

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.
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.

⁽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.

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 dringliches 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 auszuhandigen, 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 10 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 Modali-

täten 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.

*Im Namen des Europäischen
Parlaments*

Der Präsident
K. HÄNSCH

*Im Namen des
Rates*

Der Präsident
J. BEKHOFF

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 ihrer 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 Vertrages durch jede Vertragspartei.