

# Time-Sharing bei Ferienhäusern und Ferienwohnungen

Von Dr. Peer Gralka

B 49 716

Juristische Gesamtbibliothek  
der Technischen Hochschule  
Darmstadt



Carl Heymanns Verlag KG · Köln · Berlin · Bonn · München

# Inhalt

Vorwort.....	VII
Abkürzungen .....	XIII
Einleitung .....	1
<b>1. Kapitel Die Entwicklung des Time-Sharing und seine wirtschaftliche Bedeutung .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Kapitel Die einzelnen Time-Sharing-Modelle .....</b>	<b>9</b>
I. Modell A: Time-Sharing im Grundstückseigentum .....	9
1. Der auf Erwerb des Nutzungsrechts gerichtete Vertrag .....	9
a) Die Hauptleistungspflicht des Anbieters .....	9
aa) Grundstückseigentum auf Zeit .....	10
bb) Anteil an einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts .....	11
cc) Miteigentumsanteil am Grundstück .....	12
b) Die Hauptleistungspflicht des Erwerbers .....	13
c) Vertragstyp .....	13
d) Formbedürftigkeit des Erwerbsvertrages .....	15
e) Gewährleistung .....	15
f) Erfüllung .....	16
g) Zubehör .....	17
2. Das Rechtsverhältnis der Bruchteilseigentümer .....	17
a) BGB-Gesellschaft/Bruchteilsgemeinschaft .....	17
b) Die Bruchteilsgemeinschaft .....	20
aa) Vertragliches Zustandekommen der Nutzungs- und Verwaltungsregelung oder Geltung ipso iure .....	20
bb) Anwendbarkeit des AGBG auf die Nutzungs- und Verwaltungsregelung .....	22
cc) Die Nutzungsregelung .....	23
dd) Die Verwaltungsregelung .....	24
ee) Kosten- und Lastentragung .....	27
ff) Die Aufhebung der Gemeinschaft .....	28
gg) Vererblichkeit und Veräußerlichkeit des Miteigentumsanteils .....	29
hh) Anteil und Gemeinschaft in Einzelzwangsvollstreckung und Konkurs .....	31
ii) Bruchteilsgemeinschaft und Zubehör .....	33
3. Zusammenfassung .....	35
II. Modell B: Time-Sharing im Teileigentum .....	37
1. Der auf Erwerb des Nutzungsrechts gerichtete Vertrag .....	37

2. Das Rechtsverhältnis der bruchteilsberechtigten Teileigentümer .....	41
3. Zusammenfassung .....	47
III. Modell C: Time-Sharing in bezug auf ein dingliches Nutzungsrecht .....	50
1. Der auf Erwerb des Nutzungsrechts gerichtete Vertrag .....	50
a) Die Hauptleistungspflicht des Anbieters .....	50
aa) Grunddienstbarkeit .....	50
bb) Nießbrauch .....	51
cc) Wohnungsrecht .....	54
dd) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit .....	55
ee) Dauerwohnrecht .....	56
ff) Reallast .....	59
(1) Die Erfordernisse der §§ 1105 ff. BGB .....	60
(2) Selbständige Reallasten zu Gunsten eines jeden Erwerbers oder Aufteilung einer einzigen Reallast auf alle Erwerber .....	62
(3) Landesrechtliche Beschränkungen .....	63
b) Die Hauptleistungspflicht des Erwerbers/Vertragstyp .....	65
c) Formbedürftigkeit des Erwerbsvertrages .....	65
d) Gewährleistung .....	66
e) Erfüllung .....	66
2. Das Rechtsverhältnis der reallastberechtigten Erwerber untereinander und zum Anbieter .....	67
a) Das Rechtsverhältnis der Erwerber .....	67
b) Das Rechtsverhältnis zwischen Anbieter und Erwerber .....	67
aa) Gewährleistung während der Dauer der Reallast .....	68
bb) Befristung der Reallast .....	71
cc) Übertragung und Vererblichkeit des Nutzungsrechts .....	71
3. Zusammenfassung .....	72
IV. Modell D: Time-Sharing in bezug auf ein obligatorisches Nutzungsrecht ...	74
1. Die Hauptleistungspflicht des Anbieters .....	74
2. Die Hauptleistungspflicht des Erwerbers .....	75
3. Vertragstyp .....	75
a) Miete oder Pacht .....	75
b) Vorauszahlung des Erwerbers und Miete .....	76
c) Miete als periodisch wiederkehrendes Nutzungsrecht .....	77
d) Weitere Leistungspflichten der Vertragsparteien .....	78
aa) Die Instandhaltung der Ferienunterkunft .....	78
bb) Die Serviceleistungen .....	80
4. Formbedürftigkeit des Erwerbsvertrages .....	81
5. Gewährleistung .....	82
6. Kündigung des Vertrages .....	83
7. Zubehör .....	83
8. Der Übergang der Rechts- und Pflichtenstellung des Erwerbers auf Dritte .....	84
a) Vollständige Übertragung .....	84

b) Vorübergehende Übertragung .....	85
c) Vererbung .....	86
9. Das Ferienwohnrecht bei Veräußerung des Grundstücks, in Einzelzwangsvollstreckung und Konkurs des Anbieters .....	87
10. Zusammenfassung .....	91
V. Modell E: Time-Sharing in bezug auf ein obligatorisches Nutzungsrecht ...	93
1. Der obligatorisch berechtigte Anbieter .....	93
2. Der beschränkt dinglich berechtigte Anbieter .....	93
3. Zusammenfassung .....	95
VI. Modell F: Time-Sharing im Verein .....	96
1. Time-Sharing im BGB-Verein .....	97
a) Rechtsfähiger oder nicht rechtsfähiger Verein .....	98
b) Time-Sharing im rechtsfähigen Ideal- oder Wirtschaftsverein .....	99
aa) Die Rechtsbeziehungen zwischen Verein und Mitglied .....	99
bb) Betätigungsfelder des Time-Sharing-Vereins .....	102
cc) Ziele des Time-Sharing-Vereins .....	103
dd) Einordnung des Time-Sharing-Vereins in eine der beiden Vereinsklassen .....	103
(1) Die subjektive Theorie .....	104
(2) Die objektive Theorie .....	105
(3) Die gemischt objektiv-subjektive Theorie .....	106
(4) Die Lehre von den Vereinstypen .....	108
(5) Entscheidung des Meinungsstreits und Ergebnis .....	110
2. Time-Sharing in der AG .....	113
a) Die herzustellenden Rechtsbeziehungen zwischen Anbieter und Erwerber .....	113
b) Mitgliederförderung in der AG .....	116
aa) Zulässigkeit der Mitgliederförderung als Zweck der AG .....	117
bb) Förderung der Mitglieder und das Verbot der Einlagenrückgewähr .....	118
c) Der Erwerbsvertrag beim aktienrechtlichen Time-Sharing .....	121
aa) Formbedürftigkeit der Erwerbsverträge .....	122
bb) Gewährleistung .....	122
d) Übertragung und Vererblichkeit der Rechtsposition des Erwerbers ...	123
3. Zusammenfassung .....	125
3. Kapitel International-privatrechtliche Fragen des Time-Sharing .....	127
1. Sonderanknüpfung für das Time-Sharing .....	128
2. Das auf den Erwerbsvertrag anwendbare Recht .....	132
a) Verträge betreffend dingliche oder obligatorische Rechte .....	132
b) Verträge betreffend die Mitgliedschaft in einer Time-Sharing-Korporation .....	134
aa) Erwerb der Mitgliedschaft und anwendbares Recht .....	135
bb) Das zum Erwerb der Mitgliedschaft kausale Rechtsverhältnis und das anwendbare Recht .....	137

3. Das für das Rechtsverhältnis der am Time-Sharing Beteiligten maßgebliche Recht .....	137
4. Zusammenfassung .....	138
<b>4. Kapitel Internationale Zuständigkeit deutscher Gerichte .....</b>	<b>141</b>
1. Grundsätze der Ermittlung der internationalen Zuständigkeit deutscher Gerichte .....	142
2. Internationale Zuständigkeit nach dem EuGVÜ .....	143
a) Der sachliche Anwendungsbereich des EuGVÜ .....	143
b) Die Grundregel zur internationalen Zuständigkeit .....	143
c) Besondere internationale Zuständigkeiten .....	143
d) Internationale Zuständigkeit für Abzahlungsgeschäfte .....	145
e) Ausschließliche internationale Zuständigkeiten .....	147
aa) Klagen betreffend dingliche Rechte an unbeweglichen Sachen .....	148
bb) Klagen betreffend Miete oder Pacht unbeweglicher Sachen .....	148
cc) Klagen betreffend besondere gesellschaftsrechtliche Streitigkeiten .....	154
3. Internationale Zuständigkeit nach den §§ 12 ff. ZPO analog .....	155
4. Internationale Zuständigkeit nach § 6 a AbzG analog .....	159
5. Internationale Zuständigkeit und Gerichtsstandsvereinbarungen .....	162
a) Gerichtsstandsklausel im Erwerbsvertrag .....	163
aa) Anwendungsbereich der Art. 17 EuGVÜ gegenüber den §§ 38 ff. ZPO .....	163
bb) Zustandekommen der Gerichtsstandsabrede und anwendbares Recht .....	165
b) Gerichtsstandsklauseln in Satzungen der Time-Sharing-Korporationen .....	167
6. Zusammenfassung .....	168
 <b>Anhang</b>	
Erwerbsvertrag zum Time-Sharing-Modell A .....	171
Erwerbsvertrag zum Time-Sharing-Modell B .....	173
Erwerbsvertrag zum Time-Sharing-Modell C .....	176
Erwerbsvertrag zum Time-Sharing-Modell D .....	178
Erwerbsvertrag zum Time-Sharing-Modell E .....	180
Erwerbsvertrag und Satzung zum Time-Sharing-Modell F .....	181
1. Vereinsrechtliches Modell .....	181
Erwerbsvertrag .....	181
Vereinsatzung .....	182
2. Aktienrechtliches Modell .....	189
Erwerbsvertrag .....	189
Prospekt und Allgemeine Geschäftsbedingungen zur Vereinbarung über Aktienkauf und Darlehensgewährung .....	190
Satzung der AG .....	194
 <b>Literatur</b> .....	 203