

00.421

**Parlamentarische Initiative**  
**Teilzeitnutzungsrechte an Immobilien. Konsumentenschutz**  
**Bericht der Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates**

vom 21. Oktober 2005

---

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit diesem Bericht unterbreiten wir Ihnen den Entwurf zu einer Änderung des Obligationenrechts. Gleichzeitig erhält der Bundesrat Gelegenheit zur Stellungnahme.

Die Kommission beantragt, dem beiliegenden Entwurf zuzustimmen.

21. Oktober 2005

Im Namen der Kommission  
Der Präsident: Luzi Stamm

---

## Übersicht

*Der vorliegende Gesetzesentwurf hat zum Ziel, den Konsumentenschutz beim Erwerb von Teilzeitznutzungsrechten an Immobilien zu verstärken. Er lehnt sich dabei an die entsprechende EU-Richtlinie 94/47EG vom 26. Oktober 1994 an. Der Entwurf regelt die Phase des Vertragsabschlusses, indem insbesondere ausführlich festgelegt wird, wie der Konsument vor Vertragsabschluss zu informieren ist.*

*Die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates beantragt eine Regelung, welche sich unabhängig davon anwendet, auf welcher rechtlichen Grundlage (Vertragsrecht, Gesellschaftsrecht oder Sachenrecht) die Teilzeitznutzungsrechte an Immobilien beruhen. So sind neben der vorgesehenen Regelung gleichzeitig Miteigentums-, miet- oder kaufvertragliche Bestimmungen anwendbar.*

*Der Entwurf enthält entsprechend der EU-Richtlinie eine Definition des Vertrags. Er bestimmt, wie der Konsument vor dem Vertragsabschluss zu informieren ist, umschreibt Form und Inhalt des Vertrages sowie die Folgen der Verletzung dieser inhaltlichen und formellen Anforderungen. Zudem sieht er ein Widerrufsrecht, ein Anzahlungsverbot während der Widerrufsfrist sowie die Auflösung von Kreditverträgen vor.*

# Bericht

## 1 Ausgangslage

### 1.1 Parlamentarische Initiative

Am 15. Juni 2000 reichte Nationalrat Nils de Dardel eine parlamentarische Initiative ein mit dem Ziel, das schweizerische Recht in Anlehnung an das Europäische Recht so zu revidieren, dass die Erwerber von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien besser geschützt werden.

Am 20. Februar 2001 prüfte die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates diese Initiative vor und beantragte mit 11 zu 8 Stimmen bei 2 Enthaltungen, ihr Folge zu geben. Eine Minderheit beantragte, ihr keine Folge zu geben. Der Nationalrat hat der parlamentarischen Initiative am 20. September 2001 mit 95 zu 71 Stimmen Folge gegeben<sup>1</sup>.

Gestützt auf Artikel 21<sup>quater</sup> Absatz 1 des Geschäftsverkehrsgesetzes (GVG; SR 171.11)<sup>2</sup> beauftragte der Nationalrat seine Kommission für Rechtsfragen mit der Ausarbeitung einer Vorlage.

### 1.2 Arbeiten der Kommission und der Subkommission

Am 28. Oktober 2002 beauftragte die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates eine Subkommission, zu untersuchen, welche Massnahmen vor dem Hintergrund des europäischen Rechts zu ergreifen sind und wo diese Regelung im Schweizer Recht anzusiedeln ist. Die fünfköpfige Subkommission (Hanspeter Seiler, Präsident; Fabio Abate; Nils de Dardel; Erwin Jutzet; Hubert Lauper) trat im Jahre 2003 viermal zusammen und erarbeitete einen Vorentwurf zuhanden der Kommission. Letztere verabschiedete den Vorentwurf am 3. November 2003 einstimmig und beauftragte den Bundesrat, darüber ein Vernehmlassungsverfahren durchzuführen.

Am 29. Oktober 2004 nahm die Kommission Kenntnis von den Ergebnissen der Vernehmlassung. Sie beauftragte die Subkommission, den Entwurf im Lichte der von den Vernehmlassungsteilnehmern vorgebrachten Bemerkungen zu überprüfen. Die neu zusammengesetzte Subkommission (Rudolf Joder, Präsident; Valérie Garbani; Didier Burkhalter; Maurice Chevrier; Hans Ulrich Mathys) traf sich dreimal zwischen Februar und Juni 2005. Am 13. Juni 2005 verabschiedete sie einen Entwurf zu Händen der Gesamtkommission.

Die Kommission hat den vorliegenden Gesetzesentwurf am 21. Oktober 2005 mit 18 zu 3 Stimmen bei einer Enthaltung angenommen.

Sie wurde gemäss Artikel 21<sup>quater</sup> Absatz 2 GVG in ihrer Arbeit vom Eidg. Justiz- und Polizeidepartement unterstützt.

<sup>1</sup> AB 2001 N 1091.

<sup>2</sup> Siehe Art. 173 Ziff. 3 des Bundesgesetzes über die Bundesversammlung (Parlamentsgesetz, ParlG; SR 171.10).

### 1.3 **Teilzeitnutzungsrechte an Immobilien im Schweizer Recht**

Der Bundesrat hat in seinem Bericht vom 31. Mai 2000<sup>3</sup> zu einem Postulat des Ständerates vom 8. Dezember 1998<sup>4</sup> einen Überblick über die schweizerische Rechtslage in Sachen Time-Sharing bzw. Teilzeitnutzungsrechte an Immobilien<sup>5</sup> gegeben. Die Kommission bezieht sich bei ihrer Zusammenfassung des geltenden Rechts auf diesen Bericht.

Teilzeitnutzung an Immobilien bedeutet, dass eine Immobilie jährlich wiederkehrend während einer bestimmten, mehr oder weniger kurz bemessenen Zeit benutzt wird, was eine zeitlich gestaffelte Nutzung ein und derselben Immobilie durch mehrere Personen ermöglicht. Dieser Begriff wird in der Praxis nur verwendet, wenn die Immobilie als Wohnung und vor allem als Ferienwohnung dient.

#### 1.3.1 **Privatrecht**

Die teilzeitliche Abtretung der Immobiliennutzung kann auf vertraglicher, gesellschaftsrechtlicher oder sachenrechtlicher Grundlage beruhen. Unabhängig von der rechtlichen Grundlage beruhen die Veräusserung und der Erwerb dieser Nutzungsrechte auf einem Kaufvertrag. Anwendbar sind hier also die Artikel 165 und 184 ff. des Obligationenrechts (OR; SR 220). Soweit es um die Abtretung vertraglicher oder gesellschaftsrechtlicher Teilzeitnutzungsrechte geht, bedarf der Kaufvertrag keiner besonderen Form (Art. 165 Abs. 2 und Art. 184 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 11 OR). Bei den sachenrechtlichen Teilzeitnutzungsrechten hingegen bedarf er der öffentlichen Beurkundung (Art. 216 OR). Auf den Handel mit Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien findet auch das Bundesgesetz gegen den unlauteren Wettbewerb Anwendung (UWG; SR 241). Vor allem Artikel 3 (Unlautere Werbe- und Verkaufsmethoden und anderes widerrechtliches Verhalten) und Artikel 8 (Verwendung missbräuchlicher Geschäftsbedingungen) bieten Schutz gegen unlautere oder missbräuchliche Geschäftspraktiken. Verstösse gegen Artikel 3 UWG können strafrechtlich geahndet werden (Art. 23 UWG). Artikel 10 Absatz 1 Buchstabe s der Verordnung über die Bekanntgabe von Preisen (SR 942.211) verpflichtet zur Angabe der für Teilzeitnutzungsrechte an Immobilien tatsächlich zu bezahlenden Preise in Schweizerfranken.

#### 1.3.2 **Internationales Privatrecht**

Welcher Richter bei einem grenzüberschreitenden Streit über Teilzeitnutzungsrechte an Immobilien zuständig ist, regeln das Übereinkommen vom 16. September 1988 über die gerichtliche Zuständigkeit und die Vollstreckung gerichtlicher Entschei-

<sup>3</sup> Abrufbar unter <http://www.ofj.admin.ch/bj/de/home/themen/wirtschaft/gesetzgebung/konsumentenschutz.html>

<sup>4</sup> 98.3488 Po. Frick. Schutz vor dubiosen Geschäftspraktiken beim Handel mit Wohnrechten.

<sup>5</sup> Dieser Begriff wird hiernach als Entsprechung zu Time-Sharing verwendet. Er hat auch Eingang in die europäische Richtlinie gefunden sowie in die Preisbekanntgabeverordnung (Art. 10 Abs. 1 Bst. s; SR 942.211).

dungen in Zivil- und Handelssachen (Lugano-Übereinkommen, LugÜ; SR 0.275.11) und das Bundesgesetz über das internationale Privatrecht (IPRG; SR 291). Im Bericht des Bundesrates zum Postulat Frick findet sich eine Übersicht über die entsprechenden Bestimmungen des internationalen Privatrechts. (Siehe auch unten Ziff. 2.2)

#### **1.4                    Teilzeitnutzungsrechte an Immobilien                               im Europäischen Gemeinschaftsrecht**

Auf Teilzeitnutzungsrechte an Immobilien angewendet wird hauptsächlich die Richtlinie 94/47/EG vom 26. Oktober 1994<sup>6</sup> zum Schutz der Erwerber im Hinblick auf bestimmte Aspekte von Verträgen über den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien (hiernach: Richtlinie). Ferner finden die Richtlinien (RL) über den Konsumentenschutz Anwendung, nämlich die RL 93/13/EWG über missbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen, die RL 84/450/EWG zur Angleichung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Mitgliedstaaten über irreführende Werbung, die RL 97/55/EG zur Änderung der Richtlinie 84/450/EWG, die RL 98/27/EG über Unterlassungsklagen zum Schutz der Verbraucherinteressen und die RL 85/577/EWG betreffend den Verbraucherschutz im Falle von ausserhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen.

Die Richtlinie 94/47/EG erfasst alle Formen von Teilzeitnutzungsrechten. Sie schreibt die schriftliche Vertragsform vor und listet ausführlich die Informationspflichten des Veräusserers gegenüber dem Erwerber auf (Art. 3 und 4 sowie Anhang). Dem Erwerber wird das Recht eingeräumt, innert zehn Tagen vom Vertrag zurückzutreten; diese Frist steht während höchstens drei Monaten still, wenn der Veräusserer seinen vertraglichen Informationspflichten nicht nachgekommen ist (Art. 5). Während der Widerrufsfrist dürfen keine Anzahlungen geleistet werden (Art. 6). Schliesslich löst der Widerruf des Vertrags jeden Kreditvertrag auf, der auf der Grundlage einer Vereinbarung zwischen dem Anbieter und einem Dritten geschlossen wurde (Art. 7).

Die Richtlinie sieht Mindestnormen vor. Die Mitgliedstaaten können in ihrem Landesrecht weitergehende Bestimmungen aufnehmen.

Die Europäische Union hat eine Evaluation der Richtlinie durchgeführt. Demnach<sup>7</sup> haben die in der Richtlinie von 1994 vorgesehenen Schutzmassnahmen nicht alle die mit Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien verbundenen Probleme gelöst. Die Europäische Kommission sucht daher nach einer Lösung<sup>8</sup>, und zwar im Zusammen-

<sup>6</sup> ABl. 1994 Nr. L 280 vom 29.10.1994, S. 83 ff.

<sup>7</sup> Vgl. den Bericht der Europäischen Kommission von 1999 über die Anwendung der Richtlinie 94/47/EG (SEC(1999) 1795 final); die Entschliessung des Europäischen Parlaments vom 4. Juli 2002 zu der Beobachtung der Gemeinschaftspolitik im Bereich des Schutzes der Erwerber von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien (Richtlinie 94/47/EG) (ABl. 2003 Nr. C 271 E vom 12.11.2003 S. 578 ff.); den Bericht eines parlamentarischen Ausschusses vom 3. Juni 2002 über die Beobachtung der Gemeinschaftspolitik im Bereich des Schutzes der Erwerber von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien (Richtlinie 94/47/EG).

<sup>8</sup> Dies nach den Informationen der Europäischen Kommission, die sich auf die Stellungnahme des EU-Kommissars für Gesundheit und Verbraucherschutz zu Handen des Europäischen Parlaments stützt.

hang mit der Annahme einer Rahmenrichtlinie über unlautere Geschäftspraktiken<sup>9</sup> sowie durch Selbstregulierung und eine systematischere Kooperation mit den Anbietern von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien. Eine Revision der Richtlinie im Sinne der Verstärkung der bereits vorgesehenen Massnahmen betreffend den Vertragsschluss (Ausdehnung des Geltungsbereichs, Verstärkung der Informationspflicht, Verlängerung der Widerrufsfrist) und die Vertragserfüllung, wie sie die Kommission ursprünglich beabsichtigte und das Europäische Parlament bevorzugte<sup>10</sup>, wird nur noch für den Fall erwogen, dass sich die neuen Massnahmen als unwirksam erweisen würden. Die Notwendigkeit, den Schutz zu verstärken, den die Richtlinie den Erwerbenden von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien bietet, ist somit anerkannt; der Weg zur Erreichung dieses Ziels ist aber noch nicht klar bestimmt.

## **1.5 Bedarf nach einem verstärkten Konsumentenschutz im schweizerischen Recht**

Indem der Nationalrat der parlamentarischen Initiative Folge gab, anerkannte er die Bedeutung, welche die Teilzeitnutzung an Immobilien in unserem Land hat, und erachtete es als notwendig, die Erwerber solcher Nutzungsrechte besser zu schützen.

Obwohl keine verlässlichen statistischen Angaben vorliegen, kann davon ausgegangen werden, dass die Teilzeitnutzung an Immobilien für die Schweiz von Bedeutung ist. Die in Zug ansässige «Hotel- und Appartmenthaus Immobilien AG» («Hapimag») ist eine der wenigen Gesellschaften, die Informationen über ihre Tätigkeiten in diesem Bereich veröffentlichen. In ihrem Jahresbericht 2004 erwähnt sie 137 071 Partner, die eine Hapimag-Aktie oder einen Ferienpass besitzen. Diese Gesellschaft verfügt über 5336 Wohnungen, die sich auf 55 Liegenschaften in 17 Ländern verteilen.

Die Teilzeitnutzung erlaubt Personen mit beschränkten Mitteln, gewissermassen Eigentümer von Ferienwohnungen zu werden. Doch gilt es, auch die Kehrseite der Medaille zu beachten. Seit mehreren Jahren geht aus verschiedenen Presseberichten<sup>11</sup> hervor, dass gewisse in der Schweiz ansässige Anbieter von Immobilien-Teilzeitnutzungsrechten zweifelhaftere Verkaufsmethoden anwenden, bei denen die Betroffenen dazu gebracht werden, sich mit Vertragsabschlüssen über recht hohe Beträge und auf unbestimmte Zeit zu binden. Die Betroffenen können nicht immer die ganze Tragweite ihrer Bindung erkennen. So haben sie nur beschränkte Ansprüche auf die Ferienwohnung und sind nicht geschützt vor unbegründeten Aufschlägen der Betriebskosten, da normalerweise in den Verträgen dazu nichts steht. Auch der Weiterverkauf oder der Umtausch einer solchen Immobilie kann sich als schwierig erweisen. Das Risiko, erhebliche finanzielle Verluste zu erleiden, ist deshalb nicht

<sup>9</sup> Angenommen am 11. Mai 2005, ABl. 2005 Nr. L 149 vom 11.06.2005, S. 22 ff.

<sup>10</sup> Vgl. den Bericht der Kommission, S. 25–29; die Mitteilung der Kommission an das Europäische Parlament, den Rat, den Wirtschafts- und Sozialausschuss und den Ausschuss der Regionen – Verbraucherpolitische Strategie 2002–2006 (KOM(2002) 208 endg.), ABl. 2002 Nr. C 137 vom 8.6.2002, S. 2 ff., S. 16, die die Revision der Richtlinie für das Jahr 2003 ankündigte; die Entschliessung des Europäischen Parlaments, Erwägung H Ziff. 1 und 2.

<sup>11</sup> Siehe z.B. Beobachter 02/05 vom 20. Januar 2005; K-Tipp vom 17. November 2005; Saldo Nr. 8 vom 24. April 2002; K-Tipp Nr. 10 vom 15. Mai 2002; Beobachter.ch, Nr. 4/00 und 11/02.

von der Hand zu weisen. Wenn die Betroffenen sich im Nachhinein bewusst werden, welche Verpflichtungen sie eingegangen sind, ist es zu spät, weil sie kein Widerrufsrecht haben. Auch sträuben sie sich oft davor, ihre Erfahrung publik zu machen, indem sie vor Gericht gehen.

## **2 Grundzüge der Vorlage**

### **2.1 Inhalt und Systematik**

In Anlehnung an die Richtlinie beantragt die Kommission eine konsumentenrechtliche Regelung. Die vorgeschlagenen Bestimmungen sind somit vertragsrechtlicher Natur. Dabei sind zwei Regelungsarten denkbar: Die eine in Bezug auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, bei der es darum geht, zu gewährleisten, dass der Erwerber in voller Kenntnis der Sachlage entscheiden kann. Die andere in Bezug auf die Phase nach dem Vertragsabschluss; hier soll gewährleistet werden, dass der Anbieter gegenüber dem Erwerber eine einwandfreie Leistung erbringt. Die Kommission schlägt in Anlehnung an die Richtlinie eine Regelung vor, die sich auf den Vertragsabschluss bezieht.

Die Kommission beantragt eine Regelung, welche unabhängig von der juristischen Natur der Teilzeitnutzungsrechte und von der Qualifikation des Vertrags angewendet wird. So können die Bestimmungen über das Miteigentum, die Miete oder den Kauf parallel dazu angewandt werden. So betrachtet trägt die Regelung Züge der Allgemeinen Bestimmungen des Obligationenrechts, und die Kommission beantragt, sie anschliessend an die Artikel 40a ff. OR über die Haustürgeschäfte einzuordnen.

Gewiss entsprechen die neuen Bestimmungen inhaltlich und strukturell (Definition, Form und Inhalt des Vertrags) der Regelung eines neuen Vertragstyps, die als solche im Besonderen Teil des Obligationenrechts Platz finden sollte. Diese Lösung stünde aber im Widerspruch mit dem Ziel, sich nicht auf eine besondere juristische Form der Teilzeitnutzungsrechte zu beschränken. Die Integration im Besonderen Teil des Obligationenrechts hätte zur Folge, dass die neuen Bestimmungen an einen bereits bestehenden Vertragstyp (beispielsweise Kauf oder Miete) anknüpfen müssten. Dabei wäre die Anwendbarkeit der Regelung betreffend diesen Vertragstyp auszuschliessen und die Anwendung der Bestimmungen über andere Vertragstypen in Kauf zu nehmen.

Der Entwurf enthält entsprechend der Richtlinie eine Definition des Vertrags. Er bestimmt, wie der Konsument vor dem Vertragsabschluss zu informieren ist, umschreibt Form und Inhalt des Vertrags sowie die Folgen der Verletzung dieser inhaltlichen und formellen Anforderungen. Zudem sieht er ein Widerrufsrecht, ein Zahlungsverbot des Preises oder der Kosten vor Ablauf der Widerrufsfrist sowie die Auflösung von Kreditverträgen bei Widerruf vor.

### **2.2 Internationales Privatrecht**

Die Kommission untersuchte verschiedene Szenarien des Vertragsrechts, um abzuklären, ob auf diesem Gebiet eine spezielle Regelung angebracht sei. Bei immobilienrechtlichen Streitigkeiten sind Zuständigkeit und anwendbares Recht grundsätzlich diejenigen am Ort der Liegenschaft. Bei gesellschaftsrechtlichen

Streitigkeiten sind Gerichtsstand und anwendbares Recht diejenigen am Ort des Sitzes der Gesellschaft.

Im Vertragsrecht garantiert die Anwendung der allgemeinen Bestimmungen des internationalen Privatrechts dem Konsumenten bereits einen schweizerischen Gerichtsstand. In den meisten Fällen wird das Staatsvertragsrecht des LugÜ angewandt. Im verbleibenden Bereich folgen die Voraussetzungen zur Anwendung des Konsumentengerichtsstands (Art. 120 IPRG) weitgehend dem geltenden europäischen Recht (Brüsseler Verordnung<sup>12</sup> und LugÜ). Im Vergleich zum europäischen Recht ist zwar der schweizerische Konsument insofern schlechter gestellt, als Art. 15 der Brüsseler Verordnung es genügen lässt, dass der Anbieter seine berufliche oder gewerbliche Tätigkeit auf den Aufenthaltsstaat des Konsumenten ausrichtet, damit dieser von einem Gerichtsstand an seinem Wohnsitz profitieren kann. Umgekehrt ist der schweizerische Konsument gegenüber der Brüsseler Verordnung insofern besser geschützt, als er auch ohne diese Voraussetzung in der Schweiz klagen kann, wenn er den Vertrag im Ausland abgeschlossen hat und vom Anbieter veranlasst wurde, sich zu diesem Zweck ins Ausland zu begeben (Art. 120 Abs. 1 Bst. c IPRG).

Soweit Klagen von Anbietern gegen schweizerische Konsumenten im Ausland zur Diskussion stehen, hat das IPRG keinen Einfluss auf die Zuständigkeit der ausländischen Gerichte. Eine Sonderregelung wäre diesbezüglich sinnlos.

Im Hinblick auf das anwendbare Recht gilt im Grossen und Ganzen dasselbe. Vor schweizerischen Gerichten wird in den meisten Fällen schweizerisches Recht zur Anwendung gelangen. Die Ausnahmen von diesem Grundsatz entsprechen einem internationalen Konsens. Das gilt vorab für das Gesellschaftsrecht und das Immobiliarsachenrecht. Aber auch die Voraussetzungen zur Anwendung schweizerischen Vertragsrechts gemäss Artikel 120 IPRG stimmen mit jenen des Artikels 5 des in den EG-Staaten geltenden Römer Übereinkommens überein. Zusätzlich sieht Artikel 9 der Richtlinie vor, dass die Mitgliedstaaten den von der Richtlinie gewährten Schutz dem Erwerber unabhängig vom jeweils anwendbaren Recht zugute kommen lassen müssen, wenn die Liegenschaft in einem Mitgliedstaat gelegen ist. Eine entsprechende Regelung im IPRG ist naturgemäss nicht möglich. Ist aber eine Liegenschaft oder eine Gesellschaft in der Schweiz betroffen, so gilt in den meisten Fällen schweizerisches Recht (Art. 99, 120 und 154 IPRG).

Wird ein Gericht eines Mitgliedstaates der Europäischen Union in einer Rechtssache angerufen, so bestimmt das Römer Übereinkommen das anwendbare Recht. Dies ist bei den meisten Klagen im Ausland der Fall. Bei Klagen vor den Gerichten anderer Staaten ist das dort geltende internationale Privatrecht massgebend. In all diesen Fällen hätte eine Änderung des IPRG keinerlei Auswirkungen, da es keine Anwendung findet.

Die Kommission kommt zum Schluss, dass spezifische Regelungen im internationalen Privatrecht nicht notwendig sind.

<sup>12</sup> Verordnung (EG) Nr. 44/2001 des Rates vom 22. Dezember 2000 über die gerichtliche Zuständigkeit und die Anerkennung und Vollstreckung von Entscheidungen in Zivil- und Handelssachen, ABl. 2001 Nr. L 12 vom 16.1. 2001, S. 1 ff.

## 2.3

### Keine Bestimmung über die Sprache des Vertrags

Nach der Richtlinie (Art. 4, 2. Spiegelstrich) hat der Konsument Anspruch darauf, dass alle Dokumente in der Sprache seines Aufenthaltslandes oder seines Heimatlandes verfasst werden. Die Mitgliedstaaten können zudem in allen Fällen eine Übersetzung in die eigene Nationalsprache und in die Sprache des Landes vorschreiben, in dem sich die Immobilie befindet. Der Zweck ist klar: In Anbetracht des internationalen Charakters der Teilzeitnutzungsrechte an Immobilien muss dafür gesorgt werden, dass der Vertrag in einer für den Konsumenten verständlichen Sprache verfasst wird.

Das schweizerische Recht kennt keine Bestimmung, die festhält, in welcher Sprache ein Vertrag abgefasst sein muss. Dies gilt auch für Verträge mit Konsumenten. Massgebend sind die allgemeinen Bestimmungen des Vertragsrechts. Zu den Schriftformerfordernissen gehört – entsprechend ihrer Funktion (Schutz vor unüberlegten Entscheiden, Festlegung des Inhalts) –, dass der Vertrag in einer Sprache abgefasst wird, die die Parteien verstehen, wobei es sich nicht unbedingt um eine Nationalsprache oder um die Sprache ihres Aufenthaltslands handeln muss<sup>13</sup>. Wer eine Willenserklärung abgibt, muss sich nach Treu und Glauben vergewissern, dass der Adressat sie versteht<sup>14</sup>. Nur der Unternehmer, der nach Treu und Glauben annehmen darf, dass die Gegenpartei die Vertragssprache verstanden hat, riskiert nicht, die Folgen des Nichtverstehens durch die Gegenpartei zu tragen. In Bezug auf den guten Glauben des Unternehmers können strikte Anforderungen gestellt werden; bei diesem handelt es sich nämlich um eine erfahrene Person, der das Gesetz besondere Informationspflichten auferlegt.

Der Schutz des Konsumenten kann somit durch Anwendung der allgemeinen Regeln des Vertragsrechts erreicht werden. Diese Lösung ist sicher weniger voraussehbar als eine formelle Regelung. Sie ermöglicht aber Lösungen, die den Besonderheiten des Einzelfalls Rechnung tragen, und erspart dem Unternehmer unnötige Übersetzungskosten.

## 2.4

### Bewilligungspflicht

Die Kommission prüfte die Frage, ob das berufsmässige Handeln mit Teilzeitnutzungsrechten einer Bewilligungspflicht unterstellt werden soll. Sie hielt fest, dass eine Bewilligungspflicht Missbräuche verhindern kann, befand sie aber nicht als verhältnismässig. Ein wirkungsvolles Bewilligungsverfahren benötigte bedeutende und teure Infrastrukturen. Seine Tragweite würde zudem durch den internationalen Charakter der Teilzeitnutzungsrechte eingeschränkt.

Die Kommission zieht es vor, sich in einer ersten Phase darauf zu konzentrieren, die Regelungen der Richtlinie ins schweizerische Recht zu integrieren. Die Richtlinie kennt keine solche Bewilligungspflicht.

<sup>13</sup> Basler Kommentar – Schmidlin/Kramer, N. 5 ad Allgemeine Erläuterungen zu Art. 12–15 OR; Zürcher Kommentar – Schönenberger/Jäggi, N. 12 ad Art. 13 OR, N. 18 ad Art. 14–15 OR.

<sup>14</sup> Zürcher Kommentar – Schönenberger/Jäggi, N. 417 ad Art. 1 OR.

## 2.5

### Übertragung des Grundstücks oder der Aktien an einer Gesellschaft

Die Kommission wollte wissen, welche Folgen die Übertragung des Grundstücks oder der Aktien an einer Gesellschaft auf das Nutzungsrecht des Konsumenten hat.

Was die Übertragung des Grundstücks betrifft, hat sie festgestellt, dass das Nutzungsrecht des Konsumenten erhalten bleibt, wenn dieses auf Miteigentum oder auf einem im Grundbuch eingetragenen beschränkt dinglichen Recht beruht. Heikler ist die Situation, wenn das Teilnutzungsrecht vertraglicher Natur ist, weil es in diesem Falle einem Erwerber des Grundstücks nicht entgegengehalten werden kann. Wird aber der Teilzeitnutzungsvertrag als Mietvertrag qualifiziert, was oft der Fall sein wird, so kommen die Artikel 261–261b OR zur Anwendung, welche die Folgen des Eigentümerwechsels regeln, und der Mietvertrag geht zusammen mit dem Grundstückseigentum auf den Neuerwerber über. Von diesen Prinzipien wird allerdings sowohl bei beschränkt dinglichen Rechten als auch bei Mietverträgen abgewichen, falls das Grundstück zwangsversteigert wird<sup>15</sup>.

Im Falle einer Übertragung der Mehrheit der Aktien an einer Gesellschaft werden die Teilzeitnutzungsrechte des Konsumenten nicht berührt. Die Gesellschaft bleibt verpflichtet, den Konsumenten die Nutzung des Grundstücks zu überlassen.

Die Kommission gelangt zum Schluss, dass das geltende Recht den Konsumenten im Allgemeinen angemessenen Schutz bietet und dass keine Gesetzesänderungen nötig sind, um die Übertragung des Grundstücks oder der Aktien an einer Gesellschaft zu regeln.

## 2.6

### Vernehmlassungsverfahren

23 Kantone, fünf politische Parteien, das Bundesgericht, 21 Organisationen und zwei nicht offiziell begrüßte Teilnehmer haben sich an der Vernehmlassung über den Vorentwurf beteiligt.<sup>16</sup>

Die grosse Mehrheit der Teilnehmer, d.h. 18 Kantone, drei politische Parteien und 17 Organisationen haben einen Gesetzgebungsbedarf zwecks Verbesserung des Konsumentenschutzes anerkannt. Sowohl Befürworter wie Gegner des Vorentwurfs brachten allerdings verschiedene Fragen und Vorbehalte an. Verschiedentlich wurde kritisiert, dass der Gegenstand und der Geltungsbereich der Regelung zu weit gefasst und viele Begriffe zu vage seien. Andere beklagten das gewählte juristische Konzept, d.h. allgemeine Regeln, die unabhängig davon Anwendung finden, welcher Natur die Teilzeitnutzungsrechte an Immobilien sind (Vertragsrecht, Gesellschaftsrecht, Sachenrecht). Bedauert wurde auch, dass die Vorlage keinen Vorbehalt zu Gunsten der öffentlichen Beurkundung enthalte. Ferner lehnten einige Vernehmlassungsteilnehmer ein 14-tägiges Widerrufsrecht ab, oder sie wünschten zumindest eine Verkürzung dieser Frist. In Frage gestellt wurde von den Vernehmlassungs-

<sup>15</sup> Vgl. Art. 142 des Bundesgesetzes über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG; SR 281.1) sowie BGE 125 III 123.

<sup>16</sup> Der Bericht über die Ergebnisse der Vernehmlassung kann auf der Internetseite des Bundesamtes für Justiz, ([www.ofj.admin.ch/bj/de/home/themen/wirtschaft/gesetzgebung/konsumentenschutz.html](http://www.ofj.admin.ch/bj/de/home/themen/wirtschaft/gesetzgebung/konsumentenschutz.html)), eingesehen werden.

teilnehmern schliesslich unter anderem die Sanktion für den Fall, dass der Vertrag nicht schriftlich ist oder einige der verlangten Angaben fehlen.

Die Kommission überprüfte die Vorlage unter Berücksichtigung der Einwände der Vernehmlassungsteilnehmer sowie der Tatsache, dass der Entwurf im Grossen und Ganzen positiv beurteilt wurde. Sie ging somit daran, die Regelung im Sinne der Vernehmlasser zu verbessern, ohne dabei vom ursprünglichen Rahmen abzurücken. So behielt sie die öffentliche Beurkundung vor und fügte die Bestimmung ein, wonach Abänderungen an den vertraglichen Angaben, die Teil reglementarischer oder statutarischer Bestimmungen sind, vorbehalten bleiben. Sie sieht zudem bei Widerruf die Auflösung der Kreditverträge vor, die mit einem Dritten, aber auch mit dem Anbieter zur Finanzierung des Erwerbs abgeschlossen wurden. Die Widerrufsfrist hat sie auf 10 Tage verkürzt. Diese Annäherung an die im Schweizer Vertragsrecht übliche Frist von 7 Tagen entspricht der in der Europäischen Union verlangten Mindestfrist.

### **3 Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen**

#### **3.1 Obligationenrecht**

Zur Systematik, siehe Ziffer 2.1 oben.

*Randtitel von Art. 40g:*

I. Teilzeitnutzung von Immobilien

*Art. 40g*      Gegenstand und Geltungsbereich

Absatz 1 definiert den Grundvertrag, der das Recht begründet oder überträgt. Die Definition sagt nicht ausdrücklich, dass die Immobilie und die Nutzungsperiode bestimmt oder bestimmbar sein müssen; sie schliesst allerdings keine der beiden Möglichkeiten aus. Nicht übernommen wurden die zeitlichen Einschränkungen der Richtlinie (minimale Nutzungszeit von einer Woche, mindestens 3-jährige Vertragsdauer), weil sie nicht gerechtfertigt sind und Umgehungen des Gesetzes erleichtern. Ebenso wenig übernommen wurde die Beschränkung auf Wohngebäude, denn die Voraussetzung der Nutzung zu privaten Zwecken, die bei der Umschreibung des Konsumenten vorgesehen ist, genügt. Mit der Wendung «gegen Entgelt» wird die Beschränkung auf eine besondere Zahlungsform (Totalpreis oder periodische Zahlungen) ausgeschlossen.

Absatz 2 Buchstabe a dehnt den Geltungsbereich des Gesetzes auf Verträge aus, mit denen ein Konsument, der Inhaber von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien ist, diese Rechte einem anderen Konsumenten veräussert, was oft über eine Weiterveräusserungsgesellschaft geschieht (vgl. unten).

Nach Absatz 2 Buchstabe b fallen unter das Gesetz auch Dienstleistungsverträge, die den Umtausch oder die Weiterveräusserung von Teilzeitnutzungsrechten zum Gegenstand haben. Die Richtlinie beschränkt sich hingegen auf Verträge, die die Gründung oder die Übertragung von Teilzeitnutzungsrechten vorsehen. Von ihrem Geltungsbereich namentlich ausgeschlossen sind somit insbesondere die Adhäsionsverträge an Umtauschbörsen und die Mäklerverträge, bei denen eine Veräusserungsgesellschaft sich verpflichtet, eine Person zu finden, die die Teilzeitnutzungsrechte

eines veräusserungswilligen Konsumenten erwirbt. Der Grund dieses Ausschlusses liegt darin, dass bei diesen Verträgen der Konsument keine Rechte erwirbt, sondern sie veräussert. Sie entsprechen deshalb nicht der Art und dem Typus des in Absatz 1 definierten Vertrags. Auch diese Verträge sind aber nicht ohne Risiken für den Konsumenten. In der Praxis spielen sie eine wichtige Rolle; sie sind mit dem Hauptvertrag verbunden, ohne voll davon abzuhängen. Der Beitritt zu Umtauschgesellschaften erfolgt in der Regel unter Einschaltung des Verkäufers anlässlich des Erwerbs des Teilzeitnutzungsrechts. Dieser hat somit die Möglichkeit, den Konsumenten über die Teilnahme an einer Umtauschgesellschaft zu informieren. Das Widerrufsrecht muss sich auch auf den Vertrag mit der Umtauschgesellschaft beziehen. Zu diesem Zweck muss auch dieser Vertrag unter den Geltungsbereich der Neuregelung fallen. Die Weiterveräusserungsgesellschaften handeln nicht immer über den Verkäufer<sup>17</sup>, und die Teilzeitnutzungsrechte können auch Jahre nach ihrem Erwerb veräussert werden. Es ist daher gerechtfertigt, auch diese Veräusserungsverträge in der neuen Regelung zu erfassen.

#### *Art. 40h* Form und Inhalt des Vertrags

Die Kommission übernimmt das Erfordernis der qualifizierten Schriftform der Richtlinie. Damit wird der Konsument auf die Pflichten aufmerksam gemacht, die sich aus dem Vertrag ergeben. Die bedeutenden finanziellen Verpflichtungen, die der Konsument einget, und die Risiken, die mit den Verkaufsmethoden auf dem Gebiet der Teilzeitnutzungsrechte an Immobilien bestehen, rechtfertigen einen solchen Formalismus.

Absatz 1 verlangt Schriftlichkeit und behält die öffentliche Beurkundung vor. Diese geht als die strengere Form vor, wenn sie von den allgemeinen Regeln des Zivilgesetzbuches (SR 210) und des OR verlangt wird.

Absatz 2 zählt die Angaben auf, die der Vertrag enthalten muss. Diese Bestimmung gilt auch für öffentlich beurkundete Verträge. Der Vertrag muss die Angaben enthalten, die als vorvertragliche Informationen im UWG (vgl. Ziff. 3.2) vorgesehen werden. Mit diesem von der Richtlinie übernommenen System wird erreicht, dass die vorvertragliche Information des Konsumenten im schriftlichen Vertrag bestätigt wird. Die vorgeschlagene Regelung weicht von der Richtlinie in zwei Punkten ab: Der Name und der Wohnsitz des Eigentümers sind dem Konsumenten als vorvertragliche Informationen nützlich, brauchen aber nicht im Vertrag zu erscheinen. Dasselbe gilt für die Fragen im Zusammenhang mit der Person, mit der der Konsument verhandelt, die nach den Artikeln 32 ff. OR beantwortet werden können, ohne dass sie im Vertrag zwingend angegeben werden müssen.

Hinzu kommen im Entwurf folgende Angaben, die auch in der Richtlinie vorgeschrieben sind:

- Zeitraum, innert welchem der Konsument das Recht ausüben kann, Dauer des Vertrags und Datum des Beginns der Rechtsausübung: Diese Elemente können von Vertrag zu Vertrag variieren und sind erst im Zeitpunkt des Vertragsschlusses bekannt.

<sup>17</sup> Die Internetseite der «Organisation du temps partiel en Europe (OTE)», [http://www.ote-info.com/fr/medianews/body\\_holiday\\_chain2.html](http://www.ote-info.com/fr/medianews/body_holiday_chain2.html), zeigt, wie time-sharing funktioniert.

- Ausschluss von Kosten und Nebenkosten, die im Vertrag nicht ausdrücklich erwähnt sind. Hier geht es nicht um eine Information, sondern um eine Vertragsbestimmung, die jede Änderungsklausel verbietet, die es dem Anbieter ermöglichen würde, einseitig neue Nebenkosten einzuführen. Eine Erhöhung der im Vertrag vorgesehenen Kosten und Nebenkosten ist hingegen möglich. Bei den mit der Nutzung verbundenen Kosten handelt es sich um die Nebenkosten, von denen in Buchstabe i die Rede ist. Die zur Verfügung gestellten Dienstleistungen nehmen Bezug auf die gemeinsamen Einrichtungen in Buchstabe e *in fine*. Der Anbieter kann dem Konsumenten später angebotene zusätzliche Leistungen verrechnen, die auf einer Vereinbarung zwischen den Parteien beruhen.
 

Eine Minderheit (Thanei, Gyr, Hubmann, Leutenegger Oberholzer, Marty Kälin, Menétrey-Savary, Rechsteiner-Basel, Vischer) beantragt, dass etwelche «weitere Kosten» und nicht nur solche im Zusammenhang mit der Benutzung und mit den im Vertrag gestellten Dienstleistungen ausgeschlossen werden. Mit dieser allgemeineren Formulierung soll vermieden werden, dass allfällige Kosten, die nicht mit der Benutzung oder den angebotenen Dienstleistungen zusammenhängen, später dem Konsumenten einseitig belastet werden. Eine Vertragsänderung im gegenseitigen Einvernehmen bleibt auch hier immer möglich.
- Datum und Ort der Vertragsunterzeichnung. Diese Angabe hat keinen Einfluss auf die Widerrufsfrist, die mit der Übergabe der Vertragskopie zu laufen beginnt. Sie ist aber nützlich mit Blick auf die Umstände des Vertragsabschlusses.

Als direkte Folge ihres Antrags, kein Widerrufsrecht vorzusehen (vgl. Kommentar zu Art. 40i), beantragt eine Minderheit (Baumann J. Alexander, Miesch, Pagan), Absatz 2 Buchstabe l zu streichen.

Absatz 3 behandelt den Fall, dass das Teilzeitnutzungsrecht seine juristische Begründung im Gesellschaftsrecht oder im Sachenrecht findet. Die von Absatz 2 verlangten vertraglichen Informationen können nämlich auch Gegenstand statutarischer Bestimmungen oder solcher im Reglement einer Miteigentümergeinschaft sein. Der Konsument erhält in der Folge einen Vertrag, von dem einzelne Klauseln bei einer späteren Änderung der Statuten einer Gesellschaft oder dem Reglement einer Miteigentümergeinschaft hinfällig werden. Werden diese Angaben abgeändert, muss der Vertrag ebenfalls entsprechend geändert werden. Absatz 3 sieht daher vor, dass der Vertrag einen Vorbehalt anbringen muss, was Angaben betrifft, die Gegenstand einer späteren Änderung der Statuten oder eines Reglements werden können. Der Konsument muss auch darüber ins Bild gesetzt werden, welche Voraussetzungen für eine solche Änderung erfüllt sein müssen.

Mit Blick auf die allfällige Ausübung des Widerrufsrechts sieht Absatz 4 vor, dass der Konsument eine schriftliche Kopie des Vertrags erhält.

Absatz 5 regelt die Sanktionen bei Nichteinhaltung der Formvorschriften. Bei Nichteinhaltung der Schriftform ist der Vertrag nichtig (Art. 11 Abs. 2 OR). Das Fehlen von Angaben im Vertrag bewirkt hingegen nicht immer die Nichtigkeit, sondern nur beim Fehlen bestimmter Angaben. Es handelt sich dabei um den Namen und den Wohnsitz der Parteien (Bst. a), den genauen Inhalt der Teilzeitnutzungsrechte (Bst. b), die Informationen betreffend Immobilien, die sich im Bau befinden (Bst. f), den Preis der Teilzeitnutzungsrechte und die vom Konsumenten zu tragenden Kos-

ten (Bst. i und j), das Tausch- oder Veräusserungssystem (Bst. k), das Widerrufsrecht (Bst. l) und um das Datum und den Ort der Vertragsunterzeichnung (Bst. m). Name und Wohnsitz der Parteien sind in Anbetracht der verschiedenen Personen, mit denen der Konsument bei Teilzeitnutzungsrechten zu tun haben kann (Vertreter, Eigentümer, Händler usw.), besonders wichtig. Ebenso wichtig ist der konkrete Inhalt des Rechts, weil es in der Praxis verschiedene rechtliche Formen gibt. Die Angaben über sich im Bau befindliche Immobilien, über Preis und Kosten sowie über Tausch- oder Veräusserungssysteme haben ebenfalls besondere Bedeutung, da die festgestellten Missbräuche oft gerade diese Punkte betreffen. Ebenso erweist sich die Information über das Widerrufsrecht als wesentliche Voraussetzung für die Ausübung dieses Rechts durch den Konsumenten (vgl. Kommentar zu Art. 40i zum Widerrufsrecht). Schliesslich haben das Datum und der Ort der Vertragsunterzeichnung mehrere wichtige Funktionen: Nachweis, Festlegung des Vertragsendes, Zeitpunkt der vorvertraglichen Information.

Die übrigen Angaben betreffen die Umschreibung der angebotenen Leistungen (Bst. d, e, g und h). Deren Fehlen bewirkt nicht die Nichtigkeit des Vertrags. Der Konsument kann sich vom Vertrag nur befreien, wenn die restriktiveren Voraussetzungen eines Willensmangels (Art. 23 ff. OR) erfüllt sind. Die vorgesehene Sanktion für diese Gruppe von Informationen betrifft nur die fehlende Vertragsklausel. Wenn im Vertrag die Angaben über die angebotenen Leistungen fehlen, wird der Vertrag in dem Sinn ergänzt, wie ihn der Konsument nach Treu und Glauben erwarten konnte, ohne den Willen des Unternehmers zu berücksichtigen. Fehlt beispielsweise die Angabe der gemeinsamen Dienstleistungen (Wasser, Elektrizität usw.), so kann der Konsument grundsätzlich erwarten, dass Wasser und Elektrizität vorhanden sind.

Nach Absatz 6 müssen Verträge über den Tausch oder die Veräusserung nur die Angaben nach den Buchstaben a, l und m sowie den Preis und die Kosten für die angebotenen Leistungen enthalten.

#### *Art. 40i*            Widerrufsrecht

Das Widerrufsrecht ist eine der wichtigsten Schutzmassnahmen der Richtlinie (Art. 5)<sup>18</sup>. Der gehörig informierte Konsument muss eine Überlegungsfrist haben, während welcher er sich von den eingegangenen Verpflichtungen befreien kann. Die Richtlinie sieht eine 10-tägige Frist vor; mehrere Mitgliedstaaten kennen eine solche von 14 Tagen<sup>19</sup>.

Die Richtlinie sieht vor, dass die Frist mit der Unterzeichnung des Vertrags zu laufen beginnt, es sei denn, im Vertrag fehlen zwingend vorgeschriebene Angaben. In einem solchen Fall beginnt die Frist erst im Zeitpunkt zu laufen, in dem die fehlenden Informationen geliefert werden (Art. 5 Abs. 1, 2. Spiegelstrich). Auf keinen Fall kann die Frist aber mehr als 3 Monate und 10 Tage dauern (Art. 5 Abs. 1, 3. Spiegelstrich). Der Konsument, der den Vertrag widerruft, schuldet dem Unternehmer nur die Kosten, die mit dem Vertragsabschluss oder dem Widerruf zusammenhängen. Diese Beschränkung verunmöglicht eine Aushöhlung des Widerrufsrechts. Enthält der Vertrag nicht alle vorgeschriebenen Angaben, so hat der

<sup>18</sup> Die Richtlinie spricht von «Rücktritt vom Vertrag» und von «Rücktrittsrecht». Diese Ausdrücke haben allerdings keine genaue technische Bedeutung. Die Folgen des Rücktritts werden von den nationalen Rechten bestimmt.

<sup>19</sup> Vgl. den Bericht der Kommission, S. 17.

Unternehmer keinen Anspruch auf Ersatz der Kosten; denn der Konsument hat in einem solchen Fall keine Gelegenheit gehabt, sich in Kenntnis der Situation zu entscheiden.

Auch gemäss diesem Entwurf ist das – in Artikel 40i Absatz 1 OR vorgesehene – Widerrufsrecht die wichtigste Schutzmassnahme des Konsumenten. Die Kommission hat sich mit 11 zu 9 Stimmen für eine Widerrufsfrist von 10 Tagen entschieden. Innerhalb dieser Zeit hat der Konsument die Möglichkeit, das ihm unterbreitete Angebot zu prüfen. Mit dieser 10-tägigen Widerrufsfrist, welche länger ist als in anderen Bereichen des schweizerischen Vertragsrechts (7 Tage für Haustürgeschäfte, bei der Ehevermittlung und bei Konsumkrediten), soll der besonderen Situation Rechnung getragen werden, in der sich der Konsument zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses befinden kann (z.B. Unterzeichnung am Ferienort). Diese Frist entspricht überdies dem europäischen Recht.

Eine Minderheit der Kommission (Garbani, Aeschbacher, Gyr, Hubmann, Leutenegger Oberholzer, Marty Kälin, Menétrey-Savary, Rechsteiner-Basel, Thanei, Vischer) wünscht eine Widerrufsfrist von 14 Tagen, wie sie im Vernehmlassungsvorentwurf vorgesehen war. Ihrer Meinung nach rechtfertigt sich in diesem Bereich eine längere Frist, weil es um sehr hohe Beträge geht und der Konsument Zeit braucht, um einen Vertrag zu widerrufen, hauptsächlich dann, wenn dieser am Ferienort abgeschlossen wurde.

Der Entwurf weicht insofern von der Richtlinie ab, als er die Frist mit dem Erhalt einer schriftlichen Vertragskopie laufen lässt (Abs. 2). So verfügt der Konsument über ein Dokument, das er überprüfen kann. Zudem wurde auf eine maximale Frist für die Ausübung des Widerrufsrechts verzichtet; diesbezüglich soll das Verbot des Rechtsmissbrauchs genügen. Das schweizerische Recht (Art. 40e Abs. 2 OR; Art. 16 Abs. 2 Bundesgesetz über den Konsumkredit, KKG; SR 221.214.1) kennt dieses System bereits, das strenger als dasjenige der Richtlinie ist. Damit wird verhindert, dass ein unkorrekter Anbieter den Konsumenten nicht über das Widerrufsrecht informiert und wartet, bis die maximale Frist abgelaufen ist.

Absatz 3 regelt die Folgen des Widerrufs. So sieht der erste Satz die Anwendbarkeit von Artikel 40f OR vor, der bei Haustürgeschäften sowie bei Konsumkrediten zur Finanzierung des Erwerbs von Waren oder Dienstleistungen (Art. 16 Abs. 3 KKG) zum Tragen kommt. Der Konsument wird somit für den erfolgten Gebrauch der Sache einen angemessenen Mietzins bezahlen müssen (Art. 40f Abs. 2 OR), der vom Richter nach Recht und Billigkeit unter Berücksichtigung namentlich der durch den Unternehmer bereits erbrachten Leistungen festgesetzt wird<sup>20</sup>. Der Konsument muss dem Anbieter auch die Auslagen und Verwendungen ersetzen, die diesem aus den erbrachten Dienstleistungen entstanden sind (Art. 40f Abs. 3 OR). Er schuldet aber keine weitere Entschädigung (Art. 40f Abs. 4 OR). Der zweite Satz schliesst den Ersatz der Kosten aus, die der Vertragsabschluss oder der Widerruf verursacht hat; es handelt sich dabei um ein klärendes Beispiel<sup>21</sup>. Der Entwurf geht diesbezüglich weiter als die europäische Richtlinie.

20 Botschaft des Bundesrates vom 7. Mai 1986 zu einem Bundesgesetz über die Förderung der Konsumenteninformation und zu einem Bundesgesetz über die Änderung des Obligationenrechts (Die Entstehung der Obligationen), BBl 1986 II 354 ff., 394.

21 Diese Kosten gehören nicht zu den Auflagen und Verwendungen nach Art. 40f Abs. 3 OR, was allerdings nicht klar ist; vgl. Botschaft, S. 395, wo von einem «Anteil an den Gemeinkosten» die Rede ist.

Eine weitere Minderheit (Baumann J. Alexander, Miesch, Pagan) (vgl. Art. 40h Abs. 2 Bst. 1 OR; 40i OR; 3a Abs. 1 Bst. i UWG) möchte auf die Einführung des Widerrufsrechts verzichten. Dieses ist in ihren Augen nicht nötig, weil in der ausführlichen Regelung des Vertrags, wie ihn der Entwurf vorsieht, der Schutz des Konsumenten bereits sichergestellt sei. Es bestehe demzufolge kein Anlass zur Befürchtung, dass die Folgen eines solchen Vertrags nicht bekannt seien, womit das Prinzip der Vertragstreue Anwendung finden müsse. Die Kommission lehnte diesen Antrag mit 18 zu 3 Stimmen ab, da damit der Kern der Vorlage herausgebrochen würde. Die Mehrheit weist zudem darauf hin, dass dieser besondere Schutz des Konsumenten auch in anderen, gleichgearteten Verträgen vorgesehen ist (Haustürgeschäfte, Ehevermittlung, Konsumkredit).

#### *Art. 40i<sup>bis</sup>*      Verzichtrecht

Eine Minderheit der Kommission (Garbani, Gyr, Hubmann, Leutenegger Oberholzer, Marty Kälin, Menétrey-Savary, Rechsteiner-Basel, Thanei, Vischer) möchte im Entwurf eine erstmalige Maximaldauer von drei Jahren vorsehen. Eine zweite Minderheit (Thanei, Garbani, Gyr, Hubmann, Leutenegger Oberholzer, Marty Kälin, Menétrey-Savary, Rechsteiner-Basel, Vischer) schlägt in einem Eventualantrag vor, diese Maximaldauer auf fünf Jahre festzulegen. Demnach könnte ein Teilzeitnutzungsvertrag vorerst nur für eine maximale Dauer von drei bzw. fünf Jahren geschlossen werden. Danach kann der Konsument sich entscheiden, ob er sich weiter verpflichten oder ob er auf den Vertrag verzichten will. Das hat den Vorteil, dass der Konsument erst eine definitive Entscheidung trifft, nachdem er die Leistung des Anbieters konkret geprüft hat. Der Schutz des Konsumenten wird so verstärkt.

Die Mehrheit der Kommission weist darauf hin, dass die erstmalige Maximaldauer sowohl im schweizerischen als auch im europäischen Recht ein neues Instrument wäre, dessen Einführung für den Anbieter, der seinen Informationspflichten nachgekommen ist und sich keines rechtsmissbräuchlichen Verhaltens schuldig gemacht hat, eine grosse Belastung darstellen würde, egal ob diese Dauer drei oder fünf Jahre betrüge. Zudem betont die Mehrheit, dass sich die interessierten Kreise gegen die Einführung eines Verzichtrechts aussprechen, da es sich insbesondere auf die Kosten und die Investitionen in Immobilien auswirken würde.

#### *Art. 40j*              Zahlungen

Diese Bestimmung entspricht Artikel 6 der Richtlinie. Es handelt sich um eine notwendige Massnahme, soll das Widerrufsrecht nicht toter Buchstabe bleiben. Für den Konsumenten, der dem Unternehmer den Preis bereits bezahlt hat, könnte es nämlich schwierig sein, den bezahlten Betrag zurückzubekommen, und er könnte aus diesem Grund auf die Ausübung des Widerrufsrechts verzichten. Die Richtlinie überlässt es den Mitgliedstaaten, die Verletzung des Anzahlungsverbots zu sanktionieren. Die meisten Staaten haben eine Busse vorgesehen<sup>22</sup>.

Die Bestimmung wird ebenfalls ins UWG (Art. 3a Abs. 3) integriert, was die Anwendbarkeit der Strafnorm von Artikel 23 UWG bewirkt.

<sup>22</sup> Bericht der Kommission, S. 20.

*Art. 40k* Auflösung von Kreditverträgen

Diese Bestimmung übernimmt Artikel 7 der Richtlinie. Sie bewirkt, dass der Konsument, der den Vertrag über den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien widerruft, nicht mehr an den Vertrag gebunden ist, der der Finanzierung des Erwerbs diente.

Der Kredit kann vom Anbieter stammen; er kann aber auch von einem Dritten gewährt worden sein. In diesem Fall wird der Kreditvertrag allerdings nur dann aufgelöst, wenn zwischen dem Dritten und dem Anbieter eine Abmachung bezüglich Kredite an Kunden des Anbieters existiert.

Absatz 2 sieht die Anwendung des ersten Satzes von Artikel 16 Absatz 3 KKG vor. Der Konsument wird somit für die Summen, die er vor Ablauf der Widerrufsfrist erhalten hat, keine Zinsen bezahlen müssen.

### **3.2 Bundesgesetz gegen den unlauteren Wettbewerb**

*Art. 3a* Teilzeitnutzungsrechte an Immobilien

Artikel 3 der Richtlinie über Teilzeitnutzungsrechte an Immobilien verpflichtet den Anbieter, einen Prospekt bestimmten Inhalts herauszugeben und ihn allen Personen auszuhändigen, die ihn verlangen. Im schweizerischen Recht sind die vorvertraglichen Phasen (namentlich die Werbung) im UWG geregelt<sup>23</sup>. Artikel 3 des Bundesgesetzes über Pauschalreisen (PRG; SR 944.3) sieht zwar die Verbindlichkeit der im Prospekt enthaltenen Angaben vor, aber keine Pflicht, einen Prospekt bestimmten Inhalts herauszugeben.

Die Vorlage sieht vor, die Information des Konsumenten vor Vertragsabschluss im UWG zu regeln. Eine besondere Bestimmung über Verträge betreffend den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien soll in diesem Gesetz Aufnahme finden (Art. 3a). Die Information des Konsumenten im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ist im Vertragsrecht geregelt (Art. 40h OR). Hervorzuheben ist, dass der geltende Artikel 10 Absatz 1 Buchstabe s der Verordnung über die Bekanntgabe von Preisen (PBV; SR 942.211) die Bekanntgabe des Preises für den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien bereits vorschreibt. Genau bekannt zu geben sind auch die Leistungen, die für den Preis erbracht werden. Dadurch sind die meisten der im Anhang zur Richtlinie vorgesehenen Angaben erfasst. Im neuen Artikel 3a UWG werden die meisten Angaben des Anhangs übernommen, und die in Artikel 23 UWG vorgesehenen Strafen kommen zur Anwendung<sup>24</sup>. Da Artikel 3a Absatz 1 Buchstabe i UWG die Entsprechung zu Artikel 40h Absatz 2 Buchstabe l OR ist, soll dieser im Konzept der Minderheit (Baumann J. Alexander, Miesch, Pagan), die auf das Widerrufsrecht verzichten will, gestrichen werden.

Die vorgeschlagene UWG-Bestimmung übernimmt die von der Richtlinie vorgesehenen Informationen mit wenigen Ausnahmen, auf die in der Folge eingegangen wird.

<sup>23</sup> Vgl. Art. 3 Bst. k–m UWG.

<sup>24</sup> Die meisten Mitgliedstaaten sehen als Sanktion für die Nichteinhaltung der Pflicht, ein Informationsschriftstück abzugeben, eine Busse vor; vgl. Bericht der Kommission, S. 11.

Die Information über die Ausübung der Teilzeitnutzungsrechte (Bst. b des Anhangs zur Richtlinie) wurde nicht übernommen. In Bezug auf die Begründung der Rechte ist zu berücksichtigen, dass der Konsument durch den Vertragsschluss das Recht zur Nutzung erhält.

Auch scheint es unverhältnismässig, vom Unternehmer eine Information des Konsumenten zu verlangen, welche die Modalitäten der Ausübung der Teilzeitnutzungsrechte in allen Staaten erfasst, in denen sich Immobilien befinden. Dies wäre besonders dann übertrieben, wenn der Konsument unter verschiedenen Immobilien wählen kann, die in unterschiedlichen Staaten liegen. Der Konsument, der nicht vom Fach ist, hätte übrigens Mühe, all diese Informationen zu begreifen. Vielmehr ist er daran interessiert, seine Rechte ohne Hindernisse auszuüben. Und es ist Aufgabe des Anbieters, im betreffenden Staat das Nötige zu unternehmen, damit der Konsument seine Ferien ohne Probleme verbringen kann.

Die Information über den Stand der Arbeiten in Bezug auf die verschiedenen Anschlüsse (Bst. d Ziff. 4 des Anhangs zur Richtlinie) wurde auch nicht übernommen. Sie gehört zur allgemeinen Information über den Stand der Bauarbeiten und bedarf daher keiner besonderen Erwähnung.

Nach der Richtlinie (Bst. g des Anhangs) muss der Anbieter die Grundsätze angeben, nach denen die Verwaltung und die Betriebsführung erfolgen. Es handelt sich dabei um eine Frage der internen Organisation seines Unternehmens. Der Konsument wurde bereits über die Leistungen des Anbieters (betroffene Immobilien, gemeinsame Einrichtungen und Dienstleistungen) informiert. Auf dieser Grundlage kann er die unterschiedlichen Angebote bereits vergleichen und sich für dasjenige entscheiden, das ihm besser passt. Zusätzliche Informationen über die Organisation, durch welche diese Leistungen erbracht werden, scheinen daher überflüssig. Im Übrigen wäre es für den Konsumenten kaum möglich, die unterschiedlichen Organisationsformen der verschiedenen Anbieter zu vergleichen. Aus diesen Gründen sieht der Entwurf dieses Erfordernis in Bezug auf die Verwaltung und Betriebsführung nicht vor.

Die Richtlinie (Bst. i des Anhangs) verlangt eine Schätzung des Betrags, den der Konsument für die Nutzung der gemeinsamen Einrichtungen bezahlen muss. Es ist nicht klar, warum eine blossе Schätzung verlangt wird. Der Anbieter kann nämlich z.B. für die Benutzung eines Schwimmbads oder von Tennisplätzen einen fixen Betrag angeben (Abonnement, Eintrittspreis). Aus diesem Grund verzichtet die Kommission auf den Ausdruck «Schätzung». Der Vertrag kann vorsehen, dass diese Kosten in der Folge geändert werden dürfen. Im Weiteren sind die übrigen Kosten im Begriff «Nebenkosten» erfasst (Wasser, Heizung usw.).

Nach der Richtlinie muss die Information über die Beteiligung an einem Tausch- oder Veräusserungssystem nur im Vertrag enthalten sein (vgl. Bst. k des Anhangs in Verbindung mit Art. 3 Abs. 1). Dies allerdings ohne ersichtlichen Grund, denn der Unternehmer kann diese Informationen auch vor Vertragsschluss liefern. Die Kommission sieht daher eine entsprechende Informationspflicht vor.

Für die Verträge über den Tausch oder die Veräusserung der Teilzeitnutzungsrechte, die unabhängig vom Hauptvertrag abgeschlossen werden, beschränkt sich die Information auf den Preis und die Kosten der angebotenen Leistung. Der Konsument handelt in diesen Fällen als Veräusserer und nicht als Erwerber der Rechte. Geklagt wird meistens wegen der überrissenen Kosten dieser Leistungen.



