

Thomas Hildenbrand

**Vertragsgestaltung und
Verbraucherschutz im
Time-Sharing-Vertragsrecht**



PETER LANG

Europäischer Verlag der Wissenschaften

Inhaltsverzeichnis	Seite
Abkürzungsverzeichnis	17
1. Kapitel - Grundfragen	21
1. Der Grundgedanke des Time-Sharing	21
2. Definition des Time-Sharing	23
3. Der Time-Sharing-Vertrag über eine Ferienimmobilie	26
a. Vertragspflicht der Firma	27
b. Vertragspflicht des Kunden	28
4. Kundenwerbung und Abschlußmotive	28
a. Kundenwerbung	28
b. Die Veranstaltung	29
c. Kundenmotive bei dem Abschluß von Time-Sharing-Motiven	31
d. Verständnis des Kunden über die rechtlichen und wirtschaftlichen Folgen des Time-Sharing-Vertrages	33
5. Verbraucherschutz bei Time-Sharing-Verträgen	35
a. Die Rechtslage de lege lata	35
b. Die Rechtslage de lege ferenda	36
6. Rechtskonstruktionen bei Time-Sharing-Verträgen in Deutschland	38
7. Gang der Untersuchung	40
I. Teil - Vertragsgestaltung im Time-Sharing-Vertragsrecht	
2. Kapitel - Eigentumsrechtliche Konstruktionen	41
1. Eigentumsrechtliche Konstruktion	41
a. Zeiteigentum	41
b. Miteigentum	42
(1) Bruchteilsgemeinschaft an einem Grundstück	42
(2) Bruchteilsgemeinschaft an Wohneigentum	45
aa. Bruchteilseigentum an einer einzelnen Eigentumswohnung	45
bb. Bruchteilseigentum an Hotelapartment oder Hotelzimmer	47
11. Hotelzimmer	48
22. Hotelapartment	51
33. Teilfunktionales Hotelapartment	52
44. Stellungnahme und Ergebnis	53
3. Kapitel - Konstruktion über dingliche Nutzungsrechte	55
1. Nießbrauch, beschränkte persönliche Dienstbarkeit und Reallast	55
a. Nießbrauch	55
b. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit nach § 1090 BGB	56
c. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit nach § 1093 BGB	56
d. Reallast nach § 1105 BGB	57

2. Dauerwohnrecht nach §§ 31 ff WEG	61
a. Die Eignung des Dauerwohnrechts im Rahmen von Time-Sharing	61
b. Bestellung mehrerer Dauerwohnrechte an einer Wohnung	63
(1) Eigenständige Dauerwohnrechte	63
aa. Eigentum der Firma	63
bb. Wochenweise Eintragung eines Dauerwohnrechtes	64
cc. Eintragungshindernis bei periodischer Nutzungsüberlassung	65
11. Die ablehnende Ansicht in der Rechtsprechung	65
22. Die Befürworter in der Rechtsprechung	66
33. Die Meinung der Literatur	66
44. Stellungnahme	67
(2) Bestellung von Dauerwohnrechtsanteilen	68
aa. Beteiligung mehrerer an einem Dauerwohnrecht	69
bb. Eigentümer-Dauerwohnrecht	70
cc. Ergebnis	71
4. Kapitel - Schuldrechtliche Konstruktion	72
1. Time-Sharing-Vertrag als Mietvertrag	72
a. Abgrenzung zum Beherbergungsvertrag	72
b. Vorauszahlung des Kunden	74
(1) Vorauszahlung als Mietelement	75
(2) Vorauszahlungsverpflichtung als AGB-Verstoß	75
(3) Stellungnahme	77
c. Befristetes, wiederkehrendes Nutzungsrecht	77
d. Jährliche Unterhaltungskosten	78
2. Vertragsdauer und Übertragbarkeit	79
a. Formerfordernis langfristiger Mietverträge	79
(1) Das Schriftformerfordernis	79
(2) Laufzeitklausel als AGB-Verstoß	80
b. Übertragungsmöglichkeiten bei mietvertraglichem Time-Sharing	83
(1) Befristete Drittüberlassung	84
(2) Rechtsgeschäftliche Übertragung	85
(3) Übertragung von Todes wegen	86
aa. Rechtsübergang auf den Erben	86
bb. Sonderkündigungsrecht nach § 569 I BGB	87
cc. Rückerstattung vorausbezahlter Miete gemäß § 557 a BGB	88
dd. Vertraglicher Ausschluß des § 557 a BGB	89
11. Die Ansicht der Literatur	89
22. Stellungnahme und Lösung	89
3. Die Anwendung des § 571 BGB auf mietrechtliches Time-Sharing	91
a. Die Meinungen in der Literatur	91
b. Stellungnahme	92
(1) Überlassung der Mietsache	93
(2) Einschränkung der Schutzwirkung durch Nutzungsunterbrechung	95
(3) Ergebnis	96

c. Drittwirkung mietvertraglicher Vorauszahlungsvereinbarungen	97
4. Ergebnis	99
5. Kapitel - Mitgliedschaftsrechtliche Konstruktion	100
1. Vereinsrechtliche Konstruktion	100
a. Abgrenzung nichtwirtschaftlicher und wirtschaftlicher Verein	101
(1) Subjektive Abgrenzungstheorie	101
(2) Objektive Abgrenzungstheorie	102
(3) Gemischte Abgrenzungstheorie	102
(4) Theorie der Vereinstypen	103
b. Die rechtliche Einordnung eines Time-Sharing-Vereins	104
c. Stellungnahme	108
2. Voraussetzungen des Wirtschaftsvereins nach § 22 BGB	110
3. Aktienrechtliche Konstruktion	110
a. Die Rechtsbeziehung zwischen Aktionär und AG beim Time-Sharing	111
(1) Ferienwohnrecht als aktienrechtliches Gewinnrecht	111
(2) Ergebnis	113
b. Modifizierte aktienrechtliche Gestaltung	113
(1) Zulässigkeit der Mitgliederförderung als Satzungszweck	114
aa. Verstoß gegen genossenschaftliche Normen	114
bb. Verstoß gegen das Verbot der Einlagenrückgewähr gemäß § 57 AktG	115
cc. Stellungnahme	116
c. Übertragbarkeit und Überlassung aktienrechtlicher Positionen	117
(1) Vorübergehende Drittüberlassung	117
(2) Rechtsgeschäftliche Gesamtübertragung	118
(3) Übertragung von Todes wegen	119
d. Ergebnis	120
4. Weitere gesellschaftsrechtliche Vertragskonstruktionen	120
a. Genossenschaftliche Konstruktion	121
(1) Die eG als Rechtsperson	121
(2) Eignungsbeschränkung durch § 43 III GenG	123
(3) Eignungsbeschränkung durch fehlendes Grundkapital	123
(4) Eignungsbeschränkung durch Kündigungsmöglichkeit	124
(5) Eignungsbeschränkung durch beschränkte Übertragungsmöglichkeit	124
(6) Stellungnahme und Ergebnis	124
b. GmbH-Rechtliche Konstruktion	125
(1) Die GmbH als Rechtsperson	125
(2) Eignungsbedenken wegen erschwerter Anteilsübertragung	126
aa. Notarielle Beurkundung	126
bb. Zustimmung zur Veräußerung	126
cc. Ausfallhaftung der Gesellschafter	127
(3) Stellungnahme und Ergebnis	127

Inhaltsverzeichnis

c. Konstruktion als stille Gesellschaft	128
(1) Die Rechtsnatur der stillen Gesellschaft	128
(2) Eignungsbeschränkung wegen Gewinnbeteiligung	130
(3) Eignungsbeschränkung wegen begrenzter Verlustbeteiligung	132
(4) Ergebnis	133
5. Konzessionierungsanspruch nach § 22 BGB	133
6. Kapitel - Typische Vertrags-Modelle bei Time-Sharing-Verträgen in der Bundesrepublik Deutschland	134
1. Typische Vertrags-Modelle	134
a. Das Treuhand-Modell	134
b. Das Vereins-Modell	136
c. Das Oberstdorfer-Modell	137
d. Das Handelsvertreter-Modell	137
e. Das Modell der dinglichen Sicherung	138
f. Das Modell der (stillen) Gesellschaft	139
2. Die konstruktionstypologische Einordnung	139
 II. Teil - Verbraucherschutz im Time-Sharing-Vertragsrecht	
7. Kapitel - Nichtigkeit des Vertrages	141
1. Nichtigkeit des Vertrages nach § 306 BGB	141
a. Voraussetzungen des § 306 BGB	141
b. Anwendung auf die Vertragsmodelle und Ergebnis	142
2. Nichtigkeit wegen Verstoßes gegen § 313 BGB	143
a. Der Anwendungsbereich des § 313 BGB bei Time-Sharing- Verträgen	143
b. Genehmigung eines Grundstückskaufvertrages nach § 177 ff BGB	144
(1) Die teleologische Reduktion des § 182 II BGB	145
(2) Die unmittelbare Anwendung des § 182 II BGB	146
(3) Stellungnahme und Ergebnis	147
c. Formbedürftigkeit der Bestellung eines Dauerwohnrechtes nach § 31 ff WEG	149
3. Sittenwidrigkeit des Vertrages nach § 138 BGB	150
a. Die Systematik des § 138 BGB	150
b. Einzelaspekte der am Markt vertretenen Vertragsmodelle	153
(1) Überteuerter Erwerb	153
(2) Wirtschaftliche Belastung	154
(3) Schwäche der erworbenen Rechtsposition	155
(4) Überlange Bindung des Kunden und versteckte Zahlungspflichten	158
(5) Ausnutzung der Unerfahrenheit des Kunden und Berücksichtigung der zum Vertragsschluß führenden Umstände	161
c. Stellungnahme und Lösung	163

8. Kapitel - Widerruf von Time-Sharing-Verträgen	165
1. Der Widerruf der Willenserklärung nach § 130 I BGB	165
a. Abschluß des Time-Sharing-Vertrags als Antrag	165
b. Verkaufspersonal als Vertreter, Empfangsbote oder Erklärungsbote	166
2. Der Widerruf der Willenserklärung nach § 1 I 1 HaustWG	167
a. Verkaufsveranstaltung als Freizeitveranstaltung	167
(1) Die Abhängigkeit der Anwendung des HaustWG von der tatsächlichen Gestaltung der Verkaufsveranstaltung	168
(2) Der persönliche und sachliche Anwendungsbereich des HaustWG	168
(3) Definition der Freizeitveranstaltung	173
(4) Abgrenzung Verkaufs- und Freizeitveranstaltung	173
aa. Die Ansicht der Gegner der Einordnung als Freizeitveranstaltung in der Rechtsprechung	174
bb. Die Ansicht der Befürworter der Einordnung als Freizeitveranstaltung in der Rechtsprechung	175
cc. Die Ansicht der Literatur	176
dd. Stellungnahme	176
ee. Ergebnis	179
b. Einschränkung der Anwendung des HaustWG bei Kenntnis der Kunden vom Verkaufscharakter	180
(1) Belehrung des Kunden vor der Veranstaltung	180
(2) Belehrung des Kunden in der Veranstaltung	182
(3) Einschränkung des Schutzes wegen freiwilliger Teilnahme an der Veranstaltung	183
(4) Ergebnis	184
c. Verlust des Widerrufsrechtes nach § 2 I 4 HaustWG	184
(1) Beiderseitige vollständige Leistungserbringung	184
aa. Die Leistungserbringung durch den Kunden	185
bb. Die Leistungserbringung durch die Firma	187
(2) Ergebnis	188
d. Rechtsfolgen und Gerichtsstand	189
(1) Wertersatzleistung nach § 3 III 1 HaustWG	189
(2) Ausschließlicher Gerichtsstand nach § 7 I HaustWG	190
9. Kapitel - Time-Sharing-Verträge und das AGB-Gesetz	192
1. Time-Sharing-Verträge als Allgemeine Geschäftsbedingungen	192
2. Sachlicher Anwendungsbereich des AGB-Gesetzes	193
a. Die Anwendung des § 23 I AGBG auf das Modell der stillen Gesellschaft	194
b. Die Anwendung des § 23 I AGBG auf das Vereins-Modell	195
3. Verstoß gegen das Transparenzgebot	195
a. Das Transparenzgebot im Recht der AGB	196
b. Rechtliche Einordnung des Transparenzgebotes	197

4. Die Prüfung der Einhaltung des Transparenzgebotes bei den Vertrags-Modellen	198
a. Das Treuhand-Modell	198
(1) Einschränkung der Überprüfbarkeit im Rahmen des § 8 AGBG	198
(2) Die Behandlung des Transparenzgebotes im Treuhand-Modell in Rechtsprechung und Literatur	199
aa. Die Ansicht der Rechtsprechung	199
11. Die Ansicht der Gegner eines AGB-Verstoßes	200
22. Die Ansicht der Befürworter eines AGB-Verstoßes	200
33. Die Ansicht des BGH	201
bb. Die Meinung der Literatur	201
(3) Stellungnahme	201
b. Das Vereins-Modell	207
(1) Die Ansicht der Rechtsprechung	207
(2) Stellungnahme	208
c. Das Modell der dinglichen Sicherung	210
d. Sonstige Vertrags-Modelle	215
5. Rechtsfolgen der Unwirksamkeit nach § 6 AGBG	215
(1) Die Systematik des § 6 AGBG	215
(2) Ergänzungsfähigkeit des Time-Sharing-Vertrages	216
aa. Die Ansicht der Rechtsprechung	216
bb. Stellungnahme	217
10. Kapitel - Austritt aus dem Time-Sharing-Verein	223
1. Das Austrittsrecht im Vereins-Modell	223
a. Einschränkungsmöglichkeiten des § 39 I BGB	224
b. Verkaufsrecht als Korrelat zum Ausschluß des Austrittsrechtes	224
(1) Die Unbedingtheit des Austrittsrechtes	225
(2) Notarieller Beglaubigungsvorbehalt	225
c. Erklärung des Austritts aus dem Verein	226
2. Beitragspflicht und Rückerstattung nach Vereinsaustritt	226
a. Die weitere Beitragspflicht nach Erklärung des Vereinsaustritts	227
(1) Laufende Unterhaltungskosten	227
(2) Der Aufnahmebeitrag bei Austritt vor Zahlung	228
b. Rückerstattungsanspruch nach § 812 I BGB bei Kündigung nach Zahlung	230
11. Kapitel - Kündigung, Anfechtung und Rücktritt	232
1. Mietrechtliche Kündigungsmöglichkeiten des Time-Sharing-Vertrages	232
a. Ordentliche Kündigung	232
(1) Befristete Time-Sharing-Verträge	233
(2) Unbefristete Time-Sharing-Verträge	233
(3) Stellungnahme und Ergebnis	233
b. Außerordentliche Kündigung	235
(1) Besondere mietrechtliche außerordentliche Kündigungsgründe nach §§ 542, 544 BGB	235

(2) Außerordentliches Kündigungsrecht aus Rechtsge- denken der §§ 554 a, 626, 723 BGB, 92 HGB oder aus § 554 a BGB	235
aa. Abgrenzung zu § 554 a BGB	236
bb. Wichtiger Grund	237
cc. Stellungnahme und Lösung	237
c. Rechtsfolgen der Kündigung	238
(1) Zahlungsverweigerung bei Kündigung vor Zahlung	238
(2) Rückerstattungsanspruch aus § 557 a BGB nach Zahlung	238
2. Anfechtung des Vertrages nach § 123 BGB	239
(1) Tatbestand des § 123 I BGB	239
(2) Einschränkung des Anfechtungsrechtes nach § 123 II BGB	241
(3) Beweisfragen	241
3. Rücktritt wegen schuldhafter Verletzung vorvertraglicher Aufklärungs- und Informationspflichten (c.i.c)	242
4. Rücktrittsrecht nach § 13 a UWG	243
(1) Verweisung auf § 4 UWG	243
(2) Time-Sharing als Ware oder gewerbliche Leistung	244
(3) Ergebnis	245
Anhang - Vertragstexte	246
Literaturverzeichnis	247