

Tekla Papp: Der Timesharing-Vertrag im 21. Jahrhundert

Debreceni Jogi Műhely, 2011. évi (VIII. évfolyam) 2. szám (2011. április) 26-38.

I.

Der Timesharing-Vertrag ist ein auf die Erlangung des zeitlich geteilten Nutzungsrechts von Immobilien gerichteter Vertrag, auf dessen Grundlage der Verbraucher von der Unternehmung gegen Entgelt direkt oder indirekt für eine Dauer von wenigstens drei Jahren das Recht erlangt eine oder mehrere Immobilien wiederholt, für einen festgelegten Zeitraum zu Erholungs- oder Wohnzwecken zu nutzen¹.

Im Rahmen des Vertrags erlangt der Verbraucher:

- ein festgelegtes (Urlaubs- oder Wohn-) Nutzungsrecht für 3 oder mehr Jahre, (jedoch in jedem Fall für einen bestimmten Zeitraum),
- für einen im Voraus festgelegten Zeitraum des Jahres (z.B. 1 Woche oder 10 Tage) mit sich jährlich wiederholendem Charakter (für jeweils die gleichen Tage des gleichen Monats jeden Jahres in das festgelegte Hotel),
- an einem oder mehreren Gebäuden (z.B. Hotel) und dessen Räumlichkeiten einschließlich der zusätzlichen Einrichtungen (z.B. Schwimmbad, Sauna, Tennis-, Golfplatz),
- vom Eigentümer der Immobilie (das kann auch das Unternehmen sein) direkt bzw. indirekt vom Verkäufer (wenn dieser nicht identisch ist mit dem Eigentümer der Immobilie) oder von Wiederverkäufern oder Wiederverkaufsagenturen (Wiederverkaufsgesellschaft die über eine RDO - Resort Development Organisations-Mitgliedschaft verfügt).²

In den Regulierungsrahmen der Timesharing-Vereinbarung gehört nicht nur die Erlangung eines Nutzungsrecht mit einem besonderen Ziel und Ausübbarkeit, sondern auch die Übertragung des Timeshare und die Überlassung der Ausübung. Die Übertragung des Timeshare kann in zweierlei Form erfolgen

- einmal hat der Verbraucher die Möglichkeit sein Nutzungsrecht auf der von der Unternehmung betriebenen „Timeshare-Börse“ umzutauschen: er kann sein Nutzungsrecht mit einem anderen Verbraucher tauschen, um das Timeshare im weiteren ebendort, aber zu einem anderen Zeitpunkt oder anderswo und zu einem anderen Zeitpunkt auf dem Grundstück der Unternehmung auszuüben (d.h. der indirekte Gegenstand des Kontrakts gelangt zwischen zwei Verbrauchern zur gegenseitigen Übertragung),

- um anderen kann sich der Verbraucher durch Zedierung vom Vertrag trennen und somit tritt in der Position des Urhebers des Nutzungsrechts ein Wechsel des Subjekts ein.

Unter der Überlassung der Ausübung des Timeshare ist die Konvertierung des Timeshare zu verstehen: die Klubmitglieder der sich mit dem Timeshare beschäftigenden Tauschorganisation können dem Wert ihres Nutzungsrechts entsprechend unter den Erholungsrechten der gegebenen Organisation wählen (d.h. der Charakter, der Wert – und im Allgemeinen – auch der Zeitraum des erlangten Nutzungsrechts ändern sich nicht, nur der Ort der Inanspruchnahme).

Sofern die Timesharing-Vereinbarung nicht nur auf die Erlangung des Timeshare gerichtet ist, sondern auch die Überlassung der Ausübung und die Übertragung des Rechtes den Inhalt des Kontraktes bilden, ist dies im Rahmen mehrerer, miteinander zusammenhängender Verträge lösbar, erscheint der Timesharing-Vertrag als Vertragssystem. Die einfachste Variante des Vertragssystems kann sich folgendermaßen aufbauen:

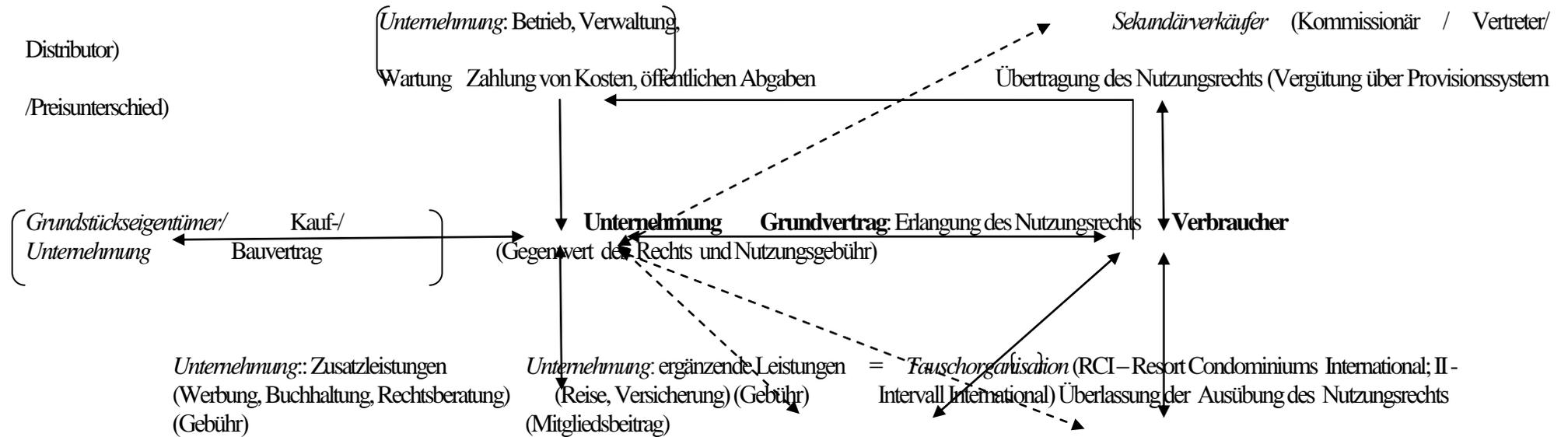
- die Timeshare vertreibende Firma erwirbt durch einen Kaufvertrag ein Grundstück, lässt dann aufgrund eines Bauvertrages von einer Unternehmung das Hotel (Ferienheim) und die sich anschließenden Anlagen aufbauen;

- daran anschließend schafft sie den Hintergrund des Timeshare-Vertriebs: wird Mitglied einer Tauschorganisation, schließt Verträge mit Unternehmungen, die zusätzliche Dienstleistungen anbieten (Reise, Versicherung) und mit sekundären Verkäufern (so werden die Konvertierbarkeit und Übertragbarkeit des Timeshare gesichert);

- die Unternehmung schließt auch Vereinbarungen mit anderen Unternehmungen zu Zwecken, die ihre eigene Tätigkeit unterstützen (z.B. zur Bewirtschaftung, Wartung des Grundstückes oder Werbung, Finanzverwaltung);

- zum Schluss erfolgt der Abschluss des Grundvertrages mit dem Verbraucher durch den er das spezielle Nutzungsrecht erlangen kann; siehe die Übersicht in der nachfolgenden Darstellung.

Der Timesharing-Vertrag als Vertragssystem



Zeichenerklärung:

[: die so bezeichneten Verträge sind eventuell (z.B.: die Timeshare-Vertriebsfirma kann selbst Eigentümer, Betreiber der Immobilie sein, oder die Tauschorganisation kann ergänzende Leistungen anbieten)

Aus dem Obigen kann festgestellt werden, dass die Besonderheit des Timesharing-Vertrages in Erscheinung tritt

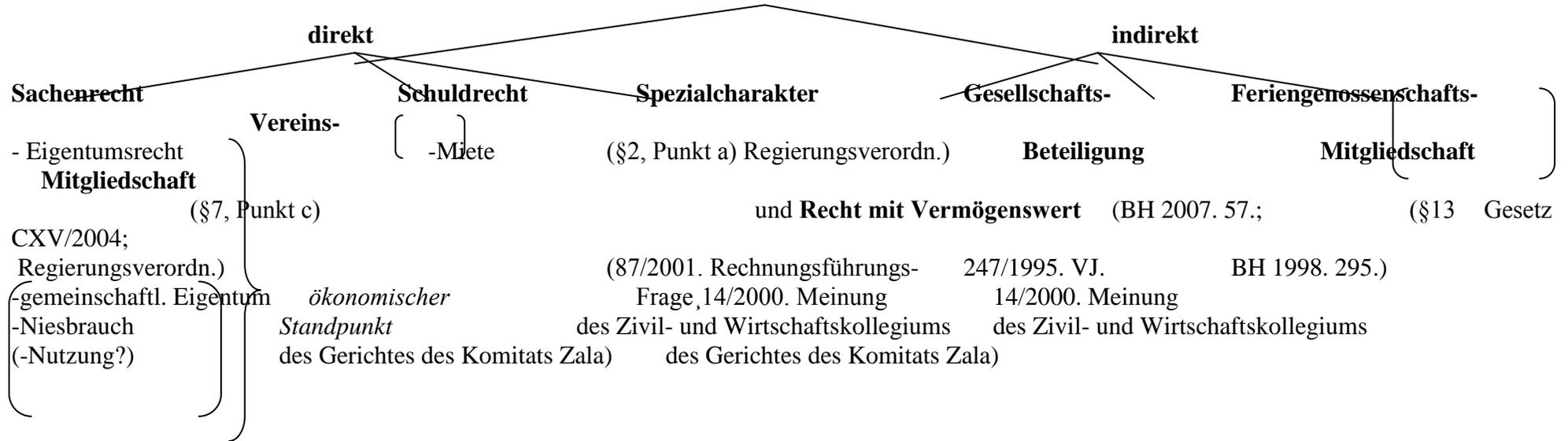
- einerseits in den besonderen Eigenschaften des erlangbaren Nutzungsrechtes,
- andererseits in dem Vertragssystem, das um die Ausübung des Nutzungsrechtes und die Verfügung über selbiges herum gebaut ist,
- drittens in den sonstigen Dienstleistungen (Reise, Erholung), die der Verbraucher im Rahmen des Vertragssystems in Anspruch nehmen kann.

II.

Auf der Grundlage der Satzung in Ungarn ist der direkte Gegenstand des Timesharing-Vertrages die Erlangung bzw. Übertragung des Nutzungsrechtes,³ der indirekte Gegenstand das Nutzungsrecht über welches der Verbraucher die betreffende Immobilie (oder Teilimmobilie) jährlich für eine bestimmte Zeit besitzen, benutzen, möglicherweise nutzen (tauschen) und veräußern kann.⁴

Der Charakter des indirekten Gegenstandes des Timesharing-Vertrags wird durch die nachstehende Abbildung anschaulich verdeutlicht.

Der Charakter des Nutzungsrechts



Zeichenerklärung:

[] : in Ungarn nicht üblich

Hinsichtlich des Charakters des aufgrund des Timesharing-Vertrages erlangbaren Nutzungsrechts wurde es von mir nach der Möglichkeit der Ausübung in eine direkte und indirekte Unterart unterteilt: bei der ersteren ist außer dem Rechtstitel zur Inanspruchnahme des Timeshare nichts anderes nötig, während bei der letzteren außer dem Rechtstitel noch ein Rechtsmittel (z.B. Mitgliedschaft in der Organisation) erforderlich ist, mit dessen Hilfe (daran angeschlossen) das Nutzungsrecht ausgeübt werden kann.

Das Nutzungsrecht mit direktem Charakter kann als Sachenrecht oder Schuldrecht eingestuft sein, kann aber auch als spezielles Nutzungsrecht angesehen werden.

Der ökonomische Standpunkt⁵ bricht eine Lanze für den Sachenrecht-Charakter des Timeshare, weil das Nutzungsrecht an die Qualitätseigenschaften (Gebrauchswert) der Sache als Nutzungsgegenstand gebunden ist.

Nach der Regierungsverordnung 20/1999. (II.5.) zu Verträgen über die Erlangung des zeitlich geteilten Nutzungsrechts an Immobilien kann Timeshare auch eine Teilberechtigung des Eigentumsrechts sein.⁶

Nach §139. Absatz (1) UZGB kann bei der Untersuchung des Charakters des Nutzungsrechts auch das Gemeinschaftliche Eigentum in Betracht gezogen werden, beim Timesharing-Vertrag jedoch⁷

- stehen den Berechtigten die Eigentumsberechtigungen nicht gleichzeitig, sondern sich zeitlich abwechselnd, für einen kurzen Zeitraum zu (zeitlich aufgeteiltes, spezielles gemeinschaftliches Eigentum),
- stehen den Verbrauchern die bestimmten Anteile nicht an der gleichen Sache (z.B. in jeweils anderen Hotelzimmern) und im allgemeinen nicht an der ganzen Sache (sondern eher an einem Immobilienteil) zu,
- das den Miteigentümern zustehende Vorkaufsrecht (sowie Mietvorrecht) behindert den Ausbau des unter Punkt I dargestellten komplexen Vertragssystems und beschränkt die Übertragbarkeit, Überlassbarkeit des Timeshare,
- die große Zahl von Miteigentümern erschwert das Funktionieren des Timeshare-Systems (z.B. auf ein Ferienhotelzimmer kommen 52 Berechtigte bei einem Wochenturnus, bei 50 Räumen für 1 Hotel ist so die entsprechende vertragliche Befriedigung von 2600 Verbrauchern durch die Unternehmung erforderlich).

Bei einem auf Nießbrauch basierenden Timeshare wäre es nicht möglich das Vertragssystem voll auszubauen, da es keine Möglichkeit zur Übertragung des Nutzungsrechts im Rahmen des Timesharing-Vertrages gäbe, ist doch der Nießbrauch nicht verkehrsfähig und nur dessen Ausübung überlassbar.⁸ Die Berechtigten hätten also nur die Möglichkeit zur Konvertierung des Timeshare.

Das Recht der Nutzung⁹ ist nicht nur aus diesem Grunde ungeeignet die Zwecke des Timesharing-Vertrages zu verwirklichen, weil es – ähnlich dem Recht des Nießbrauchs - nicht verkehrsfähig ist, sondern weil sich der Gebrauch und die Nutzung „in einem die eigenen und die Bedürfnisse der zusammen lebenden Familienmitglieder nicht übersteigenden Maße“ nicht nach den Ansprüchen der Timeshare-Berechtigten richtet.¹⁰

Bei der Annäherung aus der Sicht des Schuldrechts ist das Mietrecht nicht wirklich geeignet die Vielschichtigkeit des Nutzungsrechts im Timesharing-Kontrakt darzustellen:

- im Gegensatz zur Miete handelt es sich beim Timeshare nicht um eine ständige, fortlaufende Nutzung,
- anders als beim Mietzins ist der Timeshare-Berechtigte zu einer komplexen Gegenleistung mit einer anderen Erfüllungsfrist verpflichtet,
- die Aufteilung der Lasten, Kosten, Ausgaben zwischen Vermieter und Mieter bzw. zwischen Unternehmung und Verbraucher ist unterschiedlich,¹¹
- der Mieter kann das Mietrecht nicht frei (ohne Genehmigung des Vermieters) übertragen und dessen Ausübung anderen überlassen (Untermiete),¹²
- an das Mietrecht können sich als Teil des Mietvertrages – im Gegensatz zum komplexen Timesharing-Vertragssystem – keine ergänzenden Leistungen (auch nicht

möglicherweise) (siehe: bei Abbildung 1 sowohl hinsichtlich der Unternehmung als auch des Verbrauchers) anschließen.

Von der Regierungsverordnung¹³, dem Finanzrecht¹⁴ und der richterlichen Praxis¹⁵ im Zusammenhang mit dem Timesharing-Vertrag wird das Timeshare auch für ein spezielles, eigenartiges Recht mit Vermögenswert gehalten, (dass auch Elemente des Sachenrechts, Gebrauchsschuldrechts und Gesellschaften des Zivilrechts in sich trägt).

Innerhalb der Unterart des Nutzungsrechts mit indirektem Charakter ist das über eine Vereinsmitgliedschaft in Anspruch nehmbar Timeshare in Ungarn nicht verbreitet, die auf einer Erholungsgenossenschaftsmitgliedschaft basierende Variante jedoch sehr wohl. In dem Erholungsgebäude im Eigentum der Genossenschaft steht dem Mitglied jährlich, für den in der Satzung festgelegten Zeitraum das Recht der zeitweiligen Nutzung einer Erholungseinheit zu.¹⁶ Dieses Recht ist durch die Übertragung des Erholungsscheins (welcher kein Anteilschein und auch kein Wertpapier ist) vererbbar, „verkäuflich“ und „verschenkbar“.¹⁷

Um das Nutzungsrecht, das aufgrund der Beteiligung an der Gesellschaft ausgeübt werden kann, zu erlangen, kann der Verbraucher im Rahmen des Erholungsheim-Nutzungsvertrages Anteilscheine kaufen: der Gegenwert des Erholungsrechts wird durch den Kauf von Anteilscheinen mit Dividendenvorzug beglichen.¹⁸ Die Konstruktion steht aus rechtlicher Sicht auf „schwachen Beinen“, wenn das Timeshare selbst die Dividende ist, die dem Verbraucher – als Anteilhalter – zusteht, weil der Anteilschein kein Wertpapier ist, das eine sachenrechtliche Berechtigung (im gegebenen Fall die Benutzung einer Erholungseinheit) verkörpert, sondern Mitgliedschaftsrechte inkorporiert.¹⁹

Hinsichtlich des Charakters des über den Timesharing-Vertrag erlangbaren Nutzungsrechts sind in der Praxis indirekte Formationen verbreitet, während der Gesetzgeber die direkte Form präferiert (siehe: obige Abbildung). Meine Meinung stimmt mit dem Standpunkt von Lajos Vékás darin überein, dass das durch den Timesharing-Vertrag abgedeckte Rechtsverhältnis die auch Elemente des Sachenrechts, Gebrauchsschuldrechts und Gesellschaften des Zivilrechts in sich tragende Nutzungsschuld ist. Meines Erachtens

- ist bei dem Timeshare mit direktem Charakter der sachenrechtliche Charakter prägnant vorhanden,

- ist, wenn die Mitgliedschaft in der Organisation die Grundlage des Nutzungsrechts bildet, der Charakter der Gesellschaft des Zivilrechts dominanter,

- differiert das Bild bei beiden Unterarten durch die aufgrund des Kontrakts in Anspruch nehmbar Leistungen,

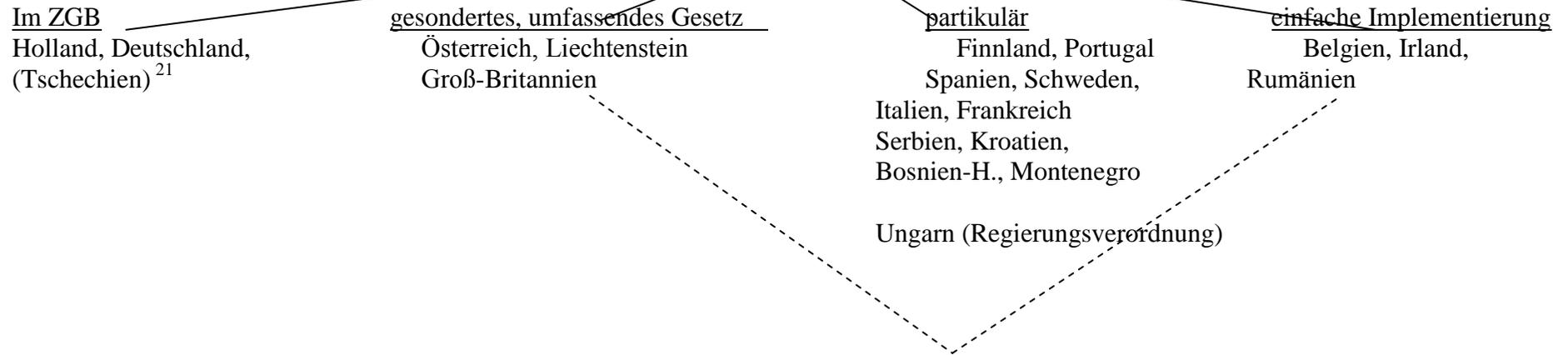
- liegt die Betonung immer auf der Vertragsbeziehung der Parteien – Unternehmung und Verbraucher.²⁰

III.

In Europa traten bei der Regulierung der Timesharing-Verträge entweder der Schutz der Verbraucher (siehe Skandinavische Länder, Benelux-Staaten, Vereinigtes Königreich, Deutschland, Österreich, Ungarn, Serbien, Kroatien, Bosnien-Herzegowina, Montenegro, Rumänien, Tschechien, Italien) oder Marktumsatz- und steuerrechtliche Gesichtspunkte in den Vordergrund (siehe: Griechenland, Portugal, Spanien, Frankreich).

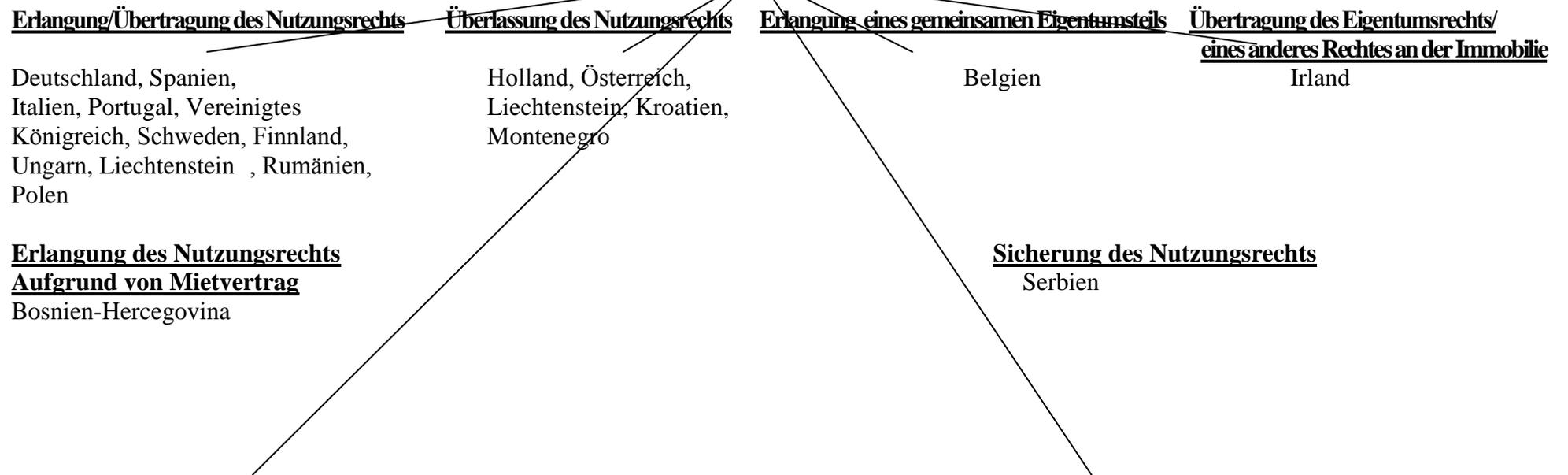
Im Zusammenhang mit der Regulierung des Timesharing-Vertrages wurden verschiedene Regulierungsmethoden angewendet: entweder wurde die Rechtsinstitution in das Bürgerliche Gesetzbuch aufgenommen oder umfassend und auf Gesetzesesebene darüber verfügt oder aber nur die betreffenden Verfügungen der EU-Richtlinie dazu implementiert oder es sind nur sporadisch (in Rechtsvorschriften zum Verbraucherschutz, Steuerrecht, Dienstleistungsverträgen usw.) sich darauf beziehende normative Vorschriften aufzufinden; was durch die nachstehende Abbildung verdeutlicht wird.

Die Methoden der Regulierung



Hinsichtlich des direkten Gegenstandes des Timesharing-Vertrages existieren in Europa verschiedene rechtliche Lösungen, die Mehrheitsregelung jedoch entspricht der Verfügung der ungarischen Regierungsverordnung²²; auf der nachstehenden Abbildung lässt sich die Verwirklichung der verschiedenen Rechtsnormen gut erkennen.

Der direkte Gegenstand des Timesharing-Vertrages in einigen europäischen Staaten²³



Auch ein gemeinsames Charakteristikum der europäischen Regelung des Timesharing ist die Verkehrsfähigkeit des Nutzungsrechts, welches den indirekten Gegenstand des Vertrages bildet, dass es entgeltlich erlangbar ist und gleichermaßen Wohn- und Erholungszielen dienen kann (letzteres ist allgemein verbreitet, weshalb das Timeshare oft mit dem Erholungsrechts gleichgesetzt wird, und nur so apostrophiert wird: holiday ownership).²⁴

In der Richtlinie 94/47/EU²⁵ und den Präambeln zur Richtlinie 2008/122/EU²⁶ wird festgestellt, dass der Timesharing-Vertrag kein Mietvertrag ist (und der indirekte Gegenstand, das Nutzungsrecht kein Mietrecht ist) durch die Übertragbarkeit des Nutzungsrechts und den zeitlichen Charakter, sowie wegen der in den beiden Kontrakten geregelten abweichenden Zahlungsmodalitäten.

Mit den Verordnungen der Richtlinie stimmt auch der Standpunkt des Europäischen Gerichtshofes überein: in der Sache²⁷ Klein v Rhodos Management Ltd. stellte er fest, wenn das zeitlich geteilte Nutzungsrecht an einem Appartement mit den Rechten einer Klubmitgliedschaft einhergeht (Konvertierung, zusätzliche Hotelleistungen und Erholungsvergünstigungen), dann ist die Vereinbarung, die dessen Grundlage bildet, kein Mietvertrag.

Die mit dem indirekten Gegenstand (dem Charakter des Nutzungsrechts) des Timesharing-Vertrages zusammenhängenden europäischen Regelungen werden in der nachstehenden Tabelle zusammengefasst:

Der indirekte Gegenstand des Timesharing-Vertrages in einigen europäischen Staaten ²⁸,

Spezielles Nutzungsrecht (RTU)	Sachenrechtcharakter: Österreich, Liechtenstein, Schweden , Finnland, Italien , Portugal (DRHP)
	Schuldrechtcharakter: Österreich, Liechtenstein, Portugal (DRT)
Sachenrecht	Eigentumsrecht (deeded property): Deutschland, Spanien, Irland, Holland, Finnland, Polen
	Gemeinsamer Eigentumsteil (fee simple): Belgien , Spanien, Deutschland
	Außerhalb des Eigentumsrechts sich auf die Immobilie beziehendes anderes Recht: Irland, Polen (Nießbrauch)
Personenrecht	Vereinsmitgliedschaft: Deutschland, Holland, Österreich, Liechtenstein, Polen
	Gesellschaftsbeteiligung: Holland, Frankreich , Österreich, Liechtenstein, Polen, Deutschland (mit Treuhand-Modell vermischbar), Vereinigtes Königreich (vermischt mit trust) ²⁹
Schuldrecht (Miete, lease, leasehold)	Deutschland, (Österreich) ³⁰

In der systematisierenden Tabelle wird der „chaotische“ Zustand hinsichtlich des Timeshare gut verdeutlicht: ähnlich zur ungarischen Rechtslage kämpft auch das Zivilrecht der anderen europäischen Staaten mit Herausforderungen bei der Beurteilung des aufgrund des Timesharing-Vertrages erlangbaren Nutzungsrechts. Nur die Gesetzgebung einiger Länder entschied sich eindeutig für eine einzige rechtliche Lösung (siehe fettgedruckte Hervorhebungen).

¹ Regierungsverordng. 20/1999. (II.5.) § 2, Punkt a)

² Papp, Tekla „Atipikus szerződéssek” (Atypische Verträge) (Lectum Kiadó; Szeged; 2009.; 84. p.)

³ Regierungsverordnung. 20/1999. (II.5.) § 2, Punkt a) , § 3

⁴ Regierungsverordnung 20/1999. (II.5.) §7. Abs.(1) Punkt c), und k),

⁵ Drábik L. – Fábrián A. „Utazásszervezés és timesharing tevékenység az EU-ban és Magyarországon” (Reisemanagement und Timesharing-Tätigkeit in der EU und in Ungarn) (Magyar Kereskedelmi és Iparkamara (Ung. Industrie- und Handelskammer); Bp.; 2004.)

⁶ § 7. Punkt c)

⁷ § 142. Absatz (2) UZGB

⁸ § 159. Absatz (2) UZGB

⁹ § 165. UZGB

¹⁰ Siehe: Papp, T. i.m. 89. p.

¹¹ § 427 UZGB; Papp, T. i. m. 89. p.

¹² § 426. Absatz (1) UZGB.

¹³ Regierungsverordnung. 20/1999. (II.5.) § 2, Punkt a)

¹⁴ 87/2001. Frage der Rechnungsführung

¹⁵ 14/2000. Meinung des Zivil- und Wirtschaftskollegiums des Gerichtes des Komitats Zala

¹⁶ Gesetz 2004. /CXV. § 13.

¹⁷ BH 1998.295. (Gerichtsentcheidung)

¹⁸ BH 2007.57.(Gerichtsentcheidung); 247/1995. VJ; 14/2000. Meinung des Zivil- und Wirtschaftskollegiums des Gerichtes des Komitats Zala

¹⁹ Papp, T. i.m. 95-96. pp.

²⁰ Papp, T. i.m. 86. p .

²¹ <http://www.csi.cz/en/esc-1/legislation-1/civil-code.html>; Die betreffenden Verordnungen wurden im tschechischen ZGB ausser Kraft gesetzt.

²² Regierungsverordnung. 20/1999. (II.5.) § 2, Punkt a) , § 3

²³ Papp, T. i.m. 52. p.

²⁴ Papp, T. i.m. 54. p.

²⁵ Außer Kraft gesetzt durch die am 14. Januar 2009 angenommene Richtlinie 2008/122/EU (ihre Verordnungen sind von den Mitgliedsstaaten ab dem 23. Februar 2011 anzuwenden).

²⁶ Richtlinie 94/47/EU Präambel, Punkt 3., 4. und 5; Richtlinie 2008/122/EU Präambel Punkt 6.

²⁷ C-73/04

²⁸ Papp, T. i.m. 59-61. pp.

²⁹ Timeshare rights acquired as the result of share ownership are under collective investment schemes.

³⁰ „Zuständigkeit österreichischer Gerichte für Zahlungsklage auf Clubbeiträge aus Time-Sharing-Vertrag-Mietähnliches Modell” (NZM; 2008/17.; 660-663. pp.)