



## Timesharing

### Was ist Timesharing?

Mit Timesharing wird ein Ferienwohnrecht bezeichnet, welches gegen Bezahlung erworben werden kann. Ein typisches Timesharing-Modell erlaubt dem Erwerber, gegen Entgelt ein vollausgestattetes Ferienobjekt jedes Jahr während der Laufzeit für einen bestimmten Zeitraum zu bewohnen.

**Beispiel:** Ein Kunde schließt einen Timesharing-Vertrag über eine Wohnung auf der spanischen Insel Gran Canaria für einen Betrag von 3.500 Euro. Der Vertrag hat eine Laufzeit von sechs Jahren. In diesen sechs Jahren kann der Kunde jedes Jahr die Wohnung für einen vereinbarten Zeitraum benutzen.

**Bitte beachten Sie:** Timesharing-Kunden erwerben in der Regel kein vollwertiges Eigentum, sondern Nutzungsrechte, die einem Mietverhältnis nahekommen!

### Vertragsabschluss

Die Preise für diese Ferienwohnrechte schwanken entsprechend der Art und Größe des Ferienobjektes, nach der Länge der Nutzungszeit und danach, in welchem Land es sich befindet. Je nachdem, ob es sich um eine einfache Ferienwohnung auf Kreta oder um ein Luxusapartment an der Côte d'Azur handelt, können Beträge ab 2.000 Euro bis in den fünfstelligen Bereich fällig werden. Neben dem Preis für das Ferienwohnrecht ist zusätzlich eine jährliche Servicegebühr zu entrichten. Der Vertrag kann zeitlich begrenzt sein, wobei eine Mindestdauer von einem Jahr gilt. Es können aber auch zeitlich unbegrenzte Verträge vereinbart werden.

Entscheidet sich ein Kunde für den Erwerb eines Ferienwohnrechts, sollte er sich zunächst über die Art des Erwerbs informieren. Dabei bestehen verschiedene Möglichkeiten. Eine Variante ist die Aufteilung der Immobilie in Bruchteile. Der Inhaber des Nutzungsrechts wird Eigentümer eines entsprechenden Teils. Eine andere Möglichkeit besteht im Beitritt in einen Verein. Dies sind jedoch nur zwei von vielen Möglichkeiten.

Außerdem sind mit dem Erwerb eines Ferienwohnrechts weitere Verpflichtungen verbunden. Der Erwerber muss einen definierten Standard des Ferienobjektes gewährleisten. Dies bedeutet, dass er notwendige Instandhaltungen durchführen muss. Diese Kosten sollten einkalkuliert werden. Außerdem fallen die üblichen Betriebskosten an.

### Timesharing - Tauschhandel

Obwohl das Grundkonzept darauf ausgelegt ist, ein Recht für eine bestimmte Ferienanlage für einen bestimmten Zeitraum zu erwerben, boomt der Tauschhandel. Nicht jedem gefällt die Vorstellung, seinen Urlaub jedes Jahr am gleichen Ort zu verbringen. Daher gibt es mittlerweile Unternehmen, die den Tausch zwischen den Timesharing-Objekten und den entsprechenden Nutzungsrechten untereinander verwalten. Timesharing-Interessenten, die gerade auf diese Tauschmöglichkeit spekulieren, sollten vor allem beachten:

- Der Inhaber eines Feriennutzungsrechts muss zunächst Mitglied einer Tauschorganisation sein. Diese Mitgliedschaft ist wiederum beitragspflichtig.
- Auch der Tausch selbst ist nicht kostenlos. Für jeden Tausch verlangen die Tauschunternehmen Gebühren, deren Höhe unter den Anbietern variiert. So werden unter Umständen mehrere hundert Euro zusätzlich verlangt.
- Es sollte nicht davon ausgegangen werden, dass man sein Nutzungsrecht gegen jedes andere Nutzungsrecht eintauschen kann. Eine Tauschmöglichkeit besteht nur, wenn die jeweiligen Tauschobjekte einen gleichwertigen Standard aufweisen. So kann der Ferienwohnrechtsinhaber einer Wohnung auf Ibiza nicht erwarten, dieses gegen ein solches für eine Luxusvilla in Florida eintauschen zu können.

### Vertrag unterschrieben - was nun?

Das Bürgerliche Gesetzbuch enthält Verbraucherschutzvorschriften, die zu beachten sind, wenn sich ein Interessent zum Abschluss eines Vertrages entschließt. Es ist dringend anzuraten, sich an seriöse Anbieter zu wenden. Mittlerweile gibt es zahlreiche namhafte Unternehmen, die Timesharing anbieten.



## Timesharing

Trotz des EU-weiten Standards und der entsprechenden Regelungen im Bürgerlichen Gesetzbuch ist eine genaue Prüfung von Timesharing-Angeboten unbedingt erforderlich, da nicht selten unseriöse Anbieter versuchen, die gesetzlichen Vorgaben zu umgehen. Oft wird am Urlaubsort ein Timesharing-Vertrag vorschnell unterschrieben und dies auch schnell bereut.

### Wichtige Hinweise zum Time-Sharing

Die Verbraucherschutzvorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches gelten nur für Verträge, die in Deutschland abgeschlossen werden. Erfolgt ein Vertragsschluss im Ausland, sollte darauf geachtet werden, dass der Vertrag eine schriftliche Regelung zur Geltung des deutschen Rechts und der Zuständigkeit deutscher Gerichte enthält. Bei Vertragsschluss in einem Mitgliedsstaat der Europäischen Union gelten ebenfalls Verbraucherschutzvorschriften, die im Einzelnen von den deutschen Regelungen abweichen können. Außerhalb der Europäischen Union kann die Rückabwicklung eines Vertrages schwierig werden, wenn der Timesharing-Erwerber nur an die gesetzlichen Vorschriften des jeweiligen Landes gebunden ist.

Dem Timesharing-Unternehmen obliegt die „Prospektpflicht“: Interessiert sich ein Verbraucher für einen Timesharing-Vertrag, so ist diesem entsprechendes Informationsmaterial in der eigenen Sprache zu übergeben. Dieses muss aber nicht unbedingt auf Papier überlassen werden. Denkbar ist auch die zur Verfügungstellung von elektronischen Datenträgern. Das Informationsmaterial muss das Timesharing-Objekt genau beschreiben. Dies betrifft vor allem die Größe der Wohnräume und des Grundstücks, die Anzahl der Wohnungen, Bauart und technische Einrichtungen, die Parkplätze, die Lage und die unmittelbare Umgebung. Ferner muss im Prospekt der Name und Sitz des Timesharing-Unternehmens sowie der Eigentümer des Wohnobjektes angegeben sein.

Ein Timesharing-Vertrag kann grundsätzlich innerhalb einer Frist von 14 Tagen ohne Begründung widerrufen werden. Diese Frist gilt, wenn der Verbraucher über sein Widerrufsrecht ordnungsgemäß schriftlich und verständlich belehrt wurde. Die Belehrung muss eine genaue Angabe über den Fristbeginn und die Adresse des Widerrufsempfängers enthalten. Wird ein Kunde nicht belehrt, so kann er seinen Vertrag jederzeit widerrufen. Das Widerrufsrecht erlischt allerdings spätestens ein Jahr und zwei Wochen nach Beginn der Widerrufsfrist (ab dem 13.06.2014 12 Monate und 14 Tage). Diese Widerrufsvorschriften gelten jedoch nur für Verträge ab einer Laufzeit von einem Jahr. Beim Vertragsschluss ist demnach auf die Laufzeit des Vertrages zu achten. Ein Timesharing-Vertrag muss unterschrieben werden. Abschlüsse per E-Mail sind nicht möglich.

Das Bürgerliche Gesetzbuch regelt ein Anzahlungsverbot. Danach ist es einem Unternehmen untersagt, vom Kunden eine Anzahlung zu fordern. Diese kann erst verlangt werden, wenn die Widerrufsfrist abgelaufen ist. Zu beachten ist außerdem, dass die Verbraucherschutzvorschriften für jede Art von Übernachtungsunterkünften gelten: Sie gelten für Gebäude und bewegliche Objekte wie Wohnwagen, Wohnmobile und Hausboote oder Kabinen in Kreuzfahrtschiffen.

Bei Vertragsabschluss sollte nicht unter Zeitdruck unterschrieben werden. Oft werden Verträge auf gezielt darauf angelegten Verkaufsveranstaltungen angeboten. Manche Unternehmen arbeiten mit Tricks, um Interessenten in eine solche Veranstaltung zu locken. Landet man bei einer solchen Vorstellung ist ein kühler Kopf zu bewahren. Verfällt man doch der Verführung und möchte einen Vertrag rückgängig machen, ist so schnell wie möglich ein Widerruf zu erklären. Räumt ein Unternehmen kein Widerrufsrecht ein, ist auf das deutsche Recht zu verweisen. Diese Schutzvorschriften basieren auf einer Richtlinie der Europäischen Union und sind von allen Mitgliedsstaaten einzuhalten.

Haus & Grund empfiehlt, vor Abschluss eines Timesharing-Vertrages die damit verbundenen Kosten mit denen für Pauschalreisen zu vergleichen. Ein Unterschied liegt vor allem darin, dass beim Timesharing der Gesamtbetrag zu Beginn bezahlt werden muss. Es sollten weiterhin die Kosten für die eigene Anreise und die Verpflegung einkalkuliert werden.

### Noch Fragen offen?

Mit diesem Infoblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen haben, nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins vor Ort.



Weitere Informationen zu Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages unter [www.hausundgrundverlag.info](http://www.hausundgrundverlag.info).

