

Maria Constança Dias Urbano de Sousa

## Das Timesharing an Ferienimmobilien in der EU

Eine rechtsvergleichende Studie unter Berücksichtigung  
der Timesharing-Richtlinie (94/47/EG)



Nomos Verlagsgesellschaft  
Baden-Baden

onalen Recht

## Inhaltsverzeichnis

|     |                                                                                         |    |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 7   | Abkürzungsverzeichnis                                                                   | 18 |
| 18  | <b>1. Teil: Einführung</b>                                                              | 21 |
| 21  | A. Ziel und Abgrenzung der Darstellung                                                  | 21 |
| 34  | B. Terminologie und Begriffsverwendung                                                  | 22 |
| 71  | C. Die Grundidee des Timesharing an Ferienimmobilien                                    | 24 |
| 262 | D. Das Timesharing an Ferienimmobilien als ein Produkt der<br>Fremdenverkehrswirtschaft | 27 |
| 291 | E. Die Geschichte des Timesharing                                                       | 28 |
| 298 | F. Die soziale Bedeutung des Timesharing                                                | 32 |
| 309 | G. Die wirtschaftliche Entwicklung des weltweiten Timesharing-Marktes                   | 32 |
| 314 | <b>2. Teil: Das Timesharing an Ferienimmobilien</b>                                     | 34 |
| 319 | A. Funktionsweise eines Timesharing-Modells                                             | 34 |
|     | I. Das Timesharing-Objekt                                                               | 34 |
|     | II. Die zeitliche Zuteilung der Nutzungsrechte                                          | 34 |
|     | 1. Das fixe Timesharing                                                                 | 35 |
|     | a) Festlegung der Nutzungszeiten nach festen Daten                                      | 35 |
|     | b) Festlegung der Nutzungszeiten auf der Basis von 52 Kalenderwochen                    | 36 |
|     | 2. Das flexible Timesharing                                                             | 36 |
|     | a) "Floating-Week"-System                                                               | 36 |
|     | b) Punktesystem                                                                         | 37 |
|     | III. Voraussetzungen für das langfristige Gelingen eines Timesharing-Modells            | 37 |
|     | 1. Die Professionalität und Seriosität des Timesharing-Anbieters                        | 37 |
|     | 2. Die Lage des Timesharing-Objekts                                                     | 38 |
|     | 3. Die Verwaltung des Timesharing-Objekts                                               | 38 |
|     | 4. Die Erbringung von hotelähnlichen Dienstleistungen                                   | 39 |
|     | 5. Die Tauschmöglichkeit                                                                | 39 |
|     | 6. Die rechtliche Stabilität                                                            | 40 |
|     | B. Die an einem Timesharing-Modell beteiligten Personen                                 | 40 |
|     | I. Der Timesharing-Anbieter                                                             | 41 |
|     | 1. Das Profil                                                                           | 41 |
|     | 2. Die typischen Rechte und Pflichten                                                   | 41 |
|     | II. Der Timesharing-Erwerber                                                            | 42 |
|     | 1. Das Profil                                                                           | 42 |
|     | 2. Die typischen Rechte und Pflichten                                                   | 42 |
|     | III. Die Objektverwaltung                                                               | 44 |
|     | 1. Ihr Profil                                                                           | 44 |
|     | 2. Ihre typischen Aufgaben                                                              | 44 |
|     | IV. Die Internationalen Tauschringe                                                     | 45 |
|     | 1. Ihr Profil                                                                           | 45 |
|     | 2. Ihre Bedeutung für das Timesharing                                                   | 46 |
|     | 3. Ihre Funktionsweise                                                                  | 46 |

|                                                                                                          |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| C. Vor- und Nachteile des Timesharing                                                                    | 49 |
| I. Für den Timesharing-Anbieter                                                                          | 49 |
| II. Für den Timesharing-Erwerber                                                                         | 50 |
| III. Für die Allgemeinheit                                                                               | 54 |
| D. Die rechtliche Ausgestaltung des Timesharing: Grundtypen                                              | 56 |
| I. Das zweiseitig schuldvertraglich ausgestaltete Timesharing                                            | 56 |
| II. Das dinglich ausgestaltete Timesharing                                                               | 57 |
| 1. Timesharing als Alleineigentum                                                                        | 58 |
| 2. Das auf dem Miteigentum basierende Timesharing                                                        | 60 |
| 3. Timesharing als ein beschränktes dingliches Recht                                                     | 61 |
| III. Das gesellschaftsrechtlich ausgestaltete Timesharing                                                | 61 |
| IV. Das Timesharing auf der Basis des Rechtsinstituts des Trusts im angelsächsischen Recht               | 63 |
| E. Rechtliche Umschreibung des Timesharing-Rechts                                                        | 64 |
| F. Zusammenfassung                                                                                       | 66 |
| <b>3. Teil: Das Timesharing in den EU-Mitgliedstaaten</b>                                                | 71 |
| A. Einleitung                                                                                            | 71 |
| I. Die wirtschaftliche Entwicklung des Timesharing in der EU                                             | 71 |
| II. Problemstellung                                                                                      | 71 |
| 1. Die rechtliche Ausgestaltung des Timesharing-Modells und die Rechtsstellung des Timesharing-Erwerbers | 71 |
| 2. Die Gewährleistung der Objektverwaltung und deren Kontrolle                                           | 72 |
| 3. Der Schutz des Timesharing-Erwerbers als Verbraucher                                                  | 73 |
| III. Gang der Untersuchung                                                                               | 76 |
| B. Die EU-Mitgliedstaaten mit Timesharing-Gesetzen                                                       | 78 |
| I. Portugal                                                                                              | 78 |
| 1. Einführung                                                                                            | 78 |
| a) Wirtschaftlicher Hintergrund                                                                          | 78 |
| b) Überblick                                                                                             | 78 |
| c) Das Timesharing-Gesetz (Gesetz Nr. 275/93 vom 5. August 1993)                                         | 80 |
| aa) Sachlicher Anwendungsbereich                                                                         | 80 |
| bb) Persönlicher Anwendungsbereich                                                                       | 80 |
| 2. Die rechtliche Ausgestaltung des Timesharing                                                          | 80 |
| a) Das dingliche Timesharing                                                                             | 80 |
| aa) Allgemeines zum portugiesischen Sachenrecht                                                          | 80 |
| bb) Gründe für die gesetzliche Schaffung des dinglichen periodischen Wohnrechts                          | 82 |
| cc) Das periodische Wohnrecht (Direito real de habitação periódica)                                      | 84 |
| (1) Definition                                                                                           | 84 |
| (2) Gegenstand                                                                                           | 84 |
| (3) Dauer                                                                                                | 85 |
| (4) Rechtsnatur: ius in rem                                                                              | 85 |

|    |                                                                                                                                       |    |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 49 | dd) Die verwandten Rechtsinstitute                                                                                                    | 86 |
| 49 | (1) Das Wohnungseigentum (Propriedade Horizontal)                                                                                     | 86 |
| 50 | (2) Das Miteigentum (Compropriedade)                                                                                                  | 86 |
| 54 | (3) Der Nießbrauch (Usufruto)                                                                                                         | 87 |
| 56 | (4) Das dingliche Wohnungsrecht (Direito real de habitação)                                                                           | 88 |
| 56 | (5) Das touristische Wohnrecht (Direito de habitação turística)                                                                       | 88 |
| 57 | ee) Die Begründung des periodischen Wohnrechts                                                                                        | 89 |
| 58 | (1) Voraussetzungen in bezug auf das Rechtsobjekt                                                                                     | 89 |
| 60 | (2) Voraussetzungen in bezug auf den Timesharing-Anbieter                                                                             | 90 |
| 61 | (3) Genehmigungsbescheinigung der Generaldirektion für<br>Tourismus                                                                   | 90 |
| 61 | (4) Notarielle Beurkundung                                                                                                            | 91 |
| 63 | (5) Eintragung in das Grundstücksregister                                                                                             | 91 |
| 64 | ff) Die Übertragung des periodischen Wohnrechts                                                                                       | 92 |
| 66 | (1) Vertragsparteien                                                                                                                  | 92 |
| 71 | (2) Das "certificado predial"                                                                                                         | 92 |
| 71 | (3) Der Timesharing-Vorvertrag (contrato-promessa)                                                                                    | 93 |
| 71 | (4) Das ergänzende Dokument (documento complementar)                                                                                  | 93 |
| 71 | (5) Finanzielle Garantien zugunsten der Timesharing-Erwerber                                                                          | 94 |
| 71 | gg) Die Belastung des periodischen Wohnrechts                                                                                         | 94 |
| 71 | hh) Die Rechte und Pflichten der Timesharing-Erwerber                                                                                 | 96 |
| 71 | (1) Die Rechte                                                                                                                        | 96 |
| 71 | (a) Die Nutzungsbefugnisse                                                                                                            | 96 |
| 72 | (b) Die Inanspruchnahme der angebotenen Dienstleistungen                                                                              | 96 |
| 73 | (c) Die Verfügungsbefugnisse                                                                                                          | 96 |
| 76 | (d) Die Mitwirkung an der Inhaberversammlung                                                                                          | 96 |
| 78 | (2) Die Pflichten                                                                                                                     | 97 |
| 78 | (a) Verhaltens- und Sorgfaltspflichten bei der Ausübung des<br>Nutzungsrechts                                                         | 97 |
| 78 | (b) Pflicht zur Zahlung des jährlichen Betrags (prestação<br>periódica)                                                               | 97 |
| 78 | ii) Die Gewährleistung der Objektverwaltung                                                                                           | 98 |
| 78 | (1) Die Verwaltung und Instandhaltung des Timesharing-<br>Objekts als gesetzliche Pflicht des Eigentümers (Timesharing-<br>Anbieters) | 98 |
| 78 | (2) Die gesetzlich vorgeschriebenen Pflichten der<br>Objektverwaltung                                                                 | 98 |
| 78 | (a) Instandhaltung und Reinigung des Timesharing-Objekts                                                                              | 98 |
| 78 | (b) Bildung eines Rücklagefonds (fundo de reserva)                                                                                    | 98 |
| 78 | (c) Rechnungsführung (prestação de contas) und<br>Verwaltungsplan (programa de administração)                                         | 98 |
| 78 | (d) Einberufung der Inhaberversammlung                                                                                                | 99 |
| 82 | (3) Sicherheitsleistung zugunsten der Timesharing-Erwerber<br>(caução de boa administração)                                           | 99 |
| 84 | (4) Absetzung und Ersetzung der Objektverwaltung                                                                                      | 99 |
| 84 |                                                                                                                                       |    |
| 85 |                                                                                                                                       |    |
| 85 |                                                                                                                                       |    |

|      |                                                                                                                                                             |     |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| b)   | Das obligatorische Timesharing: Das touristische Wohnrecht (Direito de habitação turística)                                                                 | 100 |
| aa)  | Inhalt, Gegenstand und Dauer des touristischen Wohnrechts                                                                                                   | 100 |
| bb)  | Die Übertragung des touristischen Wohnrechts                                                                                                                | 100 |
| (1)  | Voraussetzungen für die Veräußerung touristischer Wohnrechte                                                                                                | 100 |
| (2)  | Der Vertrag über die Übertragung des touristischen Wohnrechts                                                                                               | 101 |
| (3)  | Rechte und Pflichten der Vertragsparteien                                                                                                                   | 101 |
| 3.   | Spezialgesetzliche Vorschriften zum verbraucherrechtlichen Schutz des Timesharing-Erwerbers                                                                 | 103 |
| a)   | Staatliche Kontrolle                                                                                                                                        | 103 |
| b)   | Vertragliche Informationspflichten des Timesharing-Anbieters                                                                                                | 103 |
| c)   | Schutz gegen irreführende Werbung                                                                                                                           | 104 |
| d)   | Schutz vor unlauteren Verkaufspraktiken                                                                                                                     | 105 |
| e)   | Das Rücktrittsrecht des Timesharing-Erwerbers (direito de resolução)                                                                                        | 105 |
| f)   | Die Durchsetzung der Schutzvorschriften                                                                                                                     | 106 |
| II.  | Frankreich                                                                                                                                                  | 107 |
| 1.   | Einführung                                                                                                                                                  | 107 |
| a)   | Wirtschaftlicher Hintergrund                                                                                                                                | 107 |
| b)   | Überblick                                                                                                                                                   | 107 |
| 2.   | Die rechtliche Ausgestaltung des Timesharing                                                                                                                | 108 |
| a)   | Das dingliche Timesharing: Ausgestaltungsmöglichkeiten                                                                                                      | 108 |
| aa)  | Allgemeines zum französischen Sachenrecht                                                                                                                   | 108 |
| bb)  | Das Miteigentum (indivision)                                                                                                                                | 110 |
| cc)  | Der Nießbrauch (usufruit) und das Wohnungsrecht (droit réel d'habitation)                                                                                   | 112 |
| b)   | Das zweiseitig schuldvertragliche Timesharing: Die "multilocation"                                                                                          | 113 |
| c)   | Das gesellschaftsrechtliche Timesharing: Die "sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé" (Gesetz Nr. 86-18 vom 6. Januar 1986)       | 114 |
| aa)  | Rechtsgrundlage vor 1986                                                                                                                                    | 114 |
| bb)  | Das Gesetz Nr. 86-18 vom 6. Januar 1986 über die "sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé" (Timesharing-Gesetz): Anwendungsbereich | 117 |
| cc)  | Die "société d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé" (Timesharing-Gesellschaft)                                                            | 117 |
| (1)  | Gesellschaftsform                                                                                                                                           | 117 |
| (2)  | Gründung                                                                                                                                                    | 118 |
| (a)  | Materielle Voraussetzungen                                                                                                                                  | 118 |
| (b)  | Die "documents sociaux"                                                                                                                                     | 120 |
| (c)  | Form- und Publizitätserfordernisse                                                                                                                          | 121 |
| (3)  | Dauer der Timesharing-Gesellschaft                                                                                                                          | 121 |
| (4)  | Der Gesellschaftsgegenstand                                                                                                                                 | 121 |
| (a)  | Die Beschaffung des Timesharing- Objekts                                                                                                                    | 121 |
| (aa) | Errichtung eines Gebäudes                                                                                                                                   | 121 |

|     |                                                                                                                                              |     |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 100 | (bb) Umgestaltung oder Restaurierung von erworbenen Gebäuden                                                                                 | 122 |
| 100 | (cc) Erwerb eines Gebäudes                                                                                                                   | 123 |
| 100 | (b) Die Objektverwaltung                                                                                                                     | 124 |
| 100 | (5) Die Gesellschaftsorgane                                                                                                                  | 125 |
| 101 | (a) Die Geschäftsführung (gérance)                                                                                                           | 125 |
| 101 | (aa) Ernennung und Abberufung                                                                                                                | 125 |
| 103 | (bb) Aufgaben und Befugnisse                                                                                                                 | 126 |
| 103 | (cc) Haftung                                                                                                                                 | 127 |
| 104 | (b) Die Gesellschafterversammlung (assemblée générale)                                                                                       | 127 |
| 105 | (aa) Befugnisse                                                                                                                              | 127 |
| 105 | (bb) Einberufung                                                                                                                             | 128 |
| 106 | (cc) Beschlußfassung                                                                                                                         | 128 |
| 107 | (c) Der Aufsichtsrat (conseil de surveillance)                                                                                               | 129 |
| 107 | (d) Der Rechnungsprüfer (commissaire aux comptes) bzw. "technicien"                                                                          | 129 |
| 107 | (6) Die Auflösung der Timesharing-Gesellschaft                                                                                               | 130 |
| 108 | (a) Auflösungsgründe                                                                                                                         | 130 |
| 108 | (b) Auseinandersetzung                                                                                                                       | 130 |
| 110 | dd) Die Rechte und Pflichten der Gesellschafter (Timesharing-Erwerber)                                                                       | 131 |
| 112 | (1) Die Rechte                                                                                                                               | 131 |
| 113 | (a) Das Nutzungsrecht an der gesellschaftseigenen Immobilie (droit de jouissance)                                                            | 131 |
| 114 | (aa) Inhalt                                                                                                                                  | 131 |
| 114 | (bb) Rechtsnatur: obligatorisches Mobiliarrecht (droit personnel et mobilier)                                                                | 131 |
| 117 | (b) Die Verfügungsbefugnisse                                                                                                                 | 132 |
| 117 | (aa) Übertragung und Vererbung der Gesellschaftsanteile und des mit ihnen verbundenen Timesharing-Nutzungsrechts                             | 132 |
| 118 | (bb) Verpfändung der Gesellschaftsanteile                                                                                                    | 133 |
| 118 | (cc) Übertragung der Ausübung des Timesharing-Nutzungsrechts                                                                                 | 133 |
| 120 | (c) Mitwirkungsrechte                                                                                                                        | 134 |
| 121 | (aa) Teilnahme an der Gesellschafterversammlung: Vertretungsmöglichkeiten                                                                    | 134 |
| 121 | (bb) Das Stimmrecht                                                                                                                          | 136 |
| 121 | (2) Die Pflichten                                                                                                                            | 136 |
| 121 | (a) Nachschußpflicht (appels de fonds)                                                                                                       | 136 |
| 121 | (b) Zahlung der jährlichen Kosten (charges)                                                                                                  | 137 |
| 121 | ee) Haftungsbegrenzung                                                                                                                       | 139 |
| 121 | ff) Die Übertragung der Gesellschaftsanteile                                                                                                 | 140 |
| 121 | (1) Spezialgesetzliche Bestimmungen                                                                                                          | 140 |
| 121 | (a) Abtretung von Gesellschaftsanteilen vor Fertigstellung des Timesharing-Objekts: Finanzielle Garantien zugunsten der Timesharing-Erwerber | 140 |

|                                                                                                                              |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| (b) Der Abtretungsvertrag                                                                                                    | 141 |
| (2) Allgemeine gesellschaftsrechtliche Bestimmungen                                                                          | 142 |
| 3. Spezialgesetzliche Vorschriften zum verbraucherrechtlichen Schutz des Timesharing-Erwerbers                               | 142 |
| a) Information des Timesharing-Erwerbers                                                                                     | 142 |
| b) Staatliche Kontrolle des Vertriebs von Timesharing-Anteilen (Gesetz Nr. 70-9 vom 2. Januar 1970)                          | 143 |
| c) Das Widerrufsrecht des Timesharing-Erwerbers (Art. L 271-1 CCH)                                                           | 144 |
| d) Schutz gegen irreführende Werbung                                                                                         | 144 |
| III. Griechenland                                                                                                            | 146 |
| 1. Einführung                                                                                                                | 146 |
| a) Wirtschaftlicher Hintergrund                                                                                              | 146 |
| b) Überblick                                                                                                                 | 146 |
| c) Gesetzliche Beschränkungen des Erwerbs von Rechten an in Grenzgebieten Griechenlands gelegenen Immobilien durch Ausländer | 147 |
| aa) Umfang der Beschränkungen                                                                                                | 147 |
| bb) Folgen der Grunderwerbsbeschränkungen für das Timesharing in Griechenland                                                | 149 |
| 2. Die rechtliche Ausgestaltung des Timesharing                                                                              | 151 |
| a) Das dingliche Timesharing: Ausgestaltungsmöglichkeiten                                                                    | 151 |
| aa) Allgemeines zum griechischen Sachenrecht                                                                                 | 151 |
| bb) Das auf dem Miteigentum basierende Timesharing                                                                           | 152 |
| b) Das schuldvertragliche Timesharing: Das Gesetz Nr. 1652 vom 30. Oktober 1986 (Timesharing-Gesetz)                         | 153 |
| aa) Anwendungsbereich                                                                                                        | 153 |
| bb) Der Timesharing-Mietvertrag                                                                                              | 153 |
| (1) Legaldefinition                                                                                                          | 153 |
| (2) Vertragstypologische Einordnung                                                                                          | 154 |
| (3) Gegenstand                                                                                                               | 154 |
| (4) Vertragsdauer                                                                                                            | 154 |
| (5) Vertragsinhalt                                                                                                           | 155 |
| (6) Notarielle Beurkundung und Eintragung in das Grundstücksregister                                                         | 155 |
| cc) Rechte und Pflichten des Timesharing-Erwerbers                                                                           | 156 |
| (1) Das Nutzungsrecht                                                                                                        | 156 |
| (a) Inhalt                                                                                                                   | 156 |
| (b) Rechtsnatur                                                                                                              | 156 |
| (2) Dispositionsbefugnisse                                                                                                   | 156 |
| (3) Teilnahme an der Versammlung der Timesharing-Erwerber                                                                    | 157 |
| (4) Die Pflichten                                                                                                            | 157 |
| dd) Finanzielle Garantien zugunsten der Timesharing-Erwerber                                                                 | 158 |
| ee) Die Gewährleistung der Objektverwaltung                                                                                  | 158 |
| 3. Spezialgesetzliche Vorschriften zum verbraucherrechtlichen Schutz des Timesharing-Erwerbers                               | 158 |
| a) Information des Timesharing-Erwerbers                                                                                     | 158 |
| b) Staatliche Kontrolle                                                                                                      | 159 |

#### IV. Großbritannien

1. Einführung
  - a) Wirt
  - b) Über
2. Die recht
  - a) Das
  - aa)

- bb)
- b) Das
- aa)
- bb)
- cc)
- c) Das
- aa)
- bb)
- d) Das
- aa)
- bb)

3. Spezialg  
des Time
- a) Sach
- b) Regi
- aa)

bb)

cc)

#### V. Deutschland

1. Einführ
  - a) Wir
  - b) Übe
2. Die rech
  - a) Das
  - aa)

|     |                                                                      |     |
|-----|----------------------------------------------------------------------|-----|
| 141 | IV. Großbritannien                                                   | 160 |
| 142 | 1. Einführung                                                        | 160 |
|     | a) Wirtschaftlicher Hintergrund                                      | 160 |
| 142 | b) Überblick                                                         | 160 |
| 142 | 2. Die rechtliche Ausgestaltung des Timesharing                      | 161 |
|     | a) Das dingliche Timesharing                                         | 161 |
| 143 | aa) Allgemeines zum englischen Liegenschaftsrecht (Law of Land       |     |
| 144 | Property)                                                            | 161 |
| 144 | (1) "Legal" und "equitable" Rechte an Grundstücken                   | 163 |
| 146 | (2) "Estates" und "interests in land"                                | 164 |
| 146 | (a) "Legal estates in land"                                          | 165 |
| 146 | (aa) "Fee simple absolute in possession"                             | 166 |
| 146 | (bb) "Term of years absolute"(leasehold)                             | 166 |
|     | (b) "Legal interests in land"                                        | 167 |
| 147 | (3) "Co-ownership" (Gemeinschaftseigentum)                           | 168 |
| 147 | (a) "Joint tenacy" (Gesamthandeigentum)                              | 168 |
|     | (b) "Tenancy in common" (Bruchteilseigentum)                         | 168 |
| 149 | bb) Das "timesharing-lease"                                          | 169 |
| 151 | b) Das auf einem Trust basierende Timesharing                        | 171 |
| 151 | aa) Die angelsächsische Rechtsfigur des Trusts                       | 171 |
| 151 | bb) Die "club/trustee" Timesharing-Konstruktion                      | 174 |
| 152 | cc) Die Rechtsstellung des Timesharing-Erwerbers                     | 175 |
|     | c) Das zweiseitig schuldvertragliche Timesharing                     | 177 |
| 153 | aa) Die "timesharing holiday licence"                                | 177 |
| 153 | bb) Der "proprietary club"                                           | 177 |
| 153 | d) Das gesellschaftsrechtliche Timesharing                           | 178 |
| 153 | aa) Der "incorporated members'club"                                  | 178 |
| 154 | bb) Die "public limited company"                                     | 178 |
| 154 | 3. Spezialgesetzliche Vorschriften zum verbraucherrechtlichen Schutz |     |
| 154 | des Timesharing-Erwerbers: Der Timeshare Act 1992                    | 179 |
| 155 | a) Sachlicher und persönlicher Anwendungsbereich                     | 180 |
|     | b) Regelungsinhalt                                                   | 180 |
| 155 | aa) Die Pflicht des Timesharing-Anbieters zur Belehrung über das     |     |
| 156 | Rücktrittsrecht (obligation to give notice)                          | 180 |
| 156 | bb) Das Rücktrittsrecht des Timesharing-Erwerbers (right to cancel   |     |
| 156 | timeshare agreement )                                                | 181 |
| 156 | cc) Das Rücktrittsrecht beim Timesharing-Finanzierungsvertrag        |     |
| 156 | (right to cancel timeshare credit agreement)                         | 181 |
| 157 | V. Deutschland                                                       | 182 |
| 157 | 1. Einführung                                                        | 182 |
| 158 | a) Wirtschaftlicher Hintergrund                                      | 182 |
| 158 | b) Überblick                                                         | 182 |
|     | 2. Die rechtliche Ausgestaltung des Timesharing                      | 184 |
| 158 | a) Das dingliche Timesharing                                         | 184 |
| 158 | aa) Allgemeines zum deutschen Sachenrecht                            | 184 |
| 159 |                                                                      |     |

|                                                                                                                                                                                                                                      |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| bb) Das auf dem Miteigentum nach Bruchteilen basierende Timesharing                                                                                                                                                                  | 187 |
| (1) Das Miteigentum am Grundstück des Timesharing-Objekts                                                                                                                                                                            | 187 |
| (2) Das Miteigentum am Wohnungs- bzw. Teileigentum                                                                                                                                                                                   | 190 |
| cc) Das auf dem Dauerwohnrecht bzw. -nutzungsrecht nach §§ 31 ff. WEG basierende Timesharing                                                                                                                                         | 192 |
| (1) Das Treuhandmodell                                                                                                                                                                                                               | 193 |
| (2) Die Bruchteilsgemeinschaft an einem Dauerwohnrecht                                                                                                                                                                               | 195 |
| (3) Die Bestellung von mehreren gleichrangigen "periodisch wiederkehrenden" Dauerwohnrechten                                                                                                                                         | 196 |
| b) Das zweiseitig schuldvertragliche Timesharing                                                                                                                                                                                     | 199 |
| c) Das gesellschaftsrechtliche Timesharing                                                                                                                                                                                           | 204 |
| aa) Die Timesharing-AG                                                                                                                                                                                                               | 205 |
| bb) Der Timesharing-Verein                                                                                                                                                                                                           | 209 |
| 3. Spezialgesetzliche Vorschriften zum verbraucherrechtlichen Schutz des Timesharing-Erwerbers: Das Gesetz über die Veräußerung von Teilzeitnutzungsrechten an Wohngebäuden vom 20. Dezember 1996 (Teilzeit-Wohnrechtengesetz-TzWrG) | 214 |
| a) Anwendungsbereich                                                                                                                                                                                                                 | 214 |
| b) Regelungsinhalt                                                                                                                                                                                                                   | 215 |
| aa) Vorvertragliche und vertragliche Informationspflichten des Timesharing-Anbieters                                                                                                                                                 | 215 |
| bb) Formvorschriften                                                                                                                                                                                                                 | 216 |
| cc) Das Widerrufsrecht des Timesharing-Erwerbers                                                                                                                                                                                     | 217 |
| dd) Finanzierte Timesharing-Verträge                                                                                                                                                                                                 | 218 |
| ee) Übrige Vorschriften                                                                                                                                                                                                              | 218 |
| VI. Rechtsvergleichung und kritische Würdigung                                                                                                                                                                                       | 219 |
| 1. Die rechtliche Ausgestaltung des Timesharing und die Rechtsstellung des Timesharing-Erwerbers                                                                                                                                     | 219 |
| 2. Die Gewährleistung der Objektverwaltung und deren Kontrolle                                                                                                                                                                       | 222 |
| 3. Die Regelung der jährlichen Beträge                                                                                                                                                                                               | 223 |
| 4. Verbraucherrechtlicher Schutz des Timesharing-Erwerbers                                                                                                                                                                           | 223 |
| a) Der präventive Schutz des Timesharing-Erwerbers: Staatliche Kontrolle                                                                                                                                                             | 224 |
| b) Die Information des Timesharing-Erwerbers                                                                                                                                                                                         | 224 |
| c) Schutz des Timesharing-Erwerbers vor Irreführung                                                                                                                                                                                  | 226 |
| d) Das Rücktritts- bzw. Widerrufsrecht des Timesharing-Erwerbers                                                                                                                                                                     | 226 |
| C. Die rechtliche Ausgestaltung des Timesharing in den EU-Mitgliedstaaten mit Timesharing-Gesetzentwürfen                                                                                                                            | 228 |
| I. Italien                                                                                                                                                                                                                           | 228 |
| 1. Wirtschaftlicher Hintergrund                                                                                                                                                                                                      | 228 |
| 2. Die rechtliche Ausgestaltung des Timesharing                                                                                                                                                                                      | 228 |
| a) Das dingliche Timesharing: Das auf Miteigentum nach Bruchteilen basierende Timesharing (multiproprietà immobiliare)                                                                                                               | 229 |
| b) Das gesellschaftsrechtliche Timesharing: Das auf einer Aktiengesellschaft aufbauende Timesharing (multiproprietà azionaria)                                                                                                       | 231 |

|     |                                                                                                                                    |     |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 187 | 3. Gesetzentwürfe zur spezialgesetzlichen Regelung des Timesharing                                                                 | 234 |
| 187 | a) Der Gesetzentwurf der Regierung über die Regelung des Timesharing (Entwurf Irti)                                                | 235 |
| 190 | aa) Regelungen zur rechtlichen Ausgestaltung des Timesharing                                                                       | 235 |
|     | bb) Regelungen zum verbraucherrechtlichen Schutz des Timesharing-Erwerbers                                                         | 236 |
| 192 | b) Der Gesetzentwurf des Senats über die Regelung des Timesharing an touristischen Zwecken gewidmeten Immobilien (Entwurf Fontana) | 238 |
| 193 |                                                                                                                                    |     |
| 195 |                                                                                                                                    |     |
| 196 | II. Spanien                                                                                                                        | 239 |
| 199 | 1. Wirtschaftlicher Hintergrund                                                                                                    | 239 |
| 204 | 2. Die rechtliche Ausgestaltung des Timesharing                                                                                    | 239 |
| 205 | a) Das dingliche Timesharing                                                                                                       | 240 |
| 209 | aa) Überblick über die Rechtsgrundlagen                                                                                            | 240 |
|     | bb) Timesharing auf der Grundlage des Miteigentums nach Bruchteilen ( <i>copropiedad pro indiviso</i> )                            | 241 |
|     | b) Die "Club/trustee"-Timesharing-Konstruktion                                                                                     | 244 |
| 214 | c) Das gesellschaftsrechtliche Timesharing                                                                                         | 244 |
| 214 | d) Das zweiseitig schuldvertragliche Timesharing                                                                                   | 246 |
| 215 | 3. Gesetzentwürfe zur spezialgesetzlichen Regelung des Timesharing                                                                 | 246 |
|     | a) Der Entwurf des Justizministeriums des Gesetzes über Immobilienkomplexe ( <i>Ley de Conjuntos Inmobiliarios</i> )               | 248 |
| 215 | b) Der Entwurf der Generaldirektion für Tourismus des Timesharing-Gesetzes ( <i>Ley de Tiempo Compartido</i> )                     | 248 |
| 216 | aa) Rechtliche Ausgestaltungsformen des Timesharing                                                                                | 249 |
| 217 | bb) Rechte und Pflichten der Timesharing-Erwerber                                                                                  | 250 |
| 218 | cc) Die Verwaltung des Timesharing-Objektes und deren Kontrolle                                                                    | 250 |
| 218 | dd) Verbraucherschutzrechtliche Vorschriften                                                                                       | 251 |
| 219 |                                                                                                                                    |     |
| 219 | III. Rechtsvergleichende Zusammenfassung                                                                                           | 252 |
| 222 | D. Die rechtliche Ausgestaltung des Timesharing in anderen EU-Mitgliedstaaten                                                      | 254 |
| 223 | I. Belgien                                                                                                                         | 254 |
| 223 | 1. Wirtschaftlicher Hintergrund                                                                                                    | 254 |
|     | 2. Das auf dem Miteigentum basierende Timesharing: Die "multipropriété"                                                            | 254 |
| 224 | II. Dänemark                                                                                                                       | 256 |
| 224 | 1. Wirtschaftlicher Hintergrund                                                                                                    | 256 |
| 226 | 2. Rechtliche Ausgestaltung des Timesharing                                                                                        | 257 |
| 226 | III. Finnland                                                                                                                      | 257 |
|     | 1. Wirtschaftlicher Hintergrund                                                                                                    | 257 |
| 228 | 2. Die Wohnungsaktiengesellschaft                                                                                                  | 258 |
| 228 | IV. Österreich                                                                                                                     | 258 |
| 228 | 1. Wirtschaftlicher Hintergrund                                                                                                    | 258 |
| 228 | 2. Der Timesharing-Verein                                                                                                          | 258 |
| 228 | V. Schweden                                                                                                                        | 259 |
|     | 1. Wirtschaftlicher Hintergrund                                                                                                    | 259 |
| 229 | 2. Rechtliche Ausgestaltung des Timesharing                                                                                        | 260 |
|     | a) Das Wohnungsrecht ( <i>bostadsrätt</i> )                                                                                        | 260 |
| 231 | b) Das Miteigentum ( <i>samäganderätt</i> )                                                                                        | 261 |

|                                                                                                      |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>4. Teil: Die Timesharing-Richtlinie (RL 94/47/EG vom 26. Oktober 1994)</b>                        | <b>262</b> |
| A. Einleitung                                                                                        | 262        |
| I. Entstehungsgeschichte                                                                             | 262        |
| II. Zielsetzung der Timesharing-Richtlinie                                                           | 265        |
| III. Rechtsgrundlagen der EG-Kompetenz im Bereich des Verbraucherschutzes                            | 265        |
| 1. Rechtsgrundlagen vor Inkrafttreten des Maastrichter Vertrags                                      | 265        |
| a) Art. 100, 100 a EWGV (EGV)                                                                        | 266        |
| b) Art. 235 EWGV (EGV)                                                                               | 266        |
| 2. Art. 3 s EGV und Art. 129 a EGV: Inhalt und Reichweite                                            | 267        |
| B. Rechtsgrundlage der Timesharing-Richtlinie                                                        | 270        |
| C. Anwendungsbereich                                                                                 | 272        |
| I. Sachlicher Anwendungsbereich                                                                      | 272        |
| II. Persönlicher Anwendungsbereich                                                                   | 273        |
| D. Regelungsinhalt                                                                                   | 274        |
| I. Vorvertragliche und vertragliche Informationspflichten des Timesharing-Anbieters                  | 274        |
| II. Das Rücktrittsrecht des Timesharing-Erwerbers                                                    | 276        |
| III. Anzahlungsverbot vor Ablauf der Rücktrittsfrist                                                 | 277        |
| IV. Finanzierte Timesharing-Verträge                                                                 | 278        |
| V. Unabdingbarkeit der Schutzvorschriften und Kollisionsregel                                        | 278        |
| VI. Übrige Vorschriften                                                                              | 278        |
| E. Umsetzung der Timesharing-Richtlinie                                                              | 279        |
| I. Umsetzung der Timesharing-Richtlinie in den Mitgliedstaaten mit speziellen Timesharing-Gesetzen   | 279        |
| 1. Portugal                                                                                          | 279        |
| 2. Frankreich                                                                                        | 281        |
| 3. Griechenland                                                                                      | 282        |
| 4. Großbritannien                                                                                    | 282        |
| 5. Deutschland                                                                                       | 283        |
| II. Umsetzung der Timesharing-Richtlinie in den Mitgliedstaaten mit Timesharing-Gesetzentwürfen      | 283        |
| 1. Italien                                                                                           | 283        |
| 2. Spanien                                                                                           | 284        |
| III. Folgen der Nichtumsetzung der Timesharing-Richtlinie                                            | 284        |
| 1. Keine horizontale Direktwirkung der Timesharing-Richtlinie                                        | 285        |
| 2. Umsetzung der Timesharing-Richtlinie im Wege der richtlinienkonformen Auslegung nationalen Rechts | 286        |
| 3. Gemeinschaftsrechtlich begründete Staatshaftung bei Nichtumsetzung der Timesharing-Richtlinie     | 287        |
| F. Würdigung der Timesharing-Richtlinie                                                              | 288        |

## 5. Teil

- A. Das
- der
- B. Rec
- C. Ver

Anhang:  
Anhang:  
Anhang:

Literatur

|                                                                                                               |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 5. Teil: Zusammenfassende Gesamtwürdigung                                                                     | 291 |
| A. Das professionell betriebene Timesharing an Ferienimmobilien als ein Produkt der Fremdenverkehrswirtschaft | 291 |
| B. Rechtliche Ausgestaltung des Timesharing: Rechtsvergleichende Aspekte                                      | 292 |
| C. Verbraucherrechtlicher Schutz des Timesharing-Erwerbers                                                    | 296 |
| Anhang: Portugal                                                                                              | 298 |
| Anhang: Frankreich                                                                                            | 309 |
| Anhang: Timesharing-Richtlinie                                                                                | 314 |
| Literaturverzeichnis                                                                                          | 319 |