

## Abschnitt 8

## Einzelne Schuldverhältnisse

## Titel 2

## Teilzeit-Wohnrechteverträge, Verträge über langfristige Urlaubsprodukte, Vermittlungsverträge und Tauschsystemverträge

## § 481 Teilzeit-Wohnrechtevertrag

(1) Ein Teilzeit-Wohnrechtevertrag ist ein Vertrag, durch den ein Unternehmer einem Verbraucher gegen Zahlung eines Gesamtpreises das Recht verschafft oder zu verschaffen verspricht, für die Dauer von mehr als einem Jahr ein Wohngebäude mehrfach für einen bestimmten oder zu bestimmenden Zeitraum zu Übernachtungszwecken zu nutzen. Bei der Berechnung der Vertragsdauer sind sämtliche im Vertrag vorgesehenen Verlängerungsmöglichkeiten zu berücksichtigen.

(2) Das Recht kann ein dingliches oder anderes Recht sein und insbesondere auch durch eine Mitgliedschaft in einem Verein oder einen Anteil an einer Gesellschaft eingeräumt werden. Das Recht kann auch darin bestehen, aus einem Bestand von Wohngebäuden ein Wohngebäude zur Nutzung zu wählen.

(3) Einem Wohngebäude steht ein Teil eines Wohngebäudes gleich, ebenso eine bewegliche, als Übernachtungsunterkunft gedachte Sache oder ein Teil derselben.

## ÜBERSICHT

<b>I. Regelungsbereiche und Normzweck</b> .....	1–3	3. Gesellschaftsrechtliche Gestaltung ..	21–25
<b>II. Anwendungsbereich</b> .....	4–12	a) Genossenschaftsmodell .....	22
1. Persönlicher Anwendungsbereich ..	5	b) Vereinsmodell .....	23
2. Sachlicher Anwendungsbereich .....	6–11	c) Aktienrechtliches Modell .....	24
3. Erweiterter Anwendungsbereich .....	12	d) GbR .....	25
<b>III. Vertragsgestaltung beim Time-Sharing</b> .....	13–26	4. Treuhandkonstruktionen .....	26
1. Dingliche Modelle .....	15–19	<b>IV. Mängelhaftung des Teilzeit-Wohnrechte-Anbieters</b> .....	27–36
a) Bruchteilsgemeinschaft .....	16	<b>V. Unwirksamkeit; Beendigung des Teilzeit-Wohnrechtevertrags</b> .....	37–39
b) Dauerwohnrecht .....	17, 18	<b>VI. Wechsel eines Vertragspartners</b> ..	40, 41
c) Subjektiv-persönliche Reallast ..	19		
2. Schuldrechtliches Dauernutzungsrecht	20		

**Materialien:** BT-Drucks RegE 17/2764; Richtlinie vom 26.10.1994, ABl EG Nr L 280 S 83; Richtlinie 2008/122/EG vom 14.01.2009, ABl EG Nr L 33 S 10; KOM (2007) 303 endg, S 10; SEC (1999) 1795 final, S 27.

**Schrifttum:** Gralka, Time-Sharing bei Ferienhäusern und Ferienwohnungen, 1986; ders., Time-Sharing und Dauernutzungsrecht, NJW 1987, 1997; Fränzer, Time-Sharing von Ferienhäusern, 1990; Schälch, Time-Sharing an Ferienimmobilien, 1990; Böhmer, Das deutsche Internationale Privatrecht des Timesharing, 1993; Martinek, Moderne Vertragstypen, Bd III, 1993; Hildenbrand, Time-Sharing-Verträge in der Rechtspraxis, NJW 1994, 1992 ff, NJW 1996, 3249; Lindner, Zweiter Referentenentwurf zur Umsetzung der EG-Richtlinie 94/47/EG über den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien, VuR 1996, 26; Jäckel-Hutmacher/Tonner, Mehr Urlaubsbeweglichkeit durch Time-sharing?, VuR 1994, 9; Martinek, Das Teilzeiteigentum an Immobilien in der Europäischen Union – Kritik des Timesharing – Richtlinien – Vorschlags der Europäischen Kommission, ZEuP 1994, 470; Jäckel, Referentenentwurf zur Umsetzung der EG-Richtlinie über den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien, VuR 1995, 265; Mäsch, Die Time-Sharing-Richtlinie – Licht und Schatten im Europäischen Verbraucherschutzrecht, EuZW 1995, 8; Hallwachs/Hallwachs/Lane, Time-Sharing in den USA am Beispiel Floridas, NJW 1996, 3243; Mankowski, Timesharing und internationale Zuständigkeit am Belegenheitsort, EuZW 1996, 177; Preuß, Veräußerung eines Dauerwohnrechtsanteils im Time-Sharing-Modell, JZ 1996, 371; Tönnies, Zivilrechtliche Gestaltungsmöglichkeiten bei Ferienwohnrechten, RIW 1996, 124; Büttner, Haftung von Time-Sharing-Anbietern für Mängel an Time-Sharing-Anlagen, VuR 1997, 411; Drasdo, Gesetz über die Veräußerung von Teilzeitnutzungsrechten an Wohngebäuden (Teilzeit-Wohnrechtegesetz – TzWrG), 1997; Eckert, Time-Sharing-Verträge nach dem neuen Teilzeit-Wohnrechtegesetz, ZIR 1997, 2; Hildenbrand, Vertragsgestaltung und Verbraucherschutz im Time-Sharing-Vertragsrecht, 1997; Hildenbrand/Kappus/Mäsch, Time-Sharing und Teilzeit-Wohnrechtegesetz (TzWrG) (Praktiker-Hdb und Kommentar), 1997; Kappus, Time-Sharing-Verträge, in: Graf v. Westphalen (Hrsg), Vertragsrecht und AGB-Klauselwerke, 1997; Martinek, Das neue Teilzeit-Wohnrechte-Gesetz – mißratener Verbraucherschutz bei Time-Sharing-Verträgen, NJW 1997, 1393; Mäsch, Das deutsche Time-Sharing-Recht nach dem neuen Teilzeit-Wohnrechte-Gesetz, DNotZ 1997, 180; Tonner, Das Recht des Timesharing an Ferienimmobilien, 1997; Drasdo, Aushändigung und sprachliche Gestaltung des Time-Sharing-Erwerbsprospektes, NZW 1998, 464; Hildenbrand, Effizienter Verbraucherschutz durch das Teilzeit-Wohnrechtegesetz? Erste Erfahrungen mit dem TzWrG, NJW 1998, 2940; Reinken-

h o f, Einführung in die Rechtsprobleme des time-sharing und das neue Teilzeit-Wohnrechtegesetz, Jura 1998, 561; T o n n e r / T o n n e r, Zur dinglichen Berechtigung der Erwerber durch Dauerwohnrechte beim Time-sharing, WM 1998, 313; B ü t t e r, Vorvertragliches Aufklärungsverschulden und AGB-Kontrolle bei Time-Sharing-Verträgen nach Inkrafttreten des TzWrG, ZMR 1999, 73; M ö g l e, Die Widerrufsbelehrung nach § 5 TzWrG im Lichte verbraucherschutzrechtlicher Rechtsprechung, NJW 2000, 103; S t a u d i n g e r, Das Anzahlungsverbot in § 7 S 1 TzWrG: Ein bloßer Papiertiger?, VuR 2000, 153; W e n d l a n d t, Die Timesharing-Richtlinie, das BGB und die Privatautonomie – realistisch betrachtet, VuR 2004, 117; D r a s d o, Time-Sharing als Urlaubs Idee – Ein Relikt der Vergangenheit?, NJW-Spezial 2005, 289; K e l p, Time-Sharing-Verträge, 2005; D r a s d o, Das Boarding-House-System, NJW-Spezial 2007, 561; S c h u b e r t, Neues bei den Teilzeit-Wohnrechten (Timesharing) – Der Vorschlag der EU-Kommission für eine Reform der Richtlinie 94/47/EG, NZM 2007, 665; B u s c h, Der Vorschlag der EU-Kommission für eine Reform der Timeshare-Richtlinie – ein richtiger Schritt auf dem Weg zur Überarbeitung des Verbraucheraquis?, GPR 2008, 13; T a c o u, Modernisierung im Time-sharing-Recht – Die neuen Regelungen zum Teilzeit-Wohnrechtevertrag, NJOZ 2011, 793; Franzen, Neue Regeln zum Time-Sharing, NZM 2011, 217; T a c o u, Das Verbot von Umgehungsgeschäften und das Prinzip der Vertragsfreiheit im Verbrauchervertragsrecht, 2013.

## I. Regelungsbereiche und Normzweck

- 1 § 481 dient der Umsetzung von Artikel 2 Abs 1 lit a und Absatz 2 der Richtlinie 2008/122/EG und beinhaltet die Definition des Teilzeit-Wohnrechtevertrags. Liegt ein solcher vor, eröffnet sich der Anwendungsbereich der §§ 481 bis 487. Ein Teilzeit-Wohnrechtevertrag ist dadurch gekennzeichnet, dass ein Wohngebäude innerhalb einer im Voraus festgelegten Laufzeit im jährlichen Turnus während einer bestimmten Periode zu Übernachtungszwecken genutzt werden kann. Gleichgestellt sind bewegliche Sachen, die als Übernachtungsunterkunft dienen. Der persönliche Anwendungsbereich ist dabei auf Verbraucherverträge beschränkt. Die Schutzvorschriften erfassen alle der vielfältigen Erscheinungsformen des Time-Sharing. Die Vertragsgestaltung ist insbesondere maßgeblich für die Mängelhaftung des Time-Sharing-Anbieters. Mit dem Time-Sharing kann die Teilnahme an einer Tauschbörse verbunden sein. Die Beendigung eines Time-Sharing-Vertrages kann problematisch sein. Der Titel über Teilzeit-Wohnrechte hat Time-Sharing-Verträge zum Gegenstand, bei denen die Berechtigung erworben wird, ein Wohngebäude innerhalb einer im Voraus festgelegten Laufzeit im jährlichen Turnus während einer bestimmten Periode nutzen zu können. Ursprünglich waren diese Vorschriften im Teilzeit-Wohnrechtegesetz (TzWrG) enthalten. Dieses Gesetz diente der Umsetzung der Richtlinie 94/47/EG vom 26.10.1994 zum Schutz der Erwerber im Hinblick auf bestimmte Aspekte von Verträgen über den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien (ABl EG Nr L 280 S 82). Im Rahmen des 6. Schuldrechtsreformgesetzes wurde es unter weitestgehender inhaltlicher Wahrung in das BGB integriert (§§ 481 ff). Zur Umsetzung der neuen, auf dem Prinzip der Vollharmonisierung beruhenden Richtlinie 2008/122/EG vom 14.01.2009 zum Schutz der Verbraucher im Hinblick auf bestimmte Aspekte von Teilnutzungsverträgen, Verträgen über langfristige Urlaubsprodukte sowie Wiederverkaufs- und Tauschverträgen (ABl EG Nr L 33 S 10), welche die Vorgängerrichtlinie 94/47/EG ablöst, trat am 23.02.2011 das Gesetz zur Modernisierung der Regelungen über Teilzeit-Wohnrechteverträge, Verträge über langfristige Urlaubsprodukte sowie Vermittlungsverträge und Tauschsystemverträge<sup>1</sup> in Kraft. Die Umsetzung erforderte Änderungen im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB), insbesondere der §§ 481 bis 486, im Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB), in der BGB-Informationspflichten-Verordnung (BGB-InfoV) sowie im Unterlassungsklagengesetz (UKlaG). Der Gesetzgeber hat sich bei der Umsetzung ausdrücklich auf die zur Umsetzung der Richtlinie erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Darüber hinaus gehende Regelungen blieben deshalb aus<sup>2</sup>.
- 2 Im Vordergrund steht das Time-Sharing an Ferienimmobilien, wobei die wirtschaftliche Überlegung zugrunde liegt, dass ein Nutzungsrecht nur insoweit erworben wird, wie das Time-Sharing-Objekt auch tatsächlich genutzt werden soll, und demnach für den Erwerber – im Vergleich zum Kauf einer Ferienwohnung – nur reduzierte Kosten entstehen<sup>3</sup>. Auf dieser Grundlage gewinnt Time-Sharing zunehmend an Bedeutung<sup>4</sup>. Auf der anderen Hand haben Time-Sharing-Verträge unter dem Aspekt des Verbraucherschutzes erhebliche Kritik erfahren. Diese knüpft einerseits an die oft aggressiven Vertriebsmethoden, andererseits an verbraucherbenachteiligende Vertragsinhalte an. Dem ist auf europäischer Ebene durch die Richtlinie „zum Schutz der Erwerber im Hinblick auf bestimmte Aspekte von Verträgen über den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien“<sup>5</sup> begegnet worden. Das am 1.1.1997 in Kraft getretene TzWrG<sup>6</sup> diente der Umsetzung dieser EG-Vorschriften. Ebenso wie die Richtlinien und das TzWrG regeln auch die modifizierten §§ 481 ff nach wie vor nicht alle Aspekte des Time-Sharing. Insbesondere fehlen spezifische Bestimmungen über die Haftung des Anbieters von Teilzeitnutzungsrechten bei Mängeln einer

1 BGBl I S 34; vgl auch BT-Drucks RegE 17/2764.

2 BT-Drucks RegE 17/2764, S 12.

3 Böhmer JZ 1994, 982, 987.

4 Tonner Rz 21 ff.

5 RL vom 26.10.1994, ABl EG Nr L 280 S 83= NJW 1995, 375.

6 Gesetz über die Veräußerung von Teilzeitnutzungsrechten an Wohngebäuden idF vom 29.6.2000, BGBl I S 957.

Time-Sharing-Anlage (Rz 27 ff). Mit den gesetzgeberischen Maßnahmen<sup>7</sup> zur Umsetzung der Verbraucherrechtlichrichtlinie<sup>8</sup> haben die Normen über Time-Sharing-Verträge zwar keine inhaltliche wohl aber strukturelle Änderungen erfahren, indem die Modalitäten des Widerrufs mit Wirkung ab dem 13. Juni 2014 nicht mehr in §§ 485 Abs 2, 3, 485 a, sondern in den allgemeinen Vorschriften der §§ 356 a, 357 b geregelt sind.

§ 481 dient der Umsetzung von Art 2 Abs 1 lit a und Absatz 2 der Richtlinie 2008/122/EG. **3** Inhaltlich wird dabei der Anwendungsbereich des Gesetzes festgelegt. Dieser ist zwar auf Verbraucherverträge beschränkt (vgl § 481 Abs 1 Satz 1), dabei ist das Gesetz jedoch von der Zielsetzung getragen, alle praktischen Erscheinungsformen des Time-Sharing zu erfassen (Rz 13–26). Der in § 481 normierte umfassende Geltungsbereich wird ergänzt durch das in § 487 Satz 2 festgelegte Umgehungsverbot (§ 487 Rz 3). Der Kernbereich des Erwerberschutzes besteht in einer umfangreichen vorvertraglichen Verbraucherinformation in Textform und in der jeweils erforderlichen Sprachfassung (§§ 482 Abs 1 und 2 Satz 1 und 3, 483 Abs 1 Satz 3 iVm Satz 1 und 2) und in dem schriftlich abzuschließenden Vertrag (§§ 484 Abs 1 Satz 1, 483 Abs 1), jeweils in der Sprache des Mitgliedstaates, in dem der Verbraucher wohnt oder dessen Staatsangehöriger er ist. Da die Vertriebsmethoden bei Time-Sharing-Objekten nicht selten darauf angelegt sind, den Verbraucher zu einem schnellen, häufig übereilten Vertragsabschluss zu bewegen, räumt das Gesetz dem Erwerber das Recht ein, seine auf den Vertragsschluss gerichtete Willenserklärung innerhalb einer Frist von 14 Tagen zu widerrufen (§§ 485, 355 Abs 2 Satz 1). Ein Verstoß gegen die gesetzlich festgelegten Informationspflichten wird mit einem zeitlich versetzten Beginn der Widerrufsfrist sanktioniert, vgl § 356 a Abs 2 und 3. Der Widerruf wirkt sich ferner so aus, dass der Erwerber auch an weitere Verträge nicht mehr gebunden ist, die er allein vor dem Hintergrund des Teilzeit-Wohnrechtevertrags abgeschlossen hat (vgl § 485 Rz 18, 19 sowie § 360 Abs 1). Ebenso wie in der Richtlinie erstreckt sich der Anwendungsbereich der §§ 481 ff auch auf langfristige Urlaubsprodukte (§ 481 a), Vermittlungsverträge (§ 481 b Abs 1) und die Mitgliedschaft in Tauschsystemen (§ 481 b Abs 2), weil diese direkt mit Teilzeit-Wohnrechteverträgen zusammenhängen. Die Vorschriften dieses Titels sind halbzwingend ausgestaltet; gemäß § 487 Satz 1 darf von ihnen nicht zum Nachteil des Verbrauchers abgewichen werden.

## II. Anwendungsbereich

Teilzeit-Wohnrechteverträge, die zwischen dem 1.1.1997 und dem 31.12.2001 begründet **4** wurden, unterliegen zunächst nach wie vor dem TzWrG. Die §§ 481 bis § 486 aF galten für Verträge, die nach dem 31.12.2001 geschlossen wurden (EGBGB Art 229 § 5 Satz 1). Da Teilzeit-Wohnrechteverträge Dauerschuldverhältnisse begründen, sind §§ 481 bis 486 aF auf Verträge, die bereits vor dem 1.1.2002 bestanden, erst ab dem 1.1.2003 anzuwenden, um eine Vertragsanpassung zu ermöglichen (EGBGB Art 229 § 5 Satz 2). In Übereinstimmung mit Art 16 Abs 1 zweiter Unterabsatz der Richtlinie 2008/122/122/EG legt die Übergangsvorschrift in § 25 des EGBGB Art 229 fest, dass auf einen vor dem 23.02.2011 abgeschlossenen Teilzeit-Wohnrechtevertrag die §§ 481 bis 487 in der bis zu diesem Tage geltenden Fassung anzuwenden sind. Praktisch bedeutet dies, dass Verträge, deren Gegenstand bisher kein Teilzeitwohnrecht im Sinne des § 481 beinhaltete, weiterhin nicht unter die §§ 481 bis 487 fallen. Das gilt zB für Teilzeit-Wohnrechteverträge mit einer Laufzeit von weniger als drei Jahren, für langfristige Urlaubsprodukte, Vermittlungsverträge und Tauschsystemverträge. Ein zeitlicher Rückwirkungseffekt der neuen §§ 481 bis 486 ist ausgeschlossen. Aus § 481 Abs 1 Satz 1 geht der persönliche Anwendungsbereich hervor; der sachliche ist in den Abs 1 bis 3 geregelt.

**1. Persönlicher Anwendungsbereich.** § 481 Abs 1 Satz 1 beschränkt den persönlichen Anwendungsbereich des Gesetzes auf **Verbraucherverträge**. Erfasst werden nur solche Verträge über die Teilzeitnutzung von Wohngebäuden, bei denen der Veräußerer ein Unternehmer im Sinne des § 14 Abs 1 und der Erwerber ein Verbraucher im Sinne des § 13 ist. Erwirbt der Verbraucher Teilzeit-Wohnrechte, um anschließend das Objekt gelegentlich oder häufiger zu vermieten (dual use), kommt es auf den überwiegenden Gebrauch an<sup>9</sup>. Weiterverkaufsfälle unter Privaten sind nicht über § 481 erfasst. Wenn sich der private Anbieter zur Veräußerung seines Wohnrechts eines unternehmerisch tätigen Vermittlers bedient, so wurde früher eine Anwendung des § 481 abgelehnt<sup>10</sup>. Bei der Einbeziehung eines professionellen Vermittlers durch einen Verbraucher besteht jedoch eine ähnliche Gefahrenlage wie bei einem Vertrieb des Teilzeitwohnrechts durch einen gewerblichen Veräußerer. Daher wurde in Art 2 Abs 1 lit c Richtlinie 2008/122/EG festgelegt, **5**

<sup>7</sup> BGBl I 2013 S 3642.

<sup>8</sup> Richtlinie über die Rechte der Verbraucher 2011/83/EU vom 25.11.2011, ABl EU Nr. L 304 vom 22.11.2011, S. 64.

<sup>9</sup> Vgl jurisPK/Tonner Rz 35.

<sup>10</sup> Vgl zur alten Rechtslage Staud/Martinek Rz 19; MünchKomm/Franzen Rz 23; jurisPK/Tonner Rz 33; aA Erman/Saenger Rz 3.

dass die Regelungen zum Teilzeit-Wohnrechtvertrag auch bei Wiederverkaufsverträgen anwendbar sind<sup>11</sup>. Der in der Richtlinie verwendete Begriff des Wiederverkaufsvertrags ist in § 481 b Abs 1 als Vermittlungsvertrag übertragen. Neben einer Legaldefinition zum Begriff des Vertrags ist nun klargestellt, dass Vermittlungsverträge im Sinne des § 481 b Abs 1 unter dem Anwendungsbereich der §§ 481 bis 487 fallen. Das Gesetz gilt nicht, wenn ein Teilzeitwohnrecht von einem Unternehmer erworben wird, etwa um dessen Mitarbeitern zu einer ganz bestimmten Zeit (zB Messe) eine Unterkunft zu gewährleisten. Dies steht im Einklang mit dem in Art 2 lit e der Richtlinie 2008/122/EG festgelegten persönlichen Geltungsbereich<sup>12</sup>.

- 6** 2. **Sachlicher Anwendungsbereich.** In Abs 1 bis 3 des § 481 ist der sachliche Anwendungsbereich des Gesetzes geregelt. Abs 1 enthält eine Legaldefinition, die weit gefasst ist, um möglichst **alle Varianten des Time-Sharing** an einem Wohngebäude dem Gesetz zu unterwerfen. Dies entspricht auch der Intention der Richtlinie 2008/122/EG, die im dritten Erwägungsgrund klarstellt, dass bestimmte Aspekte der Vermarktung, des Verkaufs und des Wiederverkaufs von Teilzeitnutzungsrechten in vollem Umfang harmonisiert werden sollen. Das erfasste Spektrum reicht nach Abs 2 Satz 1 von einem dinglichen über ein anderes (schuldrechtliches) Nutzungsrecht bis zur Mitgliedschaft in einem Verein oder einer Gesellschaft (zu den Erscheinungsformen näher Rz 13 ff). Gleichgültig ist auch, ob sich das Nutzungsrecht auf ein Wohngebäude insgesamt oder nur den Teil eines Wohngebäudes (Ferienwohnung) erstreckt (Abs 3 Halbsatz 1). Ebenso erfassen die §§ 481 ff Time-Sharing-Verträge, in denen dem Verbraucher das Recht eingeräumt wird, die gewünschte Nutzung aus einem Bestand von mehreren Wohngebäuden auszuwählen (Abs 2 Satz 2). Von besonderer Bedeutung ist, dass nach Abs 3 Halbsatz 2 nun auch **bewegliche**, als **Übernachtungsunterkunft** gedachte **Sachen** einem Wohngebäude gleichstehen.
- 7** In zeitlicher Hinsicht setzt § 481 Abs 1 Satz 1 voraus, dass das Nutzungsrecht für die **Mindestdauer von einem Jahr** gegen **Zahlung eines Gesamtpreises** eingeräumt wird. Durch die Verkürzung der Mindestdauer von drei auf ein Jahr soll die Anzahl der Verträge erhöht werden, die in den Anwendungsbereich dieser Vorschrift fallen, um dementsprechend den Verbraucherschutz zu stärken<sup>13</sup>. Die Langfristigkeit der eingeräumten Befugnis zur Nutzung einer Immobilie ist ein tragendes Typusmerkmal des Time-Sharing-Vertrages. Auch sog „Proburlaubspakete“ mit einer Laufzeit von bis zu 35 Monaten fallen deshalb unter Abs 1 Satz 1<sup>14</sup>. Ziel des Richtliniengabers ist, durch das Kriterium der Langfristigkeit, dem Markt Stabilität zu verleihen. Vor allem sollen diejenigen Erwerber keinen Schutz erhalten, die ausschließlich auf Basis von Spekulationsgeschäften Time-Sharing-Verträge abschließen<sup>15</sup>. Das weitere bedeutsame Element des zu zahlenden Gesamtpreises dient der Abgrenzung von reinen Vorausbuchungen, bei denen sich der Mieter etwa eine Ferienwohnung nicht nur für seinen Urlaub im laufenden, sondern auch für folgende Jahre sichert, ohne dafür einen Gesamtpreis vereinbart zu haben. Art 2 Abs 1 lit a Richtlinie 2008/122/EG selbst sieht anders als die Vorgängerrichtlinie 94/47/EG in Art 2 Spiegelstrich 2 den Begriff eines Gesamtpreises nicht mehr vor. Ausreichend ist danach, wenn der Verbraucher ein **Entgelt** als Gegenleistung entrichten muss. Nach der Begründung des Kommissionsvorschlages für die Novellierung der Richtlinie 94/47/EG sollen damit auch die Gestaltungen erfasst sein, bei denen der Verbraucher zu Beginn der Vertragslaufzeit einen gewissen Betrag zahlt und in der Folge bei jeder Nutzung der Unterkunft weitere Zahlungen leistet<sup>16</sup>. Nach Ansicht des Richtliniengabers ist nämlich die gesamte Gegenleistung nicht bereits zu Beginn der Vertragslaufzeit fällig<sup>17</sup>. Dies bedeutet, dass der Begriff des Gesamtpreises richtlinienkonform auszulegen ist und als Entgelt zu verstehen ist, das auch in Raten entrichtet werden kann<sup>18</sup>. Der Gesamtpreis, mit dem die gesamte Nutzungsdauer abgegolten werden soll, muss demnach, wenn nicht anders vereinbart, nicht bereits zu Beginn der Vertragslaufzeit fällig sein<sup>19</sup>. Deswegen werden von § 481 auch die Verträge erfasst, bei denen eine Ratenzahlung für die Nutzung vereinbart wird, zB wenn der Verbraucher, um das Teilzeit-Wohnrecht zu erwerben, zu Beginn der Laufzeit einen gewissen Betrag zahlt und in der Folge bei jeder Nutzung der Unterkunft weitere Zahlungen leistet<sup>20</sup>. Verträge, bei denen eine jährlich wiederkehrende Nutzung des Objekts gegen jährliche Zahlung einer Nutzungsgebühr

11 Vgl Erwägungsgründe 1 und 2 RL 2008/122/EG vom 14.01.2009, ABl EG Nr L 33 S 10.

12 Eckert ZIR 1997, 2, 4.

13 Vgl BT-Drucks RegE 17/2764, S 15.

14 Vgl Begr der Kommission zum Richtlinienvorschlag KOM (2007) 303 endg, S 10.

15 Bericht über Anwendung der RL 94/47/EG SEC (1999) 1795 final, S 27.

16 KOM (2007) 303 endg, S 10.

17 Begr der Kommission zum Richtlinienvorschlag KOM (2007) 303 endg, S 10.

18 So auch Franzen NZM 2011, 217, 219.

19 Begr der Kommission zum Richtlinienvorschlag KOM (2007) 303 endg, S 10; Franzen NZM 2011, 217, 218f.

20 Begr der Kommission zum Richtlinienvorschlag KOM (2007) 303 endg, S 10; Franzen NZM 2011, 217, 219.

ohne Vereinbarung eines Gesamtpreises vorgesehen ist, fallen nicht unter § 481<sup>21</sup>. Das Gleiche gilt für zwei im Voraus bezahlte Hotelaufenthalte innerhalb eines Jahres, weil die Vertragslaufzeit weniger als ein Jahr beträgt<sup>22</sup>.

Bei der Berechnung der Mindestvertragsdauer sind gemäß § 481 Abs 1 Satz 2 sämtliche im Vertrag vorgesehenen Verlängerungsmöglichkeiten einzubeziehen<sup>23</sup>. Insofern wird Artikel 2 Abs 2 Richtlinie 2008/122/EG umgesetzt. Dadurch soll über das allgemeine Umgehungsverbot des § 487 Satz 2 hinaus dafür gesorgt werden, dass der Unternehmer den Anwendungsbereich nicht durch Kettenverträge oder andere künstliche Aufspaltungen des Vertrages auf Einheiten unter der Mindestdauer unterlaufen kann, wenn die Vertragsdauer insgesamt mehr als ein Jahr beträgt<sup>24</sup>.

Anders als § 481 Abs 1 aF verlangt der Teilzeit-Nutzungsvertrag nach § 481 Abs 1 nF nicht mehr ausdrücklich Nutzungsrechte an Wohngebäuden zu Erholungszwecken, sondern umfasst allgemein Nutzungsrechte zu **Übernachtungszwecken**. Die Gesetzesänderung beruht auf Artikel 2 Abs 1 lit a der umzusetzenden Richtlinie 2008/122/EG, mit dem Ziel, den Verbraucherschutz zu verbessern.

Die §§ 481 ff machen die Anwendbarkeit der Regeln nicht davon abhängig, dass die **Dauer einer jährlichen Nutzungsperiode** eine bestimmte Zeitspanne überschreitet. Damit werden hier auch solche Nutzungsrechte erfasst, die sich lediglich auf eine kürzere Periode als eine Woche erstrecken. Ebenfalls nicht erforderlich ist die Jährlichkeit des Nutzungsrechts. Das früher geltende Kriterium einer Mindestnutzung nach Art 2 Richtlinie 94/47/EG verlangte die minimale Inanspruchnahme des Timesharingobjekts von jeweils einer Woche. In der neuen Richtlinie 2008/122/EG wurde von diesem Erfordernis abgesehen, weil mittels Angeboten, die eine Nutzungsperiode von weniger als sieben Tagen vorsahen, versucht wurde, den Anwendungsbereich zu umgehen<sup>25</sup>. Auch von der Bedingung eines Nutzungsintervalls wurde in der neuen Richtlinie Abstand genommen. Hintergrund dieser Entscheidung sind auch hier Umgehungsversuche durch sog Bi-Annual-Angebote, in denen für ein Teilnutzungsrecht statt eines jährlichen Nutzungsintervalls ein bestimmter Zeitraum für alle zwei Jahre vereinbart wurde<sup>26</sup>. Zudem wurden die umzusetzenden Mindestbedingungen der Richtlinie nicht von allen Ländern einheitlich umgesetzt, so dass es zu einer Rechtszersplitterung kam, der durch den neuen Harmonisierungsgrad entgegenwirken soll. Unterlag der Vertrag nicht deutschem Recht<sup>27</sup>, sondern dem Recht eines anderen Mitgliedstaates der EU, das sich insofern lediglich im Rahmen der Minimalanforderungen der Richtlinie hielt, so galt der für Time-Sharing-Verträge in den §§ 481 ff festgelegte Verbraucherschutz auch für deutsche Erwerber nicht. Insofern gilt nun eine einheitliche Regelung in allen Mitgliedstaaten, die weder eine Mindestnutzung des Timesharingobjekts von einer Woche, noch die Jährlichkeit des Nutzungsrechts vorsieht.

Stimmten Vorgängerrichtlinie und § 481 Abs 1 aF darin überein, dass sie nur **Time-Sharing-Verträge über Immobilien** dem Schutzbereich unterwerfen, wurde der Anwendungsbereich gemäß § 481 Abs 3 Halbsatz 2 auch auf **bewegliche Sachen** oder einen Teil derselben erweitert. Voraussetzung hierfür ist, dass die jeweilige Mobilität als **Übernachtungsunterkunft** gedacht ist. Der Wortlaut des Gesetzes verlangt eine subjektive Zweckbestimmung seitens des Anbieters, so dass im Gegensatz zu den Wohngebäuden die bloße objektive Eignung zum Übernachten nicht ausreicht<sup>28</sup>. Durch den neuen zweiten Halbsatz des Abs 3 wurde das Ziel der Richtlinie umgesetzt, den Anwendungsbereich nicht auf Wohnrechte an unbeweglichen Sachen zu beschränken (vgl Art 2 Abs 1 lit a), sondern auf funktionsäquivalente bewegliche Sachen, die als Übernachtungsunterkünfte gedacht sind, zu erstrecken. Aus diesem Grunde umfasst der Anwendungsbereich der §§ 481 nun auch Nutzungsrechte an Hausbooten, Wohnmobilen, an Kabinen auf Kreuzfahrtschiffen und dergleichen mehr<sup>29</sup>. Nicht unter dem Anwendungsbereich fällt dagegen die Vermietung von Wohnmobilplätzen, Liegeplätzen für Freizeitboote und Vereinbarungen über Logenplätze bei Sportveranstaltungen, da hier das Kriterium der Übernachtung nicht gegeben ist<sup>30</sup>. Weiterhin liegt ein Teilzeit-Wohnrechtevertrag nach Abs 3 Halbsatz 1 auch dann vor, wenn sich das Nutzungsrecht nicht auf ein ganzes Gebäude, sondern – was bereits aus wirtschaftlichen Gründen der Regelfall sein dürfte – auf einen **Teil des Gebäudes** bezieht. Dies kann zB ein Ferienapartment oder ein Zimmer sein<sup>31</sup>.

21 So bereits zur alten Rechtslage Staud/Martinek Rz 9; BT-Drucks RegE 13/4185 S 10.

22 Vgl Begr der Kommission zum Richtlinienvorschlag KOM (2007) 303 endg, S 10.

23 Vgl Tacou NJOZ 2011, 793, 795.

24 BT-Drucks RegE 17/2764, S 15.

25 Vgl Schubert NZM 2007, 665, 666 f.

26 Vgl Schubert NZM 2007, 665, 667.

27 Zum IPR vgl Art 6 Rom I-VO.

28 Franzen NZM 2011, 217, 218.

29 BT-Drucks RegE 17/2764, S 16.

30 Vgl KOM (2007) 303 endg, S 10.

31 BT-Drucks RegE 17/2764, S 16.

- 12** 3. **Erweiterter Anwendungsbereich.** Der Anwendungsbereich der §§ 481 bis 487 wird durch die §§ 481 a und 481 b erweitert. Hierzu zählen langfristige Urlaubsprodukte (§ 481 a; vgl § 481 a Rz 1 f), Vermittlungsverträge (§ 481 b Abs 1; vgl § 481 b Rz 2) und Tauschsystemverträge (§ 481 b Abs 2; vgl § 481 Rz 3).

### III. Vertragsgestaltungen beim Time-Sharing

- 13** Nach § 481 Abs 2 Satz 1, der dem § 481 Abs 1 Satz 2 aF entspricht, kann das Nutzungsrecht durch ein dingliches oder anderes Recht eingeräumt werden, insbesondere auch durch eine Mitgliedschaft in einem Verein oder einen Anteil an einer Gesellschaft. Es kommt somit nicht darauf an, ob die Verträge schuldrechtlich, sachenrechtlich, mitgliedschaftsrechtlich oder anders gestaltet sind<sup>32</sup>. Mögliche Vertragstypen sind Kaufverträge über ein dingliches Nutzungsrecht, Mietverträge, Mitgliedschaften in einem Verein oder der Erwerb eines Gesellschaftsanteils<sup>33</sup>. Die Richtlinie 2008/122/EG überlässt den Mitgliedstaaten hinsichtlich der Gestaltung der Rechtsnatur für Teilzeitnutzungsrechte einen eigenen Spielraum. Die inländischen Rechtsvorschriften und -traditionen sollen dadurch vollständig respektiert werden, wie im Falle der Verwaltung und Instandhaltung der Immobilien<sup>34</sup>. Nach § 481 Abs 2 Satz 2 kann ein Teilzeit-Wohnrechtevertrag auch derart gestaltet sein, dass dem Verbraucher ein Recht eingeräumt wird, aus einem Bestand an Wohngebäuden ein Wohngebäude zur Nutzung auszuwählen, beispielsweise indem der Unternehmer dem Verbraucher Zugang zu mehreren Ferienanlagen einräumt (sog Floating-Timesharing)<sup>35</sup>.
- 14** In der Praxis sind verschiedene Modelle entwickelt worden, in denen Teilzeit-Nutzungsrechte an Immobilien angeboten werden. Diese bestimmen nicht nur den Inhalt des eingeräumten Time-Sharing-Rechts (Rz 15–26), sondern die Vertragsgestaltung kann auch die Haftung des Time-Sharing-Anbieters beeinflussen (Rz 27–36). Im Kern lassen sich dingliche, schuldrechtliche oder gesellschaftsrechtlich begründete Teilzeit-Nutzungsrechte an Immobilien unterscheiden<sup>36</sup>. Macht der Time-Sharing-Vertrag nicht hinreichend deutlich, welche Art der Berechtigung der Kunde erwirbt, kann darin ein Verstoß gegen das Transparenzgebot gemäß § 307 Abs 1 Satz 2 liegen<sup>37</sup>. Aus diesem Grund erscheint auch die Auffassung, jegliche Ausgestaltungsnorm eines Time-Sharing-Vertrags pauschal als Rechtskauf im Sinne des § 453 zu qualifizieren, verfehlt<sup>38</sup>. Der Verbraucher übernimmt in jedem Fall die Verpflichtung, den Gesamtpreis für das Time-Sharing-Recht zu zahlen, sowie die Kosten für die konkrete Nutzung einer Ferienimmobilie und einen Beitrag zu den laufenden jährlichen Kosten zu übernehmen.
- 15** 1. **Dingliche Modelle.** Im deutschen Recht setzt der numerus clausus des Sachenrechts **enge Grenzen** für zeitlich gesplittete dingliche Rechte. Nießbrauch und beschränkte persönliche Dienstbarkeit sind für Zwecke des Time-Sharing – unabhängig von der Möglichkeit ihrer Quotelung – schon deshalb unbrauchbar, weil sie weder übertragbar noch vererblich sind (§§ 1059, 1061, 1090 Abs 2, 1092); es fehlt ihnen daher an der wirtschaftlich erforderlichen Fungibilität<sup>39</sup>. Die zeitliche Aufteilung eines Eigentumsrechts unter mehreren Beteiligten, die jeweils periodisch befristet berechtigt sein sollen, ist wegen des Verbots der bedingten oder befristeten Auflassung bzw. Einräumung von Wohnungseigentum (§ 925 Abs 2 BGB, WEG § 4 Abs 2 Satz 2) ebenfalls nicht möglich.
- 16** a) **Bruchteilsgemeinschaft.** Zulässig ist aber, dass verschiedene Nutzer einer Ferienimmobilie sich zu einer Bruchteilsgemeinschaft zusammenschließen. Die Erwerber werden **Miteigentümer** eines Grundstücks oder eines Wohnungseigentumsrechts. Time-Sharing in Form des Miteigentums-Modells ist schlichtes Bruchteilseigentum, für das die §§ 741 ff sowie die Spezialvorschriften der §§ 1008 ff Anwendung finden. Damit kann jeder Anteilseigner über seinen Anteil frei verfügen (§ 747). Die zeitliche Beschränkung des Nutzungsrechts und die besonderen Verwaltungsanordnungen für das Time-Sharing-Objekt müssen in Form einer Nutzungs- und Verwaltungsordnung im Sinne des § 745 Abs 1 Satz 1 vereinbart werden. Eine derartige Regelung gilt auch gegenüber einem Sonderrechtsnachfolger, wenn sie als Belastung der Anteile im Grundbuch eingetragen ist, §§ 746, 1010 Abs 1<sup>40</sup>. Der spezielle „Teilzeiteffekt“ kann nur durch die fakultative Eintragung der Nutzungsordnung gemäß § 1010 Abs 1, nicht aber durch die sachenrechtlich nicht vorgesehene Eintragung eines „Teilzeiteigentums“ im Grundbuch Niederschlag finden<sup>41</sup>. Von der Konstruktion

32 BT-Drucks RegE 17/2764, S 16.

33 BT-Drucks RegE 17/2764, S 16.

34 KOM (2007) 303 endg, S 7.

35 BT-Drucks 17/2764, S 16; vgl Staud/Martinek Vorbem zu §§ 481–487 Rz 7.

36 Kappus in: v Westphalen Rz 47 ff; Mäsch DNotZ 1997, 180, 182 ff; Tönnes RIW 1996, 124.

37 Vgl zB BGHZ 106, 259, 264 f; BGH ZIP 1999, 103, 104= EwIR 1999, 129, 130 mAnm Eckert.

38 So auch Kelp, S 46, 106 f; MünchKomm/Franzen Rz 3, 10; Staud/Martinek Rz 2 sowie Vor § 481 Rz 12 ff und 15; aA Pal/Weidenkaff Rz 1; Jauernig/Berger Rz 4.

39 Mäsch DNotZ 1997, 180, 182; Tönnes RIW 1996, 124, 125.

40 Preuß JZ 1996, 371, 372 mweitNachw.

41 Preuß JZ 1996, 371, 372.

eines Teilzeit-Wohnrechtevertrags in Form eines Miteigentumsmodells hat das sog **Oberstdorfer Modell**<sup>42</sup> praktisch an Bedeutung gewonnen. Dieser Konstruktion nach bezieht sich das Bruchteilseigentum nicht auf die gesamte Time-Sharing-Anlage, sondern auf das Sondereigentum an einer bestimmten Wohneinheit<sup>43</sup>. Die einzelnen Erwerber eines Teilzeit-Wohnrechtes erhalten einen **Bruchteilseigenanteil an dem auf eine konkrete Wohneinheit bezogenen Sondereigentum**. Die Verbraucher erwerben zwar hinsichtlich des konkreten Nutzungsobjekts ein dingliches Recht, jedoch nicht hinsichtlich des zu nutzenden Zeitraums.

b) **Dauerwohnrecht**. Einem Dauerwohnrecht WEG nach § 31 stehen wegen der Zulässigkeit der Anfangs- und Endbefristung periodischer Dauerwohnrechte/Dauernutzungsrechte wechselnder Berechtigter keine materiell-rechtlichen Bedenken entgegen<sup>44</sup>. Auch die Veräußerung von Bruchteilen eines Dauerwohnrechts ist rechtlich möglich<sup>45</sup>. Das Dauerwohnrecht nach WEG § 31 ist im Gegensatz zum Wohnrecht nach § 1093 veräußerlich und vererblich (WEG § 33 Abs 1). Es ist teilbar und kann mehreren Berechtigten nach Bruchteilen zustehen<sup>46</sup>. Daher ist es auch zulässig, dass das Wohnrecht beim Time-Sharing-Modell in 52 Anteile aufgeteilt und verschiedenen Berechtigten für je eine Woche zugewiesen wird<sup>47</sup>. **17**

Ein Dauerwohnrecht nach § 1093 ist auch in der Weise zulässig, dass für mehrere Personen selbstständig inhalts- und ranggleiche Wohnrechte bestellt werden<sup>48</sup>. Eine abwechselnde Nutzung der Wohnung unter Ausschluss der Mitberechtigten ist jedoch nur möglich, wenn eine schuldrechtliche Vereinbarung über die zeitliche Zuteilung erfolgt<sup>49</sup>. Dieses Wohnungsrecht ist jedoch nicht übertragbar und nicht vererblich (§§ 1092, 1090 iVm § 1061) und daher für Time-Sharing ungeeignet. **18**

c) **Subjektiv-persönliche Reallast**. Im Wege der Bestellung einer subjektiv-persönlichen Reallast gemäß §§ 1105, 1111 ist es möglich, eine dingliche Absicherung der Nutzungsberechtigung der Ferienimmobilie für bestimmte Wochen im Jahr zu erreichen<sup>50</sup>. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass eine Gebrauchsgewährung als Inhalt der Reallast nur zugelassen wird, wenn es sich um eine Mitbenutzung des Berechtigten handelt und die Pflicht sich nicht auf bestimmte Räume bezieht, sondern nur allgemein auf Gewährung von Wohnung<sup>51</sup>. Ein Recht auf Nutzung einer bestimmten Wohnung ist also nicht als Reallast dinglich absicherbar. Nach Ansicht des BGH<sup>52</sup> würde es sich dabei nicht mehr um die Erbringung wiederkehrender Leistungen und damit nicht mehr um eine Reallast, sondern um eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit handeln. Will der Erwerber alljährlich dieselbe Wohnung nutzen, so muss eine zusätzliche schuldrechtliche Vereinbarung getroffen werden, was bei Wohnungsreallasten rechtlich zulässig ist<sup>53</sup>. Den Bedürfnissen des Time-Sharing wird gerecht, dass die Reallast grundsätzlich veräußerlich und vererblich ist<sup>54</sup>. **19**

2. **Schuldrechtliches Dauernutzungsrecht**. Bei dem schuldvertraglich ausgestalteten Time-Sharing wird dem Erwerber auf der Grundlage eines zweiseitigen Schuldvertrages ein rein obligatorischer Anspruch auf eine periodisch wiederkehrende Nutzung des Time-Sharing-Objekts in einer festgelegten oder bestimmbaren Zeitspanne und die Inanspruchnahme der für das Time-Sharing typischen Serviceleistungen gewährt<sup>55</sup>. Für die Wahl eines schuldrechtlich ausgestalteten Teilzeit-Wohnrechtevertrags sprechen die rechtstechnische Einfachheit und die privatautonome Ausgestaltungsfreiheit eines solchen Konstrukts. Nachteilig erweist sich jedoch für den Verbraucher, dass dieser im Hinblick auf die Bezahlung des Gesamtpreises vorleistungspflichtig ist und deshalb das Insolvenzrisiko des Unternehmers tragen muss<sup>56</sup>. Vertragstypologisch ist der Time-Sharing-Vertrag ein neuartiger **Typenkombinationsvertrag**, der sich vor allem aus Elementen miet-, dienst- und werkvertraglicher Art zusammensetzt<sup>57</sup>. Nach anderer Ansicht ist der schuldrechtliche Time-Sharing-Vertrag als Miet- oder Beherbergungsvertrag zu qualifizieren, je nachdem, ob neben der reinen Gebrauchsüberlassung weitere Serviceleistungen Vertragsbestandteil sind<sup>58</sup>. Jedenfalls kommt eine **20**

42 Schaaf ZIP 1984, 908, 912.

43 Mäsch DNotZ 1997, 180, 182 f.

44 LG Hamburg NJW-RR 1991, 823; Pal/Bassenge § 31 WEG Rz 2; Tonner/Tonner WM 1998, 313, 318 f.; aA Stuttgart NJW 1987, 2023.

45 BGH JZ 1996, 368, 370 f.

46 HM, vgl. BGH NJW 1995, 2637 mwN; Bäermann/Pick/Merle § 31 WEG 50; Soergel/Stürmer § 31 WEG Rz 3; MünchKomm/Engelhardt § 31 WEG Rz 5; Erman/Ganten § 31 WEG Rz 3.

47 BGH JZ 1996, 368, 370; Mäsch DNotZ 1997, 180, 184 f.

48 BGHZ 46, 253, 254= NJW 1967, 627; Pal/Bassenge § 1093 Rz 7.

49 Tonner/Tonner WM 1998, 313, 318.

50 Martinek Bd III S 274; ders ZEuP 1994, 470, 486; Gralka S 60 ff; Hildenbrand S 57 ff; Kohlhepp S 160 ff; dagegen Franzer S 138 ff.

51 MünchKomm/Joost § 1105 Rz 9 mweitNachw.

52 BGHZ 58, 57, 58; zustimmend Staud/Amann Vor § 1105 Rz 29; Pal/Bassenge Vor § 1105 Rz 3.

53 Pal/Bassenge Vor § 1105 Rz 3.

54 Pal/Bassenge § 1111 Rz 2; Staud/Amann § 1111 Rz 7.

55 Martinek ZEuP 1994, 470, 482; ders Bd III S 266; Böhrer S 3, 127.

56 MünchKomm/Franzen Rz 4.

57 Martinek ZEuP 1994, 470, 482; ders Bd III S 267 f; aA jurisPK/Tonner Rz 46.

58 Tonner Rz 66; aA Hildenbrand S 72 ff, wonach die Serviceelemente nur Nebenpflichten des Mietvertrages sind.

Bewertung als Reisevertrag gemäß § 651 a nicht in Betracht (siehe aber Rz 35)<sup>59</sup>, da insbesondere wegen der viele Jahresperioden umfassenden Gesamtverpflichtung der typologische Unterschied zu groß erscheint. Soweit das rein schuldrechtliche Nutzungsrecht zeitlich befristet ist, liegt auch kein Kauf im Sinne des § 433 Abs 1 vor, da es sich nicht um eine dauernde und endgültige Überlassung einer Sache oder eines Rechts handelt. Wird ein entsprechender Vertrag mit „Kauf eines Ferienwohnrechts“ bezeichnet, so ist dies irreführend im Sinne des UWG § 5<sup>60</sup>. Hinsichtlich der Einordnung des dem Erwerb des Time-Sharing-Rechts zugrunde liegenden Vertrags als Kauf vgl Rz 28.

- 21 3. Gesellschaftsrechtliche Gestaltungen.** Das nach § 481 Abs 2 Satz 1 ebenfalls erfasste gesellschaftsrechtlich ausgestaltete Time-Sharing ist dadurch charakterisiert, dass die Time-Sharing-Erwerber Mitglieder einer Gesellschaft sein müssen, um das Time-Sharing-Nutzungsrecht an den Ferienimmobilien zu erlangen<sup>61</sup>. Diese Time-Sharing-Variante wird in verschiedenen Gesellschaftsformen praktiziert.
- 22 a) Genossenschaftsmodell.** Beim Genossenschaftsmodell<sup>62</sup> besteht in der Regel der satzungsmäßige Zweck, die Genossen bei der Beschaffung, dem Erwerb und der Erhaltung von Ferienwohnrechten wirtschaftlich zu fördern und zu betreuen. Mit der Mitgliedschaft in der Genossenschaft, die die Ferienimmobilie unterhält und verwaltet, ist der Erwerb des Ferienwohnrechts verbunden.
- 23 b) Vereinsmodell.** Eine ähnliche Struktur besteht beim Vereinsmodell. Dabei ist umstritten, ob der Verein, der seinen Mitgliedern Teilzeit-Nutzungsrechte einräumt, ein wirtschaftlicher<sup>63</sup> oder ein nicht wirtschaftlicher<sup>64</sup> Verein ist. Problematisch sind insbesondere Konstruktionen, bei denen der Verein selbst keine wirtschaftlichen Ziele verfolgt, sondern die durch das Time-Sharing erzielten Gewinne an den Anbieter der Ferienanlage fließen. Dass ein Time-Sharing-Verein ein wirtschaftlicher Verein ist, wird vor allem im Anschluss an eine Entscheidung des BayObLG<sup>65</sup> vertreten, das einem Time-Sharing-Verein die Eintragung in das Vereinsregister mit der Begründung verweigerte, er sei als wirtschaftlicher Verein einzustufen. Das AG Hamburg<sup>66</sup> stellte bei einer Überprüfung eines Aufnahmeantrages zu einem Time-Sharing-Verein im Rahmen des AGBG fest, dass es sich in Wahrheit „nicht um einen Verein, sondern um ein Wirtschaftsunternehmen im Mantel eines Vereins“ handelt. Dementsprechend kann bei Time-Sharing im Vereinsmodell die Vereinsatzung trotz § 310 Abs 4 Satz 1 einer Inhaltskontrolle unterzogen werden, da sich die vereinsrechtliche Konstruktion bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise als bloßes Austauschverhältnis – Urlaubsunterkunft gegen Zahlung – und somit als Umgehungstatbestand im Sinne des § 306 a darstellt<sup>67</sup>.
- 24 c) Aktienrechtliches Modell.** Beim aktienrechtlichen Modell erwirbt der Kunde vinkulierte Namensaktien. Der Aktionär erhält jedoch keine Dividende, sondern sog Wohnberechtigungspunkte, die als Bezahlung für die Nutzung des Ferienobjektes eingesetzt werden<sup>68</sup>. Wegen des Verbots der verdeckten Gewinnausschüttung nach AktG § 57 kann das vereinbarte Nutzungsrecht nicht als aktienrechtliches Gewinnrecht ausgestaltet werden<sup>69</sup>. Wiederkehrende Zahlungsverpflichtungen wie alljährlich wiederkehrende Unterhaltskosten für die Ferienanlage können wegen AktG § 55 den Timeshareern/Aktionären nicht auferlegt werden<sup>70</sup>. Hierfür bedarf es dann schuldrechtlicher Überlassungsverträge<sup>71</sup>. In Deutschland ist bislang nach diesem Modell nur der Fall in Form eines Kaufs von Namensaktien an einer Aktiengesellschaft nach schweizerischem Recht (Hapimag) bekannt<sup>72</sup>, wobei die Dividende in die Gewährung von zeitlichen Wohnrechten an Objekten der Gesellschaft umgerechnet wird<sup>73</sup>.
- 25 d) GbR.** Die GbR nach §§ 705 ff kommt für Teilzeit-Nutzungsrechte an Immobilien kaum in Betracht. Da der Zweck der Beteiligung eines jeden Time-Sharers regelmäßig nur das eigene periodisch wiederkehrende Nutzungsrecht, nicht aber die Nutzungsmöglichkeit durch die anderen Erwerber ist, fehlt es in der Regel an einem gemeinsam verfolgten Zweck<sup>74</sup>. Zudem lassen sich die unbeschränkte Haftung aller Gesellschafter für rechtsgeschäftlich begründete Verbindlichkeiten

59 Tonner Rz 73, für eine entsprechende Anwendung des Reisevertragsrechts; dagegen Gralka S 83; Martinek Bd III S 282.

60 AG Ludwigshafen VuR 1996, 169, 170; Tonner Rz 66.

61 Vgl Mäsch EuZW 1995, 8, 10; Böhrer S 3, 169; Schalch S 304.

62 Vgl BGH NJW 1997, 1069; Celle NJW-RR 1997, 504; Düsseldorf NZM 2000, 568; LG Lüneburg VuR 1997, 63; Gablenz NZM 1998, 468.

63 Böhrer S 178, Pal/Ellenberger § 21 Rz 4; Hildenbrand S 110.

64 Martinek Bd III S 279 f; Tonner Rz 182.

65 BayObLGZ 1989, 124, 128 f.

66 AG Hamburg VuR 1994, 346, 351.

67 Hildenbrand NJW 1996, 3249, 3252; ders NJW 1994, 1992, 1994; AG Hamburg VuR 1994, 346, 349 f; Stuttgart VuR 1995, 267, 268; Kappus Rz 75.

68 S den Tatbestand in BFH BStBl 1993 II S 399; zu den Möglichkeiten nach deutschem Aktienrecht Hildenbrand S 110 ff.

69 MünchKomm/Franzen Rz 19.

70 Hildenbrand S 111 ff.

71 Bütter S 114; Hildenbrand S 113 ff.

72 Drasdo NJW-Spezial 2005, S 289.

73 BFH NJW 1993, S 2334.

74 Böhrer JZ 1994, 986 f, 987 mweitNachw und dem Hinweis auf denkbare Ausnahmen.

und die Instabilität der Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit der Idee des Time-Sharing nur schwer vereinbaren<sup>75</sup>.

4. **Treuhandkonstruktionen.** In der Praxis finden sich bei verschiedenen Time-Sharing-Modellen nicht selten Vertragskonstruktionen, die dazu führen, dass nicht der Erwerber Inhaber des schuldrechtlichen oder dinglichen Rechts wird, sondern ein Treuhänder, der seine Rechtsstellung aus einem Vertrag mit dem Verkäufer herleitet und die Ferienwohnrechte für diesen treuhänderisch verwaltet<sup>76</sup>. Neben dem „Kaufvertrag über ein Dauerwohnrecht“<sup>77</sup> hat der Kunde mit dem Treuhänder eine gesonderte Vereinbarung abzuschließen, die regelmäßig in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Kaufvertrag dem Kunden zur Unterzeichnung vorgelegt wird. Da die bestehenden unterschiedlichen Vertragsbezeichnungen für den Kunden hinsichtlich dessen Rechtsstellung häufig nicht klar durchschaubar sind, wurden solche Verträge gemäß § 138 Abs 1 oder über § 9 AGBG – heute § 307 Abs 1 und 2<sup>78</sup> – wegen evidenter Intransparenz für den Erwerber für unwirksam erachtet<sup>79</sup>. Dies gilt insbesondere dann, wenn dem Kunden suggeriert wird, er erwerbe eine dingliche Rechtsposition, während er in Wahrheit lediglich einen schuldrechtlichen Anspruch gegen den Treuhänder erhält<sup>80</sup>. Der BGH wertet eine dahingehende Formulklausel als überraschende Klausel gemäß § 305 c Abs 1, hält den Vertrag insgesamt aber gemäß § 306 für wirksam<sup>81</sup>. Zur Erfüllung des Vertrages muss dem Erwerber demnach das dingliche Recht übertragen werden.

#### IV. Mängelhaftung des Teilzeit-Wohnrechte-Anbieters

Für den Time-Sharing-Vertrag existieren keine speziellen gesetzlichen Gewährleistungsvorschriften<sup>82</sup>. Hinsichtlich der somit maßgeblichen Haftungsbestimmungen<sup>83</sup> ist eine vertragstypologische Einordnung des schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäfts erforderlich, wobei es entscheidend darauf ankommt, in welcher Erscheinungsform (Rz 13 ff) das Time-Sharing-Recht dem Kunden zufließen soll.

Vielfach wird der zugrunde liegende Vertrag als **Kauf** einzuordnen sein, wobei es sich – wenn Eigentum oder Miteigentum übertragen werden soll<sup>84</sup> – um einen Sachkauf oder – wie insbesondere bei Einräumung eines Dauerwohnrechts<sup>85</sup> – um einen Rechtskauf im Sinne des § 453 handeln kann. Soweit der Anbieter auch Organisations- und Serviceleistungen wie Reinigungs- und Instandhaltungsarbeiten übernimmt, sind diese als Nebenabreden einzustufen, die die vertragstypologische Einordnung als Kaufvertrag nicht beeinflussen<sup>86</sup>.

Weist das auf Grund eines Kaufvertrages erworbene Teilzeitwohnrecht einen **Mangel** auf, so kann der Erwerber gemäß §§ 433 Abs 1 Satz 2, 437 ff Nacherfüllung, Rücktritt oder Minderung und Schadens- bzw Aufwendungsersatz verlangen. Diese Ansprüche bestehen grundsätzlich unabhängig davon, ob es sich um einen Sachmangel gemäß § 434 handelt oder um einen Rechtsmangel gemäß § 435, da § 437 keine dahingehende Differenzierung trifft.

Zudem finden die im Ausgangspunkt für den Sachkauf geltenden Haftungsnormen über die Verweisung in § 453 Abs 1 für die als **Rechtskauf** einzuordnenden Teilzeit-Wohnrechte-Modelle Anwendung, wie insbesondere den Erwerb eines Dauerwohnrechts gemäß WEG § 31. Da das erworbene Teilzeitwohnrecht zumindest für einen bestimmten Zeitraum zum Besitz des Wohngebäudes berechtigt, gilt § 453 Abs 3, wonach die Sache frei von Sach- und Rechtsmängeln zu übergeben ist. Ein **Sachmangel** liegt bezüglich eines Teilzeit-Wohnrechte-Rechts zB vor, wenn eine vertraglich vereinbarte Klimaanlage fehlt. Besteht das Teilzeit-Wohnrechte-Recht **nicht**, so handelt es sich um einen **Rechtsmangel** im Sinne des § 435. Kann es allgemein auch nicht geschaffen werden oder ist dies dem Verkäufer unmöglich, so ist der Erfüllungsanspruch gemäß § 275 Abs 1

75 Reinkenhof Jura 1998, 561, 565.

76 BGHZ 125, 125, 130; BGH NJW-RR 1996, 1034; Kappus Rz 55 ff; Hildenbrand NJW 1994, 1992; ders NJW 1995, 2967, 2968; ders NJW 1996, 3249, 3253; ders Vertragsgestaltung S 134 ff, 198 ff; Jäckel-Hutmacher/Tonner VuR 1994, 8, 11; Tönnes RIW 1996, 124, 126 f.

77 Siehe auch jurisPK/Tonner Rz 57, der darin einen obligatorischen Nutzungsvertrag zwischen Unternehmer und Verbraucher sieht, auf den Mietrecht anzuwenden ist.

78 LG Dortmund VuR 1996, 208, 209; LG Hamburg NJW-RR 1995, 1078, 1079 f; LG Detmold NJW 1994, 3301, 3302.

79 Köln NJW 1994, 59; LG Köln NJW-RR 1992, 1333, 1334; LG Lübeck VuR 1994, 35; vgl auch Hildenbrand NJW 1994, 1992, 1993.

80 BGHZ 130, 150, 154 f; vgl LG Hamburg NJW-RR 1995, 1078, 1079; KG KGR 1994, 157; Jena OLG R 1995, 65.

81 BGHZ 130, 150, 154 f= NJW 1995, 2637, 2539.

82 S auch Begr RegE, BT-Drucks 13/4185 S 13, wo eine Gewährleistungshaftung des Anbieters unterstellt wird.

83 Bütter VuR 1997, 411, 413 ff.

84 BGHZ 36, 365, 368; BGH DB 1962, 1372; Pal/Bassenge § 1008 Rz 1; MünchKomm/Schmidt § 1008 Rz 1; Bärmann/Pick/Merle § 1 WEG Rz 18; Soergel/Baur § 3 WEG Rz 18.

85 BGHZ 52, 243, 248; AG Hamburg VuR 1994, 19, 29; Pal/Weidenkaff Rz 2, 3; Pal/Bassenge § 31 WEG Rz 2; Bärmann/Pick/Merle Vor § 31 WEG Rz 30.

86 Tonner Rz 167.

ausgeschlossen. Der Käufer kann die Rechte aus den §§ 280, 283 bis 285, 311 a und 326 geltend machen, Ersatz des Schadens oder vergeblicher Aufwendungen sowie Rücktritt verlangen<sup>87</sup>. Ebenfalls einen Rechtsmangel stellt die Unübertragbarkeit des Time-Share-Rechts dar.

- 31** Der Unternehmer muss dem Verbraucher umfangreiche **Informationen** gemäß § 482 Abs 1 iVm EGBGB Art 242 § 1 zur Verfügung stellen, die grundsätzlich Vertragsbestandteile werden (vgl § 484 Abs 2 Satz 1). Ist eine dieser Angaben **falsch**, so liegt ein **Sachmangel** gemäß § 434 Abs 1 Satz 1 vor, der die Rechte gemäß §§ 437 ff auslöst. Eine Unerheblichkeit des Mangels führt gemäß § 323 Abs 5 Satz 2 lediglich zum Ausschluss der Rücktrittsmöglichkeit und damit auch zum Ausschluss von Schadensersatz. Die Möglichkeit der Minderung und – bis zur Grenze der Unverhältnismäßigkeit – der Nacherfüllung bestehen weiter.
- 32** Durch den **Rücktritt** kann sich der Erwerber von einem mangelbehafteten Time-Sharing-Recht auch dann trennen, wenn die Widerrufsfristen gemäß §§ 485, 356 a iVm § 355 Abs 2 Satz 1 abgelaufen sind. Eine zeitliche Grenze ergibt sich jedoch daraus, dass die kaufrechtlichen Gewährleistungsansprüche gemäß § 438 Abs 1 Nr 3 in zwei Jahren verjähren bzw Rücktritt und Minderung nach Maßgabe des § 218 nur innerhalb von zwei Jahren wirksam sind. Sofern der Erwerber sein Teilzeit-Wohnrechte-Recht einmal jährlich nutzt, kann er also nur wegen bei den ersten beiden Nutzungen vorhandener Mängel Ansprüche geltend machen. Ist das Teilzeit-Wohnrechte-Recht dinglich ausgestaltet, so fällt der **Verjährungsbeginn** mit der Übergabe des Wohngebäudes zusammen (vgl § 438 Abs 2 Halbsatz 1). Handelt es sich um einen Rechtskauf, so beginnt die Verjährung mit dem Zeitpunkt, der einer Ablieferung entspricht<sup>88</sup>. Im Rahmen des § 453 Abs 3 ist die Besitzübergabe der abschließende Vorgang, der den Verjährungsbeginn auslöst.
- 33** Auch bei Treuhandkonstruktionen (Rz 26) liegen Kaufverträge über ein Recht (§ 453) vor<sup>89</sup>. Hierbei hat jedoch der Verkäufer seine Verpflichtungen bereits ordnungsgemäß erfüllt, wenn er dem Treuhänder und auch dem Erwerber die jeweils geschuldete Rechtsstellung übertragen hat<sup>90</sup>. Im Hinblick auf Mängel der Immobilie ist die Rechtsbeziehung zwischen dem Erwerber und dem Treuhänder maßgeblich, so dass der Time-Sharer Ansprüche gegen den Treuhänder aus schuldhafter Vertragsverletzung gemäß § 280 Abs 1 und 3 iVm § 281 wegen Schlechterfüllung des Geschäftsbesorgungsvertrages zu richten hat<sup>91</sup>.
- 34** Bei der schuldrechtlichen Einräumung eines Dauernutzungsrechts legt die geschuldete Gebrauchsüberlassung die typologische Wertung als **Mietvertrag** nahe. **Gewährleistungsansprüche** richten sich dann nach den §§ 536 ff. Auch der Gesetzgeber geht in der Gesetzesbegründung in einem anderen Zusammenhang von der Anwendbarkeit mietrechtlicher Gewährleistungsvorschriften aus<sup>92</sup>.
- 35** Nicht selten werden aber auch Serviceleistungen neben der Gebrauchsüberlassung der Wohnung geschuldet. Bei Leistungsstörungen in solchen **typengemischten Verträgen** sind die für das jeweilige Vertragselement geltenden besonderen Bestimmungen anzuwenden. Haben diese neben der Gebrauchsüberlassung selbstständige, nicht nur völlig untergeordnete Bedeutung, so kommt für die Schlechtleistung die analoge Anwendung reiserechtlicher Vorschriften der §§ 651 c ff in Betracht<sup>93</sup>. Trotz der bestehenden typologischen Unterschiede (Rz 20) erscheint eine vorsichtige Analogie möglich, da das Time-Sharing wie der Reisevertrag auf die Versorgung eines Vertragspartners mit den infrastrukturellen Grundbedingungen für einen unbeschwerten Urlaubsgenuss durch Wohnraum und Servicebeschaffung ausgerichtet ist<sup>94</sup>.
- 36** Die Einkleidung des Time-Sharing in körperschaftliche Rechtsstrukturen (Rz 21 ff) bezweckt nicht primär die Einräumung von mitgliedschaftlichen Rechten, sondern ist allein auf eine Gebrauchsüberlassung gerichtet<sup>95</sup>. Damit besteht funktional ein Äquivalent zum schuldrechtlichen Time-Sharing<sup>96</sup>, so dass bei Mängeln die insofern anzuwendenden Gewährleistungsvorschriften ebenfalls in Betracht kommen<sup>97</sup>.

87 Pal/Weidenkaff § 453 Rz 19.

88 Pal/Weidenkaff § 438 Rz 16.

89 Köln NJW 1994, 59; Hildenbrand NJW 1994, 1992, 1993 mwN.

90 AG Hamburg VuR 1994, 19, 21 f; Tönnes RIW 1996, 124, 127.

91 Tönnes RIW 1996, 124, 127.

92 Vgl BT-Drucks RegE 17/2764, S 16.

93 Bütter VuR 1997, 411, 414 mweitNachw; Martinek Bd III S 282.

94 Martinek Bd III S 282; s auch die Rspr des BGH zur Analogiefähigkeit des § 651 f in Bezug auf Ferienhausverträge, NJW 1985, 906, 907.

95 Schleswig OLGR 1996, 1; LG Darmstadt RIW 1996, 422, 424; Hildenbrand NJW 1994, 1992, 1994; Martinek Bd III S 281 will die Anwendung von schuldrechtlichen Regelungen bei mitgliedschaftlichen Modellen mangels eines Austauschvertrages ablehnen.

96 Mankowski EuZW 1996, 177, 179.

97 Schleswig OLGR 1996, 1 will hier Regeln des Kaufrechts anwenden. Allein die einmalige Vorauszahlung des gesamten Entgelts lässt aber einen Gebrauchsüberlassungsvertrag nicht zum Kaufvertrag werden; vgl auch Bütter VuR 1997, 411, 414 Rz 56.