

26.10.92**Empfehlungen
der Ausschüsse**EG - R - Wi - Wozu Punkt der 648. Sitzung des Bundesrates am 6. November 1992

Vorschlag für eine Richtlinie des Rates zum Schutz der Erwerber bei
Verträgen über die Nutzung von Immobilien als Teilzeiteigentum

KOM(92) 220 endg.; Ratsdok. 8403/92

A

Der federführende Ausschuß für Fragen der Europäischen Gemeinschaften (EG),
der Rechtsausschuß (R) und
der Wirtschaftsausschuß (Wi)
empfehlen dem Bundesrat, zu der Vorlage wie folgt Stellung zu nehmen:

**EG
R**

1. Der Bundesrat hat erhebliche Zweifel, ob der Richtlinienvorschlag in der vorliegenden Fassung auf Artikel 100 a EWGV gestützt werden kann.

Das Privatrecht ist nach dem EWG-Vertrag nicht als solches einer Harmonisierung durch die Gemeinschaft zugänglich. Gemeinschaftsrechtliche Regelungen in diesem Bereich können daher nur getroffen werden, soweit im Vertrag eine ausreichende Einzelermächtigung vorhanden ist. Artikel 100 a EWGV, auf den der Vorschlag gestützt ist, bietet zwar eine Grundlage für Rechtsangleichungsmaßnahmen, die zur Beseitigung unterschiedlicher Wettbewerbsbedingungen oder im Hinblick darauf erforderlich sind, daß sich Rechtsvorschriften der Mitgliedstaaten nachteilig auf das Funktionieren des Binnenmarktes auswirken. Solche Rechtsangleichungsmaßnahmen müssen jedoch die Grundsätze der Subsidiarität und Verhältnismäßigkeit wahren und dürfen unter Beachtung von Artikel 8 a EWGV nur insoweit in die Rechtsordnungen der Mitgliedstaaten eingreifen, als sie zur Erreichung der genannten Ziele erforderlich und geeignet sind.

Ausgeliefert am 27. OKT. 1992

- 2 -

Der Bundesrat ist der Auffassung, daß die vorgeschlagene Richtlinie jedenfalls mit dieser Regelungsdichte zur Regelung von Teilzeit-Nutzungsrechten an Immobilien nicht erforderlich ist. Dies gilt vor allem für die zu weitgehende Normierung der Pflichten des Anbieters und die zu detaillierte Reglementierung der Vertragsbeziehungen, insbesondere in den Artikeln 3 und 4.

Zum Richtlinienvorschlag insgesamt

- EG
R
Wi
2. Der Bundesrat ist der Auffassung, daß die vorgesehene Richtlinie das angestrebte Harmonisierungsziel insoweit verfehlt, als sie nicht alle in den Mitgliedstaaten verbreiteten Erscheinungsformen des Time-Sharing erfaßt. Sie setzt ein dem Eigentum angenähertes Time-Sharing-Modell voraus, paßt aber in weiten Teilen nicht auf gesellschaftsrechtliche Konstruktionen, wie z. B. Fonds-Modelle. Dies gilt insbesondere für Artikel 3 Abs. 1 Buchstabe d und Abs. 2 sowie Artikel 4 und 6 der vorgeschlagenen Richtlinie.

Nach Auffassung des Bundesrates besteht kein Bedürfnis zur Regelung umfangreicher Pflichten des Verkäufers und im einzelnen ausgestalteter Vertragsbeziehungen, wie sie der Richtlinienvorschlag vorsieht. Hinzu kommt, daß die Vorschriften des Richtlinienvorschlags zu einem nicht unerheblichen Teil bei verschiedenen Time-Sharing-Modellen nicht zum Zug kommen können. Die Richtlinie sollte auf solche Regelungen beschränkt werden, die unabhängig von der gewählten Time-Sharing-Variante gleichermaßen für alle in Betracht kommenden Modelle passen.

- EG
R
3. Die in dem Richtlinienvorschlag verwendeten Begriffe "Teilzeiteigentum" und "dingliches Immobiliarrrecht" sind irreführend. Darauf, ob dem Erwerber ein irgendwie geartetes Eigentum oder dingliches Recht übertragen wird, kommt es nach dem Vorschlag nicht an. Dieser regelt gerade nicht, welche Art von Recht zu übertragen ist, sondern will nach dem neunten Erwägungsgrund nur die Bestimmungen betreffend die Nutzung harmonisieren. Vorausgesetzt wird lediglich die Einräumung eines Nutzungsrechts, das schuldrechtlicher oder sachenrechtlicher Natur sein kann. Zutreffend sind daher nur Begriffe wie "Teilzeit-Nutzungsrecht" in Artikel 3 Abs. 1 Buchstabe d oder "anteilmäßiges Nutzungsrecht" in Artikel 4 Nr. 1

Zu Artikel 2

- EG
R
4. Der Time-Sharing-Vertrag sollte so definiert werden, daß alle in Betracht kommenden Erscheinungsformen einschließlich gesellschaftsrechtlicher Gestaltungen erfaßt und Umgehungen nach Möglichkeit verhindert werden. Der Begriff der Immobilie darf entgegen der Kommentierung zu Artikel 2 nicht bewegliche Sachen erfassen. Bei der Definition des Verkäufers sollten die beiden letzten Halbsätze, wonach der Verkäufer selbst Eigentümer der Immobilie oder vom Eigentümer ermächtigt sein muß, gestrichen werden, um Umgehungen der Richtlinie zu verhindern.

Zu Artikel 3 und 4

- EG
R 5. Artikel 3 und 4 sollten entfallen, da sie zu detaillierte und überdies überflüssige Regelungen enthalten und zum großen Teil nur auf bestimmte Time-Sharing-Varianten zutreffen. Die darin zum Ausdruck kommende Überreglementierung kann grundsätzlich nicht hingenommen werden.

Zu Artikel 5 und 6 sowie zum Anhang

- EG
R 6. Die Angabepflichten des Verkäufers gemäß Artikel 5 sollen die Information des Erwerbers bei der Entscheidung über den Abschluß eines Time-Sharing-Vertrages sicherstellen. Die Regelung der Form und des Inhalts des Time-Sharing-Vertrages in Artikel 6 soll dem Erwerber die Ausübung des Widerrufsrechts nach Artikel 7 ermöglichen. Beide Vorschriften gehen in Verbindung mit dem Anhang, auf den sie Bezug nehmen, zu weit. Sie treffen zu einem erheblichen Teil nur auf bestimmte Time-Sharing-Konstruktionen zu und enthalten überdies Regelungen, die zu detailliert sind. So kann z. B. die Entscheidung über die Angabe von Genehmigungen für Bauausführung sowie Strom-, Telefon, Wasser-, Gas-, TV-Anschluß usw. (Anhang Buchstabe b) im Vertrag den Parteien überlassen werden, wie dies bei einem Immobilienkauf nationalen Rechts der Fall ist. Ähnliches gilt z. B. auch für die Angaben nach Anhang Buchstabe d (Zahl der noch zu errichtenden Gebäude), Buchstabe h (Gemeinschaftseinrichtungen und deren Benutzungsbedingungen), Buchstabe k (Garantien gemäß Artikel 3), Buchstabe l (Tausch und Verkauf des Time-Sharing-Rechts) und Buchstabe m (Verwaltungsmaßnahmen).

Der Bundesrat bittet, darauf hinzuwirken, daß den Mitgliedstaaten bei der Ausgestaltung des Vertragsverhältnisses mehr Freiheit gelassen wird und sie nicht durch Vorgaben, die einem Mustervertrag nahekommen, zur Überreglementierung gezwungen werden.

- EG
R 7. Zur Wahrung der Rücktrittsfrist dürfte wie in Artikel 5 Abs. 1 Satz 2 der Richtlinie des Rates vom 20. Dezember 1985 betreffend den Verbraucherschutz im Falle von außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen genügen, daß der Widerruf vor Fristablauf abgesandt wird. Auf eine Mitteilung durch eingeschriebenen Brief, wie sie in Artikel 7 Nr. 3 Satz 2 gefordert wird, sollte es nicht ankommen.

B

8. Der Ausschuß für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung empfiehlt dem Bundesrat, von der Vorlage Kenntnis zu nehmen.