

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
1. Kapitel Die Entwicklung des Time-Sharing und seine wirtschaftliche Bedeutung	5
2. Kapitel Die einzelnen Time-Sharing-Modelle	9
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
4. Kapitel Internationale Zuständigkeit deutscher Gerichte	141
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
 Anhang	
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
 Literatur	 203