

*Tekla Papp, Ph.D., Assistant Professor  
Law Faculty Szeged*

## DER TIMESHARING-VERTRAG IN UNGARN – EINE RECHTSVERGLEICHENDE ANALYSE –

1. Die Regulierung des Timesharing-Vertrages
2. Die begriffliche Analyse des Timesharing-Vertrages
3. Das Timesharing-System
4. Die Einstufung des Timesharing-Vertrages

### **1. Die Regulierung des Timesharing-Vertrages**

Das Europäische Parlament und der Rat nahm am 26. Oktober 1994 die EU-Richtlinie 94/47/EG an (Zum Schutz der Erwerber im Hinblick auf bestimmte Aspekte von Verträgen über den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien) an, da

– im Hinblick auf Timesharing-Verträge die Unterschiede zwischen den nationalen Rechtsordnungen die Funktionstüchtigkeit des Binnenmarktes behindern und den Wettbewerb verzerren können,

– die Erwerber einen hochgradigen Schutz erhalten müssen (Recht zur Informiertheit, mit entsprechender Sicherstellung des Rücktrittsrechts, Forderung zur schriftlichen Information, Verbot der Annahme von Vorauszahlungen ),

– den Verkäufern Mindestverpflichtungen vorgeschrieben sein müssen, deren Erfüllung zu gewährleisten ist,

– die Mindestbestandteile der Timesharing-Verträge festzulegen sind (siehe Anhang zur Richtlinie),

– eine gemeinsame Regelung hinsichtlich der Sprache der Timesharing-Verträge notwendig ist.

Die Richtlinie hat nicht die Absicht, eine umfassende Regelung hinsichtlich der Timesharing-Verträge zu entwickeln, ihre Geltung erstreckt sich nur auf folgende Gesichtspunkte der Rechtsharmonisierung:

- Informationen, welche die grundlegenden Bestandteile des Vertrages bilden,
- Lieferung der Informationen (Zeit, Art und Weise),
- und dem Käufer zustehende Leistungen.<sup>1</sup>

In den Mitgliedsstaaten der Europäischen Union traten bei der Kodifizierung der Timesharing-Verträge entweder der Schutz der Verbraucher (siehe Skandinavische Länder, Benelux-Staaten, Vereinigtes Königreich, Deutschland, Österreich) oder Marktumsatz- und steuerrechtliche Gesichtspunkte in den Vordergrund (siehe: Griechenland, Portugal, Spanien, Frankreich).<sup>2</sup> Ein gemeinsamer Zug der Regelungen der Mitgliedsstaaten bestand darin, dass die Realisierung der Zielsetzungen der Richtlinie 94/47/EG eine erstrangige Aufgabe darstellte. Die Formulierungen der Richtlinie wurden von den Mitgliedsstaaten fast übereinstimmend übernommen (siehe Punkt 2). Die inhaltlichen Mindestbestandteile des Timesharing-Vertrages (Daten des Verbrauchers, Kennzeichen des Nutzungsrechts, zu Lasten des Verbrauchers gehende Zahlungsverpflichtungen), die formellen Voraussetzungen (einfache Urkunde) und die Festlegung der dem Verbraucher zu übergebenden schriftlichen Informationen [im Zusammenhang mit dem Verkäufer (Unternehmen), dem Nutzungsrecht, der Immobilie, der vom Verbraucher zu zahlenden Gegenleistung, der Information über das dem Verbraucher zustehende Rücktrittsrecht und die Schlussklausel (die schriftliche Information ist Teil des Vertrages)] zeigen in dieser Hinsicht bei der Aufnahme in die Landesgesetzgebungen volle Übereinstimmung. Markantere Abweichungen zeigen sich bei der Einstufung des Timesharing-Vertrages (siehe Punkt 4) und des Zeitraums der so genannten „cooling-off period“ („Beruhigungsfrist“ des Verbrauchers: Objektives Rücktrittsrecht, das ihm nach Vertragsschluss zusteht). Diesbezüglich

- legen das holländische, finnische, irische, italienische, portugiesische, schwedische und spanische Recht eine 10tägige Rücktrittsfrist fest (gerechnet vom Tage des Vertragsabschlusses und der Übergabe eines Exemplars an den Verbraucher);

- gewährt die englische<sup>3</sup>, österreichische, deutsche und liechtensteinische Regelung dem Verbraucher 14 Tage um von seinem Rücktrittsrecht gebrauch zu machen;

- und die belgische und ungarische Kodifizierung 15 Tage.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> T. Papp: *Atypische Verträge (Atipikus szerződéssek)* (Tyras, Szeged, 2007., S. 76–77.

<sup>2</sup> [http://www.timesharingsproblems.org/Timesharing\\_GB/index.html](http://www.timesharingsproblems.org/Timesharing_GB/index.html)

<sup>3</sup> Timeshare Act 1992 (c. 35) 2. (2) a)

Im Bezug auf die Definition der Subjekte des Timesharing-Vertrages, die Formvorschriften, die inhaltlichen Bestandteile (auch hinsichtlich der Information, die einen festen Bestandteil des Vertrages bildet), das Rücktrittsrecht des Verbrauchers, das Verbot der Vorauszahlung/Anzahlung, das anzuwendende Recht besteht in Übereinstimmung zwischen der ungarischen Regierungsverordnung und der Richtlinie. Hinsichtlich des Begriffes des Timesharing-Vertrages ist die ungarische implementierende Rechtsvorschrift ausführlicher: sie erstreckt sich auch auf die Nutzung zu Urlaubszwecken und legt für den wiederholten, bestimmten Zeitraum keine Mindestdauer fest (die Richtlinie erlaubt die Feststellung eines Nutzungsrechtes von weniger als einer Woche nicht).<sup>5</sup>

Nach umfassenden Vorbereitungen hat die EU-Kommission am 7. Juni 2007 den Vorschlag<sup>6</sup> für eine Reform der Timeshare-Richtlinie vorgelegt. Die wesentlichen Inhaltsgrundlagen des Kommissionsvorschlages sind die folgenden

- der Entwurf gibt Möglichkeit für mobiles Timesharing: Teilzeitnutzungsrecht an Unterkünfte in Wohnmobilen, Hausbooten und Kreuzfahrtschiffen;
- die Mindestvertragslaufzeit wird auf ein Jahr geändert;
- die Nutzungszeit wird nicht auf einwöchige Mindestnutzung beschränkt;
- die Dauer der regulären Widerrufsfrist wird auf vierzehn (Kalender)Tage verlängert;
- der Richtlinienentwurf erfasst das Anzahlungsverbot während der Widerrufsfrist auch Zahlungen gegenüber Dritten;
- alle akzessorischen Verträge (z. B.: Tauschverträge, Kreditverträge) verlieren ihre Gültigkeit automatisch und entschädigungsfrei im Falle eines Widerrufs des Timeshare-Vertrages;
- der Verwendungsbereich der Richtlinie wird auf Verträge mit timeshare broker (der dem Verbraucher Vermittlung und Beratung beim Verkauf oder Erwerb von Timeshare-Produkten anbietet) ausgedehnt.<sup>7</sup>

---

<sup>4</sup> <http://europa.eu.int/youreurope/nav/hu/citizens/factsheets/at/consumerprotection/Timesharings/de.html>

<sup>5</sup> Papp z. W. S. 77.

<sup>6</sup> KOM (2007) 303 endg.

<sup>7</sup> C. Busch: Der Vorschlag der EU-Kommission für eine Reform der Timeshare-Richtlinie – ein richtiger Schritt auf dem Weg zur Überarbeitung des Verbraucheracquis? Zeitschrift für Gemeinschaftsprivatrecht, 1/2008., S. 13-14.; K. Schubert: Neues bei den Teilzeit-Wohnrechten (Timesharing) – Der Vorschlag der EU-Kommission für eine Reform der Richtlinie 94/47/EG, Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht, 2007., Heft 18, S. 666-669.

## 2. Die begriffliche Analyse des Timesharing-Vertrages

Unter Timesharing-Verträgen verstehen wir Verträge, die auf die Erlangung eines Teilzeitwohnrechts an Immobilien gerichtet sind. Die Vereinbarung zur Erlangung des Teilzeitnutzungsrechtes von Immobilien ist ein Vertrag auf dessen Grundlage der Verbraucher vom Verkäufer (Unternehmen) für eine Gegenleistung direkt oder indirekt für einen Zeitraum von wenigstens drei Jahren das Recht zur wiederholten Nutzung einer oder mehrerer Immobilien für einen bestimmten Zeitraum zu Urlaubs- oder Wohnzwecken erlangt. Im Rahmen des Vertrags erlangt der Verbraucher:

- ein festgelegtes (Urlaubs- oder Wohn-) Nutzungsrecht für 3 oder mehr Jahre, jedoch für einen in jedem Fall begrenzten Zeitraum,
- an einem oder mehreren Gebäuden (z.B. Hotel) und dessen Räumlichkeiten einschließlich der zusätzlichen Einrichtungen (z.B. Schwimmbad, Sauna, Tennis-, Golfplatz),
- für einen im Voraus festgelegten Zeitraum des Jahres (z.B. 1 Woche oder 10 Tage) mit sich jährlich wiederholendem Charakter (für jeweils die gleichen Tage des gleichen Monats jeden Jahres),
- vom Eigentümer der Immobilie (das kann auch der Verkäufer sein) direkt bzw. indirekt vom Verkäufer (wenn er nicht identisch ist mit dem Eigentümer der Immobilie) oder von Wiederverkäufern oder Wiederverkaufsgesellschaften (Wiederverkaufsgesellschaft mit OTE-Mitgliedschaft – Organisation for Timesharing in Europe –).<sup>8</sup>

Charakteristikum der Teilzeitkonstruktion aus *subjektiver Sicht* ist, dass die Vertragsparteien zur effektiveren Geltendmachung ihrer Interessen regelmäßig eine Organisation gründen, oder sich einer solchen anschließen (siehe Punkt 4):

- die Verbraucher gründen im Allgemeinen einen Verein, Klub oder eine Genossenschaft,
- während die Verkäufer sich in Tauschorganisationen (RCI – Resort Condominiums International, II – Interval International) organisieren.<sup>9</sup>

Der ungarischen Regelung nach ist der *direkte Gegenstand* des Timesharing-Vertrages die Übertragung des Nutzungsrechtes vom Verkäufer (Unterneh-

---

<sup>8</sup> Papp z. W. S. 63.

<sup>9</sup> L. Drábik – A. Fábrián : Fremdenverkehrs- und Timesharingtätigkeit in der EU und in Ungarn (Utazásszervezés és time sharing tevékenység az EU-ban és Magyarországon.) Ungarische Handels- und Industriekammer (Magyar Kereskedelmi és Iparkamara), Budapest, 2004., S. 81.

<http://www.tug2.net/advice/Timesharing-101.htm#mKeyTimesharingConcepts>  
<http://www.ote.hu/index.nof?o=O&k2=18&nyelvid=1&k1=3>

men) auf den Verbraucher.<sup>10</sup> Nach dem deutschen BGB ist das Wesen des Kontrakts: *das Recht verschafft...zu nutzen*.<sup>11</sup> Im holländischen, liechtensteinischen und österreichischen Recht verpflichtet sich der Verkäufer (Unternehmen) zum Überlassen des Nutzungsrechtes. Die spanischen, italienischen, portugiesischen, finnischen und schwedischen Vorschriften nutzen die allgemeine Klausel der „Erlangung des Nutzungsrechtes“. Im irischen Recht ist der direkte Vertragsgegenstand des Timesharing-Vertrages die Übertragung des Eigentumsrechtes an der Immobilie oder eines anderen Rechtes. Im belgischen Recht dagegen kann der Verbraucher einen gemeinsamen Eigentumsanteil (*right of joint ownership*) erlangen.<sup>12</sup>

*Indirekter Gegenstand* der Vereinbarung ist nach der ungarischen Regierungsverordnung das Nutzungsrecht, durch welches der Verbraucher die betreffende Immobilie (oder Teilimmobilie) jährlich für eine bestimmte Zeit besitzen, benutzen, möglicherweise nutzen (tauschen) und veräußern kann.<sup>13</sup> Die ungarische Rechtsvorlage bezeichnet einen Zeitraum von wenigstens 3 Jahren und eine wiederholte Nutzungsrechtserlangung. Auch die Mitgliedsstaaten der Europäischen Union regeln – der Richtlinie entsprechend – einen Zeitraum von mindestens 3 Jahren und eine zeitweise (im allgemeinen jährlich) wiederkehrende Nutzung.<sup>14</sup> Die weitläufige Formulierung der Rechtsvorschriften hinsichtlich der Periodizität der Teilzeit wurde von der Praxis mit einem „ausgeprägteren“ Inhalt erfüllt: es wurde nicht nur die Möglichkeit der jährlichen Rotation geschaffen, sondern zum Beispiel

– kann das Nutzungsrecht einer im Voraus bestimmten Woche alle zwei Jahre (*biennial*), und zwar in ungeraden Jahren (*odd year usage*), oder in geraden Jahren (*even year usage*) in Anspruch genommen werden;

– oder der sogenannte beschleunigte Verbrauch (*accelerated use*), wenn das Nutzungsrecht in einem kürzeren Zeitraum als erworben, ausgeübt wird (wenn der Verbraucher für 10 Jahre jährlich 1 Woche Urlaubsnutzungsrecht erlangt, dann kann er bei dieser Nutzungsart – abhängig von der freien Kapazität der Ferienanlage - über 5 Jahre 2 Wochen, oder über 2 Jahre 5 Wochen jährlich Urlaub machen);

<sup>10</sup> Papp z. W. S. 66. Regierungsverordnung 20/1999. (II.5.) § 3.

<sup>11</sup> § 481 Begriff des Teilzeit-Wohnrechtervertrags

<sup>12</sup> <http://europa.eu.int/youreurope/nav/hu/citizens/factsheets/at/consumerprotection/ Timesharings/de.html>

<sup>13</sup> Regierungsverordnung 20/1999. (II.5.) § 7. Abs. (1) Punkt c, und k, Papp z. W. S. 66.

<sup>14</sup> <http://europa.eu.int/youreurope/nav/hu/citizens/factsheets/at/consumerprotection/ Timesharings/de.html>

– oder das jährlich zur gleichen Zeit am gleichen Ort ausgeübte Nutzungsrecht (*fixed unit*).<sup>15</sup>

Hinsichtlich der Zeitspanne der jährlichen Ausübung des wiederholten Nutzungsrechts haben die Mitgliedsstaaten der Union im Allgemeinen das in der Richtlinie festgelegte Intervall von mindestens einer Woche übernommen. Eine Ausnahme bildet hier zum Beispiel die ungarische, liechtensteinische, englische<sup>16</sup>, österreichische, deutsche und spanische Regelung.<sup>17</sup> Die Timesharingpraxis kennt:

a) ein einwöchiges, jährlich wahrnehmbares Nutzungsrecht, das

- sich nach der Kalenderwoche richtet (*interval*),
- ein fester Zeitpunkt ist (*fixed week*),
- eine variable Wocheneinteilung hat (*floating*), wobei nur die Feriensaison (Haupt-, Vor-, Nachsaison und außerhalb der Saison) innerhalb dieser die Kalenderwoche jedoch nicht im Vorhinein festgelegt ist,

- eine flexible Einteilung hat: entweder kann der Verbraucher den jährlich wahrnehmbaren Zeitpunkt entsprechend der vorher festgelegten Regeln bestimmen (*flex time*), oder der Wert des vom Verbraucher erlangten Nutzungsrechts wird in Punkten ausgedrückt und so können Zeitpunkt und Zeitdauer (im allgemeinen auch der Ort) der Wahrnehmung des Rechts nach Bedarf verändert werden (*points*),

- angesammelt ist (*accrued weeks*), weil der Verbraucher sein Nutzungsrecht über Jahre nicht wahrgenommen hat (und die Wochen in der Tauschorganisation „deponierte“) und die angesammelten Wochen auf einmal in Anspruch nehmen möchte;

- *week53*: diese ist eine solche Woche, die sich durchschnittlich 5-7 jährlich sammelt (das Jahr besteht nicht aus  $52 \times 7 = 364$  Tagen, sondern  $365/366$  Tagen), der Entwickler der Immobilie verfügt darüber, seine freie Platz- und Zeitkapazität gebraucht;

b) eine Bonuszeit (*bonus time*), wenn der Verbraucher sein Nutzungsrecht über die bereits in Anspruch genommene einwöchige Nutzungsperiode hinaus – in Abhängigkeit von der freien Kapazität der Ferieneinrichtung – als Mehrberechtigung wahrnehmen kann;

c) ein vierteljähriges, für 3 Monate geltendes Nutzungsrecht (*quarter-share*), das auf Rotationsbasis in Anspruch genommen werden kann: immer in einem anderen Quartal des Jahres.<sup>18</sup>

---

<sup>15</sup> <http://ote.hu/index.nof?o=O&k2=18&nyelvid=1&k1=3>

<sup>16</sup> Timeshare Act 1992 (c. 35) 1. (2) b)

<sup>17</sup> <http://europa.eu.int/youreurope/nav/hu/citizens/factsheets/at/consumerprotection/ Timesharing/de.html>

<sup>18</sup> <http://ote.hu/index.nof?o=O&k2=18&nyelvid=1&k1=3>

Gemeinsames Charakteristikum der europäischen Timesharing-Regelung ist die Vermarktbarkeit und der entgeltliche Erwerb des den indirekten Vertragsgegenstand bildenden Nutzungsrechts, welches sowohl Wohn-, als auch touristischen Zwecken dienen kann (letzteres ist allgemein verbreitet, weshalb Timesharing auch häufig mit dem Ferien- oder Urlaubsrecht gleichgesetzt und nur so apostrophiert wird).<sup>19</sup>

Hinsichtlich des durch den Timesharing-Vertrag erworbenen speziellen Nutzungsrechtes lassen sich neue Tendenzen aufzeigen:

a) einerseits wird Timesharing auch als Teilelement der Gesamtheit mehrerer Fremdenverkehrsdienstleistungen qualifiziert (siehe das Urteil des Europäischen Gerichtshofes zur Travel Vac Sache),<sup>20</sup>

b) andererseits kann sich die Rechtspraxis nicht mehr nur auf Immobilien, sondern auch auf bewegliche Dinge richten: dem amerikanischen Beispiel folgend gibt es im Vereinigten Königreich bereits die Möglichkeit zum geteilten, zeitlich periodifizierten Eigentum an einem Luxusauto („*I own a Ferrari/Bentley/Hummer/Rolls-Royce*“), einer Luxusyacht oder einem Flugzeug im Rahmen eines Timesharing-Vertrages (*fractional ownership*), oder zu deren mit dem in Luxushotels wahrnehmbaren Teilnutzungsrecht verbundenen Nutzung.<sup>21</sup>

### 3. Das Timesharing-System

In Ungarn sind die verbreitetsten Erscheinungsformen der Timesharing-Konstruktion die Genossenschaft (a), die Aktiengesellschaft (b) und die indirekte Formation (c).

a) Die Genossenschaftsform verbreitete sich ab dem Ende der 70-er Jahre (z.B. Hegyvidéki SCH Szövetkezeti Üdülőszálloda-lánc/Genossenschaftliche Ferienhotelkette Bergland). Bei der Genossenschaft steht dem Mitglied ein jährliches Nutzungsrecht an dem im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Ferienhaus, für einen in den Statuten festgelegten Zeitraum zu. Dieses Nutzungsrecht ist vererbbar, verschenkbar und verkaufbar.<sup>22</sup> Die als Beispiel angeführte Genossenschaft (Hegyvidék Üdülőépítő és Fenntartó Szövetkezet, illetve Szövetkezeti Üdülőszálloda-lánc) verkauft zweierlei Ferienhaus-

<sup>19</sup> <http://ote.hu/index.nof?o=O&k2=18&nyelvid=1&k1=3>

<sup>20</sup> C-423/97, Travel Vac S.L. v M.J.A. Sanchis

<sup>21</sup> Luxusautos im Teileigentum. Ein gemeinsamer Traum (Luxusautók rész tulajdonban. Közös álom.) HVG, 2004. dec. 25., S. 52–53.

G. Nagy: Ferienklubs für Reiche. Teilzeitluxus. (Nyaralóklubok gazdagoknak. Részidős luxus.) HVG 2005. jun. 11., S. 34–37. Gemeinsames Privatflugzeug auf Eroberungsfeldzug (Hódit a közös magánrepülő) (<http://www.deluxe.hu/cikk.php?article=591&pat=14>, 2005.jun.15.)

<sup>22</sup> Papp z. W. S. 74. Gesetz CXV/2004, § 13

nutzungen mit zeitlicher Einteilung: ein inländisches, ewiges Nutzungsrecht sowie ein erweitertes ewiges Nutzungsrecht für mindestens 7 Nächte (zusammen mit einer RCI Klubmitgliedschaft).<sup>23</sup>

b) Die Verwendung der Gesellschaftsform der Aktiengesellschaft (durch „Timesharing-Aktien“ z.B.: Abbázia Rt., Petneházy Rt.) verbirgt kompliziertere rechtliche Systeme:

ba) Die AG (rt.) ist der Eigentümer der Immobilie (des Feriendorfes) und dessen Mieter ist eine GmbH, die als Mieter berechtigt ist im Rahmen des Mietrechts das Nutzungsrecht mit zeitlicher Einteilung zu verkaufen. Der Verbraucher hat die Möglichkeit zum Erwerb des Nutzungsrechtes im Rahmen des Teilnutzungsvertrages durch den Kauf von Aktien: Der Gegenwert des Nutzungsrechtes wird durch den Erwerb von Dividendenvorzugsaktien entrichtet. Der Aktionär, der Verbraucher kann jedoch die Festlegung und Änderung der Nutzungsgebühr nicht beeinflussen: dies ist eine nicht in den Geltungsbereich der Hauptversammlung verwiesene Frage, sondern wird vom Vorstand der AG entschieden.<sup>24</sup> Die Konstruktion steht aus rechtlicher Sicht auf „schwachen Beinen“, wenn die dem Verbraucher – als Aktionär– durch die Aktie zustehende Dividende das Timesharing selbst ist, weil die Aktie kein Wertpapier ist, welches eine dingliche Berechtigung (im gegebenen Fall die Nutzung einer Ferieneinheit), sondern Mitgliedsrechte verkörpert.<sup>25</sup> Eine rechtmäßigere Variante liegt vor, wenn der Betreiber (oder Eigentümer) der Immobilie sein Kapital über den Aktienkauf aufbringt (oder ergänzt) und daneben mit dem Verbraucher auch gleichzeitig einen Nutzungsvertrag (dessen Vorbedingung der Kauf der Aktie ist), abschließt. Die Inanspruchnahme des Timesharrings selbst erfolgt im allgemeinen entsprechend der Regierungsverordnung im Rahmen des Nutzungsvertrages. Es ist rechtlich jedoch beunruhigend, dass die Aktionäre der Aktiengesellschaft (die Timesharing-Berechtigten) keinen Einfluss auf die Arbeit der AG und die Festlegung und Änderung der Timesharing-Bedingungen haben, weil sie über ihre erworbenen Aktien nur begrenzte Mitgliedschaftsrechte in einer „Zwangslage mit Warenkopplung“ (auf eine andere Weise hätten sie keine Berechtigung zur Teilzeitnutzung erwerben können) wahrnehmen können.

bb) Eine einfachere Erscheinungsform der oben beschriebenen rechtlichen Lösung liegt vor, wenn das gleiche Rechtssubjekt (Aktiengesellschaft) der Eigentümer, Besitzer und Betreiber (der Ferienanlage) ist und mit den Verbrauchern, die eine bestimmte Zahl von Aktien zu einem bestimmten Wert zeichnen, oder – nach Abschluss der Zeichnungsfrist – kaufen, direkt (ohne

---

<sup>23</sup> 154/1999. VJ (Beschluss der Wettbewerbsaufsicht)

<sup>24</sup> 59/2001. VJ

<sup>25</sup> Gesetz CXLIV/1997 § 179 Gesetz IV/2006. § 177



Zwischenschaltung eines „Mieters“) einen ermäßigten Mietvertrag – auf 99 Jahre – abschließt.<sup>26</sup>

bc) Aus der Sicht des Verbrauchers ist die vielleicht geeignetste Art des Erwerbs von Timesharing, wenn eine Wirtschaftsgesellschaft den ½ ideellen Eigentumsanteil an der Immobilie (am Feriendorf) erwirbt und den anderen ½ ideellen Eigentumsanteil die von ihr zu gründende Aktiengesellschaft von dem aus der Aktienzeichnung stammenden Grundkapital zu einem, dem geplanten gezeichneten Kapital entsprechenden Kaufpreis kauft. Rechtstechnisch ist dies auch ein Vorvertrag zum Aktienkauf und wird in Verbindung mit einem Immobiliennutzungsvertrag abgewickelt. Nach der Abwicklung des Geschäfts wird die Aktiengesellschaft aufgelöst, ihr Kapital wird unter den Aktionären im Verhältnis zum Nennwert ihrer Aktien aufgeteilt. Gleichzeitig mit der Aufteilung wird mit einer untereinander zu diesem Zweck geschlossenen Vereinbarung gemeinsames Eigentum gebildet und die Appartementanteile werden ins Grundbuch eingetragen. Die Wirtschaftsgesellschaft übernimmt dabei die profitorientierte, hotelgemäße Betreuung und Wartung der Ferienanlage. Um dies zu gewährleisten wird für den Eigentumsanteil der Wirtschaftsgesellschaft zugunsten der Timesharing-Berechtigten eine Hypothek festgelegt.<sup>27</sup>

c) Im Rahmen der indirekten Formation treten die Timesharing-Verkäufer – die kein Eigentum an der betreffenden Immobilie besitzen– die Agenturen und Agenten in Verbindung mit dem Verbraucher.<sup>28</sup> Für die Abwicklung des Timesharing-Verkaufs halten wir den selbständigen Handelsagentenvertrag zwischen Immobilien-eigentümer und Agenten für geeigneter als ein Auftrags- oder Kommissionsrechtsverhältnis.

Die dominanten ungarischen Timesharing-Firmen gründeten 1994 (mit 11 Mitgliedern) den Ungarischen Timesharing Bund, der 2001 in eine Vereinigung mit Informations- und Orientierungszielen umgestaltet wurde.<sup>29</sup> Im Rahmen der Europäischen Timesharing Organisation (Organisation for Timesharing in Europe, OTE) nahm die ungarische Fraktion im Herbst 2003 ihre Arbeit auf.<sup>30</sup>

Das Timesharing-System ist hauptsächlich geeignet Urlaubsansprüche zu befriedigen: im allgemeinen kann ein Urlaubsrecht für ein Intervall von einer Woche erworben werden, das im Tauschsystem mit maximaler räumlicher und zeitlicher Flexibilität verwendet werden kann. Vor dem Beitritt zum Tauschsystem ist es – im Interesse der besseren „Umtauschbarkeit“ des Tauschwertes –

---

<sup>26</sup> 45/1998. VJ

<sup>27</sup> 247/1995. VJ

<sup>28</sup> Papp z. W. S. 75.

<sup>29</sup> Drábik. – Fábán z. W. S. 79–80.

<sup>30</sup> <http://www.ote.hu/index.nof?o=O&k1=5&nyelvid=1>

zweckmäßig abzuwägen, wo ein Ferienwohnrecht für eine wie große und welche Dienstleistungen bietende Immobilie für welche Saison, wie oft und für wie viel Zeit jährlich, erworben werden kann. Zur Jahrtausendwende beteiligen sich bereits 5400 Ferienanlagen aus 90 Ländern an dem Tauschnetz. Die beiden größten Tauschorganisationen sind Resort Condominiums International (RCI) und Interval International (II); bei diesen wird der Verbraucher durch den Timesharing-Kauf automatisch zum „Klubmitglied“ der Tauschorganisation.<sup>31</sup> Sitz von RCI ist London, in Europa werden vier regionale Zentren betrieben. Ungarn gehört – zusammen mit Deutschland, Österreich, der Schweiz, den skandinavischen Staaten, Finnland, Russland, Tschechien, Polen, Slowenien und Kroatien – zur Münchner RCI Consulting Vertretung.<sup>32</sup>

Der Wunsch der Verbraucher nach größerer Abwechslung hatte zuerst die Entwicklung der Tauschsysteme, später der auf Punkten basierenden Feriensysteme zur Folge.<sup>33</sup> So kann im Timesharing-System das erworbene Urlaubsrecht auf zwei Arten genutzt werden:

– durch den Urlaubstausch (Klubmitglieder tauschen durch Wahl aus dem Tauschfond ihre Wohnrechte gegen solche an einem anderen Ort und/oder zu einer anderen Zeit),

– oder mit Punkten (den Wert des Ferienwohnrechts ausdrückendes „Zahlungsmittel“), wobei der Verbraucher im Rahmen der ihm zur Verfügung stehenden Punktemenge eine Ferienanlage (Teilanlage) am ihm passenden Ort und zur passenden Zeit reservieren kann. Die Nutzung des Ferienwohnrechts geht auch mit Kosten einher: außer dem einmaligen Eintrittspreis in das System müssen ein jährlicher Mitgliedsbeitrag und Bearbeitungskosten gezahlt werden.<sup>34</sup>

Die Timesharing-Branche – in der weltweit bereits 4000 Firmen tätig sind – hat einen Profilwechsel durchgemacht:

– einerseits finden sich unter den 40 bedeutendsten Timesharing-Firmen auch 6 führende Hotelbetriebe (z.B.: Four Seasons, Hilton, Ramada, Hyatt),<sup>35</sup>

– andererseits bieten die Tauschorganisationen ihren Klubmitgliedern oft auch vergünstigte Reisedienstleistungen (Reiseversicherungen, Flugtickets, Mietwagen usw.).<sup>36</sup>

– drittens traten die an Ferienparks und Bäderkomplexen angeschlossenen Timesharings in den Vordergrund.

---

<sup>31</sup> Papp z. W. S. 76.

<sup>32</sup> Drábik – Fábrián z. W. S. 81.

<sup>33</sup> <http://www.ote.hu/index.nof?o=O&k1=5&nyelvid=1>

<sup>34</sup> Papp z. W. S. 76.

<sup>35</sup> Drábik – Fábrián z. W. S. 14.

<sup>36</sup> <http://www.ote.hu/index.nof?o=O&k1=5&nyelvid=1>

Das sich immer stärker ausweitende Timesharing-Netz wurde zu einer dominanten Art des Tourismus. Durch seine Flexibilität und die Einhaltung der Rechtsvorschriften wurde es zu einer von den Verbrauchern immer öfter in Anspruch genommenen Möglichkeit.

#### 4. Die Einstufung des Timesharing-Vertrages

Die Richtlinie 94/47/EG stellt sich nicht die Regelung der rechtlichen Grundlagen der Timesharing-Verträge zum Ziel und stellt fest, dass die Rechtsnatur der den Gegenstand des Vertrages bildenden Rechte in den einzelnen Mitgliedsstaaten wesentlich voneinander abweicht. Die Richtlinie ordnet die Timesharing-Vereinbarung – hauptsächlich wegen der Übertragung des Nutzungsrechtes und der Zahlungsarten – nicht den Mietverträgen zu.<sup>37</sup>

Die mit Timesharing zusammenhängende internationale Fachterminologie erwähnt drei rechtliche Varianten: das Eigentumsrecht (a), das Mietrecht (b) und das spezielle Nutzungsrecht (c). (*The timeshare is somewhere between ownership and renting* ≈ Timeshare bewegt sich irgendwo zwischen Eigentum und Miete).<sup>38</sup>

a) Im Wesen des Timesharings werden durch die Gleichsetzung mit dem Eigentumsrecht folgende Unterscheidungen vorgenommen:

aa. *deeded property*, was ein im Land seiner Lage in eine öffentliche, beglaubigte Registratur eingetragenes und marktfähiges (vererbbares, verkaufbares, verschenkbares, vermietbares) Immobilieneigentum darstellt;

ab. *fee simple*-, was für den Berechtigten ein Teilzeitrecht bedeutet, bei dem er für einen bestimmten Zeitraum bezüglich eines bestimmten Appartements über ein marktfähiges Eigentumsrecht verfügt (das ist ein ideeller Eigentumsanteil, der nicht nur hinsichtlich der Fläche – ein Appartement –, sondern auch im zeitlichen Sinne – zeitweise wiederkehrendes Intervall – auf einem gemeinsamen Eigentum basiert);

b) wo der Eintritt und die Eintragung des Timesharing als Eigentumsrecht nicht möglich ist, wird die Nutzung der Immobilie entweder durch Mietrecht (*lease, leasehold*),

c) oder durch ein spezielles Nutzungsrecht (*right-to-use, RTU*) gewährleistet; diese beiden letzteren Rechte sind ebenfalls marktfähig und können für einen längeren Zeitraum, aber immer für eine bestimmte Zeit (im Allgemeinen für 20–99 Jahre) begründet werden.<sup>39</sup>

---

<sup>37</sup> Papp z. W. S. 64. Punkte 3., 4., und 5. der Präambel der Richtlinie 94/47/EG

<sup>38</sup> <http://www.timesharingsproblems.org/TimesharingGB/index.html>

<sup>39</sup> <http://www.ote.hu/index.nof?o=O&k2=18&nyelvid=1&k1=3>

Im Vereinigten Königreich kann Timesharing nicht auf dem Eigentumsrecht beruhen, trotzdem werden die Verbraucher (die Timesharing-Berechtigten) in der Gesamtheit und als Gruppe hinsichtlich der rechtlichen Beurteilung mit irreführenden Bezeichnungen versehen: *Vacation Ownership* (Ferieneigentum), *Fractional Ownership* (Teileigentum), *Homeowners Association* (Vereinigung/Gruppierung von Haus/Immobilieeigentümern). Die Timesharing-Halter vereinen sich in *Vacation* (Ferien-), oder *Members'* (Mitglieder-), oder *Proprietary* (Eigentümer-) Klubs und übertragen die Verwaltung und Betreuung der Immobilie einem *Trust*.<sup>40</sup> (*Timeshare rights acquired as the result of share ownership and timeshare rights under collective investment schemes.*)<sup>41</sup> In Spanien hat sich das sogenannte *escritura*-System (*Owners Community/ Club* ≈ Gemeinschaft/Klub der Eigentümer) entwickelt, welches auf dem Eigentum am Ferienrecht (*propiedad*) basiert.<sup>42</sup> In Belgien gelten die Timesharing-Berechtigten als gemeinschaftliche Eigentümer.<sup>43</sup> Nach dem deutschen BGB kann das Recht ein dingliches oder anderes Recht sein, insbesondere auch durch eine Mietgliedschaft in einem Verein oder einen Anteil an einer Gesellschaft eingeräumt werden.<sup>44</sup> Das österreichische und liechtensteinische Recht kategorisiert Timesharing als *Teilzeitwohnrecht/Teilzeitnutzungsrecht*. In allen zwei Ländern kann dieses spezielle Nutzungsrecht als dingliches Recht, sonstiges (Schuld-) Recht, Mitgliedschaft in einer Vereinigung und auch als Beteiligung an einer Gesellschaft erscheinen. In Holland kann Timesharing dingliches Recht (Eigentumsrecht oder Nutzungsrecht) und auch Personenrecht sein: Mitgliedschaft in einer Vereinigung oder Beteiligung an einer Gesellschaft. Die irische rechtliche Bestimmung erwähnt das Eigentumsrecht bzw. sonstiges Recht (ohne letztere Kategorie genau zu bestimmen). In Portugal wird zwischen dem zeitweiligen Nutzungsrecht mit Sachenrechtcharakter (*DRHP, direito real de habitação periódica*) und dem Teilzeitnutzungsrecht (*DRT, direito de habitação turística*) unterschieden. In Frankreich ist die Konstruktion der Aktiengesellschaft verbreitet:<sup>45</sup> die Timesharing-Berechtigten sind Vorzugsaktionäre der Gesellschaft. In Schweden, Finnland und Italien wird Timesharing als eine spezielle Berechtigung im dinglichen Recht angesehen.<sup>46</sup>

---

<sup>40</sup> <http://www.ote.hu/index.nof?o=O&k2=18&nyelvid=1&k1=3>

<http://www.tug2.net/advice/Timesharing-101.htm#KeyTimesharingConcepts>

<sup>41</sup> 1997 No. 1081 Consumer Protection The Timeshare Regulation 1997 Explanatory Note

<sup>42</sup> <http://www.ote.hu/index.nof?o=O&k2=18&nyelvid=1&k1=3>

<sup>43</sup> <http://www.timesharingsproblems.org./TimesharingGB/index.html>

<sup>44</sup> § 481 Abs. (1)

<sup>45</sup> R. Neises: Zur Umsetzung der Time-Sharing-Richtlinie in Frankreich, *Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht*, 1999., Heft 8, S. 338.

<sup>46</sup> <http://europe.eu.int/youreurope/nav/hu/citizens/factsheets/at/consumerprotection/ Timesharings/de.html>

Die ungarische Regierungsverordnung über Verträge zum Erwerb des zeitlich geteilten Nutzungsrechtes an Immobilien lässt die Frage über den Charakter des durch den Vertrag erworbenen Rechts unentschieden: es kann sowohl ein spezielles Nutzungsrecht<sup>47</sup> als auch ein Eigentumsrecht sein.<sup>48</sup>

Die Konzeption des neuen ungarischen ZGB apostrophiert den Timesharing-Vertrag als spezielle Schuld, die neben dem Schuldcharakter auch sachenrechtliche und zivilrechtliche Gesellschaftselemente enthält. Auf dieser Grundlage betrachtet der Gesetzgeber diesen als sowohl unter die Schuldrechtsregelungen als auch unter die speziellen Verordnungen des Sachenrechts einordenbar.<sup>49</sup>

Von anderen Rechtsgebieten treffen nur das Finanzrecht und das Wettbewerbsrecht auf die Timesharing-Konstruktion zu:

– das Finanzrecht qualifiziert das durch den Timesharing-Vertrag erworbene Nutzungsrecht als Recht mit Vermögenswert, ohne dessen Wesen, den Charakter zu klären,<sup>50</sup>

– im Wettbewerbsrecht wird der Versuch gemacht, Timesharing in Zivilrechtskategorien einzupassen: eine Nutzung von Eigentum an Immobilien bei der die Miteigentümer dieses zeitlich untereinander aufteilen, was deshalb als beschränkte Nutzung von Teileigentum gilt.<sup>51</sup>

In der ungarischen Praxis kann der Timesharing-Vertrag zu gemeinsamem Eigentum, Nießbrauch, Miete, Gesellschaftsbeteiligung und auch zu Genossenschafts- oder Vereinsmitgliedschaft führen. In Fremdenverkehrsanzeigen wird Timesharing meistens als „Teilzeitmiete“, „Dauermietvertrag“ bzw. „langfristiges Mietrecht“ bezeichnet.<sup>52</sup>

In der ökonomischen Fachliteratur ist eine Einstufung zu finden, die Timesharing als dingliches Nutzungsrecht behandelt, mit der Begründung, dass es die Befriedigung von Bedürfnissen unterstützt, also an das Ding (als qualitative Eigenschaften des Gebrauchsgegenstandes) gebunden und kein Wertrecht ist, wie das Eigentumsrecht und das Pfandrecht.<sup>53</sup>

Unsere Meinung stimmt mit dem Standpunkt von Lajos Vékás überein, der die Vertragsseite in den Mittelpunkt stellt (entsprechend der Richtlinie und der Regelung der Regierungsverordnung): das durch den Timesharing-Vertrag abgedeckte Rechtsverhältnis ist eine spezielle Nutzungsschuld, die sowohl sachen-

---

<sup>47</sup> Regierungsverordnung 20/1995. (II.5.) § 2. Punkt a)

<sup>48</sup> Regierungsverordnung 20/1995. (II.5.) § 7. Punkt c)

<sup>49</sup> Papp z. W. S. 64.

<sup>50</sup> 87/2001. Fragen der Rechnungsführung

<sup>51</sup> 247/1995. VJ, 142/2001. VJ

<sup>52</sup> Papp z. W. S. 64.

<sup>53</sup> Drábik – Fábrián z. W. S. 66.

rechtliche als auch GbR (Gesellschaft des bürgerlichen Rechts) Elemente beinhaltet.<sup>54</sup>

Unserer Ansicht nach:

– ist der sachenrechtliche Charakter des Timesharing stärker, wenn das spezielle Nutzungsrecht auf gemeinsamem Eigentum oder gemeinsamer Nutzung basiert,

– ist der GbR-Charakter dominanter, wenn die Mitgliedschaft in einer Organisation die Grundlage bildet, so dass die stärkste Betonung immer auf der Vertragsbeziehung der Parteien liegt.<sup>55</sup>

---

<sup>54</sup> Papp z. W. S. 64.

<http://www.ajk.elte.hu/TudomanyosProfil/hallgatoktevekenysege/tdk/pjerkönyv2001/VekasLajos.html>

<sup>55</sup> Papp z. W. S. 64.

*Dr Tekla Pap, docent  
Pravnog fakulteta u Segedinu*

## **Timesharing ugovor u Mađarskoj – Uporednopravna analiza**

**Sažetak:** *Autor anaizira četiri aspekta ugovora u timesharing-u: 1. Pravna regulativa (u evropskom komunitarnom pravu i nacionalnim pravima) 2. Pojmovna analiza timesharing ugovora 3. timesharing-sistem i 4. Afirmacija ugovora.*

*Evropski parlament i Savet su 24. oktobra 1994. godine usvojili Smernicu br. 94/47/EZ o zaštiti sticalaca u pogledu određenih aspekata kod ugovora o korišćenju prava na nepokretnostima na određeno vreme. Konstatuje se razlika između nacionalnih pravnih sistema i zajedničkog evropskog tržišta, koji sprečavaju funkcionisanje zajedničkog tržišta i ugrožavaju slobodnu konkurenciju. Sticalac prava privremenog korišćenja nepokretnosti, zasnovan ugovorom o timesharing-u bi trebalo da ima najvišu pravnu zaštitu (pravo na informaciju, obezbeđenje prava povraćaja u pređašnje stanje) a isto tako i prenosilac prava privremenog korišćenja ima pravo na obezbeđenje naknade za ustupanje. Zbog razlika u nacionalnim zakonodavstvima neophodno je propisivanje minimuma ovog ugovora na evropskoj razini. Sama Smernica je imala nameru da sveobuhvatno uredi ugovor o timesharing-u, posebno u pogledu bitnih elemenata ugovora, prava na informisanje i zaštite sticaoca prava korišćenja. Postoje različite koncepcije nacionalnih zakona u pogledu pitanja kodifikacije ovog ugovora. Neki ga smeštaju u kontekst prava zaštite potrošača (npr. skandinavske zemlje, Engleska, SR Nemačka ili Austrija), drugi u domen poreskog prava (kao što su Grčka, Portugal, Španija ili Francuska). U nacionalnim pravima postoje razlike u pogledu forme, bitnih elemenata, stranaka ovog ugovora, ali i u pogledu prava potrošača na povraćaj u pređašnje stanje.*

*Ugovor o timesharing-u ima značaj pre svega u domenu ustupanja prava na privremeno korišćenje turističkih objekata.*

**Ključne reči:** *timesharing, pravo na korišćenje nepokretnosti na određeno vreme na osnovu ugovora, nacionalna prava i komunitarno pravo*

*Tekla Papp, Ph.D., Assistant Professor  
Szeged School of Law*

## **Timesharing Contract in Hungary – a Comparative Survey**

### ***Abstract***

In present paper the author analyses four aspects of timesharing contract: 1. Applicable law (in European Union law and national legislation) 2. The Notion of Timesharing 3. System of Timesharing 4. Recognition of contract.

The European Parliament and Council have on 24th October, 1994 adopted the Directive 94/47/EC on the protection of purchasers in respect of certain aspects of contracts relating to the purchase of the right to use immovable properties on a timeshare basis. The aim of the Directive was to bridge the existing differences between national legislations in respect of this contract that are likely to create barriers to the proper operation of the internal market and distort the competition. The purchasers of an immovable property ought to enjoy the highest standards of legal protection (right to information on the constituent parts of contract, right to restitution), just as the vendors are entitled to collect payment for the transferred rights. Since the legal nature of the rights subject of timesharing contracts varies considerably from one Member State to another, it proved necessary to establish a minimum basis of common rules. The Directive itself has the aim to bring under overall regulation the timesharing contract, especially in respect of its essential elements, purchaser's right to information and protection of his interest in property.

The Member States took different paths in respect of implementation of this contract in the national legislation. Some included it in the branch of consumer protection law (for instance, Scandinavian countries, United Kingdom, Germany or Austria), while others in the domain of tax law (such as Greece, Portugal, Spain or France). There are, however, differences at national level for example in respect of form and essential elements, parties to the contract or consumers' right to restitution.

The timesharing contract has its most important role in transfer of rights to temporary use of touristic facilities.

Key words: timesharing, purchase of the right to use immovable properties on a timeshare basis, national legislation and EU law.