

# Tekla Papp

## Der Timesharing-Vertrag in Ungarn

### I. Vertragsinhalt

Der Timesharing-Vertrag ist ein auf Erwerb eines zeitlich geteilten Nutzungsrechts an Immobilien gerichteter Vertrag, auf dessen Grundlage der Verbraucher vom Unternehmer gegen ein Entgelt direkt oder indirekt für einen Zeitraum von mindestens drei Jahren das Recht erlangt, eine oder mehrere Immobilien wiederholt, für einen festgelegten Zeitraum zu Erholungs- oder zu Wohnzwecken zu nutzen.<sup>1</sup> Festzulegen ist der Zeitraum, in dem das Nutzungsrecht in Anspruch genommen werden kann – z.B. eine Woche oder zehn Tage jeweils im selben Monat in einem Kalenderjahr. Es kann sich auf ein oder mehrere Gebäude (z.B. eine Hotelanlage) und die hierzu gehörenden Einrichtungen (Schwimmbad, Sauna, Tennis-, Golfplatz) beziehen. Es kann vom Eigentümer der Immobilie (Unternehmen) direkt oder, wenn Eigentümer und Verkäufer nicht identisch sind, vom Verkäufer, vom Wiederverkäufer oder von Wiederverkaufsagenturen (Wiederverkaufsgesellschaften, die über eine RDO – Resort Development Organisation – Mitgliedschaft verfügen), eingeräumt werden.<sup>2</sup>

In der Timesharing-Vereinbarung sind ferner die Übertragung des Timesharing und seine Überlassung zur Ausübung zu regeln. Die Übertragung kann in zwei Formen erfolgen. Dem Verbraucher wird die Möglichkeit eröffnet, sein Nutzungsrecht an der vom Unternehmen betriebenen „Timesharing-Börse“ zu tauschen; d.h. er tauscht sein Nutzungsrecht mit demjenigen eines anderen Verbrauchers, um vom Timesharing am selben Ort, zu einer anderen Zeit, an einem anderen Ort zur selben Zeit oder an einem anderen Ort und zu einer anderen Zeit auf dem Grundstück des Unternehmens Gebrauch zu machen. Dies bedeutet, dass der Vertragsgegenstand wechselseitig übertragen wird. Eine andere Möglichkeit ist die Abtretung des Nutzungsrechts, womit der Inhaber des Nutzungsrechts wechselt.

Wird die Überlassung der Ausübung des Timesharing vereinbart, können die Clubmitglieder der Timesharing-Tauschorganisation nach Maßgabe des Werts ihres Nutzungsrechts unter den Angeboten der betreffenden Organisation wählen, womit sich die Art – und im Allgemeinen auch der Zeitraum – der Ausübung des Nutzungsrechts, nicht aber der Ort der Inanspruchnahme ändern.

Ist die Timesharing-Vereinbarung nicht nur auf den Erwerb des Timesharing, sondern auch auf die Überlassung der Ausübung und die Übertragung des Rechts gerichtet, müssen mehrere, miteinander im Zusammenhang stehende Verträge geschlossen werden, sodass der Timesharing-Vertrag ein Vertragssystem darstellt. Die einfachste Variante eines derartigen Vertragssystems kann wie folgt aussehen: Die Timesharing vertreibende Firma erwirbt durch Abschluss eines Kaufvertrags ein Grundstück und lässt anschließend auf diesem aufgrund eines Bauvertrags von einem Unternehmen ein Hotel (Ferienheim) nebst Anlagen errichten. Sodann organisiert sie den Timesharing-Vertrieb. Sie wird Mitglied einer Tauschorganisation, schließt Verträge mit Unternehmen, die weitere Dienst-

---

<sup>1</sup> Regierungsverordnung 20/1999. (II.5.) § 2, Punkt a).

<sup>2</sup> Papp, Tekla, Atipikus szerződések (Atypische Verträge), Szeged; 2009, S. 84.

leistungen anbieten (Reisen, Versicherungen) sowie mit sekundären Verkäufern, um die Konvertierbarkeit und Übertragbarkeit des Timesharing sicherzustellen. Des Weiteren werden mit anderen Unternehmen Vereinbarungen abgeschlossen, die die eigene Tätigkeit unterstützen (z.B. über die Bewirtschaftung, die Unterhaltung des Grundstückes oder zwecks Werbung, Finanzverwaltung). Schließlich wird der Grundvertrag mit dem Verbraucher abgeschlossen, durch den letzterer das spezielle Nutzungsrecht erlangt.

Der Timesharing-Vertrag zeichnet sich damit durch die besonderen Eigenschaften des Nutzungsrechts einmal im Rahmen des Vertragssystems, das die Ausübung des Nutzungsrechts und die Verfügung hierüber zum Gegenstand hat, zum anderen durch die sonstigen Dienstleistungen (Reise, Erholung), die der Verbraucher im Rahmen des Vertragssystems in Anspruch nehmen kann, aus.

## II. Charakter des Nutzungsrechts

Nach der Rechtsverordnung ist direkter Gegenstand des Timesharing-Vertrags die Erlangung bzw. Übertragung des Nutzungsrechts,<sup>3</sup> der indirekte Gegenstand ist das Nutzungsrecht, über das der Verbraucher die betreffende Immobilie (oder Teilimmobilie) jährlich für eine bestimmte Zeit besitzen, nutzen und möglicherweise verwerten (tauschen) und das Nutzungsrecht veräußern kann.<sup>4</sup>

Zur Bestimmung des Charakters des aufgrund des Timesharing-Vertrags erlangten Nutzungsrechts ist nach der Möglichkeit der Ausübung zwischen dem direkten und dem indirekten Gegenstand zu unterscheiden: Ersterer verlangt mit Ausnahme des Rechtstitels, der zur Inanspruchnahme des Timesharing ermächtigt, nichts Weiteres; letzterer erfordert neben dem Rechtstitel noch die Erfüllung einer weiteren Voraussetzung wie z.B. die Mitgliedschaft in der Organisation, mit deren Hilfe das Nutzungsrecht ausgeübt werden kann.

Das direkte Nutzungsrecht kann als Sachen- oder Schuldrecht, aber auch als spezielles Nutzungsrecht angesehen werden. Das wirtschaftsrechtliche Schrifttum<sup>5</sup> spricht sich für die sachenrechtliche Natur des Timesharing aus, weil das Nutzungsrecht an die Qualitätsmerkmale (den Gebrauchswert) der Sache als Nutzungsgegenstand gebunden ist.

Nach der Regierungsverordnung 20/1999 (II.5.) zu Verträgen über die Erlangung eines zeitlich geteilten Nutzungsrechts an Immobilien kann Timesharing auch eine Teilberechtigung des Eigentumsrechts darstellen.<sup>6</sup> Gemäß § 139 Absatz 1 Zivilgesetzbuch (ZGB) könnte zur Bestimmung des Charakters des Nutzungsrechts auch das gemeinschaftliche Eigentum in Betracht gezogen werden. Beim Timesharing-Vertrag<sup>7</sup> stehen den Berechtigten jedoch die Eigentümerbefugnisse nicht gleichzeitig, sondern sich zeitlich abwechselnd, jeweils für einen kurzen Zeitraum zu (zeitlich aufgeteiltes, spezielles gemeinschaftliches Eigentum). Zudem haben die Berechtigten nicht ein Recht an derselben Sache (z.B. jeweils an unterschiedlichen Hotelzimmern) und im Allgemeinen auch nicht an

<sup>3</sup> Regierungsverordnung 20/1999 (II.5.) § 2, Punkt a), § 3.

<sup>4</sup> Regierungsverordnung 20/1999 (II.5.) § 7, Abs. 1 Punkt c), und k).

<sup>5</sup> Drábik, L., Fábián A., Utazásszerviz és Timeshare tevékenység az EU-ban és Magyarországon (Reisemanagement und Timesharing-Tätigkeit in der EU und in Ungarn), Magyar Kereskedelmi és Iparkamara (Ungarische Industrie- und Handelskammer), Budapest 2004.

<sup>6</sup> Regierungsverordnung § 7 Punkt c).

<sup>7</sup> § 142 Abs. 2 ZGB.

der gesamten Sache, sondern nur an einem Teil der Immobilie zu. Auch würde das Miteigentümern zustehende Vorkaufsrecht (und Mietvorrecht) den Ausbau des unter I. dargestellten komplexen Vertragssystems behindern und die Übertragbarkeit und Überlassung des Timesharing behindern. Darüber hinaus würde die große Anzahl von Miteigentümern das Funktionieren des Timesharing-Systems erschweren. So könnten auf ein Ferienhotelzimmer 52 Berechtigte im Fall eines wöchentlichen Turnus entfallen; bei einem Hotel mit 50 Zimmern ist in diesem Fall vertragsgemäß die Befriedigung von 2.600 Verbrauchern durch das Unternehmen erforderlich.

Auch im Fall eines auf Nießbrauch basierenden Timesharing wäre es nicht möglich, das Vertragssystem voll auszubauen, da dieser eine Übertragung des Nutzungsrechts im Rahmen des Timesharing-Vertrags ausschließt, denn der Nießbrauch ist nicht verkehrsfähig und kann nur zur Ausübung überlassen werden.<sup>8</sup> Die Berechtigten hätten also nur die Möglichkeit der Konvertierung des Timesharing.

Das Recht der Nutzung<sup>9</sup> ist aus demselben Grund wie der Nießbrauch ungeeignet, die Zwecke des Timesharing-Vertrags zu realisieren. Es ist nicht verkehrsfähig; zudem sind Gebrauch und Nutzung nur „in einem die eigenen und die Bedürfnisse der zusammenlebenden Familienmitglieder nicht übersteigenden Maße“ zulässig. Den Ansprüchen der Timesharing-Berechtigten wird eine solche Ausgestaltung nicht gerecht.<sup>10</sup>

Auch das Schuldrecht bietet mit dem Mietrecht kein Instrument, um der Vielschichtigkeit des Nutzungsrechts im Timesharing-Vertrag zu genügen. Im Gegensatz zur Miete handelt es sich beim Timesharing nicht um eine ständige, fortlaufende Nutzung. Auch ist der Timesharing-Berechtigte nicht zur Leistung eines Mietzinses, sondern zu einer komplexen Gegenleistung mit einer anderen Erfüllungsfrist verpflichtet. Ferner unterscheidet sich die Aufteilung von Lasten, Kosten und Ausgaben zwischen Vermieter und Mieter von derjenigen zwischen Unternehmer und Verbraucher beim Timesharing.<sup>11</sup> Auch darf der Mieter seine Rechte aus dem Mietvertrag nicht frei, d.h. ohne Genehmigung des Vermieters, übertragen oder dessen Ausübung anderen überlassen (Untermiete).<sup>12</sup> Schließlich können sich an das Nutzungsrecht aus dem Mietvertrag – im Gegensatz zum komplexen Timesharing-Vertragssystem – keine ergänzenden Leistungen anschließen.

Regierungsverordnung,<sup>13</sup> Finanzrecht<sup>14</sup> und Rechtsprechung<sup>15</sup> sehen das Timesharing als ein spezielles Recht *sui generis* mit Vermögenswert an, das Elemente des Sachenrechts, Verbraucherschuldrechts und Gesellschaftsrechts in sich trägt. Die Alternative der indirekten Nutzungsrechte, bei der das Timesharing über eine Vereinsmitgliedschaft in Anspruch genommen werden kann, kommt in Ungarn im Wesentlichen nur in Form der Mitgliedschaft in einer Erholungsgenossenschaft vor. In den im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Anlagen hat das Mitglied jedes Jahr in dem in der Satzung festgelegten Zeitraum das Recht auf befristete Nutzung einer Erholungseinheit.<sup>16</sup> Dieses Recht ist

<sup>8</sup> § 159 Abs. 2 ZGB.

<sup>9</sup> § 165 ZGB.

<sup>10</sup> Siehe Papp (Fn. 2), S. 89.

<sup>11</sup> § 427 ZGB; ebenda S. 89.

<sup>12</sup> § 426 Abs. 1 ZGB.

<sup>13</sup> Regierungsverordnung 20/1999 (II.5.) § 2, Punkt a).

<sup>14</sup> 87/2001 zur Frage der Rechnungsführung.

<sup>15</sup> So das Zivil- und Wirtschaftskollegium des Gerichts des Komitats Zala, 14/2000.

<sup>16</sup> Gesetz 2004 /CXV § 13.

durch Übertragung des Erholungsscheins, der weder ein Anteilschein noch ein Wertpapier ist, übertragbar im Wege Kaufs oder Schenkung und ist vererblich.<sup>17</sup>

Zur Erlangung des Nutzungsrechts, das aufgrund einer Beteiligung an der Gesellschaft ausgeübt werden kann, kauft der Verbraucher im Rahmen des Erholungsheim-Nutzungsvertrags Anteilscheine. Der Gegenwert des Erholungsrechts wird dabei durch den Kauf von Anteilscheinen mit Dividendenvorzug beglichen.<sup>18</sup> Diese Konstruktion steht aus rechtlicher Sicht auf „schwachen Beinen“, wenn das Timesharing selbst die Dividende ist, die dem Verbraucher – als Anteilsinhaber – zusteht. Denn der Anteilschein ist kein Wertpapier, das eine sachenrechtliche Berechtigung, vorliegend die Nutzung einer Erholungseinheit, darstellt, sondern verkörpert Mitgliedschaftsrechte.<sup>19</sup>

*Lajos Vékás*<sup>20</sup> ist insofern zuzustimmen, als das durch den Timesharing-Vertrag entstandene Rechtsverhältnis Elemente des Sachenrechts, des Verbraucherschuldrechts und des Gesellschaftsrechts enthält. Beim direkten Timesharing dominiert aber wohl der sachenrechtliche Charakter, wenn die Mitgliedschaft die Grundlage des Nutzungsrechts bildet. Differieren bei beiden Alternativen die Leistungen, die vertragsgemäß in Anspruch genommen werden können, ist stets das Vertragsverhältnis zwischen Unternehmer und Verbraucher maßgeblich.<sup>21</sup>

### III. Regelung des Timesharing-Vertrags in Europa

In Europa waren bei der Regelung der Timesharing-Verträge entweder der Verbraucherschutz (Skandinavien, Benelux-Staaten, Vereinigtes Königreich, Deutschland, Österreich, Ungarn, Serbien, Kroatien, Bosnien-Herzegowina, Montenegro, Rumänien, Tschechien, Italien) oder marktwirtschaftliche und steuerrechtliche Gesichtspunkte (Griechenland, Portugal, Spanien, Frankreich) maßgeblich. Die Regelungsmodalitäten variierten. Teilweise wurde das Rechtsinstitut im Bürgerlichen Gesetzbuch (Niederlande, Deutschland),<sup>22</sup> teils umfassend in einem Spezialgesetz geregelt (Österreich, Liechtenstein, Großbritannien); in anderen Staaten wurden lediglich die diesbezüglichen Vorgaben der EU-Richtlinie implementiert (Belgien, Irland, Rumänien); wiederum andere Staaten nahmen nur einzelne Bestimmungen in Fachgesetzen (Verbraucherschutz-, Steuergesetze, Dienstleistungsvertragsrecht usw.) auf (Finnland, Portugal, Spanien, Schweden, Italien, Frankreich, Serbien, Kroatien, Bosnien-Herzegowina, Montenegro).<sup>23</sup>

Hinsichtlich des direkten Gegenstands des Timesharing-Vertrags existieren unterschiedliche rechtliche Lösungen; die meisten sind indes den ungarischen vergleichbar.<sup>24</sup> Nach ungarischem Recht ist direkter Gegenstand des Timesharing-Vertrags die Übertragung des Nutzungsrechts vom Verkäufer auf den Verbraucher. Im niederländischen,

<sup>17</sup> BH 1998, 295 (Urteil).

<sup>18</sup> BH 2007, 57 (Urteil); 247/1995. VJ; 14/2000, Zivil- und Wirtschaftskollegium des Gerichts des Komitats Zala.

<sup>19</sup> *Papp* (Fn. 2), S. 95-96.

<sup>20</sup> <http://www.ajk.elte.hu/TudomanyosProfil/hallgatoktevekenysege/tdk/pjerkonyv2001/VekasLajos.html>.

<sup>21</sup> *Papp* (Fn. 2), S. 86.

<sup>22</sup> In Tschechien wurden die betreffenden Verordnungen im tschechischen ZGB außer Kraft gesetzt (<http://www.csi.cz/en/esc-l/legislation-l/civil-code.html>).

<sup>23</sup> *Papp, Tekla* (Fn. 2), S. 48-49.

<sup>24</sup> Regierungsverordnung 20/1999 (II.5.) § 2, Punkt a), § 3.

liechtensteinischen, kroatischen, montenegrinischen und österreichischen Recht verpflichtet sich der Verkäufer zur Überlassung des Nutzungsrechts. Im deutschen BGB ist von „Nutzungsrecht verschaffen“ die Rede. Die spanischen, italienischen, portugiesischen, englischen, finnischen, rumänischen, polnischen und schwedischen Vorschriften verwenden die allgemeine Klausel „Erwerb des Nutzungsrechts“. Das serbische Recht sichert das Nutzungsrecht dem Konsumenten. In Bosnien kann der Verbraucher das Nutzungsrecht aufgrund eines Mietvertrags erwerben. Im irischen Recht ist direkter Vertragsgegenstand des Timesharing-Vertrags die Übertragung des Eigentumsrechts an der Immobilie oder an anderen Rechten an der Immobilie. Nach belgischem Recht kann der Verbraucher dagegen einen Anteil an gemeinschaftlichem Eigentum erlangen.<sup>25</sup>

Ein gemeinsames Charakteristikum des Timesharing in Europa ist die Verkehrsfähigkeit des Nutzungsrechts, das den indirekten Gegenstand des Vertrags bildet, sowie der entgeltliche Erwerb und der Zweck, wonach dieses gleichermaßen zum Wohnen und zur Erholung dienen kann. Letzteres ist weit verbreitet; daher wird Timesharing oft mit Erholungsrecht gleichgesetzt (*holiday ownership*).<sup>26</sup>

In der EU-Richtlinie 94/47/EU<sup>27</sup> und der Präambel zur Richtlinie 2008/122/EU<sup>28</sup> wird festgestellt, dass der Timesharing-Vertrag infolge der Übertragbarkeit des Nutzungsrechts und seines zeitlichen Charakters sowie der in beiden Verträgen geregelten unterschiedlichen Zahlungsmodalitäten keinen Mietvertrag und der indirekte Gegenstand, das Nutzungsrecht, kein Mietrecht darstellt. Entsprechend der Richtlinie hat auch der Europäische Gerichtshof in der Sache<sup>29</sup> *Klein ./ Rhodos Management Ltd.* entschieden und ausgeführt, dass das zeitlich geteilte Nutzungsrecht an einem Appartement mit den Rechten einer Klubmitgliedschaft einhergeht (Konvertierung, zusätzliche Hotelleistungen und Erholungsvergünstigungen) und in diesem Fall die Vereinbarung, die dessen Grundlage bildet, nicht als Mietvertrag zu qualifizieren ist.

Der indirekte Gegenstand des Timesharing-Vertrags ist in den europäischen Staaten nicht identisch. Im Vereinigten Königreich kann das Timesharing nicht auf dem Eigentumsrecht beruhen; die Timesharing-Inhaber vereinen sich in Klubs und übertragen die Verwaltung und Unterhaltung der Immobilie in einem Trust.<sup>30</sup> In Spanien hat sich das so genannte *escritura*-System entwickelt, das auf dem Eigentumsrecht am Ferienrecht gründet. In Belgien gelten die Timesharing-Berechtigten als gemeinschaftliche Eigentümer. Das deutsche, österreichische und liechtensteinische Recht qualifiziert das Timesharing als Teilzeitwohnrecht / Teilzeitnutzungsrecht. In diesen drei Ländern kann dieses spezielle Nutzungsrecht als dingliches Recht, schuldrechtliche Rechtsposition, als sonstiges Recht,<sup>31</sup> als Mitgliedschaft in einer Vereinigung und auch als Beteiligung an einer Gesellschaft erscheinen.<sup>32</sup> In den Niederlanden kann der Timesharing Vertrag ein Eigen-

<sup>25</sup> Papp, Tekla, Der Timesharing-Vertrag in Ungarn: eine rechtsvergleichende Analyse, Zeitschrift für Gemeinschaftsprivatrecht 3/2009, S. 143.

<sup>26</sup> Papp (Fn. 2), S. 54.

<sup>27</sup> Außer Kraft gesetzt durch die Richtlinie 2008/122/EU vom 14.1.2009, die von den Mitgliedstaaten ab dem 23.2.2011 anzuwenden ist.

<sup>28</sup> Richtlinie 94/47/EU Präambel, Punkt 3, 4 und 5; Richtlinie 2008/122/EU Präambel Punkt 6.

<sup>29</sup> C-73/04.

<sup>30</sup> Timeshare rights acquired as the result of share ownership are under collective investment schemes.

<sup>31</sup> Zuständigkeit österreichischer Gerichte für Klage auf Zahlung von Klubbeiträgen aus Timesharing-Vertrag – mietähnliches Modell, NZM 2008/17, S 660-663.

<sup>32</sup> In Deutschland vermengt mit dem Treuhand-Modell.

tumsrecht und auch ein Personenrecht, die Mitgliedschaft in einer Vereinigung oder Beteiligung an einer Gesellschaft, begründen. Im irischen Recht wird das Eigentumsrecht bzw. ein sonstiges Recht genannt, die Kategorie des letzteren aber nicht genau bestimmt. In Portugal wird zwischen dem zeitweiligen Nutzungsrecht sachenrechtlicher Natur und dem Teilzeitnutzungsrecht unterschieden. In Frankreich ist die Konstruktion der Aktiengesellschaft verbreitet: Die Timesharing-Berechtigten sind Vorzugsaktionäre der Gesellschaft. In Schweden, Finnland, Lichtenstein und Italien wird Timesharing als spezielles dingliches Recht angesehen. In Polen kann Timesharing Eigentum (*deeded property*),<sup>33</sup> Nießbrauch, eine Vereinsmitgliedschaft oder Gesellschaftsbeteiligung bedeuten.

Die den indirekten Gegenstand, den Charakter des Nutzungsrechts, eines Timesharing-Vertrags regelnden Bestimmungen in Europa sind nicht überzeugend. Wie in Ungarn ist auch hier die Qualifikation des aufgrund eines Timesharing-Vertrags erlangten Nutzungsrechts nicht eindeutig. Nur in einzelnen Staaten hat man sich eindeutig für eine einzige rechtliche Lösung entschieden (Schweden, Italien, Belgien, Frankreich, Vereinigtes Königreich).

Im Hinblick auf das spezielle Nutzungsrecht, das durch einen Timesharing-Vertrag begründet wird, sind neue Tendenzen ersichtlich: Einerseits wird Timesharing auch als einzelnes Element einer Gesamtheit von mehreren Fremdenverkehrsdiensleistungen qualifiziert.<sup>34</sup> Andererseits beschränkt es sich laut Praxis nicht mehr nur auf Immobilien, sondern schließt auch bewegliche Sachen mit ein. Dem amerikanischen Beispiel folgend gibt es im Vereinigten Königreich bereits im Rahmen eines Timesharing-Vertrags die Möglichkeit der Begründung geteilten, zeitlich periodisierten Eigentums an einem Luxusauto, einer Luxusyacht oder einem Flugzeug oder eines Nutzungrechts im Zusammenhang mit dem Teilenutzungsrecht an einem Luxushotel.<sup>35</sup>

Nach der neuen Verbraucherschutz-Richtlinie, die einzelne Aspekte von Teilzeit-Nutzungsverträgen, Verträgen über langfristige Urlaubsprodukte sowie Wiederverkaufs- und Tauschverträge regelt,<sup>36</sup> kann der Verbraucher das Nutzungsrecht an Übernachtungsunterkünften und langfristigen Urlaubsprodukten erwerben. In Ungarn ist der Timesharing-Vertrag aber wohl auch weiterhin als ein atypischer Vertrag und ein komplexeres Vertragssystem zu qualifizieren, solange die Kategorie des Dienstvertrags im ungarischen BGB nicht ausgebildet ist.

<sup>33</sup> Papp, (Fn. 2), S. 59-61.

<sup>34</sup> Siehe das Urteil des Europäischen Gerichtshofs zur *Travel Vac* Sache, C-423/97.

<sup>35</sup> Luxusautók résztulajdonban, Közös álom (Luxusautos im Teileigentum, gemeinsamer Traum), HVG, 25.12.2004; S. 52-53.

<sup>36</sup> 2008/122/EU.