

574 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates XX. GP

Nachdruck vom 11. 2. 1997

Regierungsvorlage

Bundesgesetz über den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an unbeweglichen Sachen (Teilzeitnutzungsgesetz – TNG)

Der Nationalrat hat beschlossen:

Geltungsbereich

§ 1. (1) Dieses Bundesgesetz gilt für Verträge, mit denen ein Verbraucher von einem Unternehmer (§ 1 KSchG) Teilzeitnutzungsrechte erwirbt.

(2) Andere Vorschriften, die für den Erwerber günstiger sind, bleiben unberührt. Soweit Vereinbarungen zum Nachteil des Erwerbers Abweichungen von den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes vorsehen, sind sie unwirksam.

Begriffsbestimmungen

§ 2. (1) Teilzeitnutzungsrecht ist das für mindestens drei Jahre eingeräumte dingliche oder obligatorische Recht, ein Nutzungsobjekt wiederkehrend während eines begrenzten Zeitraums zu benützen (Nutzungsrecht). Das Recht kann an einem bestimmten Nutzungsobjekt oder in der Möglichkeit bestehen, aus mehreren Nutzungsobjekten nach Maßgabe allgemeiner Vergaberichtlinien wiederkehrend – gleichbleibend oder wechselnd – ein Nutzungsobjekt auszuwählen.

(2) Teilzeitnutzungsvertrag ist der Vertrag über den Erwerb eines Teilzeitnutzungsrechts gegen ein Gesamtentgelt, unabhängig von der für den Erwerb und das Recht gewählten Rechtsform, von der Rechtsform des Veräußerers, von einer allfälligen Beteiligung des Erwerbers am Veräußerer und von den das Nutzungsobjekt betreffenden Rechtsverhältnissen (Nutzungsvertrag).

(3) Nutzungsobjekt ist eine Wohnung, ein zu Wohn- oder Beherbergungszwecken dienendes Gebäude oder ein Teil derselben.

Informationsschrift

§ 3. (1) Der Veräußerer hat jedem, der von ihm Informationen über die angebotenen Nutzungsobjekte begehrt oder der über diese im Rahmen unmittelbarer Werbemaßnahmen – etwa bei einer Werbeveranstaltung – Werbematerial größeren Umfangs erhält, eine Informationsschrift auszufolgen, die enthält

1. besonders bedeutsame Angaben, nämlich

- a) den Namen und Wohnsitz oder Sitz des Veräußerers, den Namen und Wohnsitz oder Sitz des Eigentümers der Nutzungsobjekte sowie die Rechtsstellung des Veräußerers zu den Nutzungsobjekten;
- b) eine genaue Beschreibung des angebotenen Nutzungsrechts sowie der Voraussetzungen, die für seinen Erwerb und seine Ausübung nach dem Recht der Staaten, in dem die Nutzungsobjekte gelegen sind, vorliegen müssen, wobei anzugeben ist, inwieweit diese Voraussetzungen noch nicht erfüllt sind;
- c) sofern sich das Nutzungsrecht auf ein bestimmtes Nutzungsobjekt bezieht, eine genaue Beschreibung des Nutzungsobjekts, seiner Lage, seiner Ausstattung und seines Erhaltungszustands, das Jahr, in dem das Nutzungsobjekt errichtet wurde, und gegebenenfalls die nutzungsbezogenen Dienstleistungen (wie etwa Zimmerservice), die dem Erwerber zur Verfügung stehen sollen;

- d) bei im Bau befindlichen Nutzungsobjekten den Stand der Bauarbeiten und der Arbeiten an den Versorgungseinrichtungen, wie etwa Gas-, Elektrizitäts-, Wasser- und Telefonanschlüssen, sowie den voraussichtlichen Fertigstellungstermin;
 - e) das Gesamtentgelt für den Erwerb des Nutzungsrechts, die voraussichtlichen Aufwendungen, die vom Erwerber an nicht verbrauchsabhängigen Kosten für die Ver- und Entsorgung der Nutzungsobjekte, an Kosten für die Erhaltung der Nutzungsobjekte, für die Inanspruchnahme nutzungsbezogener und sonstiger Dienstleistungen und für die Benützung der Gemeinschaftseinrichtungen zu tragen sind, allfällige Instandhaltungsrücklagen und ihre Höhe sowie die Grundlagen (wie etwa die steuerlichen Einheitswerte oder Aufteilungsschlüssel) für die Berechnung der laufenden Kosten, die der Erwerber für die Benützung der Nutzungsobjekte zu entrichten hat (wie etwa Steuern und Gebühren oder Kosten der Bewirtschaftung, Erhaltung und Verwaltung der Liegenschaft);
 - f) einen Hinweis auf das Rücktrittsrecht gemäß § 6 und auf dessen zeitliche und formale Voraussetzungen unter Angabe von Name und Anschrift der Person, der gegenüber der Rücktritt zu erklären ist, sowie von Art und Höhe der im Fall eines Rücktritts nach § 6 Abs. 4 zu ersetzenden Kosten;
 - g) einen Hinweis auf das Rücktrittsrecht gemäß §§ 8 und 9 und auf dessen zeitliche und formale Voraussetzungen und
 - h) Angaben darüber, ob der Erwerber an einem Organisationssystem für den Tausch oder die Weitergabe des Nutzungsrechts teilnehmen kann, wie in einem solchen Organisationssystem der Tausch oder die Weitergabe im einzelnen vorstatten geht, ob dieses Organisationssystem vom Veräußerer oder von einem – diesfalls genau zu bezeichnenden – Dritten betrieben wird und mit welchen Kosten die Organisation des Tausches oder der Weitergabe durch den Veräußerer oder den Dritten verbunden ist;
2. sonstige Angaben, nämlich
- a) die Ver- und Entsorgungseinrichtungen (wie etwa Gas-, Elektrizitäts-, Wasser- und Telefonanschlüsse oder Müllabfuhr) und die sonstigen Dienstleistungen (wie etwa Instandhaltung), die dem Erwerber zur Verfügung stehen sollen, und ihre Nutzungsbedingungen;
 - b) die Gemeinschaftseinrichtungen (wie etwa Schwimmbad oder Sauna), die dem Erwerber zur Verfügung stehen sollen, und ihre Nutzungsbedingungen;
 - c) die Grundsätze der Bewirtschaftung, Erhaltung und Verwaltung der Nutzungsobjekte;
 - d) bei im Bau befindlichen Nutzungsobjekten, sofern sich das Nutzungsrecht auf ein bestimmtes Nutzungsobjekt bezieht, den Namen und die Anschrift der zuständigen Baubehörde und das Aktenzeichen der Baugenehmigung sowie Angaben darüber, ob und gegebenenfalls welche Sicherheiten für die ordnungsgemäße Fertigstellung des Nutzungsobjekts und für die Rückzahlung von Vorausleistungen für den Fall unterbliebener Fertigstellung eingeräumt werden, und
 - e) Angaben darüber, ob und gegebenenfalls welche Beschränkungen für die Übertragung des Nutzungsrechts unter Lebenden oder von Todes wegen vorgesehen sowie ob und gegebenenfalls welche besonderen Zahlungen für diesen Fall zu entrichten sind.

(2) In jeder Werbung für ein Nutzungsrecht ist auf die in Abs. 1 genannte Informationsschrift hinzuweisen und anzugeben, an welcher Stelle sie angefordert werden kann.

Form und Mindestinhalte von Nutzungsverträgen

§ 4. (1) Nutzungsverträge müssen schriftlich und in der in § 5 Abs. 1 geforderten Sprache geschlossen werden. Auf die Unwirksamkeit des Nutzungsvertrags wegen Gebrauchs einer anderen Sprache kann sich nur der Erwerber berufen; dieses Recht erlischt nach Ablauf von zwei Jahren ab Beginn des Vertragsverhältnisses.

(2) Bei Abschluß eines Nutzungsvertrags werden die in § 3 Abs. 1 angeführten Angaben Vertragsbestandteil, soweit nicht die Vertragsteile unter Hinweis auf die Abweichung Änderungen ausdrücklich vereinbaren.

(3) Neben den in Abs. 2 angeführten Vertragsbestandteilen hat die Urkunde über den Nutzungsvertrag zu enthalten:

- 1. besonders bedeutsame Angaben, nämlich
 - a) das in einem Zeitraum oder in einem anderen Maßstab auszudrückende Ausmaß, in dem der Erwerber das Nutzungsrecht wiederkehrend auszuüben berechtigt ist;
 - b) den Zeitpunkt, ab dem das Nutzungsrecht erstmals ausgeübt werden kann;

574 der Beilagen

3

- c) die unbestimmte oder durch Vertragslaufzeit und Endtermin bestimmte Dauer des Nutzungsrechts und
 - d) die Zeit und den Ort der Unterzeichnung der Vertragsurkunde durch jede Vertragspartei;
2. sonstige Angaben, nämlich
- a) den Namen und Wohnsitz des Erwerbers und
 - b) eine Zusage des Veräußerers, wonach der Erwerb des Nutzungsrechts für den Erwerber mit keinen anderen als den im Vertrag angegebenen Kosten, Verpflichtungen oder sonstigen Lasten verbunden ist.
- (4) Der Veräußerer hat dem Erwerber eine Ausfertigung oder Abschrift der Vertragsurkunde auszufolgen.

Vertragssprache

§ 5. (1) Ist der Erwerber Angehöriger eines Vertragsstaats des EWR-Abkommens oder hat er in einem solchen Staat seinen Wohnsitz, so ist der Nutzungsvertrag nach seiner Wahl in der oder einer zu den Amtssprachen der Vertragsstaaten des EWR-Abkommens zählenden Sprache des Heimat- oder des Wohnsitzstaates abzufassen.

(2) Abs. 1 gilt entsprechend für die Informationsschrift nach § 3.

(3) Wurde die Vertragsurkunde über ein bestimmtes Nutzungsobjekt nicht in der oder einer zu den Amtssprachen der Vertragsstaaten des EWR-Abkommens zählenden Sprache des Vertragsstaats abgefaßt, in dem sich das Nutzungsobjekt befindet, so ist dem Erwerber auch eine beglaubigte Übersetzung der Vertragsurkunde in diese Sprache auszufolgen.

Rücktrittsrecht

§ 6. (1) Der Erwerber kann binnen vierzehn Tagen vom Nutzungsvertrag oder von einem darauf gerichteten Vorvertrag zurücktreten. Die Frist beginnt mit der Ausfolgung der Vertragsurkunde.

(2) Enthält die Vertragsurkunde eine der in § 3 Abs. 1 Z 1 und § 4 Abs. 3 Z 1 vorgesehenen besonders bedeutsamen Angaben nicht, so beginnt die vierzehntägige Rücktrittsfrist erst nach Ausfolgung einer Ergänzungsurkunde, die sämtliche fehlenden Angaben enthält, spätestens jedoch drei Monate nach Ausfolgung der Vertragsurkunde.

(3) Der Rücktritt bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Schriftform; eine Übermittlung der schriftlichen Erklärung durch Telekopie reicht aus. Es genügt auch, wenn der Erwerber die ihm ausgefolgte Vertragsurkunde mit einem Vermerk zurückstellt, der erkennen läßt, daß er das Zustandekommen oder die Aufrechterhaltung des Vertrags ablehnt. Für die Rechtzeitigkeit des Rücktritts genügt es, wenn die Erklärung innerhalb der Rücktrittsfrist abgesendet wird. Verstößt der Veräußerer gegen die ihn nach § 3 Abs. 1 Z 1 lit. f treffende Verpflichtung, dem Erwerber Name und Anschrift derjenigen Person bekanntzugeben, der gegenüber der Rücktritt zu erklären ist, so kann die Rücktrittserklärung im dargestellten Sinn auch an den vom Veräußerer Beauftragten, der an den Vertragsverhandlungen mitgewirkt hat, gerichtet werden.

(4) Tritt der Erwerber vom Vertrag zurück, so hat er dem Veräußerer die von diesem auf Grund des Vertragsabschlusses entrichteten Abgaben sowie die von diesem getragenen Kosten einer allenfalls erforderlichen Beglaubigung von Unterschriften und einer allenfalls erforderlichen Übersetzung der Vertragsurkunde zu ersetzen, soweit darauf gemäß § 3 Abs. 1 Z 1 lit. f und § 4 Abs. 2 in der Vertragsurkunde ausdrücklich hingewiesen wurde. § 4 KSchG gilt mit der Einschränkung, daß dem Veräußerer ein Anspruch auf ein angemessenes Entgelt für die Benützung des Nutzungsobjekts oder auf Ersatz der Kosten für dessen Benützung (§ 3 Abs. 1 Z 1 lit. e) nicht zusteht. Ist die ausgefolgte Vertragsurkunde im Sinn des Abs. 2 unvollständig, so ist jeglicher Kostenersatzanspruch des Veräußerers ausgeschlossen.

Annahme von Zahlungen des Erwerbers

§ 7. (1) Vor Ablauf von vierzehn Tagen nach Ausfolgung der Vertragsurkunde über den Nutzungsvertrag werden die mit dem Erwerber vereinbarten Zahlungen nicht fällig; der Veräußerer darf sie vor Fälligkeit weder fordern noch annehmen. Ist die ausgefolgte Vertragsurkunde im Sinn des § 6 Abs. 2 unvollständig, so beginnt die vierzehntägige Wartefrist erst nach Ausfolgung einer Ergänzungsurkunde, die sämtliche fehlenden Angaben enthält, spätestens jedoch drei Monate nach Ausfolgung der Vertragsurkunde.

(2) Der Erwerber kann alle Zahlungen, die vom Veräußerer entgegen Abs. 1 angenommen wurden, zurückfordern. Der Veräußerer hat die angenommenen Beträge ab dem Zahlungstag mit einem Zinssatz

von 6 vH über dem jeweils geltenden Zinsfuß für Eskontierungen der Oesterreichischen Nationalbank zu verzinsen.

Kreditweise Aufbringung des Entgelts

§ 8. (1) Werden die Mittel für das vom Erwerber auf Grund des Nutzungsvertrags zu leistende Entgelt ganz oder teilweise durch einen vom Veräußerer gewährten Kredit finanziert, so gilt ein vom Erwerber gemäß § 6 erklärter Rücktritt vom Nutzungsvertrag auch für den Kreditvertrag mit der Wirkung, daß zwar jeder Teil dem anderen die empfangenen Leistungen zurückzuerstatten hat, Ansprüche gegen den Erwerber auf Zahlung von Zinsen und Kosten jedoch ausgeschlossen sind.

(2) Werden die Mittel für das vom Erwerber auf Grund des Nutzungsvertrags zu leistende Entgelt ganz oder teilweise durch einen von einem Dritten gewährten Kredit finanziert und bilden der Nutzungs- und der Kreditvertrag für den Veräußerer und den Dritten eine wirtschaftliche Einheit (§ 18 KSchG), so kann sowohl der Erwerber als auch der Dritte auf Grund eines gemäß § 6 erklärten Rücktritts vom Nutzungsvertrag binnen drei Monaten ab Absendung dieser Rücktrittserklärung auch vom Kreditvertrag mit der Wirkung zurücktreten, daß zwar jeder Teil dem anderen die empfangenen Leistungen zurückzuerstatten hat, Ansprüche gegen den Erwerber auf Zahlung von Zinsen und Kosten jedoch ausgeschlossen sind. Für die Form und die Rechtzeitigkeit des Rücktritts gilt § 6 Abs. 3 erster bis dritter Satz entsprechend. Die Rücktrittserklärung kann auch an den vom Dritten Beauftragten, der an den Vertragsverhandlungen mitgewirkt hat, gerichtet werden.

Zusammenhängende Verträge

§ 9. Bilden ein mit einem Dritten geschlossener Vertrag, der die Ausübung oder Verwertung des Nutzungsrechts betrifft und nicht ohnedies Bestandteil des Nutzungsvertrags im Sinn des § 2 Abs. 2 ist, und der Nutzungsvertrag für den Veräußerer und den Dritten eine wirtschaftliche Einheit (§ 18 KSchG), so kann sowohl der Erwerber als auch der Dritte auf Grund eines gemäß § 6 erklärten Rücktritts vom Nutzungsvertrag binnen drei Monaten ab Absendung dieser Rücktrittserklärung auch vom zusammenhängenden Vertrag mit der Wirkung zurücktreten, daß zwar jeder Teil dem anderen die empfangenen Leistungen zurückzuerstatten hat, Ansprüche gegen den Erwerber auf Zahlung von Zinsen und Kosten jedoch ausgeschlossen sind. Für die Form und die Rechtzeitigkeit des Rücktritts gilt § 6 Abs. 3 erster bis dritter Satz entsprechend. Die Rücktrittserklärung kann auch an den vom Dritten Beauftragten, der an den Vertragsverhandlungen mitgewirkt hat, gerichtet werden.

Grundbücherliche Sicherung

§ 10. (1) Zur Sicherung der den Erwerbern in den Nutzungsverträgen eingeräumten Nutzungsrechte an den Nutzungsobjekten einer bestimmten Teilzeitnutzungsanlage kann zugunsten eines Rechtsanwalts (einer Rechtsanwalts-Partnerschaft) oder eines Notars (einer Notar-Partnerschaft) als Treuhänder der Erwerber auf Antrag des Treuhänders auf der Liegenschaft, auf der sich die Anlage befindet, die Reallast des Betreibens der Teilzeitnutzungsanlage einverleibt werden. Zur Verfügung über eine solche Reallast ist allein der Treuhänder berechtigt.

(2) Zur Sicherung allfälliger Rückforderungsansprüche der Erwerber von Teilzeitnutzungsrechten an einer Liegenschaft kann zugunsten eines Rechtsanwalts (einer Rechtsanwalts-Partnerschaft) oder eines Notars (einer Notar-Partnerschaft) als Treuhänder der Erwerber auf Antrag des Treuhänders auf der Liegenschaft ein Pfandrecht einverleibt werden. Zur Verfügung über ein solches Pfandrecht und zu dessen Verwertung ist allein der Treuhänder berechtigt. Das Pfandrecht kann auch auf einen Höchstbetrag lauten, bis zu dem die Deckung reichen soll.

(3) Die Einverleibung eines Rechts nach Abs. 1 oder 2 bedarf einer Zustimmungserklärung des Liegenschaftseigentümers sowie einer Bestätigung des Veräußerers über die Bestellung des Antragstellers zum Treuhänder.

(4) Der Treuhänder hat jeden Erwerber in ein Verzeichnis der an der Liegenschaft Teilzeitnutzungsberechtigten einzutragen, den Eigentümer der Liegenschaft von dieser Eintragung zu verständigen und dem Erwerber eine Bestätigung über die Eintragung in das Verzeichnis auszuhändigen.

(5) Im Fall einer längerfristigen Verhinderung des Treuhänders hat das Bezirksgericht, in dessen Sprengel die Liegenschaft liegt, im Verfahren außer Streitsachen auf Antrag des Veräußerers oder eines Erwerbers einen anderen Treuhänder zu bestellen, sofern weder im Nutzungsvertrag für diesen Fall Vorsorge getroffen worden ist noch sich die Parteien des Nutzungsvertrags in angemessener Frist auf einen anderen Treuhänder einigen.

574 der Beilagen

5

Nutzungsverträge mit Auslandsbezug

§ 11. (1) Befindet sich zumindest eines der von einem Nutzungsvertrag erfaßten Nutzungsobjekte in einem Vertragsstaat des EWR-Abkommens, so ist auf den Nutzungsvertrag, einen Kreditvertrag nach § 8 oder einen zusammenhängenden Vertrag nach § 9 das Recht des Staates anzuwenden, in dem der Erwerber seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat, wenn der Vertrag im Zusammenhang mit einer in diesem Staat entfalteteten, auf die Schließung solcher Verträge gerichteten Tätigkeit des Veräußerers, des Dritten oder der von diesen hiefür verwendeten Personen zustande gekommen ist; führt diese Verweisung nicht zum Recht eines Vertragsstaats des EWR-Abkommens, so ist das Recht jenes Vertragsstaats des EWR-Abkommens anzuwenden, in dem das Nutzungsobjekt gelegen ist. Dies gilt nicht, wenn auf Grund der Rechtswahl der Parteien oder sonstiger Regeln des internationalen Privatrechts ohnedies das Recht eines Vertragsstaats des EWR-Abkommens anzuwenden ist.

(2) Unbeschadet des auf einen Nutzungsvertrag, einen Kreditvertrag nach § 8 oder einen zusammenhängenden Vertrag nach § 9 nach Abs. 1 oder nach anderen Regeln des internationalen Privatrechts anzuwendenden Rechts hat der Erwerber jedenfalls die Rechte nach den §§ 6, 7 Abs. 2, §§ 8 und 9, wenn der Vertrag im Zusammenhang mit einer im Inland entfalteteten, auf die Schließung solcher Verträge gerichteten Tätigkeit des Veräußerers, des Dritten oder der von diesen hiefür verwendeten Personen zustande gekommen ist.

Strafbestimmungen

§ 12. (1) Ein Veräußerer, der

1. es entgegen § 3 Abs. 1 unterläßt, eine Informationsschrift mit dem dort umschriebenen Inhalt und in der in § 5 Abs. 1 und 2 bestimmten Sprache auszuhändigen,
2. es entgegen § 4 Abs. 4 unterläßt, dem Erwerber eine Ausfertigung oder Abschrift der Vertragsurkunde mit dem in § 4 Abs. 3 umschriebenen Inhalt und in der in § 5 Abs. 1 bestimmten Sprache auszufolgen,
3. es entgegen § 5 Abs. 3 unterläßt, dem Erwerber eine beglaubigte Übersetzung der Vertragsurkunde in die in § 5 Abs. 3 bestimmte Sprache auszufolgen,

begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu 20 000 S zu bestrafen.

(2) Ein Veräußerer, der Zahlungen entgegen § 7 Abs. 1 vereinbart, fordert oder entgegennimmt, begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu 100 000 S zu bestrafen.

Inkrafttreten

§ 13. Dieses Bundesgesetz tritt mit 1. April 1997 in Kraft. Es ist auf vor seinem Inkrafttreten geschlossene Nutzungsverträge nicht anzuwenden.

Vollziehung

§ 14. Mit der Vollziehung des Bundesgesetzes sind betraut:

1. der Bundesminister für Gesundheit und Konsumentenschutz im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Justiz hinsichtlich des § 12,
2. der Bundesminister für Justiz hinsichtlich der übrigen Bestimmungen.

Vorblatt

Problem:

Bei der Bewerbung und Veräußerung des sogenannten „Time-Sharing“ werden europaweit immer wieder unseriöse Geschäftspraktiken angewendet, durch die Verbraucher überrumpelt werden, unüberlegte Vertragsabschlüsse tätigen und häufig auch zu Schaden kommen. Das Europäische Parlament und der Rat der Europäischen Union haben darauf mit der Richtlinie 94/47/EG vom 26. Oktober 1994 zum Schutz der Erwerber im Hinblick auf bestimmte Aspekte von Verträgen über den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien reagiert. Die Mitgliedstaaten der Europäischen Union haben diese Richtlinie spätestens 30 Monate nach ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften, die am 29. Oktober 1994 erfolgt ist, umzusetzen.

Ziel:

Die Regelungsinhalte der Richtlinie sollen durch ein eigenes Gesetz in die österreichische Rechtsordnung eingeführt werden. Dabei sollen sie an die Systematik des österreichischen Zivilrechts adaptiert, mit bereits bestehenden inländischen Vorschriften verwandten Charakters harmonisiert und terminologisch an die österreichische Rechtssprache angeglichen werden. Über die Vorgaben der „Time-Sharing-Richtlinie“ hinaus soll eine gesetzliche Grundlage für eine fakultative grundbücherliche Sicherung der Erwerber durch zwei Sicherungsvarianten, nämlich eine Reallast des „Time-Sharing“ sowie eine Treuhänderhypothek, geschaffen und diese Sicherheiten dem Markt als Möglichkeit angeboten werden.

Inhalt:

Die wesentlichen Inhalte des Gesetzentwurfs sind Bestimmungen über

- die vorvertragliche Informationspflicht des Veräußerers,
- die Form und die Mindestinhalte von Nutzungsverträgen,
- die Sprache, in der die Vertragsurkunde abzufassen ist,
- das Rücktrittsrecht des Erwerbers,
- ein Verbot der vorzeitigen Annahme von Zahlungen des Erwerbers,
- grundbücherliche Sicherungsmittel und
- kollisionsrechtliche Fragen.

Alternativen:

Inhaltlich bieten sich zum Kern des Gesetzesvorhabens keine Alternativen, weil Österreich unionsrechtlich zur Umsetzung der Richtlinie verpflichtet ist.

Gesetzestechnisch bestünde auch die Möglichkeit, die umzusetzenden Regelungen in das Konsumentenschutzgesetz einzuarbeiten. Dies wird jedoch nicht vorgeschlagen, weil es sich um eine sehr spezifische Materie mit doch beträchtlichem Regelungsumfang handelt, weshalb eine eigenständige gesetzliche Lösung vorzuziehen ist.

Kosten:

Aus der Vollziehung dieses Gesetzes sind keine nennenswerten Auswirkungen auf den Bundeshaushalt zu erwarten.

EU-Konformität:

Die Verwirklichung dieses Gesetzesvorhabens ist gerade zur Herbeiführung eines EU-konformen Rechtsbestandes geboten.

Erläuterungen

Allgemeiner Teil

I. Einleitung

Das Gesetzesvorhaben handelt – auch wenn dieser fremdsprachliche Begriff im Gesetzestext nicht vorkommt – vom sogenannten „**Time-Sharing**“. Das ist primär ein durch wirtschaftliche Aspekte umrissenes Phänomen; rechtlich verbergen sich hinter diesem Begriff sehr verschiedene Erscheinungsformen. Im Kern ist dies eine spezifische Vermarktungs- und Verwertungsform für Ferienwohnungen, Ferienanlagen und Hotels. Der damit angesprochene Kunde erwirbt das Recht, etwa eine Ferienwohnung oder auch nur ein Hotelzimmer periodisch wiederkehrend jeweils durch einen – entweder schon von vornherein nach Tagen oder Wochen oder aber nach anderen Kriterien (beispielsweise nach Punkten) – bestimmten Zeitraum hindurch ausschließlich zu benützen. Ob Time-Sharing seine Ursprünge in der Schweiz und in den französischen Alpen hatte oder ob es zuerst in den USA entstand, kann dahingestellt bleiben; Faktum ist, daß es im letzten Jahrzehnt weltweit Verbreitung fand. Entscheidend für diese Entwicklung war der Umstand, daß den Interessenten eine eigentümerähnliche Rechtsposition – sei es unmittelbar an bestimmten Immobilien, sei es beispielsweise durch gesellschaftsrechtliche Beteiligung am Unternehmen – in Verbindung mit einem zeitlich begrenzten Nutzungsrecht angeboten wurde, wodurch gerade jene große Personengruppe angesprochen wurde, die sich alleiniges Eigentum an einem eigenen Ferienhaus oder Wohnungseigentum an einer Ferienwohnung nicht leisten konnte oder wollte. Die Attraktivität des Time-Sharing wurde durch die Einrichtung sogenannter „Tauschpools“ gesteigert, die eine Vielzahl von Ferienobjekten umfassen und durch die es zum Beispiel dem Teilzeitnutzungsberechtigten an einer Ferienwohnung in den österreichischen Alpen nach Maßgabe bestimmter Auswahl- und Zuweisungskriterien möglich ist, etwa ein Time-Sharing-Objekt in der Karibik urlaubsweise zu benützen.

Die rechtlichen Konstruktionen, in denen Time-Sharing angeboten wird, sind vielfältig. Diese Palette reicht von Miteigentum oder Fruchtgenuß an einer Liegenschaft oder dem Modell der Ausgabe von Aktien an einem Unternehmen, das Eigentümer der Ferienimmobilien ist, über Vereinssysteme und Treuhandmodelle bis hin zu Miet- oder Beherbergungsverträgen (vgl. zu diesen Erscheinungsformen des Time-Sharing *Villotti*, Time-Sharing von Ferienwohnungen in Österreich? *WoBl* 1990, 149; aus der deutschen Literatur *Gralka*, Time-Sharing bei Ferienhäusern und Ferienwohnungen [1986]; *Tönnes*, Zivilrechtliche Gestaltungsmöglichkeiten bei Ferienwohnrechten, *RIW* 1996, 124).

II. Die „Time-Sharing-Richtlinie“ der Europäischen Union

Der kommerzielle Erfolg des Time-Sharing war bald zunehmend von Problemen und Fehlentwicklungen begleitet. Die Anbieter wendeten häufig aggressive, überrumpelnde Werbe- und Akquisitionspraktiken an, durch die die so Umworbene oft zu übereilten, unüberlegten Vertragsabschlüssen veranlaßt wurden. Die den Interessenten gegebenen Informationen waren vielfach irreführend oder unvollständig, sodaß den Kunden oftmals ein falsches oder verzerrtes Bild über das Ferienobjekt, über die erworbene Nutzungsmöglichkeit oder über die erworbene Rechtsposition vermittelt wurde. In zahlreichen Fällen wurde die Problematik für die betroffenen Konsumenten noch dadurch verschärft, daß entweder schon auf Grund des grenzüberschreitenden Charakters des abgeschlossenen Vertrags oder aber auf Grund „taktischer“ Rechtswahl in den vom Anbieter vorgegebenen Vertragsbestimmungen eine dem Konsumenten fremde Rechtsordnung für die Beurteilung der Vereinbarung und der daraus sich wechselseitig ergebenden Rechte und Pflichten maßgeblich war. Gerade in diesem Zusammenhang war die Unterschiedlichkeit der einzelnen Rechtsordnungen in Ansehung des Verbraucherschutzes ein bedeutsames Erschwernis für einen Konsumenten, der beispielsweise infolge Überrumpelung geschlossenen Vertrag rückgängig machen oder sich sonst gegen die beschriebenen Praktiken zur Wehr setzen wollte. Auch weiterentwickelte Schutzbestimmungen in einem Staat müssen wirkungslos bleiben, wenn die Rechtsordnung eines anderen Staates, deren Anwendbarkeit der Time-Sharing-Unternehmer im Rahmen der Vertragsgestaltung herbeiführen kann, solche Standards nicht vorsieht.

Um diesen verbraucherschutzrechtlichen Defiziten zu begegnen, ersuchte das Europäische Parlament die Kommission bereits im Jahr 1988, einen Richtlinienvorschlag zur Beseitigung der verbraucherschutzrechtlichen Lücken im Bereich des Time-Sharing und zur Harmonisierung der dafür maßgeblichen einzelstaatlichen Rechtsvorschriften vorzulegen (Entschließung vom 13. 10. 1988 zu der Notwendigkeit, die Gesetzeslücke im Bereich des Teilzeiteigentums [„Time-Sharing“] zu schließen, *ABl. Nr. C 290* vom 14. 11. 1988, S. 148). Nach mehrjährigen Beratungen – an denen Österreich mangels damaliger Zugehörigkeit zur Europäischen Union nicht teilgenommen hatte – verabschiedeten das Europäische Parlament und der Rat der Europäischen Union am 26. Oktober 1994 die Richtlinie 94/47/EG zum

Schutz der Erwerber im Hinblick auf bestimmte Aspekte von Verträgen über den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien.

Diese Richtlinie wurde mit Beschluß des gemeinsamen EWR-Ausschusses vom 24. Februar 1995, ABl. Nr. L 83/94, in den Anhang XIX – Verbraucherschutz – des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum (EWR-Abkommen) aufgenommen. Obwohl Island die nach seinem Recht erforderliche Ratifizierung dieser Änderung noch nicht mitgeteilt hat, ist der genannte Beschluß dennoch – zumindest vorläufig – nach Art. 103 Abs. 2 des EWR-Abkommens anzuwenden. Der Anhang XIX verweist in seiner Einleitung auf das Protokoll 1 über horizontale Anpassungen. Gemäß Punkt 7 dieses Protokolls sind unter Rechten und Pflichten aus Richtlinien auch Rechte und Pflichten von Behörden, Unternehmen oder Einzelpersonen des EWR zu verstehen. Damit **erweitert sich der geographische Anwendungsbereich** der Richtlinie. Nach ihrem Art. 9 ist der durch die Richtlinie gewährte Schutz auch dann sicherzustellen, wenn sich die Immobilie im Hoheitsgebiet eines Mitgliedstaats der Europäischen Union befindet (Näheres dazu in den Ausführungen zu § 11). Über diese Anordnung hinaus ist infolge der Aufnahme der Richtlinie in den Verbraucherschutzrechtlichen Anhang zum EWR-Abkommen der Schutz des Erwerbers aber auch für den Fall zu gewährleisten, daß das **Nutzungsobjekt** (vgl. zu diesem Begriff die Ausführungen in Punkt 10 zu § 2) zwar außerhalb eines Mitgliedstaats der Europäischen Union, aber **in einem Vertragsstaat des EWR-Abkommens liegt**.

Zweck dieser Richtlinie ist es, „eine minimale Grundlage an gemeinsamen Vorschriften auf diesem Gebiet zu schaffen, die das ordnungsgemäße Funktionieren des Binnenmarktes und damit auch den Schutz der Erwerber gewährleisten“ (Punkt 2 der einleitenden Erwägungen zur Richtlinie). Die Richtlinie beschränkt sich – wie schon in ihrer Bezeichnung zum Ausdruck gebracht wird – auf bestimmte Aspekte der Vertragsabschlüsse, nämlich auf die Information über die Vertragsinhalte sowie auf die Einführung eines Rücktrittsrechts. Eine Harmonisierung der unterschiedlichen Rechtsvorschriften der Mitgliedstaaten über die Rechtsnatur der von der Richtlinie erfaßten Verträge und Rechte wurde zur Erfüllung dieser primär angestrebten Ziele (Funktionieren des Binnenmarktes und Erwerberschutz) nicht als erforderlich angesehen und deshalb auch nicht unternommen. Die Richtlinie will also „weder regeln, inwieweit Verträge über die Teilzeitnutzung einer oder mehrerer Immobilien in den Mitgliedstaaten geschlossen werden können, noch die Rechtsgrundlagen dieser Verträge festlegen“ (Punkt 4 der einleitenden Erwägungen zur Richtlinie).

Inhalte der Richtlinie sind – neben der Umschreibung ihres sachlichen Geltungsbereichs (Art. 1) und verschiedenen Begriffsbestimmungen (Art. 2) – vor allem Regelungen über die vorvertragliche Informationspflicht des Verkäufers (Art. 3), über Form, Inhalt und Sprache des Nutzungsvertrags (Art. 4), über ein Recht des Erwerbers zum Rücktritt (Art. 5) und die Wirkung eines solchen Rücktritts auf Kreditverträge zur Finanzierung des vom Erwerber zu zahlenden Entgelts (Art. 7), über ein Verbot von Anzahlungen vor Ablauf der Rücktrittsfrist (Art. 6), über den zugunsten des Erwerbers einseitig zwingenden Charakter der durch die Richtlinie vorgesehenen Rechte und Pflichten (Art. 8) und über die Gewährleistung des durch die Richtlinie statuierten Erwerberschutzes auch bei Anwendbarkeit des Rechts eines Drittlandes (Art. 9). Die Richtlinie überläßt es den Mitgliedstaaten, die Folgen der Nichtbeachtung ihrer Bestimmungen zu regeln (Art. 10). Sie läßt den Mitgliedstaaten ausdrücklich die Möglichkeit offen, in dem von ihr erfaßten Bereich auch Vorschriften zu erlassen oder beizubehalten, die aus Sicht des Erwerberschutzes noch vorteilhafter sind (Art. 11).

Nach Art. 12 haben die Mitgliedstaaten die Richtlinie spätestens 30 Monate nach ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften innerstaatlich umzusetzen. Diese Veröffentlichung erfolgte am 29. Oktober 1994 zu ABl. Nr. L 280/83. Die Frist für die Umsetzung der Richtlinie endet daher am 29. April 1997.

Zum Zweck vollständiger und erleichterter Information ist in der Anlage die Richtlinie samt Anhang in ihrem vollen Wortlaut wiedergegeben.

III. Vorarbeiten; Art der Umsetzung

Als ersten Schritt zur Erfüllung der sich aus Art. 12 der Richtlinie ergebenden Rechtssetzungsverpflichtung erstellte das Bundesministerium für Justiz einen Vorentwurf für ein Teilzeitnutzungsgesetz. Eine denkbare Alternative zur Schaffung eines eigenen Gesetzes bestünde im Einbau der neuen Regelungen in das Konsumentenschutzgesetz, zumal die auf Grund der Richtlinie zu erlassenden Bestimmungen ja durchwegs dem zivilrechtlichen Verbraucherschutz zuzurechnen sind. Für den hier vorgeschlagenen Weg, nämlich für ein **eigenständiges Gesetz**, spricht jedoch der Umstand, daß es sich beim Time-Sharing doch um eine sehr eingegrenzte, spezifische Materie handelt. Hinzu kommt, daß der von der Richtlinie vorgegebene Regelungsumfang durchaus beträchtlich ist und daß weiters mit der Anordnung

des Art. 9 (Gewährung des Erwerberschutzes unabhängig vom jeweils anwendbaren Recht) der Ausgangspunkt für recht komplexe kollisionsrechtliche Bestimmungen gesetzt wurde, deren gesetzestechnische Positionierung in einem Hauptstück des Konsumentenschutzgesetzes systematisch unglücklich gewesen wäre. Aus all diesen Gründen wurde vorgesehen, der Umsetzungsverpflichtung durch die Schaffung eines neuen Gesetzes nachzukommen.

Zur Beratung dieses Umsetzungsvorhabens wurde beim Bundesministerium für Justiz **eine Arbeitsgruppe „Time-Sharing“** eingerichtet, der Vertreter des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten, des Bundesministeriums für Gesundheit und Konsumentenschutz, der Wirtschaftskammer Österreich, der Bundesarbeitskammer, des Österreichischen Rechtsanwaltskammertags, der Österreichischen Notariatskammer, Vertreter der Time-Sharing-Branche und in einer späteren Phase auch Vertreterinnen der Lehre angehörten. Gegenstand der Arbeitsgruppengespräche waren zum einen die Frage, in welcher Weise die Vorgaben der Richtlinie in die österreichische Rechtsordnung eingeführt werden sollten, zum anderen aber auch Überlegungen darüber, ob in Einzelbereichen aus Gründen des Konsumentenschutzes über die Norminhalte der Richtlinie hinausgegangen werden sollte. Auf der Grundlage dieser Beratungsergebnisse wurde der Vorentwurf des Bundesministeriums für Justiz, der sich im wesentlichen auf die Umsetzung der Richtlinieninhalte beschränkte, modifiziert und weiterentwickelt und so ein **Ministerialentwurf** für ein Teilzeitnutzungsgesetz erstellt, der Ende August 1996 zur allgemeinen Begutachtung versendet wurde.

Der Ministerialentwurf traf im Begutachtungsverfahren großteils auf sehr positive Resonanz, dies bereits unter Berücksichtigung des Umstands, daß infolge der gemeinschaftsrechtlichen Verpflichtung zur Umsetzung der „Time-Sharing-Richtlinie“ dem Grunde nach keine Alternative zu diesem Regelungsvorhaben besteht. Im einzelnen wurden aber auch zahlreiche Anregungen und Vorschläge erstattet, die bei den weiteren Arbeiten auch weitgehend Berücksichtigung fanden. Das Gesetzesvorhaben wurde überdies am 6. November 1996 im Rahmen des von den Professoren *F. Bydlinski* und *Koziol* sowie vom Vizepräsidenten des OGH i. R. *Schubert* veranstalteten Privatissimums aus Privatrecht an der Rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Wien vor- und zur Diskussion gestellt; auch der dabei gepflogene Meinungsaustausch mit den teilnehmenden Vertretern der Rechtswissenschaft und der Rechtsberufe erbrachte neue Aspekte und Überlegungen. Unter Bedachtnahme auf diese Stellungnahmen und Äußerungen wurde der Gesetzentwurf überarbeitet und in der neuen Fassung nochmals in der Arbeitsgruppe „Time-Sharing“ besprochen. Dabei wurde unter den Arbeitsgruppenmitgliedern fast in allen noch zur Debatte stehenden Fragen dogmatischer oder rechtspolitischer Art ein Konsens erreicht. Der nun unter Verwertung auch der Resultate dieser Beratungen ausgearbeitete Gesetzentwurf kann sich somit grundsätzlich auf breite Zustimmung von den Vertretern aller beteiligten Interessenkreise stützen.

IV. Hauptgesichtspunkte des Entwurfs

1. Der überwiegende Teil der Entwurfbestimmungen ist bereits durch die Regelungen der Richtlinie grundgelegt. Doch bedürfen die zum Teil recht allgemein gehaltenen Formulierungen der Richtlinie einer am österreichischen Rechtsbestand orientierten Konkretisierung. **Manche Regelungen überläßt die Richtlinie** von vornherein **zur Gänze den Mitgliedstaaten**, so beispielsweise die Form der Rücktrittserklärung (Art. 5 Nr. 2 der Richtlinie), die näheren Bestimmungen über die Auflösung des Kreditvertrags (Art. 7) oder die Sanktionierung von Verstößen gegen die Normen der Richtlinie (Art. 10).

2. Bei jenen Bestimmungen des Entwurfs, für die eine umzusetzende Vorgabe in der Richtlinie bestand, mußten die Regelungen an die Systematik des österreichischen Zivilrechts **adaptiert**, mit bereits bestehenden inländischen Vorschriften verwandten Charakters – vornehmlich mit dem Konsumentenschutzgesetz – in Inhalt und Formulierung **harmonisiert** und **terminologisch** an die österreichische Rechtssprache **angepaßt** werden. Als Beispiel sei etwa die Regelung des Rücktrittsrechts in § 6 genannt, die in ihrer textlichen Gestaltung weitgehend an § 3 KSchG angelehnt wurde. Einige Begriffe und Formulierungen wurden entweder zur Gänze oder nur mit geringfügigen Änderungen aus dem Mietrechtsgesetz übernommen, wenn der dahinterstehende Regelungswille auf den hier gegebenen Zusammenhang übertragbar war (hier sei nur exemplarisch auf die in § 3 Abs. 1 des Entwurfs verwendeten Begriffe „Erhaltung“ und „Verwaltung“ oder den dort ebenfalls verwendeten, in mietrechtlichen Zusammenhängen herausgebildeten Begriff der „Bewirtschaftungskosten“ verwiesen). Weiters mußte beispielsweise der in der Richtlinie verwendete Begriff der „Immobilie“ zur Übereinstimmung mit österreichischer Gesetzesterminologie allgemein durch den Terminus der „unbeweglichen Sache“ (vgl. § 293 ABGB) und im speziellen durch den Begriff des „Nutzungsobjekts“ (vgl. § 2 Z 5 HeizKG; vgl. auch den im WGG verwendeten Begriff „Nutzungsgegenstand“) ersetzt werden.

3. Manche Regelungen der Richtlinie wurden zur Gewährleistung eines in sich möglichst geschlossenen Verbraucherschutzes **modifiziert oder geringfügig erweitert**; Grundlage solcher Abweichungen von den Vorgaben der Richtlinie ist deren Art. 11, wonach die Mitgliedstaaten vorteilhaftere Vorschriften zum Schutz des Erwerbers in dem unter die Richtlinie fallenden Bereich erlassen oder beibehalten dürfen. So wurde zum Beispiel das einschränkende Definitionsmerkmal in Art. 2 erster Gedankenstrich der Richtlinie, wonach nur solche Nutzungsrechte von den Regelungen erfaßt sein sollten, die sich nicht auf weniger als eine Woche im Jahr erstrecken, in dieser Form nicht in die Begriffsbestimmung des § 2 Abs. 1 des Entwurfs übernommen. Zum einen wären Vertragskonstruktionen denkbar, die keine jährlich wiederkehrende Nutzung, sondern beispielsweise nur eine solche alle zwei Jahre vorsehen. Zum anderen wäre es bei Übernahme einer zeitlichen Untergrenze von einer Woche den Time-Sharing-Unternehmern an die Hand gegeben, durch Rechtseinräumungen etwa nur für sechs Tage im Jahr dem Anwendungsbereich des Gesetzes zu entgehen. Tatsächlich gibt es in der Praxis auch Nutzungsrechte für nur wenige Tage im Jahr; überdies könnte bei einer zeitlichen Untergrenze die Geltung der Regelung für die in der Praxis nicht seltenen Punktesysteme fraglich sein. Aus all diesen Gründen wird zur Vermeidung von Gesetzeslücken, aber durchaus in bewußter Erweiterung gegenüber der Richtlinie nicht auf ein jährliches Nutzungsrecht für mindestens eine Woche, sondern nur auf eine wiederkehrende Benutzungsmöglichkeit ohne zeitliches Limit nach unten abgestellt.

Ein weiteres Beispiel für die Abrundung des Verbraucherschutzes durch systemkonforme Erweiterung der Richtlinieninhalte liegt etwa in der Bestimmung des § 3 über die Informationsschrift. Hier wurde beispielsweise – über die Vorgaben von Art. 3 Abs. 1 der Richtlinie und ihres Anhangs hinaus – vorgesehen, daß die Informationsschrift auch Angaben über das Baujahr, die Ausstattung und den Erhaltungszustand des Nutzungsobjekts (§ 3 Abs. 1 Z 1 lit. c) oder über das Vorhandensein allfälliger Instandhaltungsrücklagen und über die voraussichtlichen Kosten für die Erhaltung des Nutzungsobjekts (§ 3 Abs. 1 Z 1 lit. e) enthalten muß.

Gemäß Art. 3 Abs. 1 und 2 der Richtlinie und Buchstabe l ihres Anhangs muß in der Informationsschrift und in der Vertragsurkunde die Person angegeben sein, der ein etwaiger Rücktritt mitzuteilen ist; das Fehlen dieser Angabe führt gemäß Art. 5 Nr. 1 zweiter Gedankenstrich zur Verlängerung der Rücktrittsfrist. Nun kann es aber sein, daß bei Fehlen dieser Information der Erwerber, der in der Regel keine Kenntnis über den Aufbau der Vertriebskette und über die diesbezügliche Zuordnung seines unmittelbaren Verhandlungspartners hat, seine Rücktrittserklärung nicht gegenüber dem Veräußerer, sondern dieser ihm einzig persönlich bekannten Person gegenüber abgibt. In einer solchen Konstellation könnte es fraglich sein, ob die Rücktrittserklärung auch die vom Erwerber gewünschten Wirkungen entfaltet. Gegen eine Unwirksamkeit der Rücktrittserklärung muß auch die Verlängerung der Rücktrittsfrist um drei Monate keinen ausreichenden Schutz bieten, wenn das dargestellte Versehen des Erwerbers erst später aufgeklärt wird. Deshalb wird in § 6 Abs. 3 des Entwurfs – um ein drittes Beispiel einer systemgerechten Erweiterung der Richtlinienregelungen anzuführen – in Anlehnung an § 3 Abs. 4 KSchG vorgesehen, daß bei Fehlen der Angabe über die Person des Erklärungsempfängers die Rücktrittserklärung auch an den vom Veräußerer Beauftragten, der an den Vertragsverhandlungen mitgewirkt hat, gerichtet werden kann.

4. Die in der Praxis aufgetretenen Übelstände im Zusammenhang mit dem Time-Sharing beschränkten sich nicht auf unseriöse Werbepraktiken. Ein mindestens ebenso gravierendes Problem liegt in der Tatsache, daß es in letzter Zeit mehrfach zu Insolvenzen von Time-Sharing-Unternehmen kam, durch die die Erwerber einerseits ihre Nutzungsrechte an den Objekten verloren und andererseits auch die von ihnen entrichteten Zahlungen nicht oder weitgehend nicht mehr zurückerhielten. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage nach einer Sicherstellung der Erwerber, namentlich durch grundbücherliche Sicherungsmechanismen. Die Time-Sharing-Richtlinie der Europäischen Union enthält keine Bestimmungen über die Insolvenzsicherung der Erwerber. Gleichwohl wurden bei den Beratungen der Arbeitsgruppe „Time-Sharing“ eingehende Überlegungen darüber angestellt, **ob über die Inhalte der Richtlinie hinaus grundbücherliche Sicherungsmodelle** vorgesehen und wie sie ausgestaltet sein sollten. Für die Aufnahme solcher Sicherungsbestimmungen in den Gesetzentwurf wurden neben den schon geschilderten praktischen Problemfällen im wesentlichen zwei Argumente ins Treffen geführt. Zum einen wurde auf das (mittlerweile als Gesetz beschlossene) Regelungsvorhaben eines Bauträgervertragsgesetzes (BGBl. I Nr. 7/1997) hingewiesen, das für einen artverwandten Bereich – nämlich für den Bauträgervertrag – ebenfalls verschiedene Mechanismen zur Absicherung der Erwerber gegen eine Insolvenz des Bauträgers vorsieht. Tatsächlich ist die dort gegebene Problemlage mit jener, die im Zusammenhang mit einer Insolvenz des Time-Sharing-Unternehmers auftreten kann, durchaus vergleichbar. Zum anderen wurde erwogen, daß eine gesetzliche Regelung des Time-Sharing ohne Erwerberschutz auch für den Fall einer Insolvenz des Veräußerers ein falsches Signal an die

Konsumenten sein könnte. Die jetzt gerade durch die erwähnten Insolvenzfälle eher skeptischen und damit vorsichtigen Konsumenten könnten auf Grund eines nur die Vorgaben der Richtlinie umsetzenden „Time-Sharing-Gesetzes“ irrigerweise annehmen, durch diese Regelung umfassenden Schutz – also auch für den Insolvenzfall – zu erhalten. Diese Fehlmeinung könnte durch entsprechende Werbestrategien von Time-Sharing-Unternehmern (die bei der Vermarktung ihrer Angebote mit Sicherheit darauf hinweisen würden, entsprechend dem Teilzeitnutzungsgesetz vorzugehen) gefördert werden. Eine solche gesetzliche Regelung würde somit bei den Konsumenten ein Vertrauen erwecken, das sie wegen Fehlens von Insolvenzschutzregeln nicht einlösen könnte. Auf diese Weise könnte die Zielsetzung der Neuregelung – nämlich eine Verbesserung des Verbraucherschutzes – partiell geradezu in ihr Gegenteil verkehrt werden.

Um einer solchen Entwicklung entgegenzuwirken, werden in § 10 die Voraussetzungen für eine grundbücherliche Sicherung der Erwerber in zwei Varianten geschaffen. Dabei handelt es sich zum einen um die Reallast des Betreibens der Teilzeitnutzungsanlage, die auf die dingliche Sicherung der erworbenen Nutzung selbst abzielt, zu der in aller Regel ja auch ein aktives Handeln des Time-Sharing-Unternehmers vonnöten ist. Zum anderen ist in Anlehnung an § 157f Abs. 3 KO, § 63 Abs. 3 AO und § 11 Abs. 2 des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG) eine Treuhänderhypothek vorgesehen, durch die zumindest die vom Erwerber entrichteten Zahlungen bzw. die daraus allenfalls resultierenden Rückforderungsansprüche des Erwerbers sichergestellt werden sollen. Diese beiden Sicherungsmittel werden nicht etwa obligatorisch für jeden Time-Sharing-Vertrag vorgeschrieben; sie werden der Praxis vielmehr fakultativ angeboten. Der Grund dafür liegt schon darin, daß die rechtlichen Konstruktionen des Time-Sharing zu unterschiedlich sind, als daß ein für jeden Fall verpflichtendes Sicherungsmodell statuiert werden könnte. In manchen Erscheinungsformen des Time-Sharing werden die beiden in § 10 als Möglichkeit umschriebenen Varianten gar nicht realisierbar sein. Doch knüpft sich an diese Regelung die Erwartung, daß in der Praxis durchaus zahlreich davon Gebrauch gemacht werden wird, daß es die mit einer solchen grundbücherlichen Sicherung operierenden Unternehmer auch nicht verabsäumen werden, die damit einhergehende Steigerung des Schutzstandards herauszustellen, und daß damit letztlich auch ein Schritt dazu gesetzt wird, das Ansehen des Time-Sharing in der Verbrauchermeinung wieder zu heben. Zu den Einzelheiten dieser Sicherungsinstrumente sei auf die Ausführungen zu § 10 verwiesen.

5. Im Begutachtungsverfahren wurden einige Vorschläge für **zusätzliche Inhaltselemente** des Gesetzes erstattet, denen aus verschiedenen Gründen **nicht** gefolgt wurde. Eine dieser Anregungen ging dahin, zur Vermeidung einer allzu langen Bindungsdauer für den Erwerber und der Unsicherheit einer diesbezüglichen Beurteilung nach § 879 ABGB ein unabdingbares **Auflösungsrecht des Erwerbers** nach Ablauf von fünf Jahren vorzusehen. Im Hinblick auf die Bestimmung des § 6 Abs. 1 Z 1 KSchG erscheint aber eine solche Regelung entbehrlich. Sie wäre im übrigen auch nicht unproblematisch, zumal sie ja auch generelle Anordnungen darüber enthalten müßte, welche Rechtsfolgen sich an eine solche Auflösung knüpfen, insbesondere ob der Erwerber einen Teil des von ihm geleisteten Gesamtentgelts wieder zurückfordern könnte und wie dieser Rückforderungsanspruch zu berechnen wäre; eine generalisierende Regelung dieser Fragen wäre aber angesichts der Verschiedenheit der Time-Sharing-Modelle und der in der Praxis auftretenden Vertragsgestaltungen nur schwer möglich. Andere Vorschläge zielten in die Richtung, für die ordnungsgemäße Fertigstellung des Nutzungsobjekts bzw. für die Rückzahlung von Vorausleistungen für den Fall unterliegender Fertigstellung zwingend **Sicherheiten nach dem Vorbild des Bauträgervertragsgesetzes** vorzusehen. Dazu sei bemerkt, daß ein Teilzeitnutzungsvertrag durchaus auch die Tatbestandsmerkmale eines Bauträgervertrags im Sinn des § 2 Abs. 1 BTVG aufweisen könnte und diesfalls unter den Voraussetzungen des § 1 Abs. 1 BTVG (auch) den Bestimmungen jenes Gesetzes unterläge. Das Bauträgervertragsgesetz ist aber nach seiner letzterwähnten Bestimmung nur auf Bauträgerverträge anzuwenden, bei denen der Erwerber vor der Fertigstellung vereinbarungsgemäß Zahlungen von mehr als 2 000 S pro Quadratmeter Nutzfläche zu leisten hat. Dies wird im Bereich des Time-Sharing häufig nicht der Fall sein. Bei Schaffung des Bauträgervertragsgesetzes hatte der Gesetzgeber jedoch gute Gründe dafür, die doch mit einem gewissen Aufwand verbundenen Sicherungsmechanismen dieses neuen Regelungswerks nur für Erwerber von Leistungen ab einer bestimmten Größenordnung vorzusehen. Es besteht nun aber kein Anlaß dafür, gerade für Teilzeitnutzungsverträge diese Betragsschwelle entweder herabzusetzen oder gänzlich entfallen zu lassen.

V. Gesetzgebungskompetenz

Die im Gesetzentwurf vorgeschlagenen Regelungen sind mit einer Ausnahme zivilrechtlicher Natur, sodaß nach dem Kompetenztatbestand des Art. 10 Abs. 1 Z 6 B-VG dafür der Bund zur Gesetzgebung und Vollziehung berufen ist. Die erwähnte Ausnahme betrifft die vorgesehenen Verwaltungsstrafbestimmungen; auch hier kommt gemäß Art. 10 Abs. 1 Z 8 B-VG („Angelegenheiten des Gewerbes und der Industrie“) die Gesetzgebungskompetenz dem Bund zu.

VI. Kosten (Auswirkungen auf den Bundeshaushalt)

Hier ist zunächst darauf hinzuweisen, daß Time-Sharing ja kein ausgesprochenes Massenphänomen ist, sodaß Änderungen seiner rechtlichen Rahmenbedingungen schon von vornherein keine wesentlichen Änderungen in der Belastung der Gerichte (die für die Vollziehung dieser Regelungen zuständig sind) bewirken können. Mit dem nunmehrigen Vorhaben wird einerseits die Information des Konsumenten verbessert und das vertragliche Verhältnis zwischen Time-Sharing-Unternehmen und ihren Kunden dadurch auf eine qualifiziertere Grundlage gestellt; andererseits wird ein befristetes, aber an keine inhaltlichen Voraussetzungen geknüpftes Rücktrittsrecht geschaffen. Beide Maßnahmen sind dazu geeignet, das Konfliktpotential zwischen professionellen Anbietern und Time-Sharing-Kunden zu verringern; von ihnen ist somit – unter nochmaligem Hinweis auf die äußerst marginale Bedeutung dieses Bereichs für den Gerichtsalltag – tendenziell eher eine Entlastung der Gerichte als das Gegenteil zu erwarten. Das zwar fakultativ konzipierte, aber von der Praxis sicherlich angenommene Sicherungsmittel der Treuhänderhypothek könnte zu – wenngleich verhältnismäßig nur sehr geringfügigen – Mehreinnahmen an Eintragungsgebühren führen (für das zweite, im Entwurf erwähnte Sicherungsmodell der Reallast gilt dies nicht, weil das Gerichtsgebührengesetz dafür keine Eintragungsgebühren vorsieht).

VII. EU-Konformität

Die Verwirklichung dieses Gesetzesvorhabens ist gerade zur Herbeiführung eines EU-konformen Rechtsbestandes geboten. Soweit im Gesetzentwurf zugunsten der Erwerber über die Regelungen der Time-Sharing-Richtlinie hinausgegangen wird, ist dies durch Art. 11 der Richtlinie gedeckt.

Besonderer Teil

Zu § 1:

1. In **Abs. 1** wird – im Zusammenhalt mit den Begriffsbestimmungen des § 2 – der Anwendungsbereich des Gesetzes umschrieben. Es geht also um gesetzliche Regelungen für bestimmte Vertragsabschlüsse. Es braucht in dieser einleitenden Bestimmung nicht eigens erwähnt zu werden, daß mit diesen Regeln **auch der vorvertragliche Kontakt** zwischen den potentiellen Vertragspartnern erfaßt wird, wie dies ja dann sogleich durch die Anordnung des § 3 über die Informationsschrift deutlich wird. Auch das Siebzehnte Hauptstück des ABGB ist mit der Bezeichnung „Von Verträgen und Rechtsgeschäften überhaupt“ überschrieben, und doch behandelt es auch zeitliche Phasen, in denen der Vertragsabschluß noch nicht zustande gekommen ist (§§ 862, 863, 884, 936), und wird aus seinen Bestimmungen auch die Lehre über vorvertragliche Sorgfaltspflichten abgeleitet (vgl. nur *Dittrich/Tades*, ABGB³⁴ E 16 zu § 861).

2. In Abs. 1 werden überdies die **Vertragspartner** erstmals genannt. Es handelt sich – wie aus der Begriffswahl und dem beigefügten Klammerzitat erkennbar ist – um **Verbraucher** und **Unternehmer** im Sinn des Konsumentenschutzgesetzes. Durch die Verwendung des konsumentenschutzrechtlichen Verbraucher- und Unternehmerbegriffs ist gewährleistet, daß für die Verträge, die von diesem Gesetz erfaßt werden sollen, subsidiär die allgemeinen Bestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes gelten. Aus der Formulierung des Abs. 1 geht unzweifelhaft hervor, daß dem Verbraucher im hier gegebenen Zusammenhang die Stellung des Rechtserwerbers und dem Unternehmer die Stellung des Rechtsveräußerers zukommt; eine eigene Definition der später im Gesetzestext verwendeten Begriffe „Erwerber“ und „Veräußerer“ ist daher entbehrlich.

Da sich der Entwurf mit Ausnahme nur der grundbücherlichen Sicherung ausschließlich Aspekten im Zusammenhang mit dem Vertragsabschluß und mit der vorvertraglichen Informationspflicht widmet, werden die Vertragsparteien auch mit Begriffen bezeichnet, die sie mehr als Vertragsschließende charakterisieren, nämlich eben mit „**Veräußerer**“ und „**Erwerber**“. Die nachfolgende Phase des bereits bestehenden und aufrecht bleibenden Vertrags rückt demgegenüber im Entwurf gänzlich in den Hintergrund, weshalb Termini, die eher diese Phase betont hätten, wie etwa „Nutzungsgeber“ oder „Unternehmer“ bzw. „Nutzungsberechtigter“ oder „Nutzer“, nicht gewählt wurden.

3. Die **Einschränkung** des Geltungsbereichs dieses Gesetzes **auf Verbrauchergeschäfte** hat ihr Vorbild in der Begriffsbestimmung in Art. 2 vierter Gedankenstrich der Richtlinie, wo zum Begriff des „Erwerbers“ ausgeführt ist, daß dieser bei den unter diese Richtlinie fallenden Vertragsabschlüssen für einen Zweck handelt, der als außerhalb seiner Berufsausübung liegend betrachtet werden kann. Im Zusammenhang mit den einleitenden Erwägungen zur Richtlinie, in denen der Schutz der Verbraucher ausdrücklich erwähnt wird (Punkt 14), zeigt sich aus dieser Passage, daß die Schutzbestimmungen der Richtlinie nur für Verbrauchergeschäfte gedacht sind (vgl. auch die mit dieser Passage in Zusammenhang stehenden Überlegungen über die Anknüpfung an bestimmte Zwecke in der Definition des Begriffs

„Teilzeitnutzungsrecht“ in § 2 Abs. 1). Bei anderen Vertragsverhältnissen könnte auch eine Schutzwürdigkeit des Erwerbers nicht in dieser allgemeinen Form angenommen werden.

Im übrigen wurde bereits bei der Übernahme der Regelungen der Produkthaftungsrichtlinie das in deren Art. 7 Buchstabe c negativ (und zwar als Haftungsausschlußgrund) formulierte Tatbestandsmerkmal der Herstellung oder des Vertriebs außerhalb des Rahmens der beruflichen Tätigkeit in gleicher Weise in die österreichische Gesetzsterminologie „übersetzt“, nämlich – positiv – durch Verwendung des Unternehmerbegriffs des § 1 KSchG in § 1 des Produkthaftungsgesetzes. Diese Umschreibung wurde von Vertretern der EG-Kommission nach Prüfung der EG-Konformität der österreichischen Rechtsordnung als richtlinienkonform bezeichnet (vgl. die Erläuterungen zur RV für ein Bundesgesetz zur Anpassung des PHG an das EWR-Abkommen, 648 BlgNR 18. GP, 3).

4. In der einleitenden Umschreibung des Geltungsbereichs in Abs. 1 ist der Rechtserwerber im Singular genannt („ein Verbraucher“). Dies schließt jedoch nicht aus, daß mehrere Personen ein Teilzeitnutzungsrecht erwerben und diesbezüglich miteinander in Rechtsgemeinschaft (§§ 825 ff. ABGB) stehen. Anders als im Wohnungseigentumsrecht kann ein Teilzeitnutzungsrecht – sofern es nicht in der Rechtsform des Wohnungseigentums konstruiert ist – also auch einer Mehrheit von Personen (besonders auch solchen, die nicht Ehegatten sind) zustehen.

5. Der in der Umschreibung des Geltungsbereichs verwendete Begriff des Teilzeitnutzungsrechts wird in § 2 Abs. 1 näher umschrieben.

6. Das **Objekt eines Teilzeitnutzungsrechts** ist in Abs. 1 noch nicht genannt; es ergibt sich sodann aus den Begriffsbestimmungen des § 2, vor allem aus der Definition des Begriffs „Nutzungsobjekt“ in § 2 Abs. 3. Doch sei schon hier auf zweierlei hingewiesen: Zum einen muß Gegenstand eines Teilzeitnutzungsrechts nicht notwendigerweise eine unbewegliche Sache im Rechtssinn sein; auch ein Vertrag über Time-Sharing an einem Superädifikat (§ 435 ABGB) unterliegt den Bestimmungen dieses Gesetzes. Zum zweiten beziehen sich Teilzeitnutzungsrechte in ihrem Kern zwar primär auf Gebäude und Gebäudeteile, wie dies ja auch durch die Umschreibung des Begriffs „Nutzungsobjekt“ in § 2 Abs. 3 deutlich wird. Doch können auch unbebaute Flächen (wie zum Beispiel die Grünflächen einer Ferienanlage) Gegenstand einer Nebenleistungspflicht aus einem Teilzeitnutzungsvertrag und damit Rechtsobjekt sein.

7. Im ersten Satz des **Abs. 2** wird zur Vermeidung von Zweifelsfragen darüber, ob durch dieses Gesetz anderen Normen derogiert wird, ausdrücklich festgehalten, daß **andere Vorschriften, die für den Erwerber** in concreto **günstiger** sind, **unberührt** bleiben. Als wichtigstes Beispiel ist hier das Mietrechtsgesetz zu nennen. Wenn ein Vertragsverhältnis nach seiner Ausgestaltung sowohl unter das Teilzeitnutzungsgesetz als auch unter das Mietrechtsgesetz fällt, bleiben die mietrechtlichen Schutzbestimmungen dafür uneingeschränkt anwendbar. Eine gleichlautende Bestimmung findet sich auch in § 1 Abs. 2 BTVG.

8. Im zweiten Satz des Abs. 2 wird angeordnet, daß die Bestimmungen dieses Gesetzes **zugunsten des Erwerbers einseitig zwingend** sind. Eine im Wortlaut weitgehend identische Anordnung enthält § 2 Abs. 2 KSchG; eine inhaltsgleiche Bestimmung wurde auch in § 1 Abs. 2 BTVG aufgenommen.

Zu § 2:

1. In der in der Richtlinie in Art. 2 erster Gedankenstrich gegebenen Definition des Begriffs „Vertrag“ sind auch die wesentlichen Definitionsmerkmale des Teilzeitnutzungsrechts enthalten. Im Gesetzentwurf wird aus Gründen der Klarheit und Lesbarkeit die Definition des Begriffs „Teilzeitnutzungsrecht“ von jener des Begriffs „Teilzeitnutzungsvertrag“ getrennt. In **Abs. 1** wird der Terminus **„Teilzeitnutzungsrecht“** im wesentlichen unter Übernahme der Begriffsmerkmale der Richtlinie bestimmt. Der Vorgabe der Richtlinie entspricht es, eine **Mindestlaufzeit** des Rechts **von drei Jahren** zu fordern. Auf die Vielfalt der praktischen Erscheinungsformen des Time-Sharing weist die ebenfalls aus der Richtlinie übernommene Wendung hin, wonach es sich um ein dingliches oder obligatorisches Recht handeln kann. An dieser Stelle sei auf einen offensichtlichen Druckfehler bei der Veröffentlichung der Richtlinie im Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften hingewiesen. Dort findet sich die Wortgruppe „ein dringliches Recht“. Aus dem Gesamtzusammenhang ergibt sich ohne jeden Zweifel, daß dies richtigerweise „dingliches Recht“ hätte heißen sollen.

2. Eines der wichtigsten Charakteristika des Time-Sharing und damit auch des Teilzeitnutzungsrechts im Sinn von Richtlinie und Gesetzentwurf besteht darin, daß sich das Recht während seiner Gesamtdauer (die bestimmt oder unbestimmt sein kann, aber im erstgenannten Fall – wie erwähnt – mindestens drei Jahre betragen muß) nicht auf den gesamten Zeitraum bezieht, sondern einen Anspruch auf **Nutzung nur für einen** wiederkehrenden, **begrenzten Zeitraum** verschafft; dies kommt ja auch in den Bezeichnungen „Time-Sharing“ und „Teilzeitnutzungsrecht“ zum Ausdruck. So kann das Recht etwa – je nach Time-

Sharing-System – im Nutzungsanspruch für beispielsweise zwei Wochen in jedem Jahr oder im Verbrauch einer bestimmten Anzahl von Wertpunkten, denen nach Urlaubsobjekt und Saison unterschiedliche Nutzungszeiten entsprechen, bestehen. Wenn sich ein Nutzungsrecht hingegen zeitlich unbegrenzt auf das ganze Jahr bezieht, kann eben nicht mehr von einer Teilzeitnutzung gesprochen werden und wäre demgemäß dieses Gesetz darauf nicht anwendbar. Aus welchen Überlegungen die für den Teilzeitraum in der Richtlinie genannte Untergrenze von einer Woche nicht übernommen und das einschränkende Begriffsmerkmal „Zeitraum **des Jahres**“ in Art. 2 erster Gedankenstrich der Richtlinie durch das den Geltungsbereich erweiternde Adverb „wiederkehrend“ ersetzt wird, wurde bereits im Allgemeinen Teil der Erläuterungen zu Punkt IV.3 näher begründet.

3. Im Ministerialentwurf wurde für das Vorliegen eines Teilzeitnutzungsrechts in § 2 Abs. 1 noch als notwendiges Begriffsmerkmal vorgesehen, daß die Benützung des Nutzungsobjekts **zu Erholungs-, Freizeit- oder ähnlichen Zwecken** eingeräumt werde. Dabei wurde – wie schon für die Umschreibung des Geltungsbereichs des Gesetzes – an die Definition der Richtlinie für den Terminus „Erwerber“ in Art. 2 vierter Gedankenstrich und im besonderen an die darin enthaltene Einschränkung des Vertragsabschlusses zu einem außerhalb der Berufsausübung liegenden Zweck angeknüpft und daraus (auch) abgeleitet, daß vom Begriff des Teilzeitnutzungsrechts nur solche Rechte erfaßt werden sollten, die die Benützung eines Objekts zu anderen Zwecken als zur Berufsausübung zum Gegenstand haben. Im Ministerialentwurf wurde das sich aus diesem Verständnis ergebende Eingrenzungsmerkmal – in positiver Formulierung (nämlich eben durch Bezugnahme auf Erholungs-, Freizeit- oder ähnliche Zwecke) – in die Definition von „Teilzeitnutzungsrecht“ aufgenommen. Dahinter stand auch die Überlegung, daß zu „normalen“ Wohnzwecken genutzte Objekte nach den Intentionen der Richtlinie nicht von deren Regelungen erfaßt werden sollten (zudem in Punkt 6 der einleitenden Erwägungen zur Richtlinie „Hotels, Ferienanlagen und vergleichbare Wohnanlagen für **Touristen**“ genannt sind). Schließlich sollte die Wendung „zu Erholungs-, Freizeit- oder ähnlichen Zwecken“ einer spezifischen, rechtssystematischen Zielsetzung dienen, nämlich der möglichst weitgehenden Trennung zwischen den Rechtskreisen des Mietrechtsgesetzes und des Teilzeitnutzungsgesetzes (und zwar unbeschadet der Günstigkeitsregel des § 1 Abs. 2 erster Satz des Entwurfs). Im Hinblick auf die Ausnahme von zu Zwecken der Erholung oder der Freizeitgestaltung gemieteten Zweitwohnungen aus dem Geltungsbereich des Mietrechtsgesetzes (§ 1 Abs. 2 Z 4 MRG) sollte mit einem nahezu spiegelbildlich positiv geforderten Definitionselement für eine bestmögliche Trennlinie in der praktischen Geltung der beiden Gesetze gesorgt werden.

Diese Anknüpfung des Begriffs „Teilzeitnutzungsrecht“ an bestimmte Vertragszwecke traf sowohl im Begutachtungsverfahren als auch in der akademischen Diskussion auf eine Reihe von Einwänden. Es handle sich dabei um eine Einschränkung des Begriffsfeldes, die in der Richtlinie nicht vorgesehen sei. Das in Art. 2 vierter Gedankenstrich der Richtlinie für den Begriff des „Erwerbers“ vorgegebene Definitionsmerkmal des Handelns für einen außerhalb der Berufsausübung liegenden Zweck sei bereits durch die Anknüpfung an Verbrauchergeschäfte in § 1 Abs. 1 des Entwurfs zur Gänze umgesetzt. Das für die Einschränkung auf bestimmte Zwecke in den Erläuterungen des Ministerialentwurfs dargelegte Argument, es solle damit eine möglichst weitgehende Trennung zwischen den Rechtskreisen des Mietrechtsgesetzes und des Teilzeitnutzungsgesetzes erreicht werden, könne nicht überzeugen. Die beiden Gesetze hätten ja ganz unterschiedliche Stoßrichtungen (nämlich einerseits den mietrechtlichen Schutz durch Einschränkung der Vertragsfreiheit und andererseits den Schutz von Time-Sharing-Interessenten durch Informationspflichten und ein Rücktrittsrecht), weshalb selbst bei überschneidenden Anwendungsbereichen nicht mit Kollisionen zu rechnen sei. Eine solche Anknüpfung an Vertragszwecke würde überdies häufig Abgrenzungsfragen aufwerfen und Unsicherheiten erbringen. Es könne nicht etwa schon bei Vorliegen der sonstigen Tatbestandselemente eines Teilzeitnutzungsrechts darauf geschlossen werden, daß die Objektnutzung Erholungs-, Freizeit- oder ähnlichen Zwecken dienen solle. Bei dieser Auffassung wäre die Zweckbindung als eigenständige Tatbestandsvoraussetzung ohnehin entbehrlich. Würde sie aber in das Gesetz aufgenommen, so stellte sich sehr wohl die Frage, in welcher Weise die Vertragspartner bei Abschluß des Teilzeitnutzungsvertrags auf diese Zwecke Bedacht oder Bezug nehmen müßten. Es wäre durchaus ein Auslegungsergebnis denkbar, wonach ohne Erwähnung eines solchen Zwecks in der Vertragsurkunde oder bei Vertragsabschluß das Gesetz keine Anwendung fände. Ein derartiges Ergebnis wäre aber unerwünscht und entspräche nicht der Richtlinie. Fraglich könnten auch Fälle gemischter Nutzung oder auch solche Konstellationen sein, in denen beispielsweise ein Schriftsteller Teilzeitnutzungsrechte an einem an sich als Feriendomizil gedachten Objekt in der Absicht erwürbe, darin seiner schriftstellerischen Tätigkeit nachzugehen. In solchen Zusammenhängen könnten sich auch erhebliche Beweislastprobleme ergeben. Schließlich sei auch in rechtspolitischer Betrachtung nicht einzusehen, warum über die ohnehin in § 1 Abs. 1 des Entwurfs vorgesehene Anbindung an die

Verbrauchereigenschaft hinaus Objekte, die nach der Intention des Erwerbers ungeachtet der zeitlichen Einschränkungen durch die Time-Sharing-Konstruktion „normalen“ Wohnzwecken oder auch der häuslichen Berufsausübung (im Sinn des obigen Schriftstellerbeispiels) dienen sollen, nicht von der Geltung des Gesetzes erfaßt sein sollten.

Nach einläßlicher Erwägung dieser Argumente und ihrer Diskussion auch im Rahmen der Arbeitsgruppe „Time-Sharing“ wird nun in der Umschreibung des Begriffs „Teilzeitnutzungsrecht“ in § 2 Abs. 1 nicht mehr auf bestimmte Vertragszwecke abgestellt. Dem Anliegen, die Anwendung des Mietrechtsgesetzes durch die hier vorgeschlagene gesetzliche Regelung in keiner Weise einzuschränken, wird bereits durch die Bestimmung des § 1 Abs. 2 unmißverständlich Rechnung getragen. Allfälligen Versuchen von Vermietern zur Umgehung des Mietrechtsgesetzes durch eine Time-Sharing-Konstruktion wird durch diese Regelung wirksam und ausreichend entgegengetreten. Auch bei einem als Teilzeitnutzungsrecht bezeichneten bzw. ausgestalteten Vertragsverhältnis bleibt die Anwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes nach den dafür schon bisher maßgeblichen Regelungen zu prüfen und im Fall eines positiven Ergebnisses dieser Prüfung uneingeschränkt gegeben.

4. Schon zu Punkt 2 wurde darauf hingewiesen, daß ein Teilzeitnutzungsrecht ex definitione nur einen Anspruch auf Nutzung für einen begrenzten Zeitraum verschafft; das Objekt kann daher innerhalb der Vertragsdauer nicht ununterbrochen benützt werden. Davon zu unterscheiden ist jedoch die Dauer des Vertragsverhältnisses als solche. Diese kann nämlich durchaus unbegrenzt sein. Ein Teilzeitnutzungsrecht kann also entweder von vornherein **auf bestimmte** Zeit (allerdings zumindest auf drei Jahre) **oder auf unbestimmte Zeit** eingeräumt werden. Dies findet seinen Niederschlag auch in § 4 Abs. 3 Z 1 lit. c des Entwurfs, wonach die Vertragsurkunde Angaben darüber zu enthalten hat, ob das Nutzungsrecht auf unbestimmte Zeit oder aber auf – durch Vertragslaufzeit bzw. Endtermin – bestimmte Dauer begründet wird.

5. Im zweiten Satz des Abs. 1 werden zwei grundsätzliche Varianten des Nutzungsrechts unterschieden. In der ersten Alternative besteht das Recht an einem **bestimmten**, konkret individualisierten **Nutzungsobjekt** (also etwa an einer bestimmten Wohnung in einer bestimmten Ferienanlage). Eine Variation dieser ersten Alternative kann darin liegen, daß das Recht mehrere solcherart bestimmte Nutzungsobjekte umfaßt. Mit der zweiten Variante ist das sogenannte „**mittelbare**“ **Time-Sharing** gemeint. Hier bezieht sich das Recht nicht von vornherein auf ein bestimmtes Objekt, sondern besteht darin, daß der Erwerber auf Basis etwa der von ihm erworbenen Wert- oder Wohnpunkte aus einem manchmal sehr umfangreichen Bestand von Nutzungsobjekten nach Maßgabe genereller Vergabekriterien (wie etwa Anzahl der Punkte, Lage, Größe und Ausstattungszustand des Nutzungsobjekts, Nachfrage anderer Berechtigter nach dem Nutzungsobjekt, gewünschter Nutzungszeitraum und dessen Bewertung nach Saison) ein Objekt zur Benützung auswählen kann.

6. In den weiteren Passagen des Entwurfstextes nach den Begriffsbestimmungen wird das Teilzeitnutzungsrecht aus Gründen der Lesbarkeit und Sprachökonomie mit einer Ausnahme immer nur als „Nutzungsrecht“ bezeichnet. Lediglich im spezifischen Zusammenhang der Treuhänderhypothek nach § 10 Abs. 2 wird zur Vermeidung von Unklarheiten von „Teilzeitnutzungsrechten“ gesprochen, um deutlich zu machen, daß dieses Rechtsinstitut nicht auch einer Mehrheit von anderen Nutzungsberechtigten zur Verfügung steht (siehe dazu auch die Ausführungen in Punkt 2 zu § 10).

7. Die Definition des **Teilzeitnutzungsvertrags** in **Abs. 2** baut auf der vorangegangenen Bestimmung des Begriffs „Teilzeitnutzungsrecht“ auf. Ein konstitutives Element dieser Begriffsbestimmung ist die Festlegung eines „**Gesamtentgelts**“ im Vertrag; dies entspricht dem Begriff des „Gesamtpreises“ in Art. 2 erster Gedankenstrich der Richtlinie. Der Ausdruck „Gesamtentgelt“ hat eine zeitliche und eine sachliche Dimension. Die zeitliche besteht darin, daß mit der Zahlung dieses Gesamtentgelts – die typischerweise, aber nicht zwingend in einem Mal zu Beginn des Vertragsverhältnisses erfolgt (aber ebensogut in Raten geleistet werden kann) – die Rechteinräumung in ihrem gesamten (bei Vertragsabschluß entweder bestimmten oder unbestimmten) Zeitausmaß abgegolten wird. Das vertraglich vereinbarte Entgelt ist also das Korrelat für die Rechtsausübung während der gesamten Dauer des Nutzungsrechts. So wäre etwa ein Vertrag, mit dem einer Person auf unbestimmte Zeit das Recht zur Nutzung einer Ferienwohnung während eines bestimmten Zeitraums in jedem Kalenderjahr eingeräumt, eine Entgeltzahlung aber nur jeweils für den jährlichen Einzelzeitraum abhängig von der tatsächlichen Inanspruchnahme des Nutzungsrechts im jeweiligen Kalenderjahr vorgesehen würde, mangels Festlegung eines Gesamtentgelts nicht als Teilzeitnutzungsvertrag zu qualifizieren. In seiner sachlichen Dimension bringt der Begriff „Gesamtentgelt“ zum Ausdruck, daß damit nicht nur der bloße Gebrauch des Nutzungsobjekts im Sinn des Abs. 3, sondern auch die Benützung der Infrastruktur, in die es eingebettet ist, abgegolten wird. Zumeist ist ein Nutzungsobjekt in diesem Sinn ja Bestandteil einer ganzen

Teilzeitnutzungsanlage (auf diesen Begriff wird später bei Besprechung der grundbücherlichen Sicherung zurückzukommen sein), zu der auch Gemeinschaftseinrichtungen, wie etwa Sportanlagen, ein Hallenbad, eine Sauna oder ein Schönheitssalon, gehören können. In diesen Fällen ist mit dem Gesamtentgelt in der Regel – nämlich vorbehaltlich gesonderter Entgeltvereinbarung für spezifische Nebenleistungen – das gesamte Leistungsspektrum der Anlage bezahlt.

Das nun zum Gesamtentgelt Gesagte schließt allerdings nicht aus, daß der Erwerber zusätzlich zu diesem noch Zahlungen für die Bewirtschaftung, Erhaltung und Verwaltung der Anlage und des Nutzungsobjekts zu leisten hat.

8. Im weiteren wird in Abs. 2 noch ausgeführt, welche Fragenkreise für das Vorliegen eines Teilzeitnutzungsvertrags nicht maßgeblich sind. Damit wird den vielfältigen praktischen Erscheinungsformen des Time-Sharing Rechnung getragen; der Geltungsbereich des Gesetzes soll sich auf sie alle erstrecken. Unter anderem wird auch ausdrücklich erwähnt, daß eine allfällige Beteiligung des Erwerbers am Veräußerer keineswegs die Qualifikation eines vertraglichen Rechtserwerbs als Teilzeitnutzungsvertrag ausschließt. Auch ein Kapitalanteilsystem durch Verkauf von Aktien vermittelt unter den sonstigen Voraussetzungen ein Teilzeitnutzungsrecht im Sinn dieses Gesetzes.

9. In den nachfolgenden Entwurfstellen ist aus Gründen der Lesbarkeit und der Sprachökonomie dann immer nur noch vom „Nutzungsvertrag“ die Rede.

10. In **Abs. 3** wird – in Konkretisierung zu dem in der Richtlinie verwendeten und in Art. 2 zweiter Gedankenstrich umschriebenen Begriff der „Immobilie“ – eine Definition für das **Nutzungsobjekt** gegeben. In Anknüpfung einerseits an die Umschreibung von „Immobilie“ in der Richtlinie (Wohngebäude als Ganzes oder ein Teil davon) und andererseits an den Punkt 6 der einleitenden Erwägungen zur Richtlinie, in dem von Hotels, Ferienanlagen und vergleichbaren Wohnanlagen für Touristen die Rede ist, kann es sich dabei um eine Wohnung, ein zu Wohn- oder Beherbergungszwecken dienendes Gebäude oder jeweils um einen Teil der vorgenannten Baulichkeiten handeln. Bei dieser Aufzählung wurde bewußt nicht der Begriff „Wohnhaus“ verwendet, um die Frage nach einer Übertragbarkeit der Judikatur zu § 1 Abs. 4 Z 2 MRG, wonach ein Wohnhaus schon dann nicht mehr vorliegt, wenn ein wesentlicher Teil des Gebäudes zu Geschäftszwecken verwendet wird (SZ 57/191 = EvBl 1985/150 = MietSlg XXXVI/45 unter Bezugnahme auf die zur Vorgängerbestimmung des § 23 Abs. 1 MG ergangenen Entscheidungen MietSlg 24.413; MietSlg XXXVII/33), von vornherein gar nicht aufkommen zu lassen. Die in Abs. 3 verwendeten Begriffe sind im Gegensatz zu diesem restriktiven Verständnis zum MRG eher weit gefaßt. Das Vorhandensein einzelner Geschäftsräumlichkeiten in der Baulichkeit schließt deren Subsumtion unter Abs. 3 noch nicht aus. Auch der Begriff des zu Beherbergungszwecken dienenden Gebäudes ist weit gefaßt; typischerweise fallen darunter etwa Hotels, Ferienanlagen und -clubs und Ferienhäuser.

Im übrigen wird zum Begriff des „Nutzungsobjekts“ auch auf die Ausführungen in Punkt 6 zu § 1 hingewiesen.

Zu § 3:

1. Mit dieser Bestimmung wird im wesentlichen Art. 3 der Richtlinie im Zusammenhalt mit Buchstaben a bis g, i und l von deren Anhang umgesetzt. In Art. 3 Abs. 1 der Richtlinie ist vorgesehen, daß „jedem Interessenten, der Informationen über die Immobilie(n) wünscht,“ ein Schriftstück mit detailliert umschriebenen Angaben auszuhändigen ist. Diese Informationsverpflichtung wird in der Richtlinie also an einen entsprechenden Wunsch des Interessenten geknüpft. Bei der Umsetzung dieser Anordnung in § 3 **Abs. 1** des Entwurfs wurde dem Fall eines Informationsbegehrens des Interessenten noch eine zweite Konstellation an die Seite gestellt, durch die die Verpflichtung des Veräußerers zur Aushändigung der Informationsschrift ausgelöst wird. Dieser zweite Fall liegt dann vor, wenn der Interessent **im Rahmen unmittelbarer Werbemaßnahmen Werbematerial größeren Umfangs** über die angebotenen Nutzungsobjekte **erhält**. Eine „unmittelbare Werbemaßnahme“ in diesem Sinn liegt vor, wenn der Veräußerer oder – um einen in § 6 Abs. 3 verwendeten (aus dem Konsumentenschutzgesetz übernommenen) Ausdruck vorwegzunehmen – die von ihm Beauftragten mit dem Umworbenen persönlich in Kontakt treten und ihm die Nutzungsobjekte bzw. das Nutzungsrecht anpreisen. Typisches und in der Praxis nicht seltenes Beispiel wäre etwa, daß der Interessent zu einem (zumindest zunächst) unentgeltlichen Kurzurlaub oder Wochenendaufenthalt in eine Time-Sharing-Anlage eingeladen wird (vgl. *Villotti*, WoBl 1990, 153) und dort zur Teilnahme an einer Werbeveranstaltung veranlaßt oder in eine solche – beispielsweise anläßlich eines Cocktails oder eines Essens – schlicht involviert wird. Wenn nun zu einer solchen unmittelbaren Werbemaßnahme ein zweites Element, nämlich die Übergabe von Werbematerial größeren Umfangs, hinzutritt, wird dies dem Verlangen nach Information gleichgehalten.

Erhält also der Kurzturlauber im vorgenannten Beispiel im Rahmen dieser Werbeveranstaltung umfangreiches Werbematerial über die angebotenen Nutzungsobjekte (Broschüren, Prospekte und ähnliches), so muß ihm auch die Informationsschrift mit den in § 3 des Entwurfs aufgezählten Inhalten ausgehändigt werden. Dem liegt die Überlegung zugrunde, daß es für die spezifische Informationspflicht ja nicht ausschließlich auf ein vom Interessenten geäußertes Informationsbegehren ankommen kann, sondern daß diese zur Verwirklichung des dem Art. 3 der Richtlinie innewohnenden Grundgedankens von Verbraucherschutz durch qualifizierte Information auch dann vorgesehen werden muß, wenn der vom Verkäufer angesprochene Kunde auf Grund der Geschehensabläufe den Eindruck gewinnen muß, umfassend informiert zu werden; diesfalls muß dem Werbematerial eben auch die Informationsschrift beigelegt sein.

2. Ungeachtet des Umstands, daß sich ein Nutzungsrecht auch nur auf ein bestimmtes Nutzungsobjekt beziehen kann (vgl. die Ausführungen in Punkt 5 zu § 2), wird in den allgemeinen Passagen des § 3 Abs. 1 (also außerhalb der Z 1 lit. c und der Z 2 lit. d, die sich ausschließlich auf den Fall einer Berechtigung an einem bestimmten Objekt beziehen) der Gegenstand des Rechts der Einfachheit halber immer im Plural bezeichnet (also immer als „die Nutzungsobjekte“ formuliert). Davon ist aber auch der Fall umfaßt, daß das Recht nur an einem bestimmten Nutzungsobjekt besteht.

3. In § 3 Abs. 1 werden über die Richtlinienvorgaben hinaus **einige Pflichtangaben** vorgesehen, die **kein direktes Vorbild im Anhang der Richtlinie** haben, weil erst durch sie das Bild, das sich der potentielle Erwerber auf Grund der Informationsschrift von den Objekten machen kann, abgerundet und komplettiert wird. So werden in § 3 Abs. 1 Z 1 lit. c des Entwurfs Angaben zum Erhaltungszustand und zum Baujahr des Nutzungsobjekts gefordert (eine allgemeine Grundlage findet diese Bestimmung in Buchstabe c des Anhangs zur Richtlinie, worin eine genaue Beschreibung der Immobilie vorgesehen ist), in § 3 Abs. 1 Z 1 lit. e Angaben zu allfälligen Instandhaltungsrücklagen und ihrer Höhe und in § 3 Abs. 1 Z 2 lit. e Angaben zu allfälligen Beschränkungen für die Übertragung des Nutzungsrechts oder über für diesen Fall zu entrichtende Zahlungen (wobei sich diese Angaben nur auf die voraussichtliche Höhe solcher Zahlungen vorbehaltlich von Änderungen außerhalb des Einflussesbereichs des Veräußerers, wie etwa einer künftigen Erhöhung oder Neuschaffung staatlicher Gebühren, beziehen können). Da auch die vom Erwerber voraussichtlich zu tragenden Kosten für die Erhaltung des Nutzungsobjekts ein maßgebliches Entscheidungskriterium darstellen, wurde – über die Richtlinie hinaus – in § 3 Abs. 1 Z 1 lit. e auch darüber eine Angabe in der Informationsschrift vorgesehen.

Die Frage, ob ein Teilzeitnutzungsberechtigter an einem Tauschpool teilnehmen kann und mit welchen Kosten dies verbunden ist, hat wohl bereits für die Entscheidung über den Erwerb eines Nutzungsrechts einige Bedeutung, weshalb gemäß § 3 Abs. 1 Z 1 lit. h des Entwurfs eine Information darüber – anders als nach der Richtlinie, die diese Frage in Buchstabe k des Anhangs und damit bei den nicht bereits in das Schriftstück nach Art. 3 aufzunehmenden Inhalten erwähnt – nicht nur in die Vertragsurkunde, sondern bereits in die Informationsschrift aufzunehmen ist (und zwar – anders als noch im Ministerialentwurf – als „besonders bedeutsame Angabe“, deren Fehlen eine Verlängerung des Rücktrittsrechts nach § 6 Abs. 2 bewirkt; vgl. dazu sogleich in Punkt 4). Dies ist nicht etwa so zu verstehen, daß die gesamten Geschäftsbedingungen des Tauschpools Gegenstand der Informationsschrift sein sollten; vielmehr sollten sich diese Angaben nur auf die wesentlichsten Regelungen über die Tauschmöglichkeit beziehen.

4. Aus Gründen der Systematik werden in § 3 Abs. 1 Z 1 unter der Bezeichnung „**besonders bedeutsame Angaben**“ all jene Informationen zusammengefaßt, deren Fehlen gemäß § 6 Abs. 2 eine Verlängerung der Rücktrittsfrist auslöst. Neben dieser zivilrechtlichen Folge hat eine Informationspflichtverletzung bezüglich dieser besonders bedeutsamen Angaben gemäß § 12 Abs. 1 Z 1 auch eine verwaltungsstrafrechtliche Konsequenz. Die in § 3 Abs. 1 Z 2 zusammengefaßten sonstigen Angaben sind wegen ihrer geringeren Wichtigkeit für das Rücktrittsrecht irrelevant; auch ihr Fehlen ist jedoch in § 12 Abs. 1 Z 1 durch eine Verwaltungsstrafe sanktioniert.

§ 3 Abs. 1 Z 1 lit. d des Entwurfs hat sein Vorbild in Buchstabe d Nrn. 1, 2 und 4 des Anhangs zur Richtlinie. Zwar nennt Art. 5 Nr. 1 zweiter Gedankenstrich der Richtlinie nur Buchstabe d Nrn. 1 und 2 (und nicht auch Nr. 4) als Angaben, deren Fehlen eine Verlängerung der Rücktrittsfrist bewirkt, jedoch ist der Stand der Bauarbeiten an den Versorgungseinrichtungen für den Erwerber ebenfalls von so hohem Interesse, daß es berechtigt ist, auch die Information darüber unter die „besonders bedeutsamen Angaben“ des § 3 Abs. 1 Z 1 des Entwurfs einzureihen.

5. In § 3 Abs. 1 Z 1 lit. b wird unter anderem vorgesehen, daß die Informationsschrift auch Angaben über die Voraussetzungen, die für den Erwerb und die Ausübung des Nutzungsrechts nach der *lex rei sitae* vorliegen müssen, zu enthalten hat. Vorbild dieser Anordnung ist Buchstabe b des Anhangs zur Richtlinie. Ein typisches Beispiel wären etwa grundverkehrsrechtliche Regelungen.

Die in § 3 Abs. 1 Z 1 lit. c geforderte genaue Beschreibung (die bereits in Buchstabe c des Anhangs zur Richtlinie angeordnet ist) darf sich nicht auf das Nutzungsobjekt als Baulichkeit allein beschränken, sondern muß auch dessen Lage, Erhaltungszustand und Ausstattung umfassen. Vor allem für das letztgenannte Kriterium wird dabei ein am Charakter der Informationsschrift als Entscheidungshilfe für die Frage des Rechtserwerbs orientierter Maßstab anzulegen sein. Um ein plakatives Beispiel zu nennen, wird keine Auflistung des im Objekt vorhandenen Geschirrs und Bestecks im Sinn einer vollständigen Inventarliste erforderlich sein; hingegen wird man Angaben darüber verlangen müssen, über welche elektrischen und elektronischen Geräte das Nutzungsobjekt verfügt. Bei der gemäß § 3 Abs. 1 Z 1 lit. c ebenfalls in die Informationsschrift aufzunehmende Bezeichnung allfälliger „nutzungsbezogener Dienstleistungen“ ist beispielsweise anzugeben, ob ein Zimmerservice (Aufbetten, Putzen, Aufräumen) zur Verfügung gestellt wird oder ob die Frühstückszubereitung angeboten wird. Die Informationspflicht bezüglich der sonstigen Dienstleistungen (wie etwa Instandhaltung) ist in § 3 Abs. 1 Z 2 lit. a, jene bezüglich der Infrastruktur der Anlage (also zum Beispiel der Sportanlagen, die vom Erwerber benützt werden können) in § 3 Abs. 1 Z 2 lit. b geregelt.

6. Buchstabe i des Anhangs zur Richtlinie sieht als weiteres Inhaltselement des Schriftstücks eine Schätzung des Betrags vor, den der Erwerber für die Nutzung der gemeinsamen Einrichtungen und der gemeinsamen Dienstleistungen zu zahlen hat. Zu diesen gemeinsamen Dienstleistungen gehören nach Buchstabe e beispielsweise Licht, Wasser, Instandhaltung und Müllabfuhr und nach Buchstabe d Nr. 4 beispielsweise Gas-, Strom-, Wasser- und Telefonanschluß. Zusammenfassend kann man von der Ver- und Entsorgung des Nutzungsobjekts sprechen. Die in Buchstabe i geforderte Bezifferung der voraussichtlichen Aufwendungen für diese Ver- und Entsorgung hat auf Basis der aktuellen Kosten unter Berücksichtigung schon absehbarer Veränderungen (zum Beispiel Gebührenerhöhungen) zu geschehen. Sie kann sich allerdings seriöserweise nur auf jene Kosten beziehen, die nicht vom Verbrauchsverhalten des Erwerbers essentiell abhängig sind. Deshalb ist die Informationspflicht des Veräußerers in § 3 Abs. 1 Z 1 lit. e auf die nicht verbrauchsabhängigen Kosten für die Ver- und Entsorgung des Nutzungsobjekts eingeschränkt. Wenn also beispielsweise Heizkosten von den Nutzern zumindest zum Teil nach gemessenem Verbrauch zu bezahlen sind, so müssen diese in der Informationsschrift nicht beziffert werden; stattdessen reicht ein Hinweis auf die verbrauchsabhängige Heizkostenaufteilung und auf den prozentuellen Anteil der Gesamtkosten, die nach Verbrauchskomponente berechnet werden.

7. Im Begutachtungsverfahren zum Ministerialentwurf wurde von mehreren Stellen zu Recht moniert, daß das sich aus Art. 3 Abs. 1 der Richtlinie im Zusammenhalt mit Buchstabe l ihres Anhangs ergebende Gebot, die Informationsschrift müsse auch Angaben zum Rücktritt vom Kreditvertrag enthalten, im Gesetzentwurf nicht umgesetzt wurde. Diesem zutreffenden Einwand wurde durch die in § 3 Abs. 1 Z 1 neu eingefügte lit. g Rechnung getragen, die neben einem Hinweis auf das Recht zum Rücktritt vom Kreditvertrag nach § 8 auch einen solchen auf das Rücktrittsrecht bezüglich zusammenhängender Verträge nach § 9 vorsieht. Dabei konnten weitere Hinweise über den Adressaten der Rücktrittserklärung sowie über die im Rücktrittsfall zu ersetzenden Kosten, wie sie in § 3 Abs. 1 Z 1 lit. f für den Rücktritt vom Nutzungsvertrag angeordnet sind, vom Veräußerer nicht verlangt werden, weil es sich beim Kreditvertrag und bei den zusammenhängenden Verträgen ja aus Sicht des Veräußerers um fremde Vertragswerke handelt.

8. § 3 Abs. 2 des Entwurfs dient der Umsetzung von Art. 3 Abs. 3 der Richtlinie.

Zu § 4:

1. Durch diese Bestimmung werden (zum Teil im Zusammenwirken mit § 5 Abs. 1) die Vorgaben der Richtlinie über **Form, Sprache und Inhalt des Vertrags** in deren Art. 3 Abs. 2 und Art. 4 im Zusammenhang mit deren Anhang umgesetzt. Zu den beiden erstgenannten Elementen war in § 4 Abs. 1 in der Fassung des Ministerialentwurfs lediglich angeordnet, daß Nutzungsverträge zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform bedürfen. In den Erläuterungen des Ministerialentwurfs zur Bestimmung des § 5 über die Vertragssprache wurde dazu der Standpunkt vertreten, daß die Schriftform im Sinn des § 4 Abs. 1 bei Anwendbarkeit einer gesetzlichen Bestimmung über die Vertragssprache (wie hier des § 5 Abs. 1 bei Ansässigkeit des Erwerbers in oder dessen Zugehörigkeit zu einem EU-Mitgliedstaat) nur erfüllt sei, wenn die Vertragsurkunde auch in der gesetzlich vorgeschriebenen Sprache abgefaßt sei.

Hiegegen wurde sowohl im Begutachtungsverfahren als auch in Diskussionsbeiträgen von Vertretern der Lehre der Einwand erhoben, daß sich die Nichtigkeit eines nicht in der gesetzlich geforderten Sprache abgefaßten Vertrags nicht mit aller Eindeutigkeit aus dem vorgeschlagenen Gesetzeswortlaut ableiten lasse. Es wurde auch vorgebracht, daß es sich fallweise auch zum Nachteil des Verbrauchers wenden könne, wenn die Verletzung des Schriftformgebots oder die Wahl einer anderen als der gesetzlich vorgesehenen Vertragssprache die absolute Nichtigkeit des Vertrags zur Folge hätten. Im Hinblick darauf

wurde vorgeschlagen, als Sanktion für derartige Verstöße nur eine zugunsten des Verbrauchers relative Nichtigkeit vorzusehen (auf die Differenzierungen zwischen Nichtigkeit und Anfechtbarkeit wurde bei diesen rechtspolitischen Vorschlägen nicht im einzelnen Bedacht genommen).

Diesen Einwänden und Anregungen wurde bei den weiteren Arbeiten am Gesetzesvorhaben Rechnung getragen. Daher wurde zum einen im nunmehrigen § 4 **Abs. 1** eigens auch die Abfassung der Vertragsurkunde in der in § 5 Abs. 1 geforderten **Sprache** – neben der Schriftform – **als** notwendige **Voraussetzung für das** wirksame **Zustandekommen** eines Nutzungsvertrags vorgesehen. Damit ist nun ohne jeden Zweifel klargelegt, daß ein Teilzeitnutzungsvertrag einerseits die Schriftform und andererseits die gesetzlich vorgeschriebene Sprache als formale essentialia erfordert. In diesem Zusammenhang ist auf die Ausführungen zu § 5 über die Verpflichtung des Veräußerers zur Information über ein allenfalls indiziertes Wahlrecht hinsichtlich der Sprache hinzuweisen (Punkte 2 und 3 zu § 5).

Zum anderen wurde der Gedanke aufgegriffen, die Frage der Rechtsfolge der Nichteinhaltung der Formalvoraussetzungen für einen Teilzeitnutzungsvertrag zugunsten des Erwerbers unterschiedlich zu gestalten. **Auf die Unwirksamkeit** des Nutzungsvertrags **wegen Gebrauchs einer anderen** als der in § 5 Abs. 1 geforderten **Sprache kann sich** gemäß dem neu gestalteten § 4 Abs. 1 **nur der Erwerber** und nicht auch der Veräußerer **berufen**. Für den Mangel der Schriftform als solcher gilt hingegen das ursprüngliche Konzept beidseitiger Unwirksamkeit. Dies war das Ergebnis eingehender Beratungen der Frage in der Arbeitsgruppe „Time-Sharing“, in deren Verlauf sich die einhellige Überzeugung herausbildete, daß eine Differenzierung zwischen Schriftform und Vertragssprache sachgerecht sei. Ein Irrtum darüber, daß nur die Unterfertigung einer zumindest die Hauptleistungspflichten der Kontrahenten enthaltenden Vertragsurkunde das Zustandekommen eines Teilzeitnutzungsvertrags bewirkt, wird im praktischen Rechtsleben auch auf Konsumentenseite eher selten sein (zumal Rechtsunkundige im Gegenteil häufig dazu neigen, bloß mündlichen Erklärungen allgemein keinen Vertragscharakter zuzuschreiben); und es kann auch wohl mit Recht angenommen werden, daß auch unabhängig von einer Formvorschrift ohnehin praktisch jeder Teilzeitnutzungsvertrag schriftlich abgeschlossen würde (weil sich aus Gründen der Beweisbarkeit wohl kein Time-Sharing-Unternehmer mit einem mündlichen Abschluß begnügen würde). Hier ist also kein praktisch relevantes Irrtumspotential für Konsumenten und damit gleichermaßen auch keine echte Mißbrauchsmöglichkeit für den Veräußerer bei beidseitiger Unwirksamkeit zu orten. Überdies könnte bei Einbeziehung auch des reinen Schriftformgebots in die differenzierende Rechtsfolgenregelung für die Vertragssprache (auf die im folgenden sogleich einzugehen sein wird) fraglich sein, ob die Heilung eines Formverstößes durch Ablauf der (sogleich näher zu besprechenden) Präklusionsfrist für die Geltendmachung der Unwirksamkeit durch den Erwerber der eindeutigen Richtlinienvorgabe bezüglich des Schriftformerfordernisses in deren Art. 4 erster Gedankenstrich entspräche. Aus diesen Gründen wird für **die Nichteinhaltung des eigentlichen Schriftformerfordernisses** nach wie vor **absolute Unwirksamkeit** vorgesehen; auf das fehlende Zustandekommen eines Teilzeitnutzungsvertrags durch eine bloß mündliche Abrede kann sich daher auch der Veräußerer berufen.

Anders verhält es sich mit einem Verstoß gegen die Regeln über die Vertragssprache. Hier sind zum einen Irrtümer über das gesetzlich Gebotene – vor allem auf Erwerberseite – viel eher denkbar als bei der Schriftform; und zum anderen werden hier auch eher bewußte Verstöße auf Veräußererseite in Betracht zu ziehen sein, und zwar wohl in erster Linie aus dem Motiv, sich eine individuelle Übersetzung der Vertragsurkunde und der Informationsschrift in die Heimat- oder Wohnsitzsprache des Erwerbers zu ersparen, wenn diese Schriftstücke nicht schon von vornherein in dieser Sprache zur Verfügung stehen. In all diesen Fällen soll es dem Veräußerer nicht an die Hand gegeben sein, sich von einem schriftlich fixierten, aber in der „falschen“ Sprache abgefaßten Nutzungsvertrag (der ihm aus irgendeinem Grund mißliebig geworden ist) unter Berufung auf den Mangel der gesetzlich vorgeschriebenen Vertragssprache zu lösen. Dieses Recht soll vielmehr ausschließlich dem Erwerber zukommen, denn nur ihm ist in diesem Kontext Schutzwürdigkeit zuzugestehen.

Allerdings soll ein in einer anderen als in § 5 Abs. 1 vorgesehenen Sprache abgefaßter Vertrag nicht ad infinitum in Schwebe und von der Geltendmachung seiner Unwirksamkeit durch den Erwerber bedroht sein. Dies wäre dem Bedürfnis nach Rechtssicherheit in hohem Maße abträglich und könnte zudem zu Mißbräuchen führen. Schließlich werden auch die Fragen der Rückabwicklung zusehends schwieriger, je länger das nachträglich beseitigte Vertragsverhältnis faktisch gedauert hat. Deshalb muß das **Recht des Erwerbers zur Geltendmachung der Unwirksamkeit des Vertrags wegen falscher Sprache zeitlich begrenzt** werden. Bei der Ausgestaltung dieser Begrenzung ist auf den Normzweck des § 5 Abs. 1 Bedacht zu nehmen, der darin besteht, daß der Erwerber – unter den in dieser Gesetzesstelle genannten Voraussetzungen – eine Vertragsurkunde in einer ihm einwandfrei verständlichen Sprache erhält und dadurch ein klares und umfassendes Bild von seinen Rechten und Pflichten aus dem Vertragsverhältnis

gewinnen kann. Die zeitliche Begrenzung der Unwirksamklärung eines Vertrags in einer anderen Sprache muß daher in einer Weise geschehen, die zumindest für den Regelfall sicherstellt, daß der Erwerber innerhalb des definierten Zeitraums auf allfällige Fehlvorstellungen über den Vertragsinhalt (etwa über die Art des von ihm erworbenen Rechts, über die Voraussetzungen und Rahmenbedingungen seiner Nutzungsmöglichkeit oder über die von ihm zu leistenden Zahlungen) aufmerksam werden kann. Es gibt vor allem zwei Gelegenheiten, bei denen einem Erwerber solche Irrtümer bewußt werden können, nämlich die konkrete Benützung des Objekts (oder eines der Objekte) und zum zweiten die Vorschreibung des Time-Sharing-Unternehmers über die laufend anfallenden Zahlungen. Vor diesem Hintergrund wurde die Frage der Präklusion der Geltendmachung der Unwirksamkeit in der Arbeitsgruppe „Time-Sharing“ eingehend beraten. Dabei wurde neben einer „absoluten“, ab dem Beginn des Vertragsverhältnisses laufenden Ausschlußfrist auch eine zeitliche Begrenzung in Anknüpfung an die erste oder auch an die zweite Objektbenützung (also zum Beispiel Präklusion vierzehn Tage nach Ende der zweiten Benützung des Nutzungsobjekts) oder eine Kombination dieser beiden Begrenzungsmöglichkeiten erwogen. Konsensuales Ergebnis dieser Überlegungen war schließlich jedoch, die Präklusivfrist nicht an eine Objektbenützung anzubinden, sondern sie davon unabhängig im Sinn einer absoluten Frist zu gestalten und ihre Dauer mit **zwei Jahren nach Beginn des Vertragsverhältnisses** festzulegen. Bei dieser Lösung wurde auf die tatsächlichen Abläufe in der Praxis Bedacht genommen, wie sie von den Vertretern der Time-Sharing-Branche dargelegt wurden: Grundsätzlich lassen sich ungeachtet der im einzelnen sehr unterschiedlichen Gepflogenheiten zwei Modelle unterscheiden. Im einen Modell werden dem Nutzungsberechtigten die laufenden Kosten (wie etwa Betriebskosten oder Aufwendungen für Erhaltungsarbeiten) einmal jährlich vorgeschrieben, im anderen jeweils nach erfolgter Nutzung. Häufig kommt es jedoch im ersten Jahr des Vertragsverhältnisses zu keiner Kostenvorschreibung, weil die Bewirtschaftungskosten für das erste Jahr oft bereits in dem bei Vertragsabschluß zu zahlenden Gesamtentgelt enthalten sind; in solchen Fällen findet in der Regel erst nach rund eindreiviertel Jahren erstmalig eine Vorschreibung laufender Kosten statt. Im Hinblick darauf wird durch die vorgesehene Präklusivfrist von zwei Jahren jedenfalls für das Gros der möglichen Fälle gewährleistet, daß einem Erwerber, der auf Grund einer fremdsprachigen Vertragsurkunde kein zutreffendes Bild von seinen Rechten und Pflichten hat, die Möglichkeit zur Geltendmachung der Unwirksamkeit des Nutzungsvertrags bis zu einem Zeitpunkt offensteht, zu dem er vor allem mit seinen Pflichten aus dem Vertragsverhältnis auch real konfrontiert wird. Auch kann angenommen werden, daß es innerhalb eines Zeitraums von zwei Jahren im Regelfall zu einer zeitlich vom Vertragsabschluß losgelösten Benützung des Nutzungsobjekts kommt und der Erwerber dadurch gleichsam eine nicht von allfälligen Verführungen der Akquisition verschleierte Vorstellung von seinem Nutzungsrecht erhält. Diese Lösung hat gegenüber der Anknüpfung einer kürzeren Frist an eine Objektbenützung (im Sinn einer „relativen“ Frist) auch den Vorzug, daß sie einfacher und klarer und der Ablauf der Präklusivfrist leichter feststellbar ist.

Nur am Rande sei erwähnt, daß die Konzeption einer nur zugunsten des Erwerbers relativen Unwirksamkeit aus der hier zum Teilzeitnutzungsgesetz geführten Diskussion auch – dort allerdings für das Schriftformgebot als solches – in das Bauträgervertragsgesetz einfloß, nämlich durch die entsprechende Veränderung seines § 3 Abs. 2 im Zuge der parlamentarischen Beratungen.

2. Hinsichtlich des **Vertragsinhalts** wird in Art. 3 Abs. 2 der Richtlinie zunächst angeordnet, daß alle Inhaltselemente des Schriftstücks nach Abs. 1 (also der Informationsschrift) auch Vertragsbestandteil sein müssen. Im folgenden wird allerdings außer der „ausdrücklichen Vereinbarung der Vertragsparteien“ noch ein weiterer Fall einer zulässigen **Abweichung von den Angaben in der Informationsschrift** vorgesehen, nämlich bei Vorliegen von Umständen, „auf die der Verkäufer keinen Einfluß hat“. Diese Alternative wurde unter dem Gesichtspunkt der Vorteilhaftigkeit für den Schutz des Erwerbers (Art. 11 der Richtlinie) nicht in den Entwurf übernommen (**Abs. 2**), weil es bedenklich wäre, unter dieser Voraussetzung auch „heimliche“, also nicht offengelegte Änderungen zuzulassen. Aus der Sicht des Erwerbers ist es wohl vorteilhafter, wenn jede Änderung gegenüber der Informationsschrift zu ihrer Wirksamkeit seiner ausdrücklichen Zustimmung bedarf; bei Erfüllung dieses Erfordernisses kann der Veräußerer immer noch die von ihm unbeeinflussbaren Umstände in die Vertragsurkunde aufnehmen; er muß sie nur eben offenlegen und den Erwerber für diese Änderung argumentativ gewinnen.

Eine ausdrückliche Vereinbarung einer Änderung im Sinn des Abs. 2 liegt nur vor, wenn die Änderung unter deutlichem Hinweis auf die Abweichung mit dem Erwerber im einzelnen und konkret ausgehandelt wurde (vgl. auch § 6 Abs. 2 KSchG); eine bloße Erwähnung in der Vertragsurkunde ohne einen solchen Hinweis oder gar nur in allgemeinen Geschäftsbedingungen genügt nicht.

3. Mit den in § 4 **Abs. 3** aufgezählten **Angaben** werden jene Teile des Anhangs zur Richtlinie erfaßt, die **noch nicht Gegenstand der Informationsschrift** sein müssen. Es handelt sich dabei ausnahmslos um solche Angaben, deren Aufnahme in die – ja noch nicht auf einen bestimmten Vertragspartner und auch

noch nicht auf einen konkreten Vertragsabschluß abgestimmte – Informationsschrift noch nicht möglich oder noch nicht sinnvoll wäre. Auch hier wird zwischen „besonders bedeutsamen Angaben“ (deren Fehlen die Verlängerung der Rücktrittsfrist nach § 6 Abs. 2 bewirkt) und „sonstigen Angaben“ unterschieden.

Im einzelnen wird in Buchstabe h des Anhangs zur Richtlinie die „genaue Angabe des Zeitraums“ gefordert, „innerhalb dessen das im Vertrag vorgesehene Recht ausgeübt werden kann“. Die dem entsprechende Bestimmung des Entwurfs ist § 4 Abs. 3 Z 1 lit. a. Darin wurde jedoch nicht nur auf den Zeitraum abgestellt, sondern die **quantitative Darstellung des Rechts** auch nach anderen Kriterien ermöglicht, weil es Time-Sharing-Systeme gibt, bei denen das Ausmaß des Nutzungsrechts nicht allgemein in Zeiträumen zum Ausdruck gebracht werden kann. Man denke nur an Punktesysteme, bei denen die Umrechnung der Wertpunkte in Tage oder Wochen von der für die konkrete Nutzung gewählten Saison und vom gewählten Nutzungsobjekt abhängig ist.

4. Die in § 4 **Abs. 4** enthaltene Verpflichtung des Veräußerers, dem Erwerber eine Ausfertigung oder Abschrift der **Vertragsurkunde auszufolgen**, ist von § 3 Abs. 1 KSchG inspiriert, der für den Lauf der Frist zur Erklärung des auch dort vorgesehenen Rücktritts an die Ausfolgung einer Urkunde anknüpft. Die durch Art. 4 zweiter und dritter Gedankenstrich der Richtlinie vorgegebenen Regelungen über die Sprache der Vertragsurkunde (und der Informationsschrift) und über die Aushändigung einer beglaubigten Übersetzung der Vertragsurkunde sind in § 5 des Entwurfs umgesetzt.

Zu § 5:

1. Durch § 5 **Abs. 1 und 2** des Entwurfs wird die Regelung in Art. 4 zweiter Gedankenstrich der Richtlinie über die **Vertragssprache** (und die Sprache der Informationsschrift) umgesetzt. Dabei war allerdings der auf alle Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum (EWR-Abkommen) erweiterte geographische Anwendungsbereich der Richtlinie zu beachten (vgl. dazu die Ausführungen zu Punkt II des Allgemeinen Teils) und insbesondere auf Punkt 10 des Protokolls 1 über horizontale Anpassungen (vgl. auch zu diesem Protokoll Punkt II des Allgemeinen Teils) Bedacht zu nehmen. Für den Fall, daß ein Rechtsakt, auf den Bezug genommen wird, den EG-Mitgliedstaaten Pflichten hinsichtlich des Gebrauchs einer Amtssprache der Europäischen Gemeinschaften auferlegt, erweitert der erwähnte Punkt 10 diese Pflichten auf die **Amtssprachen der Vertragsstaaten des EWR-Abkommens**. Deshalb wird in § 5 Abs. 1 und 3 über den Wortlaut von Art. 4 zweiter und dritter Gedankenstrich der Richtlinie hinaus auf die Vertragsstaaten des EWR-Abkommens und ihre Amtssprachen abgestellt.

Von der im zweiten Satz des Art. 4 zweiter Gedankenstrich der Richtlinie enthaltenen Möglichkeit wurde kein Gebrauch gemacht. Wenn der Erwerber ohnehin entweder seine Heimatsprache oder die an seinem Wohnsitz gesprochene Sprache wählen kann, besteht auch aus Sicht des Erwerberschutzes kein Anlaß dafür, bei österreichischem Wohnsitz des Erwerbers zwingend auch eine Abfassung der Vertragsurkunde in deutscher Sprache vorzuschreiben. Gibt sich zum Beispiel der in Österreich ansässige Brite mit einer englischen Vertragsurkunde zufrieden, so wäre es eine unnötige Erschwernis, zusätzlich eine Übersetzung der Vertragsurkunde in die deutsche Sprache zu fordern.

2. Der Veräußerer hat zur Erfüllung der ihm durch § 5 Abs. 1 und 2 auferlegten Pflichten über die Sprache von Informationsschrift und Vertragsurkunde den Interessenten bzw. Vertragspartner **über** dessen **allenfalls indiziertes Wahlrecht** hinsichtlich der Sprache zu **informieren** und sodann Informationsschrift oder Urkunde entsprechend dessen Wunsch auszustellen. Ergeben sich für den Veräußerer im (vor)vertraglichen Kontakt mit dem Interessenten bzw. Erwerber keine Anhaltspunkte dafür, daß bei diesem Wohnsitz und Staatsangehörigkeit auseinanderfielen, so kann ein solcher Hinweis auf ein Wahlrecht unterbleiben. In diesem Fall hat der Veräußerer die Informationsschrift sowie die Vertragsurkunde **in der am Wohnsitz des Erwerbers gesprochenen Sprache** – immer gemeint eine der in den Vertragsstaaten des EWR-Abkommens geltenden Amtssprachen – abzufassen, sofern sich dieser Wohnsitz in einem Vertragsstaat des EWR-Abkommens befindet. Zu den Rechtsfolgen eines Verstoßes gegen diese Verpflichtungen des Veräußerers sei auf die Ausführungen in Punkt 1 zu § 4 verwiesen. All dies gilt nicht, wenn der Erwerber weder Angehöriger eines Vertragsstaats des EWR-Abkommens ist noch in einem Vertragsstaat seinen Wohnsitz hat.

3. § 5 **Abs. 3** setzt die Regelung von Art. 4 dritter Gedankenstrich der Richtlinie über die **Übersetzung der Vertragsurkunde in die „Standortsprache“** um. Dabei wurde gegenüber dem Wortlaut in der Richtlinie verdeutlicht, daß diese Verpflichtung des Veräußerers nur zum Tragen kommen kann, wenn sich das Nutzungsrecht auf ein bestimmtes Nutzungsobjekt oder auf mehrere bestimmte Nutzungsrechte (vgl. die Ausführungen in Punkt 5 zu § 2) bezieht. Die Bestimmung setzt weiter voraus, daß sich das

Nutzungsobjekt (oder wenn sich das Nutzungsrecht auf mehrere bestimmte Nutzungsobjekte bezieht, zumindest eines von diesen) in einem Vertragsstaat des EWR-Abkommens befindet. Der Sinn der Regelung besteht darin, dem Erwerber die Übersetzung in die Sprache am Standort des Nutzungsobjekts für den Fall zu ersparen, daß der Erwerber zu administrativen Zwecken (zum Beispiel für die Einholung behördlicher Genehmigungen bezüglich des Nutzungsobjekts) eine Vertragsurkunde in dieser Sprache benötigt.

4. Die Regelungen über die Sprache von Vertragsurkunde und Informationsschrift sowie über die beglaubigte Übersetzung der Vertragsurkunde sind durch die Verwaltungsstrafbestimmung des § 12 Abs. 1 sanktioniert.

Zu § 6:

1. Mit dieser Bestimmung wird Art. 5 der Richtlinie umgesetzt. **Abs. 1** räumt dem Erwerber entsprechend dem Vorbild von Art. 5 Nr. 1 erster Gedankenstrich das Recht ein, binnen vierzehn Tagen (siehe zur Dauer dieser Frist die Ausführungen in Punkt 2) vom Nutzungsvertrag oder von einem auf Abschluß des Nutzungsvertrags gerichteten Vorvertrag zurückzutreten. Dieses **Rücktrittsrecht ist nicht an bestimmte Rücktrittsgründe geknüpft** und besteht neben den nach allgemeinem Vertragsrecht sowie nach sonstigen konsumentenschutzrechtlichen Regelungen gegebenen Möglichkeiten zur Auflösung eines geschlossenen Vertrags. Argumento a maiori ad minus kann der Erwerber **auch von** einem von ihm erstatteten **Vertragsanbot** zurücktreten.

2. Im Ministerialentwurf wurde die **Dauer der Rücktrittsfrist** in Übernahme der Regelung in Art. 5 Nr. 1 erster Gedankenstrich mit zehn Tagen angesetzt. In der genannten Richtlinienbestimmung wird weiter angeordnet, daß sich diese Frist, wenn der zehnte Tag ein Sonn- oder Feiertag ist, bis zum folgenden ersten Arbeitstag verlängert. Dazu wurde in den Erläuterungen zum Ministerialentwurf ausgeführt, daß diese Anordnung im Hinblick auf § 903 ABGB keiner gesonderten Umsetzungsmaßnahme bedürfe.

Im Begutachtungsverfahren wurde zum letztgenannten Punkt darauf hingewiesen, daß § 903 ABGB ein gesetzgeberisches Handeln zur vollständigen Umsetzung dieser Richtlinienvorgabe noch nicht entbehrlich mache; § 903 ABGB sei nämlich dispositiv, weshalb es dem Veräußerer bei entsprechender Vertragsgestaltung möglich wäre, eine Fristverlängerung auf den nächstfolgenden Werktag auszuschießen und damit unter dem von der Richtlinie geforderten Schutzstandard zu bleiben. Darüber hinaus traf die im Ministerialentwurf vorgesehene Rücktrittsfrist aber auch grundsätzlich auf rechtspolitische und rechtssystematische Kritik. Vor allem wurde eingewendet, daß das österreichische Zivil- und Zivilprozeßrecht bislang keine zehntägige Frist kenne und die Einführung einer völlig neuen Frist einerseits aus Gründen zumindest bestmöglicher **Einheitlichkeit der Rechtsordnung** und andererseits auch deshalb abzulehnen sei, weil dadurch **Unsicherheiten und Irrtümer** gerade auf Seiten der Verbraucher hervorgerufen würden. Auch wurde ins Treffen geführt, daß Teilzeitnutzungsverträge häufig während eines Urlaubsaufenthalts abgeschlossen würden und die dem Erwerber mit dem Rücktrittsrecht eingeräumte **Überlegungsfrist** jedenfalls **bis zur Rückkehr aus dem Urlaub** dauern sollte; um dies wenigstens für den Großteil der Fälle zu gewährleisten, sei eine zehntägige Frist zu kurz.

Unter Berücksichtigung dieser überzeugenden Argumente wurde nun in § 6 Abs. 1 eine **vierzehntägige** Rücktrittsfrist vorgesehen. Damit wird nicht nur – wie im Begutachtungsverfahren vorgebracht – eine Vereinheitlichung der Fristen und eine auch im Zusammenhang mit Urlaubsaufenthalt ausreichende „cooling off“-Periode für den Erwerber erreicht, sondern auch das zuvor erwähnte **Problem des vertraglichen Ausschlusses von § 903 ABGB gelöst**. Selbst wenn nämlich diese Gesetzesregelung vertraglich abbedungen wird, ist eine vierzehntägige Frist ohne diese Verlängerungsregel auch im Fall einer Kumulation von Feiertagen und Sonntagen jedenfalls mindestens gleich lang wie eine ursprünglich zehntägige Frist, die entsprechend Art. 5 Nr. 1 erster Gedankenstrich zweiter Satz der Richtlinie „bis zum folgenden ersten Arbeitstag verlängert“ wird. Mit einer vierzehntägigen Rücktrittsfrist wird daher jedenfalls Richtlinienkonformität bewirkt, auch ohne der Bestimmung des § 903 ABGB den Charakter von ius cogens zu verleihen.

Auch abgesehen davon, daß einer etwas längeren Rücktrittsfrist eine Auffangfunktion für den vertraglichen Ausschluß dieser bürgerlichrechtlichen Verlängerungsregel zukommen kann, ist die darin jedenfalls gelegene Besserstellung der Erwerber gegenüber den Richtlinienvorgaben aus Sicht des Gemeinschaftsrechts eindeutig zulässig. Dies ergibt sich schon aus Art. 11 der Richtlinie, wonach das Recht der Mitgliedstaaten, vorteilhaftere Vorschriften zum Schutz des Erwerbers zu erlassen oder beizubehalten, unberührt bleibt. Auch liegt die Umsetzung einer in einer solchen „Mindest-Richtlinie“ mit zehn Tagen festgelegten Rücktrittsfrist durch eine vierzehntägige Frist im innerstaatlichen Gesetz

fraglos in einem auch aus dem Aspekt der Vermeidung von Wettbewerbsverzerrungen tolerablen Bereich. Von einer extremen Überschreitung des durch die Richtlinie vorgegebenen Mindeststandards, die möglicherweise als Wettbewerbsverzerrung gemeinschaftsrechtlich unzulässig sein könnte, kann dabei auch nicht ansatzweise die Rede sein.

3. Dem Vorbild des § 3 KSchG entsprechend wird der Lauf der vierzehntägigen **Rücktrittsfrist** nicht – wie in der Richtlinie vorgesehen – bereits durch die Vertragsunterzeichnung, sondern erst durch die **Ausföhlung der Vertragsurkunde** an den Erwerber ausgelöst; diese Abweichung von der Richtlinie ist – da für den Erwerber günstiger – gemäß Art. 11 der Richtlinie zulässig. Wenn die Vertragsteile zunächst einen Vorvertrag schließen, steht dem Erwerber (nicht nur das Recht zum Rücktritt vom Vorvertrag, sondern) ungeachtet dessen auch das Recht zum Rücktritt vom später geschlossenen Nutzungsvertrag zu; die vierzehntägige Frist für diesen Rücktritt beginnt erst mit der Ausföhlung der Vertragsurkunde über den Hauptvertrag zu laufen.

4. Die recht kompliziert formulierten Regelungen in Art. 5 Nr. 1 zweiter und dritter Gedankenstrich der Richtlinie können – wie in **Abs. 2** des Entwurfs geschehen – dahingehend zusammengefaßt werden, daß im Fall des Fehlens einer besonders bedeutsamen Angabe (§ 3 Abs. 1 Z 1 und § 4 Abs. 3 Z 1 des Entwurfs) in der Vertragsurkunde die vierzehntägige **Rücktrittsfrist** erst nach Vorliegen – und bei der Umsetzung in die österreichische Rechtsordnung wird auch hier zugunsten des Erwerbers auf die Ausföhlung abgestellt – einer alle noch bestehenden Lücken füllenden **Ergänzungsurkunde, spätestens jedoch drei Monate** nach Ausföhlung der Vertragsurkunde zu laufen **beginnt**.

5. Zur **Form der Rücktrittserklärung** ordnet Art. 5 Nr. 2 der Richtlinie an, dieser müsse so geschehen, „daß dies entsprechend den nationalen Rechtsvorschriften nachgewiesen werden kann“. Die österreichische Rechtsordnung enthält keine allgemeine Formvorschrift für Rücktrittserklärungen. Jedoch ist in § 3 Abs. 4 KSchG für das regelungsverwandte Rücktrittsrecht bei Haustürgeschäften die Schriftform vorgesehen; erkennbares Motiv für diese Anordnung ist die Beweisbarkeit der Rücktrittserklärung (vor allem auch ihrer Rechtzeitigkeit) und damit die Förderung der Rechtssicherheit. Deshalb wurden die Inhalte des § 3 Abs. 4 KSchG hier im wesentlichen übernommen. Die hier entsprechende Bestimmung des § 6 Abs. 3 stellt in ihrer Formulierung auf den Rücktritt vom Vertrag ab, zumal davon ja auch in § 6 Abs. 1 die Rede ist; deshalb wird – etwas abweichend von § 3 Abs. 4 KSchG – von der Zurückstellung der ausgefolgten Vertragsurkunde gesprochen. Schon zu § 6 Abs. 1 wurde aber ausgeführt, daß der Erwerber auch von einem von ihm erstatteten Vertragsanbot zurücktreten kann (vgl. die Ausführungen in Punkt 1); diesfalls genügt die Zurückstellung einer die Vertragserklärung einer der beiden Seiten enthaltenden Urkunde mit einem die Ablehnung erkennen lassenden Vermerk, wie dies in § 3 Abs. 4 KSchG ausdrücklich formuliert ist.

Gemäß § 3 Abs. 1 Z 1 lit. f muß die Informationsschrift den Namen und die Anschrift derjenigen Person enthalten, der gegenüber der Rücktritt zu erklären ist; gleiches gilt gemäß § 4 Abs. 3 auch für die Vertragsurkunde. Im Hinblick darauf ist es auch aus dem Blickwinkel des Verbraucherschutzes entbehrlich, generell die Wirksamkeit einer Rücktrittserklärung auch an den vom Unternehmer Beauftragten, der an den Vertragsverhandlungen mitgewirkt hat, wie in § 3 Abs. 4 KSchG anzuordnen. Anderes gilt aber, wenn diese Angabe in der Informationsschrift und in der Vertragsurkunde fehlt. Für diesen Fall ist eine dem Vorbild des § 3 Abs. 4 KSchG entsprechende Erweiterung hinsichtlich des Erklärungsempfängers vonnöten.

6. Nach bisheriger Rechtsprechung wird ein – gesetzliches oder vertragliches – Schriftformerfordernis durch die Übermittlung einer **Telekopie** nicht erfüllt (EvBl 1994/86 = JBl 1994, 119; SZ 68/63 = EvBl 1995/120 = JBl 1995, 656; EvBl 1996/25 = eclex 1996, 447); in diesen Entscheidungen ging es um die Gültigkeit einer Bürgschaftserklärung, um die Inanspruchnahme einer Garantie und um die rechtswirksame Geltendmachung eines Ersatzanspruchs nach § 10 MRG. Dabei wurde im wesentlichen argumentiert, durch das Schriftformerfordernis solle gewährleistet werden, daß aus dem Schriftstück Inhalt und Verfasser der Erklärung hinreichend zuverlässig entnommen werden können (im Erkenntnis zur Bürgschaft wurde auch die Warnfunktion der eigenhändigen Unterfertigung erwähnt). Ohne diese Judikatur für die genannten Sachzusammenhänge in Frage stellen oder eine allgemeine Regelung dieses Rechtsproblems statuieren zu wollen, wird für den hier gegebenen Kontext – also für die Gültigkeit des Rücktritts des Erwerbers – eine im Gesetzestext ausdrücklich festgehaltene Lösung in die andere Richtung vorgeschlagen. In § 6 Abs. 3 wird angeordnet, daß für die Erfüllung der Schriftform die Übermittlung der – unterschriebenen – Rücktrittserklärung durch Telekopie ausreicht. Dies ist hier deshalb sachgerecht, weil sich unter dem Aspekt der Nachweisbarkeit vor allem der Rechtzeitigkeit der Erklärung ein Telefax von einem einfachen Schreiben – die Rekommandierung des Schreibens wird durch das bloße Schriftlichkeitsgebot ja nicht gefordert – nicht so sehr unterscheidet, als daß die beiden

Übermittlungsarten nicht gleichgestellt werden könnten. In dieselbe Richtung weist auch ein – erst nach Versendung des Ministerialentwurfs veröffentlichtes – oberstgerichtliches Erkenntnis, in dem ein Telefax als „schriftlicher Vorbehalt“ von Schadenersatzansprüchen nach Art. 30 Abs. 3 CMR anerkannt wurde, dies für den genannten frachtrechtlichen Bezug sogar unabhängig davon, ob auf dem Text eine Unterschrift aufscheint (ecolex 1996, 667); darin wurde ausgeführt, daß zur Beweissicherung jede schriftliche Erklärung geeignet sei, auch wenn sie nicht unterschrieben sei; die Gefahr von Fälschungen bestehe auch bei unterschriebenen Erklärungen. Unter diesem Gesichtspunkt der Nachweisbarkeit ist sogar der Telekopie der Vorzug zu geben, weil dabei der Erklärende im wahrsten Sinn des Wortes noch „etwas in der Hand hat“, nämlich das Faxprotokoll, aus dem sich auch Datum und Uhrzeit der Übermittlung ergeben (daß es dabei Manipulationsmöglichkeiten geben mag, spielt für den Vergleich zur postalischen Übersendung eines nicht eingeschriebenen Schreibens keine Rolle, weil dabei der Absender eine zurückbehaltene Durchschrift ebenfalls manipulieren könnte). Die gerade jüngst von *Wilhelm* (Anm. zu ecolex 1996, 447 [448 f.]) zutreffend aufgezeigten Fälschungsmöglichkeiten beim Telefax können bei Rücktrittserklärungen, bei denen es primär um den Beweis ihrer rechtzeitigen Abgabe geht, vernachlässigt werden; es ist in praxi kaum anzunehmen, daß ein übelwollender Dritter mit Hilfe einer manipulierten Telekopie gegenüber dem Veräußerer eine Rücktrittserklärung des Erwerbers vortäuscht (genau damit, nämlich mit der Unwahrscheinlichkeit einer Fälschung durch einen unberechtigten Dritten, argumentiert im übrigen auch die schon erwähnte Entscheidung ecolex 1996, 667 für den Fall der anspruchswahrenden Mitteilung nach Art. 30 Abs. 3 CMR). Zusammenfassend spricht für den spezifischen Fall des Rücktritts vom Nutzungsvertrag nichts dagegen, auch eine Fernkopie als hier gültige Sonderform der Schriftlichkeit gesetzlich zuzulassen.

7. Art. 5 Nr. 3 der Richtlinie läßt für den Fall des Rücktritts nur **sehr eingeschränkt** eine **Kostenerstattungspflicht** zu; für den Fall eines Rücktritts bei Unvollständigkeit der Vertragsurkunde schließt Art. 5 Nr. 4 der Richtlinie eine Erstattung zur Gänze aus. Diese Vorgaben werden in **Abs. 4** umgesetzt (erster und dritter Satz des Abs. 4). Im ersten Fall sind nach der Richtlinie nur solche Kosten ersatzfähig, die auf Grund des Vertragsabschlusses und des Rücktritts anfallen und die durch unbedingt vor Ablauf der Rücktrittsfrist erforderliche Rechtshandlungen entstanden sind. Vor dem Hintergrund der österreichischen Rechtslage sind dies die auf Grund des Vertragsabschlusses zu entrichtenden und vom Veräußerer tatsächlich auch entrichteten Abgaben (also zum Beispiel die für den Nutzungsvertrag etwa nach § 33 TP 5 oder auch nach § 33 TP 9 des Gebührengesetzes 1957 zu entrichtende Rechtsgeschäftsgebühr, nicht aber etwa die für die Liegenschaft zu entrichtende Grundsteuer, die zu den bei Rücktritt nicht erstattungsfähigen Bewirtschaftungskosten zählt; vgl. dazu sogleich in Punkt 8), die vom Veräußerer getragenen Kosten einer allenfalls erforderlichen Unterschriftsbeglaubigung und die Kosten der vom Veräußerer gemäß § 5 Abs. 3 zu bewerkstelligen Übersetzung der Vertragsurkunde. Weitere Voraussetzung für den diesbezüglichen Ersatzanspruch des Veräußerers gegen den Erwerber ist der ausdrückliche Hinweis in der Informationsschrift und der Vertragsurkunde, daß dem Erwerber im Fall des Rücktritts nach § 6 diese Kosten zur Last fallen.

8. Für den vergleichbaren Fall eines Rücktritts des Verbrauchers von einem Haustürgeschäft wird die **Rückabwicklung** durch § 4 KSchG geregelt. Im grundsätzlichen sind diese Regeln auch im hier gegebenen Zusammenhang anzuwenden (Abs. 4 zweiter Satz des Entwurfs), dies jedoch einerseits mit einer bereits durch die Richtlinie vorgezeichneten Einschränkung und andererseits vor einem durch das Annahmeverbot des § 7 veränderten Hintergrund. Nach Art. 5 Nr. 3 der Richtlinie ist der Erwerber bei Inanspruchnahme seines Rücktrittsrechts nur zur Erstattung der dort allgemein umschriebenen und in § 6 Abs. 4 des Entwurfs konkretisierten Kosten verpflichtet. Darüber hinausgehende Zahlungspflichten dürfen dem Erwerber nicht aufgebürdet werden. Dies bedeutet insbesondere, daß der Erwerber für die Zeit zwischen dem Beginn des Vertragsverhältnisses und seinem Rücktritt kein Entgelt und keine objektbezogenen Kosten (wie Bewirtschaftungs- oder Verwaltungskosten) zu zahlen hat, auch wenn er in diesem Zeitraum das Objekt bereits benützt haben sollte. Dies entspringt der Überlegung, daß eine Entgeltpflicht bei Rücktritt die Entscheidungsfreiheit des Erwerbers zur Frage der Beibehaltung oder Auflösung des Vertrags empfindlich beeinträchtigen könnte. Auf seiten des Veräußerers wird daher im Rahmen der Vertragsgestaltung zweckmäßigerweise dafür Sorge zu treffen sein, daß den Erwerbern - korrespondierend zum Annahmeverbot des § 7 – die Benützung der Objekte erst nach Ablauf der Rücktrittsfrist offensteht. Insgesamt wird damit tendenziell – und dies wäre eine durchaus gewünschte Entwicklung – übereilten Vertragsabschlüssen (insbesondere solchen, bei denen das langfristig konstruierte Nutzungsrecht unter sehr aktuellem „Urlandsdruck“ erworben wird) entgegengewirkt. In Abs. 4 zweiter Satz des Entwurfs wird deshalb die in § 4 Abs. 1 Z 2 KSchG enthaltene Verpflichtung des Verbrauchers zur Zurückstellung der empfangenen Leistungen und zur Zahlung eines angemessenen Entgelts für die Benützung nicht in den hier gegebenen Regelungszusammenhang übernommen und auch

ein Erstattungsanspruch des Veräußerers für die Kosten der Benützung des Objekts ausgeschlossen. Der dabei durch das Klammerzitat in Abs. 4 zweiter Satz gegebene Hinweis auf § 3 Abs. 1 Z 1 lit. e soll jeden Zweifel darüber ausschließen, daß sich der Ausschluß eines Ersatzanspruchs auf alle dort genannten Kostenpositionen, also sowohl auf die verbrauchsabhängigen (zum Beispiel nach tatsächlichem Wärmebezug abgerechnete Heizkosten) als auch auf die verbrauchsunabhängigen Aufwendungen (zum Beispiel anteilige Grundsteuer) wie auch auf die Abgeltung von nutzungsbezogenen und sonstigen Dienstleistungen und der Benützung der Gemeinschaftseinrichtungen, bezieht.

In § 4 Abs. 1 Z 1 KSchG wird unter anderem angeordnet, daß der Unternehmer alle empfangenen Leistungen samt gesetzlichen Zinsen vom Empfangstag an zurückzuerstatten hat. Gemäß dem – noch zu besprechenden – § 7 Abs. 1 des Entwurfs sollte es aber im hier interessierenden Kontext zu Zahlungen des Erwerbers vor Ablauf der Rücktrittsfrist gar nicht gekommen sein. Für die Rückforderung dennoch geleisteter Zahlungen des Erwerbers geht der – ebenfalls noch zu erläuternde – § 7 Abs. 2 des Entwurfs als *lex specialis* der erwähnten Bestimmung des Konsumentenschutzgesetzes vor. Damit ist der Rückforderungsanspruch des Erwerbers nicht von einer vorangegangenen Rücktrittserklärung abhängig; die Rückforderung steht dem Verbraucher auch nicht nur Zug um Zug gegen die Zurückstellung der vom Veräußerer empfangenen Leistungen zu (wie dies § 4 Abs. 1 KSchG vorsieht), und der Erwerber hat auch nicht nur Anspruch auf die gesetzlichen Zinsen (wie in § 4 Abs. 1 Z 1 KSchG normiert), sondern auf Verzinsung in dem in § 7 Abs. 2 vorgesehenen Ausmaß.

Die übrigen Norminhalte des § 4 KSchG finden auf den Rücktritt des Erwerbers nach § 6 des Entwurfs hingegen Anwendung. Dies bezieht sich in erster Linie auf die Verpflichtung des Unternehmers, den vom Verbraucher auf die Sache gemachten notwendigen und nützlichen Aufwand zu ersetzen, sowie auf die Verpflichtung des Verbrauchers, dem Unternehmer die empfangenen Leistungen zurückzustellen (also zum Beispiel allenfalls notwendige Erklärungen zur „Rückübertragung“ des Nutzungsrechts abzugeben oder etwa ausgehändigte Schlüssel, Berechtigungsausweise oder Urkunden zurückzugeben).

Zu § 7:

1. Art. 6 der Richtlinie verpflichtet die Mitgliedstaaten, in ihren Rechtsvorschriften vorzusehen, daß vom Erwerber vor Ablauf der in Art. 5 Nr. 1 erster Gedankenstrich genannten Rücktrittsfrist (die nach den Regelungen von Art. 5 Nr. 2 zweiter und dritter Gedankenstrich allerdings entsprechend verlängert werden kann) keinerlei Anzahlungen geleistet werden dürfen. Eine ähnliche Bestimmung kennt die österreichische Rechtsordnung bereits im Wohnungseigentumsrecht. Nach § 23 Abs. 1a WEG 1975 darf der Wohnungseigentumsorganisator – außer bei öffentlicher Förderung – die mit dem Wohnungseigentumsbewerber vereinbarten Leistungen nicht übernehmen. Auch das Bauträgervertragsgesetz sieht für die Fälligkeit der vom Erwerber zu leistenden Zahlungen Regelungen vor, die die Dispositionsfreiheit der Vertragsparteien zugunsten des Erwerbers einschränken, und räumt dem Erwerber bei vorzeitigen Zahlungen Rückforderungsansprüche gegen den Bauträger ein. Der der Umsetzung von Art. 6 der Richtlinie dienende § 7 Abs. 1 lehnt sich an das im geltenden Recht bereits existente Vorbild des § 23 Abs. 1a WEG 1975 sowie an den die Fälligkeit der Erwerberleistungen behandelnden § 10 BTVG an. Die darin umschriebene **Wartefrist für die Fälligkeit und die Annahme von Zahlungen des Erwerbers** ist in ihren unterschiedlich möglichen zeitlichen Dimensionen mit der Rücktrittsfrist nach § 6 Abs. 1 und 2 des Entwurfs identisch.

2. Das Verbot der Zahlungsannahme innerhalb der Wartefrist schließt allerdings unter bestimmten Voraussetzungen die Zulässigkeit von **Treuhandkonstruktionen** nicht aus. Dies setzt zum einen voraus, daß durch die konkrete Treuhandabrede der Normzweck des § 7 Abs. 1 des Entwurfs (und des dahinter stehenden Art. 6 der Richtlinie), nämlich eine Einschränkung der Willensfreiheit des Erwerbers bezüglich des Rücktritts (infolge bereits geleisteter Zahlungen des Erwerbers) zu vermeiden, vollständig erfüllt wird. Dies ist – unter der sogleich zu besprechenden weiteren Voraussetzung einer Insolvenzsicherung – dann der Fall, wenn vereinbart wird, daß der Treuhänder im Fall eines fristgerechten Rücktritts nach § 6 des Entwurfs den ihm (vor Fristablauf) übergebenen Entgeltbetrag wieder an den Erwerber zurückzustellen hat. Der Treuhänder darf dann den vom Erwerber geleisteten Betrag erst an den Veräußerer weiterleiten, wenn einerseits die Rücktrittsfrist und andererseits ein gewisser, eher knapp zu bemessender Zeitraum für eine allfällige Verständigung von einem noch fristgerechten Rücktritt verstrichen ist. Ein weiteres Zulässigkeitsmerkmal einer solchen Treuhandabwicklung besteht darin, daß der Erwerber hinsichtlich eines grundsätzlich bei niemandem völlig auszuschließenden Insolvenzrisikos vollständig gesichert ist. Zum Teil haben die rechtsberatenden Berufe ja bereits umfassende Modelle zur Sicherung treuhändig verwalteter Gelder für den Fall einer Insolvenz des Treuhänders entwickelt. Sofern beispielsweise durch ein solches Modell das Insolvenzrisiko für den Erwerber gänzlich

abgedeckt ist, steht auch der Sicherheitsaspekt einer Zahlung an den Treuhänder noch vor Ablauf der Rücktrittsfrist nicht im Wege.

3. Zahlungen, die der Veräußerer entgegen dem Annahmeverbot des Abs. 1 angenommen hat, kann der Erwerber nach **Abs. 2 erster Satz** vom Veräußerer **zurückfordern**. Eine ähnlich lautende Regelung findet sich in § 14 Abs. 1 BTVG. Bereits in den Erläuterungen zu § 6 wurde darauf hingewiesen, daß für diese Rückforderung ein Rücktritt des Erwerbers nicht Voraussetzung ist; die Rückforderung ist also auch bei aufrehtem Vertragsverhältnis möglich. Der Rückforderungsanspruch des Erwerbers wird auch nicht etwa dadurch berührt, daß der Erwerber von der Gesetzwidrigkeit der Zahlungsannahme (nämlich deren Verstoß gegen § 7 Abs. 1) Kenntnis hat. Wenn nach vorzeitiger Zahlung die Rücktrittsfrist und damit auch die Wartefrist des § 7 Abs. 1 verstrichen ist, ohne daß der Erwerber den Rücktritt erklärt hätte, kann der Erwerber ab diesem Zeitpunkt seine Zahlung nicht mehr zurückverlangen; allerdings kann er diesfalls den Veräußerer auf Zahlung von Zinsen im Ausmaß des Abs. 2 zweiter Satz für den Zeitraum zwischen Zahlung und Ende der Wartefrist in Anspruch nehmen.

4. Auch die **Verzinsungspflicht** des Veräußerers nach **Abs. 2 zweiter Satz** hat ein Vorbild im geltenden Recht, nämlich in § 21 Abs. 4 des Heizkostenabrechnungsgesetzes, BGBl. Nr. 827/1992. Eine nahezu inhaltsgleiche Verzinsungsregel enthält auch § 14 Abs. 1 BTVG für den parallel gelagerten Fall der Rückforderung vorzeitiger Zahlungen vom Bauträger. Der verhältnismäßig hohe Zinssatz soll neben der Abgeltung der dem Erwerber durch die vorzeitige Zahlung entstandenen Nachteile dazu dienen, die Befolgung des Annahmeverbots des Abs. 1 durch Time-Sharing-Unternehmer sicherzustellen. Die Verzinsungspflicht in dieser Höhe ist also auch als – die Verwaltungsstrafbestimmung des § 12 Abs. 2 flankierende – zivilrechtliche Sanktion zu verstehen.

Zu § 8:

1. Art. 7 der Richtlinie verpflichtet die Mitgliedstaaten dazu, für den Fall des Rücktritts des Erwerbers nach Art. 5 der Richtlinie Regelungen vorzusehen, die die **entschädigungsfreie Auflösung von Kreditverträgen** sicherstellen, die mit dem Nutzungsvertrag im Zusammenhang stehen. Dabei kann es sich entweder um einen vom Veräußerer gewährten Kredit zur vollständigen oder teilweisen Finanzierung des vom Erwerber zu leistenden Entgelts oder um einen von einem Dritten auf Grund einer Vereinbarung zwischen diesem und dem Veräußerer zu diesem Zweck gewährten Kredit handeln.

2. Der erstgenannte Fall (nämlich **Kreditgewährung durch den Veräußerer**) wird in **Abs. 1** behandelt. Demnach gilt ein vom Erwerber gemäß § 6 des Entwurfs erklärter Rücktritt vom Nutzungsvertrag auch als Rücktritt vom Kreditvertrag. Die Rücktrittserklärung des Erwerbers bringt also nicht nur den Nutzungsvertrag, sondern – ohne daß der gewährte Kredit in der Rücktrittserklärung des Erwerbers irgendeine Erwähnung finden müßte – eo ipso auch die Vereinbarung über die Kreditgewährung durch den Veräußerer zur Auflösung. Dies hat schon nach allgemeinen Regeln die **Rückabwicklung** des Kreditvertrags bzw. der Kreditgewährung zur Folge; in Abs. 1 wird dies durch den Hinweis auf die Zurückerstattung der jeweils empfangenen Leistungen verdeutlicht und dabei in Umsetzung der Richtlinienvorgabe nach entschädigungsfreier Auflösung des Kreditvertrags angeordnet, daß der Erwerber keine Zinsen und Kosten aus der Kreditabrede zu zahlen hat. Zurückerstattung der empfangenen Leistungen würde grundsätzlich bedeuten, daß der Kreditgeber (und Veräußerer) allenfalls bereits entrichtete Rückzahlungsraten an den Erwerber und dieser den ihm hingegebenen Kreditbetrag an den Kreditgeber (und Veräußerer) zurückzuzahlen hätte. In aller Regel wird es aber hinsichtlich des Kreditbetrags zu keinem tatsächlichen Geldfluß gekommen sein, weil die Kreditgewährung zumeist wohl nur in einer gänzlichen oder teilweisen Kreditierung des vom Erwerber zu leistenden Gesamtentgelts bestanden haben wird. In solchen Fällen kommt im Rahmen der Rückabwicklung eine „Rückzahlung“ des Kreditbetrags an den Veräußerer (und Kreditgeber) nicht in Betracht, sondern sind in gesamtheitlicher Rückabwicklung sowohl des Nutzungsvertrags als auch der Kreditabrede nur die real geflossenen Leistungen zurückzustellen.

Zur Vermeidung von Mißverständnissen sei abschließend darauf hingewiesen, daß nur ein nach § 6 des Entwurfs erklärter Rücktritt vom Nutzungsvertrag die hier skizzierte Rechtsfolge der automatischen Auflösung auch des Kreditvertrags haben soll; welche Auswirkungen ein auf allgemeine Regeln des Vertrags- oder Konsumentenschutzrechts gestützter Rücktritt auf eine solche Kreditabrede hat, ist nach diesen allgemeinen Regeln zu beurteilen.

3. Bei einem dreipersonalen Verhältnis – also bei einer **Personenverschiedenheit von Veräußerer und Kreditgeber** – bedarf es einer etwas anderen Konstruktion; dieser ist **Abs. 2** gewidmet. Die für die entschädigungsfreie Auflösung auch des Kreditvertrags notwendige Verknüpfung zwischen Nutzungsvertrag und Kredit wird in Art. 7 der Richtlinie für dieses Dreipersonenverhältnis mit dem Merkmal einer

„Vereinbarung zwischen dem Dritten und dem Verkäufer“ umrissen. Eine vergleichbare, allerdings näher spezifizierte Verknüpfungsregelung kennt das österreichische Verbraucherschutzrecht bereits in den §§ 18 f. KSchG, die mit dem Terminus der „**wirtschaftlichen Einheit**“ des Vertrags mit dem Unternehmer einerseits und des Vertrags mit dem Geldgeber andererseits operieren. Eine solche wirtschaftliche Einheit wird angenommen, wenn der Geldgeber und der Unternehmer im Rahmen des fraglichen Vorgangs zueinander in eine Rechtsbeziehung treten oder wenn sie miteinander wegen derartiger Finanzierungen in ständiger Geschäftsverbindung stehen (§ 18 KSchG). Diese Umschreibung entspricht inhaltlich der erwähnten Passage in Art. 7 der Richtlinie und kann daher auch im hier gegebenen Zusammenhang nutzbar gemacht werden. Deshalb wird in Abs. 2 unter Hinweis auf § 18 KSchG an eine wirtschaftliche Einheit des Nutzungsvertrags mit dem zwischen dem Dritten und dem Erwerber geschlossenen Kreditvertrag angeknüpft. Nur der Vollständigkeit halber sei erwähnt, daß auch in § 2 Abs. 4 BTVG die Rechtsfigur der wirtschaftlichen Einheit verwendet wird, dort allerdings für den Zusammenhang zwischen dem Vertrag über den Rechtserwerb an der Liegenschaft einerseits und dem Vertrag über die Errichtung oder Erneuerung der Baulichkeit andererseits.

Auch für den Fall dieser durch die wirtschaftliche Einheit qualifizierten Drittfinanzierung war in dem vom Bundesministerium für Justiz als Diskussionsgrundlage erstellten Vorentwurf vorgesehen, daß der Rücktritt des Erwerbers vom Nutzungsvertrag automatisch auch den Kreditvertrag zur Auflösung bringen sollte. Dagegen wurden in den Beratungen der Arbeitsgruppe „Time-Sharing“ jedoch schwerwiegende Bedenken erhoben. Deshalb wurde nun in Abs. 2 – wie schon erwähnt – eine andere Konstruktion gewählt. Demnach ist der Erwerber auf Grund des gemäß § 6 des Entwurfs erklärten Rücktritts vom Nutzungsvertrag berechtigt, ohne irgendwelche weiteren Voraussetzungen auch vom Kreditvertrag zurückzutreten. Der Rücktritt vom Kreditvertrag kann entweder zugleich mit jenem vom Nutzungsvertrag oder jenem nachfolgend erklärt werden. Es bedarf aber einer **eigenen, an den Kreditgeber gerichteten Rücktrittserklärung**. Ausschlaggebend für diese Anordnung ist die Überlegung, daß auch eine wirtschaftliche Einheit im zuvor erwähnten Sinn nicht notwendigerweise ein so enges Band zwischen Veräußerer und Kreditgeber darstellen muß, das es rechtfertigen würde, die Verständigung des Kreditgebers von der Rücktrittserklärung des Erwerbers allein dem Veräußerer zu überlassen und damit diesem allein die Initiative für die Rückgängigmachung des gesamten Geschäftsvorgangs aufzubürden. Im Interesse der Rechtssicherheit für alle Beteiligten ist dem Erwerber durchaus zuzumuten, basierend auf dem Rücktritt vom Nutzungsvertrag auch eine entsprechende Rücktrittserklärung bezüglich des Kreditvertrags selbst an den Kreditgeber zu richten. Eine solche Konstruktion ist auch durchaus richtlinienkonform, zumal es der letzte Satz des Art. 7 der Richtlinie den Mitgliedstaaten überläßt, die näheren Bestimmungen für die Auflösung des Kreditvertrags festzulegen.

4. Materiell hat der Rücktritt vom Kreditvertrag nur eine Voraussetzung, nämlich den entweder gleichzeitig oder zuvor, jedenfalls aber fristgerecht erklärten Rücktritt vom Nutzungsvertrag gemäß § 6 des Entwurfs. Im Ministerialentwurf waren darüber hinaus auch keine **Formalerfordernisse** vorgesehen: Für den Rücktritt vom Kreditvertrag sollte weder die Einhaltung einer bestimmten Form noch die Wahrung einer Rücktrittsfrist erforderlich sein. Vor allem die zeitliche Schrankenlosigkeit der dem Erwerber nach dieser Konzeption zustehenden Möglichkeit zum Rücktritt vom Kreditvertrag war jedoch nicht unproblematisch, weil dadurch das Kreditverhältnis theoretisch auf unbegrenzte Zeit in Schwebe geblieben wäre und sich im Zusammenhalt mit den Anordnungen über die Rechtsfolgen des Rücktritts für den Erwerber erhebliche Mißbrauchsgelegenheiten zu Lasten des Kreditgebers eröffnet hätten. Aus diesem Grund wurde im Ministerialentwurf für den Fall des Rücktritts des Erwerbers von dem – mit dem Kreditvertrag in wirtschaftlicher Einheit stehenden – Nutzungsvertrag **auch dem Kreditgeber ein Rücktrittsrecht eingeräumt**. Dahinter stand die Überlegung, daß der Erwerber – wäre es ihm allein anheimgestellt, auf Basis eines Rücktritts vom Nutzungsvertrag auch den Kreditvertrag zur Auflösung zu bringen – sich auch dazu entschließen könnte, den Kreditvertrag ungeachtet des Rücktritts vom Nutzungsvertrag über längere Zeit aufrecht zu belassen und die Kreditsumme zu anderen Zwecken zu verwenden; wenn er sich dann schließlich auch zum Rücktritt vom Kreditvertrag verstünde, hätte der Kreditgeber keinen Anspruch auf Zinsen und Kosten, und der Erwerber wäre in den Genuß eines zinsenlosen Kredits gekommen. Ein derart unbilliges Ergebnis sollte durch die eigenständige Möglichkeit des Kreditgebers zum Vertragsrücktritt vermieden werden.

Aber auch diese Lösung, dem Kreditgeber gleichsam als Korrektiv zur Untätigkeit des vom Nutzungsvertrag zurückgetretenen Erwerbers ebenfalls ein Rücktrittsrecht an die Hand zu geben, ließ noch ein gewisses Unbehagen zurück und traf im Begutachtungsverfahren auf einige Kritik. Deshalb sieht § 8 Abs. 2 in seiner modifizierten Fassung nun vor, daß sowohl der Erwerber als auch der Dritte den Rücktritt vom Kreditvertrag **innerhalb von drei Monaten ab dem Rücktritt vom Nutzungsvertrag** (genauer: ab Absendung der Rücktrittserklärung durch den Erwerber) zu erklären haben. Diese dreimo-

natige Präklusivfrist läßt auch dem im Rechtsleben unerfahrenen Erwerber ausreichend zeitlichen Spielraum, um sich nach Auflösung des Nutzungsvertrags auch das mit diesem zusammenhängende Bestehen eines Kreditvertrags in Erinnerung zu rufen und auch diesen Teil der gesamten Angelegenheit durch Rücktritt ins reine zu bringen. Für den Kreditgeber wird es zweckmäßig sein, im Rahmen seines Geschäftsverhältnisses mit dem Veräußerer entsprechende Informationspflichten desselben über einen allfälligen Rücktritt des Erwerbers vom Nutzungsvertrag, insbesondere auch über den Tag der Absendung der Rücktrittserklärung, festzulegen, um rechtzeitig Kenntnis von seiner dadurch ausgelösten Gestaltungsmöglichkeit in Richtung einer Auflösung des Kreditvertrags zu erhalten. Dabei mag es infolge der Unwägbarkeiten des Postlaufs manchmal schwierig sein, das exakte Datum der Rücktrittsabsendung durch den Erwerber zu eruieren, doch spielt dies im Hinblick auf die großzügig bemessene Rücktrittsfrist von drei Monaten keine maßgebliche Rolle.

Mit der Einziehung einer zeitlichen Grenze für den Rücktritt vom Kreditvertrag ist aus Gründen der Beweisbarkeit auch dafür die **Schriftform** vonnöten. Aus diesem Grund sind die in § 6 Abs. 3 erster bis dritter Satz für die Form und die Rechtzeitigkeit des Rücktritts vom Nutzungsvertrag vorgesehenen Regelungen auch für den Rücktritt vom Kreditvertrag entsprechend anzuwenden. Hinsichtlich des Adressaten einer Rücktrittserklärung liegen beim Kreditvertrag die Dinge allerdings etwas anders als beim Nutzungsvertrag. Für den Rücktritt vom Nutzungsvertrag ist ja bereits in der Informationsschrift anzugeben, wem gegenüber der Rücktritt zu erklären ist (§ 3 Abs. 1 Z 1 lit. f); deshalb wird in § 6 Abs. 3 nur für den Fall eines Verstoßes gegen diese spezifische Informationspflicht angeordnet, daß die Rücktrittserklärung auch an den vom Veräußerer Beauftragten gerichtet werden kann. Für den Rücktritt vom Kreditvertrag ist hingegen in der Informationsschrift kein Empfänger anzugeben, weshalb hier generell die Erklärung auch an den vom Kreditgeber Beauftragten, der an den Verhandlungen zum Abschluß des Kreditvertrags mitgewirkt hat, gerichtet werden kann. Diese Regelung entspricht § 3 Abs. 4 zweiter Satz KSchG.

Daß für die an den Rücktritt vom Nutzungsvertrag anknüpfende Auflösung auch des Kreditvertrags die Einhaltung einer – mit drei Monaten ja extensiv bemessenen – Fallfrist sowie der Schriftform gefordert wird, findet in den Regelungen der Richtlinie Deckung. Gemäß Art. 7 der Richtlinie werden nämlich die näheren Bestimmungen für die Auflösung des Kreditvertrags von den Mitgliedstaaten festgelegt.

5. Die Anordnung über die Rechtsfolgen des Rücktritts von dem mit dem Dritten geschlossenen Kreditvertrag in Abs. 2 ist mit jener in Abs. 1 über die Auswirkungen der automatischen Auflösung auch des Kreditvertrags durch den Rücktritt vom Nutzungsvertrag identisch. Daher kann auch auf die Ausführungen zur Rückabwicklung nach Abs. 1 verwiesen werden, dies ungeachtet der hier gegebenen Dreipersonalität des Verhältnisses. Das bedeutet, daß für die **Rückabwicklung** der Nutzungs- und der Kreditvertrag im Verhältnis zum Erwerber als Einheit anzusehen und nur jene Zahlungsströme rückzuführen sind, die zwischen dem Erwerber einerseits und dessen beiden Vertragspartnern als Gesamtheit andererseits geflossen sind; die Auseinandersetzung zwischen dem Veräußerer und dem Kreditgeber bleibt deren interner Disposition überlassen. In diesem Zusammenhang ist auf die auch im hier gegebenen Kontext – es handelt sich ja auch hier um Verbrauchergeschäfte – anzuwendende Bestimmung des § 22 Abs. 2 KSchG hinzuweisen.

Auch in Abs. 2 wird abschließend verdeutlicht, daß dem Erwerber aus dem aufgelösten Kreditvertrag keine Zinsen und keine Kosten angelastet werden dürfen.

Auch das hier zu Abs. 2 Gesagte gilt nur für einen Rücktritt vom Kreditvertrag, der auf einem auf § 6 des Entwurfs gestützten Rücktritt vom Nutzungsvertrag basiert. Die Frage der Zulässigkeit und der Rechtsfolgen eines Rücktritts aus einem anderen Grund ist nach allgemeinen Regeln zu beurteilen.

Zu § 9:

1. Diese Bestimmung war im Ministerialentwurf noch nicht enthalten, sondern wurde erst im Laufe der weiteren Arbeiten am Gesetzesvorhaben eingefügt. Zwar wird in der Richtlinie hinsichtlich des Rücktritts nur an eine Dualität der dem Erwerber gegenüberstehenden Personen (nämlich Veräußerer und Kreditgeber) angeknüpft. In der Praxis treten aber auf Unternehmenseite fallweise noch weitere, vom Veräußerer unterschiedliche Personen oder Organisationen auf, wie beispielsweise der „Developer“, die Betriebsgesellschaft, der Verwalter, der Eigentümer der Liegenschaft (der in manchen Systemen als Verein konstituiert ist) oder der Tauschpool. Nicht selten tritt der Erwerber über den eigentlichen Nutzungsvertrag mit dem Veräußerer hinaus auch zu solchen **weiteren Bausteinen des Time-Sharing-Systems** in eine vertragliche Beziehung. Regelungen darüber, welche Auswirkungen ein Rücktritt des Erwerbers vom Nutzungsvertrag auf diese anderen Verträge hat, sieht die Richtlinie nicht vor; im Ministerialentwurf wurden solche Regelungen vor dem Hintergrund des österreichischen Rechts auch für

entbehrlich gehalten. Grundsätzlich bietet sich nämlich für die Lösung dieser Frage die Lehre vom Wegfall der Geschäftsgrundlage an. Auch wird – zumal es sich bei diesen anderen Verträgen ja durchwegs um Dauerschuldverhältnisse handelt – der Entfall des Nutzungsvertrags durch den nach § 6 des Entwurfs erklärten Rücktritt des Erwerbers (für den dem Erwerber nach den der Richtlinie und dem Gesetzentwurf zugrundeliegenden Wertungen ja nicht die „Verantwortlichkeit“ im Sinn der Judikatur zur Unzumutbarkeit einer Aufrechterhaltung des Vertrags – vgl. etwa JBl 1974, 618 = MietSlg XXV/24; JBl 1989, 379; NZ 1994, 20, ua. – nachteilig zugerechnet werden kann) als wichtiger Grund für die vorzeitige Auflösung dieser Verträge anzuerkennen sein. Daher eröffnen an sich schon allgemeine schuldrechtliche Grundsätze dem Erwerber die Möglichkeit, sich auf Grund eines Rücktritts vom Nutzungsvertrag auch von seinen anderen, im diesbezüglichen Konnex stehenden Vertragspartnern zu lösen.

Im Begutachtungsverfahren und in der rechtswissenschaftlichen Diskussion wurde diesen Ausführungen zwar grundsätzlich zugestimmt. Es wurde aber darauf hingewiesen, daß damit nur die Frage der Auflösbarkeit solcher konnexen Verträge beantwortet sei, nicht aber jene nach den Rechtsfolgen einer solchen Auflösung. In der Richtlinie werde Vorsorge dafür getroffen, daß dem Erwerber bei einem Rücktritt vom Nutzungsvertrag – mit Ausnahme unvermeidlicher, im Vertrag zu benennender Kosten – keine finanziellen Lasten (insbesondere auch nicht aus bereicherungsrechtlichen Ansprüchen) entstünden (Art. 5 Nr. 3) und daß auch der Kreditvertrag entschädigungsfrei aufgelöst werde (Art. 7); diese Richtlinienvorgaben seien in den §§ 6 und 8 umgesetzt. Für den Fall der Auflösung eines mit dem Nutzungsvertrag konnexen Vertragsverhältnisses (abgesehen vom Kreditvertrag) fehle es aber an einer entsprechenden Rechtsfolgenanordnung. Es wäre daher denkbar, daß der Erwerber sich zwar aus dem Nutzungsvertrag im wesentlichen ohne **Kostenbelastung durch Rücktritt** zurückziehen könne, daß er aber bei Auflösung eines eigenständigen Kontrakts mit einem anderen Element des gesamten Time-Sharing-Systems unter Umständen erhebliche Zahlungen zu leisten hätte.

Diese zutreffenden Überlegungen führten zur Aufnahme einer neuen Bestimmung über den Rücktritt des Erwerbers von mit dem Nutzungsvertrag zusammenhängenden Verträgen in den Gesetzentwurf.

2. § 9 bezeichnet die von ihm erfaßten Verträge als solche, die die Ausübung oder Verwertung des Nutzungsrechts betreffen. Gemeint sind damit jene Bausteine des Time-Sharing-Systems, die bereits im Ministerialentwurf angesprochen wurden (vgl. dazu Punkt 1).

Erfaßt werden solche Verträge, die mit einer anderen (natürlichen oder juristischen) Person als dem Veräußerer geschlossen werden, wobei es beispielsweise unmaßgeblich ist, ob es zwischen dem Veräußerer und dem Dritten etwa auf Grund von „Verschachtelungen“ eine gesellschaftsrechtliche „Verwandtschaft“ gibt. Wohl aber ist Voraussetzung für die Anwendung dieser Bestimmung, daß der Nutzungsvertrag und der mit dem Dritten geschlossene Vertrag eine wirtschaftliche Einheit im Sinn des § 18 KSchG bilden; dazu sei auf Punkt 3 der Ausführungen zu § 8 verwiesen. In manchen Fällen mag es vorkommen, daß der mit dem Dritten geschlossene Vertrag ebenso wie der „eigentliche“ Nutzungsvertrag unter die Begriffsbestimmung des § 2 Abs. 2 subsumiert werden könnte; auf diese Fallkonstellation wurde durch ein einschränkendes Begriffsmerkmal bei der Umschreibung des „**zusammenhängenden Vertrags**“ Bedacht genommen. Für ein solches Vertragsverhältnis gelten ohnehin die Regeln über den Teilzeitnutzungsvertrag.

3. Die Regelungen über den Rücktritt vom zusammenhängenden Vertrag, insbesondere über die Rücktrittsberechtigten, über die Rücktrittsfrist, über die Form des Rücktritts und über den möglichen Adressaten einer Rücktrittserklärung, sowie über die Rechtsfolgen eines Rücktritts wurden unverändert aus der Bestimmung des § 8 Abs. 2 über den Rücktritt vom Kreditvertrag übernommen; zur Vermeidung von Wiederholungen sei deshalb auf die Punkte 4 und 5 der Ausführungen zu § 8 verwiesen.

Zu § 10:

1. Diese Bestimmung ist nicht durch die Richtlinie vorgegeben; zu den Gründen für die Ergänzung der Richtlinieninhalte durch diese Regelungen über eine grundbücherliche Sicherung sei auf die Ausführungen zu Punkt IV.4 im Allgemeinen Teil verwiesen. Nochmals ist aber zu betonen, daß es sich dabei um **fakultative Sicherungsmöglichkeiten** handelt, deren Inanspruchnahme uneingeschränkt der Autonomie der Vertragsparteien überlassen bleibt. Für manche Time-Sharing-Systeme werden die hier angebotenen Varianten möglicherweise aus Konstruktionsgründen nicht in Betracht kommen. In diesen, aber auch in allen anderen Fällen bleibt es den Vertragsparteien selbstverständlich unbenommen, ein allfälliges Sicherheitsbedürfnis des Erwerbers auf andere geeignete Weise zu befriedigen.

2. Aus Gründen der gedanklichen Deduktion sei zunächst auf das Sicherungsmodell der **Treuhänderhypothek** nach **Abs. 2** eingegangen. Die Wurzeln dieses Modells liegen im Insolvenzrecht, nämlich in der

in § 157f Abs. 3 KO und § 63 Abs. 3 AO vorgesehenen, der Sicherstellung der Ausgleichserfüllung dienenden Hypothek zugunsten der Gläubiger mit der Besonderheit, daß die Gläubiger ohne nähere Angabe als Berechtigte bezeichnet werden und über die Hypothek nur der Sachwalter mit Wirkung für und gegen die Gläubiger verfügen kann. In veränderter Form wurde diese spezifische Rechtsfigur bereits in das Bauträgervertragsgesetz aufgenommen. Nach § 11 Abs. 2 dieses Gesetzes können allfällige Rückforderungsansprüche mehrerer Erwerber durch ein Pfandrecht zugunsten des Treuhänders gesichert werden, das nach § 11 Abs. 3 auch auf einen Höchstbetrag lauten kann. Zur Verfügung über das Pfandrecht und zu seiner Verwertung ist allein der Treuhänder, der nach § 12 Abs. 2 BTVG Rechtsanwalt oder Notar (oder eine entsprechende Partnerschaft; siehe dazu auch am Ende des nächsten Absatzes) sein muß, berechtigt. Auch dabei werden nicht die einzelnen Erwerber namentlich ins Grundbuch eingetragen, sondern der Kreis der Begünstigten lediglich mit den Erwerbern von Objekten eines bestimmten Bauvorhabens abgegrenzt; anstelle der einzelnen Erwerber wird der Treuhänder eingetragen, dem im Fall einer Verwertung der Hypothek die Verteilung des daraus erzielten Betrags unter die einzelnen Erwerber obliegt.

Diese Konstruktion der Treuhänderhypothek wurde in § 10 Abs. 2 des Entwurfs übernommen. Dabei wurde verdeutlicht, daß erstens nur der Treuhänder zur Stellung des auf Einverleibung gerichteten Grundbuchsantrags berechtigt ist und daß er zweitens mit einem auf seine Treuhändereigenschaft hinweisenden Beisatz als Berechtigter einzutragen ist. Bei der Formulierung von Abs. 2 wurde überdies – anders als in den sonstigen Entwurfstellen, in denen das Teilzeitnutzungsrecht auf Grundlage seiner Definition in § 2 Abs. 1 nur mehr als „Nutzungsrecht“ bezeichnet wird – zur Verdeutlichung ausdrücklich von „Teilzeitnutzungsrechten“ gesprochen, um keinerlei Zweifel darüber aufkommen zu lassen, daß diese Treuhänderhypothek nur zugunsten der Erwerber von Time-Sharing-Rechten im Sinn von § 2 Abs. 1 dieses Entwurfs und nicht auch von anderen Nutzungsrechten möglich ist. Ansonsten wurden die schon aus dem Bauträgervertragsgesetz bekannten Regelungselemente übernommen, also Beschränkung der Treuhänder auf den Kreis der Rechtsanwälte und Notare, Verfügungs- und Verwertungsberechtigung allein für den Treuhänder und Möglichkeit einer Höchstbetragshypothek. Treuhänder kann auch eine Rechtsanwalts-Partnerschaft im Sinn des § 1a der Rechtsanwaltsordnung oder eine Notar-Partnerschaft im Sinn der §§ 22 ff. der Notariatsordnung sein.

In Abs. 2 wird von den Treugebern, also von den „hinter dem Treuhänder Stehenden“, als Mehrheit gesprochen, weil die Eintragung einer Treuhänderhypothek ja dann sinnlos wäre, wenn es an der Liegenschaft – auch letztlich – nur einen Teilzeitnutzungsberechtigten gäbe (weil ja dann dieser das Pfandrecht ohnehin allein auf seinen Namen einverleiben lassen könnte). Dennoch ist das Vorhandensein einer Erwerbermehrheit nicht Voraussetzung für dieses Modell, sondern es kann die Treuhänderhypothek auch bei nur einem Erwerber als Treugeber eingetragen werden. Ein praktischer Anwendungsfall dafür ist etwa in der Form denkbar, daß die Nutzungsrechte an mehreren Objekten auf einer Liegenschaft sukzessive verkauft werden und bereits dem ersten Käufer die hypothekarische Sicherstellung auf diese Weise eingeräumt wird (weil beabsichtigt ist, mit den späteren Erwerbern der anderen Nutzungsrechte ebenso vorzugehen).

3. Die Erwerbersicherung durch eine Hypothek ist insofern nicht völlig punktgenau, als sie nur die Rückforderung geleisteter Zahlungen des Erwerbers besonders für den Fall der Vertragsauflösung sichert, nicht aber die Erbringung der dem Erwerber geschuldeten Leistung und damit das, worauf die Intention des Erwerbers eigentlich gerichtet war (nämlich die Nutzung des Objekts und die Inanspruchnahme flankierender Serviceleistungen des Unternehmers). Aus diesem Grund wurde – vor allem auf Initiative und Vorschlag des Vertreters der Notariatskammer in der Arbeitsgruppe – ein zweites fakultatives Sicherungsmittel in den Entwurf aufgenommen, nämlich die **Reallast des Betriebens der Teilzeitnutzungsanlage in Abs. 1**. Typikum der Reallast ist die Verpflichtung des Grundeigentümers zur Erbringung positiver Leistungen als Hauptinhalt des Rechts (*Petrasch in Rummel*, ABGB² Rz 2 zu § 530; SZ 50/61; 56/184; ua.), und zwar in der Regel zu wiederkehrenden Leistungen auf längere Zeit unabhängig vom Eigentümerwechsel (JBl 1933, 232; EvBl 1967/197). Die hier vorgeschlagene Reallast des Betriebens der Teilzeitnutzungsanlage fügt sich genau in diese allgemeine Charakteristik einer Reallast. Der Begriff der „Teilzeitnutzungsanlage“ ist in § 2 deshalb nicht allgemein umschrieben, weil er lediglich im Zusammenhang mit § 10 von Bedeutung ist, er sich hier ohnehin primär in concreto aus den vertraglichen Vereinbarungen über die Leistungspflichten des Time-Sharing-Unternehmers (auf die Abs. 1 durch die Nennung der „den Erwerbern in den Nutzungsverträgen eingeräumten Nutzungsrechte“ ausdrücklich Bezug nimmt) erschließt und somit keine gesetzliche Definition verlangt. Hinzuweisen ist aber darauf, daß sich eine solche Teilzeitnutzungsanlage über mehrere Liegenschaften erstrecken kann und sich insbesondere die Infrastruktureinrichtungen auf einer anderen Liegenschaft befinden können als

die Nutzungsobjekte. In einem solchen Fall kann die sogleich näher zu erläuternde Reallast auf jeder der betreffenden Liegenschaften – auch auf allen – einverleibt werden.

Das dem Erwerber eingeräumte Nutzungsrecht bezieht sich zwar – wenn dessen Gegenstand überhaupt ein bestimmtes Objekt ist – in erster Linie auf das Nutzungsobjekt im Sinn des § 2 Abs. 3, also beispielsweise auf eine Ferienwohnung, einen Bungalow oder ein Ferienhäuschen oder etwa auch nur auf ein Zimmer in einer Hotelanlage. In der Praxis existieren solche Nutzungsobjekte jedoch in aller Regel nicht isoliert, sondern sind in die Gesamtheit einer Time-Sharing-Anlage (also beispielsweise in eine Ferienanlage, ein Feriendorf, eine Appartementanlage oder in ein Hotel) gleichsam „eingebettet“. Häufig werden nicht sämtliche Nutzungsobjekte einer solchen Anlage in einem Time-Sharing-System betrieben, sondern wird ein Teil der Objekte auch im „klassischen“ Beherbergungsgewerbe vermarktet. Die vom Time-Sharing-Unternehmer gegenüber den Teilzeitnutzungsberechtigten vertraglich übernommenen Pflichten erschöpfen sich in all diesen Fällen nicht darin, den Gebrauch der Nutzungsobjekte durch die Berechtigten zu dulden, sondern besteht regelmäßig auch aus einer Mehrzahl von **aktiv zu erbringenden Leistungen**. Dies beginnt bei der administrativen und logistischen Abwicklung des in der Zeitabfolge wechselnden Gebrauchs eines Objekts durch die Nutzungsberechtigten (also etwa Buchungen und Reservierungen, „Übergabe“ der Objekte oder allfällige Endreinigung) und bei der Verwaltung und Instandhaltung der Baulichkeit, setzt sich fort über den Betrieb und die Erhaltung von Infrastruktureinrichtungen (wie Sportanlagen, Schwimmbad, Sauna, Restaurants oder Kinderbetreuungsdienste) und reicht hin bis zu Dienstleistungen, die sich spezifisch auf den Gebrauch des jeweiligen Nutzungsobjekts beziehen (wie etwa Zimmerservice in Form von täglichen Reinigungs- und Aufräumarbeiten und der regelmäßigen Bereitstellung von frischer Bettwäsche, Hand- und Badetüchern oder etwa die Reichung eines Frühstücks im Nutzungsobjekt). Die Art dieser Leistungen hängt also von der vertraglichen Gestaltung ab; diese wird sich nach dem Typ der Teilzeitnutzungsanlage und den ihrer geographischen Situierung entsprechenden Usancen richten.

Nun könnte man es auch der forensischen Praxis überlassen, die Zulässigkeit einer dinglichen Sicherung der auf die Erbringung solcher Leistungen gerichteten Ansprüche der Erwerber durch die Rechtsfigur der Reallast und damit die bürgerliche Eintragungsfähigkeit einer solchen Reallast zu beurteilen. Es empfiehlt sich jedoch aus zwei Gründen, die Reallast des Betreibens der Teilzeitnutzungsanlage im Gesetz ausdrücklich zu erwähnen. Zum einen soll damit jeder Zweifel an der Zulässigkeit einer dinglichen Sicherung in dieser Form unterbunden und zugleich der Kautelarjurisprudenz ein richtungsweisender Denkanstoß gegeben werden. Zum anderen bietet dies aber auch die Möglichkeit, auf den Regelfall einer Mehrheit von Teilzeitnutzungsberechtigten an einer Liegenschaft gesetzlich Bedacht zu nehmen und ebenso wie beim Pfandrecht nach Abs. 2 auch in Abs. 1 für diesen Fall eine Treuhänderkonstruktion anzubieten. Deshalb ist dieses Sicherungsmodell in Abs. 1 als **Treuhänder-Reallast** konzipiert. Auch hier muß der Treuhänder Rechtsanwalt (bzw. eine Rechtsanwalts-Partnerschaft) oder Notar (bzw. eine Notar-Partnerschaft) sein; auch hier ist nur der Treuhänder für das Begehren auf Eintragung der Reallast antragslegitimiert; auch hier kann nur der Treuhänder über das Recht verfügen und es verwerten. Wie auch bei der Treuhänderhypothek ist die Existenz mehrerer Erwerber als Treugeber keine essentielle Voraussetzung für die Begründung der Reallast; daß die diesbezüglichen Passagen in Abs. 1 im Plural formuliert wurden, erklärt sich auch hier daraus, daß das Vorhandensein mehrerer Berechtigter an oder mehrerer Nutzungsobjekte auf der Liegenschaft der Regelfall sein und nur für diesen Fall die Einschaltung eines Treuhänders Sinn machen wird (dies mit Ausnahme vielleicht der Anfangsphasen in der Time-Sharing-Verwertung einer solchen Anlage; vgl. hierzu die entsprechenden Ausführungen zur Treuhänderhypothek).

Die Reallast dient – wie schon erwähnt – der Sicherstellung positiven Tuns des Time-Sharing-Unternehmers bzw. des Liegenschaftseigentümers. Ein besonderes Sicherheitsbedürfnis besteht dann, wenn der Unternehmer bzw. der Eigentümer seine Geschäftstätigkeit infolge von Liquiditätsschwierigkeiten einstellt oder in Insolvenz verfällt. Die Reallast bietet den Berechtigten auch im Fall der Zwangsversteigerung der Liegenschaft zumindest gewissen (in seinem Ausmaß vom Wert der Liegenschaft, ihrer Belastung und dem Rang der Reallast abhängigen) Schutz, zumal gemäß § 150 Abs. 1 EO vorrangige Reallasten jedenfalls und nachrangige nach Maßgabe ihrer Deckung in der Verteilungsmasse vom Ersteher zu übernehmen sind. Selbst wenn infolge nicht mehr vollständiger Deckung die Reallast durch Aufhebung nach § 227 Abs. 1 EO verlorengelht, kann den Berechtigten nach dieser Gesetzesstelle unter Umständen – nämlich wieder abhängig von den zuvor genannten Kriterien – substitutionsweise immerhin noch eine Entschädigung zufließen. Wie insgesamt eine optimale dingliche Sicherung der Erwerber gestaltet sein muß, kann nicht auf einer generellen Ebene, sondern nur für jeden Einzelfall beantwortet werden. Vielfach wird sich auch eine Kombination der Reallast entweder mit der

Treuhänderhypothek oder mit sonstigen Sicherungsmechanismen empfehlen; in der Praxis ist hier die Kreativität des Vertragsjuristen angesprochen.

4. In **Abs. 3** wird in Anlehnung an den gemeinsam mit dem Bauträgervertragsgesetz neu geschaffenen § 24c Abs. 1 WEG 1975 (BGBl. I Nr. 7/1997, Art. II) angeordnet, welche Urkunden für die Bewilligung der Einverleibung der Treuhänderhypothek oder der Treuhänder-Reallast (jedenfalls) vorzulegen sind. Wenn sich die Rechtseinräumung aus diesen Urkunden noch nicht in allen Einzelementen (vgl. zum Beispiel § 12 oder § 26 Abs. 2 GBG) ergibt, ist die Vorlage weiterer Urkunden erforderlich. Es ist aber auch möglich, die in Abs. 3 genannten Erklärungen gemeinsam mit den Vereinbarungen über die Einräumung des bürgerlichen Rechts zugunsten des Treuhänders in die Urkunde über den Nutzungsvertrag aufzunehmen.

Im übrigen ist aus dieser Entwurfstelle erkennbar, daß der Treuhänder auch – und in praxi wird dies sicherlich der ganz überwiegende Regelfall sein – vom Veräußerer (und nicht nur von den Erwerbern) bestellt werden kann (in § 12 Abs. 1 BTVG ist – allerdings vor einem etwas anders gelagerten sachlichen Hintergrund – die obligatorische Bestellung des Treuhänders durch den Bauträger vorgesehen). Damit ist die Treuhänderbestellung und bei Vorliegen der in Abs. 3 genannten Urkunden sowie eines urkundlichen Nachweises über die Rechtseinräumung sogar die bürgerliche Einverleibung des Rechts zugunsten des Treuhänders noch vor Abschluß auch nur eines einzigen Nutzungsvertrags und sohin noch vor dem Auftreten eines Erwerbers möglich.

5. In **Abs. 4** wird eine Anordnung getroffen, die angesichts der möglicherweise sehr großen Anzahl von Teilzeitnutzungsberechtigten an einer Liegenschaft und im Hinblick auch auf eine oft sehr hohe Fluktuation der Berechtigten für die praktische Handhabung eines solchen dinglichen Rechts unumgänglich ist, nämlich die Verpflichtung des Treuhänders zur Evidenthaltung der Nutzungsberechtigten. Zu diesem Zweck hat der Treuhänder ein **Verzeichnis** (der Begriff „Register“ wurde in diesem Kontext bewußt nicht verwendet, um nicht hier bei der wirtschaftlich doch nur marginalen Erscheinungsform des Time-Sharing keine allzu ambitionösen Assoziationen zu Registern ganz anderen „Kalibers“ – wie vor allem des Zentralen Testamentsregisters und des Treuhänderregisters – hervorzurufen) **der** an der Liegenschaft **Teilzeitnutzungsberechtigten** zu führen und laufend auf aktuellem Stand zu halten, in das jeder neue Erwerber eingetragen und aus dem jeder Ausscheidende gestrichen wird. Von der Eintragung in dieses Verzeichnis ist zu dessen Information der Liegenschaftseigentümer zu verständigen. Dem Erwerber ist eine Bestätigung über die Eintragung in das Verzeichnis zu übergeben; diese Bestätigungsurkunde soll einerseits der Information des Erwerbers und andererseits dem einfachen Nachweis seiner Berechtigung auch nach außen hin dienen. Diese Bestimmungen über das „Time-Sharing-Verzeichnis“ sind sowohl auf die Treuhänderhypothek als auch auf die Reallast des Betreibens der Teilzeitnutzungsanlage anzuwenden. Zur Vermeidung von Mißverständnissen sei erwähnt, daß der Eintragung in das Verzeichnis kein konstitutiver Charakter zukommt; der Rechtserwerb oder -verlust vollzieht sich also unabhängig von den Eintragungen in das und den Streichungen aus dem Verzeichnis.

Flankierend zu den hier vorgeschlagenen gesetzlichen Anordnungen wird es bei der Vertragsgestaltung notwendig sein, entsprechende Verständigungspflichten beispielsweise für den Fall der Übertragung des Nutzungsrechts vorzusehen, um zu gewährleisten, daß der Treuhänder die zur Aktualisierung des Verzeichnisses erforderlichen Informationen erhält.

6. In **Abs. 5** wird die „Auffangregelung“ des § 12 Abs. 6 BTVG für den Fall einer längerfristigen Verhinderung des Treuhänders übernommen.

An dieser Stelle sei erwähnt, daß eine Änderung in der Person des Treuhänders (beispielsweise infolge Todes des bisherigen und Bestellung eines neuen Treuhänders) grundbücherlich durch das Rechtsinstitut der Berichtigung nach § 136 GBG Berücksichtigung finden kann.

Zu § 11:

1. Art. 9 der Richtlinie will den durch sie gewährten Schutz des Erwerbers auch in Fällen sicherstellen, in denen zwar das Nutzungsobjekt in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union gelegen ist, aber ein Auslandsbezug besteht. Auf die **Erweiterung** des geographischen Anwendungsbereichs der Richtlinie **auf die Vertragsstaaten des** Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum (**EWR-Abkommens**) wurde bereits in Punkt II des Allgemeinen Teils näher eingegangen, sodaß darauf zur Vermeidung von Wiederholungen verwiesen werden kann.

§ 11 Abs. 1 des Entwurfs setzt unter Berücksichtigung des EWR-Abkommens Art. 9 der Richtlinie um, § 11 Abs. 2 geht über die Umsetzung der Richtlinie hinaus und schützt den Erwerber vor allem in Fällen, in denen das Nutzungsobjekt nicht in einem Vertragsstaat des EWR-Abkommens gelegen ist.

Die Regelung ist vor dem **Hintergrund** des einschlägigen internationalen Privatrechts zu sehen. Wenn in absehbarer Zeit das **Römer Übereinkommen über das auf vertragliche Schuldverhältnisse anzuwendende Recht (EVÜ)** auch für Österreich in Kraft treten wird, ist Österreich an die kollisionsrechtlichen Bestimmungen des Übereinkommens gebunden und kann abweichende IPR-Regeln nur insoweit setzen, als dies das EVÜ zuläßt, also soweit es das europäische Recht (die Umsetzung einer Richtlinie) erfordert. Weitergehende Abweichungen würden nach Art. 23 EVÜ ein eigenes völkerrechtliches Verfahren erfordern. Dazu kommt, daß schon nach den Grundsätzen des primären EU-Rechts die im EVÜ grundsätzlich verwirklichte Freiheit der Parteien eines Vertrags, ein Recht zu wählen, nur aus besonderen Gründen, hier aus Verbraucherschutzgründen, eingeschränkt werden soll. Die Beschränkung der kollisionsrechtlichen Privatautonomie muß daher ihre Grenzen dort finden, wo sie sich nicht zum Vorteil des Verbrauchers auswirkt. Es darf daher durch eine zwingende objektive Anknüpfung nicht ein Recht zur Anwendung berufen werden, mit dem der Verbraucher nicht rechnen konnte und das ihm unbekannt ist, sodaß er sich darüber erst eigens informieren müßte.

2. Die Vertragsparteien können im Rahmen der vom EVÜ gewährten Rechtswahlfreiheit für den Nutzungsvertrag, den Kreditvertrag oder den zusammenhängenden Vertrag das Recht jedes Vertragsstaats des EWR-Abkommens wählen. Auch wenn sie kein Recht gewählt haben und auf Grund objektiver Anknüpfung das Recht eines Vertragsstaats des EWR-Abkommens anzuwenden ist, gibt es keinen Grund, ein anderes Recht für anwendbar zu erklären, weil davon auszugehen ist, daß jeder Vertragsstaat des EWR-Abkommens die Richtlinie umsetzt und so dem Erwerber den erforderlichen Schutz gewährt.

Wird aber das Recht eines Staates **gewählt**, der nicht dem EWR-Abkommen angehört, **oder** ist auf Grund **objektiver Anknüpfung nicht das Recht eines Vertragsstaats des EWR-Abkommens maßgebend**, so besteht die Gefahr, daß der Erwerber nicht in den Genuß des Verbraucherschutzes der Richtlinie gelangt. Für diese Fälle sieht daher **Abs. 1** eine **zweistufige Sonderanknüpfung** vor: Zunächst ist das Recht jenes Vertragsstaats des EWR-Abkommens maßgebend, in dem der Erwerber – im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses – seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat, wenn der Veräußerer oder der Kreditgeber das Geschäft dort **angebaut** hat. Die Formulierung lehnt sich an § 41 IPR-Gesetz an und ist mit dem Beitritt Österreichs zum EVÜ im Sinn der in Art. 5 Abs. 2 EVÜ näher umschriebenen Anbahnungstatbestände auszulegen.

Hat der Erwerber seinen gewöhnlichen Aufenthalt nicht in einem Vertragsstaat des EWR-Abkommens oder ist der Vertrag nicht im Staat des gewöhnlichen Aufenthalts des Erwerbers angebaut worden, so ist nach der zweiten Anknüpfungsstufe das Recht jenes Vertragsstaats des EWR-Abkommens zur Anwendung berufen, in dem das (bestimmte; vgl. die Ausführungen in Punkt 5 zu § 2) **Nutzungsobjekt gelegen** ist. Dies entspricht Art. 4 Abs. 3 EVÜ, wonach Verträge über Liegenschaften objektiv nach dem Lageort anzuknüpfen sind. Der Erwerber wird regelmäßig eine solche Regelung erwarten; sie läßt auch den Veräußerer vorhersehen, welches Recht maßgebend ist.

3. Befindet sich keines der (bestimmten; vgl. die Ausführungen in Punkt 5 zu § 2) Nutzungsobjekte in einem Vertragsstaat des EWR-Abkommens, so ist Abs. 1 nicht anzuwenden. Die Regelung dieser Fälle ist von der Richtlinie nicht vorgegeben; Art. 9 der Richtlinie gilt nur, wenn das Nutzungsobjekt im Europäischen Wirtschaftsraum gelegen ist.

Bezieht sich der Vertrag auf **Nutzungsobjekte in verschiedenen Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum**, so wäre die Verweisung des Abs. 1 nach der zweiten Stufe nicht eindeutig, weil sie zu den Rechten mehrerer Vertragsstaaten des EWR-Abkommens führt. In diesem Fall ist nach dem Grundsatz der engsten Beziehung (§ 1 IPR-Gesetz, Art. 4 Abs. 1 EVÜ) die Rechtsordnung des Vertragsstaats des EWR-Abkommens anzuwenden, zu der der Sachverhalt die **engste Beziehung** hat.

4. **Abs. 2** bezweckt den Verbraucherschutz vor allem in Fällen, die nicht von Art. 9 der Richtlinie umfaßt sind, also wenn das (bestimmte; vgl. die Ausführungen in Punkt 5 zu § 2) **Nutzungsobjekt** sich **nicht in** einem Vertragsstaat des **EWR-Abkommens** befindet. Der Nutzungsvertrag, der Kreditvertrag oder der zusammenhängende Vertrag – die Geltung des EVÜ vorweggenommen – sind in diesen Fällen nicht wie ein Verbrauchervertrag anzuknüpfen, sondern in der Regel nach Art. 4 Abs. 3 EVÜ als Vertrag über ein Recht zur Nutzung eines Grundstücks bzw. nach Art. 4 Abs. 1 und 2 als sonstiger Vertrag. Art. 5 Abs. 1 EVÜ beschränkt nämlich den kollisionsrechtlichen Verbraucherschutz auf Verträge über die Lieferung beweglicher Sachen oder die Erbringung von Dienstleistungen an eine Person sowie auf Verträge zur Finanzierung solcher Geschäfte. Die Parteien können daher ein beliebiges Recht wählen; mangels Rechtswahl wäre der Nutzungsvertrag nach dem Recht jenes Staates zu beurteilen, in dem das Grundstück gelegen ist, der Kreditvertrag nach dem Recht des gewöhnlichen Aufenthalts (der Niederlassung) des Kreditgebers. Bei dieser Rechtslage besteht die Notwendigkeit, den Erwerber vor den

nachteiligen Folgen einer Rechtswahl oder der Geltung eines Rechts mit geringerem Verbraucherschutz zu bewahren, wenn der Veräußerer im Inland Nutzungsverträge über Nutzungsobjekte in Staaten anbahnt, die nicht dem EWR-Abkommen angehören. Um einen solchen Schutz zu erzielen, behält Abs. 2 dem Erwerber **ohne Rücksicht auf die Rechtsordnung, die** für den Nutzungsvertrag, den Kreditvertrag oder den zusammenhängenden Vertrag **maßgebend ist**, bestimmte Rechte nach diesem Gesetz vor. In einem solchen Fall bleibt also zwar grundsätzlich das nach den Regeln des internationalen Privatrechts (etwa auf Grund einer zulässigen Rechtswahl) maßgebende Recht anzuwenden, der Erwerber hat aber **jedenfalls die Rechte der §§ 6, 7 Abs. 2, 8 und 9** (vor allem das Rücktrittsrecht), auch wenn die sonst maßgebende Rechtsordnung ihm diese Rechte nicht einräumen sollte oder sie sogar ausdrücklich ausschließt.

Diese Regelung ist eine Eingriffsnorm im Sinn des Art. 7 Abs. 2 EVÜ, der die Anwendung von Bestimmungen des Forumstaats zuläßt, die ohne Rücksicht auf das auf den Vertrag anzuwendende Recht den Sachverhalt zwingend regeln. Eine solche Eingriffsnorm ist aber nur bei einem relevanten Nahebezug zur österreichischen Rechtsordnung gerechtfertigt. Dieser besteht, wenn der Veräußerer den **Vertrag im Inland angebahnt** hat.

Der Erwerber, auch wenn er seinen gewöhnlichen Aufenthalt in Österreich hat, kann sich auf Abs. 2 daher nicht berufen, wenn er einen Nutzungsvertrag oder Kreditvertrag über ein Nutzungsobjekt im Ausland abgeschlossen hat und der Vertrag dort oder in einem Drittstaat angebahnt worden ist. In diesem Fall ist das Recht dieses Staates (Drittstaates) berufen, den Verbraucherschutz sicherzustellen. Ohne Einschränkung der Eingriffsnorm durch die Voraussetzung „Anbahnung im Inland“ wären die Verbraucherschutzrechte immer dann gegeben, wenn die Sache vor ein inländisches Gericht gelangt. Für den Veräußerer, der kaum vorhersehen kann, ob ein österreichisches Gericht zuständig ist oder sein wird, über einen Streit aus dem Nutzungsvertrag, dem Kreditvertrag oder dem zusammenhängenden Vertrag zu entscheiden, wäre es so kaum möglich, bei Vertragsabschluß vorherzusehen, welche Rechte der Erwerber hat oder in Zukunft haben wird. Der Erwerber kann etwa seinen gewöhnlichen Aufenthalt aus dem Staat, in dem der Vertrag angebahnt wurde, nach Österreich verlegen und hätte so möglicherweise – sowohl für ihn als auch für den Veräußerer überraschend – etwa ein Rücktrittsrecht.

Zu § 12:

1. Art. 10 der Richtlinie erlegt den Mitgliedstaaten die Verpflichtung auf, die Folgen der Nichtbeachtung der Bestimmungen der Richtlinie zu regeln. Gemeint sind damit wohl entsprechende **Sanktionen** im weitesten Sinn. Zum Teil ergibt sich für Verstöße gegen die in Richtlinie und Entwurf statuierten Pflichten des Veräußerers bereits eine zivilrechtliche und damit systemimmanente Sanktion; dies gilt für die Verlängerung der Rücktrittsfrist bei Unvollständigkeit der Vertragsurkunde (§ 6 Abs. 2 des Entwurfs). Zum anderen Teil wurde derartige auch über die Richtlinie hinaus vorgesehen, nämlich bei der Verzinsung vorzeitig angenommener Zahlungen (§ 7 Abs. 2). Doch läßt sich nicht für jede Pflichtverletzung des Veräußerers eine sinnvolle und den Zielsetzungen des Gesetzesvorhabens entsprechende Rechtsfolge zivilrechtlicher Art vorsehen, die auch ihren funktionalen Platz in der Gestaltung von wechselseitigen Rechten und Pflichten zwischen Veräußerer und Erwerber hätte. Dennoch soll eine Mißachtung solcher nicht vernünftigerweise zivilrechtlich zu bewehrender Pflichten nicht sanktionslos bleiben (siehe allerdings auch die in Punkt 4 folgenden Ausführungen zu den in der Arbeitsgruppe angestellten Überlegungen über weitere zivilrechtliche Sanktionen). Aus diesem Grund werden in § 12 – dem Vorbild des Konsumentenschutzgesetzes und des Bauträgervertragsgesetzes folgend – Verwaltungsstrafbestimmungen vorgeschlagen.

2. In **Abs. 1** werden drei **Unterlassungen** unter Verwaltungsstrafsanktion gestellt, nämlich in Ansehung der **Informationsschrift**, der **Vertragsurkunde** und der **Übersetzung** der Vertragsurkunde in die Sprache des Standorts. Der für diese Unterlassungen vorgesehene Strafraum bis zu 20 000 S Geldstrafe entspricht exakt der in § 32 Abs. 1 KSchG in der Fassung seiner jüngsten Novelle, BGBl. I Nr. 6/1997, vorgesehenen Höchststrafe von 20 000 S und wird damit auch im Vergleich zu dieser Gesetzesbestimmung dem Bedeutung Gehalt der hier fraglichen Pflichtverletzungen durchaus gerecht.

3. **Abs. 2** entspricht im Tatbild exakt der Verwaltungsstrafbestimmung des § 17 Z 2 BTVG. Der dort vorgesehene Strafraum von bis zu 400 000 S kann aber hier nicht übernommen werden, weil es dort im Regelfall um wesentlich höhere Vertragssummen und damit auch um wesentlich höhere Zahlungen geht als im Zusammenhang mit Teilzeitnutzungsverträgen. Um auch im Vergleich mit dem Bauträgervertragsgesetz eine adäquate Relation zwischen Strafdrohung einerseits und der Dimension der fraglichen Zahlungen andererseits herzustellen, wurde hier die Strafobergrenze mit 100 000 S festgesetzt.

4. Gerade für den Verstoß gegen das **Annahmeverbot** des § 7 Abs. 1 wurden in der Arbeitsgruppe **zivilrechtliche Alternativen zur Verwaltungsstrafbestimmung** des Abs. 2 **überlegt**. Ansatzpunkt

dafür war vor allem der Umstand, daß die Sanktionierung einer zivilrechtlichen Anordnung durch einen Verwaltungsstraftatbestand nur von geringer systematischer Stringenz ist. Zur Diskussion gestellt wurde die Übernahme des (durch das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz) in § 27 Abs. 4 MRG positivierten Gedankens des „duplums“ (im Fall dieser mietrechtlichen Bestimmung in Gestalt der Verpflichtung zur Verrechnung eines verbotenen Ablösebetrags in der Mietzinsreserve trotz geleisteter Rückerstattung an den Zahler); die Transformation dieses Gedankens auf den hier gegebenen Kontext würde bedeuten, daß der Veräußerer bei vorzeitiger Zahlungsannahme an Hauptsache das Doppelte jenes Betrags zurückzahlen müßte, den er entgegengenommen hat. Überlegt wurde auch, nach dem Beispiel des Art. 67 Scheckgesetz für bestimmte Verstöße eine vom Bezirksgericht im Verfahren außer Streitsachen zu verhängende Ordnungsstrafe vorzusehen. Infolge gewisser Bedenken systematischer Art fanden diese Regelungsideen aber keinen Eingang in den vorliegenden Entwurf.

Zu § 13:

Der Praxis soll in Form einer angemessen angesetzten Legisvakanz Gelegenheit gegeben werden, sich auf die neuen Bestimmungen einzustellen und entsprechende Dispositionen zu treffen (beispielsweise entsprechende Vordrucke oder Formulare zu erstellen). Aus diesem Grund wurde der Inkrafttretenstermin mit 1. April 1997 vorgesehen. Dabei wurde auch darauf Bedacht genommen, daß das Gesetz nach den Vorgaben der Richtlinie spätestens am 29. April 1997 in Kraft stehen sollte.

In Übereinstimmung mit dem in § 5 ABGB niedergelegten Grundsatz der Nichtrückwirkung wird im zweiten Satz der zeitliche Geltungsbereich der Neuregelung auf jene Nutzungsverträge eingeschränkt, die nach dem Inkrafttreten des Gesetzes geschlossen werden. Für die Anordnung einer ja nur in Sonderfällen zu rechtfertigenden Rückwirkung des Gesetzes besteht kein Anlaß.

Zu § 14:

Die Vollziehungsklausel ergibt sich aus dem Bundesministeriengesetz 1986, BGBl. Nr. 76, in der Fassung BGBl. Nr. 201/1996; die Verwaltungsstrafbestimmungen des § 12 ressortieren zum Vollziehungsbereich des Bundesministers für Gesundheit und Konsumentenschutz. Das von ihm nach § 14 Z 1 herzustellende Einvernehmen mit dem Bundesminister für Justiz erklärt sich daraus, daß diese Verwaltungsstrafbestimmungen mannigfache Nahtstellen zum Zivilrecht aufweisen.

**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**

DAS EUROPÄISCHE PARLAMENT UND DER RAT DER EUROPÄISCHEN UNION –

gestützt auf den Vertrag zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft, insbesondere auf Artikel 100a,

auf Vorschlag der Kommission ⁽¹⁾,

nach Stellungnahme des Wirtschafts- und Sozialausschusses ⁽²⁾,

gemäß dem Verfahren des Artikels 189B des Vertrages ⁽³⁾,

in Erwägung nachstehender Gründe:

1. Die Unterschiede zwischen den einzelstaatlichen Rechtsvorschriften für Verträge über den Erwerb eines Teilzeitnutzungsrechts an einer oder mehreren Immobilien sind geeignet, das ordnungsgemäße Funktionieren des Binnenmarktes zu behindern sowie Wettbewerbsverzerrungen und eine Abschottung der einzelstaatlichen Märkte zu bewirken.

2. Zweck der vorliegenden Richtlinie ist es, eine minimale Grundlage an gemeinsamen Vorschriften auf diesem Gebiet zu schaffen, die das ordnungsgemäße Funktionieren des Binnenmarktes und damit auch den Schutz der Erwerber gewährleisten. Es genügt, wenn diese Vorschriften nur bestimmte Aspekte der Vertragsabschlüsse, nämlich die Information über die Vertragsinhalte und die Einzelheiten der Übermittlung dieser Information sowie die Verfahren und Einzelheiten des Rücktrittsrechts betreffen. Das geeignete Instrument zur Verwirklichung des angestrebten Ziels ist eine Richtlinie; die vorliegende Richtlinie beachtet somit das Subsidiaritätsprinzip.

3. Die Rechtsnatur der Rechte, die Gegenstand der unter diese Richtlinie fallenden Verträge sind, ist in den Mitgliedstaaten sehr unterschiedlich. Daher muß in zusammenfassender Weise auf diese unterschiedlichen Rechtsvorschriften Bezug genommen und eine ausreichend weit gefaßte Definition dieser Verträge vorgesehen werden, ohne daß dies eine Harmonisierung der Rechtsnatur der fraglichen Rechte auf Gemeinschaftsebene voraussetzt.

4. Diese Richtlinie soll weder regeln, inwieweit Verträge über die Teilzeitnutzung einer oder mehrerer Immobilien in den Mitgliedstaaten geschlossen werden können, noch die Rechtsgrundlagen dieser Verträge festlegen.

5. In der Praxis unterscheiden sich Verträge über den Erwerb eines Teilzeitnutzungsrechts an einer oder mehreren Immobilien von Mietverträgen. Dieser Unterschied wird unter anderem in der Zahlungsweise deutlich.

6. Es zeigt sich auf dem Markt, daß auch Hotels, Ferienanlagen und vergleichbare Wohnanlagen für Touristen von Vertragsabschlüssen wie denen, die diese Richtlinie erforderlich gemacht haben, betroffen sind.

7. Es ist wichtig, irreführende oder unvollständige Angaben bei der Information, die speziell den Verkauf von Teilzeitnutzungsrechten an einer oder mehreren Immobilien betrifft, zu unterbinden. Diese Information muß durch ein zusätzliches Schriftstück ergänzt werden, das jedem Interessenten auf Wunsch zur Verfügung gestellt werden muß. Die in dem ergänzenden Schriftstück enthaltenen Informationen müssen Bestandteil des Vertrages über den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an einer oder mehreren Immobilien sein.

8. Zur Gewährleistung eines hohen Schutzes für den Erwerber und angesichts der besonderen Merkmale von Systemen zur Teilzeitnutzung von Immobilien muß der Vertrag über den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an einer oder mehreren Immobilien bestimmte Mindestangaben enthalten.

⁽¹⁾ ABl. Nr. C 299 vom 5. 11. 1993, S. 8.

⁽²⁾ ABl. Nr. C 108 vom 19. 4. 1993, S. 1.

⁽³⁾ Stellungnahme des Europäischen Parlaments (ABl. Nr. C 176 vom 28. 6. 1993, S. 95 und ABl. Nr. C 255 vom 20. 9. 1993, S. 70), bestätigt am 2. Dezember 1993 (ABl. Nr. C 342 vom 20. 12. 1993, S. 3), Gemeinsamer Standpunkt des Rates vom 4. März 1994 (ABl. Nr. C 137 vom 19. 5. 1994, S. 42), Beschluß des Europäischen Parlaments vom 4. Mai 1994, (noch nicht im Amtsblatt veröffentlicht); Gemeinsamer Entwurf des Vermittlungsausschusses vom 22. September 1994.

9. Um den Erwerber in diesem Bereich wirksam zu schützen, sind die von den Verkäufern gegenüber den Erwerbern einzuhaltenden Mindestverpflichtungen genau festzulegen.

10. Der Vertrag über den Erwerb eines Teilzeitnutzungsrechts an einer oder mehreren Immobilien muß in der oder einer zu den Amtssprachen der Gemeinschaft zählenden Sprache des Mitgliedstaats, in dem der Erwerber seinen Wohnsitz hat, oder des Mitgliedstaats, dessen Staatsangehöriger er ist, abgefaßt sein. Der Mitgliedstaat, in dem der Erwerber seinen Wohnsitz hat, kann jedoch vorschreiben, daß der Vertrag in seiner oder seinen zu den Amtssprachen der Gemeinschaft zählenden Sprache(n) abgefaßt ist. Es ist eine beglaubigte Übersetzung des Vertrages vorzusehen, damit die Formvorschriften des Mitgliedstaats, in dem die Immobilie belegen ist, erfüllt werden können.

11. Um dem Erwerber die Möglichkeit zu geben, die sich aus geschlossenen Verträgen ergebenden Verpflichtungen und die damit zusammenhängenden Rechte besser zu beurteilen, ist ihm eine Frist einzuräumen, innerhalb deren er ohne Angabe von Gründen vom Vertrag zurücktreten kann, wobei die Tatsache berücksichtigt werden muß, daß die Immobilie vielfach in einem anderen Staat belegen ist und einem anderen Recht als dem des Staates des Erwerbers unterliegt.

12. Forderungen des Verkäufers nach Anzahlungen vor Ablauf der Frist, innerhalb deren der Erwerber ohne Angabe von Gründen vom Vertrag zurücktreten kann, können den Schutz des Erwerbers mindern. Anzahlungen vor Ablauf der genannten Frist sind folglich zu verbieten.

13. Bei Rücktritt von einem Vertrag über den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an einer oder mehreren Immobilien, deren Kaufpreis vollständig oder teilweise durch einen Kredit abgedeckt ist, der dem Erwerber vom Verkäufer oder einem Dritten aufgrund einer Vereinbarung zwischen diesem und dem Verkäufer gewährt wird, ist es angezeigt, daß der Kreditvertrag entschädigungsfrei aufgelöst wird.

14. In einigen Fällen besteht die Gefahr, daß dem Verbraucher der in dieser Richtlinie vorgesehene Schutz vorenthalten wird, indem das Recht eines Drittlandes als das auf den Vertrag anwendbare Recht bestimmt wird. Daher sind Bestimmungen vorzusehen, die dieser Gefahr vorbeugen.

15. Es obliegt den Mitgliedstaaten, Maßnahmen zu erlassen, die darauf abzielen, die Erfüllung der Verpflichtungen des Verkäufers zu gewährleisten –

HABEN FOLGENDE RICHTLINIE ERLASSEN:

Artikel 1

Gegenstand dieser Richtlinie ist die Angleichung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Mitgliedstaaten zum Schutz der Erwerber hinsichtlich bestimmter Aspekte von Verträgen, die unmittelbar oder mittelbar den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an einer oder mehreren Immobilien („time-sharing“) betreffen.

Diese Richtlinie betrifft nur folgende Aspekte der Bestimmungen über Vertragsabschlüsse:

- Information über die Vertragsinhalte und Einzelheiten der Übermittlung dieser Information;
- Verfahren und Einzelheiten des Rücktrittsrechts.

Unter Einhaltung der allgemeinen Bestimmungen des Vertrages behalten die Mitgliedstaaten die Zuständigkeit für die übrigen Aspekte, unter anderem die Festlegung der Rechtsnatur der Rechte, die Gegenstand der von dieser Richtlinie betroffenen Verträge sind.

Artikel 2

Im Sinne dieser Richtlinie bezeichnet der Ausdruck

- „Vertrag über den unmittelbaren oder mittelbaren Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an einer oder mehreren Immobilien“, im folgenden „Vertrag“ genannt, einen Vertrag oder eine Gruppe von Verträgen mit einer Mindestlaufzeit von drei Jahren, durch den (die) unmittelbar oder mittelbar gegen Zahlung eines bestimmten Gesamtpreises ein dingliches Recht oder ein sonstiges Nutzungsrecht an einer oder mehreren Immobilien für einen bestimmten oder einen zu bestimmenden Zeitraum des Jahres, der nicht weniger als eine Woche betragen darf, begründet oder übertragen wird oder eine entsprechende Übertragungsverpflichtung begründet wird;
- „Immobilie“ das Wohngebäude als Ganzes oder den Teil eines Wohngebäudes, auf das/den sich das im Vertrag vorgesehene Recht erstreckt;
- „Verkäufer“ jede natürliche oder juristische Person, die im Rahmen ihrer Berufsausübung durch die unter diese Richtlinie fallenden Vertragsabschlüsse das im Vertrag vorgesehene Recht begründet, überträgt oder zu übertragen sich verpflichtet;

- „Erwerber“ jede natürliche Person, der das im Vertrag vorgesehene Recht übertragen wird oder zu deren Gunsten es begründet wird und die bei den unter diese Richtlinie fallenden Vertragsabschlüssen für einen Zweck handelt, der als außerhalb ihrer Berufsausübung liegend betrachtet werden kann.

Artikel 3

(1) Die Mitgliedstaaten sehen in ihren Rechtsvorschriften Maßnahmen vor, denen zufolge der Verkäufer verpflichtet ist, jedem Interessenten, der Informationen über die Immobilie(n) wünscht, ein Schriftstück auszuhändigen, das außer einer allgemeinen Beschreibung dieser Immobilie(n) zumindest kurze, genaue Angaben über die im Anhang unter den Buchstaben a) bis g), i) und l) aufgeführten Punkte sowie einen Hinweis darüber enthält, wie weitere Informationen zu erhalten sind.

(2) Die Mitgliedstaaten sehen in ihren Rechtsvorschriften vor, daß alle Angaben nach Absatz 1, die in dem in Absatz 1 genannten Schriftstück enthalten sein müssen, Bestandteil des Vertrages sind.

Ohne ausdrückliche Vereinbarung der Vertragsparteien dürfen Änderungen der in dem Schriftstück nach Absatz 1 enthaltenen Angaben nur aufgrund von Umständen vorgenommen werden, auf die der Verkäufer keinen Einfluß hat.

Änderungen dieser Angaben müssen dem Erwerber vor Abschluß des Vertrages mitgeteilt werden. In dem Vertrag muß ausdrücklich auf diese Änderungen hingewiesen werden.

(3) In jeder Werbung für die betreffende Immobilie ist anzugeben, daß das in Absatz 1 genannte Schriftstück erhältlich ist und wo es angefordert werden kann.

Artikel 4

Die Mitgliedstaaten sehen in ihren Rechtsvorschriften vor,

- daß der Vertrag, der der Schriftform bedarf, mindestens die im Anhang genannten Angaben enthalten muß,
- daß der Vertrag und das in Artikel 3 Absatz 1 genannte Schriftstück nach Wahl des Erwerbers in der oder einer zu den Amtssprachen der Gemeinschaft zählenden Sprache des Mitgliedstaats, in dem der Erwerber seinen Wohnsitz hat, oder des Mitgliedstaats, dessen Staatsangehöriger er ist, abgefaßt sein müssen. Der Mitgliedstaat, in dem der Erwerber seinen Wohnsitz hat, kann jedoch vorschreiben, daß der Vertrag auf jeden Fall zumindest in seiner oder seinen zu den Amtssprachen der Gemeinschaft zählenden Sprache(n) abgefaßt ist; und
- daß der Verkäufer dem Erwerber eine beglaubigte Übersetzung des Vertrages in der oder einer zu den Amtssprachen der Gemeinschaft zählenden Sprache des Mitgliedstaats aushändigen muß, in dem die Immobilie belegen ist.

Artikel 5

Die Mitgliedstaaten sehen in ihren Rechtsvorschriften folgendes vor:

1. Der Erwerber hat neben den Möglichkeiten, die ihm aufgrund der nationalen Rechtsvorschriften zur Vertragsungültigkeit offenstehen, folgende Rechte:
 - Er kann innerhalb von zehn Tagen nach Unterzeichnung des Vertrages durch beide Parteien oder nach Unterzeichnung eines verbindlichen Vorvertrags durch beide Parteien ohne Angabe von Gründen von dem Vertrag zurücktreten. Ist der zehnte Tag ein Sonn- oder Feiertag, wird die Frist bis zum folgenden ersten Arbeitstag verlängert.
 - Er kann innerhalb von drei Monaten nach Unterzeichnung des Vertrages durch beide Parteien oder nach Unterzeichnung eines verbindlichen Vorvertrags durch beide Parteien von dem Vertrag zurücktreten, wenn der Vertrag zu diesem Zeitpunkt nicht die unter den Buchstaben a), b), c), d) Nummern 1 und 2, h), i), k), l) und m) des Anhangs genannten Angaben enthält. Werden die genannten Angaben innerhalb von drei Monaten vorgelegt, so verfügt der Erwerber von diesem Zeitpunkt an gerechnet über die unter dem ersten Gedankenstrich genannte Rücktrittsfrist.
 - Macht der Erwerber von seinem Rücktrittsrecht binnen der unter dem zweiten Gedankenstrich vorgesehenen Frist von drei Monaten keinen Gebrauch und enthält der Vertrag nicht die unter den Buchstaben a), b), c), d) Nummern 1 und 2, h), i), k), l) und m) des Anhangs genannten Angaben, so verfügt der Erwerber vom Tag nach Ablauf der Frist an gerechnet über die unter dem ersten Gedankenstrich genannte Rücktrittsfrist.
2. Will der Erwerber die Rechte gemäß Nummer 1 wahrnehmen, so teilt er dies entsprechend den im Vertrag gemäß Buchstabe l) des Anhangs dargelegten Modalitäten vor Fristablauf, und so, daß dies entsprechend den nationalen Rechtsvorschriften nachgewiesen werden kann, der Person mit, deren Name und Anschrift zu diesem Zweck im Vertrag angegeben sind. Die Frist gilt als gewahrt, wenn die Mitteilung, sofern sie schriftlich erfolgt, vor Fristablauf abgesandt wird.

3. Macht der Erwerber von dem Recht gemäß Nummer 1 erster Gedankenstrich Gebrauch, so ist er gegebenenfalls nur zur Erstattung der Kosten verpflichtet, die nach den einzelstaatlichen Rechtsvorschriften aufgrund des Vertragsabschlusses und des Rücktritts vom Vertrag anfallen und die durch Rechtshandlungen entstanden sind, die unbedingt vor Ablauf des in Nummer 1 erster Gedankenstrich genannten Zeitraums vorgenommen werden müssen. Diese Kosten müssen im Vertrag ausdrücklich genannt sein.
4. Macht der Erwerber von dem Rücktrittsrecht gemäß Nummer 1 zweiter Gedankenstrich Gebrauch, so ist er zu keiner Erstattung verpflichtet.

Artikel 6

Die Mitgliedstaaten sehen in ihren Rechtsvorschriften vor, daß vom Erwerber vor Ablauf der in Artikel 5 Nummer 1 erster Gedankenstrich genannten Rücktrittsfrist keinerlei Anzahlungen geleistet werden dürfen.

Artikel 7

Die Mitgliedstaaten sehen in ihren Rechtsvorschriften folgendes vor:

- Wenn der Preis vollständig oder zum Teil durch einen vom Verkäufer gewährten Kredit finanziert wird oder
- wenn der Preis vollständig oder zum Teil durch einen Kredit finanziert wird, der dem Erwerber von einem Dritten aufgrund einer Vereinbarung zwischen dem Dritten und dem Verkäufer gewährt wird,

wird der Kreditvertrag entschädigungsfrei aufgelöst, falls der Erwerber von seinem Recht auf Rücktritt von dem Vertrag gemäß Artikel 5 Gebrauch macht.

Die näheren Bestimmungen für die Auflösung des Kreditvertrags werden von den Mitgliedstaaten festgelegt.

Artikel 8

Die Mitgliedstaaten sehen in ihren Rechtsvorschriften vor, daß eine Vertragsbestimmung, wonach der Erwerber auf die Wahrnehmung der ihm aufgrund dieser Richtlinie eingeräumten Rechte verzichtet oder wonach der Verkäufer von den ihm aus dieser Richtlinie erwachsenden Verpflichtungen entbunden wird, den Erwerber nach den Bedingungen ihrer innerstaatlichen Rechtsvorschriften nicht bindet.

Artikel 9

Die Mitgliedstaaten ergreifen die erforderlichen Maßnahmen, damit dem Erwerber unabhängig von dem jeweils anwendbaren Recht der durch diese Richtlinie gewährte Schutz nicht vorenthalten wird, wenn die Immobilie in dem Hoheitsgebiet eines Mitgliedstaats belegen ist.

Artikel 10

Die Mitgliedstaaten regeln die Folgen der Nichtbeachtung der Bestimmungen dieser Richtlinie.

Artikel 11

Diese Richtlinie läßt das Recht der Mitgliedstaaten unberührt, unbeschadet der ihnen aus dem Vertrag erwachsenden Verpflichtungen vorteilhaftere Vorschriften zum Schutz des Erwerbers in dem unter die Richtlinie fallenden Bereich zu erlassen oder beizubehalten.

Artikel 12

(1) Die Mitgliedstaaten erlassen die erforderlichen Rechts- und Verwaltungsvorschriften, um dieser Richtlinie spätestens 30 Monate nach ihrer Veröffentlichung im *Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften* nachzukommen. Sie setzen die Kommission unverzüglich davon in Kenntnis.

Wenn die Mitgliedstaaten Vorschriften nach Absatz 1 erlassen, nehmen sie in den Vorschriften selbst oder durch einen Hinweis bei der amtlichen Veröffentlichung auf diese Richtlinie Bezug. Die Mitgliedstaaten regeln die Einzelheiten der Bezugnahme.

(2) Die Mitgliedstaaten teilen der Kommission den Wortlaut der innerstaatlichen Rechtsvorschriften mit, die sie auf dem unter diese Richtlinie fallenden Gebiet erlassen.

Artikel 13

Diese Richtlinie ist an die Mitgliedstaaten gerichtet.

Geschehen zu Straßburg am 26. Oktober 1994.

40

574 der Beilagen

Im Namen des Europäischen Parlaments

Der Präsident

K. HÄNSCH

Im Namen des Rates

Der Präsident

J. EEKHOFF

Anhang**Mindestangaben, die nach Artikel 4 in dem Vertrag enthalten sein müssen**

- a) Name und Wohnsitz der Vertragsparteien mit genauer Angabe der Rechtsstellung des Verkäufers zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses sowie Name und Wohnsitz des Eigentümers;
- b) genaue Angabe der Art des im Vertrag vorgesehenen Rechts sowie eine Klausel mit Angabe der Bedingungen für die Ausübung dieses Rechts im Hoheitsgebiet der Mitgliedstaaten, in denen die Immobilie(n) belegen ist (sind), und mit der Angabe, ob diese Bedingungen erfüllt sind oder welche Bedingungen gegebenenfalls noch zu erfüllen sind;
- c) genaue Beschreibung der Immobilie und ihre Belegenheit, sofern sich das Recht auf eine bestimmte Immobilie bezieht;
- d) bei einer im Bau befindlichen Immobilie
 - 1. Angaben über den Stand der Bauarbeiten,
 - 2. Angabe einer angemessenen Schätzung der Frist für die Fertigstellung der Immobilie,
 - 3. wenn es sich um eine bestimmte Immobilie handelt, das Aktenzeichen der Baugenehmigung sowie Name und vollständige Anschrift der zuständigen Behörde(n),
 - 4. Angaben über den Stand der Arbeiten an den gemeinsamen Dienstleistungen, die zur Nutzung der Immobilie erforderlich sind (Gas-, Strom-, Wasser- und Telefonanschluß),
 - 5. Garantien für die ordnungsgemäße Fertigstellung der Immobilie und für die Rückzahlung aller getätigten Zahlungen für den Fall, daß die Immobilie nicht fertiggestellt wird, sowie gegebenenfalls Angabe der Durchführungsbestimmungen für diese Garantien;
- e) Angabe der gemeinsamen Dienstleistungen (Licht, Wasser, Instandhaltung, Müllabfuhr), die dem Erwerber zur Verfügung stehen oder zur Verfügung stehen werden, sowie ihrer Nutzungsbedingungen;
- f) Angabe der gemeinsamen Einrichtungen wie Schwimmbad, Sauna usw., zu denen der Erwerber gegebenenfalls Zugang hat oder erhalten wird, sowie gegebenenfalls der Zugangsbedingungen;
- g) Grundsätze, nach denen Instandhaltung und Instandsetzung sowie Verwaltung und Betriebsführung der Immobilie erfolgen;
- h) genaue Angabe des Zeitraums, innerhalb dessen das im Vertrag vorgesehene Recht ausgeübt werden kann, sowie gegebenenfalls die Geltungsdauer der vertraglich vereinbarten Regelung; Angabe des Zeitpunkts, ab dem der Erwerber das im Vertrag vorgesehene Recht in Anspruch nehmen kann;
- i) Angaben zum Preis, den der Erwerber für die Ausübung des im Vertrag vorgesehenen Rechts zu entrichten hat; eine Schätzung des Betrages, den der Erwerber für die Nutzung der gemeinsamen Einrichtungen und der gemeinsamen Dienstleistungen zu zahlen hat; die Berechnungsgrundlage der Kosten für die Nutzung der jeweiligen Immobilie durch den Erwerber, der gesetzlichen Kosten (Steuern, Abgaben) sowie der zusätzlichen Verwaltungskosten (für Betriebsführung, Instandhaltung und Instandsetzung);
- j) eine Klausel, nach der der Erwerb mit keinen anderen als den im Vertrag angegebenen Kosten, Lasten oder Verpflichtungen verbunden ist;
- k) Angaben darüber, ob eine Beteiligung an einer Regelung über den Umtausch und/oder die Weiterveräußerung des im Vertrag vorgesehenen Rechts möglich ist, sowie Angabe der etwaigen Kosten, falls der Umtausch und/oder die Weiterveräußerung vom Verkäufer oder einem von ihm im Vertrag bezeichneten Dritten übernommen werden;
- l) Informationen zum Recht auf Rücktritt vom Vertrag und Angabe der Person, der ein etwaiger Rücktritt mitzuteilen ist, sowie der Bedingungen für die Mitteilung; genaue Angaben zu Art und Höhe der Unkosten, die der Erwerber nach Artikel 5 Nummer 3 dieser Richtlinie erstatten muß, falls er von seinem Rücktrittsrecht Gebrauch macht; gegebenenfalls Angaben zu den näheren Bestimmungen für die Auflösung des mit dem Vertrag verbundenen Kreditvertrags, falls vom ersteren zurückgetreten wird;
- m) Zeitpunkt und Ort der Unterzeichnung des Vertrags durch jede Vertragspartei.