

Präs. 1615-6/96

An das
Präsidium des Nationalrates

Parlament
1017 W i e n

BUNDT GESETZENTWURF	
Zl.	69-GE/10-96
Datum: 11. OKT. 1996	
Verteilt 15-10-96 Leng	


Dr. Bauch

Betrifft: Stellungnahme zum Entwurf eines Bundesgesetzes
über den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an
unbeweglichen Sachen (Teilzeitnutzungsgesetz - TNG)

Ich beehre mich, anliegend 25 Ausfertigungen der vom
Begutachtungssenat I am 9. Oktober 1996 beschlossenen
Stellungnahme des Obersten Gerichtshofes zu übermitteln.

Wien, am 9. Oktober 1996
Dr. Steininger

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:





Der Begutachtungssenat I des Obersten Gerichtshofes hat in der Sitzung vom 9. Oktober 1996 zu dem vom Bundesministerium für Justiz am 26. August 1996 zu GZ 7.012B/19-I.2/1996 übermittelten **Entwurf eines Bundesgesetzes über den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an unbeweglichen Sachen (Teilzeitnutzungsgesetz - TNG)** nachstehende

S t e l l u n g n a h m e

beschlossen:

Der Gesetzesentwurf beruht auf 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 Teilnutzungsrechten an Immobilien (sogenanntes "Time-Sharing"). Diese Richtlinie (im folgenden kurz: RL) wurde gemäß Art. 100 a EGV ("Maßnahmen zur Angleichung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Mitgliedstaaten, welche die Errichtung und das Funktionieren des Binnenmarktes zum Gegenstand haben") erlassen und betrifft nur zwei Teilbereiche des Verbraucherschutzes bei "Time-Sharing"-Verträgen, nämlich die Information über die (künftigen) Vertragsinhalte und Einzelheiten der Übermittlung dieser Information, sowie das Verfahren und die Einzelheiten des Rücktrittsrechts. Über diese "programmatische Erklärung" des Art. 1 RL hinaus setzt die Richtlinie aber auch die Mindestangaben fest, die in einem Time-Sharing-Vertrag enthalten sein müssen und geht damit über die Normierung bloßer vorvertraglicher Informationspflichten weit hinaus.

Präs. 1615-5/96

2

Für alle übrigen Aspekte des Time-Sharing bleiben die Mitgliedstaaten in ihren Regelungen frei; das gilt insbesondere für die Festlegung der Rechtsnatur des sogenannten Teilnutzungsrechtes. Außerdem bleibt es den Mitgliedstaaten vorbehalten, vorteilhaftere Bestimmungen zum Schutz der Erwerber zu erlassen oder beizubehalten (Art. 11 RL). Mit Rücksicht darauf, daß die Richtlinie für jeden Mitgliedstaat hinsichtlich des zu erreichenden Zieles verbindlich ist, ist eine kritische Stellungnahme nur insoweit sinnvoll, als der Gesetzentwurf über die Richtlinienvorgaben hinausgeht oder die verbindlichen Ziele auch in anderer Form oder mit anderen Mitteln (besser) erreicht werden könnten (Art. 189 Abs 3 EGV). Grundsätzliche Bedenken gegen das Gesetzesvorhaben, durch das der Verbraucherschutz auf dem vom EG-Vertrag angestrebten hohen Schutzniveau (Art. 100 a Abs 3 EGV) für ein nicht unwesentliches Teilgebiet erweitert werden soll, bestehen aber ohnehin nicht. Die Stellungnahme beschränkt sich daher auf einige Anregungen zu Teilproblemen:

1. § 1 TNG-Entwurf (im folgenden kurz: TNG) verknüpft den Geltungsbereich des neuen Gesetzes in sinnvoller Weise mit dem Verbraucher- und Unternehmerbegriff des KSchG. Dies deckt sich im wesentlichen mit dem "Verkäufer" und "Erwerber"-Begriff der RL, die einerseits an die Berufsausübung des Verkäufers und andererseits an ein Handeln des Erwerbers außerhalb der Berufsausübung anknüpft. Durch die Anknüpfung an das KSchG geht allerdings das TNG über den Geltungsbereich der RL hinaus, die als "Erwerber" nur jede natürliche Person schützt. Im österreichischen Recht können aber unter besonderen (freilich nicht häufig vorkommenden) Voraussetzungen auch juristische Personen des Privatrechts (zB Idealvereine) Verbraucher sein (siehe dazu *Krejci in Rummel*, ABGB² RZ 7 zu § 1 KSchG). Diese Erweiterung bietet keine Probleme, weil die Mitgliedstaaten vorteilhaftere Vorschriften zum Schutze des Erwerbers erlassen dürfen.

2. § 2 TNG übernimmt im wesentlichen Begriffsbestimmungen der RL; die Mindestnutzungsdauer von einer Woche wurde in die Begriffsbestimmung zutreffend nicht übernommen; sie sollte wohl eher als Schutzbestimmung gemeint sein, nämlich daß Verträge mit einer geringeren jährlichen Nutzungsdauer überhaupt nicht zulässig sind; eine solche Vorschrift könnte allenfalls auch als Mindestinhalt des Vertrages in § 4 TNG verankert werden. Die Aufnahme der Wochenfrist in die Definition würde den beabsichtigten Schutz, wie die Erläuterungen überzeugend ausführen, in sein Gegenteil verkehren. Auch wenn aber die Wochenfrist der Richtlinie als Bestandteil der Begriffsbestimmung gedacht war, läßt deren Art. 11 einen weitergehenden Schutz jedenfalls zu.

3. § 3 TNG verpflichtet den Veräußerer, jedem Interessenten eine Informationsschrift mit den in Abs 1 dieser Vorschrift im einzelnen aufgezählten Angaben auszuhändigen. Die Verpflichtung des Veräußerers ist auch in der RL so formuliert, als ob jedermann, der an den Veräußerer herantritt, ein absolutes Recht auf die Aushändigung einer solchen Informationsschrift hätte. Zweifellos hat der Veräußerer jedem, mit dem er in bezug auf ein "Time-Sharing"-Objekt in geschäftlichen Kontakt tritt, eine solche Informationsschrift - auch unaufgefordert - auszufolgen. Ob damit auch eine Verpflichtung zur Kontaktaufnahme in jedem Fall normiert werden sollte, erscheint jedoch zweifelhaft, zumal die RL nur von "Interessenten" spricht, der Entwurf aber von "jedermann" spricht. Der Veräußerer kann ja Gründe haben, mit bestimmten Personen überhaupt nicht in geschäftlichen Kontakt treten zu wollen, z.B., weil er mit ihnen schon schlechte Erfahrungen gemacht hat oder bloß Informationsversuche durch Mitbewerber vermutet. Durch § 11 Abs 1 Z 1 TNG würde das bloße Nichtbeantworten von Anfragen pönalisiert.

4. § 4 Abs 2 TNG normiert, daß die in die Informationsschrift aufzunehmenden Angaben - auch wenn sie nicht im Vertrag stehen - Vertragsbestandteil werden, soweit nicht

ausdrücklich unter Hinweis auf die Abweichung Änderungen vereinbart werden. Diese Vorschrift dient dem Verbraucherschutz, damit nicht bedeutsame Änderungen gegenüber dem Prospekt in den Vertrag "hineingeschmuggelt" werden. Nach der Teleologie des Gesetzes (§ 1 Abs 2 TNG) sollte aber die Wirksamkeit einer Abweichung des Vertrages von der Informationsschrift dann nicht von einem ausdrücklichen Änderungshinweis abhängig sein, wenn die Änderung ohnehin zugunsten des Erwerbers ist (zB niedrigerer Preis, längeres Nutzungsrecht). Eine solche Änderung kann auch das Rücktrittsrecht nach § 6 Abs 2 TNG nicht auslösen.

In § 4 Abs 4 TNG sollten die Worte "auf seine Kosten" eingefügt werden (vgl § 24 Abs 2 KSchG).

5. § 5 TNG regelt in Einklang mit der RL die Vertragssprache. Eine Verletzung dieser Bestimmung durch den Veräußerer ist aber nur verwaltungsstrafrechtlich sanktioniert (§ 11 Abs 1 Z 2 und 3 TNG). Die Verletzung der Verpflichtungen aus § 5 TNG kann aber, wenn der Erwerber der Vertragssprache nicht oder nicht ausreichend mächtig ist, ebenso schwerwiegend sein wie das Fehlen bedeutsamer Angaben nach § 3 Abs 1 Z 1 und § 4 Abs 3 Z 1 TNG, so daß die Rücktrittsfrist ebenfalls erst nach Ausfolgung einer der Vertragssprachenregelung entsprechenden Urkunde, spätestens jedoch nach drei Monaten (siehe § 6 Abs 1 TNG) beginnen sollte.

6. Die Umsetzung des Rücktrittsrechts der Richtlinie in der schwerfällig formulierten Regelung des Art. 5 erster bis dritter Gedankenstrich ist in § 6 TNG wesentlich eleganter und leichter verständlich vorgenommen worden. Das Abstellen auf den Zeitpunkt der *Ausfolgung* der Vertragsurkunde ist jedenfalls eine günstigere Regelung (Art. 11 RL) als jene der Richtlinie.

Gegen die Anerkennung der Gültigkeit des Rücktritts per Telekopie bestehen keine Bedenken, weil eine solche Regelung von vornherein Streitfragen im verbraucherfreundlichen Sinn klärt, deswegen aber die Rechtsprechung zu anderen Schriftlichkeits-

erfordernissen, denen andere Wertungen zugrunde liegen, nicht unbedingt aufgegeben werden muß.

Auch die Einschränkung des Kostenersatzes des Veräußerers bei Rücktritt des Erwerbers nach § 6 Abs 1 TNG auf Barauslagen (entrichtete Abgaben; Beglaubigungs- und Übersetzungsgebühren) ist zu begrüßen, da es sich bei solchen Verträgen in der Regel ohnehin um Vertragsschablonen handeln wird, die für eine Vielzahl von Verträgen einheitlich konzipiert wurden, so daß auf den einzelnen Vertrag keine hohen Anteile entfallen, die Verpflichtung hohe Vertragskostenanteile zu refundieren aber die unerwünschten Wirkungen einer Konventionalstrafe haben könnte, die das Rücktrittsrecht beeinträchtigt.

Fraglich erscheint hingegen, ob die Richtlinie tatsächlich dazu zwingt, entgegen § 4 KSchG auch einen Anspruch des Veräußerers auf ein angemessenes Entgelt für die Benützung einschließlich einer Entschädigung für eine damit verbundene Minderung des gemeinen Wertes für den Fall des Rücktritts nach § 6 Abs 1 TNG auszuschließen. Art. 5 Z 3 RL spricht nur von der Erstattung der dort allgemein umschriebenen Kosten des frustrierten Vertragsabschlusses, aber nicht von sonstigen Rückabwicklungsansprüchen. Eine besondere Interessenlage, die es rechtfertigt, von den der Billigkeit entsprechenden Grundsätzen des § 4 KSchG abzuweichen, ist nicht zu sehen. Auch Art. 5 Z 4 RL scheint sich nur auf die bereits in Z 3 genannten Kosten zu beziehen. Wenn der Vertrag infolge eines Verhaltens des Verkäufers gegen zwingende Vorschriften verstoßen hat, ist es selbstverständlich gerechtfertigt, daß die infolge Vertragsrücktritts frustrierten Kosten im Zusammenhang mit dem Vertragsabschluß den Verkäufer treffen. Selbst in diesem Fall ist es aber zweifelhaft, ob er alle Bereicherungsansprüche verlieren soll, wenn der Erwerber inzwischen (möglicherweise bis zu drei Monaten nach Ausfolgung der Vertragsurkunde) ein oder mehrere Nutzungsobjekte (vorübergehend) benützen konnte.

Präs. 1615-5/96

6

Es könnte sogar gleichheitswidrig sein, daß der Veräußerer jeden Bereicherungsanspruch verliert, während der Erwerber für die entgegen § 7 TNG geleisteten Anzahlungen bankmäßige Zinsen fordern darf.

7. Die Bezugnahme in § 8 TNG auf § 18 KSchG ist zweckmäßig, weil damit das in Umsetzung der Richtlinie geschaffene Spezialgesetz auch in dieser Beziehung in die Wertungen des KSchG eingebunden wird. Es fehlt jedoch eine Bezugnahme auf § 22 Abs 2 KSchG, der ergänzende Pflichten des Kreditgebers bei Rücktritt des Verbrauchers (im KSchG: bei "Haustürgeschäften") enthält (dazu *Krejci aaO* Rz 2, 27 und 28 bei § 22 KSchG).

8. § 9 TNG regelt die grundbücherliche Sicherung des Teilnutzungsrechtes. Da die Richtlinie nur vorvertragliche Informationspflichten, den Vertragsinhalt und Einzelheiten des Rücktrittsrechts regelt und alles andere der Souveränität der Mitgliedstaaten überläßt, würde eine nach Art. 11 RL an sich zulässige *Verpflichtung* des Veräußerers zu einer dinglichen Sicherstellung der Teilnutzungsrechte der Erwerber zum Schutz vor nachrangigen Gläubigern des Veräußerers nur bei Liegenschaften, die in Österreich liegen, problemlos durchsetzbar sein; bei Liegenschaften die im Ausland liegen, würde ein solches Gebot wegen der Regel des § 31 IPRG in vielen Fällen nicht durchsetzbar sein bzw. zur Unerfüllbarkeit des Vertrages führen. "Time-Sharing"-Verträge werden aber typischerweise über die Benützung von Urlaubszielen im Ausland (und zwar keineswegs nur in EU-Staaten) geschlossen. Diese Situation macht es verständlich, daß der österreichische Gesetzgeber ein zulässiges Sicherungsmittel nur fakultativ anbietet, einen Schutz der Teilnutzungsberechtigten gegenüber dritten Gläubigern aber nicht zwingend verankert. Das entwertet freilich die gesetzliche Regelung - mangels ausreichender europarechtlicher Vorgaben - weitgehend. Nur eine entsprechende Wettbewerbssituation der "Time-Sharing"-Anbieter kann dazu führen, daß von den Sicherungsmodellen des § 9 TNG, gegen die keine

Bedenken bestehen, entsprechend häufig Gebrauch gemacht werden wird.

Wien, am 9. Oktober 1996

Dr. Steininger

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'S' followed by a vertical line and a small hook at the bottom.

AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG, LANDESAMTSDIREKTION

Postanschrift 1014 Wien, Postfach 6

Fernschreibnummer 13 4145, Telefax (0 22 2) 531 10 2060

Parteienverkehr: Dienstag 8 - 12 Uhr und 16 - 19 Uhr

Wien 1, Herrengasse 11 - 13

zu erreichen mit:

U3 (Haltestelle Herrengasse)

2A, 3A (Haltestelle Michaelerplatz)

DVR: 0059986

Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 1014

An das

Bundesministerium für Justiz

Museumstraße 7

1070 Wien

Betrifft GESETZENTWURF	
Zl.	69-GE/1996
Datum:	14. OKT. 1996
Verteilt	15-10-96 Long

Beilagen

LAD-VD-47410

Bei Antwort bitte Kennzeichen angeben

Dr. Bauer

Bezug

7.012B/19-I.2/1996

Bearbeiter

Dr. Wagner

(0 22 2) 531 10

Durchwahl

2197

Datum

- 8. Okt. 1996

Betrifft

Teilzeitznutzungsgesetz

Die NÖ Landesregierung beehrt sich mitzuteilen, daß gegen den Entwurf eines Bundesgesetzes über den Erwerb von Teilzeitznutzungsrechten an unbeweglichen Sachen (Teilzeitznutzungsgesetz- TNG) keine Einwendungen erhoben werden.

Dem Präsidium des Nationalrates werden u.e. 25 Ausfertigungen dieser Stellungnahme übermittelt.

NÖ Landesregierung

Dr. Pröll

Landeshauptmann

LAD-VD-47410

1. An das Präsidium des Nationalrates (25-fach)
2. an alle vom Lande Niederösterreich entsendeten Mitglieder
des Bundesrates
3. an alle Ämter der Landesregierungen
(zu Händen des Herrn Landesamtsdirektors)
4. an die Verbindungsstelle der Bundesländer
5. an das Bundeskanzleramt-Verfassungsdienst
6. an den Landtag von Niederösterreich
(zu Händen des Präsidenten Herrn Mag. Franz Romeder)

zur gefälligen Kenntnisnahme

NÖ Landesregierung
Dr. Pröll
Landeshauptmann

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'Kolnauer', written over a horizontal line.