

Mogelpackung aus dem Urlaub: Time-Sharing

Es ist wie bei allen Mogelpackungen: Kaum ist der Ruf ruiniert, werden sie unter neuen Namen weiter vermarktet. So wird Ihnen im Urlaub der übelriechende Begriff "Time-Sharing" kaum noch begegnen, wenn es darum geht, Ihnen ein zeitlich begrenztes Nutzungsrecht an einer Ferienimmobilie gegen eine (scheinbar) einmalige Vorauszahlung anzudrehen. Das ganze heißt heute Clubwohnen, Zeiteigentum, Wohnaktie, Ferienwohnrecht und neuerdings Holiday's Mitgliedschaftsvertrag. Alles fällt unter den Begriff Time-Sharing, d.h. Sie schließen - auf gut deutsch gesagt - einen vieljährigen Mietvertrag über eine Ferienwohnung ab, der Ihnen gegen eine Vorauszahlung von DM 10.000,00 bis DM 50.000,00 das Recht einräumt, diese Immobilie 1 bis 3 Wochen pro Jahr zu nutzen. Sie werden weder (Mit-)eigentümer des betreffenden Komplexes noch werden Sie in anderer Weise irgendwie grundbuchmäßig abgesichert, auch wenn man Ihnen - meist verklausuliert - Sicherheit vorgaukelt. Die rechtliche Absicherung des Nutzungsrechts ist nach deutschen Maßstäben gleich null: Das Geld ist weg, eine dingliche Sicherheit fehlt, und die schönen Urkunden sind nutzlos, wenn der Anbieter pleite geht oder die Immobilie versteigert wird. Ein Verantwortlicher ist niemals zu packen, zumal der Ihnen überlassene Haufen Vertragspapier durch Firmenverschachtelungen jegliche Verantwortlichkeit unkenntlich macht; das Vertragswirrwarr lässt einen greifbaren Schuldner nicht erkennen, oder aber er sitzt im Ausland, bevorzugt auf der "Isle of Man".

Die Sache läuft immer nach dem gleichen Strickmuster ab: Pauschaltouristen - bevorzugt noch nicht braungebrannt, weil dann besonders empfänglich für die Reize palmenumstandener Swimmingpools - werden mit Scheingewinnen (z.B. kostenlosem Probewohnen) in eine Verkaufsveranstaltung gelockt, wo mit allen, aber auch wirklich allen Tricks (vom Alkohol bis zur Massenpsychose) über Stunden hinweg die scheinbar glücklichen Gewinner bis zur Unterschrift traktiert werden. Da diese allein aber in der EU nicht viel wert ist, weil der Kunde inzwischen ein Widerrufsrecht hat, wird sofort eine Anzahlung - in der Regel 1/3 bis 1/4 - kassiert in Form einer unwiderruflichen Telefax-Zahlungsanweisung des über den Tisch gezogenen Kunden an seine deutsche Hausbank, auszuführen innerhalb von wenigen Stunden; uns sind auch entsprechende Zahlungen per Kreditkarte begegnet.

Das ganze ist nicht nur aus rechtlichen, sondern auch wirtschaftlichen Überlegungen heraus unseriös, wucherisch und teilweise auch betrügerisch.

- Der Preis für die "Ferienwohnung des kleinen Mannes" muß in der Regel finanziert werden; mit dem Kapitaldienst aber könnte man sich problemlos in einem Ferienhotel einmieten.
- Die langjährige "Miete im voraus" garantiert nur eins: Urlaub immer nur am selben Fleck (es gibt zwar sogenannte Tauschbörsen, die kosten aber wieder extra Geld).
- Es wird immer wieder vergessen, daß die Bindung an die Time-Sharing-Immobilie zwangsläufig dazu führt, daß Flüge außerhalb von Pauschalangeboten, also im schlimmsten Fall teure Linienflüge, gebucht werden müssen.
- Im Verkaufsgespräch wird systematisch verschwiegen und in den schriftlichen Unterlagen nur diffus darauf hingewiesen, daß es mit der einmaligen Vorauszahlung

keineswegs sein Bewenden hat, daß vielmehr laufende Verwaltungskosten anfallen, die (völlig unkontrollierbar) nochmals ein paar hundert Mark pro Jahr verschlingen.

- Die Verpflegung geht selbstverständlich extra, selbst Frühstück ist im Ferienwohnrecht nicht enthalten.

Wie man sich schützt ?

Sich gar nicht erst in eine Verkaufsveranstaltung abschleppen lassen. Je freundlicher und aufdringlicher das Drückerpärchen ist, desto deutlicher muß Ihr Nein ausfallen; Sie müssen sich schließlich nicht dafür rechtfertigen, daß Sie nicht mitgehen.

Falls Sie aber unterschrieben haben, dann den Vertrag innerhalb von 10 Tagen schriftlich widerrufen. Wenn Sie eine Anzahlung geleistet haben: Sie ist in der Regel "weg". Vielen Drückern und Verkäufern kommt es überhaupt nur auf die Anzahlung an, es sind Fälle bekannt, wo ein Time-Sharing-Objekt gar nicht existiert. Niemals eine (zudem unwiderrufliche) Zahlungsanweisung an Ihre Hausbank unterschreiben oder eine Kreditkarte zücken. Wenn Sie standhaft jede Anzahlung verweigern, verliert der andere schlagartig sein Interesse an Ihnen.

Wenn Sie dann aber zu Hause sind und der andere - manchmal mit psychoterroristischen Telefonattacken - die weiteren Zahlungen einfordert, bleiben Sie konsequent. Uns ist kein Fall bekannt, in dem der Abzocker seinen Kunden in Deutschland auf Zahlung verklagt hat.

- Wenn Sie unsicher sind, nehmen Sie Ihren Hausanwalt in Anspruch oder wenden Sie sich an die deutsche und schweizerischen Schutzgemeinschaft für Auslandsgrundbesitz e.V. (Näheres teilen wir Ihnen gerne mit).
- Noch ein wichtiger Tipp am Schluß: Ihr Ferienwohnrecht ist schlechterdings unverkäuflich. Versuchen Sie es gar nicht. Fallen Sie auch bitte nicht auf angebliche Aufkäufer oder Vermittler herein: Man erkennt sie daran, daß sie im voraus Gebühren kassieren, Ihnen aber lediglich versprechen, daß sie versuchen, für die "Kapitalanlage" einen Käufer zu finden. Machen Sie die Nagelprobe: Bieten Sie einem solchen "Helfer" an, statt einer Vorauszahlung ihn mit 50% am Erlös eines evtl. Verkaufs zu beteiligen; Sie werden ab sofort Ihre Ruhe haben.
- Wenn Sie, wie im Normalfall, vor Ort eine Anzahlung geleistet bzw. veranlasst haben, dann sollten Sie diese unter dem Konto "Lebenserfahrung" ausbuchen oder ihr allenfalls dann hinterher laufen, wenn das entsprechende Kostenrisiko durch Ihre Rechtsschutzversicherung abgedeckt ist.

Zum Schluß eine Klarstellung: Es gibt auch seriöse Time-Sharing-Unternehmen, z.B. die alteingesessene Fa. Hapimag. Diese bedienen sich aber nicht der obigen Mittel. Auch sind Zweifel an der rechtlichen Absicherung der Kunden nicht angebracht. Über die wirtschaftlichen und sonstigen Bedenken vermag sich jedoch auch in diesen Fällen jeder sein eigenes Bild machen.

Waldshut/Palma de Mallorca 9.6.2001

Rechtsanwalt Richard Fehrenbach