

29.12.95

R - Wo

Gesetzentwurf
der Bundesregierung

**Entwurf eines Gesetzes über die Veräußerung von
Teilzeitnutzungsrechten an Wohngebäuden (Teilzeit-Wohnrechte-
gesetz - TzWrG)****A. Zielsetzung**

Das Europäische Parlament und der Rat der Europäischen Union haben am 26. Oktober 1994 eine Richtlinie zum Schutze der Erwerber im Hinblick auf bestimmte Aspekte von Verträgen über den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien verabschiedet (94/47/EG). Durch diese Richtlinie soll eine Grundlage an gemeinsamen Vorschriften auf diesem Gebiet geschaffen werden. Die Information der Erwerber vor und bei Vertragsschluß soll verbessert werden, sie sollen ein befristetes Recht zur Lösung vom Vertrag erhalten. Während der Widerrufsfrist darf vom Erwerber keine Anzahlung verlangt werden. Die Mitgliedstaaten haben die zur Umsetzung der Richtlinie erforderlichen Vorschriften bis spätestens 27. April 1997 in Kraft zu setzen.

B. Lösung

Die EU-Richtlinie 94/47/EG soll durch das Gesetz über die Veräußerung von Teilzeitnutzungsrechten an Wohngebäuden in das deutsche Recht umgesetzt werden. Der Anwendungsbereich

Fristablauf: 09.02.96

des Gesetzes ist weit gefaßt, um in Übereinstimmung mit der Richtlinie alle Erscheinungsformen von Timesharing zu erfassen. Durch einen Prospekt mit formalisiertem Inhalt, der den Erwerbsinteressenten auszuhändigen ist, soll eine hinreichende Information der Erwerber sichergestellt werden. Schriftform des Vertrags und Pflichtangaben im Vertrag sollen die Transparenz der Verträge verbessern. Der Erwerber erhält ein gesetzliches Widerrufsrecht von zehn Tagen. Während dieser Zeit dürfen von ihm keine Anzahlungen verlangt oder entgegengenommen werden.

C. Alternativen

Keine

D. Kosten

Bund, Länder und Gemeinden werden durch die vorgesehenen Regelungen nicht mit Kosten belastet.

29.12.95

R - Wo

Gesetzentwurf
der Bundesregierung

**Entwurf eines Gesetzes über die Veräußerung von
Teilzeitnutzungsrechten an Wohngebäuden (Teilzeit-Wohnrechte-
gesetz - TzWrG)**

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler
031 (442) - 843 00 - Wo 124/95

Bonn, den 29. Dezember 1995

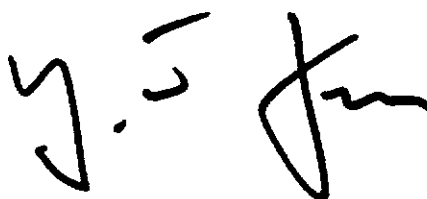
An den
Präsidenten des Bundesrates

Hiermit übersende ich gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes den von der
Bundesregierung beschlossenen

Entwurf eines Gesetzes über die Veräußerung
von Teilzeitnutzungsrechten an Wohngebäuden
(Teilzeit-Wohnrechtgesetz - TzWrG)

mit Begründung und Vorblatt.

Federführend ist das Bundesministerium der Justiz.



Fristablauf: 09.02.96

**Entwurf eines Gesetzes über die Veräußerung von
Teilzeitnutzungsrechten an Wohngebäuden (Teilzeit-Wohnrechte-
gesetz - TzWrG) ***

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

§ 1

Anwendungsbereich

(1) Dieses Gesetz gilt für Verträge über die Teilzeitnutzung von Wohngebäuden zwischen einer Person, die solche Verträge in Ausübung ihrer gewerblichen oder beruflichen Tätigkeit abschließt (Veräußerer), und einer natürlichen Person, die bei Vertragsabschluß außerhalb ihrer gewerblichen oder beruflichen Tätigkeit handelt (Erwerber).

(2) Vertrag über die Teilzeitnutzung von Wohngebäuden ist jeder Vertrag, durch den ein Veräußerer einem Erwerber gegen Zahlung eines Gesamtpreises das Recht verschafft oder zu verschaffen verspricht, für die Dauer von mindestens drei Jahren ein Wohngebäude jeweils für einen bestimmten oder zu bestimmenden Zeitraum des Jahres, der nicht weniger als insgesamt eine Woche beträgt, zu Erholungs- oder Wohnzwecken zu nutzen. Das Recht kann ein dingliches oder anderes Recht sein und insbesondere auch durch eine Mitgliedschaft in einem Verein oder einen Anteil an

* Dieses Gesetz dient der Umsetzung der Richtlinie 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.

einer Gesellschaft eingeräumt werden.

(3) Das Recht kann auch darin bestehen, die Nutzung eines bestimmten Wohngebäudes jeweils aus einem Bestand von Wohngebäuden zu wählen.

(4) Einem Wohngebäude steht ein Teil eines Wohngebäudes gleich.

§ 2

Prospekt; erforderliche Angaben

(1) Wer in Ausübung einer gewerblichen oder beruflichen Tätigkeit den Abschluß von Verträgen über die Teilzeitnutzung von Wohngebäuden anbietet, hat jedem, der Interesse bekundet, einen Prospekt auszuhändigen. Hat der Interessent seinen Wohnsitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union, so muß der Prospekt in der Sprache dieses Staates abgefaßt sein. Ist er Angehöriger eines anderen Mitgliedstaates, so kann er statt des Prospekts in der Sprache seines Wohnsitzstaates einen solchen in der Sprache des Staates, dem er angehört, verlangen. Bestehen in einem der in den Sätzen 2 und 3 bezeichneten Staaten mehrere Amtssprachen der Europäischen Union, so kann der Interessent auch zwischen diesen Amtssprachen wählen.

(2) Der in Absatz 1 bezeichnete Prospekt muß eine allgemeine Beschreibung des Wohngebäudes oder des Bestandes von Wohngebäuden sowie die in § 4 Absatz 1 und 2 aufgeführten Angaben enthalten.

(3) Der Veräußerer kann vor Vertragsabschluß eine Änderung gegenüber den im Prospekt enthaltenen Angaben vornehmen, soweit dies aufgrund von Umständen erforderlich wird, auf die er keinen Einfluß nehmen konnte.

(4) In jeder Werbung für den Abschluß von Verträgen über die Teilzeitnutzung von Wohngebäuden ist anzugeben, daß der Prospekt erhältlich ist und wo er angefordert werden kann.

§ 3

Schriftform; erforderliche Angaben

(1) Der Vertrag über die Teilzeitnutzung von Wohngebäuden bedarf der schriftlichen Form, soweit nicht in anderen Vorschriften eine strengere Form vorgeschrieben ist. Hat der Erwerber seinen Wohnsitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union, so ist der Vertrag in der Sprache dieses Staates abzufassen. Ist der Erwerber Angehöriger eines anderen Mitgliedstaates, so kann er statt der Sprache seines Wohnsitzstaates die Sprache des Staates, dem er angehört, wählen. Bestehen in einem der in den Sätzen 2 und 3 bezeichneten Staaten mehrere Amtssprachen der Europäischen Union, so kann der Erwerber als Vertragssprache auch zwischen diesen Amtssprachen wählen. § 125 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gilt entsprechend.

(2) Ist der Vertrag vor einem deutschen Notar zu beurkunden, so gelten § 5 und § 16 des Beurkundungsgesetzes mit der Maßgabe, daß dem Erwerber eine beglaubigte Übersetzung des Vertrags in einer der in Absatz 1 Sätze 2 bis 4 bezeichneten, von ihm zu wählenden Sprache auszuhändigen ist. § 125 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gilt entsprechend.

(3) Die in dem in § 2 bezeichneten, dem Erwerber ausgehändigten Prospekt enthaltenen Angaben werden Inhalt des Vertrags, soweit die Parteien nicht ausdrücklich und unter Hinweis auf die Abweichung vom Prospekt eine abweichende Vereinbarung treffen. Solche Änderungen müssen dem Erwerber vor Abschluß des Vertrages mitgeteilt werden. Unbeschadet der Geltung der Prospektangaben gemäß Satz 1 muß die Vertragsurkunde die in § 4 Absatz 1 und 3 aufgeführten Angaben enthalten.

(4) Der Veräußerer hat dem Erwerber eine Vertragsurkunde oder Abschrift der Vertragsurkunde auszuhändigen. Er hat ihm ferner, wenn die Vertragssprache und die Sprache des Staates, in dem das Wohngebäude belegen ist, verschieden sind, eine beglaubigte

Übersetzung des Vertrags in der oder einer zu den Amtssprachen der Europäischen Union zählenden Sprache des Mitgliedstaates auszuhändigen, in dem das Wohngebäude belegen ist. Die Pflicht zur Aushändigung einer beglaubigten Übersetzung entfällt, wenn sich das Nutzungsrecht auf einen Bestand von Wohngebäuden bezieht, die in verschiedenen Staaten belegen sind.

§ 4

Pflichtangaben

(1) Der in § 2 bezeichnete Prospekt und der Vertrag über die Teilzeitnutzung von Wohngebäuden müssen jeweils angeben:

1. Namen und Wohnsitz des Veräußerers des Nutzungsrechts und des Eigentümers des Wohngebäudes oder der Wohngebäude, bei Gesellschaften, Vereinen und juristischen Personen Firma, Sitz und Name des gesetzlichen Vertreters, sowie rechtliche Stellung des Veräußerers in bezug auf das oder die Wohngebäude;
2. die genaue Beschreibung des Nutzungsrechtes nebst Hinweis auf die erfüllten oder noch zu erfüllenden Voraussetzungen, die nach dem Recht des Staates, in dem das Wohngebäude belegen ist, für die Ausübung des Nutzungsrechtes gegeben sein müssen;
3. eine genaue Beschreibung des Wohngebäudes und seiner Belegenheit, sofern sich das Nutzungsrecht auf ein bestimmtes Wohngebäude bezieht;
4. bei einem in Planung oder im Bau befindlichen Wohngebäude, sofern sich das Nutzungsrecht auf ein bestimmtes Wohngebäude bezieht,
 - a) Stand der Bauarbeiten und der Arbeiten an den gemeinsamen Versorgungseinrichtungen wie zum Beispiel Gas-, Elektrizitäts-, Wasser- und Telefonanschluß;

- b) eine angemessene Schätzung des Termins für die Fertigstellung;
 - c) Namen und Anschrift der zuständigen Baubehörde und Aktenzeichen der Baugenehmigung;
 - d) ob und welche Sicherheiten für die Fertigstellung des Wohngebäudes und für die Rückzahlung vom Erwerber geleisteter Zahlungen im Falle der Nichtfertigstellung bestehen;
5. Versorgungseinrichtungen wie zum Beispiel Gas-, Elektrizitäts-, Wasser- und Telefonanschluß und Dienstleistungen wie zum Beispiel Instandhaltung und Müllabfuhr, die dem Erwerber zur Verfügung stehen oder stehen werden, und ihre Nutzungsbedingungen;
6. gemeinsame Einrichtungen wie Schwimmbad oder Sauna, zu denen der Erwerber Zugang hat oder erhalten soll, und gegebenenfalls ihre Nutzungsbedingungen;
7. die Grundsätze, nach denen Instandhaltung, Instandsetzung, Verwaltung und Betriebsführung des Wohngebäudes oder der Wohngebäude erfolgen;
8. den Preis, der für das Nutzungsrecht zu entrichten ist; die Berechnungsgrundlagen und den geschätzten Betrag der laufenden Kosten, die vom Erwerber für die in Nummer 5 und 6 genannten Einrichtungen und Dienstleistungen sowie für die Nutzung des jeweiligen Wohngebäudes, insbesondere für Steuern und Abgaben, Verwaltungsaufwand, Instandhaltung, Instandsetzung und Rücklagen zu entrichten sind;
9. ob der Erwerber an einer Regelung für den Umtausch und/oder die Weiterveräußerung des Nutzungsrechtes teilnehmen kann und welche Kosten hierfür anfallen, falls der Veräußerer oder ein Dritter einen Umtausch und/oder die Weiterveräußerung vermitteln.

(2) Der Prospekt muß außerdem folgende Angaben enthalten:

1. Einen Hinweis auf das Recht des Erwerbers zum Widerruf gemäß § 5, Namen und Anschrift des Widerrufsempfängers, einen Hinweis auf die Widerrufsfrist und die schriftliche Form der Widerrufserklärung sowie darauf, daß die Widerrufsfrist durch rechtzeitige Absendung der Widerrufserklärung gewahrt wird. Gegebenenfalls muß der Prospekt auch die Kosten angeben, die der Erwerber im Falle des Widerrufs in Übereinstimmung mit § 5 Abs. 5 Satz 3 zu erstatten hat;
2. einen Hinweis, wie weitere Informationen zu erhalten sind.

(3) Der Vertrag muß zusätzlich zu den in Absatz 1 bezeichneten Angaben ferner angeben:

1. Namen und Wohnsitz des Erwerbers;
2. die genaue Bezeichnung des Zeitraums des Jahres, innerhalb dessen das Nutzungsrecht jeweils ausgeübt werden kann, die Geltungsdauer des Nutzungsrechtes nach Jahren und die weiteren für die Ausübung des Nutzungsrechtes erforderlichen Einzelheiten;
3. die Erklärung, daß der Erwerb und die Ausübung des Nutzungsrechts mit keinen anderen als den im Vertrag angegebenen Kosten, Lasten oder Verpflichtungen verbunden ist;
4. Zeitpunkt und Ort der Unterzeichnung des Vertrags durch jede Vertragspartei.

§ 5

Widerrufsrecht

(1) Die auf den Abschluß des Vertrags gerichtete Willenserklärung des Erwerbers wird erst wirksam, wenn er sie nicht binnen einer Frist von zehn Tagen schriftlich widerruft.

(2) Zur Wahrung der Frist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Die Frist beginnt erst, wenn dem Erwerber die Vertragsurkunde oder eine Abschrift der Vertragsurkunde sowie eine schriftliche Belehrung über sein Recht zum Widerruf ausgehändigt wird. Die Belehrung muß Name und Anschrift des Widerrufsempfängers, einen Hinweis auf die schriftliche Form der Widerrufserklärung und darauf enthalten, daß die Widerrufsfrist durch rechtzeitige Absendung des Widerrufs gewahrt wird. Gegebenenfalls muß die Belehrung auch die Kosten angeben, die der Erwerber im Falle des Widerrufs gemäß Absatz 5 Satz 3 zu erstatten hat. Die Belehrung ist drucktechnisch deutlich zu gestalten und vom Erwerber gesondert zu unterschreiben. Wird der Erwerber nicht nach den Sätzen 2 bis 5 belehrt, so beginnt die Frist zur Ausübung des Widerrufsrechts abweichend von Satz 2 erst drei Monate nach Aushändigung einer Vertragsurkunde oder Abschrift der Vertragsurkunde.

(3) Ist dem Erwerber der in § 2 bezeichnete Prospekt vor Vertragsabschluß nicht oder nicht in der gemäß § 2 Absatz 1 Sätze 2 bis 4 vorgeschriebenen Amtssprache der Europäischen Union ausgehändigt worden, so beträgt die Frist zur Ausübung des Widerrufsrechtes abweichend von Absatz 1 Satz 1 einen Monat.

(4) Fehlt im Vertrag eine der in § 4 Absatz 1 Nummer 1, 2, 3, 4a, 4b, 8 und 9 und § 4 Absatz 3 Nummer 1, 2 und 4 vorgeschriebenen Angaben, so beginnt die Frist zur Ausübung des Widerrufsrechtes abweichend von Absatz 2 Satz 2 erst, wenn dem Erwerber diese Angabe schriftlich mitgeteilt wird, spätestens jedoch drei Monate nach Aushändigung einer Ausfertigung oder Abschrift

der Vertragsurkunde an den Erwerber.

(5) Im Falle des Widerrufs ist jeder Teil verpflichtet, dem anderen Teil die empfangenen Leistungen zurückzugewähren. Eine Vergütung für geleistete Dienste sowie für die Überlassung der Nutzung von Wohngebäuden ist ausgeschlossen. Bedurfte der Vertrag der notariellen Beurkundung, so hat der Erwerber dem Veräußerer die Kosten der Beurkundung zu erstatten, wenn dies im Vertrag ausdrücklich bestimmt ist. In den Fällen der Absätze 3 und 4 entfällt die Verpflichtung zur Erstattung von Kosten; der Erwerber kann vom Veräußerer Ersatz der Kosten des Vertrags verlangen.

§ 6

Finanzierte Verträge

(1) Wird der Preis, den der Erwerber für das Nutzungsrecht zu entrichten hat, ganz oder teilweise durch einen Kredit des Veräußerers finanziert so wird die auf den Abschluß des Kreditvertrags gerichtete Willenserklärung des Verbrauchers erst wirksam, wenn der Verbraucher den Vertrag über die Teilzeitnutzung des Wohngebäudes oder der Wohngebäude nicht gemäß § 5 widerruft. Im Falle des Widerrufs ist jeder Teil verpflichtet, dem anderen Teil die empfangenen Leistungen zurückzugewähren. Ansprüche auf Zahlung von Zinsen und Kosten gegen den Erwerber sind ausgeschlossen.

(2) Absatz 1 gilt entsprechend, wenn der Preis durch einen Dritten finanziert wird und der Vertrag über die Teilzeitnutzung von Wohngebäuden und der Kreditvertrag als wirtschaftliche Einheit anzusehen sind. Eine wirtschaftliche Einheit ist insbesondere anzunehmen, wenn der Kreditgeber sich bei der Vorbereitung oder dem Abschluß des Kreditvertrags der Mitwirkung des Veräußerers bedient. Ist der Kreditbetrag bei Wirksamwerden des Widerrufs dem Veräußerer bereits zugeflossen, so tritt der Dritte im Verhältnis zum Erwerber hinsichtlich der Rechtsfolgen des Widerrufs in die Rechte und Pflichten des Veräußerers ein.

§ 7

Anzahlungsverbot

Der Veräußerer darf Zahlungen des Erwerbers vor Ablauf von zehn Tagen nach Aushändigung der Vertragsurkunde oder einer Abschrift der Vertragsurkunde an den Erwerber nicht fordern oder annehmen. Für den Erwerber günstigere Vorschriften bleiben unberührt.

§ 8

Kollisionsregel

Unterliegt ein Vertrag über die Teilzeitnutzung von Wohngebäuden oder ein Vertrag zur Finanzierung des Erwerbs eines Teilzeitnutzungsrechts (§ 6) ausländischem Recht, so sind die Vorschriften dieses Gesetzes gleichwohl anzuwenden, wenn

1. das Wohngebäude im Hoheitsgebiets eines Mitgliedstaats der Europäischen Union oder eines Vertragsstaats des Abkommens über den europäischen Wirtschaftsraum belegen ist oder
2. der Vertrag aufgrund eines öffentlichen Angebotes, einer öffentlichen Werbung oder einer ähnlichen geschäftlichen Tätigkeit zustandekommt, die der Veräußerer in einem Mitgliedsstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den europäischen Wirtschaftsraum entfaltet, und wenn der Erwerber bei Abgabe seiner auf den Vertragsschluß gerichteten Erklärung seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den europäischen Wirtschaftsraum hat.

§ 9

Unabdingbarkeit; Umgehungsverbot

(1) Eine zum Nachteil des Erwerbers von den Vorschriften dieses Gesetzes abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

(2) Dieses Gesetz ist auch anzuwenden, wenn seine Vorschriften durch anderweitige Gestaltungen umgangen werden.

§ 10

Änderung anderer Gesetze

(1) § 5 des Gesetzes über den Widerruf von Haustürgeschäften und ähnlichen Geschäften vom 16. Januar 1986 (BGBl. I S. 122), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2840) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Absatz 3 erhält folgende Fassung:

"Erfüllt ein Geschäft im Sinne des § 1 Absatz 1 zugleich die Voraussetzungen eines Geschäftes nach dem Teilzeit-Wohnrechtegesetz, so sind in bezug auf das Widerrufsrecht nur die Vorschriften des Teilzeit-Wohnrechtegesetzes anzuwenden."

2. Der bisherige Absatz 3 wird Absatz 4.

(2) An § 7 Abs. 5 des Verbraucherkreditgesetzes vom 17. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2840), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. April 1993 (BGBl. I S. 509) geändert worden ist, wird folgender Satz 2 angefügt:

"Sie finden ferner keine Anwendung, wenn der Kreditvertrag der Finanzierung des Erwerbs eines Teilzeitnutzungsrechtes an einem Wohngebäude dient und mit dem Erwerbsvertrag eine wirtschaftliche Einheit bildet."

(3) § 34c der Gewerbeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Januar 1987 (BGBl. I S. 425), der zuletzt durch ... geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Am Ende des Absatzes 5 Nummer 5 wird der Punkt durch einen Beistrich ersetzt.
2. Es wird folgende Nummer 6 eingefügt:

"6. soweit Verträge über die Teilzeitnutzung von Wohngebäuden im Sinne des § 1 des Teilzeit-Wohnrechtegesetzes vom ... gemäß Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 nachgewiesen oder vermittelt werden."

§ 11

Übergangsvorschrift

Dieses Gesetz findet keine Anwendung auf Verträge, die vor seinem Inkrafttreten geschlossen worden sind.

§ 12

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am ... in Kraft.

Begründung

A. Allgemeines

I.

Der Gesetzentwurf dient der Umsetzung der 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 (Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften Nr. L 280/83 vom 29. Oktober 1994). Die Richtlinie ist nach ihrem Artikel 13 an die Mitgliedstaaten gerichtet. Sie ist daher nicht unmittelbar, sondern nur nach Maßgabe des nationalen Rechts der Mitgliedstaaten anzuwenden. Diese haben nach Artikel 12 Abs. 1 der Richtlinie spätestens 30 Monate nach ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt der EG, das heißt bis 29. April 1997, die erforderlichen Rechtsvorschriften zu erlassen, um der Richtlinie nachzukommen.

II.

1. Das Konzept eines periodisch wiederkehrenden, jeweils auf einen bestimmten Zeitabschnitt des Jahres begrenzten Nutzungsrechtes an einer Immobilie ist in den 70er Jahren in den USA entwickelt und unter der Bezeichnung "Time-Sharing" bekannt geworden. Wirtschaftlich handelt es sich um eine neue Urlaubsformel von Promotern der Immobilienindustrie, die erkannt haben, daß eine Zweitwohnung in der Form des Volleigentums als Urlaubswohnung für viele zu teuer und angesichts der relativ beschränkten jährlichen Nutzung nicht rentabel ist. Verkaufsfördernd wirkte sich die Einrichtung von Tauschbörsen aus, worin wiederum die USA Schrittmacher waren. Von den USA ausgehend hat sich das Time-Sharing weltweit ausgebreitet. 1990 soll es bereits 2357 Objekte mit jeweils mehreren separaten Einheiten und ca. 1,8 Millionen Anteilseignern gegeben haben, davon 490 Objekte mit 259.000 Anteilseignern in Europa. In

Europa liegen die meisten Objekte in Spanien, Portugal, Griechenland und Italien, die meisten Anteilseigner sind im Vereinigten Königreich, Irland, Frankreich und Italien ansässig.

In der rechtlichen Konstruktion sind die Time-Sharing-Produkte sehr unterschiedlich ausgestaltet. Im wesentlichen sind daher folgende Typen hervorgetreten:

- Beim sog. Treuhandmodell schließt der Erwerber mit dem Veräußerer einen Kaufvertrag über ein Ferienwohnrecht an einer Immobilie und gleichzeitig einen Treuhandvertrag mit einem Dritten, der Eigentümer der Immobilie oder Inhaber von Dauerwohnrechten an der Immobilie ist und diese Rechte treuhänderisch für den Veräußerer hält.
- Bei dem sog. Vereinssystem, teilweise auch als "club-trustee-System" bezeichnet, wird der Erwerber Mitglied in einem Verein, der wirtschaftlicher Eigentümer der Immobilie oder Immobilien ist. Die Mitgliedschaft in dem Verein ist mit dem Recht verbunden, die Immobilie(n) für die Dauer von x-Jahren jeweils für eine oder mehrere Wochen des Jahres zu nutzen.
- Bei dem Modell eines dinglichen Nutzungsrechtes erhält der Erwerber Miteigentum oder ein spezifisches dingliches Nutzungsrecht an einer Immobilie, verbunden mit dem Recht, die Immobilie für die Dauer von x-Jahren jeweils für eine oder mehrere bestimmte Wochen des Jahres zu nutzen.
- Beim Mietsystem erhält der Erwerber lediglich einen schuldrechtlichen Anspruch, eine Immobilie für die Dauer von x-Jahren jeweils für eine oder mehrere bestimmte Wochen des Jahres zu nutzen.

- Beim Kapitalanteil-System erhält der Erwerber einen Anteil (z. B. Aktie) an einer Kapitalgesellschaft, die wirtschaftlicher oder rechtlicher Eigentümer der Immobilie(n) ist. Der jährliche Ertrag (z. B. Dividende) vermittelt dem Anteilsinhaber das Recht, die Immobilie(n) jeweils für einen bestimmten Zeitraum des Jahres zu nutzen.

Die dargestellten Grundtypen können in Bezug auf die zur Verfügung gestellten Objekte flexibel ausgestaltet sein, so daß der Inhaber des Nutzungsrechts jeweils eine Auswahl aus einem Bestand von mehreren Immobilien treffen kann, bei manchen Modellen können auch die jeweiligen Nutzungszeiträume variabel sein.

2. An die Kommission der Europäischen Union sind zahlreiche direkte Beschwerden namentlich aus dem Vereinigten Königreich und Irland gerichtet worden, in denen die Erwerber von Teilzeitnutzungsrechten aggressive Vertriebsmethoden, den Einsatz nichtssagenden oder irreführenden Werbematerials und die Unfähigkeit der Behörden rügten, in die Aktivitäten der oftmals in Steueroasen niedergelassenen Anbieter einzugreifen. Das Europäische Parlament hat die Kommission durch Entschlüsse vom 13. Oktober 1988 und vom 11. Juni 1991 ersucht, einen Richtlinienentwurf vorzulegen, um Gesetzeslücken im Bereich des Time-Sharing zu schließen und die nationalen Vorschriften auf diesem Gebiet zu harmonisieren. Schließlich hat speziell die Regierung des Vereinigten Königreichs die Kommission mit Nachdruck aufgefordert, die Initiative für eine gemeinschaftsweite Regelung des Time-Sharing zu ergreifen. Nationale Regelungen reichen zum Schutz der Erwerber vielfach nicht aus, da die Immobilie, auf die sich das Nutzungsrecht bezieht, in einem anderen Staat belegen ist und einem anderen Recht als dem des Staates unterliegt, in dem der Erwerber seinen Wohnsitz hat.

3. Der sachliche Anwendungsbereich der Richtlinie 94/47/EG ist im Hinblick auf die vielfältigen Erscheinungsformen der Teilzeitnutzungsrechte weit gefaßt. Erfafßt werden nach der Definition in Artikel 2 der Richtlinie Verträge über den "unmittelbaren oder mittelbaren Erwerb" eines "dinglichen oder sonstigen Nutzungsrechtes an einer oder mehrerer Immobilien". Andererseits verzichtet die Richtlinie auf eine flächendeckende Regelung aller Fragen, die bei Verträgen über die Teilzeitnutzung von Immobilien bedeutsam werden können. Die gemeinschaftsrechtlichen Vorschriften beschränken sich auf bestimmte Aspekte solcher Verträge. Der Erwerber soll bereits vor Vertragsabschluß umfassende, in einem schriftlichen Prospekt zusammengefaßte Informationen über das oder die Wohngrundstücke, das Nutzungsrecht und alle damit verbundenen Entgelte und Kosten erhalten (Artikel 3), und zwar in seiner Muttersprache oder der Sprache seines Wohnsitzstaates (Artikel 4, 2. Anstrich). Die Prospektangaben sollen für den Veräußerer bindend sein und im Falle des Vertragsschlusses grundsätzlich Vertragsbestandteil werden (Artikel 3 Abs. 2). Der Vertrag der ebenfalls in der Wohnsitz- oder Muttersprache des Erwerbers abgefaßt sein muß, soll der Schriftform bedürfen und wiederum einen Katalog von Pflichtangaben enthalten (Artikel 4 nebst Anhang). Nach Vertragsschluß soll der Erwerber innerhalb von zehn Tagen ohne Angabe von Gründen vom Vertrag zurücktreten können (Artikel 5 Abs. 1 erster Anstrich), bei Fehlen bestimmter Pflichtangaben im Vertrag soll die Rücktrittsfrist erst bei Nachholung der fehlenden Angabe zu laufen beginnen, spätestens jedoch nach drei Monaten (Artikel 4 Abs. 1, 2. und 3. Anstrich). Der Rücktritt soll für den Erwerber grundsätzlich kostenfrei sein (Artikel 5 Abs. 3 und 4) und sich ggf. auf einen mit dem Erwerbsvertrag verbundenen Finanzierungsvertrag erstrecken (Artikel 7). Vor Ablauf der zehntätigen Rücktrittsfrist sollen Anzahlungen des Erwerbers ausgeschlossen werden (Artikel 6). Eine Umgehung der Schutzvorschriften durch Anwendung ausländischen Rechts soll ausgeschlossen werden (Artikel 9 Abs. 1).

4. Das deutsche Recht sieht keine spezifischen Vorschriften über Teilzeitnutzungsrechte an Wohngebäuden vor. Verträge über den Erwerb solcher Rechte haben jedoch schon verschiedentlich deutsche Gerichte beschäftigt (Hildenbrand, Time-Sharing-Verträge in der Rechtspraxis, NJW 1994, 1992). LG und OLG Köln haben einen vorformulierten Vertrag, mit dem Hotel-Zeit-Anteile an einer Ferienanlage inklusive Tauschmöglichkeit erworben werden sollten, wegen Verstoßes gegen das Transparenzgebot (§ 9 AGB-Gesetz) für unwirksam erachtet, weil für den Erwerber nur schwer erkennbar war, welche Vertragspartner beteiligt waren, daß er keine grundbuchmäßig gesicherte Position erlangte und welche Bewandnis es mit der Mitgliedschaft des Trägervereins und dem Tausch von Wohnrechten hatte (LG Köln, JZ 1994, 157; OLG Köln, BB 1993, 2334). Der Bundesgerichtshof hat in einem Urteil vom 25. Februar 1994 zu den Voraussetzungen der Sittenwidrigkeit von Time-Sharing-Verträgen Stellung genommen und dabei auf die unverhältnismäßig hohen Quadratmeterpreise für Teilzeitnutzungsrechte sowie die aggressiven Vertriebsmethoden hingewiesen (BGH, NJW 1994, 1344). Unter dem Gesichtspunkt mangelhafter Transparenz verwarf der BGH in einem Urteil vom 30. Juni 1995 (NJW 95, 2637) eine Klausel in einem Timeshare-Vertrag, nach der an Stelle des Erwerbers ein Treuhänder als Inhaber des Dauerwohnrechts ins Grundbuch eingetragen werden sollte, da dem Erwerber im Vertrag an verschiedener Stelle die Verschaffung eines Dauerwohnrechts nach § 31 WEG versprochen worden war.
5. Der Entwurf beschränkt sich auf die Umsetzung der durch die Richtlinie 94/47/EG vorgegebenen Regelungen, deren Schwerpunkt auf einer gründlichen Information des Erwerbers vor und bei Vertragsabschluß sowie einem befristeten Recht des Erwerbers sich vom Vertrag zu lösen, liegt. Weitergehende Regelungen wie etwa solche über eine obligatorische dingliche Absicherung des Teilzeitnutzungsrechtes, über die Beteiligung der Erwerber an der Verwaltung der Immobilien oder über die Verteilung der laufenden Kosten und Lasten auf die einzelnen Inhaber der Teilzeitnutzungs-

rechte wären unter Berücksichtigung der vielfältigen gegenwärtigen und vielleicht noch zu erwartenden Erscheinungsformen und rechtlichen Konstruktion des Time-Sharing, wenn überhaupt, nur mit unterverhältnismäßig hohem Aufwand zu verwirklichen. Um alle Erscheinungsformen zu erfassen, ist die Definition des Vertrags über die Teilzeitnutzung von Wohngebäuden (§ 1), die den sachlichen Anwendungsbereich der Entwurfsvorschriften umschreibt, weit gefaßt. Bezüglich der Vorschriften, die der Information des Erwerbers vor und bei Vertragsabschluß dienen (§§ 2-4), ist die Pflicht des Veräußerers hervorzuheben, Prospekte und Vertrag nach Wahl des Erwerbers in der Amtssprache des Staates zur Verfügung zu stellen, in dem der Erwerber seinen Wohnsitz hat oder dessen Staatsangehöriger er ist. Das gesetzliche Widerrufsrecht des Erwerbers (§ 5) soll im Falle eines mit dem Erwerbsvertrag verbundenen Kredits auch den Kreditvertrag erfassen (§ 6). Das Fordern und Entgegennehmen von Zahlungen des Erwerbers soll vor Ablauf der regulären Widerrufsfrist von zehn Tagen ausgeschlossen sein (§ 7).

III.

Für Bund, Länder und Gemeinden entstehen durch das Gesetz keine Kosten. Für die Anbieter von Teilzeitnutzungsrechten kann in der Phase der Werbung und des Vertragsabschlusses ein zusätzlicher Aufwand entstehen, von dem jedoch keine quantifizierbaren Auswirkungen auf Einzelpreise, das Preisniveau und insbesondere das Verbraucherpreisniveau zu erwarten sind.

B. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu § 1

§ 1 umschreibt in Übereinstimmung mit Artikel 2 der Richtlinie den persönlichen und sachlichen Anwendungsbereich des Gesetzes. Nach Absatz 1 unterliegen Verträge über die Teilzeitnutzung von Wohngebäuden nur dann den Vorschriften des Gesetzes, wenn der

Veräußerer in Ausübung einer gewerblichen oder beruflichen Tätigkeit handelt und der Erwerber eine natürliche Person ist, die den Vertrag außerhalb einer gewerblichen oder beruflichen Tätigkeit abschließt. Die in den Absätzen 2 bis 4 enthaltenen Definitionen des Vertrags über die Teilzeitnutzung von Wohngebäuden und seiner Elemente sind insgesamt weit gefaßt, um möglichst alle Varianten von Time-Share-Produkten zu erfassen (sh. A. II. 1.). Nach Absatz 2 wird jedes periodisch wiederkehrende Nutzungsrecht erfaßt, das für die Dauer von mindestens einer Woche eingeräumt wird oder werden soll. Ein Zeitraum von "mindestens einer Woche" ist auch dann gegeben, wenn die jeweilige Nutzungsdauer im Vertrag oder in mehreren wirtschaftlich zusammengehörenden Verträgen in kürzere Zeiträume aufgespalten ist, die zusammen jedoch eine Woche oder mehr pro Jahr ergeben. Das Nutzungsrecht muß gegen Zahlung eines "Gesamtpreises" gewährt werden, d. h. eines Preises, mit dem die gesamte Nutzungsdauer abgegolten wird. Fälle, in denen ein Nutzer eine Ferienwohnung jährlich wiederkehrend belegt, aber jeweils nur für einen Nutzungszeitraum bezahlt, sollen nicht erfaßt werden. Die Nutzung "zu Erholungs- und Wohnzwecken" soll nicht ausschließen, daß der Erwerber das Objekt einem Dritten überläßt. Das Nutzungsrecht kann nach Absatz 2 Satz 2 dinglich, bei Belegenheit in Deutschland z. B. als Miteigentumsanteil oder Anteil an einem Dauerwohnrecht ausgestaltet sein oder in einem "anderen Recht" bestehen, z. B. in einem schuldrechtlichen Anspruch, der sich auch aus der Mitgliedschaft in einem Verein oder einem Anteil an einer Gesellschaft (z. B. Hapimag-Aktie) oder Genossenschaft ergeben kann. Erfaßt werden sollen nach Absatz 3 auch Gestaltungen, bei denen sich das Nutzungsrecht nicht auf ein bestimmtes Wohngebäude, sondern auf einen ganzen Bestand von mehreren Wohngebäuden bezieht, aus denen der Inhaber des Nutzungsrechtes jährlich eines belegen kann. Nach Absatz 4 genügt es, wenn sich das Nutzungsrecht nur auf einen Teil eines Wohngebäudes (z. B. Appartement, Ferienwohnung, Zimmer) erstreckt, was in der Praxis überwiegend der Fall sein dürfte.

Zu § 2

§ 2 begründet in Umsetzung von Artikel 3 der Richtlinie vorvertragliche Informationspflichten für gewerbliche Anbieter von Teilzeitnutzungsrechten an Wohngebäuden.

Nach Absatz 1 Satz 1 hat der Anbieter jedem, der Interesse bekundet und mithin als möglicher Erwerber eines Teilzeitnutzungsrechtes in Betracht kommt, einen Prospekt mit den in Absatz 2 bezeichneten Angaben auszuhändigen. Die Pflicht zur Aushändigung des Prospekts besteht unabhängig davon, ob der Interessent einen solchen verlangt. Grundsätzlich kann der Prospekt in jeder verständlichen Sprache abgefaßt sein. Für Interessenten aus einem Mitgliedstaat der EU ist in den Sätzen 2 bis 4 in Übereinstimmung mit Artikel 4, zweiter Anstrich der Richtlinie eine Sonderregelung getroffen, die für sie die Abfassung des Prospekts in der Sprache ihres Wohnsitzstaates sicherstellt und ihnen gegebenenfalls ein Wahlrecht zwischen mehreren Amtssprachen der EU gewährt. Dem Interessenten mit Wohnsitz in einem EU-Mitgliedstaat ist der Prospekt nach Satz 2 in der Sprache seines Wohnsitzstaates auszuhändigen. Statt dessen kann er nach Satz 3 den Prospekt in der Sprache seiner Staatsangehörigkeit verlangen, wenn auch dieser Staat ein EU-Staat ist und vom Wohnsitzstaat abweicht. Schließlich kann der Interessent nach Satz 4 bei Mitgliedstaaten mit mehreren Amtssprachen der EU (z. B. Belgien) auch noch zwischen diesen wählen. Im Ergebnis kann also beispielsweise ein Interessent mit Wohnsitz in Belgien den Prospekt in Französisch oder Flämisch verlangen; hat er die deutsche Staatsangehörigkeit, so kann er außerdem - wahlweise - den Prospekt in Deutsch verlangen. Zur Vermeidung der in § 5 Abs. 3 vorgesehenen Sanktionen wird der Veräußerer dafür sorgen müssen, daß der Interessent ggf. über sein Wahlrecht informiert wird und den Prospekt in einer den gesetzlichen Erfordernissen genügenden Sprache erhält. Die Sanktion für den Fall, daß der Prospekt nicht oder nicht in der vorgeschriebenen Amtssprache ausgehändigt wird, ergibt sich aus § 5 Abs. 3 und besteht darin, daß sich die Widerrufsfrist des Erwerbers von zehn Tagen auf einen Monat verlängert.

Absatz 2 legt in Übereinstimmung mit Artikel 3 Abs. 1 und dem Anhang der Richtlinie den Inhalt des Prospektes im einzelnen fest. Die Vorschrift verweist auf § 4 Abs. 1 und 2, wo die Pflichtangaben für den Prospekt aufgelistet sind.

Nach Absatz 3 sind die Prospektangaben für den Veräußerer grundsätzlich bindend. Der Prospekt wird damit allerdings nicht zu einer vertragskonstitutiven Willenserklärung des Veräußerers aufgewertet. Vielmehr hat die Bindungswirkung wettbewerbsrechtliche Bedeutung. Im Falle des Vertragsabschlusses werden die Prospektangaben nach § 3 Abs. 3 Satz 1 kraft Gesetzes Vertragsinhalt, soweit die Vertragsschließenden nicht ausdrücklich und unter Hinweis auf die Abweichung vom Prospekt eine abweichende Vereinbarung treffen. Damit soll der Veräußerer zu zutreffenden und wahrheitsgemäßen Prospektangaben angehalten werden. Wettbewerbsrechtlich zulässig ist eine einseitige Abweichung von Prospektangaben seitens des Veräußerers nur bei Eintritt von Umständen, auf die er keinen Einfluß nehmen konnte, wie z. B. bei Nichterteilung behördlicher Genehmigungen, Änderung von Tarifen für Versorgungsleistungen oder Steuern oder Hervortreten ganz unvorhersehbarer und unabwendbarer Hindernisse für geplante Baumaßnahmen.

Durch Absatz 4 wird Artikel 3 Abs. 3 der Richtlinie umgesetzt.

Zu § 3

§ 3 schreibt in Umsetzung von Artikel 4 der Richtlinie für den Vertrag über die Teilzeitnutzung von Wohngebäuden die Schriftform, eine dem Erwerber verständliche Vertragssprache und einen Katalog von Pflichtangaben im Vertrag vor.

Nach Absatz 1 Satz 1 bedarf der Vertrag der schriftlichen Form (§ 126 BGB). Ist aufgrund anderer Vorschriften - insbesondere § 313 BGB - eine strengere Form vorgeschrieben, so gilt diese. Soll dem Erwerber Eigentum oder ein dingliches Dauerwohnrecht nach § 31 WEG übertragen werden, bedarf der Vertrag mithin der notariellen Beurkundung. In Bezug auf die Vertragssprache wird

das Formerfordernis grundsätzlich durch jede verständliche Sprache gewahrt. Für Erwerber aus einem Mitgliedstaat der EU ist jedoch in den Sätzen 2 bis 5 - in Übereinstimmung mit Artikel 4, 2. Anstrich der Richtlinie - eine Sonderregelung getroffen, die die Abfassung des Vertrags in der Sprache des Wohnsitzstaates des Erwerbers sicherstellt und darüber hinaus dem Erwerber in Sonderfällen ein Wahlrecht zwischen mehreren Amtssprachen der EU gewährt. Hat der Erwerber seinen Wohnsitz in einem Mitgliedstaat, so ist der Vertrag nach Satz 2 in der Sprache seines Wohnsitzstaates abzufassen. Statt dessen kann er nach Satz 3 die Sprache des Staates seiner Staatsangehörigkeit wählen, wenn auch dieser Staat ein Mitgliedstaat ist und vom Wohnsitzstaat abweicht. Schließlich können Erwerber aus einem Mitgliedstaat mit mehreren Amtssprachen der EU (z. B. Belgien) auch noch zwischen diesen wählen (Satz 4).

Im Ergebnis kann also beispielsweise ein Erwerber mit Wohnsitz in Belgien die Abfassung des Vertrags in Französisch oder Flämisch verlangen; hat er die dänische Staatsangehörigkeit, so kann er außerdem - wahlweise - die Abfassung des Vertrags in Dänisch verlangen. Die Nichteinhaltung der nach Satz 2 vorgeschriebenen Vertragssprache führt nach § 125 Satz 1 BGB zur Nichtigkeit des Vertrags (Satz 5). Zur Vermeidung dieser Rechtsfolge wird der Veräußerer dafür sorgen müssen, daß der Erwerber ggf. über sein Wahlrecht informiert und der Vertrag in einer den gesetzlichen Erfordernissen genügenden Sprache abgefaßt wird. Die Sanktion der Nichtigkeit soll auch dann eintreten, wenn der Vertrag ein Mietvertrag ist. Insoweit ist § 3 Abs. 1 lex specialis gegenüber § 566 Satz 2 BGB.

Absatz 2 trifft bezüglich der Vertragssprache eine Sonderregelung für Verträge, die der notariellen Beurkundung bedürfen. Hier bleibt es bei der Regelung des § 5 BeurkG, wonach der Vertrag grundsätzlich in deutscher Sprache zu beurkunden ist, der Notar aber auf Verlangen in einer anderen Sprache beurkunden kann, wenn er derer hinreichend kundig ist. Dem Erwerber aus einem EU-Mitgliedstaat ist jedoch in jedem Falle ein beglaubigte Übersetzung des Vertrags in einer der in Absatz 1 Sätze 2 bis 4 bezeichneten, von ihm zu wählenden Sprache auszuhändigen.

Für die Niederschrift der Verhandlung vor dem Notar gilt § 16 BeurkG.

Absatz 3 enthält Regelungen über den Inhalt des Vertrags. Nach Satz 1 werden grundsätzlich die im Prospekt (§ 2) enthaltenen Angaben kraft Gesetzes Inhalt des Vertrags, womit die Folgerung aus der bindenden Natur dieser Angaben gezogen und Artikel 3 Abs. 2 der Richtlinie umgesetzt wird. Satz 1 gilt allerdings nicht, soweit die Vertragschließenden ausdrücklich und unter Hinweis auf die Abweichung vom Prospekt eine von diesem abweichende Vereinbarung treffen. Dies kann sich insbesondere daraus ergeben, daß der Veräußerer von einer nach § 2 Abs. 3 wettbewerbsrechtlich zulässigen Änderungsmöglichkeit Gebrauch macht. In Satz 3 werden Angaben vorgeschrieben, die im Vertrag enthalten sein müssen; die Vorschrift nimmt auf § 4 Absatz 1 und 3 Bezug, in dem die Pflichtangaben für den Vertrag im einzelnen aufgelistet sind. Diese Angaben sind unbeschadet dessen in den Vertrag aufzunehmen, daß eine Reihe von ihnen schon im Prospekt enthalten ist und gemäß Satz 1 kraft Gesetzes Vertragsinhalt wird. Der Erwerber soll den Inhalt des Vertrags zusammenhängend und zur Gänze zu Gesicht bekommen und nicht wegen Einzelpunkten auf den Prospekt zurückgreifen müssen. Dies entspricht der Vorgabe aus Artikel 4 (erster Anstrich) der Richtlinie und dem Grundgedanken der gesetzlichen Schriftform. Das Fehlen einzelner Pflichtangaben soll allerdings nicht als Formmangel sanktioniert werden und daher auch nicht gemäß §§ 125 Satz 1, 139 BGB zwingend zur Nichtigkeit des Vertrags führen.

Beim Fehlen bestimmter, in § 5 Abs. 4 bezeichneter Pflichtangaben sieht § 5 Abs. 4 vor, daß der Beginn der Widerrufsfrist bis zu drei Monaten aufgeschoben wird. Im übrigen ist es dem Erwerber nicht verwehrt, sich beim Fehlen wesentlicher Vertragsbestandteile (z. B. § 4 Abs. 1 Nr. 2 - genaue Beschreibungen des Nutzungsrechtes -) auf die Ungültigkeit des Vertrags zu berufen.

Nach Absatz 4 hat der Veräußerer dem Erwerber zumindest eine Abschrift der Vertragsurkunde auszuhändigen. Die Aushändigung ist Voraussetzung für den Beginn der Frist zur Ausübung des

Widerrufsrechts nach § 5 Abs. 2. In Umsetzung von Artikel 4 (dritter Anstrich) der Richtlinie hat der Veräußerer dem Erwerber desweiteren eine beglaubigte Übersetzung des Vertrags in der Amtssprache des Mitgliedstaats auszuhändigen, in dem das Wohngebäude belegen ist. Damit soll der Vollzug des Vertrags im Belegenheitsstaat erleichtert und etwaigen dort bestehenden Formvorschriften genügt werden. Die Pflicht zur Aushändigung einer beglaubigten Übersetzung ist ohne Sinn und entfällt daher, wenn Vertragssprache und Sprache des Belegenheitsstaates übereinstimmen, sie entfällt nach Satz 3 ferner dann, wenn sich das Nutzungsrecht nicht auf ein bestimmtes, sondern mehrere Wohngebäude in verschiedenen Staaten bezieht.

Zu § 4

In § 4 sind die Pflichtangaben zusammengefaßt, die gemäß der Richtlinie im Prospekt (§ 2 Abs. 2) und im Vertrag (§ 3 Abs. 3 Satz 3) enthalten sein müssen, um dem Erwerber eine möglichst genaue Vorstellung von der Beschaffenheit des (der) Wohngebäude, den auf der Veräußererseite beteiligten Personen, der Ausgestaltung seines Nutzungsrechts, dem Preis und den laufenden Kosten sowie weiterer wichtiger Einzelheiten zu geben.

Die Pflichtangaben für den Prospekt und den Vertrag sind weitgehend identisch und insoweit in Absatz 1 zusammengefaßt. Die Zusammenfassung in einer gesetzlichen Vorschrift bedeutet nicht, daß im Vertrag auf den Prospekt Bezug genommen werden kann (§ 3 Abs. 3 Satz 3). Einige Angaben (Nr. 3 und 4) sind nur für den Fall vorgeschrieben, daß sich das Nutzungsrecht auf ein bestimmtes Wohngebäude bezieht und können demgemäß entfallen, wenn das Recht darin besteht, die Nutzung eines Wohngebäudes aus einem Bestand mehrerer Wohngebäude zu wählen (Fall des § 1 Abs. 3). Ferner versteht sich von selbst, daß die Angaben zu Nr. 4 nur im Falle eines noch in Planung oder im Bau befindlichen Wohngebäudes zu machen sind und daß die Angaben zu Nr. 6 entfallen, wenn besondere gemeinsame Einrichtungen wie Schwimmbad oder Sauna im Einzelfall nicht vorhanden sind. Im Rahmen der gemäß Nr. 8 vorgeschriebenen Angabe der "Berechnungsgrundlagen" für die Kosten der in Nr. 5 und 6 genannten Einrich-

tungen wird auch anzugeben sein, welche Kosten fest und welche verbrauchsabhängig sind. Die Pflichtangaben unter Nr. 1 entsprechen dem Buchstaben a des Anhangs der Richtlinie, Nr. 2 dem Buchstaben b, Nr. 3 c, Nr. 4 d, Nr. 5 e, Nr. 6 f, Nr. 7 g, Nr. 8 i und Nr. 9 dem Buchstaben k.

Absatz 2 enthält zwei weitere Pflichtangaben, die im Prospekt zusätzlich zu den in Absatz 1 genannten Angaben zu machen sind. Nr. 1 entspricht dem Buchstaben l des Anhangs der Richtlinie, Nr. 2 dem Artikel 3 letzter Halbsatz der Richtlinie.

In Absatz 3 sind für den Vertrag vier weitere Pflichtangaben vorgeschrieben, die zusätzlich zu den Angaben des Absatzes 1 im Vertrag enthalten sein müssen. Nr. 1 entspricht dem Buchstaben a, Nr. 2 dem Buchstaben h, Nr. 3 j und Nr. 4 m des Anhangs der Richtlinie.

Zu § 5

In § 5 wird in Umsetzung von Artikel 5 der Richtlinie ein befristetes gesetzliches Widerrufsrecht des Erwerbers festgelegt. Im Hinblick darauf, daß Verträge über den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an Wohngebäuden regelmäßig kompliziert und schwer durchschaubar sind, daß sie vielfach einem dem Erwerber fremden Recht unterliegen und daß die Grundstücke oft im Ausland belegen sind, soll der Erwerber die Möglichkeit erhalten, die aus dem Vertrag folgenden umfangreichen Verpflichtungen und seine Rechte ohne zeitlichen und psychologischen Druck zu überprüfen und ggf. seine Entscheidung für den Vertrag rückgängig zu machen.

Das Vertragslösungsrecht des Erwerbers ist in Anlehnung an ähnliche Regelungen in anderen Verbraucherschutzgesetzen (§ 1 HaustürWG, § 7 VerbrKRG, § 4 FernUSG) als Widerrufsrecht, gestaltet, desgleichen sind die Modalitäten des Fristbeginns, der Widerrufsbelehrung und der Ausübung des Rechts, soweit mit den Vorgaben der Richtlinie vereinbar, den genannten anderen Widerrufsrechten nachgebildet.

Sind bei einem Vertrag im Einzelfall zugleich die Voraussetzungen für ein Widerrufsrecht des Erwerbers nach dem Gesetz über den Widerruf von Haustürgeschäften und ähnlichen Geschäften oder nach dem Verbraucherkreditgesetz gegeben, so sollen diese Widerrufsrechte neben dem nach § 5 nicht gegeben sein. Das Konkurrenzverhältnis soll jeweils in dem Gesetz klargestellt werden, dessen Regelung zurücktreten muß (dazu im einzelnen § 10).

Absatz 1 gewährt dem Erwerber das Recht, seine auf den Vertragsabschluß gerichtete Erklärung ohne Angabe von Gründen innerhalb von zehn Tagen durch schriftliche Erklärung zu widerrufen.

Im Hinblick auf die Unwägbarkeiten des Postlaufs genügt nach Absatz 2 Satz 1 zur Fristwahrung die rechtzeitige Absendung der Widerrufserklärung. Die Zehntagesfrist beginnt gemäß Absatz 2 Satz 2 mit der Aushändigung der Vertragsurkunde oder einer Abschrift derselben sowie einer den gesetzlichen Erfordernissen entsprechenden schriftlichen Widerrufsbelehrung. Die Widerrufsbelehrung muß die in Absatz 2, Sätze 3 und 4 vorgeschriebenen Angaben enthalten, drucktechnisch deutlich gestaltet und vom Erwerber gesondert unterschrieben sein (Absatz 2 Satz 5). Unterbleibt eine Widerrufsbelehrung oder entspricht sie nicht den gesetzlichen Erfordernissen, so beginnt die Frist zur Ausübung des Widerrufsrechts - in Übereinstimmung mit Artikel 5 Nr. 1 zweiter Anstrich der Richtlinie - erst, wenn die ordnungsgemäße Belehrung nachgeholt wird, spätestens jedoch drei Monate nach Aushändigung der Vertragsurkunde oder Abschrift der Vertragsurkunde (Absatz 2 Satz 6). Ist streitig, ob oder zu welchem Zeitpunkt dem Erwerber die Vertragsurkunde und die Widerrufsbelehrung ausgehändigt worden ist, so trifft die Beweislast nach allgemeinen Grundsätzen den Veräußerer.

Absatz 3 enthält eine Sanktion für den Fall, daß dem Erwerber der in § 2 bezeichnete Prospekt nicht oder nicht in der durch § 2 Abs. 1 Sätze 2 bis 4 vorgeschriebenen Amtssprache ausgehändigt wurde. In diesem Fall soll die Frist zur Ausübung des Widerrufsrechtes einen Monat ab Aushändigung der Vertrags-

urkunde oder einer Abschrift derselben betragen.

In Absatz 4 ist übereinstimmend mit Artikel 5 Abs. 1 (zweiter Anstrich) der Richtlinie eine Sanktion für den Fall vorgesehen, daß wichtige, im einzelnen aufgeführte Pflichtangaben im Vertrag fehlen. Bereits das Fehlen einer der aufgeführten Pflichtangaben soll die Sanktion auslösen. Sie besteht darin, daß die Frist zur Ausübung des Widerrufsrechtes nicht schon mit der Aushändigung der Vertragsurkunde nebst Widerrufsbelehrung beginnt, sondern erst in dem Zeitpunkt, zu dem der Veräußerer die Angabe nachholt, spätestens jedoch drei Monate nach Aushändigung der Vertragsurkunde oder einer Abschrift derselben. Die in Absatz 4 festgelegte Sanktion für den Fall des Fehlens von Pflichtangaben schließt Gewährleistungsansprüche des Erwerbers gegen den Veräußerer nach den allgemeinen Vorschriften (z. B. über Kauf oder Miete) nicht aus.

In Absatz 5 sind die Folgen des Widerrufs geregelt. Satz 1 entspricht dem allgemeinen Grundsatz, daß jeder Vertragsteil dem anderen die empfangenen Leistungen zurückzugewähren hat (§ 346 Satz 1 BGB). So wird der Erwerber beispielsweise ein ihm eingeräumtes oder übertragenes Nutzungsrecht oder einen Kapitalanteil (z. B. Aktie) zurückübertragen müssen, der Veräußerer geleistete Zahlungen an den Erwerber zurückerstatten müssen. Nach Artikel 5 Abs. 3 der Richtlinie soll der Erwerber nur mit den dort genannten unvermeidbaren Kosten des Vertrags belastet werden, womit insbesondere Abstandszahlungen, Vergütungen für Dienstleistungen des Veräußerers und eine zeitanteilige Vergütung für die Überlassung der Nutzung von Wohngebäuden ausgeschlossen werden soll, selbst wenn der Erwerber sein Nutzungsrecht schon zeitweise ausgeübt hat. Dementsprechend wird in Satz 2 eine Vergütung für geleistete Dienste sowie für die Überlassung der Nutzung von Wohngebäuden ausgeschlossen. Nach Satz 3 soll der Erwerber dem Veräußerer allerdings notwendige Kosten der Beurkundung des Vertrags erstatten, wenn die Beurkundung gesetzlich vorgeschrieben und die Erstattung der Kosten im Vertrag ausdrücklich vorgesehen ist. Auch diese Kosten sollen nach Satz 4 dem Veräußerer nicht erstattet werden, wenn er seine Verpflichtung zur Aushändigung eines Prospekts oder we-

sentliche Informationspflichten nach § 3 Abs. 3 Satz 3 nicht erfüllt hat; in diesen Fällen soll vielmehr der Erwerber vom Veräußerer Ersatz der Kosten des Vertrags (§ 467 Satz 2 BG) verlangen können.

Zu § 6

In § 6 werden entsprechend den Vorgaben von Artikel 7 der Richtlinie die Wirkungen des Widerrufsrechtes des Erwerbers von dem Vertrag über die Teilzeitnutzung von Wohngebäuden auf Verträge erstreckt, die der Finanzierung des Entgelts für das Nutzungsrecht dienen. Im Verbraucherkreditgesetz soll klargestellt werden, daß das an den Kreditvertrag anknüpfende spezifische Widerrufsrecht gemäß § 7 Verbraucherkreditgesetz in diesen Fällen hinter das Widerrufsrecht gemäß §§ 5, 6 zurücktritt (sh. § 10 Abs. 2).

Abs. 1 regelt den Fall, daß der Veräußerer selbst einen Kredit zur Finanzierung des Preises für das Nutzungsrecht gewährt. Nach Satz 1 hat das auf den Teilzeitnutzungsvertrag bezogene Widerrufsrecht zur Folge, daß kraft Gesetzes auch der Kreditvertrag erst nach Ablauf der Widerrufsfrist wirksam wird. Erfasst wird jede Art der Finanzierung, der Begriff des "Kreditvertrags" ist im Sinne des § 1 Abs. 2 Verbraucherkreditgesetz weit auszulegen und umfaßt sowohl einen entgeltlichen Zahlungsaufschub als auch ein Darlehen. Ob der "Kreditvertrag" in den Vertrag über den Erwerb des Teilzeitnutzungsrechtes integriert oder von diesem getrennt ist, ist ohne Belang. Satz 2 bestimmt entsprechend einem allgemeinen Grundsatz (§ 346 Satz 1 BGB), daß jeder Vertragsteil dem anderen etwa schon empfangene Leistungen zurückzugewähren hat. Danach sind bereits geleistete Darlehensraten, Anzahlungen usw. dem Erwerber zurückzuzahlen. Nach Artikel 7 der Richtlinie soll der Kreditvertrag "entschädigungsfrei" aufgelöst werden. Dementsprechend werden in Satz 3 Ansprüche des Kreditgebers gegen den Erwerber auf Zahlung von Zinsen und Kosten ausgeschlossen. Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vorfalligkeitsentschädigung oder Abstandszahlung kommt schon deshalb nicht in Betracht, weil die Ausübung des gesetzlichen Widerrufsrechts durch den Erwerber keine Vertragsver-

letzung darstellt.

Absatz 2 regelt den Fall, daß der Preis für das Teilzeitnutzungsrecht durch einen Dritten finanziert wird. Sind Teilzeitnutzungsvertrag und Kreditvertrag als eine wirtschaftliche Einheit anzusehen, so soll sich das Widerrufsrecht des Erwerbers von dem Teilzeitnutzungsvertrag kraft Gesetzes auf den Kreditvertrag erstrecken, die Parteien sollen grundsätzlich verpflichtet sein, empfangene Leistungen einander zurückzugewähren, und Ansprüche des Kreditgebers auf Zahlung von Zinsen und Kosten sollen ausgeschlossen sein. Satz 2 nennt in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Satz 2 Verbraucherkreditgesetz beispielhaft Verbindungselemente, die die Annahme einer wirtschaftlichen Einheit von Teilzeitnutzungsvertrag und Kreditvertrag rechtfertigen. Satz 3 trifft in Anlehnung an § 9 Abs. 2 Satz 3 Verbraucherkreditgesetz eine Regelung für den Fall, daß der Kreditbetrag im Zeitpunkt des Widerrufs bereits dem Veräußerer zugeflossen ist. In diesem Fall soll der Erwerber davor bewahrt werden, sich im Dreiecksverhältnis sowohl mit dem Veräußerer als auch mit dem Kreditgeber auseinandersetzen zu müssen. Die Rückabwicklung soll vielmehr allein im Verhältnis mit dem Kreditgeber erfolgen, und zwar so, als liege nur ein vom Veräußerer finanzierter Teilzeitnutzungsvertrag vor, und seien etwaige, vom Erwerber erbrachte Zahlungen auf den Preis für das Nutzungsrecht geleistet. Der Erwerber hat demnach dem Kreditgeber das Nutzungsrecht zu übertragen, der Kreditgeber im Gegenzug eine geleistete Anzahlung sowie eventuell geleistete Darlehensraten an den Erwerber zurückzuzahlen. Der dem Veräußerer zugeflossene Kreditbetrag bleibt bei der Rückabwicklung im Verhältnis zwischen Erwerber und Kreditgeber außer Betracht.

Zu § 7

Durch § 7 wird Artikel 6 der Richtlinie umgesetzt. Die Vorschrift verbietet dem Veräußerer, vom Erwerber vor Ablauf der regelmäßigen Widerrufsfrist von zehn Tagen (§ 5 Abs. 1) Zahlungen zu fordern oder entgegenzunehmen. Im Falle von Zahlungen vor Ablauf der Widerrufsfrist könnte der Erwerber bei der Ausübung seines Widerrufsrechtes behindert werden. Er müßte damit

rechnen, daß diese Zahlungen zumindest teilweise nicht freiwillig zurückgeleistet werden und deshalb möglicherweise ein Rechtsstreit vor einem ausländischen Gericht geführt werden muß. Diese Beschwerlichkeit könnte ihn veranlassen, von der Ausübung seines Widerrufsrechtes Abstand zu nehmen. Durch das Anzahlungsverbot soll eine solche Behinderung ausgeschlossen werden.

Zu § 8

Nach Artikel 9 der Richtlinie haben die Mitgliedstaaten die erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, damit dem Erwerber unabhängig von dem jeweils anwendbaren Recht der durch die Richtlinie gewährte Schutz nicht vorenthalten wird, wenn die Immobilie, auf die sich der Teilzeitnutzungsvertrag bezieht, im Hoheitsgebiet eines Mitgliedstaats belegen ist. Die damit vorgegebene besondere Kollisionsregel, die als eine Konkretisierung des in Artikel 34 EGBGB enthaltenen Grundsatzes angesehen werden kann, wird durch § 8 Nr. 1 im deutschen Recht verankert. Wohngebäude, die in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum belegen sind, werden - insoweit über die Richtlinie hinausgehend - den im Hoheitsgebiet eines Mitgliedstaats der Europäischen Union belegenen Wohngebäuden gleichgestellt.

Die Schutzvorschrift des § 8 Nr. 1 kann nicht zum Zuge kommen, wenn sich das Teilzeitnutzungsrecht auf eine Immobilie bezieht, die außerhalb des Hoheitsgebiets der Europäischen Union oder der Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum belegen ist (z. B. Schweiz). Ebenso wenig hilft § 8 Nr. 1 dem Erwerber in Fällen, in denen sich das Teilzeitnutzungsrecht auf einen Bestand von Immobilien bezieht, die teilweise außerhalb der in § 8 Nr. 1 bezeichneten Gebiete belegen sind (z. B. Hapimag-Aktie). Auch in diesen Fällen soll jedoch der Erwerber in den Genuß der Schutzvorschriften kommen, wenn der Vertrag einen engen Bezug zum Recht der in § 8 Nr. 1 bezeichneten Gebiete aufweist. Ein solch enger Bezug ist gegeben, wenn der Veräußerer auf den Vertragsabschluß gerichtete Aktivitäten in einem der in § 8 Nr. 1 bezeichneten Gebiete ent-

faltet und der Erwerber seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt in einem dieser Gebiete hat. Diese Lücken in dem erforderlichen Schutz der Erwerber von Teilzeitnutzungsrechten werden durch § 8 Nr. 2 geschlossen. Auch diese Vorschrift bildet eine konkrete Ausformung des in Artikel 34 EGBGB enthaltenen Grundsatzes.

Soweit das Teilzeitnutzungsrecht durch einen Vereinsbeitritt, durch die Beteiligung an einer Gesellschaft oder auf ähnliche Weise erworben wird und deshalb wegen Artikel 37 Abs. 2 EGBGB die Grundsätze des Artikel 34 EGBGB nicht unmittelbar anwendbar sind, erfüllt § 8 die Funktion eines speziellen ordre-public-Vorbehalts. Anstelle des an sich berufenen Rechts eines Staates, der nicht Mitgliedstaat der EU ist, findet in begrenztem Umfang (z. B. zur Beurteilung einer Lösung von der dem Verein bzw. der Gesellschaft gegenüber eingegangenen Bindung) deutsches Recht Anwendung.

Zu § 9

Absatz 1 ordnet unter Berücksichtigung des Schutzzwecks dieser Vorschriften und in Umsetzung von Artikel 8 der Richtlinie die halbzwingende Natur der Vorschriften über die Veräußerung von Teilzeitnutzungsrechten an Wohngebäuden an.

Absatz 2 enthält ein Umgehungsverbot, dessen Formulierung § 18 Satz 2 VerbrGrG, § 5 Abs. 1 HaustürWG und § 7 AGB-Gesetz entspricht. Mit den Schutzvorschriften des vorliegenden Gesetzes ist für die gewerblichen Anbieter von Timeshare-Produkten ein nicht unerheblicher Aufwand verbunden, der unseriöse Anbieter zu Umgehungsversuchen veranlassen könnte. Ein Umgehungsverbot erscheint daher notwendig.

Zu § 10

Die Vorschrift sieht in Absatz 1 eine Änderung des Gesetzes über den Widerruf von Haustürgeschäften und ähnlichen Geschäften und in Abs. 2 eine Änderung des Verbraucherkreditgesetzes vor, die jeweils dem Zweck dient, beim Zusammentreffen

887/95

eines befristeten Widerrufsrechtes nach einem dieser Gesetze mit dem Widerrufsrecht nach § 5 eine Kumulation der Verbraucherrechte auszuschließen und dem Widerrufsrecht nach § 5 den Vorrang einzuräumen. Damit soll der Rechtsklarheit gedient und eine übermäßige Erschwerung des Abschlusses von Verträgen vermieden werden. Die Anwendbarkeit des § 7 HaustürWG (ausschließlicher Gerichtsstand) soll allerdings nicht ausgeschlossen werden, wenn ein Geschäft die Merkmale des § 1 Abs. 1 HaustürWG erfüllt.

Absatz 3 stellt klar, daß Personen, die den Abschluß von Timeshare-Verträgen vermitteln oder die Gelegenheit hierzu nachweisen, keiner behördlichen Erlaubnis nach § 34 c Abs. 1 Nr. 1 der Gewerbeordnung bedürfen und den hieran anknüpfenden gewerberechtlichen Vorschriften für Makler und Vermittler nicht unterliegen. In Deutschland werden Timeshare-Produkte überwiegend im Eigengeschäft vertrieben. Bei vermittelten Verträgen stünde der Nutzen einer Konzessionierung in keinem Verhältnis zu dem damit verbundenen Verwaltungsaufwand. Die Informationspflichten nach den §§ 2 und 3 des Gesetzes gehen weiter als die nach der Makler- und Bauträgerverordnung. Von der Ausnahme nicht erfaßt werden die an § 34 c Abs. 1 Nr. 2 a GewO anknüpfenden Vorschriften zum Schutze von Nutzungsberechtigten, deren Vermögenswerte zur Durchführung von Bauvorhaben in Anspruch genommen werden und deren Geltung in § 7 Satz 2 ausdrücklich vorbehalten ist.

Zu § 11

Die Übergangsvorschrift entspricht dem Grundgedanken des Artikel 170 EGBGB. Vor Inkrafttreten des Gesetzes geschlossene Verträge können den Regelungen des Gesetzes, die allesamt auf die Phase des Vertragsabschlusses zugeschnitten sind, nicht unterworfen werden.

Zu § 12

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten des Gesetzes, durch das die EU-Richtlinie 94/47 EWG umgesetzt wird.

Bundesrat

Drucksache 887/95 (Beschluß)

09.02.96

Stellungnahme des Bundesrates

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

Der Bundesrat hat in seiner 693. Sitzung am 9. Februar 1996 beschlossen, zu dem
Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes wie folgt Stellung zu
nehmen:

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 abgesi-
chertes 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 Im-
mobilie bzw. Insolvenz des Treuhänders gefährdet sind. Aber auch im Rahmen
der anderen Vertragskonstruktionen erscheint dieser Hinweis zum Schutz des
Erwerbers sinnvoll.

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.

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.

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.

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.

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.