

19.07.02

Unterrichtung

durch das
Europäische Parlament

EntschlieÙung des Europäischen Parlaments zu der Beobachtung der Gemeinschaftspolitik im Bereich des Schutzes der Erwerber von Teilnutzungsrechten an Immobilien

Zugeleitet mit Schreiben des Generalsekretärs des Europäischen Parlaments
- 308047 - vom 16. Juli 2002. Das Europäische Parlament hat die EntschlieÙung
in der Sitzung am 4. Juli 2002 angenommen.

Entschließung des Europäischen Parlaments zu der Beobachtung der Gemeinschaftspolitik im Bereich des Schutzes der Erwerber von Teilnutzungsrechten an Immobilien (Richtlinie 94/47/EG) (2000/2208(INI))

Das Europäische Parlament,

- unter Hinweis auf Artikel 153 des EG-Vertrags betreffend den Verbraucherschutz,
 - in Kenntnis des Berichts der Kommission über die Anwendung 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 (SEK(1999)1795),
 - gestützt auf Artikel 163 seiner Geschäftsordnung,
 - in Kenntnis des Berichts des Ausschusses für Recht und Binnenmarkt sowie der Stellungnahme des Ausschusses für Umweltfragen, Volksgesundheit und Verbraucherpolitik (A5-0215/2001),
- A. in Anbetracht der zahlreichen Probleme, mit denen europäische Verbraucher bei der vertraglichen Vereinbarung von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien konfrontiert waren und der zahlreichen Beschwerden und Auskunftersuchen, die die zuständigen Dienststellen der Kommission in den letzten Jahren erhalten haben,
- B. in der Erwägung, dass in der großen Mehrheit der Fälle, die den europäischen Organen (unter anderem dem Europäischen Parlament) zur Kenntnis gebracht wurden, Aspekte, Probleme und Situationen vorliegen, die aufgrund der derzeit geltenden Rechtsvorschriften, die von Mindestbedingungen ausgehen, die von den Mitgliedstaaten ergänzt werden müssen, nicht gelöst bzw. bereinigt werden können,
- C. in der Erwägung, dass bei einer großen Mehrheit der zur Kenntnis gebrachten Streitfälle der Verbraucher sich aus den verschiedensten Umständen in einer Situation der Wehrlosigkeit gegenüber den Bauträgern befindet, wenn diese die Verträge nicht einhalten oder die Instandhaltungskosten im Laufe der Jahre unverhältnismäßig stark erhöhen,
- D. in Anbetracht der üblichen Praxis, dass verschiedene Gebäudeverwaltungsunternehmen in der einen oder anderen Form an den Vereinbarungen beteiligt sind, auch wenn sie nicht unterzeichnende Partei des ursprünglichen Vertrags sind, was es dem Verbraucher noch schwieriger macht, seine Rechte geltend zu machen,

- E. in der Erwägung, dass die Richtlinie 94/47/EG¹ eine Richtlinie mit Mindestrechtsvorschriften ist, die von den meisten Mitgliedstaaten wortgetreu umgesetzt wurde, wobei allerdings nicht auf die Mindestklausel gemäß Artikel 11 dieser Richtlinie zurückgegriffen wurde, mit der ein umfassenderer Verbraucherschutz gewährleistet werden kann,
- F. in der Erwägung, dass der notwendige Verbraucherschutz mit diesem auf ein Minimum beschränkten rechtlichen Ansatz nicht gewährleistet werden konnte, und dass diese Tätigkeit im Endergebnis rechtlich sehr unterschiedlich behandelt wird, sowohl was den Verbraucherschutz als auch was insbesondere die Garantien anbelangt, die der Bauträger hinsichtlich der Einhaltung seiner Verpflichtungen bieten muss,
- G. in der Erwägung, dass die verschiedenen Rechtsvorschriften und Situationen, zu denen die Umsetzung der Richtlinie geführt hat, geprüft werden sollten,
- H. in der Erwägung, dass Gemeinschaftsrechtsvorschriften erlassen werden müssen, die ein hohes Verbraucherschutzniveau sowie das korrekte Funktionieren des Binnenmarktes gewährleisten,
1. empfiehlt der Kommission im Einzelnen die bei der Umsetzung der Richtlinie 94/47/EG aufgetretenen Probleme zu untersuchen und dem Parlament so rasch wie möglich das angemessene Legislativinstrument und die notwendigen Verwaltungsmaßnahmen zu empfehlen, die die Probleme der Verbraucher von Teilzeitprodukten lösen und ihnen gleichzeitig den größtmöglichen Schutz gewährleisten;
 2. ist der Auffassung, dass das von der Kommission vorzulegende neue Legislativinstrument, zusammen mit anderen Verwaltungsempfehlungen eine einheitliche Regelung der Teilzeitnutzung in der Europäischen Union gestatten und alle Positionen und Vorschläge dieser Entschließung einbeziehen muss; fordert in jedem Fall, sofern es nach den derzeitigen Rechtsvorschriften möglich und durchführbar ist, auch die in dieser Entschließung enthalten Vorschläge umgehend umzusetzen;
 3. empfiehlt, dass die Fristen für einen Rücktritt des Erwerbers so weit ausgeweitet werden, wie die Gewährleistung der Rechtssicherheit des Bauträgers es gestattet; was das Auflösungsrecht anbelangt, vertritt es die Ansicht, dass Kriterien zusammengestellt und eine Frist von einem Jahr, wie im belgischen Recht vorgesehen, beschlossen werden müssen, zumindest in den schwersten Fällen von Verletzungen der bestehenden Rechtsvorschriften;
 4. ersucht die Kommission, in ihren künftigen Vorschlägen zu präzisieren, dass die angegebene Bedenkzeit im Sinne von "28 Kalendertagen", die einfach zu berechnen und in ganz Europa einheitlich sind, und nicht von "Werktagen", die zwischen Mitgliedstaaten, Provinzen und Städten differieren, zu verstehen ist;

¹ ABl. L 280 vom 29.10.1994, S. 83.

5. fordert, dass das Rücktrittsrecht während der Bedenkzeit klar ersichtlich auf der Vorderseite des Kaufvertrags anzugeben ist und der Erwerber durch diese Angabe auf eine einfache Erläuterung des Rücktrittsverfahrens verwiesen wird, die im Vertrag selbst oder auf einem gesonderten Blatt enthalten ist;
6. fordert, dass in einer neuen Richtlinie die verschiedenen Vertragsformen ausgeweitet und dabei umfassendere Verbraucherschutzmöglichkeiten vorgesehen werden, wobei die Laufzeit des Vertrags näher bestimmt werden muss, um alle Verträge über die Gewährung des Rechts auf Teilzeitnutzung von Immobilien innerhalb eines einheitlichen Rahmens regeln zu können; dabei sollen die Einschränkungen in Bezug auf die jährliche Mindestnutzungsdauer berücksichtigt und ein Rahmen für alle Verträge betreffend das Recht auf Teilzeitnutzung von Immobilien geschaffen und ein System der Rückzahlung an den Käufer vorgesehen werden;
7. fordert, dass im Hinblick auf Anzahlungen festgelegt wird, dass an dem Verbot gemäß Artikel 6 dieser Richtlinie festgehalten wird;
8. empfiehlt, sofern die rasche und ordnungsgemäße Rückzahlung der vom Erwerber geleisteten Anzahlungen nicht gewährleistet werden kann, diese während des Zeitraums, solange das Rücktrittsrecht ausgeübt werden kann, verboten werden;
9. fordert die Kommission auf, die Gepflogenheit, Einzelheiten über die Kreditkarten eines potenziellen Käufers einzuholen, zu untersagen, bis nach der in dieser Richtlinie festgelegten Bedenkzeit eine Anzahlung geleistet wurde;
10. empfiehlt, dass die Kommission die Möglichkeit prüft, alle neuen vertraglichen Formen der Teilzeitnutzung von Immobilien in den Anwendungsbereich der Richtlinie ohne Angabe fester zeitlicher Begrenzungen einzubeziehen, sowohl was die Mindestdauer des Vertrags als auch was die jährliche Mindestnutzungszeit anbelangt, damit Praktiken vermieden werden, die darauf abzielen, sich den in den Gemeinschaftsrechtsvorschriften über diese Art der wirtschaftlichen Tätigkeit festgelegten Garantien zu entziehen, und damit der Fall des Point Club geregelt wird;
11. empfiehlt, dass die Kommission die Möglichkeit prüft, die Rechtsstellung des Erwerbers eines Teilzeitnutzungsrechts von Immobilien zu verbessern, indem ihm eine dingliche Absicherung im Grundbuch oder einem Register zugestanden wird;
12. fordert die Kommission dringend auf, als Mindestvoraussetzung festzulegen, dass Einzelpersonen oder Unternehmen, die gegen die Bestimmungen verstoßen, von den Gerichten in dem betreffenden Mitgliedstaat zu einer erheblichen Geldstrafe verurteilt und dazu verpflichtet werden, dem Verbraucher Schadenersatz zu zahlen, um dem Ernst dieses Problems Ausdruck zu verleihen;
13. empfiehlt, dass die Kommission spezielle Regeln für das Recht des Verbrauchers und die Verpflichtung des Unternehmens, das Teilzeitnutzungsrecht zu einem bestimmten Preis zu kaufen bzw. zu verkaufen, sowie Regeln für den Tausch von Teilzeitnutzungsrechten aufstellt;

14. schlägt vor, dass in der künftigen Richtlinie Mechanismen zur Bildung einer ausreichenden Rücklage für die Instandhaltung vorgesehen werden, um ein ungezügelter und übermäßiger Anstieg der jährlichen Ausgaben für die Instandhaltung zu verhindern;
15. empfiehlt zu prüfen, ob die Rechtsnatur des Vertrags über die Teilzeitnutzung von Immobilien als Verbrauchervertrag gemeinschaftsrechtlich festgelegt werden kann, um allgemeine verbraucherschützende Regelungen des Gemeinschaftsrechts zur Anwendung zu bringen und durch den Verweis auf den allgemeinen Verbrauchergerichtsstand oder den Gerichtsstand des Belegenheitsortes ein „forum shopping“ zu verhindern; fordert die Kommission auf, in diesem Zusammenhang zu untersuchen, inwieweit alternative Streitbeilegungsmechanismen, wie sie von der Kommission in ihrer Mitteilung "Erweiterung des Zugangs der Verbraucher zur alternativen Streitbeilegung" (KOM(2001) 161) vorgeschlagen werden, etabliert werden können, um dem Verbraucher die Durchsetzung seiner Rechte aus dieser Richtlinie zu erleichtern;
16. hält es für notwendig, dass der Verbraucher bei jeder Art von „Nebenverträgen“ geschützt wird, die abgeschlossen werden, um Vorauszahlungen oder in den Rechtsvorschriften über die Teilzeitnutzung ausgeschlossene Zahlungen zu erzielen, und dass die persönlichen Daten der Verbraucher geschützt werden, um zu verhindern, dass persönliche Daten (owner details) an Dritte weitergegeben werden, die den Verbraucher bei seinen Bemühungen um einen privaten Verkauf behindern;
17. ist der Ansicht, dass die Kommission auch im Rahmen der Richtlinie 85/577/EWG des Rates vom 20. Dezember 1985 betreffend den Verbraucherschutz im Falle von außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen² Rechtsvorschriften einführen sollte, um zu gewährleisten, dass es sogenannten „Teilzeitnutzungswerbern“ nicht gestattet ist, in einer Art und Weise vorzugehen, die einschüchternd wirkt; eine solche Forderung sollte mit einer Strafe in dem betreffenden Mitgliedstaat einhergehen;
18. fordert die Kommission auf, eine EU-weite Werbe- und Aufklärungskampagne zu erwägen, um die Öffentlichkeit besser über Fragen im Zusammenhang mit dem Erwerb von Teilzeitnutzungseigentum zu informieren und sie davor zu warnen; die Fremdenverkehrsindustrie sollte die Verbraucher ebenfalls informieren; ferner sollte mit einer Regelung zur Gewährleistung der Qualität Teilzeitnutzungsanbieter gefördert werden, die einwandfrei arbeiten;
19. fordert die Kommission auf, zu prüfen, ob das Euroguichet-Netzwerk und europäische Informationszentren zur Information und Aufklärung von Verbrauchern über Teilnutzungsrechte genutzt werden könnten;
20. fordert die Kommission und den Rat auf, mit Kreditkartenunternehmen zusammenzuarbeiten, mit dem Ziel, eine schwarze Liste der illegalen Betreiber

² ABl. L 372 vom 31.12.1985, S. 31.

aufzustellen und die Verbraucher bei der Wiedereintreibung ihrer Gelder zu unterstützen;

21. fordert eine bessere Zusammenarbeit zwischen den Strafverfolgungsbehörden in der Union und die Mitarbeit des Bankensektors, insbesondere der Offshore-Banken, um illegale Betreiber zu ermitteln und strafrechtlich zu verfolgen;
22. hält es für notwendig, die gesamte Palette an Rechtsinstrumenten einzusetzen, beispielsweise Rechtsvorschriften über Ermittlungen in Unternehmen, um entschieden gegen illegale Betreiber von Teilzeitnutzungsrechten oder Ferienanlagen vorzugehen;
23. begrüßt die Verletzungsverfahren, die von der Kommission gegen Spanien, Schweden, Luxemburg und Irland wegen nicht korrekter Umsetzung bestimmter Erfordernisse der Richtlinie und der daraus resultierenden Beeinträchtigung des Verbraucherschutzes auf dem Timesharing-Markt eingeleitet wurden;
24. schlägt vor, dass sämtliche in Anhang I der Richtlinie enthaltenen Bestimmungen über die erforderlichen Angaben im Vertrag verbindlichen Charakter erhalten sollten; darüber hinaus sollte der Anhang erweitert werden und Angaben über folgendes vorsehen:
 - die Möglichkeit, die Teilzeitnutzungsrechte an Ferienunterkünften in Zukunft zu einem Garantiepreis zu verkaufen;
 - die Einsicht der Mitglieder in die künftigen Kosten;
 - die genauen Einzelheiten der Möglichkeit, die Rechte innerhalb eines Austausch-, Punkte- oder Clubsystems zu nutzen;
 - die effektiven jährlichen Kosten bzw. für den Nutzer anfallenden Kosten und das System zur Beurteilung dieser Kosten in Form eines Mitgliedervereins (oder ähnlichen Systems);
 - die Möglichkeit, zusätzliche Einrichtungen (Freizeiteinrichtungen usw.) in Anspruch zu nehmen und die Bedingungen der Inanspruchnahme sowie die Beurteilung eventueller Änderungen dieser Bedingungen durch die Veranstalter;
 - klare Information über die Mittel und Wege, wirksam Beschwerde einzulegen;
25. schlägt vor, dass alle Verträge als null und nichtig und somit uneinklagbar gelten sollen, wenn sie nicht in schriftlicher Form vorgelegt werden oder die obligatorischen Angaben enthalten, die nach Artikel 4 der Richtlinie 94/47/EG erforderlich sind;

26. schlägt vor, dass „Timesharing“ als unmittelbare Reaktion auf gegenwärtige und künftige unlautere Praktiken in der Timesharing-Branche als die Bereitstellung eines befristeten Nutzungsrechts von Unterkünften gleich welcher Art für künftige Ferien neu definiert werden soll, bei der eine anfängliche oder spätere Geldzahlung verlangt wird und/oder die Zahlung weiterer Beträge auf jährlicher Basis oder auf der Grundlage der effektiven Nutzung (unter der Bezeichnung Unterhaltsgebühren, Nutzungsgebühren, Mitgliederbeiträge, Reservierungsgebühren oder einer ähnlichen Bezeichnung) anfallen kann;
27. schlägt vor, ein System zu entwickeln, bei dem die einzelnen Mitglieder von Ferienanlagen und Clubs bereits in einem frühen Stadium der Einrichtung und des Ausbaus eines Projekts ein Mitspracherecht haben, beispielsweise in Form einer Mitgliedervereinigung;
28. empfiehlt die Schaffung eines EU-weiten, anerkannten Zulassungssystems für Ferienanlagen und Veranstalter, das dem Verbraucher die Garantie bietet, dass die Anlage bzw. der Veranstalter uneingeschränkt den Bestimmungen der Richtlinie 94/47/EG wie auch späteren revidierten Bestimmungen dieser Richtlinie nachkommen, so dass vorbildliche Praktiken etabliert werden und diese von allen Angehörigen der Timesharing-Branche anerkannt werden; dieses Zulassungssystem kann in Absprache mit der Branche und in Einklang mit den von ihr bereits ausgearbeiteten Verhaltenskodizes als Element ihrer Selbstregulierung entwickelt werden;
29. fordert die Kommission auf, Vorschläge zum Schutz der jeweiligen Eigentümer von Timesharing-Immobilien gegen „Registrierungs“-Agenturen einzuführen, die eigene Registrierungsgebühren, angeblich zur Unterstützung beim Wiederverkauf zu höheren Preisen, verlangen, indem in den Anwendungsbereich der revidierten Richtlinie eine ausreichende Frist zur Prüfung des angeblichen Registers/Inserats und einer Durchsicht seines Inhalts aufgenommen wird, bevor das Geld den Besitzer wechselt;
30. fordert die Kommission auf, in Absprache mit der Timesharing-Industrie und den Verbrauchern ein wirkungsvolles Verbot aller Verkaufsveranstaltungen einzuführen, bei denen Interessenten von Verkäufern gedrängt, gezwungen oder durch falsche Behauptungen irregeführt werden.
31. beauftragt seinen Präsidenten, diese Entschließung dem Rat und der Kommission sowie den Parlamenten der Mitgliedstaaten zu übermitteln.