

**BERICHT ÜBER DIE ANWENDUNG  
DER 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*

-----

## **EINLEITUNG**

### **I) DIE UMSETZUNG IN DEN MITGLIEDSTAATEN**

#### *A. Der aktuelle Stand der Umsetzung*

#### *B. Bei der Umsetzung verwendete Methodiken und Formen*

1. Der Ansatz der wortgetreuen Umsetzung
2. Der innovative Ansatz

### **II) KOMMENTARE ZUR UMSETZUNG**

#### *A. Das Wesen des Rechts*

1. Fehlen eines eigenen Rechtsrahmens
2. Einrichtung eines eigenen Rechtsrahmens

#### *B. Der Anwendungsbereich*

1. Der Wortlaut der Richtlinie
2. Kommentare zur Vertragsdauer
3. Kommentare zur jährlichen Nutzungsperiode

#### *C. Die Unterlagen zu Informationszwecken*

1. Der Wortlaut der Richtlinie
2. Kommentare
3. Strafmaßnahmen
  - a. Unterlagen zu Informationszwecken
  - b. Werbung
4. Festgestellte Probleme
  - a. Inhalt
  - b. Pflicht zur Aushändigung der Unterlagen

#### *D. Der Vertrag*

1. Der Wortlaut der Richtlinie
2. Kommentare
3. Strafmaßnahmen
  - a. Schriftform
  - b. Inhalt

#### *E. Sprache und Übersetzung des Vertrags*

1. Der Wortlaut der Richtlinie
2. Kommentare
3. Strafmaßnahmen
4. Festgestellte Probleme
  - a. Unterlagen zu Informationszwecken
  - b. Vertrag
  - c. Übersetzung

*F. Recht auf Rücktritt und Vertragsauflösung*

1. Der Wortlaut der Richtlinie
2. Kommentare zum Rücktrittsrecht
3. Kommentare zum Recht auf Vertragsauflösung

*G. Mitteilung der Rechte auf Rücktritt und Vertragsauflösung*

1. Der Wortlaut der Richtlinie
2. Kommentare
3. Unsicherheit bei der Auslegung
4. Strafmaßnahmen

*H. Anzahlungen*

1. Der Wortlaut der Richtlinie
2. Kommentare
3. Strafmaßnahmen

*I. Auflösung des Kreditvertrags*

1. Der Wortlaut der Richtlinie
2. Kommentare

*J. Rechtsverzicht und Entbindung von Verpflichtungen*

1. Der Wortlaut der Richtlinie
2. Kommentare
3. Strafmaßnahmen

*K. Vorschriften des internationalen Privatrechts*

1. Der Wortlaut der Richtlinie
2. Kommentare
3. Festgestellte Probleme

### **III) ÜBERLEGUNGEN ZU EINER KÜNFTIGEN ANPASSUNG DER RICHTLINIE**

*A. Von der Richtlinie abgedeckte Vertragskategorien*

1. Vertragsdauer
2. Jährliche Nutzungsperiode

*B. Ausweitung des Schutzes*

1. Weiter gefaßtes Rücktrittsrecht
2. Zusätzliche Vertragsgarantien
3. Berücksichtigung der angewandten Verkaufstechniken

## **EINLEITUNG**

Im Rahmen des Arbeitsdokuments der Kommission vom 27. März 1998 (SEK(1998)527 endg.) zur Verbesserung der Anwendung der europäischen Rechtsvorschriften im Bereich des Verbraucherschutzes zeigte die Kommission neben anderen allgemeinen Denkansätzen die Möglichkeit auf, Berichte über die Umsetzung von Richtlinien in einzelstaatliches Recht vorzulegen.

Der Bericht über die Anwendung der Richtlinie 94/47/EG ist daher im Sinne dieser Anregung zu verstehen, die im übrigen allgemeinen Anklang bei den hochrangigen Verantwortlichen der Verbraucherpolitik in den verschiedenen Ländern fand.

Dieser Bericht, der die verschiedenen, von den Mitgliedstaaten bei der Umsetzung der Richtlinie 94/47/EG verfolgten Ansätze in umfassender und vergleichender Weise vorstellen soll, besteht aus drei Teilen. Der erste soll den aktuellen Stand der Umsetzung in den Mitgliedstaaten in Erinnerung rufen und konzentriert sich im wesentlichen auf die von den Mitgliedstaaten bei der Umsetzung angewandten formalen und methodischen Prinzipien.

Im zweiten Teil werden die Hintergründe der Umsetzung dargelegt und unter anderem die einzelstaatlichen Bestimmungen, die über das von der Richtlinie 94/47/EG vorgeschriebene Minimum an Verbraucherschutz hinausgehen, erörtert. Dieser Teil zeigt auch die Probleme und Diskussionspunkte im Zuge der Prüfung der verschiedenen einzelstaatlichen Umsetzungsbestimmungen auf.

Nach dem Aufzeigen der Probleme, vor denen Privatpersonen in ihrer Beziehung zu Anbietern von Verträgen über Teilzeitnutzungsrechte an Immobilien immer wieder stehen, werden in diesem Bericht schließlich in Form von Schlußfolgerungen eine Reihe von Überlegungen angestellt, durch die zum gegebenen Zeitpunkt die Diskussion über eine mögliche Anpassung und Änderung der Richtlinie 94/47/EG wieder aufgenommen werden kann.

Die Kommission ersucht die Interessenten, ihr bis zum 30. April 2000 Stellungnahmen zum vorliegenden Bericht bzw. zweckdienliche Angaben zu den im dritten Teil aufgeworfenen Fragen unter folgender Anschrift zukommen zu lassen:

Europäische Kommission  
Generaldirektion Gesundheit und Verbraucherschutz  
Referat C2  
Rue de la Loi 200  
B - 1049 Brüssel

## **I) DIE UMSETZUNG IN DEN MITGLIEDSTAATEN**

## A. Der aktuelle Stand der Umsetzung

Die Richtlinie 94/47/EG, die am 26. Oktober 1994 vom Europäischen Parlament und vom Rat verabschiedet und im Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften vom 29. Oktober 1994 (ABl. L 280, S.83) veröffentlicht wurde, verpflichtet die Mitgliedstaaten in Artikel 12 dazu, ihr innerhalb von dreißig Monaten ab der Veröffentlichung nachzukommen.

Bei Ablauf der Umsetzungsfrist (30. April 1997) hatten nur zwei Mitgliedstaaten (das Vereinigte Königreich und Deutschland) der Kommission ihre innerstaatlichen Bestimmungen zur Umsetzung der Richtlinie 94/47/EG mitgeteilt. Als letzter Mitgliedstaat hat Griechenland am 1. Oktober 1999 der Kommission die griechischen Umsetzungsbestimmungen übermittelt.

Die folgende Aufstellung gibt einen Überblick über die verschiedenen einzelstaatlichen Bestimmungen, mit denen die Richtlinie 94/47/EG umgesetzt wurde.

Belgien	Gesetz vom 11. April 1999,
Dänemark	Gesetz Nr. 234 vom 2. April 1997,
Deutschland	Gesetz vom 20. Dezember 1996,
Finnland	Gesetz 1162/97 vom 11. Dezember 1997,
Frankreich	Gesetz 98/566 vom 8. Juli 1998,
Griechenland	Gesetz vom 25. August 1999,
Irland	Verordnung Nr. 204 von 1997,
Italien	<i>Decreto-legge</i> (Gesetzesvertretende Verordnung) Nr. 427 vom 9. November 1998,
Luxemburg	Gesetz vom 18. Dezember 1998,
Niederlande	Gesetz vom 26.03.1997 und Verordnung vom 25. Juni 1997,
Österreich	Gesetz vom 27. März 1997,
Portugal	<i>Decreto-lei</i> (Gesetzesvertretende Verordnung) Nr. 275/93 vom 5. August 1993, abgeändert durch <i>Decreto-lei</i> (Gesetzesvertretende Verordnung) Nr. 180/99 vom 22. Mai 1999,
Schweden	Gesetz Nr. 218 vom 3. Juni 1997,
Spanien	Gesetz 42/98 vom 15. Dezember 1998,
Vereinigtes Königreich	<i>Timeshare Act</i> (Teilzeitnutzungsgesetz) von 1992, abgeändert durch die <i>Timeshare Regulations</i> (Teilzeitnutzungsverordnung) von 1997.

## B. Bei der Umsetzung verwendete Methodiken und Formen

### 1. Der Ansatz der wortgetreuen Umsetzung

Einige Mitgliedstaaten haben sich für eine Art der Umsetzung entschieden, die man als wortgetreue Umsetzung bezeichnen könnte, da die nationalen Bestimmungen im Wortlaut, in dem sie verabschiedet wurden, nur sehr wenig (oder sogar überhaupt nicht) von den Mindestanforderungen der Richtlinie abweichen (dabei handelt es sich im wesentlichen um

Dänemark, Deutschland, Finnland, Irland, Italien, Luxemburg, die Niederlande, Österreich und Schweden).

## 2. Der innovative Ansatz

Hier wird nicht nur auf gewisse Mitgliedstaaten Bezug genommen, die bereits vor der Verabschiedung der Richtlinie 94/47/EG in ihren Rechtssystemen über Vorschriften für Teilzeitnutzungsrechte an Immobilien verfügten, sondern auch auf andere Mitgliedstaaten, die im Zuge der Umsetzung den durch die Richtlinie vorgesehenen Verbraucherschutz noch verstärkten.

Vor der Verabschiedung der Richtlinie 94/47/EG gab es in vier Mitgliedstaaten (Frankreich, Griechenland, Portugal und Vereinigtes Königreich) Rechtsvorschriften für Verträge über den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien.

Außerdem sahen bestimmte, bereits vor der Verabschiedung der Richtlinie 94/47/EG bestehende Vorschriften (wie der britische *Timeshare Act* aus dem Jahre 1992 und die portugiesische Gesetzesvertretende Verordnung Nr. 275/93 aus dem Jahre 1993 gewisse Verbraucherschutzmaßnahmen vor, die strenger waren als die Vorgaben der Richtlinie 94/47/EG (so legten zum Beispiel diese beiden nationalen Rechtsinstrumentarien für den Erwerber eine Bedenkzeit von 14 Tagen fest, während die in der Richtlinie 94/47/EG vorgeschriebene Frist nur 10 Tage beträgt).

Bestimmte Mitgliedstaaten (Belgien, Frankreich, Portugal und Spanien) haben auch beschlossen, im Zuge der Umsetzung der Richtlinie den Verbraucherschutz (insbesondere im Bereich der Garantien) zu verstärken.

Im Vergleich zum Inhalt der Richtlinie 94/47/EG hat Frankreich seine Vorschriften im Sinne eines größeren Schutzes für den Erwerber beträchtlich verschärft, und zwar nicht nur durch die Aufnahme einer Reihe wichtiger Sanktionen (insbesondere der relativen Nichtigkeit von Verträgen mit einer Laufzeit von fünf Jahren, auf die der Erwerber bei verschiedenen Verletzungen der Pflichten des Verkäufers zurückgreifen kann), sondern auch durch die wesentliche Erweiterung des Anwendungsbereichs der von der Richtlinie im Falle von Rechtskonflikten vorgesehenen Vorschriften.

In Belgien hat man sich ebenfalls für eine Verstärkung des Schutzes des Erwerbers entschieden. Jeder Gewerbetreibende, der Verträge über den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien anbieten oder darüber Verkäufe abschließen will, muß nun anlässlich seiner Registrierung beim belgischen Wirtschaftsministerium sowie bei der Vorlage der Unterlagen zu Informationszwecken und des Vertrags den Beweis erbringen, daß er über ausreichende Garantien (zusätzlich zu den von der Richtlinie 94/47/EG im Falle der Errichtung der Immobilie geforderten) in Form einer Versicherung, einer Kautions oder einer Bankgarantie verfügt, die sicherstellen, daß er seine Pflichten gegenüber dem Erwerber einhält.

Außerdem geben die belgische Rechtsvorschriften dem Erwerber nicht nur die Möglichkeit des Rücktritts innerhalb von 15 Tagen, sondern auch der Kündigung des Vertrags innerhalb von einem Jahr, wenn Informationen im Vertrag fehlen.

Auch Portugal hat weitere Garantien vorgesehen, die zu Lasten des Eigentümers oder Betreibers gehen und die insbesondere auf folgende Punkte abzielen: Gewährleistung der Ausübung des Nutzungsrechts zum vereinbarten Zeitpunkt, Sicherstellung der ordnungsgemäßen Verwaltung und Instandhaltung der Immobilie, Schutz des Erwerbers in Hinblick auf bestehende Hypotheken oder andere Belastungen der Immobilie sowie Rückzahlung aller bezahlten Beträge, wenn der Erwerber keinen Zugang zur vereinbarten Immobilie hat.

Die portugiesischen Rechtsvorschriften sehen Bestimmungen für den Bereich der Teilzeitnutzungsrechte an Immobilien vor, durch die ein spezielles dingliches Wohnrecht eingeräumt werden kann (das der Genehmigung durch die portugiesische Behörde für Fremdenverkehr sowie den Formvorschriften für dingliche Rechte unterliegt), wobei das Gesetz auch die „nicht-dinglichen“ Nutzungsrechte regelt.

Ferner gestatten die portugiesischen Rechtsvorschriften die Vermarktung von Teilzeitnutzungsrechte nur in Wohneinheiten, die Teil von touristischen Einrichtungen sind. Diese Form der Verwertung, die von der Behörde für Fremdenverkehr genehmigt werden muß, darf nur einen bestimmten Prozentsatz der Wohneinheiten der Fremdenverkehrseinrichtung betreffen, so daß ein gewisser Anteil auch dem Hotelbetrieb vorbehalten bleiben muß.

In Spanien ist ebenfalls – abgesehen von den Garantien in Verbindung mit dem Verkauf einer in Bau befindlichen Immobilie – vorgesehen, daß der Eigentümer der Immobilie zwei Arten von Zusatzversicherungen hat. Die erste dient dazu, Schäden, die Dritten in der Zeit vom Angebot bis zur Übertragung der Teilzeitnutzungsrechte entstanden sind, abzudecken. Die zweite ermöglicht es, die Haftpflicht der Erwerber für die an den Immobilien und ihren Einrichtungen durch die Nutzung entstandenen Schäden abzudecken.

Wie in Portugal hat man auch in Spanien eine neue rechtliche Regelung der Verträge über den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien vorgesehen.

## II) KOMMENTARE ZUR UMSETZUNG:

### A. *Das Wesen des Rechts:*

#### 1. Fehlen eines eigenen Rechtsrahmens

Die Richtlinie 94/47/EG enthält keine Aussagen über die Rechtsnatur des Vertrags über das Teilzeitnutzungsrecht an einer Immobilie und überläßt den Mitgliedstaaten die rechtliche Einordnung des Vertrags. Die meisten Mitgliedstaaten haben im Zuge der Umsetzung der Richtlinie davon abgesehen, den Vertrag rechtlich zu klassifizieren.

Zu betonen ist, daß es im Vereinigten Königreich – obwohl keine Festlegungen bei der Änderung des *Timeshare Act 1992* über die Rechtsnatur dieser Verträge beschlossen wurden – durch die allgemeinen Rechtsvorschriften ausgeschlossen ist, daß Verträge über ein Teilzeitnutzungsrecht an einer Immobilie als dingliches Recht (da es nicht möglich ist, für ein und dieselbe Liegenschaft mehr als vier Personen in das Grundbuch einzutragen) oder als Mietrecht an einer Immobilie auf weniger als 21 Jahre (Ausschluß der Eintragung für diese Art von Miete) angesehen werden.

#### 2. Schaffung eines eigenen Rechtsrahmens

Lediglich zwei Mitgliedstaaten, Spanien und Portugal, haben sich entschlossen, einen eigenen Rechtsrahmen für diese Verträge zu schaffen. Spanien hat nach dem Vorbild Portugals beschlossen, den Verträgen über Teilzeitnutzungsrechte an Immobilien des Status dinglicher Rechte einzuräumen und sieht nunmehr für diese Verträge die gleichen Formvorschriften wie für dingliche Verträge vor (öffentliche Urkunde, Eintragung ins Grundbuch etc.).

Dennoch weisen die von den beiden Staaten eingerichteten Systeme einige Unterschiede auf.

Das spanische Umsetzungsgesetz 42/98 schreibt vor, daß die Teilzeitnutzungsrechte sich nur – bei sonstiger Nichtigkeit – auf zwei ausdrücklich festgelegten Formen ausrichten können. Entweder wird das Teilzeitnutzungsrecht als begrenztes dingliches Recht eingeräumt oder in Form eines saisonalen Mietverhältnisses mit einer Dauer von 3 bis 50 Jahren vereinbart, bei dem die Mieten im voraus zu zahlen sind.

In Portugal hingegen erlaubt man verschiedene Formen von Vertragsabschlüssen über den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien. Die Gesetzesvertretende Verordnung vom 22. Mai 1999 hat einen rechtlichen Rahmen geschaffen, der alle vertraglichen Situationen einschließt und regelt, wodurch für den Erwerber der größtmögliche Schutz ermöglicht wird.

So kann ein Teilzeitnutzungsrecht in Form eines periodischen dinglichen Wohnrechts eingeräumt werden und unterliegt nunmehr den Formvorschriften für dingliche Rechte (öffentliche Urkunde, Eintragung ins Grundbuch etc.).

Wird kein dingliches Recht begründet, dann regelt das portugiesische Rechtssystem auch Verträge über Forderungsrechte an der Teilzeitnutzung von Immobilien sowie andere neue

Vertragsformen, die aus der wirtschaftlichen Realität entstanden sind (zum Beispiel *cartões, clubes de férias, cartões turísticos*).

## **B. Der Anwendungsbereich:**

### 1. Der Wortlaut der Richtlinie

Gemäß Artikel 2 erster Gedankenstrich gilt die Richtlinie 94/47/EG für „... *einen Vertrag oder eine Gruppe von Verträgen mit einer Mindestlaufzeit von drei Jahren, durch den (die) 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.*“

Die Richtlinie 94/47/EG hat zwei verschiedene Zeiträume vorgesehen, die den Anwendungsbereich von Verträgen über die Nutzung einer oder mehrerer Immobilien bestimmen.

Der Vertrag zwischen dem Verkäufer und dem Erwerber muß für eine Dauer von mindestens drei Jahren abgeschlossen werden und dem Erwerber die Nutzung der Immobilie für einen bestimmten oder einen zu bestimmenden Zeitraum des Jahres von mindestens einer Woche gestatten.

### 2. Kommentare zur Vertragsdauer

Bezüglich der Mindestlaufzeit des Vertrags von drei Jahren haben die meisten Mitgliedstaaten ausdrücklich die in der Richtlinie 94/47/EG festgelegte Mindestgrenze übernommen. Der Anwendungsbereich der einzelstaatlichen Umsetzungsgesetze stimmt also in diesem Punkt mit der Richtlinie 94/47/EG überein, so daß Verträge über ein Nutzungsrecht von weniger als drei Jahren nicht darunter fallen.

Finnland ist eine Ausnahme, da in seinem Umsetzungsgesetz keine Vertragsdauer angegeben wird.

In Luxemburg ist im Anwendungsbereich des Umsetzungsgesetzes auch vorgesehen, daß es für Verträge gilt, die für eine befristete Laufzeit von unter drei Jahren abgeschlossen werden, sofern eine Verlängerungsklausel darin vorgesehen ist.

In Portugal ist für Verträge über dingliche Rechte vorgesehen, daß die Vertragsparteien die Laufzeit ihres Vertrags bestimmen können, sofern diese nicht weniger als 15 Jahre beträgt (wenn die Vertragsparteien eine kürzere Dauer als 15 Jahre festlegen, ist der Vertrag nichtig).

Bei Verträgen über Forderungsrechte (ungeachtet der Vertragsformen, die aus der wirtschaftlichen Praxis hervorgehen) kann die Dauer ebenfalls von den Vertragsparteien festgelegt werden, sofern sie nicht weniger als drei Jahre beträgt. Wenn die Vertragsparteien eine Vertragsdauer von weniger als drei Jahren bestimmen, werden die Verträge für nichtig erachtet.

Nachdem die Richtlinie 94/47/EG keine Obergrenze für die Vertragsdauer festgelegt hat, haben sich die meisten Mitgliedstaaten ebenfalls dafür entschieden, die Vertragsdauer nicht nach oben zu beschränken. Spanien und Portugal haben einen anderen Ansatz gewählt.

In Spanien wurde eine Höchstdauer von 50 Jahren festgelegt (sowohl für Verträge dinglicher Art als auch für Verträge über Mietverhältnisse, für die das Umsetzungsgesetz gilt). Wenn jedoch Verträge mit einer Laufzeit von über drei Jahren nicht unter die beiden ausdrücklich vom Umsetzungsgesetz vorgesehenen Formen fallen, werden sie automatisch als nichtig betrachtet.

In Portugal ist vorgesehen, daß Verträge über Nutzungsrechte von nicht dinglicher Art entweder auf Lebenszeit (wenn der Eigentümer selbst das Recht eingeräumt hat und keine andere Dauer bestimmt wird) oder für eine Laufzeit von höchstens 30 Jahren gelten (wenn eine andere Person als der Eigentümer das Recht eingeräumt hat). Bei Verträgen über dingliche Rechte und bei Fehlen einer vertraglichen Vereinbarung gilt der Vertrag als auf Lebenszeit abgeschlossen.

### 3. Kommentare zur jährlichen Nutzungsperiode

Bestimmte Mitgliedstaaten (Irland, Italien und die Niederlande) haben beschlossen, die gleichen Kriterien wie die Richtlinie 94/47/EG anzuwenden, und gehen somit von einem jährlichen Mindestzeitraum von sieben Tagen aus. Daher fallen alle Verträge, die einen bestimmten oder zu bestimmenden Zeitraum von weniger als sieben Tagen vorsehen, nicht in den Anwendungsbereich der nationalen Gesetze dieser Länder und werden von den allgemeinen Rechtsvorschriften der einzelnen Staaten geregelt.

Spanien sieht ebenfalls eine jährliche Nutzungsdauer von mindestens sieben Tagen vor, allerdings unterscheiden sich die Folgen bei Verträgen mit kürzeren Nutzungsperioden je nachdem, ob der Vertrag eine Laufzeit von mehr als drei Jahren (in diesem Fall wird der Vertrag als nichtig erachtet) oder weniger als drei Jahren (in diesem Fall gilt das spanische Umsetzungsgesetz nicht) hat.

In Portugal wurde eine Mindestdauer von sieben Tagen festgelegt; es ist jedoch vorgesehen, daß die jährliche Nutzungsdauer dreißig Tage nicht überschreiten darf. Verträge (über dingliche oder nicht dingliche Rechte) mit Zeiträumen von weniger als sieben oder mehr als dreißig Tagen sind ebenfalls nichtig.

Andere Mitgliedstaaten wie Belgien, Dänemark, Deutschland, Finnland, Frankreich, Luxemburg, Österreich, Schweden und das Vereinigte Königreich haben beschlossen, die jährliche Nutzungsdauer nicht auf mindestens sieben Tage festzulegen.

In diesen Mitgliedstaaten war es schon von Anfang an zulässig, daß Verträge auf bestimmte oder zu bestimmende Zeiträume von weniger als sieben Tagen auch in den Anwendungsbereich ihrer Umsetzungsmaßnahmen fallen. In Belgien ist es allerdings verboten, daß ein Vertrag über ein Teilzeitnutzungsrecht weniger als zwei Tage festlegt.

Darüber hinaus haben einige Mitgliedstaaten (Portugal und Spanien) ausdrücklich vorgesehen, daß der Verkäufer jedes Jahr mindestens eine Woche für die Reinigung und Instandhaltung reservieren muß.

## **C. Die Unterlagen zu Informationszwecken:**

### **1. Der Wortlaut der Richtlinie**

Gemäß Artikel 3 Absatz 1 der Richtlinie 94/47/EG ist der Verkäufer verpflichtet, „*jedem Interessenten, der Informationen über die Immobilie(n) wünscht, ein Schriftstück auszuhändigen, das außer einer allgemeinen Beschreibung dieser Immobilie(n) zumindest kurze, genaue Angaben über die im Anhang unter den Buchstaben a) bis g), i) und l) aufgeführten Punkte sowie einen Hinweis darüber enthält, wie weitere Informationen zu erhalten sind.*“

### **2. Kommentare**

In den meisten Mitgliedstaaten (Belgien, Dänemark, Finnland, Italien, Luxemburg, den Niederlanden, Österreich, Portugal und Spanien) wird die Informationspflicht des Verkäufers in bezug auf die Punkte, die in Artikel 3 Absatz 1 der Richtlinie aufgezählt sind, erweitert.

Nur die Niederlande haben festgelegt, daß alle im Anhang der Richtlinie 94/47/EG vorgesehenen Punkte in den Unterlagen zu Informationszwecken enthalten sein müssen.

In Belgien hat man außerdem vorgeschrieben, daß der Verkäufer dazu verpflichtet ist, in den Unterlagen zu Informationszwecken die Art, den Umfang und den Betrag der Garantien zur Gewährleistung der Erfüllung seiner verschiedenen Pflichten gegenüber dem Erwerber anzugeben.

### **3. Strafmaßnahmen**

#### **a. Unterlagen zu Informationszwecken**

Enthalten die Unterlagen zu Informationszwecken nicht alle in Artikel 3 Absatz 1 der Richtlinie 94/47/EG aufgezählten Punkte, ist - wenn der Vertrag bereits geschlossen ist - eine Geldstrafe die häufigste Strafmaßnahme in den Rechtsvorschriften von Belgien (wo es ebenfalls möglich ist, den Vertrag aufzulösen), Dänemark, Deutschland (wo auch die Möglichkeit besteht, innerhalb eines Monats vom Vertrag zurückzutreten), Finnland, Frankreich, Italien, Luxemburg, Österreich, Portugal (wo ferner die Möglichkeit besteht, die Tätigkeiten des Verkäufers zwei Jahre lang einzustellen sowie die den Verkäufer verurteilende Gerichtsentscheidung in seinen Geschäftsräumen und in einer Zeitung bekanntzumachen), Schweden und des Vereinigten Königreichs.

In einigen Staaten wird dem Erwerber ausdrücklich eine Entschädigung gewährt (in den Niederlande und Schweden). In Frankreich und Spanien ist auch die Nichtigkeit des Vertrags vorgesehen, wenn Informationselemente im Angebot fehlen.

Irland sieht keine ausdrücklichen Strafmaßnahmen vor, wenn der Verkäufer nicht alle Informationen in den Unterlagen angibt.

## b. Werbung

Gemäß Artikel 3 Absatz 3 der Richtlinie 94/47/EG muß in jeder Werbung angegeben werden, daß Unterlagen zu Informationszwecken erhältlich sind und wo sie angefordert werden können.

Lediglich vier Mitgliedstaaten (Dänemark, Frankreich, Portugal, Vereinigtes Königreich) belegen jede Art von Verstoß mit einer Geldstrafe. In Spanien ist die Nichtigkeit des Vertrags und die eventuelle Gewährung einer Entschädigung für die damit in Zusammenhang stehenden Verstöße vorgesehen.

In einigen Mitgliedstaaten (Spanien und Portugal) hat man außerdem beschlossen, die Verwendung von Bezeichnungen wie "multipropiedad" (d.h. wörtlich: Miteigentum) oder ähnlicher Begriffe in den Informations- und Werbeunterlagen über die Immobilie zu untersagen. In Italien hingegen ist die Bezeichnung "Teilzeiteigentum" ausdrücklich gestattet, allerdings nur bei Verträgen dinglicher Natur.

In Portugal besteht auch die Möglichkeit, die Tätigkeit des Gewerbetreibenden für die Dauer von zwei Jahren einzustellen und die ihn verurteilende Gerichtsentscheidung in seinen Räumlichkeiten und in einer Zeitung bekanntzumachen.

In Italien ist als mögliche Strafmaßnahme ebenfalls das Aussetzen der Tätigkeit des Gewerbetreibenden vorgesehen.

In Belgien muß in jeder Werbung, deren direktes oder indirektes Ziel in der Verkaufsförderung von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien besteht, dieses Ziel klar und deutlich erwähnt werden.

## 4. Festgestellte Probleme

### a. Inhalt

Einige Mitgliedstaaten (Italien und Spanien) haben – obwohl sie die Informationspflicht des Verkäufers verstärkten – nicht sämtliche Mindestanforderungen von Artikel 3 Absatz 1 der Richtlinie 94/47/EG übernommen, so daß ein Verstoßverfahren gegen diese beiden Länder eingeleitet wurde.

### b. Pflicht zur Aushändigung der Unterlagen

Dänemark hat im Zuge der Umsetzung präzisiert, daß diese Verpflichtung des Verkäufers nur dann gelte, wenn der Interessent die Absicht habe, sich bei einem Vertragsabschluß als Konsument zu verhalten.

Dänemark schließt somit die Aushändigung der Unterlagen aus, wenn der Interessent die Absicht hat, diese Informationen im Rahmen seiner beruflichen Tätigkeit zu verwenden.

Obwohl die Richtlinie 94/47/EG die von Artikel 3 Absatz 1 verfolgten Ziele nicht ausdrücklich anführt, scheint er im wesentlichen die Information der Verbraucher und nicht die der Konkurrenz anzustreben. Daher hat die Kommission beschlossen, kein Verstoßverfahren gegen Dänemark einzuleiten.

## **D. Der Vertrag**

### 1. Der Wortlaut der Richtlinie

Gemäß Artikel 4 erster Gedankenstrich der Richtlinie 94/47/EG muß „... *der Vertrag, der der Schriftform bedarf, mindestens die im Anhang genannten Angaben enthalten ...*“

### 2. Kommentare

Obwohl sich die meisten Mitgliedstaaten damit begnügten, Artikel 4 erster Gedankenstrich der Richtlinie in seinem Wortlaut umzusetzen, hat man in einigen Mitgliedstaaten (Belgien, Dänemark, Frankreich, Luxemburg, Portugal und Spanien) doch die Aufnahme neuer Elemente in den Vertrag vorgesehen.

So hat man zum Beispiel in Luxemburg und Belgien bestimmt, daß der Vertrag im Falle einer möglichen Teilnahme des Erwerbers an einem Tausch- oder Wiederverkaufssystem festhalten muß, daß dieser darauf hinzuweisen ist, daß eine solche Teilnahme keine Garantie für die tatsächliche Durchführung eines Tauschs oder Wiederverkaufs gibt (der Verkäufer hat den Erwerber auch über die typischen Elemente eines Tausch- und Wiederverkaufssystems, die die Möglichkeiten der praktischen Durchführung einschränken können, zu informieren).

Belgien verpflichtet den Verkäufer ferner dazu, eine Reihe von detaillierten Informationen über die Verwaltung und Geschäftsführung der Immobilie zu geben (wie zum Beispiel Auswahl der Geschäftsführer, Teilnahme an Versammlungen, Beiträge zu außergewöhnlichen Kosten und bei Zahlungsverzug vorgesehene Strafmaßnahmen). Außerdem sehen die belgischen Rechtsvorschriften vor, daß der Vertrag auch allfällige, die Immobilie belastende Hypotheken und bestehende dingliche Rechte anführen muß.

In Portugal wiederum besteht man insbesondere auf Informationen über die Wohnungseinheiten (z. B. ihre genaue Beschreibung, die Bezeichnung der Einheiten, die Gegenstand eines dinglichen Rechts sein können, den Anteil an der Gesamtzahl der Wohneinheiten der touristischen Einrichtung usw.) sowie auf den verschiedenen Garantien, für die der Verkäufer zuständig ist (z. B. jene zur Gewährleistung der guten Verwaltung und Instandhaltung der Immobilie oder zum Schutz des Erwerbers in bezug auf vorhandene Hypotheken oder andere, die Immobilie belastende dingliche Rechte).

### 3. Strafmaßnahmen

#### . Schriftform

Mehrere Mitgliedstaaten haben sich darauf festgelegt, bei Verstoß gegen das Erfordernis der Schriftform für den Vertrag (wie in Artikel 4 erster Gedankenstrich der Richtlinie 94/47/EG angegeben) den Verkäufer mit der Nichtigkeit des Vertrags zu strafen (Belgien, Deutschland, Frankreich, Italien, Schweden und Spanien).

In anderen Mitgliedstaaten ist als Sanktion eine Geldstrafe vorgesehen (Finnland, Dänemark, Portugal und Vereinigtes Königreich). In Portugal gibt es darüber hinaus die Möglichkeit, die

Tätigkeit des Gewerbetreibenden für zwei Jahre zu untersagen und seine gerichtliche Verurteilung in seinen Geschäftsräumen sowie in einer Zeitung zu veröffentlichen.

Dänemark ist der einzige Mitgliedstaat, in dem man der Ansicht ist, daß der Vertrag auch bei Nichteinhaltung der Schriftform vom Erwerber nicht angefochten werden kann.

In den Niederlanden, Irland und Luxemburg sind keine ausdrücklichen Strafmaßnahmen dafür in den Umsetzungsbestimmungen enthalten.

## . Inhalt

Bei Fehlen von Informationen im Vertrag (in dem alle Punkte gemäß Artikel 4 erster Gedankenstrich der Richtlinie 94/47/EG enthalten sein müssen) sind in den Mitgliedstaaten als Strafmaßnahmen entweder die Nichtigkeit des Vertrags (Belgien, Deutschland, Frankreich, Luxemburg und Schweden) oder eine Geldstrafe (Belgien, Dänemark, Finnland, Frankreich, Italien, Luxemburg, Niederlande, Österreich, Portugal, Spanien, Schweden und Vereinigtes Königreich) vorgesehen.

In Portugal kann der Gewerbetreibende ferner mit der Einstellung seiner Tätigkeit für zwei Jahre und der Bekanntmachung der ihn verurteilenden Gerichtsentscheidung in seinen Geschäftsräumen und in einer Zeitung bestraft werden.

Irland ist der einzige Mitgliedstaat, der in seinen Umsetzungsmaßnahmen nicht ausdrücklich eine Strafmaßnahme für das Fehlen von Informationen angibt (gegen diesen Mitgliedstaat ist ein Verstoßverfahren anhängig).

## **E. Sprache und Übersetzung des Vertrags:**

### 1. Der Wortlaut der Richtlinie

Artikel 4 zweiter und dritter Gedankenstrich der Richtlinie 94/47/EG legen fest, „ ... daß der Vertrag und das in Artikel 3 Absatz 1 genannte Schriftstück 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 muß. Der Mitgliedstaat, in dem der Erwerber seinen Wohnsitz hat, kann jedoch vorschreiben, daß der Vertrag auf jeden Fall zumindest in seiner oder seinen zu den Amtssprachen der Gemeinschaft zählenden Sprache(n) abgefaßt ist; und

*daß der Verkäufer dem Erwerber eine beglaubigte Übersetzung des Vertrages in der oder einer zu den Amtssprachen der Gemeinschaft zählenden Sprache des Mitgliedstaates aushändigen muß, in dem die Immobilie belegen ist.“*

### 2. Kommentare

Manche Mitgliedstaaten (Dänemark, Finnland, die Niederlande, Österreich und das Vereinigte Königreich) haben den Anwendungsbereich dieser Verpflichtung auf die Amtssprachen der Länder, die den Europäischen Wirtschaftsraum bilden, ausgedehnt.

Es ist zu beachten, daß die Richtlinie 94/47/EG in Artikel 4 zweiter Gedankenstrich den Mitgliedstaaten auch die Möglichkeit offengelassen hat, für den Vertrag ihre Amtssprachen

vorzuschreiben, solange der Erwerber weiterhin das Recht zu wählen hat (Irland, Italien und Spanien haben sich für die von der Richtlinie 94/47/EG angebotene Möglichkeit entschieden).

Bei zwei dieser Mitgliedstaaten (Irland und Spanien) bestehen jedoch, wie nachstehend ausgeführt wird, noch immer Anpassungsschwierigkeiten mit diesem Grundsatz der Wahlmöglichkeit.

### 3. Strafmaßnahmen

Hat der Erwerber nicht das Recht, die Sprache der Unterlagen zu Informationszwecken oder des Vertrags zu wählen, wird entweder der Vertrag für null und nichtig erklärt (Frankreich, Österreich, Schweden und Spanien) oder eine Geldstrafe verhängt (Belgien, Dänemark, Finnland, Frankreich, Luxemburg, Österreich, Portugal und Vereinigtes Königreich).

In Belgien kann der Erwerber auch die Aufhebung des Vertrags verlangen, falls der Verkäufer ihm nicht die ihm zustehende Wahlmöglichkeit gewähren sollte.

Portugal bestraft den Verkäufer dadurch, daß über ihn die Aussetzung der Berufsausübung (auf zwei Jahre) verhängt und in seinen Geschäftsräumen und in einer Zeitung der Beschluß, durch den er verurteilt worden ist, bekanntgemacht werden kann.

Deutschland sieht zwei verschiedene Rechtsfolgen vor, je nachdem ob das Recht, die Sprache zu wählen, bei den Unterlagen (ein Monat Rücktrittsrecht) oder beim Vertrag (Nichtigkeit) verwehrt worden ist.

Kommt der Verkäufer seiner Verpflichtung zur Vorlage einer Übersetzung des Vertrags nicht nach, so verhängen manche Mitgliedstaaten bei dieser Verfehlung entweder eine Geldstrafe (Belgien, Dänemark, Finnland, Frankreich, Italien, Österreich und Vereinigtes Königreich) oder erklären den Vertrag für nichtig (Frankreich). Schweden sieht vor, daß der Erwerber bei Fehlen einer Übersetzung das Recht hat, den Vertrag aufzulösen. Auch in Belgien ist es möglich, die Aufhebung des Vertrags zu beantragen.

### 4. Festgestellte Probleme

#### a. Unterlagen zu Informationszwecken

Gegen Schweden wurde wegen unkorrekter Umsetzung von Artikel 4 zweiter Gedankenstrich der Richtlinie 94/47/EG ein Verstoßverfahren eingeleitet.

Schweden hat diese Bestimmung dergestalt umgesetzt, daß das Recht auf die Wahl der Sprache nur für den Vertrag gilt.

Die Kommission war der Ansicht, daß eine entsprechende Analyse von Artikel 4 zweiter Gedankenstrich zu einer im Hinblick auf den verfolgten Zweck restriktiven Auslegung führt.

Artikel 4 zweiter Gedankenstrich muß in einem weitgefaßten Sinne verstanden werden, d.h. dergestalt, daß darunter nicht nur Privatpersonen fallen, die in einem Vertragsverhältnis zum Verkäufer stehen (Erwerber im eigentlichen Sinne), sondern auch Privatpersonen, die nicht in einem Vertragsverhältnis zum Verkäufer stehen (potentielle Erwerber).

## b. Vertrag

Verstoßverfahren wegen einer unzureichenden Umsetzung der Bestimmungen von Artikel 4 zweiter Gedankenstrich sind gegen Irland, Luxemburg und Spanien eingeleitet worden.

Das spanische Umsetzungsgesetz sieht vor, daß sowohl die Unterlagen als auch der Vertrag auf Spanisch oder einer der anderen spanischen Amtssprachen abgefaßt sein müssen, und zwar je nach dem Ort, wo der Vertrag geschlossen wird (wobei der Erwerber auch die Möglichkeit hat, die Unterlagen und den Vertrag in der Amtssprache des Staates zu erhalten, wo er seinen Wohnsitz hat).

Diese Umsetzung ist hinsichtlich Artikel 4 zweiter Gedankenstrich unzureichend, da darin nicht das Recht des Erwerbers vorgesehen ist, für die Unterlagen und den Vertrag die Amtssprache des Staates zu wählen, dessen Staatsangehöriger er ist.

Gegenstand der Verstöße betreffend Luxemburg und Irland ist die Möglichkeit, die Artikel 4 zweiter Gedankenstrich der Richtlinie 94/47/EG den Mitgliedstaaten einräumt, für den Vertrag ihre Landessprache vorzuschreiben, bei gleichzeitigem Recht des Erwerbers, sich für einen Vertrag zu entscheiden, der in der Sprache des Staates abgefaßt ist, dessen Staatsangehörigkeit er besitzt.

Diesbezüglich haben sowohl das luxemburgische als auch das irische Umsetzungsgesetz vorgesehen, daß der Vertrag, falls er mit einem Erwerber mit Wohnsitz im Großherzogtum Luxemburg beziehungsweise in Irland geschlossen wird, entweder in deutscher oder französischer Sprache (Luxemburg) oder in der Amtssprache des Mitgliedstaates, wo der Erwerber seinen Wohnsitz hat (Irland), abgefaßt sein soll.

Die Kommission ist der Ansicht, daß durch eine solche Umsetzung dem Erwerber die ihm zustehende Wahl der Sprache vorenthalten wird, denn die beiden in Artikel 4 zweiter Gedankenstrich eingefügten Sätze müssen dahingehend verstanden werden, daß sie einander ergänzen und nicht ausschließen.

## c. Übersetzung

Bei der Umsetzung hat Spanien diese dem Verkäufer obliegende Verpflichtung außer Acht gelassen (diese Beschwerde ist Gegenstand eines derzeit anhängigen Verstoßverfahrens).

Weiters wurde eine Beschwerde gegen Irland vorgebracht, wo in den Umsetzungsmaßnahmen vorgesehen ist, daß er Verkäufer eine Vertragsübersetzung ins Englische oder ins Gälische zu unterbreiten hat, je nachdem, welche der Erwerber wünscht.

An der irischen Umsetzung von Artikel 4 dritter Gedankenstrich ist zwar nichts auszusetzen, wenn die Immobilie in Irland oder in England belegen ist, sie wäre jedoch unzureichend, wenn die Immobilie in einem anderen Mitgliedstaat belegen ist. In einem solchen Fall wäre, sofern das irische Recht auf den Vertrag angewandt wird, der Verkäufer nicht verpflichtet, dem Erwerber (im Gegensatz zu Artikel 4 dritter Gedankenstrich) eine beglaubigte Übersetzung des Vertrags in der Sprache jenes Mitgliedstaats zu überreichen, in der die Immobilie belegen ist (diese Beschwerde ist Gegenstand eines anhängigen Verstoßverfahrens).

## **F. Recht auf Rücktritt und Vertragsauflösung:**

### 1. Der Wortlaut der Richtlinie

Gemäß Artikel 5 Absatz 1 der Richtlinie 94/47/EG hat der Erwerber „... folgende Rechte:

- *Er kann innerhalb von 10 Tagen nach Unterzeichnung des Vertrages durch beide Parteien oder ... eines verbindlichen Vorvertrags ... ohne Angabe von Gründen von dem Vertrag zurücktreten. ...*

- *Er kann innerhalb von drei Monaten nach Unterzeichnung des Vertrages durch beide Parteien oder ... eines verbindlichen Vorvertrags durch beide Parteien von dem Vertrag zurücktreten, 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 Gedankenstrich genannte Rücktrittsfrist.*

- *Macht der Erwerber von seinem Rücktrittsrecht binnen der unter dem zweiten Gedankenstrich vorgesehenen Frist von drei Monaten keinen Gebrauch und enthält der Vertrag nicht die ... genannten Angaben, so verfügt der Erwerber vom Tag nach Ablauf der Frist an gerechnet über die unter dem ersten Gedankenstrich genannte Rücktrittsfrist.“*

### 2. Kommentare zum Rücktrittsrecht

Für den Rücktritt, wie er unter dem ersten Gedankenstrich vorgesehen ist, haben die meisten Mitgliedstaaten die in Artikel 5 Nummer 1 der Richtlinie 94/47/EG festgelegte Frist von 10 Tagen vorgesehen.

Manche Mitgliedstaaten haben dem Erwerber jedoch ausdrücklich eine längere Frist eingeräumt. Sowohl Österreich als auch das Vereinigte Königreich (hier wurde jene Frist beibehalten, die im *Timeshare Act* von 1992 vorgesehen ist) gestatten dem Erwerber, binnen einer Frist von vierzehn Tagen zurückzutreten. Belgien wiederum hat beschlossen, dem Erwerber eine Frist von fünfzehn Tagen zu gewähren.

Portugal sah in seiner Gesetzesvertretende Verordnung von 1993 eine Rücktrittsfrist von vierzehn Tagen vor, hat sich jedoch dann für die in Richtlinie 94/47/EG erarbeitete Lösung entschieden.

Frankreich schließlich hat ein System eingeführt, das für den Erwerber einen bemerkenswerten Vorteil bietet. Die französischen Rechtsvorschriften sehen nämlich vor, daß das Angebot des Gewerbetreibenden schriftlich gemacht werden und über einen Zeitraum von sieben Tagen unwiderruflich gültig sein muß. Der Verbraucher verfügt also ab dem Zeitpunkt, zu dem er das Angebot erhält, über eine verbindliche Zusage des Gewerbetreibenden für den besagten Zeitraum, in dem er die verschiedenen Angebots Elemente prüfen kann.

Nimmt der Verbraucher das Angebot des Gewerbetreibenden an, sendet er es ihm unterzeichnet zurück. Erst ab dem Versand des angenommenen Angebots beginnt die Frist für das zehntägige Rücktrittsrecht zu laufen.

Der Erwerber verfügt also dank eines solches Systems über einen größeren Zeitraum, um seinen Ankauf zu überdenken.

### 3. Kommentare zum Recht auf Vertragsauflösung

Mit der Vertragsauflösung, wie sie in Artikel 5 Absatz 1 zweiter Gedankenstrich der Richtlinie 94/47/EG festgelegt wird, wird gegen das schuldhafte Verhalten des Verkäufers vorgegangen. Der Erwerber hat nämlich das Recht, den Vertrag binnen einer Frist von höchstens drei Monaten aufzulösen, wenn der Vertrag die im Anhang der Richtlinie angeführten Angaben zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Vertrags oder eines verbindlichen Vorvertrags nicht enthält.

Zwar kann das Recht auf Vertragsauflösung nicht ausgeübt werden, wenn der Gewerbetreibende sein schuldhaftes Verhalten (binnen dieser Dreimonatsfrist) behebt, der Erwerber verfügt jedoch über eine Rücktrittsfrist von 10 Tagen ab dem Zeitpunkt, zu dem der Verstoß nicht mehr vorliegt.

Die große Mehrheit der Mitgliedstaaten ist von den Bestimmungen der Richtlinie 94/47/EG nicht abgewichen, mit Ausnahme allerdings von Frankreich und Spanien (die beide bei schuldhaftem Vorgehen des Verkäufers den Vertrag für nichtig erklären) sowie von Belgien (wo das Recht des Erwerbers zur Auflösung ein Jahr ab Vertragsunterzeichnung besteht, im Gegensatz zu den von der Richtlinie vorgesehenen drei Monaten).

Ferner erlaubt Schweden dem Erwerber, den Vertrag aufzulösen, wenn ihm keine Vertragsübersetzung übermittelt worden ist.

Österreich hingegen sieht ein spezielles System für den Fall vor, daß die Angaben über das Recht zum Vertragsrücktritt im Vertrag fehlen. Es gibt keinen Zeitpunkt, ab dem die Rücktrittsfrist zu laufen beginnt, was zur Folge hat, daß der Erwerber zu jedem beliebigen Zeitpunkt nach Vertragsunterzeichnung zurücktreten kann.

## **G. Mitteilung der Rechte auf Rücktritt und Vertragsauflösung:**

### 1. Der Wortlaut der Richtlinie

Artikel 5 Absätze 2, 3 und 4 der Richtlinie 94/47/EG legen Folgendes fest: „*Will der Erwerber die Rechte gemäß Nummer 1 wahrnehmen, so teilt er dies entsprechend den im Vertrag gemäß Buchstabe l) des Anhangs dargelegten Modalitäten vor Fristablauf, und so, daß dies entsprechend den nationalen Rechtsvorschriften nachgewiesen werden kann, der Person mit, deren Name und Anschrift zu diesem Zweck im Vertrag angegeben sind. ...*

*Macht der Erwerber von dem Recht [zurückzutreten] Gebrauch, so ist er ... nur zur Erstattung der Kosten verpflichtet, die ... aufgrund des Vertragsabschlusses und des Rücktritts vom Vertrag anfallen ...*

*Macht der Erwerber von dem Rücktrittsrecht ... Gebrauch, so ist er zu keiner Erstattung verpflichtet.“*

## 2. Kommentare

Nur manche Mitgliedstaaten haben ausdrücklich die Art und Weise festgelegt, nach der der Erwerber bei der Mitteilung vorzugehen hat. Die Mitteilung erfolgt entweder schriftlich (Deutschland und Österreich), durch Übermittlung per Einschreiben (Belgien, Italien und Luxemburg) oder mittels Notariatsakts, wenn der Vertrag vor einem Notar errichtet wird (Spanien), oder aber in Form eines sog. Coupons (Frankreich).

Frankreich hat insofern einen einzigartigen Mechanismus vorgesehen, als das Angebot des Gewerbetreibenden dem Verbraucher in zweifacher Ausfertigung übersandt oder übergeben wird, wobei das ihm gehörende Exemplar einen abtretbaren Abschnitt enthält (Coupon mit Angabe des Namens und des Wohnorts bzw. des Firmensitzes des Gewerbetreibenden), wodurch die Inanspruchnahme des Rücktrittsrechts erleichtert werden soll. Es sei daran erinnert, daß die Frist zur Ausübung des Rücktrittsrechts nach dem französischen System erst ab dem Zeitpunkt läuft, an dem der Erwerber das unterzeichnete Angebot an den Gewerbetreibenden sendet.

## 3. Unsicherheiten bei der Auslegung

Was die Umsetzung von Artikel 5 Absatz 2 der Richtlinie 94/47/EG betrifft, haben manche Mitgliedstaaten spezielle Formalitäten vorgesehen, wie zum Beispiel die Verpflichtung, den Verkäufer schriftlich oder per Einschreiben zu benachrichtigen.

In Artikel 5 Nummer 2 der Richtlinie sind keinerlei besondere Formerfordernisse für die Mitteilungen über den Rücktritt und die Auflösung vorgesehen. Dieser Artikel erwähnt nur, daß ein Rücktritt und eine Auflösung auf nachweisbare Weise mitgeteilt werden müssen, und beschränkt sich somit auf den Verweis auf die einzelstaatlichen Vorschriften für einen solchen Nachweis.

Dieser Artikel ist übrigens anders formuliert als Artikel 5 der Richtlinie 85/577/EWG des Rates vom 20. Dezember 1985 (betreffend den Verbraucherschutz im Falle von außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen), der ausdrücklich vorsieht, daß die Mitgliedstaaten für die bei Mitteilungen vorgeschriebenen Modalitäten und Bedingungen zuständig sind.

Die Kommission war jedoch nicht der Ansicht, daß Formerfordernisse, wie Schriftform oder Versand eines Einschreibens, einen Verstoß gegen die vorliegende Richtlinie darstellen.

Bei Spanien vertrat die Kommission jedoch die Meinung, daß die Bedingung der notariellen Form zur Mitteilung des Rücktritts von einem vor einem Notar geschlossenen Vertrag eine starke Einschränkung des Zwecks von Artikel 5 Absatz 2 der Richtlinie 94/47/EG darstellen würde, da eine derartige Form der Mitteilung den Erwerber daran hindern würde, eine Mitteilung auf eine andere, nach einzelstaatlichem Recht zulässige, nachweisbare Weise zu machen (wie zum Beispiel durch einen einfachen Brief oder ein Einschreiben).

Die gegen Spanien vorgebrachte Beschwerde ist derzeit Gegenstand eines Verstoßverfahrens.

## 4. Strafmaßnahmen

Das Großherzogtum Luxemburg sieht die Verhängung einer Geldstrafe über den Verkäufer vor, falls er vom Erwerber die Erstattung bestimmter Kosten fordert (außer denjenigen, die im Zusammenhang mit Rechtshandlungen stehen, die für einen Rücktritt unbedingt durchgeführt werden müssen), damit dieser seine Rechte auf Rücktritt und Vertragsauflösung ausüben kann.

## **H. Anzahlungen:**

### 1. Der Wortlaut der Richtlinie

Gemäß Artikel 6 der Richtlinie 94/47/EG sehen „die Mitgliedstaaten in ihren Rechtsvorschriften ... vor, daß vom Erwerber vor Ablauf der ...Rücktrittsfrist keinerlei Anzahlungen geleistet werden dürfen.“

### 2. Kommentare

Die Mitgliedstaaten haben den Inhalt von Artikel 6 der Richtlinie 94/47/EG umgesetzt, wobei sie im Zusammenhang mit diesem Verbot unterschiedliche Konsequenzen vorsehen.

### 3. Strafmaßnahmen

Werden vom Erwerber Anzahlungen geleistet, so ist die am weitesten verbreitete Art der Strafe die Verhängung einer Geldstrafe über den Verkäufer, und zwar nach österreichischem Recht, nach belgischem Recht (der Verkäufer ist zur Rückerstattung binnen 30 Tagen nach der Mitteilung des Rücktritts des Erwerbers verpflichtet), nach dänischem, finnischem, französischem, irischem, italienischem Recht (Aussetzung der Berufsausübung des Verkäufers im Wiederholungsfall möglich), nach luxemburgischem, portugiesischem Recht (Aussetzung der Berufsausübung des Verkäufers auf zwei Jahre möglich, und Veröffentlichung des Beschlusses, durch den er verurteilt wird, in seinen Geschäftsräumen und einer Zeitung), nach britischem und nach schwedischem Recht.

Die spanischen Rechtsvorschriften sehen als Strafe die Nichtigkeit des Vertrags vor und zwingen den Verkäufer, dem Erwerber die geleisteten Anzahlungen in doppelter Höhe zurückzuerstatten.

Nur zwei einzelstaatliche Rechtssysteme (das deutsche und das niederländische) legen ausdrücklich keine Strafen fest und beschränken sich auf die Vorschrift, daß der Verkäufer die als Anzahlung entgegengenommenen Beträge zurückerstatten muß.

In diesen beiden Mitgliedstaaten ergeben sich jedoch aufgrund ihrer einzelstaatlichen Rechtssysteme andere Arten von Strafen.

Die Kommission hat insbesondere das deutsche System eingehend geprüft, das über bestimmte Mechanismen des Verbraucherschutzes, die die Einhaltung des Verbots gewährleisten sollen, verfügt.

Das deutsche System schützt den Erwerber, der trotz des Verbots auf Verlangen des Verkäufers möglicherweise eine Anzahlung geleistet hat. Der Erwerber hat hier nicht nur das Recht auf Rückerstattung der geleisteten Summen, sondern im Schadensfall auch auf den

Erhalt einer Entschädigung. Weiters hat hier der Erwerber das Recht, den Vertrag aufzulösen, selbst wenn die Rücktrittsfrist abgelaufen ist.

Das deutsche Recht schützt die Öffentlichkeit auch in allgemeiner Weise, wenn sich der Verkäufer nicht an das Verbot, Anzahlungen zu verlangen, hält. Der Verkäufer riskiert ein Berufsverbot (bei Übertretung dieses Verbots seinerseits wird eine Geldstrafe verhängt).

Die Berufs- und Verbraucherschutzverbände können weiters gegen Verkäufer, die entgegen Artikel 6 der Richtlinie 94/47/EG Anzahlungen annehmen oder verlangen, eine Unterlassungsklage einreichen.

## **I. Auflösung des Kreditvertrags**

### 1. Der Wortlaut der Richtlinie

Gemäß Artikel 7 der Richtlinie 94/47/EG sehen die Mitgliedstaaten *„in ihren Rechtsvorschriften ... 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 Rücktritt von dem Vertrag gemäß Artikel 5 Gebrauch macht.*

*Die näheren Bestimmungen für die Auflösung des Kreditvertrags werden von den Mitgliedstaaten festgelegt.“*

### 2. Kommentare

Alle Mitgliedstaaten haben den Inhalt von Artikel 7 der Richtlinie 94/47/EG korrekt umgesetzt.

Was die Auflösungsmodalitäten des Kreditvertrags anbelangt, so wurden diese nur von zwei Mitgliedstaaten genau beschrieben. Luxemburg und Belgien sehen vor, daß die Auflösung mittels Einschreibens erfolgen muß.

## **J. Rechtsverzicht und Entbindung von Verpflichtungen:**

### 1. Der Wortlaut der Richtlinie

Gemäß Artikel 8 der Richtlinie 94/47/EG sehen die Mitgliedstaaten *„in ihren Rechtsvorschriften vor, daß eine Vertragsbestimmung, wonach der Erwerber auf die Wahrnehmung der ihm aufgrund dieser Richtlinie eingeräumten Rechte verzichtet oder wonach der Verkäufer von den ihm aus dieser Richtlinie erwachsenden Verpflichtungen entbunden wird, den Erwerber nach den Bedingungen ihrer innerstaatlichen Rechtsvorschriften nicht bindet.“*

### 2. Kommentare

Artikel 8 der Richtlinie 94/47/EG ist von den Mitgliedstaaten wortgetreu umgesetzt worden. Manche einzelstaatliche Rechtsvorschriften zur Umsetzung haben der Unwirksamkeit dieser Vertragsklauseln ausdrückliche Strafen vorgesehen.

### 3. Strafmaßnahmen

Belgien, Frankreich, Luxemburg, Österreich und Portugal erklären Vertragsbestimmungen über einen Rechtsverzicht und eine Entbindung von Verpflichtungen für nichtig. Portugal sieht auch vor, daß der Gewerbetreibende die Aussetzung seiner Berufsausübung auf zwei Jahre riskiert und daß der Beschluß, durch den er verurteilt wird, in seinen Geschäftsräumen und einer Zeitung veröffentlicht werden muß.

## **K. Vorschriften des internationalen Privatrechts:**

### 1. Der Wortlaut der Richtlinie

Gemäß Artikel 9 der Richtlinie 94/47/EG ergreifen die Mitgliedstaaten *„die erforderlichen Maßnahmen, damit dem Erwerber unabhängig von dem jeweils anwendbaren Recht der durch diese Richtlinie gewährte Schutz nicht vorenthalten wird, wenn die Immobilie in dem Hoheitsgebiet eines Mitgliedstaats belegen ist.“*

### 2. Kommentare

Manche Mitgliedstaaten (Dänemark, Deutschland, Finnland, die Niederlande, Österreich, Schweden und das Vereinigte Königreich) haben den dem Erwerber gewährten Schutz auf Fälle ausgedehnt, in denen die Immobilie im Hoheitsgebiet eines Staates des Europäischen Wirtschaftsraums belegen ist.

Andere Mitgliedstaaten (Belgien, Frankreich und Luxemburg) haben beschlossen, den Schutz für den Erwerber auch auf Fälle auszudehnen, in denen die Immobilie außerhalb der Grenzen des Europäischen Wirtschaftsraums belegen ist:

- Frankreich und Luxemburg gewähren diesen Schutz jenen Erwerbern, die ihren Wohnsitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Gemeinschaft haben, sofern der Vertrag in dem Staat abgeschlossen wurde, wo der Erwerber seinen Wohnsitz hat, oder sofern die Kriterien von Artikel 5.2 des Übereinkommens von Rom erfüllt sind.

- Belgien gewährt diesen Schutz nur Erwerbern mit Wohnsitz in Belgien, und dies nur unter zwei Bedingungen. Das belgische Gesetz findet Anwendung, wenn der Vertrag in Belgien geschlossen wird oder wenn der Vertrag zwar nicht in Belgien geschlossen wurde, aber doch den Kriterien von Artikel 5.2 des Übereinkommens von Rom entspricht.

Obwohl sich die Richtlinie 94/47/EG nicht mit Fragen der Wahl des Gerichtsstandes in Verträgen über ein Teilzeitnutzungsrecht beschäftigt, haben manche Mitgliedstaaten beschlossen, Texte in ihre Umsetzungsmaßnahmen aufzunehmen, die den Erwerber schützen sollen.

Diesbezüglich haben drei Mitgliedstaaten (Belgien, Frankreich und Spanien) Strafen vorgesehen, wenn der Vertrag zwischen dem Erwerber und dem Verkäufer eine Klausel mit einer Zuständigkeitserklärung vorsehen sollte.

In Spanien wird jede Klausel für nichtig erklärt, die die Zuständigkeit einem Schiedsgericht zusprechen sollte, außer wenn sie dem Schiedsgericht für Verbraucherfragen zufällt oder wenn das gegenständliche Gericht paritätisch zusammengesetzt ist (Unternehmensvertreter und Vertreter der Verbrauchergruppen).

Frankreich und Belgien erklären ebenfalls jede Klausel für nichtig, die die Zuständigkeit den Gerichten eines Staates zusprechen sollte, der dem Brüsseler Übereinkommen von 1968 oder dem Übereinkommen von Lugano von 1988 nicht beigetreten ist, wenn entweder der Erwerber seinen Wohnsitz in Frankreich bzw. in Belgien hat oder wenn die Immobilie in einem Unterzeichnerstaat der oben erwähnten Übereinkommen belegen ist.

### 3. Festgestellte Probleme

Irland hat Artikel 9 der Richtlinie 94/47/EG nicht umgesetzt.

Das spanische, portugiesische und italienische Umsetzungsgesetz schränken den Schutz, der dem Erwerber durch Artikel 9 gewährt wird, insofern ein, als die Immobilie nur in dem jeweiligen Hoheitsgebiet belegen sein darf.

Zielsetzung von Artikel 9 der Richtlinie 94/47/EG ist nun aber zu gewährleisten, daß jeder Erwerber (unabhängig davon, ob er seinen Wohnsitz in einem Mitgliedstaat hat bzw. Staatsangehöriger eines Mitgliedstaats ist) bei einem Vertrag, der dem Recht eines Staates unterliegt, der nicht Mitglied der Europäischen Gemeinschaft ist, den Schutz der Richtlinie in Anspruch nehmen kann, sofern die Immobilie auf dem Hoheitsgebiet eines Mitgliedstaates belegen ist.

Die von Spanien, Portugal und Italien verabschiedeten Rechtsvorschriften würden sich dadurch erklären, daß die Gesetzgebung in diesen Mitgliedstaaten (aufgrund der traditionellen Regeln des internationalen Privatrechts) nur schwerlich über Verträge zu erkennen hätten, die sich auf Rechte über Immobilien beziehen, welche außerhalb ihres jeweiligen Hoheitsgebietes belegen sind.

Das europäische Übereinkommen über die gerichtliche Zuständigkeit und die Vollstreckung gerichtlicher Entscheidungen in Zivil- und Handelssachen vom 27. September 1968 sieht in Artikel 16 vor, daß bei dinglichen Rechten und Forderungsrechten an Immobilien ausschließlich die Gerichte des vertragschließenden Staates, in dem die Immobilie belegen ist, zuständig sind.

Allein von seiner Natur her ist jedoch ein Vertrag über ein Teilzeitnutzungsrecht einer Immobilie recht vielschichtig.

Der Gerichtshof hat kürzlich in der Rechtssache Travel Vac SL/Antelm Sanchis (C-423/97 vom 22. April 1999) festgestellt, daß sich der Vertrag, der ihm in diesem Rechtsstreit vorgelegt wurde, sowohl auf das Nutzungsrecht an einer Immobilie als auch auf die Erbringung unterschiedlicher Dienstleistungen beziehen könne. Da diese Dienstleistungen einen höheren Wert aufwiesen als das Nutzungsrecht an der Immobilie, hat der Gerichtshof die Ansicht

vertreten, daß ein solcher Vertrag nicht als einer betrachtet werden könne, der hauptsächlich von Rechten an Immobilien handle.

Es ist also nicht ausgeschlossen, daß ein Gericht eines Mitgliedstaates über einen Rechtsstreit bezüglich eines Vertrags entscheidet, der ein Teilzeitnutzungsrecht an einer Immobilie, die in einem anderen Mitgliedstaat belegen ist, zum Gegenstand hat.

Auch Belgien schränkt den Schutz des Erwerbers ein und zwar auf Fälle, in denen die Immobilie auf dem Hoheitsgebiet eines anderen Mitgliedstaats der Europäischen Gemeinschaft belegen ist. Kraft der belgischen Rechtsvorschriften kann nur ein Erwerber, der seinen Wohnsitz in Belgien hat, den Schutz laut Artikel 9 der Richtlinie 94/47/EG in Anspruch nehmen.

Luxemburg schränkt ebenfalls den Schutz laut Artikel 9 der Richtlinie ein und zwar ausschließlich auf jene Erwerber, die ihren Wohnsitz im Großherzogtum Luxemburg haben, wenn die Immobilie außerhalb des Hoheitsgebiets des Großherzogtums belegen ist. Das luxemburgische Recht sieht jedoch vor, daß bei Abschluß des Vertrags im Großherzogtum Luxemburg der Schutz von Artikel 9 der Richtlinie auch einem Erwerber ohne Wohnsitz in Luxemburg gewährt wird.

Die luxemburgischen Behörden haben vor kurzem die Kommission von ihrer Absicht in Kenntnis gesetzt, das Umsetzungsgesetz abzuändern, um der von Artikel 9 der Richtlinie 94/47/EG verfolgten Zielsetzung vollständig nachzukommen.

### **III. ÜBERLEGUNGEN ZU EINER KÜNFTIGEN ANPASSUNG DER RICHTLINIE**

Die Probleme, die Verbraucher in ihren Beziehungen zu Anbietern von Verträgen über Teilzeitnutzungsrechte an Immobilien hatten, bestanden nach der Annahme der Richtlinie 94/47/EG weiter.

Die für Verbraucherpolitik zuständigen Dienststellen der Kommission erhielten zahlreiche Beschwerden von Privatpersonen (24 % aller 1998 bei den Dienststellen der Kommission eingegangenen Beschwerden) und eine Vielzahl von Eingaben von Mitgliedern des Europäischen Parlaments.

Weiter erwähnt der Bericht von 1998 über die Tätigkeiten der Europäischen Verbraucher-Beratungsstellen ("Euroguichets") an die viertausend Beschwerden oder Anfragen zum Teilzeitnutzungsrecht an Immobilien (allein bei der Europäischen Verbraucher-Beratungsstelle in Montpellier betrafen über die Hälfte (52 %) der 1998 bearbeiteten Fälle diesen Bereich).

In den meisten Fällen, von denen die europäischen Instanzen Kenntnis nehmen konnte, ging es allerdings um verschiedene Probleme und Sachverhalte, die sich nach dem gegenwärtigen Stand der Richtlinie 94/47/EG nicht mit diesem Rechtsinstrument lösen lassen.

In den vorgebrachten Fällen ist nämlich hauptsächlich die Rede von einer einseitigen Vorgehensweise der Verkäufer, die nach Vertragsabschluß ihre vertraglichen Verpflichtungen abändern oder sie nicht erfüllen. Es handelt sich im wesentlichen darum, daß dem Erwerber andere jährliche Kosten verrechnet werden als ursprünglich im Vertrag vorgesehen, daß es dem Erwerber unmöglich ist, sein Weiterverkaufsrecht, obwohl dies vereinbart war, auszuüben, daß der Verkäufer den Bitten um Reservierung nicht nachgekommen ist und daß keine Eintragungen in den vorgesehenen Tausch- oder Weiterverkaufssystemen vorgenommen wurden.

Besonders unsicher gestaltet sich die Situation des Erwerbers dadurch, daß vielfach Unternehmen eingreifen, denen lediglich die Verwaltung von Immobilien obliegt und die von daher also formal beim Abschluß des ursprünglichen Vertrags überhaupt nicht Vertragspartei sind. Damit wird dem Erwerber die Geltendmachung seiner gesetzlichen oder vertraglichen Rechte noch zusätzlich erschwert.

Die Richtlinie 94/47/EG schützt den Verbraucher allerdings nur in bestimmten, klar festgelegten Bereichen, wie zum Beispiel in bezug auf die Verpflichtung des Verkäufers, vor Vertragsabschluß eine bestimmte Reihe von genauen Angaben zu machen, auf das Recht des Erwerbers auf Rücktritt und Auflösung sowie auf das Verbot für den Verkäufer, während der Rücktrittsfrist Anzahlungen zu verlangen.

Allerdings haben manche Mitgliedstaaten (wie Portugal) wiederum beschlossen, den Verbraucherschutz beträchtlich zu erweitern und verfügen nun über Gesetze, die den neuen, in der Praxis entstandenen Problemen und Sachverhalten Rechnung tragen dürften.

Es muß jedoch auch festgestellt werden, daß der überwiegende Teil der Mitgliedstaaten die Möglichkeiten zu vorteilhafteren Bestimmungen, die durch Artikel 11 der Richtlinie

94/47/EG angeboten wird, nicht genutzt hat und demzufolge der Verbraucherschutz auf das in der Richtlinie vorgesehene Ausmaß beschränkt bleibt.

Der Vertrag zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft schreibt in seinem Artikel 153 vor, daß es Aufgabe der Gemeinschaft ist, dafür Sorge zu tragen, daß die Interessen der Verbraucher gefördert werden und ein hohes Verbraucherschutzniveau gewährleistet wird. Maßnahmen für eine Mindestharmonisierung, wie sie Richtlinien nun einmal darstellen, sind weiterhin eines der Mittel, um diese Ziele zu verwirklichen. Artikel 153 schafft eine "Dialektik" zwischen dem Vorgehen der Gemeinschaft und jenem der Einzelstaaten.

Das Subsidiaritätsprinzip, dem die Gemeinschaftsmaßnahmen auf dem Gebiet des Verbraucherschutzes unterliegen, bleibt als entwicklungsfähiges, dynamisches, flexibel anwendbares und pragmatisches Konzept bestehen. Festgeschrieben ist diese Dynamik, durch die die Subsidiarität gekennzeichnet sein soll, auch im Protokoll über die Anwendung des Subsidiaritätsprinzips und des Verhältnismäßigkeitsprinzips, welches im Anhang zum Vertrag von Amsterdam enthalten ist.

Eine gemeinschaftliche Maßnahme ist gemäß diesem Prinzip dann gerechtfertigt, wenn durch Maßnahmen der Mitgliedstaaten die Ziele nicht hinreichend verwirklicht werden können und sich durch eine gemeinschaftliche Aktion besser realisieren lassen.

Wenn demnach gemeinschaftliche Maßnahmen zwar ergriffen wurden, diese jedoch zur Erreichung eines Zieles unzureichend erscheinen, wäre eine weitere gemeinschaftliche Maßnahme nicht gerechtfertigt, falls es durch die Vorgehensweise der Mitgliedstaaten an sich gelänge, das verfolgte Ziel zu erreichen.

Nun muß aber festgestellt werden, daß die Unzulänglichkeiten der Richtlinie 94/47/EG ebenfalls in den meisten einzelstaatlichen Rechtsvorschriften wiederzufinden sind und somit in ihrer Rechtswirkung an die Verbraucher weitergegeben werden.

Angesichts dieser Feststellung und im Lichte des Subsidiaritätsprinzips muß man sich die Frage stellen, ob eine weitere Vorgehensweise auf Gemeinschaftsebene in Form einer Abänderung der derzeitigen Richtlinie nicht ins Auge gefaßt werden sollte.

Es sollten mit Hinblick auf umfassenden Verbraucherschutz und die Erfüllung der Erwartungen der Verbraucher zwei Handlungsschwerpunkte geprüft werden, nämlich einerseits die Ausweitung der Kategorien von Verträgen, die von der Richtlinie 94/47/EG erfaßt werden, und andererseits die Konzeption eines Schutzes, der weiter gesteckt ist als derjenige, den die Richtlinie nach dem bisherigen Stand vorsieht.

## **A. Von der Richtlinie abgedeckte Vertragskategorien**

### **1. Vertragsdauer**

Im zweiten Teil dieses Berichts wurde angeführt, daß die meisten Mitgliedstaaten bei der Umsetzung beschlossen haben, denselben Anwendungsbereich wie die Richtlinie 94/47/EG vorzusehen. Die einzelstaatlichen Umsetzungsmaßnahmen gelten also nur bei Verträgen, die für eine Dauer von mindestens drei Jahre abgeschlossen wurden.

Die in Richtlinie 94/47/EG vorgesehene Mindestdauer von drei Jahren war insbesondere dadurch gerechtfertigt, als man bestrebt war, dem Markt Stabilität zu verleihen (Dok. KOM (92)220 vom 13.5.1992). Der in der Richtlinie vorgesehene Schutz wurde demnach denjenigen Erwerbern nicht gewährt, die auf Basis ihrer Ankäufe Spekulationsgeschäfte tätigen wollten.

Nun hat die Kommission festgestellt, daß die Branche derzeit neue Verträge anbietet, die zwar Teilzeitnutzungsrechte zum Gegenstand haben, aber für eine Dauer von weniger als drei Jahren abgeschlossen werden, was oftmals nur ein Weg sein dürfte, die Umsetzungsgesetze zu umgehen.

Der Kommission ist zum Beispiel vor kurzem zur Kenntnis gelangt, daß in Spanien (nach Verabschiedung des spanischen Gesetzes 42/98) neue Produkte vertrieben werden, die sich grundsätzlich dem Anwendungsbereich der Richtlinie 94/47/EG entziehen sollen.

Um in den Genuß dieser neuen Produkte kommen zu können, muß der Verbraucher für 35 Monate einem Club beitreten, der es ihm gegen Zahlung eines Jahresbeitrags ermöglicht, diese Produkte jedes Jahr während eines bestimmten Zeitraums zu nutzen.

Am Ende der 35monatigen Zugehörigkeit zu dem Club haben die Mitglieder die Möglichkeit, entweder ihre Mitgliedschaft laufend zu erneuern (jede Erneuerung erstreckt sich auf einen Zeitraum von 35 Monaten) oder vom Club ein Teilzeitnutzungsrecht zu erwerben.

Aufgrund der ersten Laufzeit von 35 Monaten würden nun die Verbraucher nicht den Schutz der Richtlinie 94/47/EG genießen, was zur Vermutung Anlaß gibt, daß diese Verträge letztendlich das Ziel hätten, die Rechtsvorschriften zu umgehen.

Um nähere Auskünfte über die Beschaffenheit und die Funktionsweise dieser neuen Produkte einzuholen, hat die Kommission sich im Mai 1999 an eine Gesellschaft gewandt, die solche Produkte vertreibt.

Eine befriedigende Antwort bezüglich der laut Richtlinie zu erfüllenden Anforderungen hat die Kommission bislang nicht erhalten.

**Ist nun die Einschränkung des Anwendungsbereichs der Richtlinie hinsichtlich der Vertragsdauer zu revidieren, damit alle Verträge, die ein Teilzeitnutzungsrecht an Immobilien zum Gegenstand haben, nach einem einheitlichen Schema geregelt werden können?**

## 2. Jährliche Nutzungsperiode

Indem die Richtlinie 94/47/EG eine jährliche Nutzungsdauer von mindestens sieben Tagen vorschreibt (da eine Woche bei allen Formen von Teilzeitnutzung die am häufigsten verbreitete Nutzungsdauer war (Dok. KOM (92)220 vom 13.5.1992)), haben auch jene Erwerber keinen Schutz, die einen Vertrag über ein Teilzeitnutzungsrecht abschließen, dessen Dauer unter einer Woche pro Jahr liegt.

Um diesen Schutz so weit wie möglich auszudehnen, haben die meisten Mitgliedstaaten beschlossen, entweder alle Verträge über ein Teilzeitnutzungsrecht, unabhängig von einer wie

auch immer gearteten jährlichen Mindestnutzungsdauer, zu schützen oder Verträge über eine Dauer von weniger als sieben Tagen zu verbieten.

Nur die Niederlande, Irland und Italien haben den Ansatz der Richtlinie nachvollzogen und bieten keinen Schutz für Erwerber eines Nutzungsrechts für die Dauer von weniger als sieben Tagen.

Manche einzelstaatlichen Rechtsvorschriften könnten demnach keinen ausreichenden Schutz für Erwerber von Verträgen bieten, die eine Nutzungsdauer von weniger als sieben Tagen vorsehen (wie zum Beispiel ein Nutzungsrecht über sechs Tage, wobei ein Tag für die Wartung der Immobilie vorgesehen wäre).

**Sollten die Einschränkungen der jährlichen Nutzungsdauer zur Ausweitung des Schutzes der Richtlinie auf alle Verträge über ein Teilzeitnutzungsrecht an Immobilien revidiert werden?**

## **B. Ausweitung des Schutzes**

### 1. Weiter gefaßtes Rücktrittsrecht

Der ursprüngliche Vorschlag der Kommission (ABl. C 222 vom 29.8.1992, S. 5) sah vor, daß dem Erwerber ein Rücktrittsrecht von 14 Tagen ab Vertragsunterzeichnung eingeräumt wird. In diesem Vorschlag betrug die Rücktrittsfrist sogar 28 Tage ab Vertragsunterzeichnung, wenn das Nutzungsrecht in einem Staat ausgeübt wird, in dem der Erwerber nicht seinen Wohnsitz hat.

Diese Fristen waren hauptsächlich durch die Tatsache gerechtfertigt, daß die Verträge über Teilzeitnutzungsrechte an einer Immobilie zum überwiegenden Großteil in der Urlaubszeit abgeschlossen werden (also zu einer Zeit, in der der Erwerber nicht vollkommen frei über Zeit und „innere Ruhe“ verfügt, um sich seinen Kauf reiflich zu überlegen) und daß die Immobilie oft in einem Staat belegen ist, dessen Rechtsvorschriften sich von jenen des Erwerbers unterscheiden.

In der Lösung, die schließlich mit der Richtlinie 94/47/EG gewählt wurde, wird dem Erwerber das Recht zum Rücktritt binnen zehn Tagen nach Vertragsunterzeichnung eingeräumt.

Manche Mitgliedstaaten hielten es für richtig, diesen Zeitraum entweder auf vierzehn Tage (Österreich und das Vereinigte Königreich) oder auf fünfzehn Tage (Belgien) ab Vertragsunterzeichnung zu verlängern.

In den Beschwerden, die an die Kommission gerichtet werden, ist häufig die Rede von äußerst übereilten Vertragsabschlüssen, bei denen es dem Erwerber oft nicht möglich war, vor Ort in aller Ruhe Antwort auf seine Fragen zu erhalten.

Die Anzahl der Tage nach dem Vertragsabschluß ist jedoch von grundlegender Bedeutung, da der Erwerber in dieser Zeit entscheidet, ob er bei seinem Kauf bleibt oder nicht — und zwar hauptsächlich in Abhängigkeit der Antworten, die der Verkäufer auf die ihm vom Erwerber gestellten Anfragen erteilt.

**Ist also das Rücktrittsrecht zu erweitern (wie in Belgien, Österreich und im Vereinigten Königreich), damit der Erwerber die Möglichkeit hat, die Verpflichtungen aus den geschlossenen Verträgen und den damit verbundenen Rechten besser abzuschätzen?**

## 2. Zusätzliche Vertragsgarantien

Wenngleich in der Richtlinie 94/47/EG (Anhang, Ziffer 5 Buchstabe d) gewisse Garantien zu Lasten des Verkäufers vorgesehen sind, reichen diese nicht aus, um die Einhaltung seiner verschiedenen Verpflichtungen zu gewährleisten.

Nur wenn sich das Nutzungsrecht auf eine im Bau befindliche Immobilie bezieht, sieht die Richtlinie 94/47/EG vor, daß der Verkäufer Garantien über die ordnungsgemäße Fertigstellung der Immobilie sowie Garantien für die Rückerstattung der geleisteten Summen, wenn es zu keiner Fertigstellung kommt, beibringen muß.

Die Richtlinie 94/47/EG sieht jedoch keine Garantien für andere Sachverhalte vor, in denen der Verkäufer für seine Verfehlungen haften würde (nur Belgien, Portugal und Spanien haben weitere Garantien zu Lasten des Gewerbetreibenden beschlossen).

Die von der Richtlinie 94/47/EG betroffenen Verträge weisen außerdem eine Besonderheit auf, die den Gedanken nahelegen könnte, zu einem späteren Zeitpunkt weitere Garantien zu Lasten des Verkäufers einzuführen.

Den Verpflichtungen, die den Vertragspartnern obliegen, kommen diese nämlich mit beträchtlichem zeitlichen Anstand nach; denn während der Erwerber im allgemeinen den Gesamtpreis innerhalb eines Monats nach Vertragsunterzeichnung zahlen muß, erbringt der Verkäufer seine Leistungen erst später.

Desgleichen könnte es – in Anbetracht der Tatsache, daß sich die Leistungen des Verkäufers über sehr lange Zeiträume erstrecken – zweckmäßig sein vorzusehen, daß der Verkäufer ausreichende Mittel nachweisen muß, die die Erfüllung seiner vertraglichen Verpflichtungen gewährleisten.

Der Gemeinschaftsgesetzgeber hat bereits ein derartiges System für andere Verträge vorgesehen, bei denen die Erfüllung der Leistungen der Vertragspartner zeitlich nicht zusammenfällt. Die Richtlinie 90/314/EG vom 13. Juni 1990 über Pauschalreisen sieht in Artikel 7 vor, daß der Verkäufer ausreichende Garantien darüber nachweisen können muß, daß im Fall der Zahlungsunfähigkeit oder des Konkurses die Erstattung gezahlter Beträge und die Rückreise der Verbraucher sichergestellt sind.

Obwohl von dem in der Richtlinie 90/314/EG vorgesehenen System nur zwei genau festgelegte Sachverhalte betroffen sind, haben manche Mitgliedstaaten (wie Griechenland und Portugal) bei der Umsetzung dieser Richtlinie beschlossen, den Anwendungsbereich von Artikel 7 auf sämtliche vertraglichen Verpflichtungen des Verkäufers auszuweiten.

**Sollten nun weitere, zu Lasten des Verkäufers gehende Vertragsgarantien oder ein ähnliches System wie in Richtlinie 90/314/EG vorgesehen werden?**

### 3. Berücksichtigung der angewandten Verkaufstechniken

Der Grundsatz, daß Anzahlungen gemäß Artikel 6 der Richtlinie 94/47/EG verboten sind, erklärt sich insbesondere aus folgenden Gründen: Erstens wird in der Timesharing-Branche mit aggressiven Verkaufspraktiken operiert, zweitens soll dem Erwerber das Recht auf Rücktritt ohne Druck gewährleistet sein, und drittens sollen Probleme in der Praxis bei der Rückzahlung von als Anzahlung geleisteten Summen vermieden werden.

Ausnahmen von diesem Verbot von Anzahlungen könnten für bestimmte Fälle ins Auge gefaßt werden, in denen Verträge ohne Druck und ohne aggressive Praktiken der Verkäufer ausgehandelt und geschlossen werden. Dies wäre zum Beispiel gegeben, wenn der Verbraucher den Verkäufer auf eigenen Entschluß aufsucht, um erste Gespräche zu führen, und schließlich mit letzterem einen Vertrag abschließt. In einem solchen Fall wären die Zwänge auf seiten des Erwerbers wesentlich geringer, wenn dieser dann sein Rücktrittsrecht geltend machen möchte.

Als Abhilfe bei den praktischen Problemen im Zusammenhang mit der Rückerstattung von Anzahlungen, die in Händen des Verkäufers sind, könnte ein System der Hinterlegung von Anzahlungen bei einem Treuhänder (zum Beispiel einem Kreditinstitut) eingerichtet werden, der gesetzlich verpflichtet wäre, die Summen sofort zugunsten des Erwerbers freizugeben, falls dieser fristgerecht sein Rücktrittsrecht geltend macht.

**Muß nun die Frage gestellt werden, ob es angebracht ist, Ausnahmebestimmungen zum Verbot von Anzahlungen vorzusehen?**