

26.01.96**Empfehlungen
der Ausschüsse****R - Wo**zu **Punkt** der 693. Sitzung des Bundesrates am 9. Februar 1996

Entwurf eines Gesetzes über die Veräußerung von Teilzeitnutzungs-
rechten an Wohngebäuden
(Teilzeit-Wohnrechtegesetz - TzWrG)

Der federführende **Rechtsausschuß (R)** und
der **Ausschuß für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung (Wo)**
empfehlen dem Bundesrat, zu dem Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Abs. 2 des
Grundgesetzes wie folgt Stellung zu nehmen:

R 1. Zu § 4 Abs. 1 Nr. 2 a - neu -

In § 4 Abs. 1 ist nach der Nummer 2 folgende Nummer 2 a einzufügen:

"2 a. daß der Erwerber kein Eigentum und kein dingliches
Wohn-/Nutzungsrecht erwirbt, sofern dies tatsächlich nicht der Fall ist;"

Begründung:

Durch die Erwähnung von "Dauerwohnrechten gem. § 31 WEG" wird dem Erwerber häufig suggeriert, er erwerbe ein dingliches bzw. dinglich abgesichertes Recht. Dies kann insbesondere im Rahmen des sog. "Treuhandmodells" zu einer Fehleinschätzung seiner Risiken durch den Erwerber führen, da die rein schuldrechtlichen Ansprüche des Erwerbers gegenüber dem Treuhänder nicht dinglich abgesichert und somit durch Zwangsvollstreckung in die Immobilie bzw. Insolvenz des Treuhänders gefährdet sind. Aber auch im Rahmen der anderen Vertragskonstruktionen erscheint dieser Hinweis zum Schutz des Erwerbers sinnvoll.

Ausgeliefert am 26. JAN. 1996

Wo 2. Zu § 4 Abs. 1 Nr. 4 Buchstabe c

§ 4 Abs. 1 Nr. 4 Buchstabe c ist wie folgt zu fassen:

"c) Namen und Anschrift der zuständigen Baugenehmigungsbehörde und Aktenzeichen der Baugenehmigung; soweit nach Landesrecht eine Baugenehmigung nicht erforderlich ist, ist der Tag anzugeben, an dem nach landesrechtlichen Vorschriften mit dem Bau begonnen werden darf;"

Begründung:

Die Änderung der Bezeichnung "Baubehörde" in "Baugenehmigungsbehörde" trägt der üblichen Behördenbezeichnung Rechnung (vgl. z.B. § 15 Abs. 1 BauGB). Unter "Baubehörde" wird weitgehend eine Behörde verstanden, die selber Bauherrenaufgaben wahrnimmt.

Die weitere Ergänzung des Gesetzentwurfs trägt dem Umstand Rechnung, daß in den meisten Ländern Wohngebäude in unterschiedlichem Umfang von der Baugenehmigungspflicht freigestellt sind. An die Stelle der Baugenehmigung tritt eine Anzeige/Kenntnisgabe des Bauvorhabens. Nach Ablauf einer Wartezeit kann mit dem Bauvorhaben begonnen werden, soweit die zuständige Behörde den Baubeginn nicht untersagt bzw. die Einleitung eines Genehmigungsverfahrens verlangt. Hinsichtlich des Bauablaufs entspricht der Ablauf der genannten Frist dem Zeitpunkt der Baugenehmigung.

R 3. Zu § 5 Abs. 4

In § 5 Abs. 4 ist nach der Angabe "2," die Angabe "2 a," einzufügen.

Begründung:

Nur durch die in § 5 Abs. 4 vorgesehene Sanktion der Verlängerung der Widerrufsfrist bei Fehlen bestimmter Pflichtangaben kann gewährleistet werden, daß der Veräußerer den Erwerber darauf hinweist, daß er kein Eigentum oder dingliches Wohn-/Nutzungsrecht erwirbt.

entfällt bei
Ableh-
nung von
Ziffer 1

R 4. Zu § 5 Abs. 4

In § 5 Abs. 4 ist das Wort "Ausfertigung" durch das Wort "Vertragsurkunde" zu ersetzen.

Begründung:

Redaktionelle Anpassung an § 3 Abs. 4 Satz 1.

R 5. Zu § 5 Abs. 4 a - neu -

In § 5 ist nach Absatz 4 folgender Absatz 4 a einzufügen:

"(4 a) Ist streitig, ob und zu welchem Zeitpunkt dem Erwerber der Prospekt in der vorgeschriebenen Sprache, die Vertragsurkunde, eine Abschrift der Vertragsurkunde oder die Belehrung ausgehändigt worden ist oder eine vorgeschriebene, im Vertrag jedoch fehlende Angabe schriftlich mitgeteilt worden ist, so trifft die Beweislast den Veräußerer."

Begründung:

Im Interesse der Rechtsklarheit für die Verbraucher erscheint es erforderlich, in das Gesetz eine dem § 2 Abs. 2 HaustürWG entsprechende Beweislastregelung aufzunehmen. Sie muß sich im Hinblick auf § 5 Abs. 2 Satz 2, 3 und 5 auf die Vertragsurkunde oder deren Abschrift und die Belehrung beziehen.

Darüber hinaus ist es zum Schutz der Verbraucher notwendig, die Beweislast in den Ausnahmefällen des § 5 Abs. 3 und 4 dem Veräußerer aufzuerlegen. Diese Beweislastverschiebung ist nicht unbillig. Die Aushändigung des Prospekts und die nachträgliche schriftliche Mitteilung einer im Vertrag fehlenden Angabe gehören zu den gesetzlichen Pflichten des Veräußerers.

R 6. Zu § 5 Abs. 4 b - neu -

In § 5 ist nach Absatz 4 a folgender Absatz 4 b einzufügen:

"(4 b) Der Widerruf wird durch eine Verschlechterung, den Untergang oder die anderweitige Unmöglichkeit der Rückgewähr des Nutzungsrechts nicht ausgeschlossen. Hat der Erwerber die Verschlechterung, den Untergang oder die anderweitige Unmöglichkeit zu vertreten, so hat er dem Veräußerer die Wertminderung oder den Wert zu ersetzen."

Begründung:

Im Hinblick auf den Schutz der Verbraucher erscheint es geboten, eine dem § 3 Abs. 1 Satz 2 und 3 HaustürWG entsprechende Regelung in das Gesetz aufzunehmen. Die Interessenlage ist insoweit gleich.

Damit wird sichergestellt, daß der Verbraucher in jedem Fall sein Widerrufsrecht ausüben kann.