



REPUBLIK ÖSTERREICH
BUNDESMINISTERIUM FÜR JUSTIZ

Zweckent

69/ME

GZ 7.012B/19-I.2/1996

Museumstraße 7
A-1070 Wien

Briefanschrift
A-1016 Wien, Postfach 63

An den
~~Klub der Freiheitlichen~~
Partei Österreichs

Telefon
0222/52 1 52-0*

Telefax
0222/52 1 52/2727

Fernschreiber
131264 jusmi a

Teletex
3222548 = brmjst

Parlament
1010 Wien

Sachbearbeiter

Klappe

(DW)

Di Bauer

Betrifft: Entwurf eines Teilzeitnutzungsgesetzes
Begutachtungsverfahren.

Gesetzesentwurf	
Zl. <i>69</i>	-GE/19 <i>96</i>
Datum <i>2. 9. 1996</i>	
Verteilt <i>6. 9. 96</i>	<i>12</i>

Das Bundesministerium für Justiz beehrt sich, den Entwurf eines Bundesgesetzes über den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an unbeweglichen Sachen samt Erläuterungen mit dem Ersuchen um Kenntnisnahme zu übersenden.

Ende der B-Frist 2. 9. 96

26. August 1996
Für den Bundesminister:

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

REINDL

Beilagen: 2 Ausf.

ENTWURF

Bundesgesetz über den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an unbeweglichen Sachen (Teilzeitnutzungsgesetz - TNG)

Der Nationalrat hat beschlossen:

Geltungsbereich

§ 1. (1) Dieses Bundesgesetz gilt für Verträge, mit denen ein Verbraucher von einem Unternehmer (§ 1 KSchG) Teilzeitnutzungsrechte erwirbt.

(2) Andere Vorschriften, die für den Erwerber günstiger sind, bleiben unberührt. Soweit Vereinbarungen zum Nachteil des Erwerbers Abweichungen von den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes vorsehen, sind sie unwirksam.

Begriffsbestimmungen

§ 2. (1) Teilzeitnutzungsrecht ist das für mindestens drei Jahre eingeräumte dingliche oder obligatorische Recht, ein Nutzungsobjekt wiederkehrend während eines begrenzten Zeitraums zu Erholungs-, Freizeit- oder ähnlichen Zwecken zu benützen (Nutzungsrecht). Das Recht kann an einem bestimmten Nutzungsobjekt oder in der Möglichkeit bestehen, aus mehreren Nutzungsobjekten nach Maßgabe allgemeiner Vergaberichtlinien wiederkehrend - gleichbleibend oder wechselnd - ein Nutzungsobjekt auszuwählen.

(2) Teilzeitnutzungsvertrag ist der Vertrag über den Erwerb eines Teilzeitnutzungsrechts gegen ein Gesamtentgelt, unabhängig von der für den Erwerb und das Recht gewählten Rechtsform, von der Rechtsform des Veräußerers, von einer allfälligen Beteiligung des Erwerbers am Veräußerer und von den das Nutzungsobjekt betreffenden Rechtsverhältnissen (Nutzungsvertrag).

(3) Nutzungsobjekt ist eine Wohnung, ein zu Wohn- oder Beherbergungszwecken dienendes Gebäude oder ein Teil derselben.

Informationsschrift

§ 3. (1) Der Veräußerer hat jedem, der von ihm Informationen über die angebotenen Nutzungsobjekte begehrt oder der über diese im Rahmen unmittelbarer Werbemaßnahmen - etwa bei einer Werbeveranstaltung - Werbematerial größeren Umfangs erhält, eine Informationsschrift auszuhändigen, die folgende Angaben enthält:

1. besonders bedeutsame Angaben, nämlich

a) den Namen und Wohnsitz oder Sitz des Veräußerers, den Namen und Wohnsitz oder Sitz des Eigentümers der Nutzungsobjekte sowie die Rechtsstellung des Veräußerers zu den Nutzungsobjekten;

b) eine genaue Beschreibung des angebotenen Nutzungsrechts sowie der Voraussetzungen, die für seinen Erwerb und seine Ausübung nach dem Recht der Staaten, in dem die Nutzungsobjekte gelegen sind, vorliegen müssen, wobei anzugeben ist, inwieweit diese Voraussetzungen noch nicht erfüllt sind;

c) sofern sich das Nutzungsrecht auf ein bestimmtes Nutzungsobjekt bezieht, eine genaue Beschreibung des Nutzungsobjekts, seiner Lage, seiner Ausstattung und seines Erhaltungszustands, das Jahr, in dem das Nutzungsobjekt errichtet wurde, und gegebenenfalls die nutzungsbezogenen Dienstleistungen (wie etwa Zimmerservice), die dem Erwerber zur Verfügung stehen sollen;

d) bei im Bau befindlichen Nutzungsobjekten den Stand der Bauarbeiten und der Arbeiten an den Versorgungseinrichtungen, wie etwa Gas-, Elektrizitäts-, Wasser- und Telefonanschlüssen, sowie den voraussichtlichen Fertigstellungstermin;

e) das Gesamtentgelt für den Erwerb des Nutzungsrechts, die voraussichtlichen Aufwendungen, die vom Erwerber an nicht verbrauchsabhängigen Kosten für die Ver- und Entsorgung der Nutzungsobjekte, an Kosten für die Erhaltung der Nutzungsobjekte, für die Inanspruchnahme nutzungsbezogener und sonstiger Dienstleistungen und für die Benützung der Gemeinschaftseinrichtungen

zu tragen sind, allfällige Instandhaltungsrücklagen und ihre Höhe sowie die Grundlagen (wie etwa die steuerlichen Einheitswerte oder Aufteilungsschlüssel) für die Berechnung der laufenden Kosten, die der Erwerber für die Benützung der Nutzungsobjekte zu entrichten hat (wie etwa Steuern und Gebühren oder Kosten der Bewirtschaftung, Erhaltung und Verwaltung der Liegenschaft), und

f) einen Hinweis auf das Rücktrittsrecht gemäß § 6 und auf dessen zeitliche und formale Voraussetzungen unter Angabe von Name und Anschrift der Person, der gegenüber der Rücktritt zu erklären ist, sowie von Art und Höhe der im Fall eines Rücktritts nach § 6 Abs. 4 zu ersetzenden Kosten;

2. sonstige Angaben, und zwar

a) die Ver- und Entsorgungseinrichtungen (wie etwa Gas-, Elektrizitäts-, Wasser- und Telefonanschlüsse oder Müllabfuhr) und die sonstigen Dienstleistungen (wie etwa Instandhaltung), die dem Erwerber zur Verfügung stehen sollen, und ihre Nutzungsbedingungen;

b) die Gemeinschaftseinrichtungen (wie etwa Schwimmbad oder Sauna), die dem Erwerber zur Verfügung stehen sollen, und ihre Nutzungsbedingungen;

c) die Grundsätze der Bewirtschaftung, Erhaltung und Verwaltung der Nutzungsobjekte;

d) bei im Bau befindlichen Nutzungsobjekten, sofern sich das Nutzungsrecht auf ein bestimmtes Nutzungsobjekt bezieht, den Namen und die Anschrift der zuständigen Baubehörde und das Aktenzeichen der Baugenehmigung sowie einen Hinweis darauf, ob und gegebenenfalls welche Sicherheiten für die ordnungsgemäße Fertigstellung des Nutzungsobjekts und für die Rückzahlung von Vorausleistungen für den Fall unterbliebener Fertigstellung eingeräumt werden;

e) einen Hinweis darauf, ob der Erwerber an einem Organisationssystem für den Tausch oder die Weitergabe des Nutzungsrechts teilnehmen kann, wie in einem solchen Organisationssystem der Tausch oder die Weitergabe im einzelnen vonstatten geht, ob dieses Organisationssystem vom Veräußerer oder von einem - diesfalls genau zu bezeichnenden - Dritten betrieben wird und mit welchen Kosten die Organisation des Tausches oder der Weitergabe durch den Veräußerer oder den Dritten verbunden ist, und

f) einen Hinweis darauf, ob und gegebenenfalls welche Beschränkungen für die Übertragung des Nutzungsrechts unter Lebenden oder von Todes wegen

vorgesehen sowie ob und gegebenenfalls welche besonderen Zahlungen für diesen Fall zu entrichten sind.

(2) In jeder Werbung für einen Nutzungsrecht ist auf die in Abs. 1 genannte Informationsschrift hinzuweisen und anzugeben, an welcher Stelle sie angefordert werden kann.

Form und Mindestinhalte von Nutzungsverträgen

§ 4. (1) Nutzungsverträge bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

(2) Bei Abschluß eines Nutzungsvertrags werden die in § 3 Abs. 1 angeführten Angaben Vertragsbestandteil, soweit nicht die Vertragsteile unter Hinweis auf die Abweichung Änderungen ausdrücklich vereinbaren.

(3) Die Urkunde über den Nutzungsvertrag hat die in § 3 Abs. 1 angeführten, allenfalls nach Abs. 2 veränderten sowie folgende weitere Angaben zu enthalten:

1. besonders bedeutsame Angaben, nämlich

a) das in einem Zeitraum oder in einem anderen Maßstab auszudrückende Ausmaß, in dem der Erwerber das Nutzungsrecht wiederkehrend auszuüben berechtigt ist;

b) den Zeitpunkt, ab dem das Nutzungsrecht erstmals ausgeübt werden kann;

c) die unbestimmte oder durch Vertragslaufzeit und Endtermin bestimmte Dauer des Nutzungsrechts und

d) die Zeit und den Ort der Unterzeichnung der Vertragsurkunde durch jede Vertragspartei;

2. sonstige Angaben, und zwar

a) den Namen und Wohnsitz des Erwerbers und

b) eine Zusage des Veräußerers, wonach der Erwerb des Nutzungsrechts für den Erwerber mit keinen anderen als den im Vertrag angegebenen Kosten, Verpflichtungen oder sonstigen Lasten verbunden ist.

(4) Der Veräußerer hat dem Erwerber eine Ausfertigung oder Abschrift der Vertragsurkunde auszufolgen.

Vertragssprache

§ 5. (1) Ist der Erwerber Angehöriger eines Mitgliedstaats der Europäischen Union oder hat er in einem solchen Staat seinen Wohnsitz, so ist der Nutzungsvertrag nach seiner Wahl in der oder einer zu den Amtssprachen der Europäischen Union zählenden Sprache des Heimat- oder des Wohnsitzstaates abzufassen.

(2) Abs. 1 gilt entsprechend für die Informationsschrift nach § 3.

(3) Wurde die Vertragsurkunde über ein bestimmtes Nutzungsobjekt nicht in der oder einer zu den Amtssprachen der Europäischen Union zählenden Sprache des Mitgliedstaats abgefaßt, in dem sich das Nutzungsobjekt befindet, so ist dem Erwerber auch eine beglaubigte Übersetzung der Vertragsurkunde in diese Sprache auszufolgen.

Rücktrittsrecht

§ 6. (1) Der Erwerber kann binnen zehn Tagen vom Nutzungsvertrag oder von einem darauf gerichteten Vorvertrag zurücktreten. Die Frist beginnt mit der Ausfolgung der Vertragsurkunde.

(2) Enthält die Vertragsurkunde eine der in § 3 Abs. 1 Z 1 und § 4 Abs. 3 Z 1 vorgesehenen besonders bedeutsamen Angaben nicht, so beginnt die zehntägige Rücktrittsfrist erst nach Ausfolgung einer Ergänzungsurkunde, die sämtliche fehlenden Angaben enthält, spätestens jedoch drei Monate nach Ausfolgung der Vertragsurkunde.

(3) Der Rücktritt bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Schriftform; eine Übermittlung der schriftlichen Erklärung durch Telekopie reicht aus. Es genügt auch, wenn der Erwerber die ihm ausgefolgte Vertragsurkunde mit einem Vermerk zurückstellt, der erkennen läßt, daß er das Zustandekommen oder die Aufrechterhaltung des Vertrags ablehnt. Für die Rechtzeitigkeit des Rücktritts genügt es, wenn die Erklärung innerhalb der Rücktrittsfrist abgesendet wird. Verstößt der Veräußerer gegen die ihn nach § 3 Abs. 1 Z 1 lit. f treffende Verpflichtung, dem Erwerber Name und Anschrift derjenigen Person

bekanntzugeben, der gegenüber der Rücktritt zu erklären ist, so kann die Rücktrittserklärung im dargestellten Sinn auch an den vom Veräußerer Beauftragten, der an den Vertragsverhandlungen mitgewirkt hat, gerichtet werden.

(4) Tritt der Erwerber vom Vertrag zurück, so hat er dem Veräußerer die von diesem aufgrund des Vertragsabschlusses entrichteten Abgaben sowie die von diesem getragenen Kosten einer allenfalls erforderlichen Beglaubigung von Unterschriften und einer allenfalls erforderlichen Übersetzung der Vertragsurkunde zu ersetzen, soweit darauf gemäß § 3 Abs. 1 Z 1 lit. f und § 4 Abs. 2 in der Vertragsurkunde ausdrücklich hingewiesen wurde. § 4 KSchG gilt mit der Einschränkung, daß dem Veräußerer ein Anspruch auf ein angemessenes Entgelt für die Benützung des Nutzungsobjekts oder auf Ersatz der Kosten für dessen Benützung (§ 3 Abs. 1 Z 1 lit. e) nicht zusteht. Ist die ausgefolgte Vertragsurkunde im Sinn des Abs. 2 unvollständig, so ist jeglicher Kostenersatzanspruch des Veräußerers ausgeschlossen.

Annahme von Zahlungen des Erwerbers

§ 7. (1) Vor Ablauf einer zehntägigen Frist nach Ausfolgung der Vertragsurkunde über den Nutzungsvertrag werden die mit dem Erwerber vereinbarten Zahlungen nicht fällig; der Veräußerer darf sie vor Fälligkeit weder fordern noch annehmen. Ist die ausgefolgte Vertragsurkunde im Sinn des § 6 Abs. 2 unvollständig, so beginnt die zehntägige Wartefrist erst nach Ausfolgung einer Ergänzungsurkunde, die sämtliche fehlenden Angaben enthält, spätestens jedoch drei Monate nach Ausfolgung der Vertragsurkunde.

(2) Der Erwerber kann alle Zahlungen, die vom Veräußerer entgegen Abs. 1 angenommen wurden, zurückfordern. Der Veräußerer hat die angenommenen Beträge ab dem Zahlungstag mit einem Zinssatz von 6 vH über dem jeweils geltenden Zinsfuß für Eskontierungen der Oesterreichischen Nationalbank zu verzinsen.

Kreditweise Aufbringung des Entgelts

§ 8. (1) Werden die Mittel für das vom Erwerber aus dem Nutzungsvertrag zu leistende Entgelt ganz oder teilweise durch einen vom Veräußerer gewährten Kredit finanziert, so gilt ein vom Erwerber gemäß § 6 erklärter Rücktritt vom Nutzungsvertrag auch für den Kreditvertrag mit der Wirkung, daß zwar jeder Teil dem anderen die empfangenen Leistungen zurückzuerstatten hat, Ansprüche gegen den Erwerber auf Zahlung von Zinsen und Kosten jedoch ausgeschlossen sind.

(2) Werden die Mittel für das vom Erwerber aus dem Nutzungsvertrag zu leistende Entgelt ganz oder teilweise durch einen von einem Dritten gewährten Kredit finanziert und bilden der Nutzungs- und der Kreditvertrag für den Veräußerer und den Dritten eine wirtschaftliche Einheit (§ 18 KSchG), so kann sowohl der Erwerber als auch der Dritte auf Grund eines gemäß § 6 erklärten Rücktritts vom Nutzungsvertrag auch vom Kreditvertrag mit der Wirkung zurücktreten, daß zwar jeder Teil dem anderen die empfangenen Leistungen zurückzuerstatten hat, Ansprüche gegen den Erwerber auf Zahlung von Zinsen und Kosten jedoch ausgeschlossen sind.

Grundbücherliche Sicherung

§ 9. (1) Zur Sicherung der den Erwerbern in den Nutzungsverträgen eingeräumten Nutzungsrechte an den Nutzungsobjekten einer bestimmten Teilzeitnutzungsanlage kann zu Gunsten eines Rechtsanwalts oder Notars als Treuhänder der Erwerber auf Antrag des Treuhänders auf der Liegenschaft, auf der sich die Anlage befindet, die Reallast des Betreibens der Teilzeitnutzungsanlage einverleibt werden. Zur Verfügung über eine solche Reallast ist allein der Treuhänder berechtigt.

(2) Zur Sicherung allfälliger Rückforderungsansprüche der Erwerber von Teilzeitnutzungsrechten an einer Liegenschaft kann zu Gunsten eines Rechtsanwalts oder Notars als Treuhänder der Erwerber auf Antrag des Treuhänders auf der Liegenschaft ein Pfandrecht einverleibt werden. Zur Verfügung über ein solches Pfandrecht und zu seiner Verwertung ist allein der Treuhänder

berechtigt. Das Pfandrecht kann auch auf einen Höchstbetrag lauten, bis zu dem die Deckung reichen soll.

(3) Die Einverleibung eines Rechts nach Abs. 1 oder 2 bedarf einer Zustimmungserklärung des Liegenschaftseigentümers sowie einer Bestätigung des Veräußerers über die Bestellung des Antragstellers zum Treuhänder.

(4) Der Treuhänder hat jeden Erwerber in ein Verzeichnis der an der Liegenschaft Teilzeitnutzungsberechtigten einzutragen, den Eigentümer der Liegenschaft von dieser Eintragung zu verständigen und dem Erwerber eine Bestätigung über die Eintragung in das Verzeichnis auszuhändigen.

(5) Im Fall einer längerfristigen Verhinderung des Treuhänders hat das Bezirksgericht, in dessen Sprengel die Liegenschaft liegt, im Verfahren außer Streitsachen auf Antrag des Veräußerers oder eines Erwerbers einen anderen Treuhänder zu bestellen, sofern weder im Nutzungsvertrag für diesen Fall Vorsorge getroffen worden ist noch sich die Parteien des Nutzungsvertrags in angemessener Frist auf einen anderen Treuhänder einigen.

Nutzungsverträge mit Auslandsbezug

§ 10. (1) Befindet sich zumindest eines der von einem Nutzungsvertrag erfaßten Nutzungsobjekte in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union und ist nicht nach den sonstigen Regeln des internationalen Privatrechts das Recht eines Mitgliedstaats der Europäischen Union anzuwenden, so ist der Nutzungsvertrag oder ein Kreditvertrag nach § 8 nach dem Recht jenes Staates zu beurteilen, in dem der Veräußerer oder der Kreditgeber oder die von diesen hiefür verwendeten Personen die auf die Schließung solcher Verträge gerichtete Tätigkeit entfaltet haben, in deren Zusammenhang der Vertrag zustande gekommen ist; ist das nicht das Recht eines Mitgliedstaats der Europäischen Union, so ist der Vertrag nach dem Recht jenes Mitgliedstaats der Europäischen Union zu beurteilen, in dem das vom Vertrag erfaßte Nutzungsobjekt gelegen ist.

(2) Unbeschadet des auf einen Nutzungsvertrag oder einen Kreditvertrag nach § 8 anzuwendenden Rechts hat der Erwerber die Rechte nach den §§ 6, 7 Abs. 2 und § 8, wenn der Vertrag im Zusammenhang mit einer im Inland entfalteteten,

auf die Schließung solcher Verträge gerichteten Tätigkeit des Veräußerers oder Kreditgebers oder der von diesen hiefür verwendeten Personen zustande gekommen ist.

Strafbestimmungen

§ 11. (1) Ein Veräußerer, der

1. es entgegen § 3 Abs. 1 unterläßt, eine Informationsschrift mit dem dort umschriebenen Inhalt und in der in § 5 Abs. 1 und 2 bestimmten Sprache auszuhändigen,

2. es entgegen § 4 Abs. 4 unterläßt, dem Erwerber eine Ausfertigung oder Abschrift der Vertragsurkunde mit dem in § 4 Abs. 3 umschriebenen Inhalt und in der in § 5 Abs. 1 bestimmten Sprache auszufolgen,

3. es entgegen § 5 Abs. 3 unterläßt, dem Erwerber eine beglaubigte Übersetzung der Vertragsurkunde in die in § 5 Abs. 3 bestimmten Sprache auszufolgen,

begeht eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis 100 000 S zu bestrafen.

(2) Ein Veräußerer, der Zahlungen entgegen § 7 Abs. 1 vereinbart, fordert oder entgegennimmt, begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis 400 000 S zu bestrafen.

Inkrafttreten

§ 12. Dieses Bundesgesetz tritt mit 1. Jänner 1997 in Kraft. Es ist auf vor seinem Inkrafttreten geschlossene Nutzungsverträge nicht anzuwenden.

Vollziehung

§ 13. Mit der Vollziehung des Bundesgesetzes sind betraut:

1. der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten hinsichtlich des § 11,
2. der Bundesminister für Justiz hinsichtlich der übrigen Bestimmungen.

VORBLATT

1. Problem

Bei der Bewerbung und Veräußerung des sogenannten "Time-Sharing" werden europaweit immer wieder unseriöse Geschäftspraktiken angewendet, durch die Verbraucher überrumpelt werden, unüberlegte Vertragsabschlüsse tätigen und häufig auch zu Schaden kommen. Das Europäische Parlament und der Rat der Europäischen Union haben darauf mit der Richtlinie 94/47/EG vom 26. Oktober 1994 zum Schutz der Erwerber im Hinblick auf bestimmte Aspekte von Verträgen über den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien reagiert. Die Mitgliedstaaten der Europäischen Union haben diese Richtlinie spätestens 30 Monate nach ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften, die am 29.10.1994 erfolgt ist, umzusetzen.

2. Ziel

Die Regelungsinhalte der Richtlinie sollen durch ein eigenes Gesetz in die österreichische Rechtsordnung eingeführt werden. Dabei sollen sie an die Systematik des österreichischen Zivilrechts adaptiert, mit bereits bestehenden inländischen Vorschriften verwandten Charakters harmonisiert und terminologisch an die österreichische Rechtssprache angeglichen werden. Über die Vorgaben der "Time-Sharing-Richtlinie" hinaus soll eine gesetzliche Grundlage für eine fakultative grundbücherliche Sicherung der Erwerber durch zwei Sicherungsvarianten, nämlich eine Reallast des "Time-Sharing" sowie eine Treuhänderhypothek, geschaffen und diese Sicherheiten dem Markt als Möglichkeit angeboten werden.

3. Inhalt

Die wesentlichen Inhalte des Gesetzesentwurfs sind Bestimmungen über

- die vorvertragliche Informationspflicht des Veräußerers,
- die Form und die Mindestinhalte von Nutzungsverträgen,
- die Sprache, in der die Vertragsurkunde abzufassen ist,
- das Rücktrittsrecht des Erwerbers,
- ein Verbot der vorzeitigen Annahme von Zahlungen des Erwerbers,
- grundbücherliche Sicherungsmittel und

- kollisionsrechtliche Fragen.

4. Alternativen

Inhaltlich bieten sich zum Kern des Gesetzesvorhabens keine Alternativen, weil Österreich unionsrechtlich zur Umsetzung der Richtlinie verpflichtet ist.

Gesetzestechisch bestünde auch die Möglichkeit, die umzusetzenden Regelungen in das Konsumentenschutzgesetz einzuarbeiten. Dies wird jedoch nicht vorgeschlagen, weil es sich um eine sehr spezifische Materie mit doch beträchtlichem Regelungsumfang handelt, weshalb eine eigenständige gesetzliche Lösung vorzuziehen ist.

5. Kosten

Aus der Vollziehung dieses Gesetzes sind keine nennenswerten Auswirkungen auf den Bundeshaushalt zu erwarten.

6. EU-Konformität

Die Verwirklichung dieses Gesetzesvorhabens ist gerade zur Herbeiführung eines EU-konformen Rechtsbestandes geboten.

ERLÄUTERUNGEN

ALLGEMEINER TEIL

I. Einleitung

Das Gesetzesvorhaben handelt - auch wenn dieser fremdsprachliche Begriff im Gesetzestext nicht vorkommt - vom sogenannten **"Time-Sharing"**. Das ist primär ein durch wirtschaftliche Aspekte umrissenes Phänomen; rechtlich verbergen sich hinter diesem Begriff sehr verschiedene Erscheinungsformen. Im Kern ist dies eine spezifische Vermarktungs- und Verwertungsform für Ferienwohnungen, Ferienanlagen und Hotels. Der damit angesprochene Kunde erwirbt das Recht, etwa eine Ferienwohnung oder auch nur ein Hotelzimmer periodisch wiederkehrend jeweils durch einen - entweder schon von vornherein nach Tagen oder Wochen oder aber nach anderen Kriterien (beispielsweise nach Punkten) - bestimmten Zeitraum hindurch ausschließlich zu benützen. Ob Time-Sharing seine Ursprünge in der Schweiz und in den französischen Alpen hatte oder ob es zuerst in den USA entstand, kann dahingestellt bleiben; Faktum ist, daß es im letzten Jahrzehnt weltweit Verbreitung fand. Entscheidend für diese Entwicklung war der Umstand, daß den Interessenten eine eigentümerähnliche Rechtsposition - sei es unmittelbar an bestimmten Immobilien, sei es beispielsweise durch gesellschaftsrechtliche Beteiligung am Unternehmen - in Verbindung mit einem zeitlich begrenzten Nutzungsrecht angeboten wurde, wodurch gerade jene große Personengruppe angesprochen wurde, die sich alleiniges Eigentum an einem eigenen Ferienhaus oder Wohnungseigentum an einer Ferienwohnung nicht leisten konnte oder wollte. Die Attraktivität des Time-Sharing wurde durch die Einrichtung sogenannter "Tauschpools" gesteigert, die eine Vielzahl von Ferienobjekten umfassen und durch die es zum Beispiel dem Teilzeitnutzungsberechtigten an einer Ferienwohnung in den österreichischen Alpen nach Maßgabe bestimmter Auswahl- und Zuweisungskriterien möglich ist, etwa ein Time-Sharing-Objekt in der Karibik urlaubsweise zu benützen.

Die rechtlichen Konstruktionen, in denen Time-Sharing angeboten wird, sind vielfältig. Dies reicht von Miteigentum oder Fruchtgenuß an einer Liegenschaft oder dem Modell der Ausgabe von Aktien an einem Unternehmen, das Eigentümer der

Ferienimmobilien ist, über Vereinssysteme und Treuhandmodelle bis hin zu Miet- oder Beherbergungsverträgen (vgl. zu diesen Erscheinungsformen des Time-Sharing *Villotti*, Time-Sharing von Ferienwohnungen in Österreich? *WoBl* 1990, 149; aus der deutschen Literatur *Gralka*, Time-Sharing bei Ferienhäusern und Ferienwohnungen [1986]; *Tönnies*, Zivilrechtliche Gestaltungsmöglichkeiten bei Ferienwohnrechten, *RIW* 1996, 124).

II. Die "Time-Sharing-Richtlinie" der Europäischen Union

Die Erfolgsgeschichte des Time-Sharing war bald zunehmend von Problemen und Fehlentwicklungen begleitet. Die Anbieter wendeten häufig aggressive, über-rumpelnde Werbe- und Aquisitionspraktiken an, durch die die so Umworbenen oft zu übereilten, unüberlegten Vertragsabschlüssen veranlaßt wurden. Die den Interessenten gegebenen Informationen waren vielfach irreführend oder unvollständig, so-daß den Kunden oftmals ein falsches oder verzerrtes Bild über das Ferienobjekt, über die erworbene Nutzungsmöglichkeit oder über die erworbene Rechtsposition vermittelt wurde. In zahlreichen Fällen wurde die Problematik für die betroffenen Konsumenten noch dadurch verschärft, daß entweder schon auf Grund des grenz-überschreitenden Charakters des abgeschlossenen Vertrags oder aber auf Grund "taktischer" Rechtswahl in den vom Anbieter vorgegebenen Vertragsbestimmungen eine dem Konsumenten fremde Rechtsordnung für die Beurteilung der Vereinba-rung und der daraus sich wechselseitig ergebenden Rechte und Pflichten maßgeb-lich war. Gerade in diesem Zusammenhang war die Unterschiedlichkeit der einzel-nen Rechtsordnungen in Ansehung des Verbraucherschutzes ein bedeutsames Er-schwernis für einen Konsumenten, der beispielsweise einen infolge Überrumpelung geschlossenen Vertrag rückgängig machen oder sich sonst gegen die beschriebe-nen Praktiken zur Wehr setzen wollte. Auch weiterentwickelte Schutzbestimmungen in einem Staat müssen wirkungslos bleiben, wenn die Rechtsordnung eines anderen Staates, deren Anwendbarkeit der Time-Sharing-Unternehmer im Rahmen der Ver-tragsgestaltung herbeiführen kann, solche Standards nicht vorsieht.

Um diesen verbraucherschutzrechtlichen Defiziten zu begegnen, ersuchte das Europäische Parlament die Kommission mit zwei Entschliefungen, einen

Richtlinienvorschlag zur Beseitigung der Verbraucherschutzrechtlichen Lücken im Bereich des Time-Sharing und zur Harmonisierung der dafür maßgeblichen einzelstaatlichen Rechtsvorschriften vorzulegen. Nach mehrjährigen Beratungen - an denen Österreich infolge damals noch nicht vorgelegener Zugehörigkeit zur Europäischen Union nicht teilgenommen hatte - verabschiedeten das Europäische Parlament und der Rat der Europäischen Union am 26. Oktober 1994 die Richtlinien 94/47/EG zum Schutz der Erwerber im Hinblick auf bestimmte Aspekte von Verträgen über den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien. **Zweck** dieser Richtlinie ist es, "eine minimale Grundlage an gemeinsamen Vorschriften auf diesem Gebiet zu schaffen, die das ordnungsgemäße Funktionieren des Binnenmarktes und damit auch den Schutz der Erwerber gewährleisten". Die Richtlinie beschränkt sich - wie schon in ihrer Bezeichnung zum Ausdruck gebracht wird - auf bestimmte Aspekte der Vertragsabschlüsse, nämlich auf die Information über die Vertragsinhalte sowie auf die Einführung eines Rücktrittsrechts. Eine Harmonisierung der unterschiedlichen Rechtsvorschriften der Mitgliedstaaten über die Rechtsnatur der von der Richtlinie erfaßten Verträge und Rechte wurde zur Erfüllung dieser primär angestrebten Ziele (Funktionieren des Binnenmarktes und Erwerberschutz) nicht als erforderlich angesehen und deshalb auch nicht unternommen. Die Richtlinie will also "weder regeln, inwieweit Verträge über die Teilzeitnutzung einer oder mehrerer Immobilien in den Mitgliedstaaten geschlossen werden können, noch die Rechtsgrundlagen dieser Verträge festlegen". **Inhalte** der Richtlinie sind - neben der Umschreibung ihres sachlichen Geltungsbereichs (Art. 1) und verschiedenen Begriffsbestimmungen (Art. 2) - vor allem Regelungen über die vorvertragliche Informationspflicht des Verkäufers (Art. 3), über Form, Inhalt und Sprache des Nutzungsvertrags (Art. 4), über ein Recht des Erwerbers zum Rücktritt (Art. 5) und die Wirkung eines solchen Rücktritts auf Kreditverträge zur Finanzierung des vom Erwerber zu zahlenden Entgelts (Art. 7), über ein Verbot von Anzahlungen vor Ablauf der Rücktrittsfrist (Art. 6), über den zugunsten des Erwerbers einseitig zwingenden Charakter der durch die Richtlinie vorgesehenen Rechte und Pflichten (Art. 8) und über die Gewährleistung des durch die Richtlinie statuierten Erwerberschutzes auch bei Anwendbarkeit des Rechts eines Drittlandes (Art. 9). Die Richtlinie überläßt es den Mitgliedstaaten, die Folgen der Nichtbeachtung ihrer Bestimmungen zu regeln (Art. 10). Sie läßt den Mitgliedstaaten ausdrücklich die Möglichkeit offen, in dem von

ihr erfaßten Bereich auch Vorschriften zu erlassen oder beizubehalten, die aus Sicht des Erwerberschutzes noch vorteilhafter sind (Art. 11). Nach Art. 12 haben die Mitgliedstaaten die Richtlinie spätestens 30 Monate nach ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften innerstaatlich umzusetzen. Diese Veröffentlichung erfolgte am 29.10.1994 zu ABl. Nr. L 280/83. Die Frist für die Umsetzung der Richtlinie endet daher am 29. April 1997.

Zum Zweck vollständiger und erleichterter Information ist in der Anlage die Richtlinie samt Anhang in ihrem vollen Wortlaut wiedergegeben.

III. Vorarbeiten; Art der Umsetzung

Als ersten Schritt zur Erfüllung der sich aus Art. 12 der Richtlinie ergebenden Rechtssetzungsverpflichtung erstellte das Bundesministerium für Justiz einen Vorentwurf für ein Teilzeitnutzungsgesetz, der sich im wesentlichen auf die Umsetzung der Richtlinieninhalte beschränkte. Eine denkbare Alternative zur Schaffung eines eigenen Gesetzes bestünde im Einbau der neuen Regelungen in das Konsumentenschutzgesetz, zumal die auf Grund der Richtlinie zu erlassenden Bestimmungen ja durchwegs dem zivilrechtlichen Verbraucherschutz zuzurechnen sind. Für den hier vorgeschlagenen Weg, nämlich für ein **eigenständiges Gesetz**, spricht jedoch der Umstand, daß es sich beim Time-Sharing doch um eine sehr eingegrenzte, spezifische Materie handelt. Hinzu kommt, daß der von der Richtlinie vorgegebene Regelungsumfang durchaus beträchtlich ist und daß weiters mit der Anordnung des Art. 9 (Gewährung des Erwerberschutzes unabhängig vom jeweils anwendbaren Recht) der Ausgangspunkt für recht komplexe kollisionsrechtliche Bestimmungen gesetzt wurde, deren gesetzestechnische Positionierung in einem Hauptstück des Konsumentenschutzgesetzes systematisch unglücklich gewesen wäre. Aus all diesen Gründen wurde vorgesehen, der Umsetzungsverpflichtung durch die Schaffung eines neuen Gesetzes nachzukommen.

Zur Beratung dieses Umsetzungsvorhabens wurde beim Bundesministerium für Justiz eine **Arbeitsgruppe "Time-Sharing"** eingerichtet, der Vertreter des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten, des Bundesministeriums für Gesundheit und Konsumentenschutz, der Wirtschaftskammer Österreich, der

Bundesarbeitskammer, des Österreichischen Rechtsanwaltskammertags, der Österreichischen Notariatskammer und Vertreter der Time-Sharing-Branche angehörten. Die Richterschaft war ungeachtet der auch an sie ergangenen Einladung zur Beteiligung an der Arbeitsgruppe nicht vertreten. Gegenstand der Arbeitsgruppengespräche waren zum einen die Frage, in welcher Weise die Vorgaben der Richtlinie in die österreichische Rechtsordnung eingeführt werden sollten, zum anderen aber auch Überlegungen darüber, ob in Einzelbereichen aus Gründen des Konsumentenschutzes über die Norminhalte der Richtlinie hinausgegangen werden sollte. Auf der Grundlage dieser Beratungsergebnisse wurde der Vorentwurf des Bundesministeriums für Justiz modifiziert und weiterentwickelt und so der nun vorliegende Gesetzesentwurf erstellt.

IV. Hauptgesichtspunkt des Entwurfs

1. Der überwiegende Teil der Entwurfbestimmungen ist bereits durch die Regelungen der Richtlinie grundgelegt. Doch bedürfen die zum Teil recht allgemein gehaltenen Formulierungen der Richtlinie einer am österreichischen Rechtsbestand orientierten Konkretisierung. **Manche Regelungen überläßt die Richtlinie von vornherein zur Gänze den Mitgliedstaaten**, so beispielsweise die Form der Rücktrittserklärung (Art. 5 Nr. 2 der Richtlinie), die näheren Bestimmungen über die Auflösung des Kreditvertrags (Art. 7) oder die Sanktionierung von Verstößen gegen die Normen der Richtlinie (Art. 10).

2. Bei jenen Bestimmungen des Entwurfs, für die sich ein umsetzbares Vorbild in der Richtlinie fand, mußten die Regelungen an die Systematik des österreichischen Zivilrechts **adaptiert**, mit bereits bestehenden inländischen Vorschriften verwandten Charakters - vornehmlich mit dem Konsumentenschutzgesetz - in Inhalt und Formulierung **harmonisiert** und **terminologisch** an die österreichische Rechtsprache **angepaßt** werden. Als Beispiel sei etwa die Regelung des Rücktrittsrechts in § 6 genannt, die in ihrer textlichen Gestaltung weitgehend an § 3 KSchG angelehnt wurde. Einige Begriffe und Formulierungen wurden entweder zur Gänze oder nur mit geringfügigen Änderungen aus dem Mietrechtsgesetz übernommen, wenn der dahinterstehende Regelungswille auf den hier gegebenen

Zusammenhang übertragbar war; hier sei exemplarisch auf die Passage "zu Erholungs-, Freizeit- oder ähnlichen Zwecken" in § 2 Abs. 1 des Entwurfs und ihre Verwandtschaft zu § 1 Abs. 2 Z 4 MRG verwiesen. Weiters mußte beispielsweise der in der Richtlinie verwendete Begriff der "Immobilie" zur Übereinstimmung mit österreichischer Gesetzesterminologie allgemein durch den Terminus der "unbeweglichen Sache" (vgl. § 293 ABGB) und im speziellen durch den Begriff des "Nutzungsobjekts" (vgl. § 2 Z 5 HeizKG; vgl. auch den im WGG verwendeten Begriff "Nutzungsgegenstand") ersetzt werden.

3. Manche Regelungen der Richtlinie wurden zur Gewährleistung eines in sich möglichst geschlossenen Verbraucherschutzes **modifiziert oder geringfügig erweitert**; Grundlage solcher Abweichungen von den Vorgaben der Richtlinie ist deren Art. 11, wonach die Mitgliedstaaten vorteilhaftere Vorschriften zum Schutz des Erwerbers in dem unter die Richtlinie fallenden Bereich erlassen oder beibehalten dürfen. So wurde zum Beispiel das einschränkende Definitionsmerkmal in Art. 2 erster Gedankenstrich der Richtlinie, wonach nur solche Nutzungsrechte von ihren Regelungen erfaßt sein sollten, die sich nicht auf weniger als eine Woche im Jahr erstrecken, in dieser Form nicht in die Begriffsbestimmung des § 2 Abs. 1 des Entwurfs übernommen. Zum einen wären Vertragskonstruktionen denkbar, die keine jährlich wiederkehrende Nutzung, sondern beispielsweise nur eine solche alle zwei Jahre vorsehen. Zum anderen wäre es bei Übernahme einer zeitlichen Untergrenze von einer Woche den Time-Sharing-Unternehmern an die Hand gegeben, durch Rechtseinräumungen etwa nur für sechs Tage im Jahr dem Anwendungsbereich des Gesetzes zu entgehen. Tatsächlich gibt es in der Praxis auch Nutzungsrechte für nur wenige Tage im Jahr; überdies könnte bei einer zeitlichen Untergrenze die Geltung der Regelung für die in der Praxis nicht seltenen Punktesysteme fraglich sein. Aus all diesen Gründen wird zur Vermeidung von Gesetzeslücken, aber durchaus in bewußter Erweiterung gegenüber der Richtlinie nicht auf ein jährliches Nutzungsrecht für mindestens eine Woche, sondern nur auf eine wiederkehrende Benützungsmöglichkeit ohne zeitliches Limit nach unten abgestellt.

Ein weiteres Beispiel für die Abrundung des Verbraucherschutzes durch systemkonforme Erweiterung der Richtlinieninhalte liegt etwa in der Bestimmung des § 3 über die Informationsschrift. Hier wurde beispielsweise - über die Vorgaben von

Art. 3 Abs. 1 der Richtlinie und ihres Anhangs hinaus - vorgesehen, daß die Informationsschrift auch Angaben über das Baujahr, die Ausstattung und den Erhaltungszustand des Nutzungsobjekts (§ 3 Abs. 1 Z 1 lit. c) oder über das Vorhandensein allfälliger Instandhaltungsrücklagen und über die voraussichtlichen Kosten für die Erhaltung des Nutzungsobjekts (§ 3 Abs. 1 Z 1 lit. e) enthalten muß.

Gemäß Art. 3 Abs. 1 und 2 der Richtlinie und Buchstabe I ihres Anhangs muß in der Informationsschrift und in der Vertragsurkunde die Person angegeben sein, der ein etwaiger Rücktritt mitzuteilen ist; das Fehlen dieser Angabe führt gemäß Art. 5 Nr. 1 zweiter Gedankenstrich zur Verlängerung der Rücktrittsfrist. Nun kann es aber sein, daß bei Fehlen dieser Information der Erwerber, der in der Regel keine Kenntnis über den Aufbau der Vertriebskette und über die diesbezügliche Zuordnung seines unmittelbaren Verhandlungspartners hat, seine Rücktrittserklärung nicht gegenüber dem Veräußerer, sondern dieser ihm einzig persönlich bekannten Person gegenüber abgibt. In einer solchen Konstellation könnte es fraglich sein, ob die Rücktrittserklärung auch die vom Erwerber gewünschten Wirkungen entfaltet. Gegen eine Unwirksamkeit der Rücktrittserklärung muß auch die Verlängerung der Rücktrittsfrist um drei Monate keinen ausreichenden Schutz bieten, wenn das dargestellte Versehen des Erwerbers erst später aufgeklärt wird. Deshalb wird in § 6 Abs. 3 des Entwurfs - um ein drittes Beispiel einer systemgerechten Erweiterung der Richtlinienregelungen anzuführen - in Anlehnung an § 3 Abs. 4 KSchG vorgesehen, daß bei Fehlen der Angabe über die Person des Erklärungsempfängers die Rücktrittserklärung auch an den vom Veräußerer Beauftragten, der an den Vertragsverhandlungen mitgewirkt hat, gerichtet werden kann.

4. Die in der Praxis aufgetretenen Übelstände im Zusammenhang mit dem Time-Sharing beschränkten sich nicht auf unseriöse Werbepraktiken. Ein mindestens ebenso gravierendes Problem liegt in der Tatsache, daß es in letzter Zeit mehrfach zu Insolvenzen von Time-Sharing-Unternehmen kam, durch die die Erwerber einerseits ihre Nutzungsrechte an den Objekten verloren und andererseits auch die von ihnen entrichteten Zahlungen nicht oder weitgehend nicht mehr zurückerhielten. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage nach einer Sicherstellung der Erwerber, namentlich durch grundbücherliche Sicherungsmechanismen. Die Time-Sharing-Richtlinie der Europäischen Union enthält keine Bestimmungen über die

Insolvenzversicherung der Erwerber. Gleichwohl wurden bei den Beratungen der Arbeitsgruppe "Time-Sharing" eingehende Überlegungen darüber angestellt, ob **über die Inhalte der Richtlinie hinaus grundbücherliche Sicherungsmodelle** vorgesehen und wie sie ausgestaltet sein sollten. Für die Aufnahme solcher Sicherungsbestimmungen in den Gesetzesentwurf wurden neben den schon geschilderten praktischen Problemfällen im wesentlichen zwei Argumente ins Treffen geführt. Zum einen wurde auf das Regelungsvorhaben eines Bauträgervertragsgesetzes hingewiesen, das für einen artverwandten Bereich - nämlich für den Bauträgervertrag - ebenfalls verschiedene Mechanismen zur Absicherung der Erwerber gegen eine Insolvenz des Bauträgers vorsieht. Tatsächlich ist die dort gegebene Problemlage mit jener, die im Zusammenhang mit einer Insolvenz des Time-Sharing-Unternehmers auftreten kann, durchaus vergleichbar. Zum anderen wurde erwogen, daß eine gesetzliche Regelung des Time-Sharing ohne Erwerberschutz auch für den Fall einer Insolvenz des Veräußerers ein falsches Signal an die Konsumenten sein könnte. Die jetzt gerade durch die erwähnten Insolvenzfälle eher skeptischen und damit vorsichtigen Konsumenten könnten auf Grund eines nur die Vorgaben der Richtlinie umsetzenden "Time-Sharing-Gesetzes" irrigerweise annehmen, durch diese Regelung umfassenden Schutz - also auch für den Insolvenzfall - zu erhalten. Diese Fehlmeinung könnte durch gezielte Werbestrategien der Time-Sharing-Unternehmer (die bei der Vermarktung ihrer Angebote mit Sicherheit darauf hinweisen würden, entsprechend dem Teilzeitnutzungsgesetz vorzugehen) gefördert werden. Eine solche gesetzliche Regelung würde somit bei den Konsumenten ein Vertrauen erwecken, das sie wegen Fehlens von Insolvenzschutzregeln nicht einlösen könnte. Auf diese Weise könnte die Zielsetzung der Neuregelung - nämlich eine Verbesserung des Verbraucherschutzes - partiell geradezu in ihr Gegenteil verkehrt werden.

Um einer solchen Entwicklung entgegenzuwirken, werden in § 9 die Voraussetzungen für eine grundbücherliche Sicherung der Erwerber in zwei Varianten geschaffen. Dabei handelt es sich zum einen um die Reallast des Betriebes der Teilzeitnutzungsanlage, die auf die dingliche Sicherung der erworbenen Nutzung selbst abzielt, zu der in aller Regel ja auch ein aktives Handeln des Time-Sharing-Unternehmers vonnöten ist. Zum anderen ist in Anlehnung an § 157f Abs. 3 KO, § 63 Abs. 3 AO und § 11 Abs. 2 der Regierungsvorlage für ein Bauträgervertragsgesetz eine Treuhänderhypothek vorgesehen, durch die zumindest die vom Erwerber

entrichteten Zahlungen bzw. die daraus allenfalls resultierenden Rückforderungsansprüche des Erwerbers sichergestellt werden sollen. Diese beiden Sicherungsmittel werden nicht etwa obligatorisch für jeden Time-Sharing-Vertrag vorgeschrieben; sie werden der Praxis vielmehr fakultativ angeboten. Der Grund dafür liegt schon darin, daß die rechtlichen Konstruktionen des Time-Sharing zu unterschiedlich sind, als daß ein für jeden Fall verpflichtendes Sicherungsmodell statuiert werden könnte. In manchen Erscheinungsformen des Time-Sharing werden die beiden in § 9 als Möglichkeit umschriebenen Varianten gar nicht realisierbar sein. Doch knüpft sich an diese Regelung die Erwartung, daß in der Praxis durchaus zahlreich davon Gebrauch gemacht werden wird, daß es die mit einer solchen grundbücherlichen Sicherung operierenden Unternehmer auch nicht verabsäumen werden, die damit einhergehende Steigerung des Schutzstandards herauszustellen, und daß damit letztlich auch ein Schritt dazu gesetzt wird, das Ansehen des Time-Sharing in der Verbrauchermeinung zu heben und ihm dadurch wieder zu einer etwas größeren Verbreitung zu verhelfen. Zu den Einzelheiten dieser Sicherungsinstrumente sei auf die Ausführungen zu § 9 verwiesen.

V. Kosten (Auswirkungen auf den Bundeshaushalt)

Hier ist zunächst darauf hinzuweisen, daß Time-Sharing ja kein ausgesprochenes Massenphänomen ist, sodaß Änderungen seiner rechtlichen Rahmenbedingungen schon von vornherein keine wesentlichen Änderungen in der Belastung der Gerichte (die für die Vollziehung dieser Regelungen zuständig sind) bewirken können. Mit dem nunmehrigen Vorhaben wird einerseits die Information des Konsumenten verbessert und das vertragliche Verhältnis zwischen Time-Sharing-Unternehmen und ihren Kunden dadurch auf eine qualifiziertere Grundlage gestellt; andererseits wird ein befristetes, aber an keine inhaltlichen Voraussetzungen geknüpftes Rücktrittsrecht geschaffen. Beide Maßnahmen sind dazu geeignet, das Konfliktpotential zwischen professionellen Anbietern und Time-Sharing-Kunden zu verringern; von ihnen ist somit - unter nochmaligem Hinweis auf die äußerst marginale Bedeutung dieses Bereichs für den Gerichtsalltag - tendenziell eher eine Entlastung der Gerichte als das Gegenteil zu erwarten. Das zwar fakultativ konzipierte, aber von der Praxis sicherlich angenommene Sicherungsmittel der Treuhänderhypothek

könnte zu - wenngleich verhältnismäßig nur sehr geringfügigen - Mehreinnahmen an Eintragungsgebühren führen (für das zweite, im Entwurf erwähnte Sicherungsmodell der Reallast gilt dies nicht, weil das Gerichtsgebührengesetz dafür keine Eintragungsgebühren vorsieht).

VI. EU-Konformität

Die Verwirklichung dieses Gesetzesvorhabens ist gerade zur Herbeiführung eines EU-konformen Rechtsbestandes geboten. Soweit im Gesetzesentwurf zugunsten der Erwerber über die Regelungen der Time-Sharing-Richtlinie hinausgegangen wird, ist dies durch Art. 11 der Richtlinie gedeckt.

BESONDERER TEIL

Zu § 1:

1. In **Abs. 1** wird - im Zusammenhalt mit den Begriffsbestimmungen des § 2 - der **Anwendungsbereich** des Gesetzes umschrieben. Es geht also um gesetzliche Regelungen für bestimmte Vertragsabschlüsse. Es braucht in dieser einleitenden Bestimmung nicht eigens erwähnt zu werden, daß mit diesen Regeln **auch der vorvertragliche Kontakt** zwischen den potentiellen Vertragspartnern erfaßt wird, wie dies ja dann sogleich durch die Anordnung des § 3 über die Informationsschrift deutlich wird. Auch das Siebzehnte Hauptstück des ABGB ist mit der Bezeichnung "Von Verträgen und Rechtsgeschäften überhaupt" überschrieben, und doch behandelt es auch zeitliche Phasen, in denen der Vertragsabschluß noch nicht zustandegekommen ist (§§ 862, 863, 884, 936), und wird aus seinen Bestimmungen auch die Lehre über vorvertragliche Sorgfaltspflichten abgeleitet (vgl. nur *Dittrich/Tades*, ABGB³⁴ E 16 zu § 861).

2. In Abs. 1 werden überdies die **Vertragspartner** erstmals genannt. Es handelt sich - wie aus der Begriffswahl und dem beigefügten Klammerzitat erkennbar ist - um **Verbraucher** und **Unternehmer** im Sinn des Konsumentenschutzgesetzes. Daraus wird deutlich, daß für die Verträge, die von diesem Gesetz erfaßt werden sollen, subsidiär die allgemeinen Bestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes gelten. Aus der Formulierung des Abs. 1 geht unzweifelhaft hervor, daß dem Verbraucher im hier gegebenen Zusammenhang die Stellung des Rechtserwerbers und dem Unternehmer die Stellung des Rechtsveräußerers zukommt; eine eigene Definition der später im Gesetzestext verwendeten Begriffe "Erwerber" und "Veräußerer" ist daher entbehrlich.

Da sich der Entwurf mit Ausnahme nur der grundbücherlichen Sicherung ausschließlich Aspekten im Zusammenhang mit dem Vertragsabschluß und mit der vorvertraglichen Informationspflicht widmet, werden die Vertragsparteien auch mit Begriffen bezeichnet, die sie mehr als Vertragsschließende charakterisieren, nämlich eben mit "**Veräußerer**" und "**Erwerber**". Die nachfolgende Phase des bereits bestehenden und aufrecht bleibenden Vertrags rückt demgegenüber im Entwurf gänzlich in den Hintergrund, weshalb Termini, die eher diese Phase betont hätten, wie

etwa "Nutzungsgeber" oder "Unternehmer" bzw. "Nutzungsberechtigter" oder "Nutzer", nicht gewählt wurden.

3. Die **Einschränkung** des Geltungsbereichs dieses Gesetzes **auf Verbrauchergeschäfte** hat ihr Vorbild in der Begriffsbestimmung in Art. 2 vierter Gedankenstrich der Richtlinie, wo zum Begriff des "Erwerbers" ausgeführt ist, daß dieser bei den unter diese Richtlinie fallenden Vertragsabschlüssen für einen Zweck handelt, der als außerhalb seiner Berufsausübung liegend betrachtet werden kann. Im Zusammenhang mit den einleitenden Erwägungen zur Richtlinie, in denen der Schutz der Verbraucher ausdrücklich erwähnt wird (Punkt 14), zeigt sich aus dieser Passage, daß die Schutzbestimmungen der Richtlinie nur für Verbrauchergeschäfte gedacht sind (welche weitere Bedeutung dieser Passage zukommt, wird bei den Ausführungen zum Begriff des "Teilzeitnutzungsrechts" in § 2 Abs. 1 noch näher dargestellt). Bei anderen Vertragsverhältnissen könnte auch eine Schutzwürdigkeit des Erwerbers nicht in dieser allgemeinen Form angenommen werden.

Im übrigen wurde bereits bei der Übernahme der Regelungen der Produkthaftungsrichtlinie das in deren Art. 7 Buchstabe c negativ (und zwar als Haftungsausschlußgrund) formulierte Tatbestandsmerkmal der Herstellung oder des Vertriebs außerhalb des Rahmens der beruflichen Tätigkeit in gleicher Weise in die österreichische Gesetzesterminologie "übersetzt", nämlich - positiv - durch Verwendung des Unternehmerbegriffs des § 1 KSchG in § 1 des Produkthaftungsgesetzes. Diese Umschreibung wurde von Vertretern der EG-Kommission nach Prüfung der EG-Konformität der österreichischen Rechtsordnung als richtlinienkonform bezeichnet (vgl. die Erläuterungen zur RV für ein Bundesgesetz zur Anpassung des PHG an das EWR-Abkommen, 648 BlgNR 18. GP, 3).

4. In der einleitenden Umschreibung des Geltungsbereichs in Abs. 1 ist der Rechtserwerber im Singular genannt ("ein Verbraucher"). Dies schließt jedoch nicht aus, daß mehrere Personen ein Teilzeitnutzungsrecht erwerben und diesbezüglich miteinander in Rechtsgemeinschaft (§§ 825 ff. ABGB) stehen. Anders als im Wohnungseigentumsrecht kann ein Teilzeitnutzungsrecht - sofern es nicht in der Rechtsform des Wohnungseigentums konstruiert ist - also auch einer Mehrheit von Personen (besonders auch solchen, die nicht Ehegatten sind) zustehen.

5. Der in der Umschreibung des Geltungsbereichs verwendete Begriff des Teilzeitnutzungsrechts wird in § 2 Abs. 1 näher umschrieben.

6. Das **Objekt eines Teilzeitnutzungsrechts** ist in Abs. 1 noch nicht genannt; es ergibt sich sodann aus den Begriffsbestimmungen des § 2, vor allem aus der Definition des Begriffs "Nutzungsobjekt" in § 2 Abs. 3. Doch sei schon hier auf zweierlei hingewiesen: Zum einen muß Gegenstand eines Teilzeitnutzungsrechts nicht notwendigerweise eine unbewegliche Sache im Rechtssinn sein; auch ein Vertrag über Time-Sharing an einem Superädifikat (§ 435 ABGB) unterliegt den Bestimmungen dieses Gesetzes. Zum zweiten beziehen sich Teilzeitnutzungsrechte in ihrem Kern zwar primär auf Gebäude und Gebäudeteile, wie dies ja auch durch die Umschreibung des Begriffs "Nutzungsobjekt" in § 2 Abs. 3 deutlich wird. Doch können etwa auch unbebaute Flächen (wie zum Beispiel die Grünflächen einer Ferienanlage) Gegenstand zumindest einer Nebenleistungspflicht aus einem Teilzeitnutzungsvertrag und damit Rechtsobjekt sein.

7. Im ersten Satz des **Abs. 2** wird zur Vermeidung von Zweifelsfragen darüber, ob durch dieses Gesetz anderen Normen derogiert wird, ausdrücklich festgehalten, daß **andere Vorschriften**, die **für den Erwerber** in concreto **günstiger** sind, **unberührt** bleiben. Als wichtigstes Beispiel ist hier das Mietrechtsgesetz zu nennen. Wenn ein Vertragsverhältnis nach seiner Ausgestaltung sowohl unter das Teilzeitnutzungsgesetz als auch unter das Mietrechtsgesetz fällt, bleiben die mietrechtlichen Schutzbestimmungen dafür uneingeschränkt anwendbar. Eine gleichlautende Bestimmung findet sich auch in § 1 Abs. 2 der Regierungsvorlage für ein Bauträgervertragsgesetz.

8. Im zweiten Satz des Abs. 2 wird angeordnet, daß die Bestimmungen dieses Gesetzes **zugunsten des Erwerbers einseitig zwingend** sind. Eine im Wortlaut weitgehend identische Anordnung enthält § 2 Abs. 2 KSchG; eine inhaltsgleiche Bestimmung wurde auch in § 1 Abs. 2 der Regierungsvorlage für ein Bauträgervertragsgesetz aufgenommen.

Zu § 2:

1. In der in der Richtlinie in Art. 2 erster Gedankenstrich gegebenen Definition des Begriffs "Vertrag" sind auch die wesentlichen Definitionsmerkmale des Teilzeitnutzungsrechts enthalten. Im Gesetzesentwurf wird aus Gründen der Klarheit und Lesbarkeit die Definition des Begriffs "Teilzeitnutzungsrecht" von jener des Begriffs "Teilzeitnutzungsvertrag" getrennt. In **Abs. 1** wird der Terminus "**Teilzeitnutzungsrecht**" im wesentlichen unter Übernahme der Begriffsmerkmale der Richtlinie bestimmt. Der Vorgabe der Richtlinie entspricht es, eine **Mindestlaufzeit** des Rechts **von drei Jahren** zu fordern. Auf die Vielfalt der praktischen Erscheinungsformen des Time-Sharing weist die ebenfalls aus der Richtlinie übernommene Wendung hin, wonach es sich um ein dingliches oder obligatorisches Recht handeln kann. An dieser Stelle sei auf einen offensichtlichen Druckfehler bei der Veröffentlichung der Richtlinie im Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften hingewiesen. Dort findet sich die Wortgruppe "ein dringliches Recht". Aus dem Gesamtzusammenhang ergibt sich ohne jeden Zweifel, daß dies richtigerweise "dingliches Recht" hätte heißen sollen.

2. Eines der wichtigsten Charakteristika des Time-Sharing und damit auch des Teilzeitnutzungsrechts im Sinn von Richtlinie und Gesetzesentwurf besteht darin, daß sich das Recht während seiner Gesamtdauer (die bestimmt oder unbestimmt sein kann, aber im erstgenannten Fall - wie erwähnt - mindestens drei Jahre betragen muß) nicht auf den gesamten Zeitraum bezieht, sondern einen Anspruch auf Nutzung **nur für einen** wiederkehrenden, **begrenzten Zeitraum** verschafft; dies kommt ja auch in den Bezeichnungen "Time-Sharing" und "Teilzeitnutzungsrecht" zum Ausdruck. So kann das Recht etwa - je nach Time-Sharing-System - im Nutzungsanspruch für beispielsweise zwei Wochen in jedem Jahr oder im Verbrauch einer bestimmten Anzahl von Wertpunkten, denen nach Urlaubsobjekt und Saison unterschiedliche Nutzungszeiten entsprechen, bestehen. Wenn sich ein Nutzungsrecht hingegen zeitlich unbegrenzt auf das ganze Jahr bezieht, kann eben nicht mehr von einer Teilzeitnutzung gesprochen werden und wäre demgemäß dieses Gesetz darauf nicht anwendbar. Aus welchen Überlegungen die für den Teilzeitraum in der Richtlinie genannte Untergrenze von einer Woche nicht übernommen und das einschränkende Begriffsmerkmal "Zeitraum des Jahres" in Art. 2 erster Gedankenstrich

der Richtlinie durch das den Geltungsbereich erweiternde Adverb "wiederkehrend" ersetzt wird, wurde bereits im Allgemeinen Teil der Erläuterungen zu Punkt IV.3 näher begründet.

3. Schon für die Umschreibung des Geltungsbereichs der Regelung wurde auf die Definition der Richtlinie für den Terminus "Erwerber" in Art. 2 vierter Gedankenstrich und im besonderen auf die darin enthaltene Einschränkung des Vertragsabschlusses zu einem außerhalb der Berufsausübung liegenden Zweck Bezug genommen. Abgesehen von der bereits erörterten Bedeutung dieser Richtlinienpassagen für die Einschränkung des Geltungsbereichs auf Verbrauchergeschäfte spielt diese Bestimmung der Richtlinie noch in anderer Weise in die Festlegung des Anwendungsumfangs dieser Rechtsmaterie herein, nämlich über den Begriff des Teilzeitnutzungsrechts. Diese Passage muß nämlich so verstanden werden, daß nur solche Rechte erfaßt werden sollen, die die Benützung eines Objekts zu anderen Zwecken als zur Berufsausübung zum Gegenstand haben. Dieses Eingrenzungsmerkmal wurde in der Definition von "Teilzeitnutzungsrecht" in Abs. 1 umgesetzt. Dabei wurde aber zur Vermeidung von Mißverständnissen eine positive Formulierung verwendet. Bei Übernahme der Negativdefinition des außerhalb der Berufsausübung liegenden Zwecks wäre nämlich eine Auffassung möglich gewesen, daß eine solche Nutzung immer dann vorläge, wenn der Beruf nicht - im Gegensatz etwa zu einem Schriftsteller, der seine schriftstellerische Tätigkeit in seiner Wohnung ausübt - im Nutzungsobjekt ausgeübt werde. Bei einem solchen Verständnis wären aber auch zu "normalen" Wohnzwecken genutzte Objekte unter den sonstigen Geltungsvoraussetzungen, wie insbesondere jener des begrenzten Zeitraums, von den Regelungen dieses Gesetzes erfaßt (so zum Beispiel die durch die Diskussion zum 3. Wohnrechtsänderungsgesetz bekannt gewordene "Philharmonikerwohnung"; vgl. *Tades/Stabentheiner*, Das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz - Bemerkungen zu seinen miet- und wohnungseigentumsrechtlichen Teilen, ÖJZ 1994/1A, 10). Ein sachlich so weit gesteckter Regelungswille kann aber der Richtlinie nicht unterstellt werden, zumal auch in Punkt 6 der einleitenden Erwägungen zur Richtlinie "Hotels, Ferienanlagen und vergleichbare Wohnanlagen für Touristen" genannt werden. Deshalb werden in Abs. 1 positiv jene Zwecke angeführt, die einer Objektnutzung auf Grund eines Teilzeitnutzungsrechts definitionsgemäß zugrunde liegen können.

Es sind dies **Erholungs-, Freizeit- oder ähnliche Zwecke**. Für die beiden erstgenannten Zwecke stand § 1 Abs. 2 Z 4 MRG Pate, der Ferienwohnungen aus dem ja nur für Dauerwohnstätten konzipierten Mieterschutz ausnimmt. Ein Beispiel für "ähnliche Zwecke" wäre etwa die nicht dauerhafte, sondern regelmäßig wiederkehrende Nutzung eines Objekts durch Pensionisten. Würde der Gesetzestext ausschließlich auf Erholungs- oder Freizeitwecke abstellen, könnte zweifelhaft sein, ob ein solcher "partieller Alterssitz" unter die Schutzbestimmungen dieses Gesetzes fiel (weil ja einerseits mangels Berufstätigkeit von Pensionisten streng genommen auch nicht von deren Freizeit gesprochen werden könnte und andererseits auch nicht immer ein ausgesprochener Erholungszweck einer solchen Objektnutzung zugrunde liegen wird). Ein "ähnlicher Zweck" liegt aber beispielsweise auch dann vor, wenn jemand außerhalb seines sonstigen Wohnsitzes wiederkehrend eine Wohnung benützt, um sich an diesem Ort immer wieder temporär einer speziellen Heilbehandlung zu unterziehen.

4. In den bisherigen Beratungen zum Gesetzesvorhaben wurde gegen die Benennung bestimmter Zwecke als Definitionsmerkmal bei der Bestimmung des Begriffs "Teilzeitnutzungsrecht" das Argument vorgebracht, daß in der Praxis fallweise auch Unternehmen Teilzeitnutzungsrechte etwa an Hotelzimmern erwerben, um ihren Mitarbeitern im Fall von deren berufsbedingter, zeitlich begrenzter Entsendung an den jeweiligen Ort eine Wohnmöglichkeit zur Verfügung stellen zu können; eine solche Gestaltung würde durch die Einschränkung auf Erholungs- oder Freizeitwecke verhindert. Dieser Argumentation liegen zwei Mißverständnisse zugrunde. Zum einen dient die Definition des Begriffs "Teilzeitnutzungsrecht" ja nur der Abgrenzung des Geltungsbereichs dieses Gesetzes und damit der Lösung der Frage, ob die hier vorgesehenen Erwerberschutzbestimmungen auf ein bestimmtes Vertragsverhältnis anzuwenden sind. Die Zulässigkeit einer bestimmten Vertragsgestaltung wird dadurch aber nicht berührt. Zum anderen fällt die geschilderte Fallkonstellation unabhängig von der Anführung bestimmter Gründe in § 2 Abs. 1 schon deshalb nicht unter dieses Gesetz, weil es sich hier beim Erwerber nicht um einen Verbraucher handelt und daher gemäß § 1 Abs. 1 ein solcher Vertrag nicht vom Gesetz erfaßt wird. Wenn § 2 Abs. 1 an bestimmte Gründe anknüpft, so hat dies also weder für die Möglichkeit eines solchen Rechtserwerbs durch Unternehmen noch für das

dafür maßgebliche rechtliche Umfeld Bedeutung. Andererseits dient die Wendung "zu Erholungs-, Freizeit- oder ähnlichen Zwecken" einer spezifischen, rechtssystematischen Zielsetzung, nämlich der möglichst weitgehenden Trennung zwischen den Rechtskreisen des Mietrechtsgesetzes und des hier vorgeschlagenen Gesetzes. Zwar wird durch § 1 Abs. 2 erster Satz des Entwurfs ohnedies klargestellt, daß die Anwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes auf ein bestimmtes Nutzungsverhältnis nicht dadurch eingeschränkt oder beseitigt werden kann, daß dieses Nutzungsverhältnis auch den Bestimmungen des Teilzeitnutzungsgesetzes unterliegt. Dennoch ist es wünschenswert, es in möglichst wenigen praktischen Fällen zu Überschneidungen der Art kommen zu lassen, daß sowohl das Mietrechtsgesetz als auch das Teilzeitnutzungsgesetz anzuwenden sind. Da nach § 1 Abs. 2 Z 4 MRG zu Zwecken der Erholung oder der Freizeitgestaltung gemietete Zweitwohnungen nicht zum Geltungsbereich des Mietrechtsgesetzes gehören, sollte mit dem hier nahezu spiegelbildlich positiv geforderten Definitionselement für eine bestmögliche - wenngleich sicherlich nicht vollständige - Trennlinie in der praktischen Geltung der beiden Gesetze gesorgt sein.

5. Das Vorgesagte bedeutet allerdings nicht, daß ein Teilzeitnutzungsrecht im Sinn des Abs. 1 nur dann vorläge, wenn einer der soeben behandelten Nutzungszwecke in der Vertragsurkunde aufscheint oder sonst zwischen den Vertragsteilen ausdrücklich vereinbart wurde. Anders als in § 1 Abs. 2 Z 3 lit. b MRG ist hier keine schriftliche Vereinbarung über den Nutzungszweck vorgesehen. Nicht einmal die mündliche Erwähnung des Zwecks ist für das Zustandekommen eines Teilzeitnutzungsvertrags bzw. das Bestehen eines Teilzeitnutzungsrechts zu fordern. Vielmehr ist in Ermangelung einer ausdrücklichen Zweckabrede bei Vorliegen der sonstigen Tatbestandselemente eines Teilzeitnutzungsrechts zumindest im Zweifel davon auszugehen, daß die Objektnutzung Erholungs-, Freizeit- oder ähnlichen Zwecken dienen soll.

6. Im zweiten Satz des Abs. 1 werden zwei grundsätzliche Varianten des Nutzungsrechts unterschieden. In der ersten Alternative besteht das Recht an einem **bestimmten**, konkret individualisierten **Nutzungsobjekt** (also etwa an einer bestimmten Wohnung in einer bestimmten Ferienanlage). Eine Variation dieser ersten

Alternative kann darin liegen, daß das Recht mehrere solcherart bestimmte Nutzungsobjekte umfaßt. Mit der zweiten Variante ist das sogenannte "**mittelbare**" **Time-Sharing** gemeint. Hier bezieht sich das Recht nicht von vornherein auf ein bestimmtes Objekt, sondern besteht darin, daß der Erwerber auf Basis etwa der von ihm erworbenen Wert- oder Wohnpunkte aus einem manchmal sehr umfangreichen Bestand von Nutzungsobjekten nach Maßgabe genereller Vergabekriterien (wie etwa Anzahl der Punkte, Lage, Größe und Ausstattungszustand des Nutzungsobjekts, Nachfrage anderer Berechtigter nach dem Nutzungsobjekt, gewünschter Nutzungszeitraum und dessen Bewertung nach Saison) ein Objekt zur Benützung auswählen kann.

7. In den weiteren Passagen des Entwurftextes nach den Begriffsbestimmungen wird das Teilzeitnutzungsrecht aus Gründen der Lesbarkeit und Sprachökonomie mit einer Ausnahme immer nur als "Nutzungsrecht" bezeichnet. Lediglich im spezifischen Zusammenhang der Treuhänderhypothek nach § 9 Abs. 2 wird zur Vermeidung von Unklarheiten von "Teilzeitnutzungsrechten" gesprochen, um deutlich zu machen, daß dieses Rechtsinstitut nicht auch einer Mehrheit von anderen Nutzungsberechtigten zur Verfügung steht (s. dazu auch die Ausführungen in Punkt 2 zu § 9).

8. Die Definition des **Teilzeitnutzungsvertrags** in **Abs. 2** baut auf der vorangegangenen Bestimmung des Begriffs "Teilzeitnutzungsrecht" auf. Ein konstitutives Element dieser Begriffsbestimmung ist die Festlegung eines "**Gesamtentgelts**" im Vertrag; dies entspricht dem Begriff des "Gesamtpreises" in Art. 2 erster Gedankenstrich der Richtlinie. Der Ausdruck "Gesamtentgelt" hat eine zeitliche und eine sachliche Dimension. Die zeitliche besteht darin, daß mit der Zahlung dieses Gesamtentgelts - die typischerweise, aber nicht zwingend in einem Mal zu Beginn des Vertragsverhältnisses erfolgt (aber ebenso gut in Raten geleistet werden kann) - die Rechtseinräumung in ihrem gesamten (bei Vertragsabschluß entweder bestimmten oder unbestimmten) Zeitausmaß abgegolten wird. Das vertraglich vereinbarte Entgelt ist also das Korrelat für die Rechtsausübung während der gesamten Dauer des Nutzungsrechts. So wäre etwa ein Vertrag, mit dem eine Person auf unbestimmte Zeit das Recht zur Nutzung einer Ferienwohnung während eines bestimmten

Zeitraums in jedem Kalenderjahr eingeräumt, eine Entgeltzahlung aber nur jeweils für den jährlichen Einzelzeitraum abhängig von der tatsächlichen Inanspruchnahme des Nutzungsrechts im jeweiligen Kalenderjahr vorgesehen würde, mangels Festlegung eines Gesamtentgelts nicht als Teilzeitnutzungsvertrag zu qualifizieren. In seiner sachlichen Dimension bringt der Begriff "Gesamtentgelt" zum Ausdruck, daß damit nicht nur der bloße Gebrauch des Nutzungsobjekts im Sinn des Abs. 3, sondern auch die Benützung der Infrastruktur, in die es eingebettet ist, abgegolten wird. Zumeist ist ein Nutzungsobjekt in diesem Sinn ja Bestandteil einer ganzen Teilzeitnutzungsanlage (auf diesen Begriff wird später bei Besprechung der grundbücherlichen Sicherung zurückzukommen sein), zu der auch Gemeinschaftseinrichtungen, wie etwa Sportanlagen, ein Hallenbad, eine Sauna oder ein Schönheitssalon, gehören können. In diesen Fällen ist mit dem Gesamtentgelt in der Regel - nämlich vorbehaltlich gesonderter Entgeltvereinbarung für spezifische Nebenleistungen - das gesamte Leistungsspektrum der Anlage bezahlt.

Das nun zum Gesamtentgelt Gesagte schließt allerdings nicht aus, daß der Erwerber zusätzlich zu diesem noch Zahlungen für die Bewirtschaftung, Erhaltung und Verwaltung der Anlage und des Nutzungsobjekts zu leisten hat.

9. Im weiteren wird in Abs. 2 noch ausgeführt, welche Fragenkreise für das Vorliegen eines Teilzeitnutzungsvertrags nicht maßgeblich sind. Damit wird den vielfältigen praktischen Erscheinungsformen des Time-Sharing Rechnung getragen; der Geltungsbereich des Gesetzes soll sich auf sie alle erstrecken. Unter anderem wird auch ausdrücklich erwähnt, daß eine allfällige Beteiligung des Erwerbers am Veräußerer keineswegs die Qualifikation eines vertraglichen Rechtserwerbs als Teilzeitnutzungsvertrag ausschließt. Auch ein Kapitalanteilsystem durch Verkauf von Aktien vermittelt unter den sonstigen Voraussetzungen ein Teilzeitnutzungsrecht im Sinn dieses Gesetzes.

10. In den nachfolgenden Entwurfstellen ist aus Gründen der Lesbarkeit und der Sprachökonomie dann immer nur noch von "Nutzungsvertrag" die Rede.

11. In **Abs. 3** wird - in Konkretisierung zu dem in der Richtlinie verwendeten und in Art. 2 zweiter Gedankenstrich umschriebenen Begriff der "Immobilie" - eine

Definition für das **Nutzungsobjekt** gegeben. Entsprechend den in Abs. 1 erwähnten "Time-Sharing-Zwecken" kann es sich dabei um eine Wohnung, ein zu Wohn- oder Beherbergungszwecken dienendes Gebäude oder jeweils um einen Teil der vorgeannten Baulichkeiten handeln. Bei dieser Aufzählung wurde bewußt nicht der Begriff "Wohnhaus" verwendet, um die Frage nach einer Übertragbarkeit der Judikatur zu § 1 Abs. 4 Z 2 MRG, wonach ein Wohnhaus schon dann nicht mehr vorliegt, wenn ein wesentlicher Teil des Gebäudes zu Geschäftszwecken verwendet wird (SZ 57/191 = EvBl 1985/150 = MietSlg XXXVI/45 unter Bezugnahme auf die zur Vorgängerbestimmung des § 23 Abs. 1 MG ergangenen Entscheidung MietSlg 24.413; MietSlg XXXVII/33), von vornherein gar nicht aufkommen zu lassen. Die in Abs. 3 verwendeten Begriffe sind im Gegensatz zu diesem restriktiven Verständnis zum MRG eher weit gefaßt. Das Vorhandensein einzelner Geschäftsräumlichkeiten in der Baulichkeit schließt deren Subsumtion unter Abs. 3 noch nicht aus. Auch der Begriff des zu Beherbergungszwecken dienenden Gebäudes ist weit gefaßt; typischerweise fallen darunter etwa Hotels, Ferienanlagen und -clubs und Ferienhäuser.

Im übrigen wird zum Begriff des "Nutzungsobjekts" auch auf die Ausführungen in Punkt 6 zu § 1 hingewiesen.

Zu § 3:

1. Mit dieser Bestimmung wird im wesentlichen Art. 3 der Richtlinie im Zusammenhalt mit Buchstaben a bis g, i und l von deren Anhang umgesetzt. In Art. 3 Abs. 1 der Richtlinie ist vorgesehen, daß "jedem Interessenten, der Informationen über die Immobilie(n) wünscht," ein Schriftstück mit detailliert umschriebenen Angaben auszuhändigen ist. Diese Informationsverpflichtung wird in der Richtlinie also an einen entsprechenden Wunsch des Interessenten geknüpft. Bei der Umsetzung dieser Anordnung in § 3 **Abs. 1** des Entwurfs wurde dem Fall eines Informationsbegehrens des Interessenten noch eine zweite Konstellation an die Seite gestellt, durch die die Verpflichtung des Veräußerers zur Aushändigung der Informationsschrift ausgelöst wird. Dieser zweite Fall liegt dann vor, wenn der Interessent **im Rahmen unmittelbarer Werbemaßnahmen Werbematerial größeren Umfangs** über die angebotenen Nutzungsobjekte **erhält**. Eine "unmittelbare Werbemaßnahme" in

diesem Sinn liegt vor, wenn sich der Veräußerer oder - um einen in § 6 Abs. 3 verwendeten (aus dem Konsumentenschutzgesetz übernommenen) Ausdruck vorwegzunehmen - die von ihm Beauftragten mit dem Umworbenen persönlich in Kontakt treten und ihm die Nutzungsobjekte bzw. das Nutzungsrecht anpreisen. Typisches und in der Praxis nicht seltenes Beispiel wäre etwa, daß der Interessent zu einem (zumindest zunächst) unentgeltlichen Kurzurlaub oder Wochenendaufenthalt in eine Time-Sharing-Anlage eingeladen wird (vgl. *Villotti*, WoBl 1990, 153) und dort zur Teilnahme an einer Werbeveranstaltung veranlaßt oder in eine solche - beispielsweise anläßlich eines Cocktails oder eines Essens - schlicht involviert wird. Wenn nun zu einer solchen unmittelbaren Werbemaßnahme ein zweites Element, nämlich die Übergabe von Werbematerial größeren Umfangs, hinzutritt, wird dies dem Verlangen nach Information gleichgehalten. Erhält also der Kurzurlauber im vorgenannten Beispiel im Rahmen dieser Werbeveranstaltung umfängliches Werbematerial über die angebotenen Nutzungsobjekte (Broschüren, Prospekte und ähnliches) so muß ihm auch die Informationsschrift mit den in § 3 des Entwurfs aufgezählten Inhalten ausgehändigt werden. Dem liegt die Überlegung zugrunde, daß es für die spezifische Informationspflicht ja nicht ausschließlich auf ein vom Interessenten geäußertes Informationsbegehren ankommen kann, sondern daß diese zur Verwirklichung des dem Art. 3 der Richtlinie innewohnenden Grundgedankens von Verbraucherschutz durch qualifizierte Information auch dann vorgesehen werden muß, wenn der vom Verkäufer angesprochene Kunde auf Grund der Geschehensabläufe den Eindruck gewinnen muß, umfassend informiert zu werden; diesfalls muß dem Werbematerial eben auch die Informationsschrift beigelegt sein.

2. Ungeachtet des Umstands, daß sich ein Nutzungsrecht auch nur auf ein bestimmtes Nutzungsobjekt beziehen kann (vgl. die Ausführungen in Punkt 6 zu § 2), wird in den allgemeinen Passagen des § 3 Abs. 1 (also außerhalb der Z 1 lit. c und der Z 2 lit. d, die sich ausschließlich auf den Fall einer Berechtigung an einem bestimmten Objekt beziehen) der Gegenstand des Rechts der Einfachheit halber immer im Plural bezeichnet (also immer als "die Nutzungsobjekte" formuliert). Davon ist aber auch der Fall umfaßt, daß das Recht nur an einem bestimmten Nutzungsobjekt besteht.

3. In § 3 Abs. 1 werden über die Richtlinienvorgaben hinaus **einige Pflichtangaben** vorgesehen, die **kein direktes Vorbild im Anhang der Richtlinie** haben, weil erst durch sie das Bild, das sich der potentielle Erwerber auf Grund der Informationsschrift von den Objekten machen kann, abgerundet und komplettiert wird. So werden in § 3 Abs. 1 Z 1 lit. c des Entwurfs Angaben zum Erhaltungszustand und zum Baujahr des Nutzungsobjekts gefordert (eine allgemeine Grundlage findet diese Bestimmung in Buchstabe c des Anhangs zur Richtlinie, worin eine genaue Beschreibung der Immobilie vorgesehen ist), in § 3 Abs. 1 Z 1 lit. e Angaben zu allfälligen Instandhaltungsrücklagen und ihrer Höhe und in § 3 Abs. 1 Z 2 lit. f Angaben zu allfälligen Beschränkungen für die Übertragung des Nutzungsrechts oder über für diesen Fall zu entrichtende Zahlungen. Da auch die vom Erwerber voraussichtlich zu tragenden Kosten für die Erhaltung des Nutzungsobjekts ein maßgebliches Entscheidungskriterium darstellen, wurde - über die Richtlinie hinaus - in § 3 Abs. 1 Z 1 lit. e auch darüber eine Angabe in der Informationsschrift vorgesehen.

Die Frage, ob ein Teilzeitnutzungsberechtigter an einem Tauschpool teilnehmen kann und mit welchen Kosten dies verbunden ist, hat wohl bereits für die Entscheidung über den Erwerb eines Nutzungsrechts einige Bedeutung, weshalb gemäß § 3 Abs. 1 Z 2 lit. e des Entwurfs eine Information darüber - anders als nach der Richtlinie, die diese Frage in Buchstabe k des Anhangs und damit bei den nicht bereits in das Schriftstück nach Art. 3 aufzunehmenden Inhalten erwähnt - nicht nur in die Vertragsurkunde, sondern bereits in die Informationsschrift aufzunehmen ist. Dies ist nicht etwa so zu verstehen, daß die gesamten Geschäftsbedingungen des Tauschpools Gegenstand der Informationsschrift sein sollten; vielmehr sollten sich diese Angaben nur auf die wesentlichsten Regelungen über die Tauschmöglichkeit beziehen.

4. Aus Gründen der Systematik werden in § 3 Abs. 1 Z 1 unter der Bezeichnung "**besonders bedeutsame Angaben**" all jene Informationen zusammengefaßt, deren Fehlen gemäß § 6 Abs. 2 eine Verlängerung der Rücktrittsfrist auslöst. Neben dieser zivilrechtlichen Folge hat eine Informationspflichtverletzung bezüglich dieser besonders bedeutsamen Angaben gemäß § 11 Abs. 1 Z 1 auch eine verwaltungsstrafrechtliche Konsequenz. Die in § 3 Abs. 1 Z 2 zusammengefaßten sonstigen Angaben sind wegen ihrer geringeren Wichtigkeit für das Rücktrittsrecht irrelevant;

auch ihr Fehlen ist jedoch in § 11 Abs. 1 Z 1 durch eine Verwaltungsstrafe sanktioniert.

§ 3 Abs. 1 Z 1 lit. d des Entwurfs hat sein Vorbild in Buchstabe d Nrn. 1, 2 und 4 des Anhangs zur Richtlinie. Zwar nennt Art. 5 Nr. 1 zweiter Gedankenstrich der Richtlinie nur Buchstabe d Nrn. 1 und 2 (und nicht auch Nr. 4) als Angaben, deren Fehlen eine Verlängerung der Rücktrittsfrist bewirkt, jedoch ist der Stand der Bauarbeiten an den Versorgungseinrichtungen für den Erwerber ebenfalls von so hohem Interesse, daß es berechtigt ist, auch die Information darüber unter die "besonders bedeutsamen Angaben" des § 3 Abs. 1 Z 1 des Entwurfs einzureihen.

5. In § 3 Abs. 1 Z 1 lit. b wird unter anderem vorgesehen, daß die Informationsschrift auch Angaben über die Voraussetzungen, die für den Erwerb und die Ausübung des Nutzungsrechts nach der lex rei sitae vorliegen müssen, zu enthalten hat. Vorbild dieser Anordnung ist Buchstabe b des Anhangs zur Richtlinie. Ein typisches Beispiel wären etwa grundverkehrsrechtliche Regelungen.

Die in § 3 Abs. 1 Z 1 lit. c geforderte genaue Beschreibung (die bereits in Buchstabe c des Anhangs zur Richtlinie angeordnet ist) darf sich nicht auf das Nutzungsobjekt als Baulichkeit allein beschränken, sondern muß auch dessen Lage, Erhaltungszustand und Ausstattung umfassen. Vor allem für das letztgenannte Kriterium wird dabei ein am Charakter der Informationsschrift als Entscheidungshilfe für die Frage des Rechtserwerbs orientierter Maßstab anzulegen sein. Um ein plakatives Beispiel zu nennen, wird keine Auflistung des im Objekt vorhandenen Geschirrs und Bestecks im Sinn einer vollständigen Inventarliste erforderlich sein; hingegen wird man Angaben darüber verlangen müssen, über welche elektrischen und elektronischen Geräte das Nutzungsobjekt verfügt. Bei der gemäß § 3 Abs. 1 Z 1 lit. c ebenfalls in die Informationsschrift aufzunehmenden Bezeichnung allfälliger "nutzungsbezogener Dienstleistungen" ist beispielsweise anzugeben, ob ein Zimmerservice (Aufbetten, Putzen, Aufräumen) zur Verfügung gestellt wird oder ob die Frühstückszubereitung angeboten wird. Die Informationspflicht bezüglich der sonstigen Dienstleistungen (wie etwa Instandhaltung) ist in § 3 Abs. 1 Z 2 lit. a, jene bezüglich der Infrastruktur der Anlage (also zum Beispiel der Sportanlagen, die vom Erwerber benützt werden können) in § 3 Abs. 1 Z 2 lit. b geregelt.

6. Buchstabe i des Anhangs zur Richtlinie sieht als weiteres Inhaltselement des Schriftstücks eine Schätzung des Betrags vor, den der Erwerber für die Nutzung der gemeinsamen Einrichtungen und der gemeinsamen Dienstleistungen zu zahlen hat. Zu diesen gemeinsamen Dienstleistungen gehören nach Buchstabe e beispielsweise Licht, Wasser, Instandhaltung und Müllabfuhr und nach Buchstabe d Nr. 4 beispielsweise Gas-, Strom-, Wasser und Telefonanschluß. Zusammenfassend kann man von der Ver- und Entsorgung des Nutzungsobjekts sprechen. Die in Buchstabe i geforderte Bezifferung der voraussichtlichen Aufwendungen für diese Ver- und Entsorgung hat auf Basis der aktuellen Kosten unter Berücksichtigung schon absehbarer Veränderungen (zum Beispiel Gebührenerhöhungen) zu geschehen. Sie kann sich allerdings seriöserweise nur auf jene Kosten beziehen, die nicht vom Verbrauchsverhalten des Erwerbers essentiell abhängig sind. Deshalb ist die Informationspflicht des Veräußerers auf die nicht verbrauchsabhängigen Kosten für die Ver- und Entsorgung des Nutzungsobjekts einzuschränken. Wenn also beispielsweise Heizkosten von den Nutzern zumindest zum Teil nach gemessenem Verbrauch zu bezahlen sind, so müssen diese in der Informationsschrift nicht beziffert werden; stattdessen reicht ein Hinweis auf die verbrauchsabhängige Heizkostenaufteilung und auf den prozentuellen Anteil der Gesamtkosten, die nach Verbrauchskomponente berechnet werden.

7. § 3 Abs. 2 des Entwurfs dient der Umsetzung von Art. 3 Abs. 3 der Richtlinie.

Zu § 4:

1. Durch diese Bestimmung werden die Vorgaben der Richtlinie über **Inhalt, Form und Sprache des Vertrags** in deren Art. 3 Abs. 2 und Art. 4 im Zusammenhang mit deren Anhang umgesetzt. Hinsichtlich des Vertragsinhalts wird in Art. 3 Abs. 2 der Richtlinie zunächst angeordnet, daß alle Inhaltselemente des Schriftstücks nach Abs. 1 (also der Informationsschrift) auch Vertragsbestandteil sein müssen. Im folgenden wird allerdings außer der "ausdrücklichen Vereinbarung der Vertragsparteien" noch ein weiterer Fall einer zulässigen **Abweichung von den Angaben in der Informationsschrift** vorgesehen, nämlich bei Vorliegen von Umständen,

"auf die der Verkäufer keinen Einfluß hat". Diese Alternative wurde unter dem Gesichtspunkt der Vorteilhaftigkeit für den Schutz des Erwerbers (Art. 11 der Richtlinie) nicht in den Entwurf übernommen (Abs. 2), weil es bedenklich wäre, unter dieser Voraussetzung auch "heimliche", also nicht offengelegte Änderungen zuzulassen. Aus der Sicht des Erwerbers ist es wohl vorteilhafter, wenn jede Änderung gegenüber der Informationsschrift zu ihrer Wirksamkeit seiner ausdrücklichen Zustimmung bedarf; bei Erfüllung dieses Erfordernisses kann der Veräußerer immer noch die von ihm unbeeinflussbaren Umstände in die Vertragsurkunde aufnehmen; er muß sie nur eben offenlegen und den Erwerber für diese Änderung argumentativ gewinnen.

2. Mit den in § 4 **Abs. 3** aufgezählten **Angaben** werden jene Teile des Anhangs zur Richtlinie erfaßt, die **noch nicht Gegenstand der Informationsschrift** sein müssen. Es handelt sich dabei ausnahmslos um solche Angaben, deren Aufnahme in die - ja noch nicht auf einen bestimmten Vertragspartner und auch noch nicht auf einen konkreten Vertragsabschluß abgestimmte - Informationsschrift noch nicht möglich oder noch nicht sinnvoll wäre. Auch hier wird zwischen "besonders bedeutsamen Angaben" (deren Fehlen Verlängerung der Rücktrittsfrist nach § 6 Abs. 2 bewirkt) und "sonstigen Angaben" unterschieden.

Im einzelnen wird in Buchstabe h des Anhangs zur Richtlinie die "genaue Angabe des Zeitraums" gefordert, "innerhalb dessen das im Vertrag vorgesehene Recht ausgeübt werden kann". Die dem entsprechende Bestimmung des Entwurfs ist § 4 Abs. 3 Z 1 lit. a. Darin wurde jedoch nicht nur auf den Zeitraum abgestellt, sondern die **quantitative Darstellung des Rechts** auch nach anderen Kriterien ermöglicht, weil es Time-Sharing-Systeme gibt, bei denen das Ausmaß des Nutzungsrechts nicht allgemein in Zeiträumen zum Ausdruck gebracht werden kann. Man denke nur an Punktesysteme, bei denen die Umrechnung der Wertpunkte in Tage oder Wochen von der für die konkrete Nutzung gewählten Saison und vom gewählten Nutzungsobjekt abhängig ist.

3. Die in § 3 **Abs. 4** enthaltene Verpflichtung des Veräußerers, dem Erwerber eine Ausfertigung oder Abschrift der **Vertragsurkunde auszufolgen**, ist von § 3 Abs. 1 KSchG inspiriert, der für den Lauf der Frist zur Erklärung des auch dort vorgesehenen Rücktritts an die Ausfolgung einer Urkunde anknüpft. Die durch Art. 4 zweiter und dritter Gedankenstrich der Richtlinie vorgegebenen Regelungen über

die Sprache der Vertragsurkunde (und der Informationsschrift) und über die Aushändigung einer beglaubigten Übersetzung der Vertragsurkunde sind in § 5 des Entwurfs umgesetzt.

Zu § 5:

1. Durch § 5 **Abs. 1 und 2** des Entwurfs wird die Regelung in Art. 4 zweiter Gedankenstrich der Richtlinie über die **Vertragssprache** (und die Sprache der Informationsschrift) umgesetzt. Von der im zweiten Satz dieser Passage der Richtlinie enthaltenen Möglichkeit wurde kein Gebrauch gemacht. Wenn der Erwerber ohnehin entweder seine Heimatsprache oder die an seinem Wohnsitz gesprochene Sprache wählen kann, besteht auch aus Sicht des Erwerberschutzes kein Anlaß dafür, bei österreichischem Wohnsitz des Erwerbers zwingend auch eine Abfassung der Vertragsurkunde in deutscher Sprache vorzuschreiben. Gibt sich zum Beispiel der in Österreich ansässige Brite mit einer englischen Vertragsurkunde zufrieden, so wäre es eine unnötige Erschwernis, zusätzlich eine Übersetzung der Vertragsurkunde in die deutsche Sprache zu fordern.

2. Der Veräußerer hat zur Erfüllung der ihm durch § 5 Abs. 1 und 2 auferlegten Pflichten über die Sprache von Informationsschrift und Vertragsurkunde den Interessenten bzw. Vertragspartner **über dessen allenfalls indiziertes Wahlrecht** hinsichtlich der Sprache zu **informieren** und sodann Informationsschrift oder Urkunde entsprechend dessen Wunsch auszustellen. Ergeben sich für den Veräußerer im (vor)vertraglichen Kontakt mit dem Interessenten bzw. Erwerber keine Anhaltspunkte dafür, daß bei diesem Wohnsitz und Staatsangehörigkeit auseinanderfielen, so kann ein solcher Hinweis auf ein Wahlrecht unterbleiben.

3. Gemäß § 4 Abs. 1 des Entwurfs (der Art. 4 erster Gedankenstrich der Richtlinie umsetzt) bedürfen Nutzungsverträge zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Diese Anordnung ist auch im Kontext mit der Bestimmung des § 5 Abs. 1 über die Sprache des Nutzungsvertrags zu sehen. Wenn also § 5 Abs. 1 wegen Ansässigkeit des Erwerbers in oder dessen Zugehörigkeit zu einem EU-Mitgliedstaat zum Tragen kommt, steht ein Verstoß des Veräußerers gegen § 5 Abs. 1

nicht nur unter der - später noch zu erwähnenden - Sanktion des § 11 Abs. 1 Z 2, sondern berührt auch das Zustandekommen des Vertrags an sich. Die **Schriftform** im Sinn des § 4 Abs. 1 ist bei Anwendbarkeit einer gesetzlichen Bestimmung über die Vertragssprache **nur erfüllt, wenn die Vertragsurkunde auch in der gesetzlich vorgeschriebenen Sprache abgefaßt ist**. Der Veräußerer wird also bei Vorliegen indizieller Voraussetzungen für ein Wahlrecht des Erwerbers im vorerwähnten Sinn den Erwerber über dieses Wahlrecht aufzuklären und die Vertragsurkunde in der vom Erwerber gemäß § 5 Abs. 1 gewählten Sprache anzufertigen haben. Ohne solche Voraussetzungen hat er die Urkunde in der am Wohnsitz des Erwerbers gesprochenen Sprache - immer gemeint eine der Amtssprachen der Europäischen Union - abzufassen. Erst mit Erfüllung dieser auch in ihrer sprachlichen Dimension zu beachtenden Schriftform ist der Nutzungsvertrag zustande gekommen. All dies gilt nicht, wenn der Erwerber weder Angehöriger eines EU-Mitgliedstaats ist noch in einem Mitgliedstaat seinen Wohnsitz hat.

4. § 5 Abs. 3 setzt die Regelung von Art. 4 dritter Gedankenstrich der Richtlinie über die **Übersetzung der Vertragsurkunde in die "Standortsprache"** um. Dabei wurde gegenüber dem Wortlaut in der Richtlinie verdeutlicht, daß diese Verpflichtung des Veräußerers nur zum Tragen kommen kann, wenn sich das Nutzungsrecht auf ein bestimmtes Nutzungsobjekt oder auf mehrere bestimmte Nutzungsrechte (vgl. die Ausführungen in Punkt 6 zu § 2) bezieht. Die Bestimmung setzt weiter voraus, daß sich das Nutzungsobjekt (oder wenn sich das Nutzungsrecht auf mehrere bestimmte Nutzungsobjekte bezieht, zumindest eines von diesen) in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union befindet. Der Sinn der Regelung besteht darin, dem Erwerber die Übersetzung in die Sprache am Standort des Nutzungsobjekts für den Fall zu ersparen, daß der Erwerber zu administrativen Zwecken (zum Beispiel für die Einholung behördlicher Genehmigungen bezüglich des Nutzungsobjekts) eine Vertragsurkunde in dieser Sprache benötigt.

5. Die Regelungen über die Sprache von Vertragsurkunde und Informationsschrift sowie über die beglaubigte Übersetzung der Vertragsurkunde sind durch die Verwaltungsstrafbestimmung des § 11 Abs. 1 sanktioniert.

Zu § 6:

1. Mit dieser Bestimmung wird Art. 5 der Richtlinie umgesetzt. **Abs. 1** räumt dem Erwerber entsprechend dem Vorbild von Art. 5 Nr. 1 erster Gedankenstrich das Recht ein, binnen zehn Tagen vom Nutzungsvertrag oder von einem auf Abschluß des Nutzungsvertrags gerichteten Vorvertrag zurückzutreten. Dieses **Rücktrittsrecht** ist nicht an bestimmte Rücktrittsgründe geknüpft und besteht neben den nach allgemeinem Vertragsrecht sowie nach sonstigen konsumentenschutzrechtlichen Regelungen gegebenen Möglichkeiten zur Auflösung eines geschlossenen Vertrags. Argumento a maiori ad minus kann der Erwerber **auch von** einem von ihm erstatteten **Vertragsanbot** zurücktreten.

2. Dem Vorbild des § 3 KSchG entsprechend wird der Lauf der zehntägigen **Rücktrittsfrist** nicht - wie in der Richtlinie vorgesehen - bereits durch die Vertragsunterzeichnung, sondern erst durch die **Ausfolgung der Vertragsurkunde** an den Erwerber ausgelöst; diese Abweichung von der Richtlinie ist - da für den Erwerber günstiger - gemäß Art. 11 der Richtlinie zulässig. Die Anordnung des zweiten Satzes in Art. 5 Nr. 1 erster Gedankenstrich der Richtlinie über die Verlängerung der Frist für den Fall ihres rechnerischen Ablaufs an einem Sonn- oder Feiertag bedarf im Hinblick auf § 903 ABGB keiner gesonderten Umsetzungsmaßnahme.

3. Die recht kompliziert formulierten Regelungen in Art. 5 Nr. 1 zweiter und dritter Gedankenstrich der Richtlinie können - wie in **Abs. 2** des Entwurfs geschehen - dahingehend zusammengefaßt werden, daß im Fall des Fehlens einer besonders bedeutsamen Angabe (§ 3 Abs. 1 Z 1 und § 4 Abs. 3 Z 1 des Entwurfs) in der Vertragsurkunde die zehntägige **Rücktrittsfrist** erst nach Vorliegen - und bei der Umsetzung in die österreichische Rechtsordnung wird auch hier zugunsten des Erwerbers auf die Ausfolgung abgestellt - einer alle noch bestehenden Lücken füllenden **Ergänzungsurkunde, spätestens jedoch drei Monate** nach Ausfolgung der Vertragsurkunde zu laufen **beginnt**.

4. Zur **Form der Rücktrittserklärung** ordnet Art. 5 Nr. 2 der Richtlinie an, dieser müsse so geschehen, "daß dies entsprechend den nationalen Rechtsvorschriften nachgewiesen werden kann". Die österreichische Rechtsordnung enthält

keine allgemeine Formvorschrift für Rücktrittserklärungen. Jedoch ist in § 3 Abs. 4 KSchG für das regelungsverwandte Rücktrittsrecht bei Haustürgeschäften die Schriftform vorgesehen; erkennbares Motiv für diese Anordnung ist die Beweisbarkeit der Rücktrittserklärung (vor allem auch ihrer Rechtzeitigkeit) und damit die Förderung der Rechtssicherheit. Deshalb wurden die Inhalte des § 3 Abs. 4 KSchG hier im wesentlichen übernommen. Die hier entsprechende Bestimmung des § 6 Abs. 3 stellt in ihrer Formulierung auf den Rücktritt vom Vertrag ab, zumal davon ja auch in § 6 Abs. 1 die Rede ist; deshalb wird - etwas abweichend von § 3 Abs. 4 KSchG - von der Zurückstellung der ausgefolgten Vertragsurkunde gesprochen. Schon zu § 6 Abs. 1 wurde aber ausgeführt, daß der Erwerber auch von einem von ihm erstatteten Vertragsanbot zurücktreten kann (vgl. die Ausführungen in Punkt 1); diesfalls genügt die Zurückstellung einer die Vertragserklärung einer der beiden Seiten enthaltenden Urkunde mit einem die Ablehnung erkennen lassenden Vermerk, wie dies in § 3 Abs. 4 KSchG ausdrücklich formuliert ist.

Gemäß § 3 Abs. 1 Z 1 lit. f muß die Informationsschrift den Namen und die Anschrift derjenigen Person enthalten, der gegenüber der Rücktritt zu erklären ist; gleiches gilt gemäß § 4 Abs. 3 auch für die Vertragsurkunde. Im Hinblick darauf ist es auch aus dem Blickwinkel des Verbraucherschutzes entbehrlich, generell die Wirksamkeit einer Rücktrittserklärung auch an den vom Unternehmer Beauftragten, der an den Vertragsverhandlungen mitgewirkt hat, wie in § 3 Abs. 4 KSchG anzuordnen. Anderes gilt aber, wenn diese Angabe in der Informationsschrift und in der Vertragsurkunde fehlt. Für diesen Fall ist eine dem Vorbild des § 3 Abs. 4 KSchG entsprechende Erweiterung hinsichtlich des Erklärungsempfängers vonnöten.

5. Nach bisheriger Rechtsprechung wird ein - gesetzliches oder vertragliches - Schriftformerfordernis durch die Übermittlung einer **Telekopie** nicht erfüllt (EvBl 1994/86 = JBI 1994, 119; SZ 68/63 = EvBl 1995/120 = JBI 1995, 656; EvBl 1996/25 = ecolex 1996, 447); in diesen Entscheidungen ging es um die Gültigkeit einer Bürgschaftserklärung, um die Inanspruchnahme einer Garantie und um die rechtswirksame Geltendmachung eines Ersatzanspruchs nach § 10 MRG. Dabei wurde im wesentlichen argumentiert, durch das Schriftformerfordernis solle gewährleistet werden, daß aus dem Schriftstück Inhalt und Verfasser der Erklärung hinreichend zuverlässig entnommen werden können (im Erkenntnis zur Bürgschaft wurde auch die

Warnfunktion der eigenhändigen Unterfertigung erwähnt). Ohne diese Judikatur für die genannten Sachzusammenhänge in Frage stellen oder eine allgemeine Regelung dieses Rechtsproblems statuieren zu wollen, wird für den hier gegebenen Kontext - also für die Gültigkeit des Rücktritts des Erwerbers - eine im Gesetzestext ausdrücklich festgehaltene Lösung in die andere Richtung vorgeschlagen. In § 6 Abs. 3 wird angeordnet, daß für die Erfüllung der Schriftform die Übermittlung der Rücktrittserklärung durch Telekopie ausreicht. Dies ist hier deshalb sachgerecht, weil sich unter dem Aspekt der Nachweisbarkeit vor allem der Rechtzeitigkeit der Erklärung ein Telefax von einem einfachen Schreiben - die Rekommandierung des Schreibens wird durch das bloße Schriftlichkeitsgebot ja nicht gefordert - nicht so sehr unterscheidet, als daß die beiden Übermittlungsarten nicht gleichgestellt werden könnten. Unter dem erwähnten Gesichtspunkt der Nachweisbarkeit ist sogar der Telekopie der Vorzug zu geben, weil dabei der Erklärende im wahrsten Sinn des Wortes noch "etwas in der Hand hat", nämlich das Faxprotokoll, aus dem sich auch Datum und Uhrzeit der Übermittlung ergibt (daß es dabei Manipulationsmöglichkeiten geben mag, spielt für den Vergleich zur postalischen Übersendung eines nicht eingeschriebenen Schreibens keine Rolle, weil dabei der Absender eine zurückbehaltene Durchschrift ebenfalls manipulieren könnte). Die gerade jüngst von *Wilhelm* (Anm. zu *ecolex* 1996, 447 [448 f.]) zutreffend aufgezeigten Fälschungsmöglichkeiten beim Telefax können bei Rücktrittserklärungen, bei denen es primär um den Beweis ihrer rechtzeitigen Abgabe geht, vernachlässigt werden; es ist in praxi kaum anzunehmen, daß ein übelwollender Dritter mit Hilfe einer manipulierten Telekopie gegenüber dem Veräußerer eine Rücktrittserklärung des Erwerbers vortäuscht. Zusammenfassend spricht für den spezifischen Fall des Rücktritts vom Nutzungsvertrag nichts dagegen, auch eine Fernkopie als hier gültige Sonderform der Schriftlichkeit gesetzlich zuzulassen.

Es sei erwähnt, daß die hier als Begründung für die vorgeschlagene Bestimmung über das Genügen einer Telekopie angestellten Überlegungen in gleicher Weise auch für die Rücktrittserklärung nach § 3 Abs. 4 KSchG Gültigkeit haben.

6. Art. 5 Nr. 3 der Richtlinie läßt für den Fall des Rücktritts nur **sehr eingeschränkt** eine **Kostenerstattungspflicht** zu; für den Fall eines Rücktritts bei Unvollständigkeit der Vertragsurkunde schließt Art. 5 Nr. 4 der Richtlinie eine

Erstattung zur Gänze aus. Diese Vorgaben werden in **Abs. 4** umgesetzt (erster und dritter Satz des Abs. 4). Im ersten Fall sind nach der Richtlinie nur solche Kosten ersatzfähig, die auf Grund des Vertragsabschlusses und des Rücktritts anfallen und die durch unbedingt vor Ablauf der Rücktrittsfrist erforderliche Rechtshandlungen entstanden sind. Vor dem Hintergrund der österreichischen Rechtslage sind dies die auf Grund des Vertragsabschlusses zu entrichtenden und vom Veräußerer tatsächlich auch entrichteten Abgaben (also zum Beispiel die Vertragsgebühr, nicht aber etwa die für die Liegenschaft zu entrichtende Grundsteuer, die zu den bei Rücktritt nicht erstattungsfähigen Bewirtschaftungskosten zählt; vgl. dazu sogleich in Punkt 7), die vom Veräußerer getragenen Kosten einer allenfalls erforderlichen Unterschriftsbeglaubigung und die Kosten der vom Veräußerer gemäß § 5 Abs. 3 zu bewerkstelligen Übersetzung der Vertragsurkunde. Weitere Voraussetzung für den diesbezüglichen Ersatzanspruch des Veräußerers gegen den Erwerber ist der ausdrückliche Hinweis in der Informationsschrift und der Vertragsurkunde, daß dem Erwerber im Fall des Rücktritts nach § 6 diese Kosten zur Last fallen.

7. Für den vergleichbaren Fall eines Rücktritts des Verbrauchers von einem Haustürgeschäft wird die **Rückabwicklung** durch § 4 KSchG geregelt. Im grundsätzlichen sind diese Regeln auch im hier gegebenen Zusammenhang anzuwenden (Abs. 4 zweiter Satz des Entwurfs), dies jedoch einerseits mit einer bereits durch die Richtlinie vorgezeichneten Einschränkung und andererseits vor einem durch das Annahmeverbot des § 7 veränderten Hintergrund. Nach Art. 5 Nr. 3 der Richtlinie ist der Erwerber bei Inanspruchnahme seines Rücktrittsrechts nur zur Erstattung der dort allgemein umschriebenen und in § 6 Abs. 4 des Entwurfs konkretisierten Kosten verpflichtet. Darüber hinausgehende Zahlungspflichten dürfen dem Erwerber nicht aufgebürdet werden. Dies bedeutet insbesondere, daß der Erwerber für die Zeit zwischen dem Beginn des Vertragsverhältnisses und seinem Rücktritt kein Entgelt und keine objektbezogenen Kosten (wie Bewirtschaftungs- oder Verwaltungskosten) zu zahlen hat, auch wenn er in diesem Zeitraum das Objekt bereits benützt haben sollte. Dies entspringt der Überlegung, daß eine Entgeltspflicht bei Rücktritt die Entscheidungsfreiheit des Erwerbers zur Frage der Beibehaltung oder Auflösung des Vertrags empfindlich beeinträchtigen könnte. Auf seiten des Veräußerers wird daher im Rahmen der Vertragsgestaltung zweckmäßigerweise dafür Vorsorge zu treffen sein,

daß den Erwerbern - korrespondierend zum Annahmeverbot des § 7 - die Benützung der Objekte erst nach Ablauf der Rücktrittsfrist offensteht. Insgesamt wird damit tendenziell - und dies wäre eine durchaus gewünschte Entwicklung - übereilten Vertragsabschlüssen (insbesondere solchen, bei denen das langfristig konstruierte Nutzungsrecht unter sehr aktuellem "Urlaubsdruck" erworben wird) entgegengewirkt. In Abs. 4 zweiter Satz des Entwurfs wird deshalb die in § 4 Abs. 1 Z 2 KSchG enthaltene Verpflichtung des Verbrauchers zur Zurückstellung der empfangenen Leistungen und zur Zahlung eines angemessenen Entgelts für die Benützung nicht in den hier gegebenen Regelungszusammenhang übernommen und auch ein Erstattungsanspruch des Veräußerers für die Kosten der Benützung des Objekts ausgeschlossen. Der dabei durch das Klammerzitat in Abs. 4 zweiter Satz gegebene Hinweis auf § 3 Abs. 1 Z 1 lit. e soll jeden Zweifel darüber ausschließen, daß sich der Ausschluß eines Ersatzanspruchs auf alle dort genannten Kostenpositionen, also sowohl auf die verbrauchsabhängigen (zum Beispiel nach tatsächlichem Wärmebezug abgerechnete Heizkosten) als auch auf die verbrauchsunabhängigen Aufwendungen (zum Beispiel anteilige Grundsteuer) wie auch auf die Abgeltung von nutzungsbezogenen und sonstigen Dienstleistungen und der Benützung der Gemeinschaftseinrichtungen, bezieht.

In § 4 Abs. 1 Z 1 KSchG wird unter anderem angeordnet, daß der Unternehmer alle empfangenen Leistungen samt gesetzlichen Zinsen vom Empfangstag an zurückzuerstatten hat. Gemäß dem - noch zu besprechenden - § 7 Abs. 1 des Entwurfs sollte es aber im hier interessierenden Kontext zu Zahlungen des Erwerbers vor Ablauf der Rücktrittsfrist gar nicht gekommen sein. Für die Rückforderung dennoch geleisteter Zahlungen des Erwerbers geht der - ebenfalls noch zu erläuternde - § 7 Abs. 2 des Entwurfs als *lex specialis* der erwähnten Bestimmung des Konsumentenschutzgesetzes vor. Damit ist der Rückforderungsanspruch des Erwerbers nicht von einer vorangegangenen Rücktrittserklärung abhängig; die Rückforderung steht dem Verbraucher auch nicht nur Zug um Zug gegen die Zurückstellung der vom Veräußerer empfangenen Leistungen zu (wie dies § 4 Abs. 1 KSchG vorsieht), und der Erwerber hat auch nicht nur Anspruch auf die gesetzlichen Zinsen (wie in § 4 Abs. 1 Z 1 KSchG normiert), sondern auf Verzinsung in dem im § 7 Abs. 2 vorgesehenen Ausmaß.

Die übrigen Norminhalte des § 4 KSchG finden auf den Rücktritt des Erwerbers nach § 6 des Entwurfs hingegen Anwendung. Dies bezieht sich in erster Linie auf die Verpflichtung des Unternehmers, den vom Verbraucher auf die Sache gemachten notwendigen und nützlichen Aufwand zu ersetzen, sowie auf die Verpflichtung des Verbrauchers, dem Unternehmer die empfangenen Leistungen zurückzustellen (also zum Beispiel allenfalls notwendige Erklärungen zur "Rückübertragung" des Nutzungsrechts abzugeben oder etwa ausgehändigte Schlüssel, Berechtigungsausweise oder Urkunden zurückzugeben).

Zu § 7:

1. Art. 6 der Richtlinie verpflichtet die Mitgliedstaaten, in ihren Rechtsvorschriften vorzusehen, daß vom Erwerber vor Ablauf der in Art. 5 Nr. 1 erster Gedankenstrich genannten Rücktrittsfrist (die nach den Regelungen von Art. 5 Nr. 2 zweiter und dritter Gedankenstrich allerdings entsprechend verlängert werden kann) keinerlei Anzahlungen geleistet werden dürfen. Eine ähnliche Bestimmung kennt die österreichische Rechtsordnung bereits im Wohnungseigentumsrecht. Nach § 23 Abs. 1a WEG 1975 darf der Wohnungseigentumsorganisator - außer bei öffentlicher Förderung - die mit dem Wohnungseigentumsbewerber vereinbarten Leistungen nicht übernehmen. Auch die Regierungsvorlage für ein Bauträgervertragsgesetz sieht für die Fälligkeit der vom Erwerber zu leistenden Zahlungen Regelungen vor, die die Dispositionsfreiheit der Vertragsparteien zugunsten des Erwerbers einschränken, und räumt dem Erwerber bei vorzeitigen Zahlungen Rückforderungsansprüche gegen den Bauträger ein. Der der Umsetzung von Art. 6 der Richtlinie dienende § 7 **Abs. 1** lehnt sich an das im geltenden Recht bereits existente Vorbild des § 23 Abs. 1a WEG 1975 sowie an den die Fälligkeit der Erwerberleistungen behandelnden § 10 der Regierungsvorlage für ein Bauträgervertragsgesetz an. Die darin umschriebene **Wartefrist für die Fälligkeit und die Annahme von Zahlungen des Erwerbers** ist in ihren unterschiedlich möglichen zeitlichen Dimensionen mit der Rücktrittsfrist nach § 6 Abs. 1 und 2 des Entwurfs identisch.

2. Das Verbot der Zahlungsannahme innerhalb der Wartefrist schließt allerdings die Zulässigkeit von **Treuhandkonstruktionen** nicht aus, sofern dem

Erwerber auf Grund der konkreten Treuhandabrede die Dispositionsbefugnis innerhalb der Wartefrist noch zusteht. Es wäre also mit § 7 Abs. 1 durchaus vereinbar, wenn der Erwerber das von ihm aus dem Nutzungsvertrag zu leistende Entgelt noch vor Fristablauf an einen Treuhänder bezahlt und mit diesem vereinbart, daß der Treuhänder im Fall eines fristgerechten Rücktritts nach § 6 des Entwurfs den Entgeltbetrag wieder an den Erwerber zurückzustellen hat. Der Treuhänder darf diesfalls den vom Erwerber geleisteten Betrag erst an den Veräußerer weiterleiten, wenn einerseits die Rücktrittsfrist und andererseits ein gewisser, eher knapp zu bemessender Zeitraum für eine allfällige Verständigung von einem noch fristgerechten Rücktritt verstrichen ist.

3. Zahlungen, die der Veräußerer entgegen dem Annahmeverbot des Abs. 1 angenommen hat, kann der Erwerber nach **Abs. 2 erster Satz** vom Veräußerer **zurückfordern**. Eine ähnlich lautende Regelung findet sich in § 14 Abs. 1 der Regierungsvorlage für ein Bauträgervertragsgesetz. Bereits in den Erläuterungen zu § 6 wurde darauf hingewiesen, daß für diese Rückforderung ein Rücktritt des Erwerbers nicht Voraussetzung ist; die Rückforderung ist also auch bei aufrechtem Vertragsverhältnis möglich. Der Rückforderungsanspruch des Erwerbers wird auch nicht etwa dadurch berührt, daß der Erwerber von der Gesetzeswidrigkeit der Zahlungsannahme (nämlich deren Verstoß gegen § 7 Abs. 1) Kenntnis hat. Wenn nach vorzeitiger Zahlung die Rücktrittsfrist und damit auch die Wartefrist des § 7 Abs. 1 verstrichen ist, ohne daß der Erwerber den Rücktritt erklärt hätte, kann der Erwerber ab diesem Zeitpunkt seine Zahlung nicht mehr zurückverlangen; allerdings kann er diesfalls den Veräußerer auf Zahlung von Zinsen im Ausmaß des Abs. 2 zweiter Satz für den Zeitraum zwischen Zahlung und Ende der Wartefrist in Anspruch nehmen.

4. Auch die **Verzinsungspflicht** des Veräußerers nach **Abs. 2 zweiter Satz** hat ein Vorbild im geltenden Recht, nämlich in § 21 Abs. 4 des Heizkostenabrechnungsgesetzes, BGBl.Nr. 827/1992. Eine nahezu inhaltsgleiche Verzinsungsregel enthält auch § 14 Abs. 1 der Regierungsvorlage für ein Bauträgervertragsgesetz für den parallel gelagerten Fall der Rückforderung vorzeitiger Zahlungen vom Bauträger. Der verhältnismäßig hohe Zinssatz soll neben der Abgeltung der dem Erwerber

durch die vorzeitige Zahlung entstandenen Nachteile dazu dienen, die Befolgung des Annahmeverbots des Abs. 1 durch Time-Sharing-Unternehmer sicherzustellen. Die Verzinsungspflicht in dieser Höhe ist also auch als - die Verwaltungsstrafbestimmung des § 11 Abs. 2 flankierende - zivilrechtliche Sanktion zu verstehen.

Zu § 8:

1. Art. 7 der Richtlinie verpflichtet die Mitgliedstaaten dazu, für den Fall des Rücktritts des Erwerbers nach Art. 5 der Richtlinie Regelungen vorzusehen, die die **entschädigungsfreie Auflösung von Kreditverträgen** sicherstellen, die mit dem Nutzungsvertrag im Zusammenhang stehen. Dabei kann es sich entweder um einen vom Veräußerer gewährten Kredit zur vollständigen oder teilweisen Finanzierung des vom Erwerber zu leistenden Entgelts oder um einen von einem Dritten auf Grund einer Vereinbarung zwischen diesem und dem Veräußerer zu diesem Zweck gewährten Kredit handeln.

2. Der erstgenannte Fall (nämlich **Kreditgewährung durch den Veräußerer**) wird in **Abs. 1** behandelt. Demnach gilt ein vom Erwerber gemäß § 6 des Entwurfs erklärter Rücktritt vom Nutzungsvertrag auch als Rücktritt vom Kreditvertrag. Die Rücktrittserklärung des Erwerbers bringt also nicht nur den Nutzungsvertrag, sondern - ohne daß der gewährte Kredit in der Rücktrittserklärung des Erwerbers irgendeine Erwähnung finden müßte - eo ipso auch die Vereinbarung über die Kreditgewährung durch den Veräußerer zur Auflösung. Dies hat schon nach allgemeinen Regeln die **Rückabwicklung** des Kreditvertrags bzw. der Kreditgewährung zur Folge; in Abs. 1 wird dies durch den Hinweis auf die Zurückerstattung der jeweils empfangenen Leistungen verdeutlicht und dabei in Umsetzung der Richtlinienvorgabe nach entschädigungsfreier Auflösung des Kreditvertrags angeordnet, daß der Erwerber keine Zinsen und Kosten aus der Kreditabrede zu zahlen hat. Zurückerstattung der empfangenen Leistungen würde grundsätzlich bedeuten, daß der Kreditgeber (und Veräußerer) allenfalls bereits entrichtete Rückzahlungsraten an den Erwerber und dieser den ihm hingegebenen Kreditbetrag an den Kreditgeber (und Veräußerer) zurückzuzahlen hätte. In aller Regel wird es aber hinsichtlich des Kreditbetrags zu keinem tatsächlichen Geldfluß gekommen sein, weil die Kreditgewährung

zumeist wohl nur in einer gänzlichen oder teilweisen Kreditierung des vom Erwerber zu leistenden Gesamtentgelts bestanden haben wird. In solchen Fällen kommt im Rahmen der Rückabwicklung eine "Rückzahlung" des Kreditbetrags an den Veräußerer (und Kreditgeber) nicht in Betracht, sondern sind in gesamtheitlicher Rückabwicklung sowohl des Nutzungsvertrags als auch der Kreditabrede nur die real geflossenen Leistungen zurückzustellen.

Zur Vermeidung von Mißverständnissen sei abschließend darauf hingewiesen, daß nur ein nach § 6 des Entwurfs erklärter Rücktritt vom Nutzungsvertrag die hier skizzierte Rechtsfolge der automatischen Auflösung auch des Kreditvertrags haben soll; welche Auswirkungen ein auf allgemeine Regeln des Vertrags- oder Konsumentenschutzrechts gestützter Rücktritt auf eine solche Kreditabrede hat, ist nach diesen allgemeinen Regeln zu beurteilen.

3. Bei einem dreipersonalen Verhältnis - also bei einer **Personenverschiedenheit von Veräußerer und Kreditgeber** - bedarf es einer etwas anderen Konstruktion; dieser ist **Abs. 2** gewidmet. Die für die entschädigungsfreie Auflösung auch des Kreditvertrags notwendige Verknüpfung zwischen Nutzungsvertrag und Kredit wird in Art. 7 der Richtlinie für dieses Dreipersonenverhältnis mit dem Merkmal einer "Vereinbarung zwischen dem Dritten und dem Verkäufer" umrissen. Eine vergleichbare, allerdings näher spezifizierte Verknüpfungsregelung kennt das österreichische Verbraucherschutzrecht bereits in den §§ 18 f. KSchG, die mit dem Terminus der "**wirtschaftlichen Einheit**" des Vertrags mit dem Unternehmer einerseits und des Vertrags mit dem Geldgeber andererseits operieren. Eine solche wirtschaftliche Einheit wird angenommen, wenn der Geldgeber und der Unternehmer im Rahmen des fraglichen Vorgangs zueinander in eine Rechtsbeziehung treten oder wenn sie miteinander wegen derartiger Finanzierungen in ständiger Geschäftsverbindung stehen (§ 18 KSchG). Diese Umschreibung entspricht inhaltlich der erwähnten Passage in Art. 7 der Richtlinie und kann daher auch im hier gegebenen Zusammenhang nutzbar gemacht werden. Deshalb wird in Abs. 2 unter Hinweis auf § 18 KSchG an eine wirtschaftliche Einheit des Nutzungsvertrags mit dem zwischen dem Dritten und dem Erwerber geschlossenen Kreditvertrag angeknüpft. Nur der Vollständigkeit halber sei erwähnt, daß auch in § 2 Abs. 4 der Regierungsvorlage für ein Bauträgervertragsgesetz die Rechtsfigur der wirtschaftlichen Einheit verwendet

wird, dort allerdings für den Zusammenhang zwischen dem Vertrag über den Rechtserwerb an der Liegenschaft einerseits und dem Vertrag über die Errichtung oder Erneuerung der Baulichkeit andererseits.

Auch für den Fall dieser durch die wirtschaftliche Einheit qualifizierten Drittfiananzierung war in dem vom Bundesministerium für Justiz als Diskussionsgrundlage erstellten Vorentwurf vorgesehen, daß der Rücktritt des Erwerbers vom Nutzungsvertrag automatisch auch den Kreditvertrag zur Auflösung bringen sollte. Dagegen wurden in den Beratungen der Arbeitsgruppe "Time-Sharing" jedoch schwerwiegende Bedenken erhoben. Deshalb wurde nun in Abs. 2 - wie schon erwähnt - eine andere Konstruktion gewählt. Demnach ist der Erwerber auf Grund des gemäß § 6 des Entwurfs erklärten Rücktritts vom Nutzungsvertrag berechtigt, ohne irgendwelche weiteren Voraussetzungen auch vom Kreditvertrag zurückzutreten. Der Rücktritt vom Kreditvertrag kann entweder zugleich mit jenem vom Nutzungsvertrag oder jenem nachfolgend erklärt werden. Es bedarf aber einer **eigenen, an den Kreditgeber gerichteten Rücktrittserklärung**. Ausschlaggebend für diese Anordnung ist die Überlegung, daß auch eine wirtschaftliche Einheit im zuvor erwähnten Sinn nicht notwendigerweise ein so enges Band zwischen Veräußerer und Kreditgeber darstellen muß, das es rechtfertigen würde, die Verständigung des Kreditgebers von der Rücktrittserklärung des Erwerbers allein dem Veräußerer zu überlassen und damit diesem allein die Initiative für die Rückgängigmachung des gesamten Geschäftsvorgangs aufzubürden. Im Interesse der Rechtssicherheit für alle Beteiligten ist dem Erwerber durchaus zuzumuten, basierend auf dem Rücktritt vom Nutzungsvertrag auch eine entsprechende Rücktrittserklärung bezüglich des Kreditvertrags selbst an den Kreditgeber zu richten. Eine solche Konstruktion ist auch durchaus richtlinienkonform, zumal es der letzte Satz des Art. 7 der Richtlinie den Mitgliedstaaten überläßt, die näheren Bestimmungen für die Auflösung des Kreditvertrags festzulegen.

Der Rücktritt vom Kreditvertrag hat nur eine Voraussetzung, nämlich den entweder gleichzeitig oder zuvor, jedenfalls aber fristgerecht erklärten Rücktritt vom Nutzungsvertrag gemäß § 6 des Entwurfs. Jedoch ist für den Rücktritt vom Kreditvertrag weder die Einhaltung einer bestimmten Form noch die Wahrung einer Rücktrittsfrist vorgesehen.

Zur Vermeidung eines eklatanten Ungleichgewichts zu Lasten des Kreditgebers muß im Fall des Rücktritts des Erwerbers von dem - mit dem Kreditvertrag in

wirtschaftlicher Einheit stehenden - Nutzungsvertrag auch dem Kreditgeber das Recht zur Auflösung des Kreditverhältnisses durch Vertragsrücktritt eingeräumt werden. Es dürfen nämlich die sogleich näher zu erläuternden Rechtsfolgen des Rücktritts vom Kreditvertrag, besonders die Befreiung des Erwerbers von der Verpflichtung zur Bezahlung von Zinsen und Kosten, nicht übersehen werden. Wäre es allein dem Erwerber anheimgestellt, auf Basis eines Rücktritts vom Nutzungsvertrag auch den Kreditvertrag zur Auflösung zu bringen, so könnte sich der Erwerber auch dazu entschließen, den Kreditvertrag ungeachtet des Rücktritts vom Nutzungsvertrag über längere Zeit aufrecht zu belassen und die Kreditsumme zu anderen Zwecken zu verwenden; wenn er sich dann schließlich auch zum Rücktritt vom Kreditvertrag verstünde, hätte der Kreditgeber nach dem letzten Satz des Abs. 2 keinen Anspruch auf Zinsen und Kosten und wäre somit der Erwerber in den Genuß eines zinsenlosen Kredits gekommen. Um ein derart unbilliges Ergebnis auszuschließen, wird auch dem Kreditgeber die Möglichkeit zum Vertragsrücktritt für den beschriebenen Fall eröffnet. Auch für seine Rücktrittserklärung wird weder ein Formerfordernis noch eine Rücktrittsfrist gesetzlich vorgegeben.

Die Anordnung über die Rechtsfolgen des Rücktritts von dem mit dem Dritten geschlossenen Kreditvertrag in Abs. 2 ist mit jener in Abs. 1 über die Auswirkungen der automatischen Auflösung auch des Kreditvertrags durch den Rücktritt vom Nutzungsvertrag identisch. Daher kann auch auf die Ausführungen zur Rückabwicklung nach Abs. 1 verwiesen werden, dies ungeachtet der hier gegebenen Dreipersonalität des Verhältnisses. Das bedeutet, daß für die **Rückabwicklung** der Nutzungs- und der Kreditvertrag im Verhältnis zum Erwerber als Einheit anzusehen und nur jene Zahlungsströme rückzuführen sind, die zwischen dem Erwerber einerseits und dessen beiden Vertragspartnern als Gesamtheit andererseits geflossen sind; die Auseinandersetzung zwischen dem Veräußerer und dem Kreditgeber bleibt deren interner Disposition überlassen. Auch in Abs. 2 wird abschließend verdeutlicht, daß dem Erwerber aus dem aufgelösten Kreditvertrag keine Zinsen und keine Kosten angelastet werden dürfen.

Auch das hier zu Abs. 2 Gesagte gilt nur für einen Rücktritt vom Kreditvertrag, der auf einem auf § 6 des Entwurfs gestützten Rücktritt vom Nutzungsvertrag basiert. Die Frage der Zulässigkeit und der Rechtsfolgen eines Rücktritts aus einem anderen Grund ist nach allgemeinen Regeln zu beurteilen.

4. Hinsichtlich des Rücktritts wird in der Richtlinie nur an eine Dualität der dem Erwerber gegenüberstehenden Personen (nämlich Veräußerer und Kreditgeber) angeknüpft. In der Praxis treten aber auf Unternehmenseite fallweise noch weitere, vom Veräußerer unterschiedliche Personen oder Organisationen auf, wie beispielsweise der "Developer", die Betriebsgesellschaft, der Verwalter, der Eigentümer der Liegenschaft (der in manchen Systemen als Verein konstituiert ist) oder der Tauschpool. Nicht selten tritt der Erwerber über den eigentlichen Nutzungsvertrag mit dem Veräußerer hinaus auch zu solchen **weiteren Bausteinen des Time-Sharing-Systems** in eine vertragliche Beziehung. Regelungen darüber, welche Auswirkungen ein Rücktritt des Erwerbers vom Nutzungsvertrag auf diese anderen Verträge hat, sieht die Richtlinie nicht vor, sind aber vor dem Hintergrund des österreichischen Rechts auch entbehrlich. Für die Lösung dieser Frage bietet sich nämlich die Lehre vom Wegfall der Geschäftsgrundlage an. Auch wird - zumal es sich bei diesen anderen Verträgen ja durchwegs um Dauerschuldverhältnisse handelt - der Entfall des Nutzungsvertrags durch den nach § 6 des Entwurfs erklärten Rücktritt des Erwerbers (für den dem Erwerber nach den der Richtlinie und dem Gesetzesentwurf zugrundeliegenden Wertungen ja nicht die "Verantwortlichkeit" im Sinn der Judikatur zur Unzumutbarkeit einer Aufrechterhaltung des Vertrags - vgl. etwa JBI 1974, 618 = MietSlg XXV/24; JBI 1989, 379; NZ 1994, 20, u.a. - nachteilig zugerechnet werden kann) als wichtiger Grund für die vorzeitige Auflösung dieser Verträge anzuerkennen sein. Wie immer man es rechtsdogmatisch fundiert, eröffnen schon allgemeine schuldrechtliche Grundsätze dem Erwerber die Möglichkeit, sich auf Grund eines Rücktritts vom Nutzungsvertrag auch von seinen anderen, im diesbezüglichen Konnex stehenden Vertragspartnern zu lösen, sodaß besondere Bestimmungen hierüber nicht vonnöten sind.

Zu § 9:

1. Diese Bestimmung ist nicht durch die Richtlinie vorgegeben; zu den Gründen für die Ergänzung der Richtlinieninhalte durch diese Regelungen über eine grundbücherliche Sicherung sei auf die Ausführungen zu Punkt IV.4 im Allgemeinen Teil verwiesen. Nochmals ist aber zu betonen, daß es sich dabei um **fakultative Sicherungsmöglichkeiten** handelt, deren Inanspruchnahme uneingeschränkt der

Autonomie der Vertragsparteien überlassen bleibt. Für manche Time-Sharing-Systeme werden die hier angebotenen Varianten möglicherweise aus Konstruktionsgründen nicht in Betracht kommen. In diesen, aber auch in allen anderen Fällen bleibt es den Vertragsparteien selbstverständlich unbenommen, ein allfälliges Sicherheitsbedürfnis des Erwerbers auf andere geeignete Weise zu befriedigen.

2. Aus Gründen der gedanklichen Deduktion sei zunächst auf das Sicherungsmodell der **Treuhänderhypothek** nach **Abs. 2** eingegangen. Die Wurzeln dieses Modells liegen im Insolvenzrecht, nämlich in der in § 157f Abs. 3 KO und § 63 Abs. 3 AO vorgesehenen, der Sicherstellung der Ausgleichserfüllung dienenden Hypothek zu Gunsten der Gläubiger mit der Besonderheit, daß die Gläubiger ohne nähere Angabe als Berechtigte bezeichnet werden und über die Hypothek nur der Sachwalter mit Wirkung für und gegen die Gläubiger verfügen kann. In veränderter Form wurde diese spezifische Rechtsfigur bereits in die Regierungsvorlage eines Bauträgervertragsgesetzes aufgenommen. Nach § 11 Abs. 2 dieser Regierungsvorlage können allfällige Rückforderungsansprüche mehrerer Erwerber durch ein Pfandrecht zu Gunsten des Treuhänders gesichert werden, das nach § 11 Abs. 3 auch auf einen Höchstbetrag lauten kann. Zur Verfügung über das Pfandrecht und zu seiner Verwertung ist allein der Treuhänder, der nach § 12 Abs. 2 jenes Entwurfs Rechtsanwalt oder Notar sein muß, berechtigt. Auch dabei werden nicht die einzelnen Erwerber namentlich ins Grundbuch eingetragen, sondern der Kreis der Begünstigten lediglich mit den Erwerbern von Objekten eines bestimmten Bauvorhabens abgegrenzt; anstelle der einzelnen Erwerber wird der Treuhänder eingetragen, dem im Fall einer Verwertung der Hypothek die Verteilung des daraus erzielten Betrags unter die einzelnen Erwerber obliegt.

Diese Konstruktion der Treuhänderhypothek wurde in § 9 Abs. 2 des Entwurfs übernommen. Dabei wurde verdeutlicht, daß erstens nur der Treuhänder zur Stellung des auf Einverleibung gerichteten Grundbuchsantrags berechtigt ist und daß er zweitens mit einem auf seine Treuhändereigenschaft hinweisenden Beisatz als Berechtigter einzutragen ist. Bei der Formulierung von Abs. 2 wurde überdies - anders als in den sonstigen Entwurfstellen, in denen das Teilzeitnutzungsrecht auf Grundlage seiner Definition in § 2 Abs. 1 nur mehr als "Nutzungsrecht" bezeichnet wird - zur Verdeutlichung ausdrücklich von "Teilzeitnutzungsrechten" gesprochen,

um keinerlei Zweifel darüber aufkommen zu lassen, daß diese Treuhänderhypothek nur zu Gunsten der Erwerber von Time-Sharing-Rechten im Sinn von § 2 Abs. 1 dieses Entwurfs und nicht auch von anderen Nutzungsrechten möglich ist. Ansonsten wurden die schon aus der Regierungsvorlage für ein Bauträgervertragsgesetz bekannten Regelungselemente übernommen, also Beschränkung der Treuhänder auf den Kreis der Rechtsanwälte und Notare, Verfügungs- und Verwertungsberechtigung allein für den Treuhänder und Möglichkeit einer Höchstbetragshypothek. Festzuhalten ist, daß Treuhänder auch eine Rechtsanwalts-Partnerschaft im Sinn des § 1a der Rechtsanwaltsordnung oder eine Notar-Partnerschaft im Sinn der §§ 22 ff. der Notariatsordnung sein kann.

In Abs. 2 wird von den Treugebern, also von den "hinter dem Treuhänder Stehenden", als Mehrheit gesprochen, weil die Eintragung einer Treuhänderhypothek ja dann sinnlos wäre, wenn es an der Liegenschaft - auch letztlich - nur einen Teilzeitnutzungsberechtigten gäbe (weil ja dann dieser das Pfandrecht ohnehin allein auf seinen Namen einverleiben lassen könnte). Dennoch ist das Vorhandensein einer Erwerbermehrheit nicht Voraussetzung für dieses Modell, sondern es kann die Treuhänderhypothek auch bei nur einem Erwerber als Treugeber eingetragen werden. Ein praktischer Anwendungsfall dafür ist etwa in der Form denkbar, daß die Nutzungsrechte an mehreren Objekten auf einer Liegenschaft sukzessive verkauft werden und bereits dem ersten Käufer die hypothekarische Sicherstellung auf diese Weise eingeräumt wird (weil beabsichtigt ist, mit den späteren Erwerbern der anderen Nutzungsrechte ebenso vorzugehen).

3. Die Erwerbersicherung durch eine Hypothek ist insofern nicht völlig punktgenau, als sie nur die Rückforderung geleisteter Zahlungen des Erwerbers besonders für den Fall der Vertragsauflösung sichert, nicht aber die Erbringung der dem Erwerber geschuldeten Leistung und damit das, worauf die Intention des Erwerbers eigentlich gerichtet war (nämlich die Nutzung des Objekts und die Inanspruchnahme flankierender Serviceleistungen des Unternehmers). Aus diesem Grund wurde - vor allem auf Initiative und Vorschlag des Vertreters der Notariatskammer in der Arbeitsgruppe - ein zweites fakultatives Sicherungsmittel in den Entwurf aufgenommen, nämlich die **Reallast des Betreibens der Teilzeitnutzungsanlage** in **Abs. 1**. Typikum der Reallast ist die Verpflichtung des Grundeigentümers zur Erbringung

positiver Leistungen als Hauptinhalt des Rechts (*Petrasch in Rummel, ABGB² Rz 2 zu § 530; SZ 50/61; 56/184; u.a.*), und zwar in der Regel zu wiederkehrenden Leistungen auf längere Zeit unabhängig vom Eigentümerwechsel (JBI 1933, 232; EvBl 1967/197). Die hier vorgeschlagene Reallast des Betriebens der Teilzeitnutzungsanlage fügt sich genau in diese allgemeine Charakteristik einer Reallast. Der Begriff der "Teilzeitnutzungsanlage" ist in § 2 deshalb nicht allgemein umschrieben, weil er lediglich im Zusammenhang mit § 9 von Bedeutung ist, er sich hier ohnehin primär in concreto aus den vertraglichen Vereinbarungen über die Leistungspflichten des Time-Sharing-Unternehmers (auf die Abs. 1 durch die Nennung der "den Erwerbern in den Nutzungsverträgen eingeräumten Nutzungsrechte" ausdrücklich Bezug nimmt) erschließt und somit keine gesetzliche Definition verlangt. Hinzuweisen ist aber darauf, daß sich eine solche Teilzeitnutzungsanlage über mehrere Liegenschaften erstrecken kann und sich insbesondere die Infrastruktureinrichtungen auf einer anderen Liegenschaft befinden können als die Nutzungsobjekte. In einem solchen Fall kann die sogleich näher zu erläuternde Reallast auf jeder der betreffenden Liegenschaften - auch auf allen - einverleibt werden.

Das dem Erwerber eingeräumte Nutzungsrecht bezieht sich zwar - wenn dessen Gegenstand überhaupt ein bestimmtes Objekt ist - in erster Linie auf das Nutzungsobjekt im Sinn des § 2 Abs. 3, also beispielsweise auf eine Ferienwohnung, einen Bungalow oder ein Ferienhäuschen oder etwa auch nur auf ein Zimmer in einer Hotelanlage. In der Praxis existieren solche Nutzungsobjekte jedoch in aller Regel nicht isoliert, sondern sind in die Gesamtheit einer Time-Sharing-Anlage (also beispielsweise in eine Ferienanlage, ein Feriendorf, eine Appartementanlage oder in ein Hotel) gleichsam "eingebettet". Häufig werden nicht sämtliche Nutzungsobjekte einer solchen Anlage in einem Time-Sharing-System betrieben, sondern wird ein Teil der Objekte auch im "klassischen" Beherbergungsgewerbe vermarktet. Die vom Time-Sharing-Unternehmer gegenüber den Teilzeitnutzungsberechtigten vertraglich übernommenen Pflichten erschöpfen sich in all diesen Fällen nicht darin, den Gebrauch der Nutzungsobjekte durch die Berechtigten zu dulden, sondern besteht regelmäßig auch aus einer Mehrzahl von **aktiv zu erbringenden Leistungen**. Dies beginnt bei der administrativen und logistischen Abwicklung des in der Zeitabfolge wechselnden Gebrauchs eines Objekts durch die Nutzungsberechtigten (also etwa Buchungen und Reservierungen, "Übergabe" der Objekte oder allfällige

Endreinigung) und bei der Verwaltung und Instandhaltung der Baulichkeit, setzt sich fort über den Betrieb und die Erhaltung von Infrastruktureinrichtungen (wie Sportanlagen, Schwimmbad, Sauna, Restaurants oder Kinderbetreuungsdienste) und reicht hin bis zu Dienstleistungen, die sich spezifisch auf den Gebrauch des jeweiligen Nutzungsobjekts beziehen (wie etwa Zimmerservice in Form von täglichen Reinigungs- und Aufräumarbeiten und der regelmäßigen Bereitstellung von frischer Bettwäsche, Hand- und Badetüchern oder etwa die Reichtung eines Frühstücks im Nutzungsobjekt). Die Art dieser Leistungen hängt also von der vertraglichen Gestaltung ab; diese wird sich nach dem Typ der Teilzeitnutzungsanlage und den ihrer geographischen Situierung entsprechenden Usancen richten.

Nun könnte man es auch der forensischen Praxis überlassen, die Zulässigkeit einer dinglichen Sicherung der auf die Erbringung solcher Leistungen gerichteten Ansprüche der Erwerber durch die Rechtsfigur der Reallast und damit die bürgerliche Eintragungsfähigkeit einer solchen Reallast zu beurteilen. Es empfiehlt sich jedoch aus zwei Gründen, die Reallast des Betreibens der Teilzeitnutzungsanlage im Gesetz ausdrücklich zu erwähnen. Zum einen soll damit jeder Zweifel an der Zulässigkeit einer dinglichen Sicherung in dieser Form unterbunden und zugleich der Kautelarjurisprudenz ein richtungsweisender Denkanstoß gegeben werden. Zum anderen bietet dies aber auch die Möglichkeit, auf den Regelfall einer Mehrheit von Teilzeitnutzungsberechtigten an einer Liegenschaft gesetzlich Bedacht zu nehmen und ebenso wie beim Pfandrecht nach Abs. 2 auch in Abs. 1 für diesen Fall eine Treuhänderkonstruktion anzubieten. Deshalb ist dieses Sicherungsmodell in Abs. 1 als **Treuhänder-Reallast** konzipiert. Auch hier muß der Treuhänder Rechtsanwalt (bzw. eine Rechtsanwalts-Partnerschaft) oder Notar (bzw. eine Notar-Partnerschaft) sein; auch hier ist nur der Treuhänder für das Begehren auf Eintragung der Reallast antragslegitimiert; auch hier kann nur der Treuhänder über das Recht verfügen und es verwerten. Wie auch bei der Treuhänderhypothek ist die Existenz mehrerer Erwerber als Treugeber keine essentielle Voraussetzung für die Begründung der Reallast; daß die diesbezüglichen Passagen in Abs. 1 im Plural formuliert wurden, erklärt sich auch hier daraus, daß das Vorhandensein mehrerer Berechtigter an oder mehrerer Nutzungsobjekte auf der Liegenschaft der Regelfall sein und nur für diesen Fall die Einschaltung eines Treuhänders Sinn machen wird (dies mit Ausnahme

vielleicht der Anfangsphasen in der Time-Sharing-Verwertung einer solchen Anlage; vgl. hierzu die entsprechenden Ausführungen zur Treuhänderhypothek).

Die Reallast dient - wie schon erwähnt - der Sicherstellung positiven Tuns des Time-Sharing-Unternehmers bzw. des Liegenschaftseigentümers. Ein besonderes Sicherungsbedürfnis besteht dann, wenn der Unternehmer bzw. der Eigentümer seine Geschäftstätigkeit infolge von Liquiditätsschwierigkeiten einstellt oder in Insolvenz verfällt. Die Reallast bietet den Berechtigten auch im Fall der Zwangsversteigerung der Liegenschaft zumindest gewissen (in seinem Ausmaß vom Wert der Liegenschaft, ihrer Belastung und dem Rang der Reallast abhängigen) Schutz, zumal gemäß § 150 Abs. 1 EO vorrangige Reallasten jedenfalls und nachrangige nach Maßgabe ihrer Deckung in der Verteilungsmasse vom Ersteher zu übernehmen sind. Selbst wenn infolge nicht mehr vollständiger Deckung die Reallast durch Aufhebung nach § 227 Abs. 1 EO verlorenght, kann den Berechtigten nach dieser Gesetzesstelle unter Umständen - nämlich wieder abhängig von den zuvor genannten Kriterien - substitutionsweise immerhin noch eine Entschädigung zufließen. Wie insgesamt eine optimale dingliche Sicherung der Erwerber gestaltet sein muß, kann nicht auf einer generellen Ebene, sondern nur für jeden Einzelfall beantwortet werden. Vielfach wird sich auch eine Kombination der Reallast entweder mit der Treuhänderhypothek oder mit sonstigen Sicherungsmechanismen empfehlen; in der Praxis ist hier die Kreativität des Vertragsjuristen angesprochen.

4. In **Abs. 3** wird in Anlehnung an den mit der Regierungsvorlage für ein Bauträgervertragsgesetz unter einem neu vorgeschlagenen § 24c Abs. 1 WEG 1975 angeordnet, welche Urkunden für die Bewilligung der Einverleibung der Treuhänderhypothek oder der Treuhänder-Reallast (jedenfalls) vorzulegen sind. Wenn sich die Rechtseinräumung aus diesen Urkunden noch nicht in allen Einzelementen (vgl. zum Beispiel § 12 oder § 26 Abs. 2 GBG) ergibt, ist die Vorlage weiterer Urkunden erforderlich. Es ist aber auch möglich, die in Abs. 3 genannten Erklärungen gemeinsam mit den Vereinbarungen über die Einräumung des bürgerlichen Rechts zu Gunsten des Treuhänders in die Urkunde über den Nutzungsvertrag aufzunehmen.

Im übrigen ist aus dieser Entwurfstelle erkennbar, daß der Treuhänder auch - und in praxi wird dies sicherlich der ganz überwiegende Regelfall sein - vom Veräußerer (und nicht nur von den Erwerbern) bestellt werden kann (in § 12 Abs. 1 der

Regierungsvorlage für ein Bauträgervertragsgesetz ist - allerdings vor einem etwas anders gelagerten sachlichen Hintergrund - die obligatorische Bestellung des Treuhänders durch den Bauträger vorgesehen). Damit ist die Treuhänderbestellung und bei Vorliegen der in Abs. 3 genannten Urkunden sowie eines urkundlichen Nachweises über die Rechtseinräumung sogar die bücherliche Einverleibung des Rechts zu Gunsten des Treuhänders noch vor Abschluß auch nur eines einzigen Nutzungsvertrags und sohin noch vor dem Auftreten eines Erwerbers möglich.

5. In **Abs. 4** wird eine Anordnung getroffen, die angesichts der möglicherweise sehr großen Anzahl von Teilzeitnutzungsberechtigten an einer Liegenschaft und im Hinblick auch auf eine oft sehr hohe Fluktuation der Berechtigten für die praktische Handhabung eines solchen dinglichen Rechts unumgänglich ist, nämlich die Verpflichtung des Treuhänders zur Evidenthaltung der Nutzungsberechtigten. Zu diesem Zweck hat der Treuhänder ein **Verzeichnis** (der Begriff "Register" wurde in diesem Kontext bewußt nicht verwendet, um nicht hier bei der wirtschaftlich doch nur marginalen Erscheinungsform des Time-Sharings keine allzu ambitiösen Assoziationen zur Registern ganz anderen "Kalibers" - wie vor allem des Zentralen Testamentsregisters und des Treuhandregisters - hervorzurufen) **der** an der Liegenschaft **Teilzeitnutzungsberechtigten** zu führen und laufend auf aktuellem Stand zu halten, in das jeder neue Erwerber eingetragen und aus dem jeder Ausscheidende gestrichen wird. Von der Eintragung in dieses Verzeichnis ist zu dessen Information der Liegenschaftseigentümer zu verständigen. Dem Erwerber ist eine Bestätigung über die Eintragung in das Verzeichnis zu übergeben; diese Bestätigungsurkunde soll einerseits der Information des Erwerbers und andererseits dem einfachen Nachweis seiner Berechtigung auch nach außen hin dienen. Diese Bestimmungen über das "Time-Sharing-Verzeichnis" sind sowohl auf die Treuhänderhypothek als auch auf die Reallast des Betreibens der Teilzeitnutzungsanlage anzuwenden. Zur Vermeidung von Mißverständnissen sei erwähnt, daß der Eintragung in das Verzeichnis kein konstitutiver Charakter zukommt; der Rechtserwerb oder -verlust vollzieht sich also unabhängig von den Eintragungen in das und den Streichungen aus dem Verzeichnis.

Flankierend zu den hier vorgeschlagenen gesetzlichen Anordnungen wird es bei der Vertragsgestaltung notwendig sein, entsprechende Verständigungspflichten

beispielsweise für den Fall der Übertragung des Nutzungsrechts vorzusehen, um zu gewährleisten, daß der Treuhänder die zur Aktualisierung des Verzeichnisses erforderlichen Informationen erhält.

6. In **Abs. 5** wird die "Auffangregelung" des § 12 Abs. 6 der Regierungsvorlage für ein Bauträgervertragsgesetz für den Fall einer längerfristigen Verhinderung des Treuhänders übernommen.

Zu § 10:

1. Art. 9 der Richtlinie will den durch sie gewährten Schutz des Erwerbers auch in Fällen sicherstellen, in denen ein Auslandsbezug besteht. § 10 Abs. 1 des Entwurfs setzt Art. 9 der Richtlinie um, § 10 Abs. 2 geht über die Umsetzung der Richtlinie hinaus und schützt den Erwerber vor allem in Fällen, in denen das Nutzungsobjekt nicht in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union gelegen ist.

Die Regelung ist vor dem **Hintergrund** des einschlägigen internationalen Privatrechts zu sehen. Wenn in absehbarer Zeit das **Römer Übereinkommen über das auf vertragliche Schuldverhältnisse anzuwendende Recht (EVÜ)** auch für Österreich in Kraft treten wird, ist Österreich an die kollisionsrechtlichen Bestimmungen des Übereinkommens gebunden und kann abweichende IPR-Regeln nur insoweit setzen, als dies das EVÜ zuläßt, also soweit es das europäische Recht (die Umsetzung einer Richtlinie) erfordert. Weitergehende Abweichungen würden nach Art. 23 EVÜ ein eigenes völkerrechtliches Verfahren erfordern. Dazu kommt, daß schon nach den Grundsätzen des primären EU-Rechts die im EVÜ grundsätzlich verwirklichte Freiheit der Parteien eines Vertrags, ein Recht zu wählen, nur aus besonderen Gründen, hier aus Verbraucherschutzgründen, eingeschränkt werden soll. Die hier maßgebliche Verbraucherschutzermägung geht dahin, daß dem Verbraucher nicht zu seinem Nachteil ein für ihn nicht "vorhersehbares" Recht aufgezwungen werden soll, über das er sich überdies erst - und dies kann in praxi erheblichen Hindernissen begegnen - umständlich informieren müßte.

2. Die Vertragsparteien können im Rahmen der vom EVÜ gewährten Rechtswahlfreiheit für den Nutzungsvertrag oder den Kreditvertrag das Recht jedes

Mitgliedstaats der Europäischen Union wählen. Auch wenn sie kein Recht gewählt haben und auf Grund objektiver Anknüpfung das Recht eines Mitgliedstaats der Europäischen Union anzuwenden ist, gibt es keinen Grund, ein anderes Recht für anwendbar zu erklären, weil davon auszugehen ist, daß jeder Mitgliedstaat der Europäischen Union die Richtlinie umsetzt und so dem Erwerber den erforderlichen Schutz gewährt.

Wird aber das Recht eines Staates **gewählt**, der nicht der Europäischen Union angehört, **oder** ist auf Grund **objektiver Anknüpfung nicht das Recht eines Mitgliedstaats der Europäischen Union maßgebend**, so besteht die Gefahr, daß der Erwerber nicht in den Genuß des Verbraucherschutzes der Richtlinie gelangt. Für diese Fälle sieht daher **Abs. 1** eine **zweistufige Sonderanknüpfung** vor: Zunächst ist das Recht jenes Vertragsstaats maßgebend, in dem der Veräußerer oder der Kreditgeber das Geschäft **angebaut** hat. Die Formulierung lehnt sich an § 41 IPR-Gesetz an und ist mit dem Beitritt Österreichs zum EVÜ im Sinn der in Art. 5 Abs. 2 EVÜ näher umschriebenen Anbahnungstatbestände auszulegen.

Ist der Vertrag aber auch nicht in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union angebaut worden, so ist nach der zweiten Anknüpfungstufe das Recht jenes Mitgliedstaats der Europäischen Union zur Anwendung berufen, in dem das (bestimmte; vgl. die Ausführungen in Punkt 6 zu § 2) **Nutzungsobjekt gelegen** ist. Dies entspricht Art. 4 Abs. 3 EVÜ, wonach Verträge über Liegenschaften objektiv nach dem Lageort anzuknüpfen sind. Der Erwerber wird regelmäßig eine solche Regelung erwarten; sie läßt auch den Veräußerer gut vorhersehen, welches Recht maßgebend ist.

3. Befindet sich keines der (bestimmten; vgl. die Ausführungen in Punkt 6 zu § 2) Nutzungsobjekte in der Europäischen Union, so ist Abs. 1 nicht anzuwenden, sondern Abs. 2. Die Regelung dieser Fälle ist von der Richtlinie nicht vorgegeben; Art. 9 der Richtlinie gilt nur, wenn das Nutzungsobjekt in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union gelegen ist.

Bezieht sich der Vertrag auf **Nutzungsobjekte in verschiedenen Mitgliedstaaten der Europäischen Union**, so wäre die Verweisung des Abs. 1 nach der zweiten Stufe nicht eindeutig, weil sie zu den Rechten mehrerer Mitgliedstaaten der Europäischen Union führt. In diesem Fall ist nach dem Grundsatz der engsten

Beziehung (§ 1 IPR-Gesetz, Art. 4 Abs. 1 EVÜ) die Rechtsordnung des Mitgliedstaats der Europäischen Union anzuwenden, zu der der Sachverhalt die **engste Beziehung** hat.

4. **Abs. 2** bezweckt den Verbraucherschutz vor allem in Fällen, die nicht von Art. 9 der Richtlinie umfaßt sind, also wenn das (bestimmte; vgl. die Ausführungen in Punkt 6 zu § 2) **Nutzungsobjekt** sich **nicht** in einem Mitgliedstaat der **Europäischen Union** befindet. Der Nutzungsvertrag oder der Kreditvertrag - die Geltung des EVÜ vorweggenommen - sind in diesen Fällen nicht wie ein Verbrauchervertrag anzuknüpfen, sondern in der Regel nach Art. 4 Abs. 3 EVÜ als Vertrag über ein Recht zur Nutzung eines Grundstücks. Art. 5 Abs. 1 EVÜ beschränkt nämlich den kollisionsrechtlichen Verbraucherschutz auf Verträge über die Lieferung beweglicher Sachen oder die Erbringung von Dienstleistungen an eine Person sowie auf Verträge zur Finanzierung solcher Geschäfte. Die Parteien können daher ein beliebiges Recht wählen; mangels Rechtswahl wäre der Vertrag nach dem Recht jenes Staates zu beurteilen, in dem das Grundstück gelegen ist. Bei dieser Rechtslage besteht die Notwendigkeit, den Erwerber vor den nachteiligen Folgen einer Rechtswahl oder der Geltung eines Rechts mit geringerem Verbraucherschutz zu bewahren, wenn der Veräußerer im Inland Nutzungsverträge über Nutzungsobjekte in Staaten anbahnt, die nicht der Europäischen Union angehören. Um einen solchen Schutz zu erzielen, behält Abs. 2 dem Erwerber **ohne Rücksicht auf die Rechtsordnung, die für den Nutzungsvertrag oder den Kreditvertrag maßgebend ist**, bestimmte Rechte nach diesem Gesetz vor. In einem solchen Fall bleibt also zwar grundsätzlich das nach den Regeln des internationalen Privatrechts (etwa auf Grund einer zulässigen Rechtswahl) maßgebende Recht anzuwenden. Der Erwerber hat aber **jedemfalls die Rechte der §§ 6, 7 Abs. 2 und 8** (vor allem das Rücktrittsrecht), auch wenn die sonst maßgebende Rechtsordnung ihm diese Rechte nicht einräumen sollte oder sie sogar ausdrücklich ausschließt.

Diese Regelung ist eine Eingriffsnorm im Sinn des Art. 7 Abs. 2 EVÜ, der die Anwendung von Bestimmungen des Forumstaats zuläßt, die ohne Rücksicht auf das auf den Vertrag anzuwendende Recht den Sachverhalt zwingend regeln. Eine solche Eingriffsnorm ist aber nur bei einem relevanten Nahebezug zur österreichischen

Rechtsordnung gerechtfertigt. Dieser besteht, wenn der Veräußerer den **Vertrag im Inland angebahnt** hat.

Der Erwerber, auch wenn er seinen gewöhnlichen Aufenthalt in Österreich hat, kann sich auf Abs. 2 daher nicht berufen, wenn er einen Nutzungsvertrag oder Kreditvertrag über ein Nutzungsobjekt im Ausland abgeschlossen hat und der Vertrag dort oder in einem Drittstaat angebahnt worden ist. In diesem Fall ist das Recht dieses Staates (Drittstaates) berufen, den Verbraucherschutz sicherzustellen. Ohne Einschränkung der Eingriffsnorm durch die Voraussetzung "Anbahnung im Inland" wären die Verbraucherschutzrechte immer dann gegeben, wenn die Sache vor ein inländisches Gericht gelangt. Für den Veräußerer, der kaum vorhersehen kann, ob ein österreichisches Gericht zuständig ist oder sein wird, über einen Streit aus dem Nutzungsvertrag oder Kreditvertrag zu entscheiden, wäre es so kaum möglich, bei Vertragsabschluß vorherzusehen, welche Rechte der Erwerber hat oder in Zukunft haben wird. Der Erwerber kann etwa seinen gewöhnlichen Aufenthalt aus dem Staat, in dem der Vertrag angebahnt wurde, nach Österreich verlegen und hätte so möglicherweise - sowohl für ihn als auch für den Veräußerer überraschend - etwa ein Rücktrittsrecht.

Zu § 11:

1. Art. 10 der Richtlinie erlegt den Mitgliedstaaten die Verpflichtung auf, die Folgen der Nichtbeachtung der Bestimmungen der Richtlinie zu regeln. Gemeint sind damit wohl entsprechende **Sanktionen** im weitesten Sinn. Zum Teil ergibt sich für Verstöße gegen die in Richtlinie und Entwurf statuierten Pflichten des Veräußerers bereits eine zivilrechtliche und damit systemimmanente Sanktion; dies gilt für die Verlängerung der Rücktrittsfrist bei Unvollständigkeit der Vertragsurkunde (§ 6 Abs. 2 des Entwurfs). Zum anderen Teil wurde derartiges auch über die Richtlinie hinaus vorgesehen, nämlich bei der Verzinsung vorzeitig angenommener Zahlungen (§ 7 Abs. 2). Doch läßt sich nicht für jede Pflichtverletzung des Veräußerers eine sinnvolle und den Zielsetzungen des Gesetzesvorhabens entsprechende Rechtsfolge zivilrechtlicher Art vorsehen, die auch ihren funktionalen Platz in der Gestaltung von wechselseitigen Rechten und Pflichten zwischen Veräußerer und Erwerber hätte. Dennoch soll eine Mißachtung solcher nicht vernünftigerweise

zivilrechtlich zu bewehrender Pflichten nicht sanktionslos bleiben (siehe allerdings auch die in Punkt 4 folgenden Ausführungen zu den in der Arbeitsgruppe angestellten Überlegungen über weitere zivilrechtliche Sanktionen). Aus diesem Grund werden in § 11 - dem Vorbild des Konsumentenschutzgesetzes sowie der Regierungsvorlage für ein Bauträgervertragsgesetz folgend - Verwaltungsstrafbestimmungen vorgeschlagen.

2. In **Abs. 1** werden drei **Unterlassungen** unter Verwaltungsstrafsanktion gestellt, nämlich in Ansehung der **Informationsschrift**, der **Vertragsurkunde** und der **Übersetzung** der Vertragsurkunde in die Sprache des Standorts. Der für diese Unterlassungen vorgesehene Strafraum bis 100 000 S Geldstrafe liegt größenordnungsmäßig zwischen der in § 32 Abs. 1 KSchG in der aktuell vorgeschlagenen Neufassung vorgesehenen Höchststrafe von 20 000 S und der in § 17 Z 1 der Regierungsvorlage für ein Bauträgervertragsgesetz für die Unterlassung der entsprechenden Vertragserrichtung vorgesehenen Höchststrafe von 200 000 S und wird damit auch im Vergleich zu den beiden erwähnten Entwurfstellen dem Bedeutungsgehalt der hier fraglichen Pflichtverletzungen durchaus gerecht.

3. **Abs. 2** entspricht in Tatbild und Strafraum exakt der in § 17 Z 2 der Regierungsvorlage für ein Bauträgervertragsgesetz vorgeschlagenen Verwaltungsstrafbestimmung.

4. Gerade für den Verstoß gegen das **Annahmeverbot** des § 7 Abs. 1 wurden in der Arbeitsgruppe **zivilrechtliche Alternativen zur Verwaltungsstrafbestimmung** des Abs. 2 **überlegt**. Ansatzpunkt dafür war einerseits die einhellige Ortnung eines gewissen Vollzugsdefizits (durch die zuständigen Bezirksverwaltungsbehörden) bei gleichartigen Verwaltungsstrafnormen und andererseits der Umstand, daß die Sanktionierung einer zivilrechtlichen Anordnung durch einen Verwaltungstraftatbestand nur von geringer systematischer Stringenz ist. Zur Diskussion gestellt wurde die Übernahme des (durch das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz) in § 27 Abs. 4 MRG positivierten Gedankens des "duplums" (im Fall dieser mietrechtlichen Bestimmung in Gestalt der Verpflichtung zur Verrechnung eines verbotenen Ablösebetrags in der Mietzinsreserve trotz geleisteter Rückerstattung an den

Zahler); die Transformation dieses Gedankens auf den hier gegebenen Kontext würde bedeuten, daß der Veräußerer bei vorzeitiger Zahlungsannahme an Hauptsache das Doppelte jenes Betrags zurückzahlen müßte, den er entgegengenommen hat. Überlegt wurde auch, nach dem Beispiel des Art. 67 Scheckgesetz für bestimmte Verstöße eine vom Bezirksgericht im Verfahren außer Streitsachen zu verhängende Ordnungsstrafe vorzusehen. Infolge gewisser Bedenken systematischer Art fanden diese Regelungsideen aber keinen Eingang in den vorliegenden Entwurf.

Zu § 12:

Der Praxis soll in Form einer angemessen angesetzten Legisvakanz Gelegenheit gegeben werden, sich auf die neuen Bestimmungen einzustellen und entsprechende Dispositionen zu treffen (beispielsweise entsprechende Vordrucke oder Formulare zu erstellen). Aus diesem Grund wird der Inkrafttretenstermin im Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens noch zu ändern sein. Nach den Vorgaben der Richtlinie sollte das Gesetz jedoch spätestens am 29.4.1997 in Kraft treten.

In Übereinstimmung mit dem in § 5 ABGB niedergelegten Grundsatz der Nichtrückwirkung wird im zweiten Satz der zeitliche Geltungsbereich der Neuregelung auf jene Nutzungsverträge eingeschränkt, die nach dem Inkrafttreten des Gesetzes geschlossen werden. Für die Anordnung einer ja nur in Sonderfällen zu rechtfertigenden Rückwirkung des Gesetzes besteht kein Anlaß.

Zu § 13:

Die Vollziehungsklausel ergibt sich aus dem Bundesministeriengesetz 1986 BGBl.Nr. 76 in der Fassung BGBl.Nr. 201/1996; die Verwaltungsstrafbestimmungen des § 11 ressortieren zum Vollziehungsbereich des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten.

ANLAGE**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**

DAS EUROPÄISCHE PARLAMENT UND DER RAT
DER EUROPÄISCHEN UNION –

gestützt auf den Vertrag zur Gründung der Europäischen
Gemeinschaft, insbesondere auf Artikel 100a,

auf Vorschlag der Kommission ⁽¹⁾,

nach Stellungnahme des Wirtschafts- und Sozialausschusses ⁽²⁾,

gemäß dem Verfahren des Artikels 189B des Vertrages ⁽³⁾,

in Erwägung nachstehender Gründe:

1. Die Unterschiede zwischen den einzelstaatlichen Rechtsvorschriften für Verträge über den Erwerb eines Teilzeitnutzungsrechts an einer oder mehreren Immobilien sind geeignet, das ordnungsgemäße Funktionieren des Binnenmarktes zu behindern sowie Wettbewerbsverzerrungen und eine Abschottung der einzelstaatlichen Märkte zu bewirken.
2. Zweck der vorliegenden Richtlinie ist es, eine minimale Grundlage an gemeinsamen Vorschriften auf diesem Gebiet zu schaffen, die das ordnungsgemäße Funktionieren des Binnenmarktes und damit auch den Schutz der Erwerber gewährleisten. Es genügt, wenn diese Vorschriften nur bestimmte Aspekte der Vertragsabschlüsse, nämlich die Information über die Vertragsinhalte und die Einzelheiten der Übermittlung dieser Information sowie die Verfahren und Einzelheiten des Rücktrittsrechts betreffen. Das geeignete Instrument zur Verwirklichung des angestrebten Ziels ist eine Richtlinie; die vorliegende Richtlinie beachtet somit das Subsidiaritätsprinzip.
3. Die Rechtsnatur der Rechte, die Gegenstand der unter diese Richtlinie fallenden Verträge sind, ist in den Mitgliedstaaten sehr unterschiedlich. Daher muß in zusammenfassender Weise auf diese unterschiedlichen Rechtsvorschriften Bezug genommen und eine ausreichend weit gefaßte Definition dieser Verträge vorgesehen werden, ohne daß dies eine Harmonisierung der Rechtsnatur der fraglichen Rechte auf Gemeinschaftsebene voraussetzt.

⁽¹⁾ ABl Nr. C 299 vom 5.11.1993, S. 8.

⁽²⁾ ABl Nr. C 108 vom 19.4.1993, S. 1.

⁽³⁾ Stellungnahme des Europäischen Parlaments (ABl. Nr. C 176 vom 28.6.1993, S. 95 und ABl. Nr. C 255 vom 20.9.1993, S. 70), bestätigt am 2. Dezember 1993 (ABl. Nr. C 342 vom 20.12.1993, S. 3), Gemeinsamer Standpunkt des Rates vom 4. März 1994 (ABl. Nr. C 137 vom 19.5.1994, S. 42), Beschluß des Europäischen Parlaments vom 4. Mai 1994, (noch nicht im Amtsblatt veröffentlicht); Gemeinsamer Entwurf des Vermittlungsausschusses vom 22. September 1994.

4. Diese Richtlinie soll weder regeln, inwieweit Verträge über die Teilzeitnutzung einer oder mehrerer Immobilien in den Mitgliedstaaten geschlossen werden können, noch die Rechtsgrundlagen dieser Verträge festlegen.
5. In der Praxis unterscheiden sich Verträge über den Erwerb eines Teilzeitnutzungsrechts an einer oder mehreren Immobilien von Mietverträgen. Dieser Unterschied wird unter anderem in der Zahlungsweise deutlich.
6. Es zeigt sich auf dem Markt, daß auch Hotels, Ferienanlagen und vergleichbare Wohnanlagen für Touristen von Vertragsabschlüssen wie denen, die diese Richtlinie erforderlich gemacht haben, betroffen sind.
7. Es ist wichtig, irreführende oder unvollständige Angaben bei der Information, die speziell den Verkauf von Teilzeitnutzungsrechten an einer oder mehreren Immobilien betrifft, zu unterbinden. Diese Information muß durch ein zusätzliches Schriftstück ergänzt werden, das jedem Interessenten auf Wunsch zur Verfügung gestellt werden muß. Die in dem ergänzenden Schriftstück enthaltenen Informationen müssen Bestandteil des Vertrages über den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an einer oder mehreren Immobilien sein.
8. Zur Gewährleistung eines hohen Schutzes für den Erwerber und angesichts der besonderen Merkmale von Systemen zur Teilzeitnutzung von Immobilien muß der Vertrag über den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an einer oder mehreren Immobilien bestimmte Mindestangaben enthalten.
9. Um den Erwerber in diesem Bereich wirksam zu schützen, sind die von den Verkäufern gegenüber den Erwerbern einzuhaltenden Mindestverpflichtungen genau festzulegen.
10. Der Vertrag über den Erwerb eines Teilzeitnutzungsrechts an einer oder mehreren Immobilien muß 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. Der Mitgliedstaat, in dem der Erwerber seinen Wohnsitz hat, kann jedoch vorschreiben, daß der Vertrag in seiner oder seinen zu den Amtssprachen der Gemeinschaft zählenden Sprache(n) abgefaßt ist. Es ist eine beglaubigte Übersetzung des Vertrages vorzusehen, damit die Formvorschriften des Mitgliedstaats, in dem die Immobilie belegen ist, erfüllt werden können.
11. Um dem Erwerber die Möglichkeit zu geben, die sich aus geschlossenen Verträgen ergebenden Verpflichtungen und die damit zusammenhängenden Rechte besser zu beurteilen, ist ihm eine Frist einzuräumen, innerhalb deren er ohne Angabe von Gründen vom Vertrag zurücktreten kann, wobei die Tatsache berücksichtigt

werden muß, daß die Immobilie vielfach in einem anderen Staat belegen ist und einem anderen Recht als dem des Staates des Erwerbers unterliegt.

12. Forderungen des Verkäufers nach Anzahlungen vor Ablauf der Frist, innerhalb deren der Erwerber ohne Angabe von Gründen vom Vertrag zurücktreten kann, können den Schutz des Erwerbers mindern. Anzahlungen vor Ablauf der genannten Frist sind folglich zu verbieten.
13. Bei Rücktritt von einem Vertrag über den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an einer oder mehreren Immobilien, deren Kaufpreis vollständig oder teilweise durch einen Kredit abgedeckt ist, der dem Erwerber vom Verkäufer oder einem Dritten aufgrund einer Vereinbarung zwischen diesem und dem Verkäufer gewährt wird, ist es angezeigt, daß der Kreditvertrag entschädigungsfrei aufgelöst wird.
14. In einigen Fällen besteht die Gefahr, daß dem Verbraucher der in dieser Richtlinie vorgesehene Schutz vorenthalten wird, indem das Recht eines Drittlandes als das auf den Vertrag anwendbare Recht bestimmt wird. Daher sind Bestimmungen vorzusehen, die dieser Gefahr vorbeugen.
15. Es obliegt den Mitgliedstaaten, Maßnahmen zu erlassen, die darauf abzielen, die Erfüllung der Verpflichtungen des Verkäufers zu gewährleisten –

HABEN FOLGENDE RICHTLINIE ERLASSEN:

Artikel 1

Gegenstand dieser Richtlinie ist die Angleichung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Mitgliedstaaten zum Schutz der Erwerber hinsichtlich bestimmter Aspekte von Verträgen, die unmittelbar oder mittelbar den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an einer oder mehreren Immobilien ("time-sharing") betreffen.

Diese Richtlinie betrifft nur folgende Aspekte der Bestimmungen über Vertragsabschlüsse:

- Information über die Vertragsinhalte und Einzelheiten der Übermittlung dieser Information;
- Verfahren und Einzelheiten des Rücktrittsrechts.

Unter Einhaltung der allgemeinen Bestimmungen des Vertrages behalten die Mitgliedstaaten die Zuständigkeit für die übrigen Aspekte, unter anderem die Festlegung der Rechtsnatur der Rechte, die Gegenstand der von dieser Richtlinie betroffenen Verträge sind.

Artikel 2

Im Sinne dieser Richtlinie 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 (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;

- "Immobilie" das Wohngebäude als Ganzes oder den Teil eines Wohngebäudes, auf das/den sich das im Vertrag vorgesehene Recht erstreckt;
- "Verkäufer" 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;
- "Erwerber" 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.

Artikel 3

(1) Die Mitgliedstaaten sehen in ihren Rechtsvorschriften Maßnahmen vor, denen zufolge der Verkäufer verpflichtet ist, 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) Die Mitgliedstaaten sehen in ihren Rechtsvorschriften vor, daß alle Angaben nach Absatz 1, die in dem in Absatz 1 genannten Schriftstück enthalten sein müssen, Bestandteil des Vertrages sind.

Ohne ausdrückliche Vereinbarung der Vertragsparteien dürfen Änderungen der in dem Schriftstück nach Absatz 1 enthaltenen Angaben nur aufgrund von Umständen vorgenommen werden, 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.

(3) In jeder Werbung für die betreffende Immobilie ist anzugeben, daß das in Absatz 1 genannte Schriftstück erhältlich ist und wo es angefordert werden kann.

Artikel 4

Die Mitgliedstaaten sehen in ihren Rechtsvorschriften vor,

- daß der Vertrag, der der Schriftform bedarf, mindestens die im Anhang genannten Angaben enthalten muß,
- 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 müssen. 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 Amts-

sprachen 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 Mitgliedstaats aushändigen muß, in dem die Immobilie belegen ist.

Artikel 5

Die Mitgliedstaaten sehen in ihren Rechtsvorschriften folgendes vor:

1. Der Erwerber hat neben den Möglichkeiten, die ihm aufgrund der nationalen Rechtsvorschriften zur Vertragsungültigkeit offenstehen, folgende Rechte:
 - Er kann innerhalb von 10 Tagen nach Unterzeichnung des Vertrages durch beide Parteien oder nach Unterzeichnung eines verbindlichen Vorvertrags durch beide Parteien ohne Angabe von Gründen von dem Vertrag zurücktreten. Ist der zehnte Tag ein Sonn- oder Feiertag, wird die Frist bis zum folgenden ersten Arbeitstag verlängert.
 - Er kann innerhalb von drei Monaten nach Unterzeichnung des Vertrages durch beide Parteien oder nach Unterzeichnung 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 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 Gedankenstrich genannte Rücktrittsfrist.
2. 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. Die Frist gilt als gewahrt, wenn die Mitteilung, sofern sie schriftlich erfolgt, vor Fristablauf abgesandt wird.
3. Macht der Erwerber von dem Recht gemäß Nummer 1 erster Gedankenstrich Gebrauch, so ist er gegebenenfalls nur zur Erstattung der Kosten verpflichtet, die nach den einzelstaatlichen Rechtsvorschriften aufgrund des Vertragsabschlusses und des Rücktritts vom Vertrag anfallen und die durch Rechtshandlungen entstanden sind, die unbedingt vor Ablauf des in Nummer 1 erster Gedankenstrich genannten Zeitraums vorgenommen werden müssen. Diese Kosten müssen im Vertrag ausdrücklich genannt sein.

4. Macht der Erwerber von dem Rücktrittsrecht gemäß Nummer 1 zweiter Gedankenstrich Gebrauch, so ist er zu keiner Erstattung verpflichtet.

Artikel 6

Die Mitgliedstaaten sehen in ihren Rechtsvorschriften vor, daß vom Erwerber vor Ablauf der in Artikel 5 Nummer 1 erster Gedankenstrich genannten Rücktrittsfrist keinerlei Anzahlungen geleistet werden dürfen.

Artikel 7

Die Mitgliedstaaten sehen 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 Rücktritt von dem Vertrag gemäß Artikel 5 Gebrauch macht.

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

Artikel 8

Die Mitgliedstaaten sehen 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.

Artikel 9

Die Mitgliedstaaten ergreifen 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.

Artikel 10

Die Mitgliedstaaten regeln die Folgen der Nichtbeachtung der Bestimmungen dieser Richtlinie.

Artikel 11

Diese Richtlinie läßt das Recht der Mitgliedstaaten unberührt, unbeschadet der ihnen aus dem Vertrag erwachsenden Verpflichtungen vorteilhaftere Vorschriften zum Schutz des Erwerbers in dem unter die Richtlinie fallenden Bereich zu erlassen oder beizubehalten.

Artikel 12

(1) Die Mitgliedstaaten erlassen die erforderlichen Rechts- und Verwaltungsvorschriften, um dieser Richtlinie spätestens 30 Monate nach ihrer Veröffentlichung im *Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften* nachzukommen. Sie setzen die Kommission unverzüglich davon in Kenntnis.

Wenn die Mitgliedstaaten Vorschriften nach Absatz 1 erlassen, nehmen sie in den Vorschriften selbst oder durch einen Hinweis bei der amtlichen Veröffentlichung auf diese Richtlinie Bezug. Die Mitgliedstaaten regeln die Einzelheiten der Bezugnahme.

(2) Die Mitgliedstaaten teilen der Kommission den Wortlaut der innerstaatlichen Rechtsvorschriften mit, die sie auf dem unter diese Richtlinie fallenden Gebiet erlassen.

Artikel 13

Diese Richtlinie ist an die Mitgliedstaaten gerichtet.

Geschehen zu Straßburg am 26. Oktober 1994.

*Im Namen des Europäischen
Parlaments*

Der Präsident
K. HÄNSCH

*Im Namen des
Rates*

Der Präsident
J. EEKHOFF

ANHANG

Mindestangaben, die nach Artikel 4 in dem Vertrag enthalten sein müssen

- a) Name und Wohnsitz der Vertragsparteien mit genauer Angabe der Rechtsstellung des Verkäufers zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses sowie Name und Wohnsitz des Eigentümers;
- b) genaue Angabe der Art des im Vertrag vorgesehenen Rechts sowie eine Klausel mit Angabe der Bedingungen für die Ausübung dieses Rechts im Hoheitsgebiet der Mitgliedstaaten, in denen die Immobilie(n) belegen ist (sind), und mit der Angabe, ob diese Bedingungen erfüllt sind oder welche Bedingungen gegebenenfalls noch zu erfüllen sind;
- c) genaue Beschreibung der Immobilie und ihre Belegenheit, sofern sich das Recht auf eine bestimmte Immobilie bezieht;
- d) bei einer im Bau befindlichen Immobilie
 1. Angaben über den Stand der Bauarbeiten,
 2. Angabe einer angemessenen Schätzung der Frist für die Fertigstellung der Immobilie,
 3. wenn es sich um eine bestimmte Immobilie handelt, das Aktenzeichen der Baugenehmigung sowie Name und vollständige Anschrift der zuständigen Behörde(n),
 4. Angaben über den Stand der Arbeiten an den gemeinsamen Dienstleistungen, die zur Nutzung der Immobilie erforderlich sind (Gas-, Strom-, Wasser- und Telefonanschluß),
 5. Garantien für die ordnungsgemäße Fertigstellung der Immobilie und für die Rückzahlung aller getätigten Zahlungen für den Fall, daß die Immobilie nicht fertiggestellt wird, sowie gegebenenfalls Angabe der Durchführungsbestimmungen für diese Garantien;
- e) Angabe der gemeinsamen Dienstleistungen (Licht, Wasser, Instandhaltung, Müllabfuhr), die dem Erwerber zur Verfügung stehen oder zur Verfügung stehen werden, sowie ihrer Nutzungsbedingungen;
- f) Angabe der gemeinsamen Einrichtungen wie Schwimmbad, Sauna usw., zu denen der Erwerber gegebenenfalls Zugang hat oder erhalten wird, sowie gegebenenfalls der Zugangsbedingungen;
- g) Grundsätze, nach denen Instandhaltung und Instandsetzung sowie Verwaltung und Betriebsführung der Immobilie erfolgen;
- 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;
- i) Angaben zum Preis, den der Erwerber für die Ausübung des im Vertrag vorgesehenen Rechts zu entrichten hat; eine Schätzung des Betrages, den der Erwerber für die Nutzung der gemeinsamen Einrichtungen und der gemeinsamen Dienstleistungen zu zahlen hat; die Berechnungsgrundlage der Kosten für die Nutzung der jeweiligen Immobilie durch den Erwerber, der gesetzlichen Kosten (Steuern, Abgaben) sowie der zusätzlichen Verwaltungskosten (für Betriebsführung, Instandhaltung und Instandsetzung);
- j) eine Klausel, nach der der Erwerb mit keinen anderen als den im Vertrag angegebenen Kosten, Lasten oder Verpflichtungen verbunden ist;
- 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;
- l) Informationen zum Recht auf Rücktritt vom Vertrag und Angabe der Person, der ein etwaiger Rücktritt mitzuteilen ist, sowie der Bedingungen für die Mitteilung; genaue Angaben zu Art und Höhe der Unkosten, die der Erwerber nach Artikel 5 Nummer 3 dieser Richtlinie erstatten muß, falls er von seinem Rücktrittsrecht Gebrauch macht; gegebenenfalls Angaben zu den näheren Bestimmungen für die Auflösung des mit dem Vertrag verbundenen Kreditvertrags, falls vom ersteren zurückgetreten wird;
- m) Zeitpunkt und Ort der Unterzeichnung des Vertrags durch jede Vertragspartei.