

Timesharing in Dubai

Mit Erlass des Dubai Law No. 14 of 2020 ("Timeshare Law") im vergangenen November hat das Emirat Dubai erstmals eine umfassende gesetzliche Grundlage für Teilnutzungsrechte an Immobilien ("Timesharing") geschaffen. Zwar konnten auch schon zuvor Timesharing-Verträge abgeschlossen werden. Jedoch waren vor allem die Rechte der Timesharing-Nutzer nicht bestmöglich geschützt. Das neue Timeshare Law orientiert sich an internationalen Standards und dürfte dazu beitragen, die Attraktivität des Standorts Dubai für wiederkehrende Urlauber, die an einem festen Feriendomizil interessiert sind, zu steigern.

Wo findet das Timeshare Law Anwendung?

Das Timeshare Law findet in dem gesamten Emirat Dubai, einschließlich seiner Freihandelszonen, Anwendung. Somit gilt das neue Gesetz insbesondere auch in der Finanzfreihandelszone Dubai International Financial Centre.

Welche Immobilien können als Timesharing-Objekte genutzt werden?

Timesharing-Objekte sind Immobilien, die als solche von der zuständigen Behörde, dem Dubai Department of Tourism and Commerce Marketing ("Dubai Tourism") gewidmet sind und an denen verschiedene Parteien Nutzungsrechte für bestimmte Zeiträume halten können. Bei Timesharing-Objekten handelt es sich in der Regel um Feriendomizile, die Teile von Hotels, Hotelapartmentanlagen oder Resorts sind.

Welche Arten von Timesharing stehen zur Wahl?

Das Timeshare Law sieht zwei Timesharing-Varianten vor.

Im Rahmen eines intervallbasierten Timesharing-Vertrages erwirbt der Timesharing-Nutzer das Recht, das Timesharing-Objekt regelmäßig während eines bestimmten Zeitraums innerhalb der Vertragslaufzeit zu nutzen.

Bei einem punktbasierten Timesharing-Vertrag erhält der Timesharing-Nutzer Punkte, die es ihm während der Vertragslaufzeit ermöglichen, das Timesharing-Objekt oder ein alternatives Objekt aus einem bestimmten Portfolio innerhalb oder außerhalb des Emirates Dubai zu nutzen.

Der Timesharing-Nutzer ist berechtigt, die Rechte aus beiden Vertragsarten auf Dritte zu übertragen, sofern er dies dem Timesharing-Anbieter zuvor schriftlich anzeigt. Dem Timesharing-Nutzer eines intervallbasierten Vertrages ist es zudem erlaubt, wenigstens 45 Tage vor Beginn des von ihm nutzbaren Zeitraums den Timesharing-Anbieter darüber zu informieren, dass er das anstehende Intervall nicht nutzen und stattdessen bis zu zwei Jahre aufschieben möchte.

Ist mit dem Erwerb von Timesharing-Rechten auch der Erwerb von Eigentumsrechten verbunden?

Mit Abschluss eines Timesharing-Vertrages erwirbt der Timesharing-Nutzer lediglich das vertragliche Recht, das Timesharing-Objekt gemäß den vereinbarten Konditionen zu

nutzen. Der Erwerb eines Eigentumsanteils an dem Timesharing-Objekt ist damit nicht verbunden.

Der Timesharing-Nutzer wird daher nicht als Miteigentümer bei der grundbuchführenden Behörde registriert und erhält auch keine Eigentumsurkunde. Intervallbasierte Timesharing-Verträge werden jedoch zumindest in ein Immobilienregister eingetragen.

Was ist bei Abschluss eines Timesharing-Vertrages zu beachten?

Zunächst ist sicherstellen, dass sowohl der Timesharing-Anbieter als auch das Timesharing-Objekt ordnungsgemäß bei Dubai Tourism registriert sind.

Der Timesharing-Vertrag an sich muss bestimmte Mindestanforderungen erfüllen, um Wirksamkeit zu entfalten. Dazu zählt unter anderem, dass er zwingend schriftlich abzuschließen ist und Angaben zu den Vertragsparteien, deren Pflichten, dem Timesharing-Objekt, der Vertragslaufzeit, dem von dem Timesharing-Nutzer zu zahlenden Betrag sowie Ort und Zeit des Vertragsschlusses zu enthalten hat. Zudem ist dem Timesharing-Nutzer ein Rücktrittsrecht von wenigstens zehn Tagen nach Erhalt einer unterzeichneten Ausfertigung des Timesharing-Vertrages einzuräumen.

Vertragsklauseln, die von den Bestimmungen des Timeshare Law zum Nachteil des Timesharing-Nutzers abweichen oder den Timesharing-Anbieter von gesetzlichen Pflichten entbinden, sind nichtig.

Welche Auswirkungen hat das Timeshare Law auf bestehende Timesharing-Verträge?

Das Timeshare Law ist grundsätzlich innerhalb von sechs Monaten nach seinem Inkrafttreten Mitte Juni 2021 von allen Personen, die im Timesharing-Bereich tätig sind, umzusetzen, mithin bis Mitte Dezember 2021.

Timesharing-Verträge, die vor Inkrafttreten des Timeshare Law abgeschlossen wurden, behalten bis zu ihrem Ablauf oder ihrer Kündigung Gültigkeit. Die Bestimmungen des Timeshare Law finden lediglich auf solche Angelegenheiten Anwendung, die in einem bestehenden Vertrag nicht geregelt sind.



Fazit

Auch wenn Dubai Tourism derzeit noch Durchführungsbestimmungen erarbeitet und somit noch einige Zeit abzuwarten bleibt, bis das Timeshare Law seine volle Schutzwirkung entfaltet, ist mit dem neuen Gesetz jedenfalls ein weiterer Schritt zur Stärkung der Feriendestination Dubai gelungen.

Haben Sie Fragen? – Wir unterstützen Sie gerne!

Von unserer Kanzlei in Dubai aus beraten wir mit unserem Team von deutschen Rechtsanwälten seit über 15 Jahren kleine und mittelständische Unternehmen, Konzerne und Privatpersonen nach dem Recht der Vereinigten Arabischen Emirate. Wir sind spezialisiert auf Gesellschaftsrecht (insbesondere Unternehmensgründungen), Handelsvertreterrecht, Arbeitsrecht sowie Miet- und Immobilienrecht. Gerne stehen wir auch Ihnen für Ihre individuellen Fragen zur Verfügung. Sprechen Sie uns an!

ANDERS LEGAL CONSULTANCY
Sama Tower, Büro 806
Sheikh Zayed Road
PO Box 333 558, Dubai, VAE

Telefon: +971 4 327 5888
Telefax: +971 4 327 5999
eMail: info@anders.ae
Web: www.anders.ae

Stand: 22.02.2021

Die Informationen in diesem Artikel wurden sorgfältig überprüft. Eine Haftung jeglicher Art, insbesondere für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität, ist indes ausgeschlossen. Eine Prüfung des Einzelfalls ersetzen die gegebenen Informationen nicht.