



Themenbereiche

TV-Programm

Sendungen A-Z

Kontakt

Impressum



30.10.06

Startseite &gt; Ratgeber &gt; Geld &amp; Börse

**Ratgeber**

Medizin

Geld &amp; Börse

Essen &amp; Trinken

Gesund leben

Reise &amp; Freizeit

Haus &amp; Garten

Auto &amp; Verkehr

Ausbildung &amp; Beruf

Computer &amp; Technik

Familie

Erweiterte Suche

**ZDFmediathek**

START

■ **Alte Äpfel neu entdeckt**

■ Von Bayern nach Rom gekocht

■ Mehr Licht und Farbe für kleine Räume

WISO

**Time-Sharing: Urlaub mit Problemen****Warnung von Verbraucherschützern und der Polizei**

Die Idee klingt verlockend: "Ein paar Wochen Ferien im eigens reservierten Apartment auf Gran Canaria." Für ein langjähriges Feriennutzungsrecht auf Time-Sharing-Basis greifen viele Urlauber tief in die Tasche.

von Georg Döllner, 17.01.2005



Der Traum vom Ferienhaus im Süden kann teuer werden.

Time-Sharing ist ein Urlaubsmodell, von dem es mittlerweile einige Abwandlungen gibt. Das Grundmodell funktioniert folgendermaßen: Gegen Bezahlung erhält der Anteilseigner das Recht, für einen vorher festgelegten Zeitraum im Jahr in einer bestimmten Immobilie - zum Beispiel in einem Apartment in einer Clubanlage - Urlaub zu machen.



dpa  
Time-Sharer müssen Kosten für Reise und Verpflegung selber tragen.

Gleichzeitig wird man meist Mitglied in einer Tauschbörse, die gegen Gebühr den Tausch mit Apartments in anderen Ländern ermöglicht. "Die Anbieter locken oft mit ein bis zwei Jahren kostenloser Mitgliedschaft in diesen Tauschbörsen. Danach muss man mit rund 200 Euro und mehr pro Jahr an Beiträgen rechnen", sagt Bernd Krieger vom Europäischen Verbraucherzentrum aus Kiel. Krieger und seine Kollegen haben im letzten Jahr mehr als 1300 Beschwerde-Fälle zum Time-Sharing erhalten.

**Zwei Verträge**

In der Regel hat jeder Anteilseigner zwei Verträge: Einen Nutzungsvertrag mit dem Eigentümer des Apartments und einen mit einer Tauschbörse, um den Urlaub flexibler gestalten zu können. Das bedeutet, der Apartmenteigentümer muss nicht unbedingt jeden Tauschpartner anerkennen. Außerdem müssen die Objekte auch tauschbar sein, also dem gleichen Standard entsprechen.

Die deutsche Polizei warnt: Nicht alle Anbieter sind seriös. Es gibt auch zahlreiche Betrüger, die Gesetzeslücken, fehlende Information über rechtliche Bestimmungen im Urlaubsland und nicht zuletzt die gelöste Urlaubsstimmung der Opfer dazu nutzen, auf illegale Weise Geld zu machen. Die Verbraucherschützer raten

Suche

Erweiterte Suche

**mehr zum thema**

■ Geld &amp; Börse



WISO

Jeden Montag von 19.25 bis 20.15 Uhr im ZDF



- Albtraum statt Traum im eigenen Ferienhaus
- Checkliste: So schützen sich Verbraucher
- Immobilienbetrug in der Türkei
- Traum vom Ferienhaus im Ausland
- Ferienimmobilien auf Mallorca



- Das ZDF ist für den Inhalt externer Internetseiten nicht verantwortlich.
- Timesharing-Richtlinie der EU
  - Schutzvereinigung für Time-Sharer und Ferienwohnrecht-inhaber in Europa
  - Broschüre: Time-Sharing: Frust statt Lust
  - www.polizei-beratung.de
  - Infoblatt: "Time-sharing"-Anteile an Ferienwohnungen in Spanien (Stand: 10/03)
  - Europäisches Verbraucherzentrum
  - Deutschen Schutzvereinigung Auslandsimmobilien
  - Verbraucherzentrale Bundesverband
  - Verbraucherzentrale NRW
  - Broschüre: "Timesharing - so beugen Sie Risiken wirksam vor!"
  - Internetseiten des BKA



Das ZDF ist für den Inhalt externer Internetseiten nicht verantwortlich.

**Infos für Hilfesuchende:**

- Infoblatt:  
"Time-sharing"-Anteile  
an Ferienwohnungen in  
Spanien (Stand: 10/03)
- Broschüre:  
Time-Sharing: Frust  
statt Lust
- [www.polizei-beratung.de](http://www.polizei-beratung.de)
- Deutschen  
Schutzvereinigung  
Auslandsimmobilien
- Europäisches  
Verbraucherzentrum

generell von einem Time-Sharing-Engagement ab.

### Überrumpelungstaktik

Die potentiellen Time-Sharer werden meist auf der Straße, am Strand oder im Restaurant angesprochen. Unter einem Vorwand, zum Beispiel an einer Tombola oder an einem kostenlosen Essen teilzunehmen, werden die Urlauber an einen anderen Ort gebracht.

Dort werden sie - oft unter Einfluss von alkoholischen Getränken - von geschulten Verkäufern "bearbeitet" und regelrecht unter Druck gesetzt, bis sie eine Vertragsunterschrift und noch vor Ort eine Vorauszahlung leisten. Die Verträge sind umfangreich, kompliziert und schränken die Rechte des Opfers so weit wie möglich ein.

### Erhebliche Kosten

"Time-Sharing birgt unserer Auffassung nach erhebliche finanzielle Risiken und Nachteile. Es kann daher nicht als günstige Alternative zur Pauschalreise oder anderen Urlaubsformen angesehen werden. Der Anteilseigner wird zum Mieter zweiter Klasse", sagt Bernd Krieger. Es gibt mehrere Punkte, die das belegen:

- Das Nutzungsrecht wird vertraglich für einen Zeitraum von zehn bis 99 Jahren oder auch zeitlich unbegrenzt übertragen. Preise zwischen 2500 Euro und 27.000 Euro und mehr pro Urlaubswoche sind üblich.
- Ebenfalls werden jedes Jahr Nebenkosten fällig, die langfristig nicht kalkulierbar sind, sondern in der Regel von Jahr zu Jahr steigen. Darüber hinaus entstehen auch Kosten für Instandhaltung, Verwaltung und Renovierung. Diese Beträge muss man auch zahlen, wenn man einmal anderswo Urlaub machen will.
- Anreise und Verpflegung vor Ort sind in den Anteilspreisen ebenfalls nicht enthalten, sondern müssen vom Urlauber zusätzlich aufgewandt werden.
- Ändern sich die räumlichen Verhältnisse der Immobilie, zum Beispiel durch den Bau einer verkehrslastigen Straße oder der Meerblick wird durch einen Neubau versperrt, kann der Time-Sharer den Vertrag normalerweise nicht vorzeitig kündigen.



**Orientierungshilfe: Preis pro Quadratmeter**

Verbraucherschützer raten, dass es aufschlussreich ist, den Quadratmeterpreis eines Appartements in einer Time-Sharing-Anlage genauer zu betrachten.

Das Landgericht Duisburg (Urteil vom 6.10.1994, Az. 8 O 129/93) errechnete für ein Bungalow-Appartement auf Gran Canaria einen Quadratmeter-Preis von knapp 10.000 Euro. Vergleichbare Eigentumswohnungen kosteten damals auf Gran Canaria zwischen 750 und 1500 Euro pro Quadratmeter. Der Time-Sharing-Vertrag wurde unter anderem aufgrund dieses exorbitanten Missverhältnisses für sittenwidrig und daher nichtig erklärt.



Das ZDF ist für den Inhalt externer Internetseiten nicht verantwortlich.

#### Weitere Infos:

- Timesharing-Richtlinie der EU

### EU-Richtlinie schützt nicht richtig

Als Reaktion auf unzählige Urlauber, die seit Anfang der 90er Jahre durch windige Time-Sharing-Modelle schwer zu Schaden gekommen sind, wurde 1994 die so genannte Time-Sharing-Richtlinie (94/47 EG) von der EU erlassen. Seit 1997 ist diese Richtlinie in Deutschland als **Teilzeit-Wohnrechtgesetz** (§§ 481 bis 487 BGB) in Kraft. Seit 1999 gibt es auch in Spanien, dem größten europäischen Timesharing-Markt, ein solches Gesetz.

Aber Achtung: "Die gesetzlichen Vorschriften, wie zum Beispiel ein zehntägiges Rücktrittsrechts oder die genaue Kostenaufstellung, gilt nur für Verträge ab einer Laufzeit von drei Jahren. Mit einer Laufzeit von 35 Monaten werden die Schutznormen unterlaufen", erklärt Verbraucherschützer Krieger. Diese 35-Monats-Verträge treten in den letzten Jahren verstärkt auf und lösen das klassische Time-Sharing ab.



#### Betrug beim Verkauf von Anteilen:

- Albtraum statt Traum im eigenen Ferienhaus



Auch Renovierungs- und Instandhaltungskosten fallen an.

### Neue Verkaufs-Modelle

Im Zusammenhang mit Time-Sharing treten neue Verkaufsmaschinen auf, wie zum Beispiel der Verkauf so genannter Holiday-Packs und Cashback-Zertifikate. Bei **Holiday-Packs** bezahlt der Kunde oftmals für die reine Mitgliedschaft in einem Ferienclub. Diese soll ihm die Möglichkeit sichern, günstiger Urlaub zu machen oder andere verbilligte Freizeitangebote zu erhalten - zum Beispiel Golf spielen oder Autos mieten. Tatsächlich erwirbt man meist für viel Geld statt eines Urlaubsanspruchs lediglich einen "Urlaubsbuchungsanspruch".

Verkäufer locken auch mit einem so genannten

**Cashback-Zertifikat** (Investment-Programm). Der gezahlte "Kaufpreis" für das Holiday-Pack soll angelegt und mit hoher Verzinsung nach mehreren Jahren zurückgezahlt werden. Damit wird beim Opfer der Eindruck erweckt, kein Risiko und keine Kosten einzugehen. Tatsächlich gibt es meist keine Geldanlage. Da die Auszahlung in der Regel nach 35 Monaten erfolgen soll, fühlen sich die Opfer bis dahin

nicht geschädigt und die Täter haben genügend Zeit, sich mit dem Geld aus dem Staub zu machen.



Das ZDF ist für den Inhalt externer Internetseiten nicht verantwortlich.

**Weiter geht es mit:**

- [Checkliste: So schützen sich Verbraucher](#)

Die Top 10 unserer Leser - geben Sie auch eine Empfehlung ab!

nicht lesenswert -3 -2 -1 0 +1 +2 +3 lesenswert

[Übersicht über die Leser Top10](#)

[mehr zum thema](#)

■ [Geld & Börse](#) ▶

▶ **SCHREIBEN SIE UNS!**

**ARTIKEL VERSENDEN**

**ARTIKEL DRUCKEN**

[zum Seitenanfang](#) ▲

[Impressum](#)

[Kontakt](#)

[Hilfe](#)

[Über das ZDF](#)

[ZDF-Stellenmarkt](#)

[Erweiterte Suche](#)

© ZDF 2006

