECHENLAND, DEUTSCHLAND, ESTLAND, den NIEDERLANDEN, UNGARN und POLEN beginnt die Widerrufsfrist von dem Tag an zu laufen, an dem die Vertragsurkunde dem Erwerber ausgehändigt wird. In DEUTSCHLAND fängt die Frist nicht an zu laufen, bevor zusätzlich der Verkäufer den Erwerber über das Rücktrittsrecht belehrt und einige weitere

¹⁴¹ Art. L. 121-63 Code de la Consommation.

¹⁴² Vgl. *Calais-Auloy, Steinmetz, Droit de la Consommation*, Nr. 483.

Informationen zur Verfügung gestellt hat¹⁴³. Diese Vorschriften verbessern die Stellung des Verbrauchers und stehen daher in Übereinstimmung mit der Richtlinie.

Nur einige Mitgliedstaaten haben es für notwendig erachtet, eine ausdrückliche Bestimmung über die Unterzeichnung eines verbindlichen Vorvertrages in ihre nationalen Vorschriften einzubeziehen, so z. B. BULGARIEN, ZYPERN, GRIECHENLAND, UNGARN, IRLAND, LUXEMBURG, MALTA, RUMÄNIEN und SLOWENIEN.

Tabelle: Beginn der Widerrufsfrist

Mit der Unterzeichnung des Vertrages	BG, CY, FI, IE, LU, MT, RO, ES (8)
Mit dem Abschluss des Vertrages	CZ, DK, IT, LT, LV, PT, SK, SL, UK (9)
Am Tag nach der Unterzeichnung des Vertrages	BE, SE (2)
Aushändigung der Vertragskopie	AT, EL, DE ¹⁴⁴ , EE, HU, NL, PL (7)
Zusendung der Annahme des Angebots an den Verkäufer	FR (1)

Art. 5(1), 1. Spiegelstrich, S. 2 der Richtlinie 94/47 sieht eine Verlängerung der Widerrufsfrist für den Fall vor, dass der letzte Tag der Frist auf einen Sonn- oder Feiertag fällt. Dies ist eine sonderbare Vorschrift, weil die Verordnung 1182/71 zur Festlegung der Regeln für die Fristen, Daten und Termine in Art. 3(4) festlegt, dass, wenn der letzte Tag einer Frist auf einen Feiertag, einen Sonntag oder einen Sonnabend fällt, die Frist mit Ablauf der letzten Stunde des folgenden Arbeitstags endet. Die einzige Funktion des Art. 5(1) 1. Spiegelstrich, S. 2 der Richtlinie 94/47 ist es daher, die allgemeine Regel des Art. 3(4) der Verordnung 1182/71 dahingehend abzuändern, dass die Frist an einem Samstag endet. Es ist zweifelhaft, ob dies so beabsichtigt war. Dieser Punkt sollte klargestellt werden, bevorzugt durch Ersetzung des Art. 5(1) 1. Spiegelstrich, S. 2 der Richtlinie 94/47 durch einen Verweis auf die Verordnung 1182/71. Dies würde auch klarstellen, dass die Widerrufsfrist nach den in dieser Verordnung niedergelegten Vorschriften zu berechnen ist.

¹⁴³ Festgelegt in § 2 BGB-InfoV.

¹⁴⁴ Die Frist beginnt nicht zu laufen, bevor der Verkäufer zusätzlich den Erwerber über das Widerrufsrecht belehrt und einige weitere in § 2 BGB-InfoV festgelegte Angaben gemacht hat.

Mehrere Mitgliedstaaten, z. B. ITALIEN, DEUTSCHLAND, LITAUEN, MALTA, POLEN und SLOWENIEN haben Art. 5(1) 1. Spiegelstrich, S. 2 der Richtlinie 94/47 durch einen Verweis auf bereits bestehende Vorschriften ihres Zivilrechts umgesetzt. In PORTUGAL und ITALIEN beträgt die Widerrufsfrist 10 Werktage, in BELGIEN 15 Werktage, so dass die Fristen immer an einem Werktag enden.

Das Gesamtbild zeigt große Unterschiede zwischen den Rechtsordnungen der Mitgliedstaaten. Es ist offensichtlich, dass die Unterschiede hinsichtlich der Länge und des Beginns (und auch der Berechnungsvorschriften) der Widerrufsfrist den grenzüberschreitenden Handel erschweren und so Handelshemmnisse begründen können. Dies trifft insbesondere auch im Hinblick auf die Belehrung des Verbrauchers über sein Widerrufsrecht zu. Aus diesem Grund erscheint eine (volle) Harmonisierung der regulären Widerrufsfrist wünschenswert. Eine 14-tägige Frist würde die Verbraucher nicht wesentlich in den Rechten beschneiden, die sie momentan nach den nationalen Vorschriften genießen.

Es sollte jedoch berücksichtigt werden, dass die in der Richtlinie 94/47 vorgesehene Widerrufsfrist als zu kurz zur Erfüllung ihres Zweckes angesehen werden könnte. Insbesondere wenn ein Verbraucher einen Vertrag zu Beginn seines Urlaubs unterzeichnet, ist er möglicherweise gezwungen, das Rücktrittsrecht während seines Urlaubes auszuüben, ohne dass er die Möglichkeit hat, einen Rechtsanwalt in seinem Heimatland zu konsultieren. Dabei sind Timesharing-Verträge oft verhältnismäßig kompliziert und schwierig zu vergleichen; insbesondere bei grenzüberschreitenden Sachverhalten kann es schwierig und zeitraubend sein, kompetente Rechtsberatung zu erhalten. Viel mehr als in den Fällen der in den Richtlinien 97/7¹⁴⁵ und 85/577¹⁴⁶ vorgesehenen Widerrufsfristen, könnte es als problematisch angesehen werden, den Mitgliedstaaten die Festlegung längerer Fristen zu verbieten. Daher wäre auch in Erwägung zu ziehen, den Mitgliedstaaten einen gewissen Ermessensspielraum einzuräumen. Mögliche Handelshemmnisse könnten unter Umständen durch Festlegung einer Höchstdauer der (regulären) Widerrufsfrist verhindert werden. Es ist eine politische Entscheidung, wie lang eine solche maximale Frist sein kann. Die hier angestellten Erwägungen würden zu einer Dauer der Widerrufsfrist von einem bis zu drei Monaten führen.

¹⁴⁵ Richtlinie 97/7/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 20. Mai 1997 über den Verbraucherschutz bei Vertragsabschlüssen im Fernabsatz.

¹⁴⁶ Richtlinie 85/577/EWG des Rates vom 20. Dezember 1985 betreffend den Verbraucherschutz im Falle von außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen.

bb. Widerrufsrecht im Falle fehlender Angaben

Gemäß Art. 5(1) 2. und 3. Spiegelstrich der Richtlinie 94/47 sollen die Mitgliedstaaten in ihren Rechtsvorschriften folgendes vorsehen:

„Der Erwerber hat neben den Möglichkeiten, die ihm aufgrund der nationalen Rechtsvorschriften zur Vertragsungültigkeit offen stehen, folgende Rechte:

- [...]

- Er kann innerhalb von drei Monaten nach Unterzeichnung des Vertrages durch beide Parteien oder nach Unterzeichnung eines verbindlichen Vorvertrags durch beide Parteien den Vertrag widerrufen, wenn der Vertrag zu diesem Zeitpunkt nicht die unter den Buchstaben a), b), c), d) Nummern 1 und 2, h), i), k), l) und m) des Anhangs genannten Angaben enthält. Werden die genannten Angaben innerhalb von drei Monaten vorgelegt, so verfügt der Erwerber von diesem Zeitpunkt an gerechnet über die unter dem ersten Spiegelstrich genannte Widerrufsfrist.

- Macht der Erwerber von seinem Widerrufsrecht binnen der unter dem zweiten Spiegelstrich vorgesehenen Frist von drei Monaten keinen Gebrauch und enthält der Vertrag nicht die unter den Buchstaben a), b), c) d) Nummern 1 und 2, h), i), k), l) und m) des Anhangs genannten Angaben, so verfügt der Erwerber vom Tag nach Ablauf der Frist an gerechnet über die unter dem ersten Spiegelstrich genannte Widerrufsfrist.“

Die Vorschriften des Art. 5(1), 2. und 3. Spiegelstrich der Richtlinie 94/47 sind in FRANKREICH überhaupt nicht umgesetzt worden. Der französische Gesetzgeber hat nur das Recht zum Widerruf innerhalb von zehn Tagen umgesetzt. Darüber hinaus wird in den französischen Umsetzungsvorschriften festgelegt, dass als Folge des Versäumnisses, die notwendigen Informationen anzugeben, der Vertrag null und nichtig ist¹⁴⁷.

In den anderen Mitgliedstaaten führt die Nichteinhaltung der Informationspflichten zu einer Verlängerung der Widerrufsfrist. Allerdings variiert die Liste der Informationspflichten, die im Fall der Nichterfüllung durch den Verkäufer diese Rechtsfolge nach sich ziehen, beträchtlich innerhalb der Mitgliedstaaten. Hinsichtlich der allgemeinen Umsetzung des Art. 4 der

¹⁴⁷ Art. L. 121-76, L.121-61 Code de la Consommation

Richtlinie, der die in den Vertrag aufzunehmenden Informationen regelt, siehe unten Punkt D III 1 b.

Es ist anzumerken, dass die Nichteinhaltung der Informationspflichten nicht in jedem Fall zu einer Verlängerung der Widerrufsfrist führt. Die Richtlinie und verschiedene Mitgliedstaaten unterscheiden zwischen Informationspflichten, die im Falle ihrer Verletzung zu einer Verlängerung der Widerrufsfrist führen, und anderen, die diesen Effekt nicht haben (aber im Falle eines Verstoßes andere Sanktionen nach sich ziehen können).

Beispielsweise nehmen GRIECHENLAND, IRLAND, MALTA, RUMÄNIEN und das VEREINIGTE KÖNIGREICH die gleiche Unterscheidung wie die Richtlinie vor, d. h. nur die in Art. 5(1), 2. und 3. Spiegelstrich aufgelisteten Informationen führen zu einer Fristverlängerung. Im Gegensatz dazu unterscheiden viele andere Mitgliedstaaten nicht innerhalb der einzelnen Informationen, die in den Vertrag aufzunehmen sind, und gewähren ein verlängertes Widerrufsrecht, wenn irgendeine dieser Informationen im Vertrag fehlt, so z. B. ÖSTERREICH, BELGIEN, die TSCHECHISCHE REPUBLIK, ESTLAND, FINNLAND, DEUTSCHLAND, LETTLAND, LITAUEN, LUXEMBURG, die NIEDERLANDE, PORTUGAL, die SLOWAKEI, SLOWENIEN, SCHWEDEN und SPANIEN.

Einige Mitgliedstaaten unterscheiden innerhalb der Informationspflichten, haben jedoch den Kreis der Informationspflichten, deren Verletzung zu einer Verlängerung der Widerrufsfrist führt, im Vergleich zur Richtlinie erweitert; die Verlängerung tritt in diesen Staaten aber nicht bei der Verletzung jeder Informationspflicht ein. Dabei handelt es sich z. B. um ZYPERN und UNGARN (Information über das Verbot der Vorauszahlung), DÄNEMARK (Information über die Garantie für die Fertigstellung der Immobilie und Angabe der Person, an die der Verbraucher Beschwerden richten kann) und POLEN (Buchstabe (j) des Anhangs der Richtlinie).

Das ITALIENISCHE Recht scheint gegen die Richtlinie zu verstoßen, da eine Verletzung der Pflicht, die in den Buchstaben (d)(2) und (m) (die Parteien betreffend) des Anhangs der Richtlinie aufgelisteten Informationen anzugeben, nicht zu einer Verlängerung der Widerrufsfrist führt.

Tabelle: Informationspflichten, deren Verletzung durch eine Verlängerung der Widerrufsfrist sanktioniert wird

Unvollständige Umsetzung von Art. 5(1), 2. und 3. Spiegelstrich	IT (lit. (d)(2) und lit. (m) fehlen)
Im wesentlichen übereinstimmend mit Art. 5(1), 2. und 3. Spiegelstrich	BG, EL, IE, MT, RO, UK (6)
Alle in den Vertrag aufzunehmenden Informationen (notabene: unterschiedlich je nach Mitgliedstaat)	AT, BE, CZ, EE, FI, DE, LV, LT, LU, NL, PT, SK, SL, ES, SE (15)
Andere, zusätzliche Informationen	CY, HU DK, PL (4)
Keinerlei Verlängerung der Widerrufsfrist	FR (aber der Vertrag ist unwirksam)

Einige Unterschiede konnten auch hinsichtlich der Dauer der verlängerten Widerrufsfrist festgestellt werden. Die meisten Mitgliedstaaten haben in Übereinstimmung mit der Richtlinie eine 3-monatige Widerrufsfrist festgelegt. In LITAUEN beträgt die verlängerte Frist 4 Monate. In DEUTSCHLAND ist der Erwerber im Falle fehlender Angaben berechtigt, den Vertrag sogar bis zu 6 Monaten nach Vertragsschluss zu widerrufen. Die Widerrufsfrist von 2 Wochen beginnt nicht zu laufen, bis der Erwerber alle notwendigen Informationen in Schriftform erhält. Im Falle eines andauernden Fehlens einer Belehrung über das Widerrufsrecht ist der Widerruf unbefristet möglich. Problematisch ist die Umsetzung in LETTLAND wo die Frist 90 Kalendertage anstelle von 3 Monaten beträgt. Der FRANZÖSISCHE Gesetzgeber hat diese Vorschriften nicht ausdrücklich umgesetzt (siehe oben).

Tabelle: Widerrufsfrist im Falle fehlender Angaben (Art. 5(1) 2. Spiegelstrich)

3-monatige Frist	AT, BE, BG, CY, CZ, DK, EE, FI, EL, HU, IE, IT, LU, MT, NL, PL, PT, RO, SK, SL, ES, SE, UK (23)
4-monatige Frist	LT ¹⁴⁸ (1)
Frist von 90 Kalendertagen	LV (1)
Frist von bis zu 6 Monaten; wenn Belehrung über das Widerrufsrecht unvollständig ist oder fehlt, sogar unbefristet	DE (1)

¹⁴⁸ Art. 22(2), S. 2 des Verbraucherschutzgesetzes.

<i>Verbraucherrechtskompendium</i>	<i>Rechtsvergleichende Studie</i> D. Teilzeitwohnrechterichtlinie (94/47)	512
------------------------------------	--	-----

Keine Frist, Vertrag ist nichtig	FR(1)
----------------------------------	-------

cc. Widerrufsfrist, wenn die Angaben innerhalb der drei Monate vorgelegt [nachgereicht] werden

Art. 5(1), 2. Spiegelstrich, S. 2 bestimmt, dass, wenn die betreffende Information innerhalb der verlängerten 3-monatigen Frist nachgereicht wird, von diesem Zeitpunkt an die reguläre „Widerrufsfrist“ zu laufen beginnt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Länge der regulären Widerrufsfrist in den einzelnen Mitgliedstaaten unterschiedlich ist (hinsichtlich der Einzelheiten s. oben). In DEUTSCHLAND beginnt eine verlängerte Widerrufsfrist von einem Monat zu laufen, wenn die fehlenden Angaben nachträglich erfolgen.

Hinsichtlich des Fristbeginns haben die meisten Mitgliedstaaten den in der Richtlinie vorgesehenen Zeitpunkt übernommen. Das POLNISCHE und das NIEDERLÄNDISCHE Recht verlängern die reguläre Widerrufsfrist um den zwischen der Aushändigung des Vertrages und der Nachholung der fehlenden Angaben verstrichenen Zeitraum. Einige Mitgliedstaaten sehen ausdrücklich vor, dass die fehlenden Informationen in Schriftform zur Verfügung gestellt werden müssen, so z. B. DÄNEMARK, DEUTSCHLAND, UNGARN, die NIEDERLANDE, POLEN und SLOWENIEN. Dies könnte in der Richtlinie klargestellt werden. In BELGIEN UND SCHWEDEN beginnt die Frist an dem auf den Tag, an dem die fehlenden Informationen nachgereicht wurden, folgenden Tag. In ÖSTERREICH und FINNLAND muss der Erwerber eine berichtigte Version des Vertrages erhalten. FRANKREICH hat keine denen der Richtlinie vergleichbaren Vorschriften erlassen, da der Vertrag unwirksam ist, wenn das Angebot nicht alle notwendigen Informationen enthält.

Tabelle: Beginn der regulären Frist nach Bereitstellung der fehlenden Information

Nach Bereitstellung der Information	BG, CY, CZ, DK ¹⁴⁹ , EE, DE ¹⁵⁰ , EL, HU ¹⁵¹ , IE, IT, LV, LT, LU, MT, NL, PL, PT, RO, SK, SL, ES, UK (22) Ausdrücklich in Schriftform: DK, DE, HU, NL, PL, SL
-------------------------------------	---

¹⁴⁹ § 9(2) des Gesetzes Nr. 234 vom 2. April 1997 zu Verbraucherverträgen hinsichtlich des Erwerbs von Rechten zur Teilzeitnutzung von Immobilien.

Am Tag, der dem Tag folgt, an die Informationen bereitgestellt wurden	BE, SE ¹⁵² (2)
Aushändigung einer Kopie des berichtigten Vertrages	AT („Ergänzungsurkunde“), FI ¹⁵³ („berichtigter Vertrag“) (2)
Keine ausdrückliche gesetzliche Umsetzung	FR (1)

dd. Widerrufsfrist, wenn die fehlenden Angaben nicht innerhalb von 3 Monaten nachgeholt werden

Macht der Erwerber von seinem Widerrufsrecht binnen der Frist von drei Monaten keinen Gebrauch und enthält der Vertrag nicht die unter den Buchstaben a), b), c) d) Nr. 1 und 2, h), i), k), l) und m) des Anhangs genannten Angaben, so ist der Erwerber vom Tag nach Ablauf der Frist an gerechnet berechtigt, innerhalb der regulären Widerrufsfrist (in der Richtlinie: 10 Tage) zu widerrufen.

Die Umsetzung in den Mitgliedstaaten variiert beträchtlich, zum Teil auch deshalb, weil die Länge der regulären Widerrufsfrist in den Mitgliedstaaten unterschiedlich ist. In LITAUEN z. B. beträgt die Frist 4 Monate vom Vertragsschluss an gerechnet. In BELGIEN beträgt die Widerrufsfrist ein Jahr von dem der Vertragsunterzeichnung folgenden Tag an gerechnet, wenn die fehlenden Angaben nicht innerhalb der 3 Monate zur Verfügung gestellt wurden. In DEUTSCHLAND hängt die Länge der Frist von der Art der fehlenden Angaben ab. Wenn die Belehrung über das Widerrufsrecht fehlt oder unvollständig ist, läuft überhaupt keine Widerrufsfrist. Wenn andere notwendige Informationen fehlen, beträgt die verlängerte Widerrufsfrist 6 Monate¹⁵⁴. Auch in ÖSTERREICH beginnt die Widerrufsfrist nicht zu laufen, bevor der Erwerber über sein Widerrufsrecht belehrt wurde.

Tabelle: Widerrufsfrist, wenn die (fehlenden) Information nicht zur Verfügung gestellt wurden

¹⁵⁰ In Deutschland beginnt anstelle der regulären zweiwöchigen Frist eine verlängerte Frist von 1 Monat zu laufen, wenn die Angaben nachträglich gemacht werden.

¹⁵¹ Am Tag, an dem die Informationen in Schriftform zur Verfügung gestellt und durch Übereinkommen Vertragsbestandteil werden, vgl. § 8(3) der Verordnung Nr. 20/1999 (II.5) zu Verträgen über den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien.

¹⁵² Art. 12(2), S. 2, Art. 11(3) des Verbraucherschutzgesetzes zu Teilzeitnutzungsverträgen (1997:218).

¹⁵³ Kapitel 10, § 9 des Verbraucherschutzgesetzes vom 21. Januar 1978/38.

¹⁵⁴ § 355(3)(1) BGB.

3 Monate zzgl. zehn Tage	BG (Werktage), DK, EE, FI, EL ¹⁵⁵ , LU, IT ¹⁵⁶ , IE, MT (Werktage), NL ¹⁵⁷ , PL, PT (Werktage), RO, SK, ES, SE, UK (17)
3 Monate zzgl. 14/15 Tage	CZ, CY, HU, SL (4)
90 Kalendertage zzgl. 14 Tage	LV
4 Monate	LT ¹⁵⁸
1 Jahr	BE ¹⁵⁹
3 Monate zzgl. 14 Tagen oder unbefristet	AT ¹⁶⁰
6 Monate oder unbefristet	DE ¹⁶¹
Keine ausdrückliche gesetzliche Umsetzung	FR

Im allgemeinen sind die Vorschriften der Richtlinie über die Verlängerung der Frist im Falle fehlender Informationen verhältnismäßig umständlich. Hinsichtlich des Falles, dass die Belehrung über das Widerrufsrecht fehlt, stehen sie nicht in Einklang mit dem Urteil des EuGH in der Rs. C-481/99 – *Heininger*. Außerdem kann bezweifelt werden, ob eine 3 Monate zzgl. 10 Tagen betragende Frist lang genug ist. Ein möglicher Weg zur Vereinfachung der Vorschriften könnte es, dem Modell Belgiens folgend sein, eine verlängerte Widerrufsfrist von einem Jahr einzuführen, beginnend mit dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses. Es wäre dann zu erwägen, ob diese Frist auch in *Heininger*-Fällen anwendbar sein soll.

ee. Zusätzliches Widerrufsrecht

Einige Mitgliedstaaten haben zusätzlich ein Widerrufsrecht in Situationen gewährt, die in der Richtlinie nicht vorgesehen sind. Viele Mitgliedstaaten gewähren ein Widerrufsrecht wenn die formalen und sprachlichen Anforderungen nicht beachtet wurden. In POLEN¹⁶² kann der Verbraucher innerhalb von drei Monaten nach Aushändigung der Vertragsurkunde widerru-

¹⁵⁵ Art. 4(1)(c) des Dekrets Nr. 182/99 zur Anpassung der griechischen Gesetzgebung an die Vorgaben der Richtlinie 94/47/EG.

¹⁵⁶ Art. 73(2) und (4) des Verbrauchergesetzbuchs.

¹⁵⁷ Art. 7:48c(1), S. 2 BW.

¹⁵⁸ Art. 22(2), S. 1 des Verbraucherschutzgesetzes.

¹⁵⁹ Art. 9(1)(3) des Gesetzes vom 11. April 1999 zu Regelung von Unterlassungsklagen bei Verletzungen des Gesetzes zum Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien.

¹⁶⁰ § 6(2) des Teilzeitnutzungsgesetzes.

¹⁶¹ § 355(3) und § 485(3) BGB.

¹⁶² Art. 6(3) des Gesetzes vom 13. Juli 2000 zum Schutz der Erwerber von Nutzungsrechten an Gebäuden oder Wohnhäusern während einer bestimmten Zeit in jedem Jahr.

fen, wenn ihm der Prospekt nicht ausgehändigt wurde oder der Prospekt oder der Vertrag nicht in der richtigen Sprache abgefasst wurden. In SLOWENIEN¹⁶³ ist der Widerruf auch innerhalb von 3 Monaten und 15 Tagen möglich, wenn ein Prospekt nicht überreicht wurde oder wenn der Vertrag in einer Sprache abgefasst wurde, die nicht den Vorschriften des Verbraucherschutzgesetzes entspricht. In UNGARN¹⁶⁴ kann der Verbraucher im Falle eines fehlenden Informationsdokuments oder wenn das letztere nicht den Sprachanforderungen genügt, innerhalb von 30 Kalendertagen ein Widerrufsrecht ausüben. In ESTLAND¹⁶⁵ hat der Verbraucher das Recht zum Rücktritt innerhalb eines Monats nach Erhalt des unterzeichneten Vertrages, wenn ihm vor dem Vertragsschluss kein Informationsdokument vorlag oder das Dokument nicht in der vorgeschriebenen Sprache abgefasst war. In SCHWEDEN¹⁶⁶ ist das Recht zum Widerruf innerhalb von 3 Monaten auch gegeben, wenn die Vorschriften über die Sprache des Vertrages nicht erfüllt wurden.

In der TSCHECHISCHEN REPUBLIK¹⁶⁷ kann der Verbraucher zusätzlich innerhalb von 3 Monaten gerechnet vom Zeitpunkt der vereinbarten Fertigstellung des Gebäudes zurücktreten, wenn das Gebäude zu diesem Zeitpunkt nicht ordnungsgemäß fertig gestellt ist. In SPANIEN steht dem Erwerber ein Widerrufsrecht zu, wenn das Verbot der Benutzung der Bezeichnung *multipropiedad* („Eigentum nach Bruchteilen“, „gemeinschaftliches Eigentum“)¹⁶⁸ missachtet wurde¹⁶⁹.

c. Formale Anforderungen an die Ausübung des Widerrufsrechts

Die Richtlinie legt keine formalen Anforderungen an die Ausübung des Widerrufsrechts fest und bestimmt in Art. 5(2) lediglich, dass der Verbraucher den Widerruf der im Vertrag bezeichneten Person so mitzuteilen hat, dass dies entsprechend den nationalen Rechtsvorschriften nachgewiesen werden kann. Die Folge ist, dass den Mitgliedstaaten ein Ermessenspiel-

¹⁶³ Art. 60c(2) des Verbraucherschutzgesetzes.

¹⁶⁴ § 8(2) der Verordnung Nr. 20/1999 (II.5.) zu Verträgen über den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien.

¹⁶⁵ § 383(3) des Schuldrechtsgesetzes.

¹⁶⁶ Art. 11(1) des Verbraucherschutzgesetzes zu Teilzeitnutzungsverträgen (1997:218).

¹⁶⁷ § 63(1)(d) CC.

¹⁶⁸ Art. 10(2) und Art. 8(1) des Gesetzes 42/1998 vom 15. Dezember 1998 zum Erwerb und zur Besteuerung von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien.

¹⁶⁹ Vgl. auch das Urteil des Provinzgerichts (Audiencia Provincial) Alicante vom 19. September 2002, no. 545/2002, „Sain 333 S. L.“ ./ Francisco Javier G. B. und Amparo M. G.: Das Gericht sanktionierte die Benutzung dieser Bezeichnung mit der Nichtigkeit des Vertrages aufgrund der Verletzung einer zwingenden Rechtsvorschrift (Art. 6(3) des CC).

raum hinsichtlich der Bestimmung der formalen Anforderungen an die Ausübung des Widerrufsrechts zur Verfügung steht.

ÖSTERREICH, BULGARIEN, ZYPERN, FINNLAND¹⁷⁰, GRIECHENLAND¹⁷¹, UNGARN¹⁷², LITAUEN¹⁷³, LETTLAND², POLEN, RUMÄNIEN, SLOWENIEN¹⁷⁴ und das VEREINIGTE KÖNIGREICH¹⁷⁵ haben bestimmt, dass der Widerruf dem Verkäufer schriftlich mitgeteilt werden muss. In SLOWENIEN kann der Erwerber den Widerruf auch konkludent erklären. In IRLAND¹⁷⁶ kann aber muss die Mitteilung nicht schriftlich erfolgen. In ZYPERN¹⁷⁷ muss der Verbraucher eine schriftliche Widerrufserklärung verfassen und zusenden, die die Entscheidung zum Widerruf, das Datum an dem die Erklärung erstellt wurde und Namen und Adresse des im Vertrag bezeichneten Empfängers enthält. In der SLOWAKEI¹⁷⁸ muss die Widerrufserklärung die Form einhalten, in der der Vertrag geschlossen wurde. Da der Vertrag nach slowakischem Recht schriftlich zu schließen ist, muss der Widerruf ebenfalls in Schriftform erfolgen.

In ÖSTERREICH¹⁷⁹ kann der Widerruf durch schriftliche Mitteilung ausgeübt werden, wobei dem eine Mitteilung per Fax gleichgestellt ist. Darüber hinaus kann der Verbraucher auch das für ihn ausgestellte Vertragsdokument mit einem Vermerk zurücksenden, der erkennen lässt, dass er das Zustandekommen oder die Aufrechterhaltung des Vertrages ablehnt.

In BELGIEN, MALTA¹⁸⁰, LUXEMBURG¹⁸¹ muss die Widerrufsmittteilung in Schriftform erfolgen und durch einen eingeschriebenen Brief übermittelt werden. In FRANKREICH, ITALIEN¹⁸² und PORTUGAL muss der Verbraucher einen Einschreibebrief mit Rückschein schicken. In ITALIEN

¹⁷⁰ § 10:11 des Verbraucherschutzgesetzes bestimmt, dass eine formlose schriftliche Mitteilung zugesandt werden muss und kein Bedürfnis besteht, ein Mittel zu benutzen, das bewiesen werden kann.

¹⁷¹ Obwohl der Wortlaut „schriftliche Erklärung“ eindeutig ist, wird Art. 4(2) des Dekretes Nr. 182/99 zur Anpassung der griechischen Gesetzgebung an die Vorgaben der Richtlinie 94/47/EG in der griechischen Rechtsliteratur nur als Beweislastregel angesehen. Folglich kann der Erwerber den Vertrag auch auf andere Weise widerrufen, wenn ihm der Beweis gelingt. Die Rechtsprechung zu diesem Punkt ist uneinheitlich, aber tendiert dazu, die Regelung als Formvorschrift zu interpretieren.

¹⁷² § 10(1) der Verordnung Nr. 20/1999 (II.5) zu Verträgen über den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien.

¹⁷³ Art. 6.370(1)(1) CC.

¹⁷⁴ Art. 60c(1) des Verbraucherschutzgesetzes.

¹⁷⁵ § 12(6) Timeshare Act 1992.

¹⁷⁶ Art. 8 der Rechtsverordnungen von 1997 und 2000 über Verträge zum Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien.

¹⁷⁷ Art. 9 (1), S. 1 des Gesetzes Nr. 113(I)/2001 zu Teilzeitnutzungsrechten.

¹⁷⁸ § 55(1)(o), § 48(1) und (2), § 49 CC.

¹⁷⁹ § 6(3), S. 1 und S. 2 des Teilzeitnutzungsgesetzes.

¹⁸⁰ Art. 8(1) der Verordnung zum Schutz von Käufern bei Verträgen zum Erwerb eines Teilzeitnutzungsrechts an Immobilien 2000.

¹⁸¹ Art. 10(2), S. 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 1998 über Verträge zum Erwerb von Teilzeitwohnrechten.

¹⁸² Art. 73(5) des Verbrauchergesetzbuchs.

ist die Wahrung der Widerrufsfrist auch durch Telegramm, Telex oder Fax möglich, wenn diese innerhalb von 48 Stunden durch ein Einschreiben mit Rückschein bestätigt werden.

In FRANKREICH¹⁸³ ist der Verkäufer verpflichtet, dem Vertragsdokument, das der Verbraucher erhält, ein Widerrufsformular beizuheften. Der Verbraucher kann dieses Formular zur Ausübung des Rücktritts benutzen. Auch in ZYPERN kann der Erwerber das Widerrufsformular benutzen¹⁸⁴.

In der TSCHECHISCHEN REPUBLIK muss der Verbraucher im Falle der verlängerten Widerrufsfrist wegen fehlender Angaben den Grund für die Ausübung des Widerrufs angeben¹⁸⁵.

Widerruf	Mitgliedstaaten
Formale Anforderungen	
Keine	CZ, DK, EE, IE, NL, ES ¹⁸⁶ (6)
Schriftform	AT ¹⁸⁷ , BG, CY ¹⁸⁸ , FI ¹⁸⁹ , EL, HU, LT, LV, PL, RO, SL, UK (12)
Textform	DE (1)
Form, in der der Vertrag geschlossen wurde	SK ¹⁹⁰ (1)
Einschreibebrief	BE, LU, MT (3)
Einschreibebrief mit Rückschein	IT ¹⁹¹ , FR ¹⁹² , PT (3)
Umsetzung nicht vollkommen klar	SE (1)

¹⁸³ Art. L. 121-63 Code de la Consommation.

¹⁸⁴ Art. 9(3) bestimmt, dass der Erwerber jedes andere schriftliche Formular benutzen kann, das die Anforderungen des Art. 9(1) und (2) des Gesetzes Nr. 113(I)/2001 zu Teilzeitnutzungsrechten erfüllt.

¹⁸⁵ § 63(1) lit. (b) und (c) CC.

¹⁸⁶ Durch jedes andere Mittel, das den Beweis für die Übermittlung, den Empfang und das Absendedatum erbringt.

¹⁸⁷ Eine Mitteilung per Fax ist gleichgestellt. Zusätzlich kann der Verbraucher das für ihn ausgestellte Vertragsdokument mit einem Vermerk zurücksenden, der erkennen lässt, dass er das Zustandekommen oder die Aufrechterhaltung des Vertrages ablehnt.

¹⁸⁸ Oder auf jede andere Weise, die bewiesen werden kann.

¹⁸⁹ Formlose schriftliche Mitteilung, § 10:11 Verbraucherschutzgesetz.

¹⁹⁰ Wenn nicht anders vereinbart, muss die Widerrufsmittteilung im Falle eines schriftlichen Vertrages in Schriftform erfolgen.

¹⁹¹ Einschreiben mit Rückschein. Die Wahrung der Widerrufsfrist ist auch durch Telegramm, Telex oder Fax möglich, wenn diese innerhalb von 48 Stunden durch ein Einschreiben mit Rückschein bestätigt, vgl. Art. 73(5) des Verbraucherschutzgesetzes.

¹⁹² Art. L. 121-64(1) Code de la consommation bestimmt, dass der Verbraucher, wenn er keinen Einschreibebrief mit Rückschein versendet, jedes andere Mittel nutzen kann, bei dem die Bestimmung des Absendedatums auf gleiche Weise gewährleistet ist.

Solche formalen Anforderungen an die Ausübung des Widerrufsrecht können Handelshemmnisse begründen, weil es dem Verkäufer, der auch zur Belehrung des Verbrauchers über die formalen Anforderungen des Rücktritts verpflichtet ist, unmöglich ist, eine Information abzufassen, die in allen Mitgliedstaaten benutzt werden kann. Daher könnte in Erwägung gezogen werden, die nationalen Rechte in der Weise zu harmonisieren, dass formale Anforderungen durch die Mitgliedstaaten nicht eingeführt werden dürfen.

d. Regelung des Art. 5(2) S. 2 „Dispatching rule“

Nach Art. 5(2), S. 2 der Richtlinie gilt die Widerrufsfrist als gewahrt, wenn die Mitteilung, vor Fristablauf abgesandt wird.

Diese Vorschrift wurde in der großen Mehrheit der Mitgliedstaaten umgesetzt. Nur die TSCHECHISCHE REPUBLIK, FRANKREICH, UNGARN, LETTLAND und die SLOWAKEI haben keine besonderen gesetzlichen Umsetzungsvorschriften geschaffen. Einige dieser Mitgliedstaaten mögen das von Richtlinie angestrebte Ergebnis durch die Anwendung der allgemeinen Regeln über die Berechnung von Fristen erzielen. ITALIEN hat Art. 5(2), S.2 nicht expressis verbis umgesetzt, der Erwerber muss jedoch einen eingeschriebenen Brief mit Rückschein schicken und kann daher beweisen, dass die Benachrichtigung innerhalb der Widerrufsfrist abgeschickt wurde. Der Gesetzgeber im VEREINIGTEN KÖNIGREICH hat einen abweichenden Wortlaut gewählt. Wenn die Mitteilung per Post in einem ordnungsgemäß adressierten und frankierten Brief gesendet wurde, ist sie so zu behandeln, als sei sie zum Zeitpunkt der Absendung zugegangen.

Im wesentlichen der Richtlinie entsprechend	AT, BE, BG, CY, DK, EE, FI, EL, DE, IE, IT, LT, LU, MT, NL, PL, PT, RO, SL, ES, UK (21)
Keine besondere gesetzliche Umsetzung	CZ, FR, HU, LV, SK (5)
Umsetzung nicht vollkommen klar	SE (1)

Es ist unklar, ob die Regelung des Art. 5(2) S. 2 auch anwendbar ist, wenn der Verbraucher die Rücktrittserklärung vor Fristablauf abgesandt hat, diese aber niemals beim Verkäufer zugeht. Dies könnte klargestellt werden.

e. Kosten

aa. Art. 5(3)

Nach Art. 5(3) der Richtlinie 94/47 ist der Erwerber, wenn er von dem Recht gemäß Absatz 1, 1. Spiegelstrich Gebrauch macht, gegebenenfalls nur zur Erstattung derjenigen Kosten verpflichtet, die nach den einzelstaatlichen Rechtsvorschriften aufgrund des Vertragsabschlusses und des Widerrufs vom Vertrag anfallen und die durch Rechtshandlungen entstanden sind, die unbedingt vor Ablauf des in Absatz 1, 1. Spiegelstrich genannten Zeitraums vorgenommen werden müssen. Diese Kosten müssen im Vertrag ausdrücklich genannt sein.

Mitgliedstaaten wie die BULGARIEN, TSCHECHISCHE REPUBLIK, GRIECHENLAND, LUXEMBURG¹⁹³, RUMÄNIEN und SCHWEDEN haben Art. 5(3) der Richtlinie unter Benutzung eines fast identischen Wortlauts umgesetzt. GRIECHENLAND hat darüber hinaus festgelegt, dass die Kosten 3% des Kaufpreises nicht übersteigen dürfen.

Eine beachtenswerte Anzahl von Mitgliedstaaten hat das Verbraucherschutzniveau durch die Bestimmung erhöht, dass dem Verbraucher keine Kosten und kein Schadensersatz auferlegt werden können, darunter z. B. BELGIEN¹⁹⁴, ZYPERN¹⁹⁵, DÄNEMARK¹⁹⁶, die NIEDERLANDE¹⁹⁷, PORTUGAL¹⁹⁸, SPANIEN¹⁹⁹ und das VEREINIGTE KÖNIGREICH²⁰⁰. Das ITALIENISCHE²⁰¹, POLNISCHE²⁰², UNGARISCHE und SLOWENISCHE²⁰³ Recht erlauben es nur, dem Verbraucher die Kosten des Vertragsschlusses, aber nicht die Kosten des Widerrufs aufzuerlegen. Im Gegensatz zu diesen Ländern kann der Verkäufer in der SLOWAKEI nur den Ersatz von „nachweislich angefallenen, unvermeidbaren Kosten, die mit dem Widerruf des Vertrages verbunden sind“, verlangen²⁰⁴. Einige Mitgliedstaaten haben präzisiert, welche Kosten der Erwerber tragen

¹⁹³ Art. 10(3) des Gesetzes vom 18. Dezember 1998 über Verträge zum Erwerb von Teilzeitwohnrechten.

¹⁹⁴ Art. 9(2), S. 3 des Gesetzes vom 11. April 1999 über Verträge zum Erwerb von Teilzeitwohnrechten.

¹⁹⁵ Art. 10 des Gesetzes Nr. 113(I)/2001 zu Teilzeitnutzungsrechten.

¹⁹⁶ § 10 des Gesetzes Nr. 234 vom 2. April 1997 zu Verbraucherverträgen hinsichtlich des Erwerbs von Rechten zur Teilzeitnutzung von Immobilien.

¹⁹⁷ Art. 6:48c(3) BW.

¹⁹⁸ Art. 16(1) des Dekrets 275/93 vom 5. August.

¹⁹⁹ Art. 10(1), S. 3 des Gesetzes 42/1998 vom 15. Dezember 1998 zum Erwerb und zur Besteuerung von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien.

²⁰⁰ § 5(8) Timeshare Act 1992.

²⁰¹ Art. 73(1) des Verbrauchergesetzbuchs.

²⁰² Art. 7(2) des Gesetzes vom 13. Juli 2000 zum Schutz der Erwerber von Nutzungsrechten an Gebäuden oder Wohnhäusern während einer bestimmten Zeit in jedem Jahr.

²⁰³ Art. 60c(3), S. 3 des Verbraucherschutzgesetzes.

²⁰⁴ § 59(3), S. 1 CC.

muss, z. B. ÖSTERREICH²⁰⁵ (Kosten der erforderlichen Beglaubigung von Unterschriften und von erforderlichen Übersetzungen und die Abgaben, die der Verkäufer aufgrund des Vertragsschlusses entrichtet hat, sofern der Verbraucher darauf in der Vertragsurkunde ausdrücklich hingewiesen wurde), ESTLAND²⁰⁶ (Kosten für die Beglaubigung und notarielle Beurkundung des Vertrages), FINNLAND²⁰⁷ (Kosten die vor dem Ende der Bedenkzeit und aufgrund von formalen Anforderungen bezahlt werden mussten, oder die ansonsten öffentlicher Natur sind), DEUTSCHLAND²⁰⁸ (Kosten für eine notwendige notarielle Beurkundung des Vertrages) und UNGARN²⁰⁹ (Kosten für die Vorbereitung und Übersetzung des Vertrages). In ÖSTERREICH, DEUTSCHLAND, UNGARN und SLOWENIEN hat der Gesetzgeber ausdrücklich bestimmt, dass der Verkäufer keinen Ersatz für die Nutzung der Immobilie verlangen kann.

In IRLAND und MALTA ist diese Vorschrift nicht umgesetzt worden. In MALTA sollten auf diese Weise die vorteilhafteren Rechte, die der Erwerber nach den allgemeinen Vorschriften hat, beibehalten werden.

Tabelle: Kosten im Falle des Widerrufs innerhalb der Bedenkzeit

Kostenvorschriften	Mitgliedstaaten
Im wesentlichen der Richtlinie entsprechend	BG, CZ ²¹⁰ , LU, RO, SE ²¹¹ , EL ²¹² (6)
Ausdrücklich: keinen Ersatz für die Nutzung des Immobilieneigentums	AT, DE, HU, SL (4)
Kein Kosten- oder Schadensersatz	BE, CY, DK, LT, NL, PT, ES, UK (8)
Kostentragung spezifiziert	AT, EE, FI, DE, HU (5)
Unvermeidbare Kosten des Vertragsschlusses	IT, SL ²¹³ , PL (3)
Unvermeidbare, mit dem Widerruf verbundene, Kosten	SK, LV ²¹⁴ (2)

²⁰⁵ § 6(4) des Teilzeitnutzungsgesetzes.

²⁰⁶ § 383(5) des Schuldrechtsgesetzes.

²⁰⁷ Kapitel 10, § 14 des Verbraucherschutzgesetzes vom 21. Januar 1978/38.

²⁰⁸ § 485(5), S. 1 und S. 2 BGB.

²⁰⁹ § 10(2) der Verordnung Nr. 20/1999 (II.5) zu Verträgen über den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien.

²¹⁰ § 63(2), S. 1 CC.

²¹¹ § 14(2) des Verbraucherschutzgesetzes zu Teilzeitnutzungsverträgen (1997:218).

²¹² Wie in der Richtlinie, jedoch dürfen die Kosten in keinem Fall 3 % des Preises übersteigen.

²¹³ Art. 60c(3), S. 2 des Verbraucherschutzgesetzes.

<i>Verbraucherrechtskompendium</i>	<i>Rechtsvergleichende Studie</i> D. Teilzeitwohnrechterichtlinie (94/47)	521
------------------------------------	--	------------

Notwendig angefallene Gebühren	FR ²¹⁵ (1)
Keine ausdrückliche gesetzliche Umsetzung	IE, MT (2)

bb. Art. 5(4)

Nach Art. 5(4) der Richtlinie ist der Erwerber zu keiner Kostenerstattung verpflichtet, wenn er von dem Widerrufsrecht in Absatz 1, 2. Spiegelstrich Gebrauch macht.

ÖSTERREICH, BULGARIEN, die TSCHECHISCHE REPUBLIK, GRIECHENLAND, IRLAND, ITALIEN, LUXEMBURG, POLEN, RUMÄNIEN, die SLOWAKEI, SPANIEN und SCHWEDEN haben Art. 5(4) der Richtlinie umgesetzt. Im DEUTSCHEN und UNGARISCHEN nationalem Recht wird zusätzlich bestimmt, dass der Verbraucher Schadensersatz vom Verkäufer verlangen kann. In BELGIEN, ZYPERN, DÄNEMARK, LITAUEN, MALTA und den NIEDERLANDEN ist die allgemeine Regel über Kosten in allen Fällen des Rücktritts anwendbar (siehe oben). In PORTUGAL und dem VEREINIGTEN KÖNIGREICH wurde die Vorschrift der Richtlinie indirekt dadurch umgesetzt, dass alle vom Verbraucher geleisteten Zahlungen vom Verkäufer zurückzuerstatten sind. Dementsprechend werden dem Verbraucher keine Kosten überlassen. In SLOWENIEN wurde die Vorschrift nicht ausdrücklich umgesetzt, kann aber aus der allgemeinen Bestimmung abgeleitet werden²¹⁶.

Nach der LETTISCHEN Umsetzungsvorschrift soll der Verbraucher keine Kosten tragen, abgesehen von denen für die Rückgabe der Waren an den Verkäufer. In FINNLAND findet die Vorschrift Anwendung, die auch Art. 5(3) der Richtlinie umsetzt. Nach dieser Vorschrift werden die Kosten, die vor dem Ende der Bedenkzeit anfallen, dem Verbraucher auferlegt. In FRANKREICH ist die Vorschrift nicht ausdrücklich umgesetzt worden, aber da der Vertrag ohnehin unwirksam ist, sollte das Ergebnis das gleiche wie das von der Richtlinie vorgesehene sein.

Tabelle: Kosten im Falle des Widerrufs innerhalb der verlängerten Frist

²¹⁴ Art. 12(4) des Gesetzes zum Schutz der Verbraucherrechte. Nur die Kosten für die Rückgabe der Waren, allgemeine Regelung für alle Widerrufsrechte.

²¹⁵ Art. L.121-64(2) Code de la Consommation.

²¹⁶ Art. 60 c(3)(2) des Verbraucherschutzgesetzes.

Im wesentlichen der Richtlinie entsprechend	AT ²¹⁷ , BG ²¹⁸ , CZ ²¹⁹ , EE ²²⁰ , EL ²²¹ , IE ²²² , IT ²²³ , LU ²²⁴ , MT, PL ²²⁵ , RO ²²⁶ , SK ²²⁷ , ES ²²⁸ , SE ²²⁹ (14)
Allgemeiner Ausschluss von Kosten- und Schadensersatz für alle in Art. 5 der Richtlinie gewährten Widerrufsrechte	BE, CY ²³⁰ , DK ²³¹ , LT, NL (5)
Rückerstattung aller vom Verbraucher geleisteten Zahlungen	PT ²³² , UK (2)
Ausdrücklich Erwähnung, dass der Verbraucher Schadensersatz verlangen kann	DE ²³³ , HU ²³⁴ (2)
Abweichungen	LV ²³⁵ , FI (2)
Keine ausdrückliche Umsetzung	FR (1)

4. Verbot von Anzahlungen vor Ablauf der Widerrufsfrist

Nach Art. 6 der Richtlinie sehen die Mitgliedstaaten ihren Rechtsvorschriften vor, dass vom Erwerber vor Ablauf der Widerrufsfrist keinerlei Anzahlungen geleistet werden dürfen. Obwohl der Wortlaut nicht vollkommen eindeutig ist, erfasst er wahrscheinlich auch die verlän-

²¹⁷ § 6(4), S. 3 des Teilzeitnutzungsgesetzes.

²¹⁸ Art. 155 (3) Verbraucherschutzgesetz.

²¹⁹ § 63(2), S. 2 CC.

²²⁰ § 383(5) des Schuldrechtsgesetzes.

²²¹ Art. 4(4) des Dekrets Nr. 182/99 zur Anpassung der griechischen Gesetzgebung an die Vorgaben der Richtlinie 94/47/EG.

²²² Art. 9 der Rechtsverordnungen von 1997 und 2000 über Verträge zum Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien.

²²³ Art. 73(2) des Verbrauchergesetzbuchs.

²²⁴ Art. 10(4) des Gesetzes vom 18. Dezember 1998 über Verträge zum Erwerb von Teilzeitwohnrechten.

²²⁵ Art. 7(1) des Gesetzes vom 13. Juli 2000 zum Schutz der Erwerber von Nutzungsrechten an Gebäuden oder Wohnhäusern während einer bestimmten Zeit in jedem Jahr.

²²⁶ Art. 6(5) des Gesetzes Nr. 282 vom 23. Juni 2004 über den Schutz von Käufern bezüglich bestimmter Aspekte von Verträgen über den Erwerb von Teilzeitnutzungswohnrechten.

²²⁷ § 59(3) S. 2 CC.

²²⁸ Art. 10(2) a. E. des Gesetzes 42/1998 vom 15. Dezember 1998 zum Erwerb und zur Besteuerung von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien.

²²⁹ § 14(1) des Verbraucherschutzgesetzes zu Teilzeitnutzungsverträgen (1997:218).

²³⁰ Art. 10 des Gesetzes Nr. 113(I)/2001 zu Teilzeitnutzungsrechten.

²³¹ § 10 des Gesetzes Nr. 234 vom 2. April 1997 zu Verbraucherverträgen hinsichtlich des Erwerbs von Rechten zur Teilzeitnutzung von Immobilien.

²³² Art. 16(7) des Dekrets 275/93 vom 5. August.

²³³ § 485(5), S. 3. BGB

²³⁴ § 10(3) der Verordnung Nr. 20/1999. (II. 5.) zu Verträgen über den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien.

²³⁵ Art. 12 (1) und (4) des Gesetzes zum Schutz der Verbraucherrechte.

gerte Widerrufsfrist von 3 Monaten und 10 Tagen gemäß Art. 5(1) 2. und 3. Spiegelstrich der Richtlinie. Wenn dem so ist, hat die deutsche Fassung der Richtlinie insofern einen abweichenden Inhalt, als sie sich nur auf die 10-tägige Frist des Art. 5(1), 1. Spiegelstrich bezieht. Diese Unstimmigkeit sollte klargestellt werden; möglichst im Sinne der englischen Fassung, so wie sie hier verstanden wird.

a. Anzahlungsverbot

All Mitgliedstaaten haben das in Art. 6 der Richtlinie vorgesehene Anzahlungsverbot umgesetzt.

In BELGIEN²³⁶, FINNLAND, FRANKREICH²³⁷ und PORTUGAL²³⁸ bezieht sich das Verbot nur auf die reguläre Widerrufsfrist (welche 15 Tage in BELGIEN und 10 Tagen in den anderen genannten Staaten beträgt), aber nicht auf die verlängerte Frist (3 Monate und x Tage) im Falle der Nichterfüllung von Informationspflichten. Nach dem Wortlaut der ESTNISCHEN²³⁹ Umsetzungsvorschriften dürfen keine Zahlungen innerhalb von 10 Tagen nach Übergabe des unterzeichneten Vertrages an den Verbraucher entgegengenommen werden. Nach SLOWENISCHEN²⁴⁰ Recht ist jede Vertragsbestimmung, die vorsieht, dass der Verbraucher einen Teilbetrag des Preises oder der Kosten vor dem Ende der Widerrufsfrist (gewöhnlich 15 Tage) zahlen muss, unwirksam²⁴¹.

In SCHWEDEN²⁴² sind Anzahlungen während der regulären Widerrufsfrist und bis zu dem Zeitpunkt, in dem im Falle, dass die Immobilie sich noch im Bau befindet, einer Sicherheit geleistet wird, verboten.

In ÖSTERREICH²⁴³, BULGARIEN²⁴⁴, der TSCHECHISCHEN REPUBLIK²⁴⁵, ZYPERN²⁴⁶, DÄNEMARK²⁴⁷, GRIECHENLAND²⁴⁸, UNGARN²⁴⁹, IRLAND²⁵⁰, ITALIEN²⁵¹, LETTLAND²⁵², LUXEM-

²³⁶ Art. 9(3) des Gesetzes vom 11. April 1999 über Verträge zum Erwerb von Teilzeitwohnrechten.

²³⁷ Art. L. 121-66 Code de la Consommation.

²³⁸ Art. 53 und 14 des Dekrets 275/93 vom 5. August.

²³⁹ § 385 des Schuldrechtsgesetzes.

²⁴⁰ Art. 60č des Verbraucherschutzgesetzes.

²⁴¹ Art. 60c(3), S. 1, Art. 45d des Verbraucherschutzgesetz.

²⁴² § 13(1) des Verbraucherschutzgesetzes zu Teilzeitnutzungsverträgen (1997:218).

²⁴³ § 7(1) des Teilzeitnutzungsgesetzes.

²⁴⁴ Art. 156 Verbraucherschutzgesetz.

²⁴⁵ Art. 61 des Gesetzes vom 15 April 2002, das Gesetz 40/1964 (CC) abändernd.

²⁴⁶ Art. 11 des Gesetzes Nr. 113(I)/2001 zu Teilzeitnutzungsrechten.

BURG²⁵³, MALTA, den NIEDERLANDEN²⁵⁴, POLEN²⁵⁵, der SLOWAKEI²⁵⁶, SPANIEN²⁵⁷ und dem VEREINIGTEN KÖNIGREICH²⁵⁸ sind Anzahlungen für die Dauer der regulären und der im Falle fehlender Angaben verlängerten Widerrufsfrist, die bis zu 3 Monaten und 10 Tagen betragen kann, verboten. Nach RUMÄNISCHEM Recht sind Klauseln, die eine Vorauszahlung des Erwerbers noch vor Ablauf der Widerrufsfrist vorsehen, nichtig. In LITAUEN²⁵⁹ und in DEUTSCHLAND²⁶⁰ bezieht sich das Verbot ebenfalls auf die gesamte Widerrufsfrist, die im Falle fehlender Angaben bis zu 4 Monaten in Litauen und bis zu 6 Monate in Deutschland betragen kann. In GRIECHENLAND ist das Anzahlungsverbot nicht auf die Vertragskosten, die Widerrufskosten und die Kosten solcher Handlungen, die während der Bedenkzeit von 10 Tagen erfolgen müssen (und höchstens 3 % des vereinbarten Preises betragen dürfen), anwendbar. In SPANIEN²⁶¹ können die Parteien angemessene Vereinbarung treffen, um die Zahlung zu sichern. Diese dürfen dem Anzahlungsverbot nicht widersprechen und keine direkte oder indirekte Entschädigung für den Verkäufer im Falle des Rücktritts enthalten.

b. Tabelle: Anzahlungsverbot

Verbot während der normale Widerrufsfrist	BE (15), FI (10), FR (10), EE (10), PT (10), SE (10; Bedenkzeit) (6)
Verbot auch für die verlängerte Widerrufs-	AT*, BG*, CZ, CY, DK, DE (bis zu 6 Mona-

²⁴⁷ § 12 des Gesetz Nr. 234 vom 2. April 1997 zu Verbraucherverträgen hinsichtlich des Erwerbs von Rechten zur Teilzeitnutzung von Immobilien.

²⁴⁸ Art. 5 des Dekrets Nr. 182/99 zur Anpassung der griechischen Gesetzgebung an die Vorgaben der Richtlinie 94/47/EG.

²⁴⁹ § 11(1) der Verordnung Nr. 20/1999 (II.5) zu Verträgen über den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien. Vgl. auch das Urteil des Oberlandesgerichts der Hauptstadt [Budapest] (Fővárosi Ítéletábla) vom 1. Dezember 2004, 2.Kf.27.379/2003/3. Das Gericht entschied, dass der Verkäufer keinerlei Zahlungen – nicht einmal auf ein Treuhänderkonto – innerhalb der Widerrufsfrist verlangen darf.

²⁵⁰ Art. 10(1) der Rechtsverordnungen von 1997 und 2000 über Verträge zum Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien.

²⁵¹ Art. 74 des Verbrauchergesetzbuchs.

²⁵² Art. 11(3) des Gesetzes zum Schutz der Verbraucherrechte.

²⁵³ Art. 10(6) des Gesetzes vom 18. Dezember 1998 über Verträge zum Erwerb von Teilzeitwohnrechten.

²⁵⁴ Art. 7:48d BW.

²⁵⁵ Art. 8(1) des Gesetzes vom 13. Juli 2000 zum Schutz der Erwerber von Nutzungsrechten an Gebäuden oder Wohnhäusern während einer bestimmten Zeit in jedem Jahr.

²⁵⁶ § 57(b) CC.

²⁵⁷ Vgl. auch das Urteil des Provinzgerichts (Audiencia Provincial) Cantabria vom 24. Mai 2004, no 196/2004, *Sergio und Carmela ./. „Free Enterprise S. L.“*. Das Gericht entschied, dass das Anzahlungsverbot auch auf die verlängerte Widerrufsfrist anwendbar ist. Darüber hinaus entschied das Gericht, dass allgemeine Verweise auf Anhänge nicht ausreichend seien, weil die Angaben in den Vertrag einzufügen seien.

²⁵⁸ Art. 5B(1) Timeshare Act 1992.

²⁵⁹ Art. 22(5), S. 1 des Verbraucherschutzgesetzes.

²⁶⁰ § 486 BGB.

²⁶¹ Art. 11(1) des Gesetzes 42/1998 vom 15. Dezember 1998 zum Erwerb und zur Besteuerung von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien.

frist (3 Monate zzgl. 10 Tagen, wenn nicht anders bestimmt)	ten), EL, HU, IE, IT, LV*, LT (bis zu 4 Monaten), LU*, MT, NL, PL*, RO*, SK, SL*, ES, UK (21) *In dem Umsetzungsvorschriften ist nur von der „Widerrufsfrist“ die Rede. Es wird unterstellt, dass dies richtlinienkonform dahingehend auszulegen ist, dass die gesamte Dauer der Widerrufsfrist, auch der verlängerten, umfasst wird.
Verbot auch bis zur Stellung einer Sicherheit, falls die Immobilie sich noch im Bau befindet.	SE
Ausnahme: Kosten des Vertrages und des Widerrufs	EL
Ausnahme: Angemessene Vereinbarung zur Sicherung der Zahlung, wenn sie nicht dem Verbot widerspricht	ES
Auch keine Anzahlungen auf die Kreditvereinbarung	FI

Solche Unterschiede zeigen, dass die Richtlinie in den Mitgliedstaaten unterschiedlich interpretiert wurde und daher eine Klarstellung in diesem Punkt immer noch erforderlich ist.

c. Rückzahlung geleisteter Anzahlungen

Es versteht sich von selbst, dass, wenn Anzahlungen durch den Verbraucher erfolgt sind, der Verkäufer die Beträge zurückzahlen muss. Viele Mitgliedstaaten verweisen auf ihre allgemeinen Vorschriften (z. B. DEUTSCHLAND, wo die Erstattung unverzüglich erfolgen muss, BULGARIEN). Andere haben besondere Bestimmungen, z. B. LITAUEN (Rückerstattung innerhalb von 10 Tagen) oder SLOWENIEN²⁶².

²⁶² Art. 60c(3), S. 1 verweist auf Art. 43d des Verbraucherschutzgesetzes.

In einigen Mitgliedstaaten ist die Verpflichtung zur Rückerstattung des Betrages, der bereits bezahlt wurde, verschärft. In ÖSTERREICH²⁶³ ist der Verkäufer zur Zahlung von Zinsen in Höhe von 6 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz (was im Moment einen Zinssatz von 8% insgesamt bedeutet) verpflichtet²⁶⁴. Auch in UNGARN²⁶⁵ ist der Verkäufer zur Zahlung von Verzugszinsen verpflichtet. Die Verzinsung beginnt mit dem Tag der Anzahlung. In SPANIEN²⁶⁶ ist der Verkäufer zur Rückzahlung des doppelten Betrages der geleisteten Anzahlung verpflichtet²⁶⁷. Zusätzlich wird dem Verbraucher eine 3-monatige Frist eingeräumt, innerhalb der er wählen kann, ob er den Vertrag beenden oder seine Durchführung verlangen will.

Einige Mitgliedstaaten haben Geldstrafen für den Fall festgelegt, dass der Verkäufer gegen das Verbot, Anzahlungen zu verlangen und entgegenzunehmen, verstößt. In SCHWEDEN²⁶⁸ ist eine Person, die gegen das Zahlungsverbot verstößt, zur Zahlung einer Geldstrafe verpflichtet. In ÖSTERREICH²⁶⁹ wird die oben beschriebene Verzinsungspflicht mit einem Bußgeld wegen einer Ordnungswidrigkeit in Höhe von bis zu EUR 7 260 verbunden. In FRANKREICH bestimmt Art. L. 121-71 Code de la consommation, dass der Verkäufer zur Zahlung einer Strafe von EUR 30 000 verpflichtet ist, wenn er eine Anzahlung vor dem Ende der 10-tägigen Widerrufsfrist verlangt oder entgegennimmt. GRIECHENLAND sieht Geldstrafen in Höhe von EUR 1 467 bis zu EUR 58 694 und andere öffentlich-rechtliche Sanktionen vor. In PORTUGAL²⁷⁰ beträgt die Geldstrafe zwischen ca. EUR 10 000 und ca. EUR 100 000. Im ITALIENISCHEN²⁷¹ Recht ist eine Geldstrafe zwischen EUR 500 und EUR 3 000 vorgesehen. Im Falle wiederholter Verstöße kann eine zusätzliche Geldstrafe oder ein Tätigkeitsverbot von 15 Tagen bis zu 3 Monaten verhängt werden. Im VEREINIGTEN KÖNIGREICH²⁷² stellt der Verstoß

²⁶³ Anzahlungsverbot in § 7(1) des Teilzeitnutzungsgesetzes.

²⁶⁴ § 7(2) des Teilzeitnutzungsgesetzes.

²⁶⁵ § 11(2) der Verordnung Nr. 20/1999 (II. 5.) zu Verträgen über den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien.

²⁶⁶ Art. 11(2) des Gesetzes 42/1998 vom 15. Dezember 1998 zum Erwerb und zur Besteuerung von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien.

²⁶⁷ Vgl. auch das Urteil des Provinzgerichts (Audiencia Provincial) Las Palmas vom 22. November 2003, no. 682/2003, *Benedicto und Margarita ./. „Palm Oasis Maspalomas S. L.“*. Das Gericht entschied, dass die Rückzahlung des doppelten Betrages des im voraus bezahlten Betrages die gesetzliche Entschädigung des Erwerbers für den vom Verkäufer begangenen Rechtsbruch sei. Daher kann Art. 11(2) des Gesetzes 42/1998 vom 15. Dezember 1998 zum Erwerb und zur Besteuerung von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien auch auf Verträge angewendet werden, die aufgrund von Unterlassungen und schuldhaftem Verhalten des Verkäufers unwirksam sind.

²⁶⁸ Art. 13(2) des Verbraucherschutzgesetzes zu Teilzeitnutzungsverträgen (1997:218).

²⁶⁹ § 12(2) des Teilzeitnutzungsgesetzes.

²⁷⁰ Art. 54(1), Art. 55 des Dekrets 275/93 vom 5. August.

²⁷¹ Art. 81 des Verbrauchergesetzbuchs.

²⁷² Art. 5B(2) des Gesetzes zum Teilzeitnutzungsrecht von 1992.

eine Kriminalstraftat dar, ebenso in IRLAND²⁷³ wo die Strafe bis zu EUR 1 904,61 (1500 irische Pfund) beträgt. Auch in MALTA²⁷⁴ stellt jeder Verstoß gegen das Anzahlungsverbot eine Straftat dar. Eine Person, die einen Verstoß begeht, kann durch strafrechtliche Verurteilung zur Zahlung einer Strafe (*multa*) von 100 Liri bis zu 1 000 Liri verpflichtet werden, und zu einer Strafe (*multa*) von 25 Liri bis zu 50 Liri für jeden Tag, an dem der Verstoß anhält.²⁷⁵ In LUXEMBURG²⁷⁶ wird der Verkäufer im Falle eines Verstoßes mit einer Geldstrafe von 10 001 bis zu 1 000 000 Flux bestraft. In BELGIEN²⁷⁷ besteht eine vergleichbare Regelung mit Strafen zwischen EUR 150 und EUR 10 000.

In ZYPERN²⁷⁸ ist es das beim Ministerium für Handel, Industrie und Tourismus angesiedelte Amt für Wettbewerbs- und Verbraucherschutz das Maßnahmen ergreifen kann, es kann zum Beispiel das Vorliegen eines Verstoßes feststellen, den Zuwiderhandelnden zur Beendigung des Verstoßes auffordern, ein Bußgeld auferlegen (bis zu 10% de Jahresumsatzes des Zuwiderhandelnden; oder im Fall von wiederholten Verstößen 50 bis 1 000 zypriotische Pfund pro Tag der Fortdauer der Verletzung) oder das Gericht anrufen und eine Verbotsvorfügung (*prohibitory order*), eine strafbewehrte einstweilige Verfügung auf Beseitigung des rechtswidrigen Zustands (*mandatory order*) oder eine sonstige einstweilige Verfügung (*interim order*) beantragen.

Da das Anzahlungsverbot ein relative effektives Verbraucherschutzinstrument zu sein scheint, könnte erwogen werden, bestimmte Sanktionen, insbesondere Kriminalstrafen, auf Gemeinschaftsebene vorzuschreiben.

²⁷³ Art. 16(1) und 2 der Rechtsverordnungen von 1997 und 2000 über Verträge zum Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien.

²⁷⁴ § 10(1) und 10(2) der Verordnung zum Schutz von Käufern bei Verträgen zum Erwerb eines Teilzeitnutzungsrechts an Immobilien 2000.

²⁷⁵ § 13(1) der Verordnung zum Schutz von Käufern bei Verträgen zum Erwerb eines Teilzeitnutzungsrechts an Immobilien 2000.

²⁷⁶ Art. 12 des Gesetzes vom 18. Dezember 1998 über Verträge zum Erwerb von Teilzeitwohnrechten.

²⁷⁷ Art. 17 des Gesetzes vom 11. April 1999 über Verträge zum Erwerb von Teilzeitwohnrechten.

²⁷⁸ Art. 18(2) des Gesetzes Nr. 113(I)/2001 zu Teilzeitnutzungsrechten.

5. Kreditvereinbarungen

Nach Art. 7 der Richtlinie sehen die Mitgliedstaaten in ihren Rechtsvorschriften folgendes vor:

- Wenn der Preis vollständig oder zum Teil durch einen vom Verkäufer gewährten Kredit finanziert wird, oder
- - wenn der Preis vollständig oder zum Teil durch einen Kredit finanziert wird, der dem Erwerber von einem Dritten aufgrund einer Vereinbarung zwischen dem Dritten und dem Verkäufer gewährt wird,

wird der Kreditvertrag entschädigungsfrei aufgelöst, falls der Erwerber von seinem Recht auf Widerruf des Vertrages gemäß Artikel 5 Gebrauch macht. Die näheren Bestimmungen für die Auflösung des Kreditvertrags werden von den Mitgliedstaaten festgelegt.

Diese Vorschriften wurden in enger Anlehnung an die Richtlinie von ÖSTERREICH²⁷⁹, BULGARIEN²⁸⁰, BELGIEN²⁸¹, ZYPERN²⁸², der TSCHECHISCHEN REPUBLIK²⁸³, DÄNEMARK²⁸⁴, ESTLAND²⁸⁵, FINNLAND²⁸⁶, DEUTSCHLAND²⁸⁷, GRIECHENLAND²⁸⁸, UNGARN²⁸⁹, IRLAND, ITALIEN²⁹⁰, LETTLAND²⁹¹, LITAUEN²⁹², LUXEMBURG²⁹³, MALTA²⁹⁴, NIEDERLANDE²⁹⁵, POLEN²⁹⁶, PORTUGAL²⁹⁷, RUMÄNIEN²⁹⁸, SLOWENIEN²⁹⁹, SCHWEDEN³⁰⁰, SPANIEN³⁰¹ und dem VEREINIGTEN KÖNIGREICH³⁰² umgesetzt.

²⁷⁹ § 8 des Teilzeitnutzungsgesetzes.

²⁸⁰ Art. 157 Verbraucherschutzgesetz.

²⁸¹ Art. 10 des Gesetzes vom 11. April 1999 über Verträge zum Erwerb von Teilzeitwohnrechten.

²⁸² Art. 12(1) des Gesetzes Nr. 113(I)/2001 zu Teilzeitnutzungsrechten.

²⁸³ Art. 58, 62, 63 CC.

²⁸⁴ § 11 des Gesetzes Nr. 234 vom 2. April 1997 zu Verbraucherverträgen hinsichtlich des Erwerbs von Rechten zur Teilzeitnutzung von Immobilien.

²⁸⁵ § 384 des Schuldrechtsgesetzes.

²⁸⁶ Kapitel 10 § 12 des Verbraucherschutzgesetzes vom 21. Januar 1978/38.

²⁸⁷ § 358 CC.

²⁸⁸ Art. 6 des Dekrets Nr. 182/99 zur Anpassung der griechischen Gesetzgebung an die Vorgaben der Richtlinie 94/47/EG.

²⁸⁹ § 12 der Verordnung Nr. 20/1999. (II. 5.) zu Verträgen über den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien.

²⁹⁰ Art. 77 des Verbrauchergesetzbuchs.

²⁹¹ Kabinettsverordnung Nr.325 zu Verträgen über den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an Wohngebäuden.

²⁹² Verbraucherschutzgesetz der Republik Litauen von 1994.

²⁹³ Art. 11 des Gesetzes vom 18. Dezember 1998 über Verträge zum Erwerb von Teilzeitwohnrechten.

²⁹⁴ Art. 11(1) der Verordnung zum Schutz von Käufern bei Verträgen zum Erwerb eines Teilzeitnutzungsrechts an Immobilien 2000.

²⁹⁵ Art. 7:48e(2) BW.

²⁹⁶ Art. 8(2) des Gesetzes vom 13. Juli 2000 zum Schutz der Erwerber von Nutzungsrechten an Gebäuden oder Wohnhäusern während einer bestimmten Zeit in jedem Jahr.

²⁹⁷ Art. 16 (6), Art. 49 (2) des Dekrets 275/93 vom 5. August.

In FRANKREICH³⁰³ scheinen nur Kreditvereinbarungen, die dem Verkäufer angezeigt wurden, zusammen mit dem Timesharing-Vertrag aufgelöst werden zu können. In der SLOWAKEI³⁰⁴ ist der Erwerber verpflichtet, die dritte Partei über den Widerruf zu informieren. In ÖSTERREICH³⁰⁵ und DEUTSCHLAND³⁰⁶ kann der Erwerber auch solche mit einem Dritten abgeschlossenen Verträge widerrufen, die mit dem Timesharing-Vertrag in Beziehung stehen („verbunden sind“). Dies kann insofern vorteilhafter für den Verbraucher sein, als es keiner „Vereinbarung“ (vgl. Art. 7, 2. Spiegelstrich) zwischen dem Dritten und dem Verkäufer bedarf.

6. Verbindlichkeit der Umsetzungsvorschriften

Alle Mitgliedstaaten haben die Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinie 94/47 als zwingendes Recht ausgestaltet.

7. Internationales Privatrecht

Artikel 9 bestimmt, dass die Mitgliedstaaten die erforderlichen Maßnahmen ergreifen, damit dem Erwerber der durch die Richtlinie gewährte Schutz unabhängig von dem jeweils anwendbaren Recht nicht vorenthalten wird, wenn die Immobilie in dem Hoheitsgebiet eines Mitgliedstaats belegen ist.

Aufgrund der Überschneidung mit den allgemeinen Regeln des Internationalen Privatrechts, unterscheiden sich die Umsetzungsvorschriften der einzelnen Mitgliedstaaten beträchtlich.

²⁹⁸ Art. 8 des Gesetzes Nr. 282 vom 23. Juni 2004 über den Schutz von Käufern bezüglich bestimmter Aspekte von Verträgen über den Erwerb von Teilzeitnutzungswohnrechten.

²⁹⁹ Art. 60d(1)(2) des Verbraucherschutzgesetzes.

³⁰⁰ § 16 des Verbraucherschutzgesetzes zu Teilzeitnutzungsverträgen (1997:218).

³⁰¹ Art. 12 des Gesetzes 42/1998 vom 15. Dezember 1998 zum Erwerb und zur Besteuerung von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien verbietet Klauseln, die Sanktionen oder Strafen für den Erwerber im Falle des Widerrufs oder der Beendigung des Vertrages vorsehen.

³⁰² § 6A Timeshare Act 1992

³⁰³ Art. L. 121-67 Code de la Consommation. Diese Bestimmung wird als möglicher Verstoß gegen EG-Recht angesehen.

³⁰⁴ § 58 CC. Die Beendigung des Kreditvertrages kann mit keinen durch den Anbieter oder einem Dritten veranlassten Sanktionen verbunden werden.

³⁰⁵ § 9(1) des Teilzeitnutzungsgesetzes.

³⁰⁶ § 358 CC.

Dennoch haben zumindest BELGIEN, ZYPERN, die TSCHECHISCHE REPUBLIK, UNGARN, IRLAND, ITALIEN und RUMÄNIEN die Vorschrift in enger Anlehnung an die Richtlinie umgesetzt.

Viele andere Länder haben versucht, die Ziele der Richtlinie auf andere Weise zu erreichen. Da die Zahl der möglichen Konstellationen sehr hoch ist, konzentriert sich die Darstellung auf einige signifikanten Beispiele. ÖSTERREICH, ESTLAND und POLEN verlangen beispielsweise, dass der Timesharing-Vertrag auf irgendeine Art mit dem Staatsgebiet dieser Länder verknüpft ist. Der erforderliche Zusammenhang zwischen dem Land und dem Vertrag kann z. B. aus der Tatsache resultieren, dass ein Angebot von dem Unternehmer an den Verbraucher oder umgekehrt in dem betreffenden Mitgliedstaat erfolgte. Darüber hinaus soll der Timesharing-Vertrag in ESTLAND und POLEN als mit dem jeweiligen Land verbunden betrachtet werden, wenn der Erwerber Einwohner dieses Landes ist oder die Immobilie in diesem Land belegen ist.

In SLOWENIEN ist das inländische Recht auf Verträge anwendbar, die auf der Grundlage von Geschäftsaktivitäten, die von einem slowenischen Unternehmen betrieben werden, abgeschlossen werden, und, wenn der Verbraucher seinen gegenwärtigen Wohnsitz in Slowenien hat, muss die Immobilie nicht einmal in einem Mitgliedstaat der EU belegen sein. Die Rechtsordnungen BULGARIENS, MALTAS, PORTUGALS und SPANIENS verlangen für die Anwendbarkeit ihres jeweiligen Verbraucherschutzrechts grundsätzlich, dass die betreffende Immobilie in ihrem Staatsgebiet belegen ist. Darüber hinaus ist das bulgarische Recht auch dann anwendbar, wenn das Recht des Mitgliedstaates, in welchem die Immobilie belegen ist, den Richtlinienvorgaben nicht entspricht oder keine Anwendung findet.³⁰⁷

DÄNEMARK, die NIEDERLANDE, SCHWEDEN und das VEREINIGTE KÖNIGREICH haben ausdrücklich bestimmt, dass die Immobilie nicht notwendigerweise in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union belegen sein muss, sondern auch in dem Gebiet eines Mitgliedstaates des Europäischen Wirtschaftsraumes (EWR). Damit das Verbraucherschutzrecht des VEREINIGTEN KÖNIGREICHS Anwendung findet, müssen entweder die Parteien der Timesharing-Vertrages zum Teil der Rechtsprechung eines Gerichts des Vereinigten Königreichs im Zusammenhang mit der Vereinbarung unterliegen oder der Angebotsempfänger muss seinen gewöhnlichen Wohnsitz im Vereinigten Königreich haben. Das SCHWEDISCHE Recht sieht

³⁰⁷ Art. 151 Verbraucherschutzgesetz.

hingegen vor, dass dem Verbraucher nur dann der Schutz der Schwedischen Bestimmungen zuteil wird, wenn das Recht, das eigentlich auf den Vertrag anwendbar wäre, das Recht eines Staates ist, der weder Mitglied der EU noch des EWR ist. Ähnlich in FINNLAND: Wenn die Immobilie in einem EWR-Staat belegen ist und das Recht eines Nicht-EWR-Staat Anwendung finden würde, findet das FINNISCHE Verbraucherschutzrecht insoweit auf Timesharing-Verträge Anwendung, als es einen effektiveren Verbraucherschutz gewährt als das ansonsten anwendbare Recht.

DEUTSCHLAND wendet sein inländisches Verbraucherschutzrecht auf Fälle an, in denen das anwendbare Recht nicht dasjenige eines EU-Mitgliedstaates oder EWR-Vertragsstaates ist und die Immobilie im Gebiet der EU oder des EWR belegen ist.³⁰⁸. Dies wird als richtlinienwidrig bewertet, weil die zwingende Anwendung des deutschen Rechts dem Verbraucher die Anwendung eines günstigeren Rechtes vorenthalten kann. In anderen Fällen bestimmt das deutsche Internationale Privatrecht die Anwendung des Rechts desjenigen Mitgliedstaates, der den engsten Zusammenhang mit dem Fall aufweist, wenn es einen Zusammenhang zwischen dem Timesharing Vertrag und einem der Mitgliedstaaten gibt. Solch ein Zusammenhang ist insbesondere anzunehmen, wenn der Vertrag auf Grund einer geschäftlichen Tätigkeit zustande kommt, die in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem EWR-Vertragsstaat entfaltet wird

In FRANKREICH und LUXEMBURG sind die jeweiligen nationalen Verbraucherschutzvorschriften auch auf Verträge anwendbar, deren Gegenstand eine im einem Nicht-EU-Staat belegene Immobilie ist. Aber in diesem Fall wird dem Verbraucher nur dann Schutz gewährt, wenn der Vertrag in einem Staat abgeschlossen wurde, in dem er seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat, oder wenn dem Vertrag in diesem Staat ein speziell ausgearbeitetes Angebot, eine Werbung oder eine vom Verbraucher vollzogene Handlung vorausgegangen ist. Darüber hinaus sind die Verbraucherschutzvorschriften Frankreichs und Luxemburgs anwendbar, wenn der Vertrag in einem Staat abgeschlossen wurde, in das der Verbraucher aufgrund eines Reise- oder Beherbergungsangebotes gereist ist, das die Geschäftsperson ihm in der Intention, ihm zur Unterzeichnung des Vertrages zu bewegen, gemacht hat.

³⁰⁸ Art. 29a(3) EGBGB; vgl. zu den Details auch Art. 29 und Art. 29a(1) EGBGB.

Nach ÖSTERREICHISCHEM Recht ist die Anwendbarkeit des Österreichischen Verbraucherschutzrechts auf bestimmte Artikel beschränkt, wenn das Timesharing-Objekt in einem anderen EWR-Staat belegen ist. Der Verbraucher wird nur durch die in den Art. 6, Art. 7(2), Art. 8 und Art. 9 des Teilzeitnutzungsgesetzes geregelten Maßnahmen geschützt. Diese Artikel handeln vom Widerruf des Timesharing-Vertrages (Art. 6) und von verbundenen Vereinbarungen (Art. 9). Darüber hinaus enthalten sie Bestimmungen über die Folgen der Ausübung des Widerrufsrechts auf andere Verträge (Art. 8) und in Bezug auf das Recht, Zahlungen zurückzufordern, die der Verkäufer bereits illegal entgegengenommen hat.

In LETTLAND wurde Art. 9 in einer Weise umgesetzt, die nicht vollkommen eindeutig ist. Es wird angeordnet, dass, wenn ein Timesharing-Vertrag abgeschlossen wurde und die Immobilie in einem anderen Staat belegen ist, das in diesem Staat geltende Recht zur Anwendung kommt, soweit es den Vorschriften des lettischen Gesetzes zum Schutz der Verbraucherrechte entspricht. Die Bestimmungen legen weder fest, ob die Immobilie im Gebiet eines Mitgliedstaates der EU belegen sein muss, noch legen sie fest, wie der Fall, dass das Recht des ausländischen Staates dem lettischen Recht nicht entspricht, behandelt werden soll. LITAUEN scheint Art. 9 der Richtlinie 94/47 überhaupt nicht umgesetzt zu haben.

Es ist höchst fraglich, ob solch eine punktuelle Bestimmung über Internationales Privatrecht in einer individuellen Verbraucherschutzrichtlinie wie der Richtlinie 94/47 enthalten sein sollte. Dies kann zu ungewollten Konflikten und Überschneidungen mit dem Abkommen von Rom über das auf vertragliche Schuldverhältnisse anzuwendende Recht und der geplanten Rom-I-Verordnung führen.³⁰⁹ Daher könnte in Betracht gezogen werden, die Fragen einer Regelung in der Rom-I-Verordnung zu überlassen. Es sollte außerdem berücksichtigt werden, dass die vom EuGH in der Entscheidung der Rs. C-381/98– *Ingmar*³¹⁰ vorgegebenen Leitlinien zu dem Ergebnis führen können, dass eine Rechtswahlklausel, die dem Verbraucher die ihm durch die Richtlinie gewährten Rechte entzieht, als gegen zwingendes Recht verstoßend und daher als unwirksam anzusehen ist.

³⁰⁹ Vgl. das Grünbuch der Kommission, KOM (2002) 654 endg., 17.

³¹⁰ EuGH, Urteil vom 9. November 2001, Rs. C-381/98 – *Ingmar GB Ltd. und Eaton Leonard Technologies Inc.*

8. Andere Verbraucherschutzmaßnahmen

Einige Mitgliedstaaten haben weitere Verbraucherschutzmaßnahmen ergriffen. Nur einige instruktive Beispiele sollen hier herausgestellt werden. In MALTA ist z. B. der Verkäufer (und jeder Verkaufsangestellter, der in seinem Namen handelt) zur Lizenzierung und Benutzung eines unverwechselbaren Identitätsnachweises verpflichtet. Außerdem gibt es strenge Verbotsvorschriften hinsichtlich exzessiver Verkaufstechniken und der Belästigung potentieller Timesharing-Käufer³¹¹. Der Verkäufer muss sicherstellen, dass ein Zeitraum von wenigstens sieben aufeinander folgenden Tagen in einem Kalenderjahr für Reparaturen, Instandhaltung, Reinigung und andere mit dem Unterhalt der Immobilie verbundene Zwecke reserviert wird; eine Person, die diese Vorschrift nicht einhält, macht sich einer Straftat schuldig. Auch BELGIEN und SPANIEN verlangen eine Lizenz.

In ITALIEN³¹² ist der Verkäufer zur Stellung einer Bank- oder Versicherungsbürgschaft für die Ausführung des Vertrages verpflichtet, wenn es sich bei ihm nicht um eine Kapitalgesellschaft oder aber eine Kapitalgesellschaft mit einem eingezahlten Aktienkapital von weniger als EUR 5 164 569 und ohne eingetragenem Hauptsitz oder anderen Niederlassungen im Staatsgebiet handelt. In jedem Fall ist der Verkäufer zur Stellung einer Bank- oder Versicherungsbürgschaft für die Fertigstellung der Immobilie verpflichtet, wenn sich diese noch im Bau befindet. Wenn die Sicherheiten nicht ausdrücklich im Vertrag erwähnt werden, ist dieser unwirksam. In SPANIEN muss der Erschaffer eines einzutragenden Timesharing-Rechts einen Versicherungsvertrag abschließen, um die Risiken bis zur Übertragung des Rechtes abzudecken. Der Gebäudeeigentümer ist zum Abschluss einer Versicherung zur Abdeckung der Verantwortlichkeit für die durch die Inhaber von Timesharing-Rechten begangenen unerlaubten Handlungen verpflichtet. Zusätzlich sieht das SPANISCHE Recht eine Pflicht des Verkäufers vor, Verträge mit Anbietern von Dienstleistung zu kündigen, falls mit dem Recht verbundene Dienstleistungen nicht erbracht werden.

Einige Mitgliedstaaten sehen präzisere Vorschriften für die Vermarktung von Timesharing-Verträgen vor. In BELGIEN müssen Anzeigen für Timesharing-Produkte in eindeutiger Weise erwähnen, dass es sich um direkte oder indirekte Werbung für den Verkauf von Rechten, die

³¹¹ Vgl. § 6 der Rechtsverordnung über die Werbung für Timesharing- und timesharingähnliche Produkte (Lizenzierung von OPC-Vertretern)

³¹² Art. 76(1), Art. 76(2), Art. 76(3) des Verbrauchergesetzbuchs.

die Nutzung von Immobilieneigentum auf Teilzeit-Basis betreffen, handelt. In der Annahme, dass der Verkauf von Timesharing-Objekten oft dadurch gefördert wird, dass der Verbraucher zu Verkaufsförderungsveranstaltung durch die Zusendung von Werbebriefen oder die Verteilung von Reklamezetteln auf der Straße (oft verstärkt durch das Versprechen von Werbebeschenken) eingeladen wird, sieht das FINNISCHE Recht vor, dass wenn das Timesharing dem Verkäufer in Person bei einer Werbe- oder Verkaufsveranstaltung angeboten werden soll, der Gewerbetreibende in der Einladung die Natur der Veranstaltung genau zu bezeichnen hat und die wichtigsten Informationen über die Art des Timesharing-Rechtes, den Verkaufspreis, die übrigen Kosten und das Timesharing-Objekt bereitstellt. Das Schriftstück soll für den Verbraucher während der Veranstaltung jederzeit verfügbar sein, wenigstens in der in der Einladung benutzten Sprache.

In RUMÄNIEN sind nach dem Gesetz 282/2004 die betreffenden Verträge zusätzlich den allgemeinen Regeln sowie allen anderen anwendbaren Sondervorschriften unterstellt. In diesem Zusammenhang kann angenommen werden, dass die Regelungen der rumänischen Verordnung Nr. 21/1992 oder des Verbrauchergesetzbuchs (Gesetz 296/2004) Anwendung finden.

In BULGARIEN besteht insoweit ein höheres Verbraucherschutzniveau, als nach einer Vorschrift des Zivilgesetzbuchs Vereinbarungen, die die Rechte des Verbrauchers ausschließen, unzulässig sind.

<i>Verbraucherrechtskompendium</i>	<i>Rechtsvergleichende Studie</i>	535
------------------------------------	-----------------------------------	-----