

Obligationenrecht

(Teilzeitnutzungsrechte an Immobilien)

Entwurf

Änderung vom ...

Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft,
nach Einsicht in den Bericht der Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates
vom 21. Oktober 2005¹
und in die Stellungnahme des Bundesrates vom 1. März 2006²,
beschliesst:

I

Das Obligationenrecht³ wird wie folgt geändert:

Art. 40g (neu)

I. Teilzeitnutzung
von Immobilien
Gegenstand und
Geltungsbereich

1 Durch den Vertrag über die Teilzeitnutzung von Immobilien gewährt eine Person, die berufs- oder gewerbsmässig handelt (Anbieter), einer natürlichen Person, die nicht im Rahmen ihrer beruflichen oder gewerblichen Tätigkeit handelt (Konsument), gegen Entgelt das Nutzungsrecht an Immobilien für bestimmte und periodisch wiederkehrende Zeiträume.

2 Die nachfolgenden Bestimmungen gelten auch für Verträge:

- a. die ein Konsument mit einem anderen Konsumenten über die Teilzeitnutzung von Immobilien abschliesst;
- b. die ein Konsument mit einem Anbieter über den Tausch oder die Veräusserung seiner Teilzeitnutzungsrechte abschliesst.

Art. 40h (neu)

Form und Inhalt
des Vertrags

1 Der Vertrag muss schriftlich abgeschlossen werden, sofern das Gesetz nicht die öffentliche Beurkundung vorsieht.

2 Er muss die folgenden Angaben enthalten:

- a. den Namen und den Wohnsitz der Parteien;
- b. den genauen Inhalt der Teilzeitnutzungsrechte;
- c. die Dauer des Vertrags;

1 BBl 2006 2545

2 BBl 2006 2571

3 SR 220

- d. den Zeitpunkt, in dem die Teilzeitnutzungsrechte wirksam werden, und die Zeiträume, innerhalb deren sie ausgeübt werden können;
- e. die Beschreibung und die Lage der Immobilien, an denen Teilzeitnutzungsrechte gewährt werden, und die zur Verfügung stehenden gemeinsamen Einrichtungen;
- f. bei nicht fertig gestellten Bauten den Stand der Arbeiten und die Frist für die Fertigstellung sowie die diesbezüglichen Garantien, namentlich für die Rückzahlung bereits geleisteter Beträge, falls der Bau nicht fertig gestellt wird;
- g. die verfügbaren Dienstleistungen wie Wasser- und Elektrizitätsanschluss, Heizung und Kehrichtabfuhr;
- h. die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten des Anbieters;
- i. den Preis der Teilzeitnutzungsrechte, die Kosten für die Nutzung der gemeinsamen Einrichtungen sowie die Art und Höhe der vom Konsumenten zu tragenden Nebenkosten;
- j. die Bestimmung, dass der Konsument mit keinen weiteren Kosten im Zusammenhang mit der Benutzung und mit den im Vertrag gestellten Dienstleistungen belastet werden darf;
- k. einen Hinweis, ob der Konsument einen Vertrag über den Tausch oder die Veräusserung von Teilzeitnutzungsrechten abschliessen kann oder nicht, und gegebenenfalls die damit verbundenen Kosten;
- l. das Recht, den Vertrag zu widerrufen, sowie die Bedingungen und die Frist für die Ausübung des Widerrufsrechts;
- m. das Datum und den Ort der Vertragsunterzeichnung.

³ Sind die Angaben nach Absatz 2 Teil reglementarischer oder statutarischer Bestimmungen, so bleibt eine spätere Abänderung im Vertrag vorbehalten; die Konsumentin oder der Konsument wird über die Modalitäten der Abänderung informiert.

⁴ Der Konsument erhält eine schriftliche und datierte Kopie des Vertrags.

⁵ Verträge nach Artikel 40g Absätze 1 und 2 Buchstabe a sind nichtig, wenn sie nicht gemäss den Vorschriften von Absatz 1 abgeschlossen werden und nicht die Angaben nach Absatz 2 Buchstaben a, b, f und i–m enthalten. Fehlen Angaben nach Absatz 2 Buchstaben c–e, g oder h, so werden sie so ausgelegt, wie es die Partei, welche die Teilzeitnutzungsrechte erworben hat, nach Treu und Glauben erwarten konnte.

⁶ Ein Vertrag nach Artikel 40g Absatz 2 Buchstabe b muss die Angaben nach Absatz 2 Buchstaben a, l und m, und alle die Kosten des Tauschs oder der Veräußerung enthalten. Fehlen eine dieser Angaben oder die Kosten, so ist er nichtig.

Minderheit I (Thanei, Gyr, Hubmann, Leutenegger Oberholzer, Marty Kälin, Menétrey-Savary, Rechsteiner-Basel, Vischer)

² Er muss die folgenden Angaben enthalten:

- j. die Bestimmung, dass der Konsument mit keinen weiteren Kosten belastet werden darf;

Minderheit II (Baumann J. Alexander, Miesch, Pagan)

² Er muss die folgenden Angaben enthalten:

- l. *streichen*

Art. 40i (neu)

Widerrufsrecht

¹ Der Konsument kann den Antrag zum Vertragsabschluss oder die Annahmeerklärung innerhalb von 10 Tagen schriftlich widerrufen. Die Widerrufsfrist beginnt am Tag, nach dem der Konsument eine schriftliche Kopie des Vertrags erhalten hat.

² Die Frist ist eingehalten, wenn die Widerrufserklärung am zehnten Tag der Post übergeben wird.

³ Wird der Vertrag widerrufen, so findet Artikel 40f Anwendung. Die Parteien haben insbesondere keinen Anspruch auf Ersatz der Kosten, die der Vertragsabschluss oder der Widerruf verursacht hat.

Minderheit I (Garbani, Aeschbacher, Gyr, Hubmann, Leutenegger Oberholzer, Marty Kälin, Menétrey-Savary, Rechsteiner-Basel, Thanei, Vischer)

¹ ... innerhalb von 14 Tagen schriftlich widerrufen. ...

² ... am vierzehnten Tag der Post übergeben wird.

Minderheit II (Baumann J. Alexander, Miesch, Pagan)

streichen (ganzer Artikel)

Minderheit I (Garbani, Gyr, Hubmann, Leutenegger Oberholzer, Marty Kälin, Menétrey-Savary, Rechsteiner-Basel, Thanei, Vischer)

Art. 40i^{bis} (neu)

Verzichtsrecht

¹ Der Konsument kann nach drei Jahren auf sein Nutzungsrecht verzichten, indem er den Anbieter drei Monate vor Vertragsablauf davon in Kenntnis setzt.

² Artikel 267 und 267a werden analog angewendet.

Minderheit II, eventual zur Minderheit I (Thanei, Garbani, Gyr, Hubmann, Leutenegger Oberholzer, Marty Kälin, Menétrey-Savary, Rechsteiner-Basel, Vischer)

Art. 40i^{bis} (neu)

Verzichtsrecht ¹ Der Konsument kann nach fünf Jahren auf sein Nutzungsrecht verzichten, indem er den Anbieter drei Monate vor Vertragsablauf davon in Kenntnis setzt.

² Artikel 267 und 267a werden analog angewendet.

Art. 40j (neu)

Zahlungen Vertragliche Vereinbarungen, wonach der Preis oder die Kosten ganz oder teilweise vor Ablauf der Widerrufsfrist bezahlt werden müssen, sind nichtig.

Art. 40k (neu)

Auflösung von Kreditverträgen ¹ Der Widerruf des Vertrags über den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien löst jeden Kreditvertrag auf, den der Konsument mit dem Anbieter zur Finanzierung des Erwerbs geschlossen hat. Auch jeder mit einem Dritten geschlossene Kreditvertrag wird aufgelöst, wenn der Kreditvertrag auf der Grundlage einer Vereinbarung zwischen dem Dritten und dem Anbieter gewährt wird.

² Artikel 16 Absatz 3 erster Satz des Bundesgesetzes vom 23. März 2001⁴ über den Konsumkredit ist anwendbar.

II

Änderung bisherigen Rechts

Das Bundesgesetz vom 19. Dezember 1986⁵ gegen den unlauteren Wettbewerb wird wie folgt geändert:

Art. 3a (neu) Teilzeitnutzungsrechte an Immobilien

¹ Unlauter handelt insbesondere, wer Teilzeitnutzungsrechte an Immobilien anbietet und dabei nicht informiert über:

- a. den Namen und den Wohnsitz der Parteien und der Eigentümer sowie die Rechtsstellung der Person, mit welcher die Konsumentin oder der Konsument verhandelt;
- b. den genauen Inhalt der Teilzeitnutzungsrechte;

⁴ SR 221.214.1

⁵ SR 241

- c. die Beschreibung und die Lage der Immobilien, an denen Teilzeitnutzungsrechte angeboten werden, und die zur Verfügung stehenden gemeinsamen Einrichtungen;
- d. bei nicht fertig gestellten Bauten den Stand der Arbeiten, die Frist für die Fertigstellung sowie die diesbezüglichen Garantien, namentlich für die Rückzahlung bereits geleisteter Beträge, falls der Bau nicht fertig gestellt wird;
- e. die verfügbaren Dienstleistungen wie Wasser- und Elektrizitätsanschluss, Heizung und Kehrrichtabfuhr;
- f. die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten des Anbieters;
- g. den Preis der Teilzeitnutzungsrechte, die Kosten für die Nutzung der gemeinsamen Einrichtungen und die Art und Höhe der von der Konsumentin oder dem Konsumenten zu tragenden Nebenkosten;
- h. die allfällige Möglichkeit der Konsumentin oder des Konsumenten, einen Vertrag über den Tausch oder die Veräusserung von Teilzeitnutzungsrechten abzuschliessen, und die damit verbundenen Kosten;
- i. das Recht, den Vertrag zu widerrufen, sowie die Bedingungen und die Frist für die Ausübung des Widerrufsrechts.

² Unlauter handelt insbesondere, wer die Möglichkeit zum Tausch oder zur Veräusserung von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien anbietet und dabei nicht über die damit verbundenen Kosten informiert.

³ Unlauter handelt insbesondere, wer Teilzeitnutzungsrechte an Immobilien anbietet und von der Konsumentin oder dem Konsumenten Anzahlungen an Preis oder Kosten verlangt.

Minderheit I (Baumann J. Alexander, Miesch, Pagan)

¹ Unlauter handelt insbesondere, wer Teilzeitnutzungsrechte an Immobilien anbietet und dabei nicht informiert über:

- i. *streichen*

Minderheit II (Thanei, Garbani, Gyr, Hubmann, Leutenegger Oberholzer, Menétrey-Savary, Rechsteiner-Basel, Vischer)

⁴ Unlauter handelt insbesondere, wer Teilzeitnutzungsrechte mit aggressiven Verkaufsmethoden veräussert.

Art. 23 erster Satz

Wer vorsätzlich unlauteren Wettbewerb nach den Artikeln 3, 3a, 4, 5 oder 6 begeht, wird auf Antrag mit Gefängnis oder mit Busse bis 100 000 Franken bestraft. ...

III

¹ Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

² Der Bundesrat bestimmt das Inkrafttreten.