



DR. RATHENAU & KOLLEGEN

Rechtsanwaltskanzlei
Algarve · Portugal

Time-sharing in Portugal

von Rechtsanwalt (DE) und Advogado (PT) *Dr. Alexander Rathenau*



August 2009

Den Autor erreichen Sie unter anwalt@rathenau.com

Time-Sharing ist im Tourismusbereich ein Teilzeitwohnrecht in einer Urlaubsanlage. Der Time-Sharing-Vertrag ist vergleichbar mit einem Mietvertrag und garantiert die Nutzung der entsprechenden Anlage für einen bestimmten Zeitraum im Jahr. Es ist üblich, dass der Nutzungsberechtigte entsprechend seinem Anteil eine jährliche Servicegebühr bezahlt. Rechtsanwalt Dr. Rathenau geht auf die wichtigsten Rechte des Nutzungsberechtigten und auf bestehende Risiken in Portugal ein.

Der Time-Sharing-Kauf (auf Portugiesisch: "Contrato de Direito Real de habitação Periódica") birgt einige Risiken aus der Sicht des Verbrauchers. Der Kaufpreis ist in der Regel im Voraus zu zahlen, so dass keine Garantie besteht, dass die Gegenleistung tatsächlich erbracht wird. Ein weiterer Nachteil besteht darin, dass es keinen funktionierenden Markt für Time-Sharing-Systeme gibt. Stellt man nach einiger Zeit fest, dass man statt eines Apartments in Vilamoura lieber eine Wohnung in Italien hätte, stehen die Chancen für einen Wiederverkauf schlecht. Regelmäßig bietet das Time-Sharing gegenüber dem normalen Urlaub auch keine finanziellen Vorteile. Vorteilhaft für den Verbraucher kann hingegen die vertragliche Garantie sein, wonach man über mehrere Jahre hinweg ein Nutzungsrecht an der Wohnung für einen bestimmten Zeitraum im Jahr hat. Das Nutzungsrecht kann laut Gesetz außerdem vererbt, verkauft, vermietet oder verschenkt werden. Das Time-Sharing-Recht ist dinglicher Natur, das heißt es muss in das Grundbuch eingetragen werden.

In Portugal existiert ein Time-Sharing-Gesetz seit 1981, das mehrmals geändert wurde. Die Änderungen in den letzten Jahren waren notwendig, da Lücken im Gesetz zum Nachteil von Verbrauchern ausgenutzt wurden. Wichtige Schutzvorschriften basieren auf der Umsetzung einer EG-Richtlinie. Dem Käufer steht ein zehntägiges Rücktrittsrecht von dem Tag der Unterzeichnung des Time-Sharing-Vertrages zu. Während dieser Zeit hat der Erwerber das Recht, von dem Vertrag ohne Angabe von Gründen und ohne Erstattung von Kosten zurückzutreten, abgesehen von der Erstattung der Kosten, die durch den Vertragsabschluss anfallen. Dem Verkäufer ist strengstens untersagt, während der Rücktrittsphase von den Käufern in eigener Sache oder für Dritte Geld zu verlangen oder anzunehmen.

Der Verkäufer ist außerdem verpflichtet, dem Käufer eine Broschüre zur Verfügung stellen. Die Broschüre muss Informationen über das Time-Sharing-Eigentum enthalten. Diese Informationen

müssen Bestandteil des Vertrags sein, wenn es zum Erwerb des Teilnutzungsrechts kommt. Diese Regelung ist von erheblicher Wichtigkeit, weil damit Betrügereien vorgebeugt wird. Der Verkäufer des Time-Sharing-Rechtes ist verpflichtet, dem Erwerber die Broschüre und den Vertrag auf Wunsch in seiner eigenen Sprache auszuhändigen. Der Verkäufer ist außerdem verpflichtet, dem Erwerber eine Übersetzung des Vertrags in der Sprache des Staates auszuhändigen, in dem die Time-Sharing-Immobilie belegen ist. Von Bedeutung ist auch, dass jeglicher Kreditvertrag in Zusammenhang mit dem Immobilienkauf automatisch aufgelöst wird, falls der Erwerber von dem Time-Sharing-Vertrag zurücktritt.

Es gibt sehr unterschiedliche Time-Sharing-Verträge. Allerdings gibt es gewisse Mindestangaben, wie zum Beispiel: (1) Namen und Adressen der Vertragsparteien, (2) genaue Beschreibung der Immobilie und Angabe des Datums ihrer Fertigstellung (falls sich die Immobilie noch im Bau befindet), (3) Namen und Adressen aller Personen, denen ein etwaiger Rücktritt mitzuteilen ist, (4) Angabe der gemeinsamen Dienstleistungen (Licht, Wasser, Instandhaltung, Müllabfuhr), die dem Erwerber zur Verfügung stehen oder zur Verfügung stehen werden, sowie ihrer Nutzungsbedingungen, (5) der vom Erwerber zu entrichtende Preis und andere Kosten im Zusammenhang mit der Nutzung gemeinsamer Einrichtungen (wie z.B. eines Schwimmbads), gesetzliche Kosten (wie Steuern und Abgaben) und zusätzliche Verwaltungskosten (wie für Betriebsführung, Instandhaltung und Instandsetzung).

Der Time-Sharing-Vertrag muss in Portugal eine Laufzeit von mindestens 15 Jahren aufweisen. Andernfalls ist der Vertrag nichtig. Wird keine Laufzeit bestimmt, gilt das Nutzungsrecht lebenslang. Das Nutzungsrecht muss sich auf einen bestimmten Zeitraum im Jahr beziehen und mindestens 7 und maximal 30 hintereinander liegende Tage betragen. Wichtig ist außerdem, dass der Verkäufer eine Genehmigung des portugiesischen Tourismusverbandes für den Verkauf der Teilzeitnutzrechte haben muss und nur begrenzt Nutzungsrechte verkaufen darf. Der Time-Sharing-Vertrag muss vor einem Rechtsanwalt oder Notar beurkundet werden und als Anlage die Genehmigungsbescheinigung des Tourismusverbandes enthalten. Wie anfangs bereits erörtert, muss das Nutzungsrecht in das portugiesische Grundbuch eingetragen werden. Diese Eintragungspflicht ist von erheblicher Bedeutung, da damit u.a. sichergestellt wird, dass der Verkäufer das gleiche Nutzungsrecht nicht mehrmals an verschiedene Personen verkauft. Der Grundbucheintrag sichert außerdem die Übertragung des Time-Sharing-Rechts auf einen Dritten durch Rechtsgeschäft unter Lebenden und infolge einer Erbschaft.

Gesetzesverstöße seitens des Verkäufers der Nutzungsrechte haben erhebliche Geldstrafen zur Folge. Rechtsvergleichend fällt auf, dass lediglich vier EU-Länder (Portugal, Dänemark, Frankreich und Vereinigtes Königreich) jede Art von Verstoß mit einer Geldstrafe belegen.

Kontaktdaten der Kanzlei:

Dr. Rathenau und Kollegen
Kanzlei für Immobilien- und Steuerrecht
Rua António Crisógno dos Santos, 29, Bl. 3, Escr. B, D, E
8600-678 Lagos
Portugal
Tel: (00351) 282 780 270
Fax: (00351) 282 780 279
Web: www.anwalt-portugal.de
Email: anwalt@rathenau.com