

Zusammenstellung der Vernehmlassungen

**Teilnutzungsrechte an Immobilien. Konsumentenschutz**

\*\*\*\*

Classement des réponses à la procédure de consultation

**Time-Sharing en matière immobilière. Protection des consommateurs**

\*\*\*\*

Risultati della procedura di consultazione

**Diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili.  
Protezione dei consumatori**

Juni / Juin / Giugno 2004



## Inhaltsverzeichnis / Table des matières / Indice

1	Allgemeines / Généralités / Generalità .....	1
2	Verzeichnis der Eingaben Liste des organismes ayant répondu Elenco dei partecipanti .....	2
3	Zusammenstellung der Vernehmlassungen Classement des réponses à la procédure de consultation Risultati della procedura di consultazione .....	5
31	Im Allgemeinen / En général / In generale .....	5
311	Grundsätzliche Zustimmung zum Vorentwurf Approbation de principe de l'avant-projet Approvazione di principio dell'avamprogetto .....	5
312	Grundsätzliche Ablehnung des Vorentwurfs Rejet de principe de l'avant-projet Rifiuto di principio dell'avamprogetto .....	21
32	Zu den vorgeschlagenen Revisionen Les révisions proposées Le revisioni proposte .....	29
321	Artikel 40g OR / Article 40g CO / Articolo 40g CO .....	29
322	Artikel 40h OR / Article 40h CO / Articolo 40h CO .....	43
323	Artikel 40i OR / Article 40i CO / Articolo 40i CO .....	59
324	Artikel 40j OR / Article 40j CO / Articolo 40j CO .....	64
325	Artikel 40k OR / Article 40k CO / Articolo 40k CO .....	65
326	Artikel 3a UWG / Article 3a LCD / Articolo 3a LCSl .....	67
327	Artikel 23 UWG / Article 23 LCD / Articolo 23 LCSl .....	68
33	Besondere Fragen / Questions spéciales / Questioni speciali .....	69
331	Systematik / Systématique / Sistemica .....	69
332	Vertragssprache / Langue du contrat / Lingua del contratto .....	71
333	Bewilligungspflicht / Autorisation / Autorizzazione .....	72
334	Internationales Privatrecht Droit international privé Diritto internazionale privato .....	74
34	Weitere Vorschläge / Autres propositions / Altre proposte .....	75



## **1 Allgemeines / Généralités / Generalità**

Das Vernehmlassungsverfahren dauerte vom 2. Februar bis 30. April 2004. Zur Vernehmlassung eingeladen wurden das Bundesgericht, das Eidgenössische Versicherungsgericht, alle Kantone, die in der Bundesversammlung vertretenen Parteien und 33 Organisationen.

Geantwortet haben 24 Kantone, 5 Parteien und 21 Organisationen.

2 nicht offizielle Teilnehmer haben eine Stellungnahme eingereicht.

Ausdrücklich verzichtet auf eine Stellungnahme haben das Eidg. Versicherungsgericht, der Kanton Obwalden, der Kaufmännische Verband Schweiz, der Schweizerische Arbeitgeberverband und der Schweizerische Baumeisterverband.

\*\*\*\*

La procédure de consultation s'est étendue sur une période allant du 2 février au 30 avril 2004. Le Tribunal fédéral à Lausanne, le Tribunal fédéral des assurances à Lucerne, tous les cantons, les partis politiques représentés à l'Assemblée fédérale ainsi que 33 organisations ont été invités à y participer.

24 cantons, 5 partis politiques et 21 organisations se sont prononcés.

2 prises de position ont été envoyées par des participants non-officiels.

Le Tribunal fédéral des assurances, le canton d'Obwald, la Société suisse des employés de commerce, la Société Suisse des Entrepreneurs et l'Union patronale suisse ont expressément renoncé à prendre position.

\*\*\*\*

La procedura di consultazione è durata dal 2 febbraio al 30 aprile 2004. Sono stati invitati a partecipare alla stessa il Tribunale federale di Losanna, il Tribunale federale delle assicurazioni di Lucerna, tutti i cantoni, i partiti rappresentati nell'Assemblea federale e 33 organizzazioni.

Hanno risposto 24 cantoni, 5 partiti e 21 organizzazioni.

2 partecipanti non invitati ufficialmente hanno mandato il loro parere.

Hanno espressamente rinunciato a dare il loro avviso il Tribunale federale delle assicurazioni, il Canton Obvaldo, la Società degli impiegati del commercio, la Società Svizzera degli Impresari-Costruttori e l'Unione padronale svizzera.

\*\*\*\*

## **2 Verzeichnis der Eingaben**

### **Liste des organismes ayant répondu**

### **Elenco dei partecipanti**

(in der Zusammenstellung sind die Abkürzungen vorangestellt)

(dans le classement, les abréviations précèdent les avis)

(nel riassunto dei risultati, le abbreviazioni precedono i pareri)

### **Eidgenössische Gerichte**

#### **Tribunaux fédéraux**

#### **Tribunali federali**

**Bger** Schweizerisches Bundesgericht / Tribunal fédéral suisse / Tribunale federale svizzero

### **Kantone**

### **Cantons**

### **Cantoni**

**AG** Aargau / Argovie / Argovia

**AI** Appenzell Innerrhoden / Appenzell Rh.-Int / Appenzello Interno

**AR** Appenzell Ausserrhoden / Appenzell Rh.-Ext. / Appenzello Esterno

**BE** Bern / Berne / Berna

**BL** Basel-Landschaft / Bâle-Campagne / Basilea-Campagna

**BS** Basel-Stadt / Bâle-Ville / Basilea-Città

**FR** Freiburg / Fribourg / Friburgo

**GL** Glarus / Glaris / Glarona

**GR** Graubünden / Grisons / Grigioni

**JU** Jura / Giura

**LU** Luzern / Lucerne / Lucerna

**NE** Neuenburg / Neuchâtel

**NW** Nidwalden / Nidwald / Nidvaldo

**SH** Schaffhausen / Schaffhouse / Sciaffusa

**SO** Solothurn / Soleure / Soletta

**SZ** Schwyz / Svitto

**TG** Thurgau / Thurgovie / Turgovia

**TI** Tessin / Ticino

**UR** Uri

**VD** Waadt / Vaud

**VS** Wallis / Valais / Vallese

**ZG** Zug / Zoug / Zugo

**ZH** Zürich / Zurich / Zurigo

## **Parteien**

### **Partis politiques**

### **Partiti politici**

- CVP** Christlichdemokratische Volkspartei  
Parti Démocrate-Chrétien  
Partito Popolare Democratico
- SP** Sozialdemokratische Partei der Schweiz  
Parti Socialiste Suisse  
Partito Socialista Svizzero
- SVP** Schweizerische Volkspartei  
Union Démocratique du Centre  
Unione Democratica di Centro  
Uniu Democratica dal Center
- EDU** Eidgenössisch-Demokratische Union  
Union Démocratique Fédérale  
Unione Democratica Federale
- PCS** Parti chrétien-social  
Christlich-soziale Partei  
Partito cristiano sociale

## **Organisationen**

### **Organisations**

### **Organizzazioni**

- ACSI** Associazione Consumatrici della Svizzera italiana
- ASLOCA** Association suisse des locataires  
Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband  
Associazione svizzera inquilini
- ChVD** Chambre vaudoise des arts et métiers
- CP** Centre Patronal
- economiesuisse** Verband der Schweizer Unternehmen  
Fédération des entreprises suisses  
Federazione delle imprese svizzere
- EK** Eidg. Kommission für Konsumentenfragen
- FRC** Fédération romande des consommateurs
- FRI** Fédération romande immobilière
- Hapimag**
- HEV** Hauseigentümerverband Schweiz
- hotelleriesuisse**
- KF** Konsumentenforum kf
- KS** Stiftung für Konsumentenschutz

- SGV** Schweiz. Gewerbeverband  
Union suisse des arts et métiers  
Unione svizzera delle arti e mestieri
- STV** Schweizer Tourismus-Verband  
Fédération suisse du tourisme  
Federazione svizzera del turismo
- SwissBanking** Schweizerische Bankiervereinigung  
Association suisse des banquiers  
Associazione Svizzera dei Banchieri
- USPI** Union suisse des professionnels de l'immobilier
- VIV** Verband der Immobilien-Investoren und -Verwaltungen  
Association des Investisseurs et Administrateurs immobiliers  
Associazione degli Investitori e delle Amministrazioni immobiliari
- VSGV** Verband Schweizerischer Grundbuchverwalter  
Société suisse des conservateurs du registre foncier  
Società svizzera degli ufficiali del registro fondiario
- VSK** Verband Schweiz. Kantonalbanken  
Union des Banques Cantonales Suisses  
Unione delle Banche Cantonali Svizzere
- WEKO** Wettbewerbskommission  
Commission de la concurrence  
Commissione della concorrenza

**Übrige Teilnehmer**  
**Autres Participants**  
**Altri Partecipanti**

- Matzinger** Walter Matzinger, Notar, Wetzikon
- ote** organisation for timeshare in Europe

### **3 Zusammenstellung der Vernehmlassungen Classement des réponses à la procédure de consultation Risultati della procedura di consultazione**

#### **31 Im Allgemeinen / En général / In generale**

- 311 Grundsätzliche Zustimmung zum Vorentwurf  
Approbation de principe de l'avant-projet  
Approvazione di principio dell'avamprogetto

#### *Kantone / Cantons / Cantoni*

AG: Der Kanton Aargau ist ein Kanton ohne herkömmliche Feriendestinationen, weshalb eine Tourismusindustrie mit Ferienwohnungen im klassischen Sinne fehlt. Es bestehen im Übrigen keine Statistiken in Bezug auf Teilzeitnutzungsrechte an Immobilien, etwa in Form von Miteigentum an Stockwerkeigentums-einheiten. Teilzeitnutzungsrechte an Immobilien, wie sie in dieser Vorlage zur Darstellung gelangen, haben deshalb keine praktische Bedeutung im Kanton Aargau.

Die Vorlage findet jedoch trotzdem unsere Unterstützung, da damit Missstände bekämpft werden können, die immer wieder für Schlagzeilen in den Medien sorgen. Die Verpflichtung zur Abgabe von Informationen vor dem Vertragsabschluss sowie die Einräumung eines Widerrufsrechts nach Vertragsabschluss erscheinen uns als taugliche Instrumente, um das Publikum besser schützen zu können.

AR: Durch einen Vertrag über die Teilnutzung von Immobilien wird einer natürlichen Person das Recht eingeräumt, gegen Entgelt Immobilien für bestimmte oder periodisch wiederkehrende Zeiträume zu nutzen. Diese Teilnutzung an Ferienwohnungen findet auch in der Schweiz immer mehr Verbreitung. Es ist bekannt, dass gewisse Anbieter von Immobilien-Teilnutzungsrechten nicht seriös vorgehen und die Betroffenen mit zweifelhaften Geschäftsmethoden zu einem Vertragsabschluss verleiten. Der Regierungsrat teilt darum die Ansicht, dass Bedarf nach einem verstärkten Konsumentenschutz im schweizerischen Recht besteht und begrüsst demzufolge die Vorlage, die sich an die Regelung des europäischen Gemeinschaftsrechts anlehnt.

BE: Mit dem Vorentwurf soll ein relativ weit gehender Schutz vor fragwürdigen Geschäftspraktiken beim Handel mit Wohnrechten (Teilnutzung von Immobilien) gesetzlich verankert werden. Davon ausgehend, ist die vorgeschlagene gesetzliche Regelung grundsätzlich zu begrüßen.

BL: Da bekanntlich in dieser Branche nicht alle Anbieter mit der nötigen Seriosität vorgehen, befürworten wir die vorgeschlagene Einführung einer umfassenden vorvertraglichen Informationspflicht sowie eines zweiwöchigen Widerrufsrechts seit Vertragsabschluss. Diese Massnahmen halten wir für geeignet, um Missbräuche weitgehend vermeiden zu können. Mit den entworfenen Gesetzesänderungen werden die Konsumentinnen und Konsumenten zum Einen in die Lage versetzt, in voller Kenntnis der Sach- und Rechtslage – insbesondere aller aus einem Vertragsabschluss resultierenden finanziellen Verpflichtungen – zu entscheiden, ob sie einen Vertrag über die teilzeitliche Nutzung einer Immobilie

(sog. "Timesharing") abschliessen wollen. Zum Andern ermöglicht ihnen das zusätzlich vorgesehene Widerrufsrecht, dass sie innert 14 Tagen seit Vertragsabschluss davon wieder zurücktreten können. Auf diese Weise können Personen geschützt werden, die mit zweifelhaften Geschäftsmethoden zu einem Vertragsabschluss verleitet wurden beziehungsweise sich im Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung der Tragweite ihres Entschlusses nicht bewusst waren.

Abschliessend bleibt festzuhalten, dass die vorgeschlagenen Regelungen nicht zuletzt auch im Interesse der seriösen Anbieter von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien liegen, deren Geschäftstätigkeit durch das Verhalten der "schwarzen Schafe" dieser Branche zu Unrecht in einem schiefen Licht erscheint.

BS: Die vorgeschlagenen Bestimmungen zum Schutze der Erwerber von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien erachten wir für sinnvoll und angemessen. Ebenso begrüssen wir die zur Verstärkung des Konsumentenschutzes vorgeschlagenen Abweichungen von der EU-Richtlinie.

Weiter erachten auch wir es für sinnvoll, eine Regelung zu treffen, welche unabhängig von der juristischen Natur der Teilzeitnutzungsrechte und der Qualifikation des Vertrags angewendet werden kann.

Unter dem Titel „Künftige Entwicklung“ wird im Bericht (Ziff. 1.4.1) festgestellt, dass eine von der Europäischen Union durchgeführte Evaluation zur Richtlinie 94/47/EG gezeigt hat, dass die bisher getroffenen Schutzmassnahmen ihre Ziele nur teilweise erreicht haben. Die aufgrund dieser Evaluationsergebnisse von der Europäischen Kommission verfolgten Lösungsansätze gehen nun in Richtung Rahmenrichtlinie über Lauterkeit des Handelsverkehrs, Selbstregulierung sowie einer systematischeren Kooperation mit den Anbietern von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien. Die genannten Lösungsansätze werden im Begleitbericht leider nicht näher ausgeführt. Es wird auch nicht erklärt, inwiefern diese im vorliegenden Revisionsentwurf des OR und des UWG berücksichtigt wurden, und weswegen im vorliegenden Entwurf Massnahmen vorgeschlagen werden (Ausdehnung des Geltungsbereichs, Verlängerung der Widerrufsfrist etc.), die in der EU voraussichtlich erst in zweiter Priorität beschlossen werden sollen. Wir gehen davon aus, dass die Entwicklungen in der Europäischen Union bei der Ausarbeitung des vorliegenden Entwurfs ausreichend Beachtung fanden und auch in Zukunft weiterhin verfolgt werden.

FR: L'utilisation d'immeubles en temps partagé est une pratique qui a connu un essor considérable, depuis quelques années, principalement dans le domaine de l'industrie du tourisme. Il est notoire, cependant, que des abus ont été commis, à l'étranger et dans notre pays, qui résultaient soit de pratiques commerciales très agressives, soit d'une publicité mensongère relative aux biens immobiliers concernés ou aux "avantages" annoncés.

Nous sommes, dès lors, favorables à l'adoption de dispositions légales visant à sécuriser les transactions et à organiser la protection du consommateur, dans le domaine considéré.

L'Union européenne a déjà édicté des normes, dès 1994. L'avant-projet s'inspire largement du modèle et de la systématique de la directive topique, ce qui nous paraît tout à fait approprié. C'est en effet en France et en Espagne que la formule du "time-sharing" s'est développée. Compte tenu toutefois des expériences faites et des particularités du droit suisse, l'avant-projet renonce - à juste titre, selon nous - à certaines "reprises" du droit européen.

Tout bien considéré, l'avant-projet nous paraît donc pertinent et nous y sommes favorables, sans réserve.

JU: D'une manière générale, le Gouvernement est favorable à l'adoption de règles dans le CO relatives au droit d'utilisation d'immeubles en temps partagé compte tenu, d'une part, de l'importance croissante du nombre de contrats de ce type et, d'autre part, en raison des abus fréquents observés dans ce domaine.

Constatant la nécessité d'accroître la protection des consommateurs, il salue l'élaboration de l'avant-projet de loi mis en consultation et se rallie, pour l'essentiel, aux propositions qu'il contient.

Or il n'est pas évident que tel soit le cas. Le rapport ne se prononce pas sur ce point, malgré le fait qu'il s'agit d'une question d'importance.

*Relation avec les règles de la vente, du bail et des sociétés:* Le rapport explique que les règles du CO concernant la vente, le bail ou les sociétés s'appliquent parallèlement à celles faisant l'objet de l'avant-projet.

Il serait utile d'intégrer cette précision dans le texte légal.

LU: Nachdem in verschiedenen Bereichen der Konsumentenschutz ausgebaut wurde (Abzahlungs- und Haustürgeschäfte, Werbefahrten) soll nun auch beim Erwerb von Teilnutzungsrechten an Immobilien der Konsumentenschutz verstärkt werden. Die Rechtskommission des Nationalrates erachtet Massnahmen in diesem Bereich als notwendig. Es stellt sich einerseits die Frage, wie weit der Rechtsgrundsatz "pacta sunt servanda" (Verträge sind einzuhalten) noch aufgeweicht werden soll, andererseits ist auch das Mass an Konsumentenschutz zu prüfen. Dass einige Anbieterinnen und Anbieter von Immobilien-Teilnutzungsrechten mit unsauberen bis unzulässigen Verkaufsmethoden arbeiten, ist allgemein bekannt. Die Einführung konsumentenschutzrechtlicher Massnahmen und insbesondere eines befristeten Widerrufsrechts beim Erwerb von Teilnutzungsrechten an Immobilien werden deshalb begrüsst.

In Anlehnung an die Formvorschriften beim Grundstückerwerb wäre allenfalls auch die Einführung der öffentlichen Beurkundung für Teilnutzungsrechte an Immobilien als Lösungsvariante denkbar. Die öffentliche Beurkundung zielt unter anderem darauf ab, die Parteien eines Grundstücksvertrages vor Übereilung zu schützen, womit der Zweck der Widerrufsmöglichkeit grösstenteils ebenfalls erreicht würde.

In rechtlicher Hinsicht: Die neu vorgeschlagenen Regelungen stehen in einem problematischen Verhältnis zu den Bestimmungen des Miet- und Pachtrechtes (Art. 252 ff. bzw. 275 ff. OR):

- Schliessen institutionelle Anlegerinnen und Anleger mit einer natürlichen Person einen Mietvertrag ab, so fällt dieser Vertrag ebenfalls unter die Legaldefinition einer Vertrages über die Teilzeitnutzung von Immobilien nach Art. 40g. Zumindest dann, wenn ein Vertrag im Sinne von Art. 255 Abs. 2 OR (befristetes Mietverhältnis) abgeschlossen wird, lässt sich interpretieren, dass der Mieterin oder dem Mieter das Nutzungsrecht an der Immobilie für einen bestimmten Zeitraum eingeräumt wird.
- Die Qualifikation eines Vertrages nach der Qualität der Vermieterschaft ist problematisch. Angesichts der subjektiven Voraussetzungen auf Vermieterseite (berufs- oder gewerbsmässiges handeln) wären die Bestimmungen des VE nur auf einen Teil der Wohnungsmietverhältnisse anwendbar. Es müsste

mindestens definiert werden, wann eine Vermietung unter den Begriff "berufs- und gewerbsmässiges" Handeln fällt.

- Der Vorentwurf stellt an Form und Inhalt des Vertrags Anforderungen, die weit über das hinausgehen, was in den Spezialbestimmungen zum Miet- und Pachtrecht gefordert wird; dies, obwohl in den Bestimmungen des Miet- und Pachtrechtes ausgedehnte Schutzvorschriften zugunsten der in der Vertragsbeziehung sozial schwächer eingestuften Mietpartei enthalten sind.
- In diesem Zusammenhang ist schliesslich auch das Widerrufsrecht nach Art. 40i kritisch zu beurteilen, wenn es künftig auch für denjenigen Teil der Wohnmietverhältnisse gelten soll, bei denen institutionelle Anlegerinnen und Anleger auf Vermieterseite steht.

NE: Le rapport et l'avant-projet de la commission des affaires juridiques du Conseil national repose sur le droit européen et vise à inscrire dans le droit suisse des dispositions de la directive 94/47/CE du 26 octobre 1994 concernant la protection des acquéreurs pour certains aspects des contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers (time-sharing en matière immobilière).

Le but recherché est une protection accrue du consommateur dans la phase de conclusion du contrat. Il s'agit de renforcer la protection des consommateurs, en particulier par la réglementation exhaustive de l'information qu'ils doivent recevoir avant la conclusion du contrat et du droit de révocation qui leur est accordé. A l'heure actuelle, il apparaît que l'absence d'une réglementation spécifique au droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers constitue une lacune du droit suisse. Si de tels contrats sont aujourd'hui conclus en Suisse, il n'existe en effet que des possibilités très réduites de s'en défaire (art. 23 et ss CO). Cette situation n'est clairement pas conforme au droit européen et ne tient pas compte du fait qu'un tel contrat peut avoir des conséquences importantes pour l'acquéreur et qu'il lui est difficile dans certaines circonstances de se faire une idée précise avant la conclusion du contrat sur la situation de fait et la situation juridique. De plus, l'acquéreur de tels droits fait un investissement dont il ne pourra jouir qu'à l'avenir. Y parvenir dépend de manière décisive du sérieux du partenaire contractuel. Cela vaut tout particulièrement lorsque l'acquéreur du droit d'utilisation à temps partiel ne devient pas propriétaire de l'immeuble mais ne dispose que d'une prétention de nature contractuelle ou sociétaire. La situation juridique du titulaire d'un tel droit est également précaire quand il s'engage à acheter des droits d'utilisation à temps partiel d'immeubles qui doivent encore être construits. Il apparaît donc plus que nécessaire d'introduire une nouvelle réglementation à ce sujet en droit suisse.

Nous relevons que la commission a suivi le choix opéré avant elle par l'union européenne et a retenu la solution intervenant à la conclusion du contrat et non pas à la phase postérieure d'exécution du contrat. Cela paraît effectivement être le choix le plus judicieux et qui garantit la meilleure protection possible du consommateur.

Concernant le droit de révocation, ce délai de réflexion de quatorze jours est particulièrement nécessaire, dès lors que les personnes se trouvant en situation de conclure des contrats peuvent potentiellement être influencées par les méthodes douteuses de certains fournisseurs (séjours gratuits, catalogues attractants ..).

En conclusion et sous réserve de remarque relative à l'art. 40h, et bien que le canton de Neuchâtel soit relativement peu concerné par ce genre d'opérations immobilières, nous pouvons souscrire à ce projet visant à renforcer la protection des consommateurs. Cette nouvelle réglementation, applicable indépendamment de la nature juridique du droit d'utilisation (droit du contrat, droit des sociétés, droits réels) nous paraît adéquate et ne peut être qu'approuvée.

NW: Grundsätzlich begrüßen wir den vorliegenden Gesetzesentwurf.

Entscheidend ist in allen Fällen sicherlich das Widerrufsrecht, welches auch beweisrechtlich wesentliche Vorteile bringt (auch aussergerichtlich), während beispielsweise die Feststellung der Nichtigkeit des Vertrages (Art. 40h Abs. 3) vermutlich überwiegend prozessual geltend gemacht werden müsste.

SH: Wir begrüßen dem Grundsätze nach die vorgesehene Angleichung des Schweizerischen Rechts an das EU-Recht im Sinne des Konsumentenschutzes.

Mit den einzelnen vorgeschlagenen Bestimmungen sind wir grundsätzlich (vgl. jedoch zu Art. 40g Abs. 2 Bst. a und 40h Abs. 3) einverstanden.

SO: Wir teilen die Ansicht, dass Bedarf nach einem verstärkten Konsumentenschutz im schweizerischen Recht besteht, und begrüßen demzufolge die Vorlage, die sich an die Regelung des europäischen Gemeinschaftsrechts anlehnt.

SZ: Wir befürworten die vorgesehene Revision des Obligationenrechts vorbehaltlos.

TG: Wir haben den Vorschlag der Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates geprüft und sind mit dem Entwurf einverstanden.

TI: La problematica relativa alla regolamentazione della costituzione e cessione di diritti di godimento a tempo parziale su beni immobili ha assunto in generale un'ampiezza tale da essere oggetto di esame da parte degli organi competenti della CEE, che hanno poi proceduto ad elaborare a varie riprese delle direttive in merito, che gli Stati membri possono ulteriormente completare nel proprio diritto nazionale. Indubbiamente questo strumento costituisce un modulo destinato ad ampliarsi ulteriormente, in particolare nell'ambito dello sviluppo del turismo residenziale, che già a varie riprese ha attirato l'attenzione degli organi di informazione, in ragione del fatto che esso può anche prestarsi ad abusi qualora utilizzato da promotori poco scrupolosi e sprovvisti dei requisiti minimi ai quali dovrebbero ispirarsi le categorie professionali interessate. Pertanto anche a livello cantonale, il progetto in esame non può che essere salutato con soddisfazione in quanto permette di regolare una lacuna, adottando appropriati strumenti legislativi destinati ad ovviarvi. Abbiamo potuto constatare, pur in assenza di dati precisi e sebbene la materia non sembra avere dato sinora adito a particolari contestazioni presso i nostri tribunali, che l'organizzazione dei consumatori a livello cantonale è stata chiamata in passato a chinarsi ripetutamente sul tema, manifestando le proprie preoccupazioni per i metodi utilizzati da alcuni operatori in quest'ambito.

D'altra parte a quanto apprendiamo, in alcuni Cantoni già sono insediate delle società di intermediazione immobiliare attive in questo specifico settore. E' verosimile che gran parte degli oggetti posti sul mercato con questa particolare configurazione si trovi presso località turistiche situate all'estero, in quanto nel nostro paese si è soliti ricorrere alle forme di godimento in comproprietà previste dal Codice civile svizzero (A. Wermelinger, La propriété par étages, Fri-

borgo 2002 p. 33/34). E' inoppugnabile ad ogni modo che la cosiddetta multiproprietà giustifichi ormai un intervento da parte del legislatore.

VD: En résumé, nous concluons qu'en l'état, l'avant-projet de loi répond partiellement à la nécessité de renforcer la protection du consommateur en matière de time-sharing. Certes, une réglementation en la matière s'avère nécessaire au vu des abus constatés. Toutefois, nous estimons que l'adaptation du droit suisse aux exigences européennes en matière de time-sharing doit tenir compte des formes juridiques connues en droit suisse ou en créer expressément une nouvelle forme juridique dont le dispositif préciserait le statut des parties en présence, leurs droits et obligations, ainsi que les autorités compétentes pour régler les litiges ou le renvoi exprès aux dispositions de la LDIP et de la Convention de Lugano. Les dispositions de l'avant-projet et la systématique proposée avec la précision de l'application en parallèle des règles sur la copropriété, sur le contrat de bail, sur le contrat de vente et éventuellement sur le droit des sociétés ne sont pas de nature, à notre avis, à résoudre la problématique du time-sharing qui demeurerait complexe et relativement opaque.

Obs. Piotet (ann. VD): L'idée avancée par le Projet de la Commission des affaires juridiques du Conseil national (rapport, p. 7) est d'ancrer une réglementation dans la partie générale du Code des obligations pouvant être appliquée tout autant dans les situations relevant du droit des contrats que dans celles relevant du droit de la copropriété, comme encore dans celles relevant du droit des sociétés. Les art. 40g -40k CO devraient ainsi s'appliquer en priorité face aux règles du droit des contrats (bail, vente), des droits réels (copropriété) et des sociétés (droits de sociétariat ou liés au sociétariat).

Or, l'objectif ainsi fixé par l'avant-projet ne peut être atteint dans d'autres domaines que ceux du droit des contrats. Un nombre considérable de situations propres aux droits réels et au droit des sociétés empêche en effet que puisse être appliquée uniformément la protection mise en place par le Projet. Cette impossibilité handicape l'efficacité de la protection uniforme envisagée, une protection efficace supposant en réalité que soit révisées matériellement, par des dispositions spécifiques, les règles propres au temps partagé en matière de droits réels et au temps partagé en matière de sociétariat.

L'illustration de ces différents obstacles juridiques est intégrée dans les lignes qui suivent (ch. II).

ZG: Ob das schweizerische Recht die Konsumentinnen und Konsumenten beim Erwerb vom Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien ungenügend schützt und sich gesetzliche Massnahmen zum Schutz der schwächeren Vertragspartei aufdrängen, können wir schlecht beurteilen, da uns über Missbräuche auf diesem Gebiet aus eigener Erfahrung nichts bekannt ist. Zumindest im Kanton Zug ist der Missbrauch im Zusammenhang mit solchen Teilnutzungsrechten kein Thema. Wir können diesbezüglich nur auf die Feststellungen im erläuternden Bericht der Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates abstellen, wonach unseriöse Anbieter und Vermittler von Teilzeitnutzungsrechten auch auf dem schweizerischen Markt aktiv sind und es sich dabei gemäss Untersuchungen, namentlich von Konsumentenschutzorganisationen, nicht nur um wenige 'schwarze Schafe' handelt. Dies spricht für eine Verstärkung des Konsumentenschutzes beim Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien. Wir sind uns aber bewusst, dass die Beurteilung dieser Frage auch vom individuellen

Standpunkt bzw. der damit verbundenen politischen Bewertung eines ausgebauten Konsumentenschutzes abhängt.

Dass mit der vorgeschlagenen Änderung des Obligationenrechts die im Bereich der Teilzeitnutzung von Immobilien bestehenden Defizite hinsichtlich des Schutzniveaus für Konsumentinnen und Konsumenten im Vergleich zum europäischen Recht eliminiert werden sollen, erscheint uns bereits ein hinreichender Grund für die Realisierung des Gesetzgebungsvorhabens. Faktisch geht es nur um die technische Umsetzung einer bereits europaweit geltenden Norm in der Schweiz. Ob die Gesetzesrevision die in sie gesetzten Erwartungen erfüllen wird, ist ungewiss, wenn man berücksichtigt, dass das internationale Privatrecht einer schweizerischen Intervention Grenzen setzt. Eine schweizerische Zuständigkeit ist bei von Schweizern im Ausland erworbenen Teilzeitnutzungsrechten offenbar nicht gegeben. Im Streitfall würde regelmässig ein ausländischer Richter unter Zugrundelegung ausländischen Rechts entscheiden. Immerhin wäre aber das Recht sowohl in der EU als auch in der Schweiz in etwa gleich, was die Rechtssicherheit erhöht.

#### *Parteien / Partis politiques / Partiti politici*

CVP: Die CVP Schweiz begrüsst dieses neue, den Kauf und die Miete ergänzende Rechtsinstitut. Die geplante Gesetzesänderung widerspricht zwar der freien Marktwirtschaft, da sie in die Wirtschaftsfreiheit eingreift. Da nun die Praxis gezeigt hat, dass durch dubiose Geschäftspraktiken immer wieder Privatpersonen Teilnutzungsrechte an Immobilien erworben haben, die sie teuer bezahlten und vielfach bereuten, scheint es im Sinne der regulierten Marktwirtschaft und aus konsumentenschützerischer Sicht angebracht, durch gesetzliche Bestimmungen den Schutz des Erwerbers zu stärken.

Entsprechende Richtlinien der Europäischen Gemeinschaften zeigen, dass es sich hierbei um ein internationales Problem handelt. Eine Rechtsangleichung führt zu mehr Rechtssicherheit und stärkt nicht zuletzt das Vertrauen in schweizerische Anbieter von Teilnutzungsrechten an Immobilien.

PCS: Nous sommes en principe favorables à la modification proposée en raison des abus signalés et du droit des consommatrices et consommateurs de disposer d'un temps de réflexion de 14 jours.

SP: En matière de time sharing, ou d'utilisation à temps partiel des biens immobiliers, les associations de défense des consommateurs constatent depuis plusieurs années un nombre croissant de réclamations portant principalement sur des techniques de vente agressives, l'omission par le vendeur d'informer le consommateur qu'il bénéficie d'un droit de rétractation de 10 jours à partir de la signature du contrat si l'immeuble est sis dans l'UE, l'encaissement d'acomptes avant le délai de rétractation et le refus des fournisseurs de donner aux consommateurs des renseignements déterminants portant sur le produit immobilier et les services et charges y relatives. Ceux des professionnels de la branche qui ont agi de manière indélicate s'en sont d'ailleurs souvent pris à des personnes âgées sur lesquelles les imprécisions, les menaces et autres comportements répréhensibles avaient le plus d'effet.

Ces pratiques ont pu s'épanouir en raison de la législation inadaptée qui est la nôtre en ce domaine très particulier et récent et qui trouve fondement dans plu-

sieurs chapitres du droit contractuel. Dans de telles conditions, nous soutenons le présent avant-projet de la commission des affaires juridiques.

### *Organisationen / Organisations / Organizzazioni*

ACSI: Il time-sharing in materia immobiliare é un argomento di cui i nostri servizi di consulenza hanno dovuto occuparsi molto spesso constatando un vuoto giuridico che penalizza il consumatore svizzero. Accogliamo quindi molto positivamente la volontà di trasporre nel diritto svizzero la direttiva dell'Unione europea in materia risalente al 1994.

Negli scorsi anni la nostra associazione si é occupata più volte di questo tema. Numerose ditte, soprattutto italiane, sono in effetti venute a operare in Ticino per brevi periodi proponendo alle consumatrici e ai consumatori della Svizzera italiana contratti di time-sharing per immobili situati in diverse località balneari (Costa Rica, isole Canarie, ...). Secondo la nostra esperienza possiamo affermare che queste ditte, utilizzando una politica di marketing molto aggressiva e metodi di vendita poco corretti, riescono a convincere molte persone a stipulare un contratto. Riteniamo quindi più che mai necessario introdurre anche nel diritto svizzero norme chiare su questo tema e in particolare il diritto di revoca.

La Commissione federale del consumo, di cui la nostra associazione fa parte, aveva indirizzato già nel 1997 una raccomandazione al consiglio federale in cui lo si invitava a legiferare in materia chiedendo in particolare "di elaborare disposizioni legali per la protezione delle consumatrici e dei consumatori basandosi sulla direttiva europea 94/47/CE".

Prendiamo quindi atto con soddisfazione della proposta elaborata dalla commissione degli affari giuridici del consiglio nazionale messa in consultazione. Questo progetto risponde in effetti alle nostre attese. Su alcuni punti garantisce perfino una protezione migliore rispetto alla direttiva europea.

Concordiamo in particolare con la scelta della commissione di proporre una normativa che si applichi indipendentemente dalla natura giuridica dei diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili e dalla qualifica del contratto. Si tratta di un punto importante per cui insistiamo sulla necessità di mantenere tale principio.

Sottolineiamo pure il nostro consenso con la volontà di introdurre un termine di revoca di 14 giorni e il fatto che la revoca si estenda anche a qualsiasi contratto di credito legato al contratto di timesharing. Grazie a queste disposizioni la posizione del consumatore sarà decisamente rafforzata rispetto all'insoddisfacente situazione attuale.

Teniamo infine a sottolineare la necessità di non ridurre i contenuti di questo avamprogetto che, come detto, risponde all'esigenza di consumatrici e consumatori di essere meglio protetti in un settore purtroppo caratterizzato da molti abusi.

ASLOCA: Depuis plusieurs années déjà, les associations de protection des consommatrices et des consommateurs ainsi que la Commission fédérale de la consommation plaident en faveur de la reprise dans le droit interne de la Directive 94/47/CE du Parlement européen et du Conseil du 26 octobre 1994 concernant la protection des acquéreurs pour certains aspects des contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers. Des

parlementaires fédéraux sont également intervenus dans ce sens (postulat Aguet du 10 mars 1999, question ordinaire Berberat du 8 mars 2000). Le Conseil fédéral a lui-même admis, dans son rapport du 31 mai 2000 valant réponse au postulat Frick du 8 octobre 1998, que le droit suisse présentait des lacunes.

Nous sommes donc satisfaits que le Conseil national ait accepté, le 20 septembre 2001, de donner suite à l'initiative parlementaire de Dardel, déposée le 15 juin 2000, soit dès après la publication du rapport du Conseil fédéral sur le postulat Frick.

Il est en effet grand temps que les consommatrices et consommateurs, proies faciles, soient mieux protégés contre des méthodes de vente souvent agressives, d'autant que, dans leur majorité, ce sont des personnes dont les revenus ne les autorisent pas à accéder à la pleine propriété. Elles ne disposent au surplus souvent pas des moyens financiers suffisants pour s'engager dans des procédures longues et aléatoires fondées sur les vices du consentement des art. 23 ss CO.

ChVD: Comme CP

CP: A titre préalable, nous précisons que nous ne saurions, bien évidemment, cautionner les agissements de fournisseurs de droits d'utilisation d'immeubles en temps partagé malhonnêtes, cherchant à tromper leurs clients. Une réglementation destinée à protéger les consommateurs n'est donc en soi pas contestable. Toutefois, une telle réglementation ne saurait être tatillonne au point d'aller à l'encontre de la liberté contractuelle, principe fondamental du droit des obligations, et d'apparaître comme disproportionnée à la lumière de son but. A cet égard, nous nous réjouissons de constater que sur un certain nombre de points, l'avant-projet va moins loin que la directive européenne. Toutefois, sur un plan général, l'avant-projet est excessivement contraignant, parfois même davantage que la directive européenne, ce qui ne se justifie pas.

Pour illustrer les considérations qui précèdent, nous nous référons au chapitre 1.5. du rapport de la commission, lequel décrit les objectifs de la révision envisagée. Le rapport relève qu'« il est bien connu que certains fournisseurs de droits d'utilisation d'immeubles en temps partagé ne sont pas sérieux et utilisent des méthodes commerciales douteuses pour amener des personnes à signer des contrats ». Le rapport ajoute que « les consommateurs sont abordés par des démarcheurs à leur lieu de vacances et qu'à cette occasion, les personnes sont mises dans une ambiance de vacances et on tente de les persuader des avantages de l'utilisation d'immeubles en temps partagé sans les informer des conséquences de ce genre de contrats ». Enfin, le rapport conclut en précisant que les consommateurs ne se rendent compte qu'après coup qu'ils ont été grugés, qu'ils ne disposent pas d'un droit de révocation et sont souvent réticents à l'idée de rendre leur expérience publique en s'adressant à la justice.

Nous ne nions pas l'existence d'un certain nombre de fournisseurs de droits d'utilisation d'immeubles en temps partagé peu sérieux. Toutefois, est-ce que le manque de sérieux d'un nombre limité d'acteurs dans un secteur économique donné justifie la mise en place d'une réglementation détaillée à l'excès ? Nous sommes prêts à admettre que l'ambiance des vacances est susceptible de favoriser la bonne humeur, voire une certaine insouciance... Doit-on pour autant considérer que le consommateur n'est plus apte à exercer pleinement sa liberté contractuelle ? Enfin, la réticence d'un consommateur à s'adresser à la justice

en invoquant les règles ordinaires du droit des contrats, constitue-t-elle un motif suffisant pour alourdir l'appareil légal de la Confédération ?

Qu'en est-il du degré d'efficacité des normes proposées ? Nous apprenons avec intérêt, en lisant le chapitre 1.4.1. du rapport, qu'au terme d'un processus d'évaluation de la directive, dont l'avant-projet fédéral, rappelons-le, s'inspire largement, les autorités européennes concluent que les mesures protectrices instituées n'ont pas résolu tous les problèmes et envisagent par conséquent d'y remédier dans le cadre de l'adoption de la directive-cadre sur les pratiques commerciales loyales ainsi que par l'autorégulation et une coopération plus systématique avec les fournisseurs de droits d'utilisation d'immeubles en temps partagé. Est-il vraiment opportun d'adopter un projet de modification du Code des obligations s'inspirant d'une directive européenne jugée partiellement inefficace ? En tout état de cause, il serait peu efficace de procéder maintenant à une modification du Code des obligations, puis, d'ici environ deux ans, de revenir sur la question à la lumière de la réglementation européenne complémentaire qui aura été adoptée.

Sous réserve des remarques qui précèdent, nous sommes prêts à entrer en matière sur l'avant-projet proposé dans la mesure où il nous paraît judicieux, sous l'angle de la sécurité des rapports contractuels, d'imposer aux parties de façon systématique le recours à la forme écrite lors de la conclusion de contrats portant sur l'utilisation d'immeubles en temps partagé.

EK: La Commission fédérale de la consommation tient à souligner que l'utilisation d'immeubles en temps partagé ou time-sharing demeure un problème actuel qui nécessite une réglementation qui renforce la protection des consommateurs en Suisse.

La Commission rappelle qu'elle est à l'origine du renforcement de la protection des consommateurs en matière de contrat relatif à l'utilisation d'immeubles en temps partagé. En effet le 12 juin 1997, elle avait adressé au Conseil fédéral une recommandation dans ce sens. Elle demandait "d'élaborer des dispositions légales pour la protection des consommatrices et des consommateurs en se basant sur la directive européenne concernant la protection des acquéreurs pour certains aspects des contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers".

Elle a pris connaissance avec satisfaction de l'avant-projet de la Commission des affaires juridiques du Conseil national. Cet avant-projet répond en effet aux attentes qu'elle a exprimées dans sa recommandation du 12 juin 1997. Qui plus est, il offre sur certains points, comme la notion de contrat relatif à l'utilisation d'immeubles en temps partagé, le point de départ et la durée du délai de révocation, une meilleure protection que la directive européenne 94/47/CE qui règle le time-sharing en matière immobilière.

La Commission fédérale de la consommation souhaite vivement que la consultation officielle ne réduise pas la portée de cet avant-projet.

FRC: La Fédération romande des consommateurs se réjouit qu'une réglementation soit enfin adoptée en matière de time-sharing. Confrontée depuis de nombreuses années aux conséquences d'une absence de règles protectrices, elle en reconnaît la nécessité et le caractère indispensable.

La propriété d'appartements de vacances en temps partagé a connu, et connaît encore, une grande expansion. Notre Permanence et nos bureaux FRC Conseil

recensent depuis de nombreuses années un nombre croissant de réclamations concernant le time-sharing en raison, notamment, de techniques de vente agressives et du manque de sérieux de certaines sociétés. Ces dernières semaines, notre Permanence de Lausanne a d'ailleurs pu constater une recrudescence des réclamations, une société du nom d'Helvetia Vacation ayant pris ses quartiers au Château d'Ouchy pour démarcher une nouvelle clientèle.

Les consommateurs et les consommatrices signalent généralement des procédés de vente particulièrement agressifs : le plus souvent, le consommateur reçoit chez lui un téléphone lui annonçant qu'il a gagné une semaine de vacances et l'invitant à retirer son prix. Lors de ce rendez-vous, on lui présente un « nouveau concept » de vacances, l'achat d'appartement en multipropriété. Des vendeurs tantôt charmants, tantôt insistants mettent les consommateurs et les consommatrices sous pression pendant plusieurs heures, et nombre d'entre eux signent le contrat.

Les contrats de multipropriété proposés aux consommateurs et aux consommatrices sont généralement couplés à des contrats d'adhésion à une bourse d'échange qui font miroiter de nombreuses possibilités d'échange dans divers pays ; il s'avère en réalité que les échanges sont moins faciles qu'il n'y paraît de prime abord. De même, les contrats sont particulièrement vagues en ce qui concerne les charges. Elles connaissent souvent des augmentations considérables, rendant le contrat très onéreux.

Enfin, pour cette réglementation soit pleinement efficace, elle doit être de droit impératif.

FRI: Force est de constater qu'en diverses occasions, certains fournisseurs – suisses ou étrangers – de droits d'utilisations d'immeubles en temps partagé ont agi de manière très contestable. La presse n'a pas manqué d'en faire écho, jetant ainsi une ombre certaine sur l'ensemble de la profession.

Dans ce contexte, nous estimons qu'une législation destinée à protéger les consommateurs dans un domaine si particulier que le time-sharing en matière immobilière se justifie. Nous relevons cependant la portée pratique limitée des normes proposées, en raison du caractère fréquemment international des situations liées au time-sharing (domiciliation ou lieu de situation étranger). Celles-ci ne trouveront ainsi application que si le droit applicable au litige est le droit suisse matériel.

Notre Fédération entre ainsi en matière sur l'avant-projet soumis à consultation en insistant d'emblée sur le fait que la législation à venir ne doit ni être disproportionnée, eu égard à son but, ni mettre en pièces ce principe fondamental du droit des obligations qu'est la liberté contractuelle.

La législation à venir ne doit pas être tatillonne à l'excès, ni aller au-delà des dispositions contenues dans la directive européenne.

D'autre part, l'imposition aux parties de la forme écrite aux contrats de time-sharing immobilier nous paraît souhaitable et tout à fait justifiée.

Hapimag: Zusammenfassend halten wir fest: Der vorliegende Entwurf bedarf unseres Erachtens der nachhaltigen Überarbeitung. Die Überarbeitung sollte sich u.E. stärker an die EU-Richtlinie anlehnen, jedoch die mit der Umsetzung dieser Richtlinie gewonnenen Erfahrungen angemessen berücksichtigen. Deshalb

sollten in die Überarbeitung Fachleute der Ferienwohnrechtsbranche und der OTE einbezogen werden.

hotelleriesuisse: Hotelleriesuisse ist der Dachverband der führenden und klassifizierten Hotels in der Schweiz. In den uns angeschlossenen 2'400 Betrieben mit rund 170'000 Betten werden rund drei Viertel der national erzielten Logiernächte getätigt. Hotelleriesuisse vertritt wohl primär die Interessen der klassischen Hotellerie, doch sind unserem Verband auch direkt von der obgenannten Vorlage betroffene Unternehmen, namentlich der unbestrittene Branchenleader hapimag angeschlossen. Diese Tatsache aber auch unsere spezifische Nähe zu tourismusrelevanten Vorlagen legitimieren uns in besonderem Masse zur Stellungnahme. Für Einzelheiten verweisen wir auch auf die ausführliche Stellungnahme von hapimag, deren Inhalt wir voll und ganz unterstützen.

Zusammenfassend halten wir fest:

Der vorliegende Entwurf bedarf unseres Erachtens einer tiefgreifenden Überarbeitung. Die Überarbeitung sollte sich noch stärker an die EU-Richtlinie anlehnen, jedoch die mit der Umsetzung dieser Richtlinie bereits gewonnenen, teilweise schmerzlichen Erfahrungen mitberücksichtigen.

Deshalb müssen in die Überarbeitung auch Fachleute der Ferienwohnrechtsbranche, insbesondere der hapimag einbezogen werden, was beim vorliegenden Entwurf offensichtlich nicht oder nicht ausreichend geschehen ist.

KF: Aus unserer Erfahrung in den Beratungsstellen für KonsumentInnen können wir versichern, dass eine Neuregelung des Konsumentenschutzes bei Time Sharing Immobilien wichtig und notwendig ist.

Die Konsumentenorganisationen hatten das Anliegen einer Verbesserung des Konsumentenschutzes 1997 in der Eidgenössischen Kommission für Konsumentenfragen eingebracht. Diese verfasste am 12. Juni 1997 eine Empfehlung, die gesetzliche Vorschriften empfahl, die sich auf das Europäische Recht im Bereich des Teilnutzungsrechts von Immobilien berufen sollten.

Das Konsumentenforum kf nimmt das vorliegende Projekt mit Befriedigung zur Kenntnis. In einigen Punkten, wie zum Beispiel in Fragen des Vertragsabschlusses und der Frist zum Widerruf des Vertrags bietet der Vorschlag einen besseren Schutz als dies in der EU der Fall ist. Die Frist von vierzehn Tagen ist eine befriedigende Lösung. Allerdings sollten bei einem Rücktritt unbedingt auch die von den meisten Firmen zurückbehaltenen sogenannten Dossierkosten von Fr. 500. – bis Fr. 600.- zurückbezahlt werden.

KS: Ein besserer Schutz der Konsumentinnen und Konsumenten im Bereich der Teilzeitnutzungsrechte an Immobilien wird von den Konsumentenorganisationen seit Jahren gefordert: Die Vergangenheit hat gezeigt, dass missbräuchliche Verträge im Bereich Time-Sharing viel zu häufig angeboten und abgeschlossen wurden. Diese langfristigen Verträge können für die KonsumentInnen zu einer finanziellen Falle werden, aus der sie nicht mehr herausfinden.

Die Anpassung der Schweizer Gesetzgebung an die Europäische Richtlinie 94/47/EG erscheint uns deshalb folgerichtig und auch wichtig. Es hat sich aber herausgestellt, dass auch in der Europäischen Richtlinie immer noch Lücken bestehen und eine Verstärkung der bestehenden Schutzartikel durchaus sinnvoll erscheint. Wir erachten die Anpassung von Obligationenrecht und dem

Bundesgesetz über den unlauteren Wettbewerb zum jetzigen Zeitpunkt dennoch als notwendig. Sobald das EU-Recht in diesem Bereich verschärft wird, ist das Schweizer Recht jedoch raschmöglichst anzupassen.

Die Erfahrungen seit der Einführung der europäischen Richtlinie haben zudem gezeigt, dass immer mehr Unternehmen in diesem Bereich die Lücken in der Schweizer Gesetzgebung ausgenutzt haben und von der Schweiz aus tätig wurden.

Der Gefahr eines überstürzten Vertragsabschlusses wird mit dem Widerrufsrecht einen Riegel geschoben. Wir begrüßen es sehr, dass dieses Widerrufsrecht zwei Wochen und nicht nur zehn Tage beträgt: Der Abschluss eines Teilzeitnutzungsrechts-Vertrag ist eine längerfristige und unter Umständen weitreichende Verpflichtung, die Vertragsbestimmungen sind komplex und bedürfen einer eingehenden Prüfung. Die zwei Wochen können für den Konsumenten unter Umständen noch sehr kurz bemessen sein. Vorallem, da solche Verträge oftmals in den Ferien abgeschlossen werden.

Mit dem Widerrufsrecht und den zwingend im Vertrag enthaltenen Informationen ist der Konsumentenschutz zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses besser gewährleistet. Dies ist sehr wichtig, da ein Vertragsabschluss oftmals unter besonderen, für den Konsumenten sehr problematischen Umständen zustande kommt.

Als bedauerlich erachten wir aber nach wie vor, dass der Vertrag während der unter Umständen jahrzehntelangen Laufzeit nicht gekündigt werden kann. Während einer so langen Zeitspanne können die persönlichen und finanziellen Verhältnisse derart ändern, dass die Beibehaltung des Teilzeitnutzungsrechtes sinnlos wird.

Das Teilzeitnutzungsrecht kann zwar weiterveräussert werden, dies ist jedoch als Lösung für viele Konsumenten unbefriedigend, da ein Verkauf zum Teil nicht oder unter grossen Verlusten zustande kommt.

Wir begrüßen zudem, dass im vorliegenden Vorentwurf keine Mindest-Vertragsdauer aufgenommen wurde, ab wann die gesetzlichen Bestimmungen zum Tragen kommen (In der EU-Richtlinie muss der Time-Sharing-Vertrag mindestens 36 Monate umfassen).

STV: Der STV begrüsst und unterstützt grundsätzlich den Vorentwurf der Kommission für Rechtsfragen, soweit er sich an die europäische Richtlinie 94/47EG vom 26. Oktober 1994 zum Schutz der Erwerber im Hinblick auf bestimmte Aspekte von Verträgen über den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien und an die seit 1994 gemachten diesbezüglichen Erfahrungen anlehnt. Er erwartet hingegen, dass die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats die zwingende Notwendigkeit der einzelnen Vorschriften nochmals überprüft und dafür sorgt, dass deren Anwendung für die betroffenen touristischen Leistungserbringer nicht zu einschneidend ist.

SwissBanking: L'Association suisse des banquiers soutient l'idée de légiférer en matière de droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers.

Elle n'est cependant par principe pas favorable à l'existence d'un droit de révocation.

Elle souhaite que soit examinée la question d'une mention des droits de time-sharing dans le registre foncier.

Les banques ne sont qu'indirectement concernées par cet objet de sorte que, s'agissant de l'information sur le plan technique, nous ne nous prononçons pas de manière exhaustive et nous limitons aux points qui touchent directement les banques.

D'une manière générale, nous ne sommes pas favorables à l'existence d'un droit de révocation. Le droit commun dispose de suffisamment de cautions pour remédier à des situations d'erreur, de dol, de lésions, etc. Dès lors, les art. 40i et 40k du projet nous paraissent superfétatoires. Ceci d'autant plus qu'ils ne sont pas harmonisés avec les dispositions européennes ni sur la loi sur le crédit à la consommation.

Pour le surplus, nous nous référons aux prises de position des professionnels de l'immobilier.

USPI: Notre organisation représente les professionnels de l'immobilier de Suisse romande ; elle réunit environ 400 entreprises actives sur le marché des services relatifs à l'immobilier. Ses membres sont ainsi des spécialistes de la gérance immobilière, du courtage, de l'administration de PPE et de sociétés immobilières ; en revanche, ils ne pratiquent pas le commerce des droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers. C'est dire que notre organisation est tout à fait à l'aise pour répondre à la consultation.

L'expérience semble avoir démontré qu'en quelques occasions, certains fournisseurs de droit d'utilisation d'immeubles en temps partagé opéraient par le biais de méthodes critiquables. Notre Union ne saurait évidemment en aucun cas cautionner de tels agissements. Ceux-ci rejaillissent d'ailleurs défavorablement sur l'ensemble des professionnels de l'immobilier, y compris ceux qui procurent leurs services pour des produits plus traditionnels.

Notre Union accepte donc d'entrer en matière sur l'avant-projet. Elle le fait cependant en rappelant qu'elle demeure attachée au principe, cardinal en droit suisse, de la liberté contractuelle. Même lorsqu'il s'agit de transactions touchant de près ou de loin les vacances ou les loisirs, les parties au contrat doivent être considérées comme aptes à discerner la portée de leurs engagements. La protection particulière que l'on envisage d'octroyer à l'acquéreur de droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers doit donc demeurer raisonnable, à la fois en soi et au regard des règles en vigueur dans d'autres pays.

WEKO: Nach eingehender Prüfung kommen wir zum Schluss, dass wir zum Vorentwurf keine Bemerkungen haben und damit einverstanden sind.

VSK: Wir können uns den Überlegungen der Schweizerischen Bankiervereinigung im Grundsatz anschliessen. Speziell hinweisen möchten wir auf die Problematik, die sich aus dem vorgesehenen Widerrufsrecht für bereits abgeschlossene Kreditverträge ergibt.

#### *Übrige Teilnehmer/Autres participants/Altre partecipanti*

ote: Unbestritten dürfte ebenfalls sein, dass die Probleme in der Praxis nicht die Folge des Produkts oder Konzepts sind, sondern der Geschäftspraktiken der "schwarzen Schafe", d.h. unseriöser Anbieter.

38 Gesetzgebung muss somit (echte und potentielle) Missbräuche erfolgreich bekämpfen, darf aber andererseits nicht unnötigerweise der seriösen Industrie

das Leben erschweren. Salopp ausgedrückt: "Man darf nicht den Esel schlagen, aber den Sack meinen".

- 39 Die OTE ist für eine solche effektive Gesetzgebung. Dabei stellt sie konkret folgende Anforderungen:
- a) Die Gesetzgebung hat den Konsumenten effektiv (und nicht bloss formell) zu schützen. Sie hat Missbrauch zu verhindern. Soweit die Gesetzgebung aber keinen effektiven zusätzlichen Schutz für die Konsumenten bringt, ist sie zu unterlassen;
  - b) Die Gesetzgebung darf nicht zu überbordendem Konsumentenschutz führen, denn sonst würden sich die Anbieter vom Markt zurückziehen, was die Auswahl für die Konsumenten und die Konkurrenz zwischen den Anbietern verkleinern würde. Die Gesetzgebung hat zudem von einem mündigen Konsumenten auszugehen; sie darf dem Konsumenten keine falsche Sicherheit vorspiegeln;
  - c) Die Gesetzgebung darf nicht zu einer Überregulierung führen. Eine solche würde sich innovationshemmend auswirken, Neuinvestitionen in diesem Bereich verhindern und damit nicht nur den langfristigen Konsumenteninteressen widersprechen, sondern sich auch nachteilig auf die Arbeitsplatzsituation auswirken;
  - d) Die Gesetzgebung darf seriöse Investoren und Marktteilnehmern nicht übermässig behindern. Sie hat andererseits dafür zu sorgen, dass unfaire Marktteilnehmer vom Markt ferngehalten werden und dass alle Marktteilnehmer ein stabiles sicheres Umfeld vorfinden, das für alle gleich ist ("a level playing field");
  - e) Die Gesetzgebung darf die Time-Sharing Industrie gegenüber anderen - insbesondere vergleichbaren - Industrien (wie z.B. die Pauschalreiseindustrie) nicht diskriminieren und darf sie in ihrer Substanz nicht gefährden.

#### E. URSPRÜNGLICHE ZIELE DER INITIATIVE DE DARDEL

- 40 Klares Ziel der Initiative von Nationalrat de Dardel ist die Ergreifung von Massnahmen gegen "schwarze Schafe" im Markt des Time-Sharing; beabsichtigt wird eine reine Missbrauchsgesetzgebung<sup>14</sup>.
- 41 Dieses Ziel soll dadurch erreicht werden, dass der in der Europäischen Time-Sharing Richtlinie' für die Erwerber vorgesehene Schutz auch für das Gebiet der Schweiz übernommen wird.
- 42 Somit ging es primär darum, folgende Instrumente zum Schutz des Erwerbers zu übernehmen:

Informationspflicht; Widerrufsrecht; Anzahlungsverbot während der Widerrufsfrist; Widerrufsrecht auch für verbundenen Kreditvertrag.

#### F. ZUM EFFEKTIVEN INHALT DES ENTWURFES

##### I. Allgemeines

- 43 Der vorliegende Entwurf verfehlt das Ziel, primär die Regelung der Time-Sharing Richtlinie zu übernehmen und eine effektive Missbrauchsgesetzgebung zu sein. Teilweise geht er weit über sein ursprüngliches Ziel (vgl. Rz. 40 ff.) hinaus und führt mit einzelnen Bestimmungen im Ergebnis zu einer unnötigen, massiven und möglicherweise gar Existenz bedrohenden Erschwerung für die Time-Sharing Industrie. Teilweise geht er aber auch erheblich weniger weit und führt zu geradezu konsumentenfeindlichen Ergebnissen.

- 124 Die OTE spricht sich nicht grundsätzlich gegen eine Gesetzgebung aus, die spezifische Fragen des Time-Sharing regelt. Eine Gesetzgebung soll aber schlank und verständlich sein, Missbräuche ("schwarze Schafe") und echte Probleme effektiv bekämpfen, die seriöse Industrie nicht unnötig behindern und die Time-Sharing Industrie gegenüber andern Teilen der Tourismusindustrie nicht diskriminieren (vgl. Rz. 36 ff.).
- 125 Der vorgelegte erste Entwurf erfüllt diese Anforderungen nur bedingt; es besteht verschiedentlich Potential für Verbesserungen. Daraus resultieren die nachstehenden *Empfehlungen*:
- 126 Die erste betrifft die Umschreibung des *Geltungsbereichs* des Gesetzes in sachlicher und persönlicher Hinsicht
- a) In *sachlicher Hinsicht* muss der Regelungsgegenstand (Time-Sharing) noch präziser erfasst werden. Zur Zeit ist die Umschreibung einerseits viel zu weit, andererseits zu unpräzise (vgl. Rz. 45 ff.). Das bewirkt eine erhebliche Rechtsunsicherheit.
- b) In *persönlicher Hinsicht* wird empfohlen, keine Regeln zu erlassen für die *Tauschgesellschaften*, da in Praxis kein Handlungsbedarf besteht. Die nunmehr vorgeschlagenen Regeln sind zudem praxisfremd und unpraktikabel (vgl. Rz. 51 ff.).
- Die OTE ist nicht dagegen, dass gewisse Regeln für die *Wiederverkaufsgesellschaften* eingeführt werden. Die vorgeschlagenen Bestimmungen führen aber nicht zum Ziel, da sie die effektiven Probleme nicht erfassen; andererseits werden sie Wiederverkaufsgesellschaften eine Aktivität auf dem Schweizer Markt verunmöglichen (vgl. Rz. 65 ff.; 97 ff.; 109). Wir empfehlen deshalb, die Position betreffend die Wiederverkaufsgesellschaften zu überdenken und Regeln zu schaffen, welche die Probleme ("schwarze Schafe") effektiv angehen, ohne den seriösen Wiederverkaufsgesellschaften das Leben unnötig schwer zu machen.
- Die OTE empfiehlt schliesslich, keine Regeln zu erlassen, die auf das *Verhältnis zwischen Konsumenten* anwendbar sind (vgl. Rz. 69 ff.).
- 127 Die OTE empfiehlt weiter, das vorgesehene System der *vorvertraglichen Informationspflichten* zu überdenken. Die vorgeschlagene Lösung (via UWG-Bestimmung) kommt einer Diskriminierung der Time-Sharing Industrie gleich und erscheint als unpraktikabel. Sie bringt keinen effektiven Schutz, andererseits aber massive administrative Hindernisse (vgl. Rz. 78 ff.).
- 128 Betreffend die vorgesehenen *Informationspflichten* empfiehlt die OTE, sich auf wesentliche und praktikable Punkte zu beschränken und alle in der Praxis vorkommenden Modelle angemessen zu berücksichtigen (vgl. Rz. 87 ff.).
- 129 Für das *Widerrufsrecht* empfiehlt die OTE, dieses noch zu verstärken, indem darauf in einem separaten Textfeld hingewiesen wird und es separat zu unterzeichnen ist (vgl. Rz. 101).
- 130 Betreffend das *Anzahlungsverbot* empfiehlt die OTE, dieses unbedingt auf die Dauer der Widerrufsfrist zu beschränken und Anzahlungen an unabhängige Dritte (Treuhand, Notare, Rechtsanwälte, Banken) ausdrücklich zuzulassen (vgl. Rz. 104 ff.).
- 131 Schliesslich empfiehlt die OTE dringend eine Änderung des vorgeschlagenen *Sanktionssystems*. Die Rechtsfolge der Nichtigkeit muss zeitlich klar begrenzt

sein. Rechtssicherheit muss geschaffen und Missbräuche müssen verhindert werden (vgl. Rz. 113 ff.; 122). Ausserdem darf eine Strafe unter dem UWG nur angedroht werden, wenn schwere Verstösse gegen klare Regeln (z.B. Anzahlungsverbot) vorliegen.

- 132 *Zusammenfassend* empfehlen wir, den *Entwurf zusammen mit Fachleuten aus der Time-Sharing Industrie* wesentlich zu *überarbeiten*. Es sollte vermehrt auf die grundsätzlichen Ziele solcher Gesetzgebung (effektiver Konsumentenschutz; schlanke Regelung; keine Diskriminierung der Industrie; keine Verhinderung von Neuinvestitionen) fokussiert werden.

Wir - wie auch weitere europäische Fachleute der OTE - *stehen* Ihnen dabei gerne *zur Verfügung*.

- 312 Grundsätzliche Ablehnung des Vorentwurfs  
Rejet de principe de l'avant-projet  
Rifiuto di principio dell'avamprogetto

#### *Kantone / Cantons / Cantoni*

- AI: Die Standeskommission wendet sich gegen den präsentierten Vorentwurf zu einer Revision des Obligationenrechts (Art. 40g ff.). Eine Übertragung der Bestimmungen der EU-Richtlinie vom 26. Oktober 1994 "zum Schutz der Erwerber im Hinblick auf bestimmte Aspekte von Verträgen über den Erwerb von Teilnutzungsrechten an Immobilien" in das schweizerische Recht drängt sich nicht auf.

Teilnutzungsrechte an Immobilien sind in der Schweiz offenbar nicht übermässig verbreitet. Betroffen sind insbesondere Ferienwohnungen, an denen mehrere Personen ein zeitlich begrenztes und jährlich wiederkehrendes Nutzungsrecht erwerben, so dass eine Immobilie möglichst über das ganze Jahr hindurch bewohnt werden kann (Time-Sharing).

Soweit mit solchen Teilnutzungsrechten Missbrauch betrieben werden sollte, stellen die geltenden schweizerischen Gesetze bereits ausreichende rechtliche Instrumente zur Verfügung. Verwiesen werden kann z.B. auf die allgemeinen Bestimmungen des Obligationenrechts mit den Rechtsfolgen bei Täuschung, Übervorteilung und Grundlagenirrtum, die Bestimmungen über den Kaufvertrag mit der öffentlichen Beurkundung, die Vorschriften im Bundesgesetz über den unlauteren Wettbewerb sowie diverse Tatbestände im Strafgesetzbuch.

Die Artikel des Vorentwurfs stellen an Form und Inhalt eines Vertrages Anforderungen, die weit über das hinausgehen, was z.B. in den Spezialbestimmungen des Obligationenrechts zum Mietverhältnis gefordert wird, und dies, obwohl dort ausgedehnte Schutzvorschriften zu Gunsten der an der Vertragsbeziehung sozial schwächer eingestufteten Mietpartei enthalten sind. Konsumenten von Teilnutzungsrechten an Immobilien würden gemäss den vorgeschlagenen Bestimmungen wesentlich besser und intensiver geschützt als Wohnungsmieter.

Im Übrigen darf nicht vergessen werden, dass sich nach schweizerischem Recht nur jene Fälle abschliessend regeln liessen, bei denen das fragliche Grundstück in der Schweiz liegt.

Ein Nachvollzug des europäischen Verbraucherrechts im Einzelnen und in dieser Form lehnt die Standeskommission ab. Falls nötig, müssten offene Fragen im Rahmen eines Gesamtpaketes geprüft werden.

GL: Wir lehnen die vorgeschlagenen neuen Bestimmungen im Obligationenrecht ab. Der Staat kann und soll nicht jedes Detail regeln müssen und so dem Bürger jede Selbstverantwortung für sein Tun und Handeln abnehmen.

GR: Grundsätzlich ist gegen eine Regelung, welche Missbräuche im Bereiche der Teilzeitnutzungsrechte von Immobilien bekämpfen will, nichts einzuwenden. Das Schwergewicht sollte dabei jedoch auf die Missbrauchsbekämpfung gelegt werden.

Vermieden werden sollte der Aufbau von neuen gesetzgeberischen Hürden im Bereiche des Fremdenverkehrs, namentlich bei der klassischen Vermietung von Ferienwohnungen.

Insbesondere sollte der Geltungsbereich der neuen Bestimmungen präzisiert und damit überarbeitet werden.

Das weitere Vorgehen der EU in Bezug auf die Teilzeitnutzungsrechte bei Immobilien ist noch unklar (Bericht S. 5). Wir sind deshalb der Ansicht, dass mit dem Erlass entsprechender Vorschriften in der Schweiz noch zugewartet werden kann und soll.

Zum Einen sollte auf den Erfahrungen der EU aufgebaut werden, zum Anderen wäre es sinnlos, im jetzigen Zeitpunkt rigide Formvorschriften für Verträge aufzustellen, dann aber, sollte z.B. tatsächlich die Selbstregulierung wesentlicher Bestandteil der Regelung in der Union werden, die schweizerischen Normen erneut anzupassen.

UR: Aufgrund des Postulates Bruno Frick verfasste der Bundesrat im Frühjahr 2000 einen Bericht zum Schutz vor dubiosen Geschäftspraktiken beim Handel mit Wohnrechten. Dabei lehnte es der Bundesrat ab, die EU-Richtlinie über den Erwerb von Teilnutzungsrechten an Immobilien ins schweizerische Recht umzusetzen. In der Folge reichte Nationalrat de Dardel eine entsprechende parlamentarische Initiative in Form einer allgemeinen Aurgung ein. Die nationalrätliche Kommission für Rechtsfragen beantragte dem Nationalrat mit elf zu acht Stimmen, der Initiative Folge zu geben. Der Minderheit der Kommission reicht das geltende Recht aus und für sie besteht kein gesetzlicher Handlungsbedarf. Weiter weist sie darauf hin, dass der Gesetzgeber von einem Bürger ausgeht, der grundsätzlich fähig ist, seine Geschäfte selbst zu erledigen und dass in Bereichen, wo es gehäuft zu Missbräuchen kommt, bereits Regelungen zum Schutz der schwächeren Partei vorliegen. Der Nationalrat gab der Initiative mit 95 zu 71 Stimmen Folge.

Der Regierungsrat anerkennt die Tatsache, dass beim Handel mit Teilnutzungsrechten an Immobilien dubiose Geschäftspraktiken auftreten. Der Regierungsrat teilt aber den im Bericht des Bundesrates geäusserten Standpunkt, dass das geltende schweizerische Zivil- und Strafrecht zur Bekämpfung derartiger Missbräuche über ausreichende Instrumente verfüge. Erfahrungsgemäss werden Teilnutzungsverträge an Immobilien von Schweizern im Ausland im Rahmen eines Ferienaufenthaltes abgeschlossen. Aufgrund des Internationalen Privatrechts ist es in diesen Fällen der ausländische Richter, der in Anwendung des ausländischen Rechts über den Streit befindet. Auch hat es sich gezeigt, dass es in Staaten der EU, die die Richtlinie über den Erwerb von Teilnutzungsrechten an Immobilien umgesetzt haben, nur sehr selten zu zivilprozessualen Verfahren gegen dubiose Anbieter kommt. Denn diese setzen beim Vertragsabschluss vor allem auf das Kassieren einer Anzahlung. Danach verschwinden sie

von der Bildfläche. Auf Grund dieser Umstände teilen wir die Auffassung, der gesetzgeberische Handlungsbedarf zur Regelung der Teilnutzungsrechte an Immobilien sei in der Schweiz nicht ausgewiesen. Wir können deshalb die vorgeschlagene Revision des Obligationenrechtes nicht unterstützen.

ZH: Es ist daran zu erinnern, dass der Allgemeine Teil des Obligationenrechts Bestimmungen enthält, die Vertragspartner vor Übervorteilung (Art. 21 OR) und absichtlicher Täuschung (Art. 28 OR) schützen. Hilfe bietet jedem Vertragsschliessenden sodann die Irrtumsregelung in Art. 24ff. OR. Ziel der Vorlage sollte es deshalb lediglich sein, zusätzlichen Schutz zu bieten, wo dies auf Grund des Ungleichgewichts der Vertragspartner angebracht erscheint. Dabei ist daran zu erinnern, dass der Vorentwurf insbesondere bezüglich des Vertragsinhalts weit über das hinausgeht, was etwa in den Spezialbestimmungen zu Miete und Pacht gefordert wird. Konsumenten von Teilzeitnutzungsrechten würden gestützt auf die vorgeschlagenen Bestimmungen wesentlich besser gestellt als Wohnungsmieter, was angesichts der praktischen Bedeutung des Schutzbedarfs im Bereich von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien gegenüber demjenigen von Mieterinnen und Mietern erstaunt.

Soweit der Vorentwurf auf eine Änderung des UWG zielt, ist darauf zu verweisen, dass die Kommission selbst davon ausgeht, Art. 3 UWG biete auch im Bereich der Teilzeitnutzungsrechte an Immobilien Schutz vor unlauteren oder missbräuchlichen Geschäftspraktiken (Bericht S. 4). Dem ist zuzustimmen, weshalb sich eine Änderung des UWG erübrigt. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass sich die entsprechende EU-Richtlinie in Überarbeitung befindet, weshalb eine schweizerische Gesetzgebung als nicht dringlich erscheint.

#### *Parteien / Partis politiques / Partiti politici*

EDU: Nach dem Studium der vorliegenden Vernehmlassung kommen wir zum Schluss, die Parlamentarische Initiative de Dardel sei abzulehnen.

SVP: Die SVP lehnt den vorliegenden Gesetzesentwurf zum Schutze des Erwerbers von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien als unnötig und ungeeignet ab. Es kann nicht angehen, einfach EU-Richtlinien abzuschreiben, welche das Problem selber auch nicht lösen. Überdies wehrt sich die SVP entschieden gegen die zunehmende Bevormundungsmentalität unter dem Titel des Konsumentenschutzes.

Laut dem Erläuternden Bericht ist bekannt, dass gewisse Anbieter von Immobilien-Teilzeitnutzungsrechten nicht seriös vorgehen und die Betroffenen mit zweifelhaften Geschäftsmethoden zu einem Vertragsabschluss bringen. Selbst wenn das so wäre, kann es nach Ansicht der SVP nicht angehen, wegen solcher Einzelfälle eine detaillierte Gesetzesrevision vorzunehmen. Dies schießt weit über das Ziel hinaus. Das Schweizerische Obligationenrecht basiert auf dem Prinzip der Vertragsfreiheit, was sich bewährt hat. Wo es zu unbefriedigenden Situationen kommt, ist es Aufgabe der Gerichte, Klarheit zu schaffen. Für den Gesetzgeber ist entscheidend, dass der Geschädigte die Möglichkeit hat, seinen Schaden gerichtlich geltend zu machen. Ob er von dieser Möglichkeit Gebrauch machen will, muss dem Geschädigten überlassen werden.

Ebenso wird im Erläuternden Bericht ausgeführt, dass die EU vor kurzem eine Evaluation der Richtlinie abgeschlossen hat, weil die in der Richtlinie vorgesehenen Schutzmassnahmen die mit Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien ver-

bundenen Probleme auch nicht zu lösen vermochten. Die Europäische Kommission sucht daher nach weiteren Lösungen. Der vorliegende Gesetzesentwurf bezieht sich auf die geltende Richtlinie. Weshalb soll die Schweiz eine Regelung der EU übernehmen, mit welcher das Problem in der EU gar nicht gelöst werden konnte?

Im Übrigen stehen bereits in den geltenden Gesetzen zum Schutze der Erwerber von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien verschiedene rechtliche Instrumente zur Verfügung. Es sind dies beispielsweise die Allgemeinen Bestimmungen des Obligationenrechtes mit den Rechtsfolgen bei Täuschung, Übervorteilung und Grundlagenirrtum. Es sind dies die Bestimmungen über den Kaufvertrag mit der öffentlichen Beurkundung, es sind dies die Vorschriften im Bundesgesetz über den unlauteren Wettbewerb sowie verschiedene Strafbestimmungen im Strafgesetzbuch. Die Vorschläge im Vorentwurf würden kaum Wirkung zeigen.

Das vorgesehene Widerrufsrecht in Art. 40i gibt es heute nur gemäss Art. 40b im Obligationenrecht als Widerrufsrecht bei Haustürgeschäften. Solche Haustürgeschäfte lassen sich mit den hier zur Diskussion stehenden Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien nicht vergleichen. Undenkbar ist ein Widerrufsrecht bei Teilzeitnutzungsrechten, die vorher öffentlich beurkundet worden sind. Widerrufsmöglichkeiten sind grundsätzlich sehr kritisch zu hinterfragen, das sie die Rechtssicherheit unterlaufen und letztlich auch das Prinzip der Vertragsfreiheit aushöhlen. Statt den Bürger immer mehr mit gut gemeinten (aber nicht zielführenden) Paragraphen zu bemuttern, würde der Bundesrat besser daran tun, die Mündigkeit und Selbstverantwortung des Bürgers wieder vermehrt zu berücksichtigen. Dies hat unser Land stark gemacht - und nicht die sozialistische Bevormundungsmentalität.

### *Organisationen / Organisations / Organizzazioni*

economiesuisse: Gestützt auf die Bemerkungen unserer konsultierten Mitglieder [Aargauische Industrie- und Handelskammer; Chambre vaudoise du commerce et de l'industrie], lehnen wir die vorgeschlagenen Änderungen aus den nachstehend angeführten Gründen ab. Sofern entgegen unserem Antrag an einer Regulierung festgehalten werden sollte, müsste sie auf eine Missbrauchsregelung beschränkt und von Ballast entschlackt werden.

Im Bereiche der Teilnutzungsrechte an Immobilien werden in der Schweiz relativwenige Geschäfte abgewickelt, welche nur vereinzelt zu Problemen Anlass gaben. Für Geschäfte über Teilnutzungsrechte im Ausland würde aber das Schweizer Recht aufgrund der Bestimmungen im internationalen Privatrecht kaum Anwendung finden und Missbräuche im Ausland könnten damit nicht bekämpft werden. Die Vorlage will eine Angleichung an die EU-Richtlinie bringen. Diese wurde aber vor einem anderen Hintergrund – Ziel ist dort insbesondere die Harmonisierung innerhalb eines Rechtsraumes – erlassen und wird zudem von der EU selbst als wenig erfolgreich beurteilt. Die Anpassung an das EU-Recht alleine kann daher nicht Leitlinie für eine Schweizer Gesetzgebung sein. Mit einer laufenden Ausdehnung von Detailregelungen im Konsumentenschutz werden unübersichtliche und ausufernde Gesetze geschaffen, welche für alle Beteiligten kaum mehr zu bewältigen sind. Im aktuellen Vorschlag wird die Entwicklung auf die Spitze getrieben, in dem sogar noch Geschäfte unter Konsumenten erfasst werden sollen.

Bevor eine Schweizer Regelung im Bereiche der Teilnutzungsrechte an Immobilien erlassen werden soll, müssten die konkreten Missstände transparent dargelegt werden. Dabei müsste auch dargelegt werden, inwiefern eine Lösung nicht auch mit dem bestehenden Recht, namentlich dem UWG sowie allenfalls einer Selbstregulierung der Branche erreicht werden könnte. Eine all-fällige Vorlage müsste sich konkret auf einen allfälligen derart konkretisierten Handlungsbedarf beschränken ohne einfach pauschal administrativen Ballast aufzubauen.

Unseres Erachtens wurde zu wenig genau geprüft, ob Art. 40b OR in der bestehenden Fassung nicht ohnehin auch bei Time-Sharing-Verträgen ein Widerrufsrecht einräumt. Analoges gilt für die bestehende Regelung des UWG, insbesondere wenn man Art. 3 lit. g ff.

HEV: Der HEV Schweiz steht der Einführung der vorgeschlagenen Vorschriften im Zusammenhang mit dem Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien ablehnend gegenüber. Dies namentlich aus folgenden Gründen:

- Anerkanntermassen gehen gemessen an der Gesamtzahl der Marktteilnehmer im Bereich der Immobilien-Teilzeitnutzungsrechte nur eine kleine Zahl einzelner „schwarzer Schafe“ unseriös vor; die grosse Mehrheit von Geschäften verläuft problemlos. So wird denn auch gemäss beiliegendem Bericht mit der anvisierten Konsumentenschutz-Lösung in diesem Bereich der Schutz vor Auswüchsen, also ein reiner Missbrauchschutz, angestrebt. Umso unverständlicher ist es, dass mit der nun vorgelegten Gesetzesänderung eine Vorlage unterbreitet wird, die massiv in die Vertragsfreiheit eingreift und an einer formellen Regelungsdichte kaum mehr zu überbieten ist. Kommt dazu, dass der Anwendungsbereich der unterbreiteten Vorlage - sowohl bezüglich der Art der betroffenen Geschäfte, also auch bezüglich deren finanzieller Tragweite - viel zu weit gefasst ist. Die Vorlage schiesst damit eindeutig über das Ziel einer reinen Missbrauchsverhütung hinaus und ist völlig unverhältnismässig.
- Bei der Thematik der Teilzeitnutzungsrechte an Immobilien handelt es sich im besonderen Masse um „grenzüberschreitende Sachverhalte“. Die Gefahr der Übervorteilung von Konsumenten ist nämlich gerade dann besonders gross, wenn es um den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien im Ausland geht. Dies unter anderem aufgrund der Unkenntnis der ausländischen Rechtssetzung und des ausländischen Rechtsweges, der sprachlichen Diskrepanz sowie aufgrund der örtlichen Distanz zum Kaufgegenstand und Gerichtsort, was namentlich die Wahrnehmung bzw. Durchsetzung der vertraglichen Rechte erschwert und verteuert. Eine wie auch immer geartete Regelung zum Schutz der Erwerber von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien im Schweizerischen Recht käme daher nur beschränkte Wirkung zu, da das internationale Privatrecht einer schweizerischen Intervention enge Grenzen setzt, wie dies auch im Bericht des Bundesrates vom 31. Mai 2000 zum Postulat von SR Frick zur besagten Materie festgestellt wird (S. 19). Weiter heisst es in besagtem Bundesratsbericht (S. 18), das schweizerische Recht stelle ausreichende zivil- und strafrechtliche Instrumente zur Verfügung, um Missbräuche mit Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien zu ahnden.
- Die unterbreitete Vernehmlassungs-Vorlage zielt schwergewichtig auf eine Angleichung ans bestehende EU-Recht (Richtlinie 1994). Die EU selbst hat jedoch aufgrund der kürzlich erfolgten Evaluation ihre bestehende Richtlinie

als nicht erfolgreich beurteilt bzw. deren Schutzmassnahmen vermochten die mit den Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien verbundenen Probleme offenbar nicht in befriedigendem Masse zu lösen. Wie dem erläuternden Bericht zum vorgelegten Entwurf zu entnehmen ist (S. 5f.), sucht die Europäische Kommission daher nach einer neuen Lösung, über deren Ausgestaltung die Meinungen offenbar weit auseinander gehen. Unter diesen Umständen scheint es wenig sinnvoll, zum jetzigen Zeitpunkt eine Änderung des Schweizerischen (Obligationen-)Rechts einzuführen, um diese kurze Zeit nach ihrer Inkraftsetzung zur Angleichung an die bis dahin neu geschaffene europäische Lösung wieder revidieren zu müssen.

Zusammenfassend erachten wir die vorgeschlagene Revision des Obligationenrechts als unverhältnismässig bzw. nicht erforderlich erachten und beantragen, davon abzusehen. Im weiteren scheint uns eine Angleichung des schweizerischen Rechts an die (noch) bestehende EU-Richtlinie als nicht sinnvoll und wird vom HEV Schweiz abgelehnt.

SGV: Wenn auch im Bereich der Teilnutzungsrechte an Immobilien in Einzelfällen offenbar ein Missbrauch vorkommt, zweifeln wir daran, ob dies zum Anlass für eine neue, isolierte Gesetzgebung genommen werden soll, welche insbesondere mit einem Widerrufsrecht die Voraussehbarkeit und Rechtssicherheit in unserem Privatrecht weiter aushöhlt und letztlich nicht von der Vorstellung eines mündigen und selbst verantwortlichen Bürgers ausgeht. Dies gibt umso mehr zu Bedenken Anlass, als schon das bestehende schweizerische Recht verschiedene zivil- und strafrechtliche Instrumente zur Verfügung stellt, um allfälligen Missbrauch zu ahnden. Kommt dazu, dass auch die europäische Regelung, die weitgehend übernommen (in einigen Punkten aber bedauerlicherweise sogar ausgeweitet) werden soll, offenbar die Probleme nicht befriedigend zu lösen vermochte.

In diesem Sinne sehen wir keinen dringenden Handlungsbedarf. Sollte aber dennoch eine neue Gesetzgebung in Kraft treten, ist sie mit der nötigen Zurückhaltung auszugestalten. Wir unterstützen daher vollumfänglich die Bemerkungen der Chambre Vaudoise des Arts et Métiers vom 16. März 2004 und der Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier vom 30. März 2004, auf die wir verweisen.

VIV: Der VIV ist der schweizerische Dachverband, der die professionell tätigen Immobilieneigentümer, Immobilieninvestoren, institutionellen Anleger und Bewirtschaftungsunternehmen vereinigt. Insgesamt verwalten die Mitglieder ein Immobilienportfolio in der Höhe von rund 95 Mia. Franken. Ca. 3,9 Mia. Franken werden jährlich investiert.

Der Verband setzt sich für die Erhaltung und Förderung einer liberalen Markt- und Wettbewerbsordnung ein und engagiert sich für optimale Rahmenbedingungen im Interesse der gesamten Immobilienwirtschaft Schweiz. Er setzt sich für faire Bedingungen und für die Erhaltung der Investitionsfähigkeit ein und sperrt sich gegen die zunehmende Regulierungsdichte in unserem Lande.

Für die Mitglieder des VIV sind Teilzeitnutzungsrechte an Immobilien bezogen auf die Geschäftsvolumen vernachlässigbar. Da der Gesetzesentwurf aber grundsätzliche Fragen aufwirft, äussert sich der VIV im Vernehmlassungsverfahren trotzdem.

Laut erläuterndem Bericht der Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates, soll mit dem vorliegenden Gesetzesvorentwurf die „Richtlinie 94/47 EG vom 26. Oktober 1994 zum Schutz der Erwerber im Hinblick auf bestimmte Aspekte von Verträgen über den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien“ in das Recht der Schweiz integriert werden. Dies will der Vorentwurf dadurch sicherstellen, dass festgehalten wird, wie der Konsument vor dem Vertragsabschluss zu informieren ist und welche Formen und Inhalte der Vertrag aufweisen muss. Des Weiteren wird ein Widerrufsrecht vorgesehen.

War der Entscheid für die Ausarbeitung eines Gesetzesentwurfes in der Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates noch mit einem Stimmenverhältnis von 11:8 Stimmen bei 2 Enthaltungen heftig umstritten, stimmte der Nationalrat der parlamentarischen Initiative de Dardel mit 95:71 Stimmen eindeutiger zu.

Angeknüpft wird für die vorgeschlagene Gesetzesänderung an die Richtlinie 94/47 EG. Bloss hat die Europäische Union vor kurzer Zeit eine Evaluation der Richtlinie abgeschlossen. Die Europäische Kommission sucht nach einer Lösung, und zwar in Zusammenhang mit der Annahme einer Rahmenrichtlinie über Lauterkeit des Handelsverkehrs sowie durch Selbstregulierung und eine systematischere Kooperation mit den Anbietern von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien. Ob diesem Ansinnen mit einer Änderung der Richtlinie oder mit dem Erlass von neuen Bestimmungen nachgelebt werden soll, ist noch nicht bestimmt. Es macht deshalb keinen Sinn, quasi buchstabengetreu die Richtlinie zu übernehmen, weil diese sowieso in Bälde abgeändert oder ergänzt werden soll.

Die Veräusserung und der Erwerb von Nutzungsrechten beruhen auf einem Kaufvertrag. Somit gelten die Regeln für Gewährleistung wegen Mängel der Kaufsache (Art. 197ff OR).

Zudem kann man sich auch auf die allgemeinen Regeln des Obligationenrechtes wie beispielsweise Übervorteilung, Irrtum und absichtliche Täuschung berufen, falls der Vertrag an Mängel leiden oder aufgehoben werden soll.

Auch findet auf den Handel mit Teilnutzungsrechten an Immobilien das Bundesgesetz über den unlauteren Wettbewerb Anwendung (unlautere Werbe- und Verkaufsmethoden und anderes widerrechtliches Verhalten / Verwendung missbräuchlicher Geschäftsbedingungen).

Schliesslich ist auch noch die Verordnung über die Bekanntgabe von Preisen anwendbar und somit besteht die Verpflichtung zur Angabe der für Teilnutzungsrechte an Immobilien tatsächlich zu bezahlenden Preise in Schweizer Franken.

Es ist deshalb nicht so, dass wir uns bezüglich den Teilzeitnutzungsrechten im rechtsfreien Raum bewegen würden. Eine stattliche Anzahl von Regeln schützt bereits die schwächere Vertragspartei.

Aus der Sicht des VIV reichen die gesetzlichen Grundlagen aus, weshalb nicht zusätzlich neue Gesetzesbestimmungen geschaffen werden müssen.

Das Widerrufsrecht widerspricht dem Grundsatz „pacta sunt servanda“. Dieser fundamentale Grundsatz des Wirtschaftens sollte nicht ohne Not weiter durchlöchert werden.

Grundsätzlich hat der Staat in seinem Handeln von mündigen Bürgern auszugehen, die wissen, was sie mit ihrem Handeln bewirken. Ein Schutz der schwächeren Vertragspartei drängt sich nur in seltenen Spezialfällen auf.

Nach Ansicht des VIV liegt bei den Teilzeitnutzungsrechten ein solcher Spezialfall nicht vor, weshalb davon abzusehen ist, ein Widerrufsrecht zu statuieren.

Der VIV ist sich bewusst, dass - wie in anderen Segmenten des Wirtschaftslebens auch - bei Teilnutzungsrechten zweifelhafte Anbieter auf dem Markt sind.

Die Gretchenfrage ist jedoch, ob es sich rechtfertigt, aufgrund dessen neue Gesetze zu erlassen, die für alle korrekten Anbieter Rechtsunsicherheiten (Widerrufsrecht) sowie erhöhte Administration und dadurch auch Kostenaufwand verursachen.

Auch mit den neuen Gesetzesbestimmungen können schwarze Schafe nicht vollständig vom Markt ausgeschlossen werden.

Deshalb nimmt der VIV zum Gesetzesentwurf wie folgt Stellung: Der Gesetzesvorentwurf betreffend Teilnutzungsrechte an Immobilien wird abgelehnt.

VSGV: Immer wieder muss aus der Presse entnommen werden, dass im Bereiche des Time-Sharing von Immobilien unseriöse Anbieter insbesondere Touristen während ihrer Ferien mit äusserst fragwürdigen Mitteln zum Abschluss von Kaufverträgen drängen. Die Sorge des Initianten ist deshalb verständlich und das Bestreben zur Verbesserung des Konsumentenschutzes auf diesem Gebiet unterstützenswert. Dabei ist aber zu beachten, dass es sich um ein internationales Problem handelt, das auf dem Gebiete der Schweiz nicht annähernd die gleiche Aktualität hat wie im Ausland. Eine Würdigung des Entwurfes unter diesem Gesichtspunkt scheint uns deshalb als angebracht und nötig.

Time-Sharing von Immobilien ist in verschiedensten Arten bekannt. So können beispielsweise Nutzungsrechte durch Kauf von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, welche Eigentümer der zu nutzenden Grundstücke sind, indirekt (mittelbar) erworben werden oder aber es ist ein direkter, unmittelbarer Eigentumserwerb der Immobilien durch den Konsumenten vorstellbar (beispielsweise in Form von Miteigentum), wobei dieser auf die eine oder andere Art sein erworbenes Grundstück wiederum Dritten zur Nutzung zur Verfügung stellen muss (beispielsweise einem Hotelbetrieb bei Apparthotellerie). Das Schweizerische Zivilrecht kennt dabei einen fundamentalen Unterschied der Erwerbsformen zwischen Mobilien und Grundstücken. Immobilien können in aller Regel nur gestützt auf einen öffentlich beurkundeten Vertrag (Kauf, Tausch) erworben werden, der zudem in ein öffentliches Register, das Grundbuch einzutragen ist. Dieses System hat sich ausserordentlich bewährt und bedarf nicht im Kleinsten einer Abänderung. Im Bereich des direkten Eigentumserwerbs von Immobilien ist durch die öffentliche Beurkundung damit der Konsumentenschutz voll garantiert; denn unter anderem ist sie gerade deshalb über hunderte von Jahren entwickelt worden! Wir verstehen deshalb überhaupt nicht, weshalb bei Teilnutzungsrechten an Immobilien dieser elementare Unterschied zwischen Mobilien- und Grundstückverkehr nicht mehr gelten soll und in Art. 40h OR als Formvorschrift lediglich Schriftlichkeit vorgesehen wird. Soweit OR 216 trotzdem zur Anwendung gelangen soll, sind die neu vorgesehenen Sondernormen überflüssig und führen im Verhältnis zum übrigen Grundstückverkehr nur zu praktisch schwierigen und kaum überbrückbaren Abgrenzungsproblemen. Wir lehnen deshalb die vorgesehenen Änderungen ab.

Soweit der Erwerb von Teilnutzungsrechten an Immobilien über den Erwerb von Anteilsrechten an der anbietenden Gesellschaft (beispielsweise Aktien, Partizipationsscheine) erfolgen soll, ist die vorgesehene Regelung zudem kaum geeignet, die anstehenden Probleme zu lösen. Wie soll beispielsweise ein „Punktesystem“ (wie es die Hapimag kennt - wobei wir deren Seriösität keinesfalls anzweifeln) vernünftig mit Art 40h in Einklang gebracht werden?

## **32 Zu den vorgeschlagenen Revisionen** **Les révisions proposées** **Le revisioni proposte**

321 Artikel 40g OR / Article 40g CO / Articolo 40g CO

*Kantone / Cantons / Cantoni*

GR: Fällt ein Anbieter unter die Bestimmungen von Art. 40g ff., hat er strikte Formvorschriften bei der Vertragsschliessung zu beachten. Hält er diese Vorschriften nicht ein, kann dies im schlimmsten Fall zur Folge haben, dass der Vertrag nichtig ist. Diese harte Rechtsfolge lässt sich jedoch nur rechtfertigen, wenn für jeden, der Teilzeitnutzungsrechte an Immobilien anbietet, aus dem Gesetz zweifellos ersichtlich wird, ob er die Formvorschriften von Art. 40h einzuhalten hat oder nicht. Art. 40g Abs. 1 vermag dieser Anforderung nicht zu genügen. Insbesondere die Formulierung "Nutzungsrecht an Immobilien für *bestimmte* und *periodisch wiederkehrende* Zeiträume" ist derart offen, dass in der Praxis in vielen Fällen zweifelhaft sein wird, ob ein Anbieter die Formvorschriften von Art. 40h einhalten muss oder nicht. Wie ist etwa der Fall zu beurteilen, in dem ein Feriengast eine Ferienwohnung gleich für zwei oder mehrere aufeinanderfolgende Jahre zwei Wochen über Weihnacht/Neujahr mieten möchte? Genügen bereits zwei aufeinanderfolgende Jahre, in denen der Gast eine Wohnung mietet, damit davon auszugehen ist, es handle sich um "periodisch wiederkehrende Zeiträume"? Wenn nein, wieviele Jahre dann? Wie verhält es sich, wenn eine Wohnung zwar auf unbestimmte Zeit im Voraus "belegt" werden kann, der definitive Vertrag jedoch jährlich nach Vorliegen des Einverständnisses des Eigentümers ausgefertigt wird?

Im Übrigen kann es ja wohl nicht im Sinne der Missbrauchsbekämpfung sein, dass ein Fall, in dem ein Feriengast sich lediglich ein ihm genehmes Objekt für zwei oder drei Jahre sichern möchte und dem Vermieter lediglich der übliche Mietzins zusteht, nach den einschneidenden Bestimmungen der Art. 40g ff. zu beurteilen ist. Der Gast geht ja keine übermässigen finanziellen Verpflichtungen ein (zumal nur schon aus Kulanzgründen ein Vertragsrücktritt, sofern er rechtzeitig erfolgt, oft ohne allzu grosse finanzielle Einbussen möglich ist), so dass nicht einzusehen ist, warum er eines besonderen Schutzes bedürfte. Demgegenüber liefern gerade weniger professionelle Anbieter von Ferienwohnungen Gefahr, in den Geltungsbereich der vorgeschlagenen Bestimmungen zu fallen und damit Formfehler bei der Vertragsschliessung zu begehen, was sich in erheblichem Masse negativ auf den Tourismus (Unsicherheiten bei Gästen und Anbietern) auswirken würde.

Weder im Bericht (S. 10) noch im Gesetz werden die Begriffe der Berufs- und Gewerbmässigkeit näher definiert. Wie sind nun Fälle zu beurteilen, in denen jemand, der hauptberuflich einer anderen Tätigkeit nachgeht, eine oder einige wenige Ferienwohnungen vermietet? Da in der Praxis die Vermietung von Fe-

rienwohnungen sehr häufig als Nebenerwerb ausgeübt wird, wäre dringend näher zu erläutern, welche Anbieter berufs- und gewerbsmässig handeln. Dies könnte etwa durch die Festlegung einer gewissen Mindestzahl von angebotenen Objekten erfolgen.

Aufgrund dieser Überlegungen beantragen wir, dass der Geltungsbereich deutlich präziser umschrieben wird. Das kann zum Beispiel, wie in der EU-Richtlinie vorgeschlagen, durch die Festsetzung einer minimalen Vertragsdauer erfolgen, wobei hier eher vier als drei Jahre vorzusehen wären. Ferner sollten nur Personen, die mehr als eine bestimmte Anzahl von Objekten vermieten, unter das Gesetz fallen.

SH: Immerhin erscheint das Einbeziehen von Verträgen, mit denen ein Konsument, der Inhaber von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien ist, diese Rechte einem anderen Konsumenten veräussert (Art. 40g Abs. 2 lit. a VE OR), als nicht zwingend. Eigentliche offenbare Rechtsumgehungen könnten u. E. wirksam mit Art. 2 ZGB bekämpft werden; im Übrigen könnten Konsumenten-Veräusserer durch ausdehnende Interpretation des Gewerbsmässigkeitsbegriffs unter Abs. 1 subsumiert werden, ohne dass die Notwendigkeit bestünde, Konsumenten *tel quel* vor anderen Konsumenten zu schützen. Letzteres ist auch bei Haustürgeschäften (Art. 40a ff. OR) sowie dem neuen Konsumkreditgesetz nicht der Fall und würde u. E. über das Ziel hinausschiessen.

TI: Per quanto attiene l'art. 40g cpv. 2 lett. a, è indicato specificare che sotto tale disposizione rientrano anche i contratti stipulati per il tramite di un intermediario, ritenuto che i contatti diretti tra consumatori intervengono raramente.

VD: Après l'analyse détaillée de l'ensemble des documents concernant cette initiative parlementaire, nous constatons que la commission ne donne pas au time-sharing une forme juridique propre. Ainsi, elle décide d'écarter la possibilité de la qualification de contrat *sui generis*. La commission précise à la page 7 du rapport qu'elle « propose une réglementation qui s'applique indépendamment de la nature juridique du droit d'utilisation d'un immeuble en temps partagé (droits des contrats, droits des sociétés ou droits réels) » et que « les règles sur la copropriété, sur le contrat de bail ou le contrat de vente pourront s'appliquer parallèlement à la réglementation envisagée ». Il en résulte, à notre avis, une construction juridique hybride et un dispositif législatif peu clair et lacunaire.

Les éléments de la définition proposée à l'art. 40g al. premier CO sont identiques aux éléments constitutifs d'un contrat de bail à loyer, soit la cessation de l'usage, une certaine durée et le paiement du loyer (caractère onéreux). A ce stade, nous nous permettons de rappeler qu'en matière de bail à loyer, la cessation de l'usage ne donne aucun droit de disposition au locataire qui n'a pas la possibilité d'aliéner la chose, ni de la grever des droits réels restreints. A la lecture du premier paragraphe de l'art. 40g CO, on pourrait imaginer que le time-sharing réglerait les cas qui ne sont pas soumis aux dispositions sur le bail à loyer en vertu de l'art. 253a al. 2 CO, soit les situations de location des logements de vacances au-delà de 3 mois. Cependant, la lecture du deuxième paragraphe de l'art. 40g CO met en évidence la possibilité de la revente du droit d'utilisation d'immeubles en temps partagé, donc le droit du consommateur de disposer de la chose, élément inconnu du droit du bail à loyer suisse se révèle impraticable. Serait-il concevable d'appliquer, par exemple, les dispositions du droit du bail sur les frais accessoires qui peuvent être mis par le bailleur à la charge du locataire au droit d'utilisation d'immeubles en temps partagé ? Une

réponse affirmative à cette question impliquerait l'exigence de prévoir dans le contrat de time-sharing les frais accessoires mis à la charge du consommateur. A défaut d'une telle clause dans le contrat de time-sharing, les frais accessoires ne devraient pas être à la charge du consommateur.

Obs. Piotet (ann. VD): Le champ d'application étendu de l'alinéa 2 est justifié. L'article ne suscite pas d'autres commentaires.

VS: Nous souhaiterions que soient intégrés à la let. b de l'art. 40g al. 2 les contrats relatifs à l'échange ou à la revente d'un droit d'utilisation d'immeubles en temps partagé conclus entre consommateurs, et non seulement entre consommateur et fournisseur, de façon à loper tous les cas de figure pouvant se présenter.

ZH: Die Bestimmung steht in einem problematischen Verhältnis zu den Bestimmungen des Miet- und Pachtrechts. Zumindest dann, wenn ein institutioneller Anleger (etwa eine Pensionskasse) ein im Sinne von Art. 255 Abs. 2 OR befristetes Mietverhältnis abschliesst, fällt dieser Vertrag auch unter die vorgeschlagenen Bestimmungen. Die vorgeschlagene Regelung schafft sodann eine gewisse Verunsicherung, suggeriert sie insbesondere durch die Verwendung des Terminus «Vertrag über die Teilzeitnutzung von Immobilien» die Übertragung eines dinglichen Rechts an einer Immobilie ohne Einhaltung der sachenrechtlichen Formen. Die Bestimmung wäre, ihrem Wortlaut nach zu schliessen, auch anwendbar auf die mehrmalige Vermietung einer Ferienwohnung zwischen zwei Privatpersonen (Abs. 2 lit. a). Es ist fraglich, ob Vertragsabschlüsse unter Konsumenten tatsächlich unter die Regelung fallen sollen.

### *Organisationen / Organisations / Organizzazioni*

ACSI: La situazione considerata all'art. 40g cpv. 2 lett. a rischia di restare lettera morta se non viene specificato che il contratto considerato é il contratto "relativo al godimento a tempo parziale di beni immobiliari concluso fra un consumatore titolare di questo diritto e/o un intermediario e un altro consumatore". In effetti la nostra esperienza ci porta a dire che il consumatore si vede più spesso confrontato con ditte specializzate che con altri consumatori.

ChVD: Comme CP.

CP: Nous sommes favorables à ce que l'art. 40g ne reprenne pas les limites temporelles prévues dans la directive (période minimale d'utilisation d'une semaine, durée minimale du contrat de trois ans).

En revanche, nous ne saurions soutenir la volonté d'étendre le champ d'application de la réglementation fédérale au contrat relatif à l'échange ou à la revente d'un droit d'utilisation d'immeubles en temps partagé, alors que la directive européenne ne prévoit rien de tel. Le commentaire censé expliciter l'art. 40g n'apporte d'ailleurs guère d'éclaircissements sur la raison d'être de cette extension. Quoi qu'il en soit, force est d'admettre que le consommateur qui conclut, le cas échéant de nombreuses années après l'acquisition du droit, un contrat de revente est dans une situation complètement différente de celui qui acquiert un droit d'utilisation d'immeubles en temps partagé, imprégné de l'ambiance vacancière... Il n'y a donc aucune raison de prévoir, en l'espèce, une entorse à la liberté contractuelle.

economiesuisse: Beim Geltungsbereich (Art. 40g) sind reine Mietverträge klar auszunehmen. Ebenfalls auszunehmen sind Verträge unter Konsumenten.

EK: La situation visée à l'art. 40g al. 2 lit. a risque de rester lettre morte s'il n'est pas ajouté que le contrat visé est le contrat "conclu entre le consommateur titulaire de ce droit et/ou un intermédiaire et un autre consommateur". Dans la pratique il apparaît en effet que le consommateur a plutôt affaire à des chaînes spécialisées dans l'échange qu'à des particuliers.

FRC: La FRC approuve la définition de l'al. 1<sup>er</sup>, dans le sens où elle ne reprend pas les limites temporelles de la directive européenne. De telles limites ne se justifient pas et facilitent le contournement de la loi.

Pour nous, il est indispensable d'étendre le champ d'application de la loi aux contrats par lesquels le consommateur ou la consommatrice qui possède un droit d'utilisation en temps partagé revend son droit à une autre personne. Cela se justifie par le fait que ces contrats sont généralement conclus par l'intermédiaire d'une société de revente. En outre, il convient d'étendre le champ d'application aux contrats d'adhésion à des bourses d'échange ou aux contrats ayant pour objet la revente de droits d'utilisation d'immeubles en temps partagé. Ces contrats jouent un rôle considérable dans la décision des consommateurs et des consommatrices et il convient de les soumettre, dans tous les cas, à la réglementation proposée.

Enfin, dans les réclamations qui nous parviennent, nous constatons que les sociétés pratiquant le time-share font conclure aux consommateurs deux types de contrats : d'abord un contrat dit de réservation, puis un contrat dit de time-share. De notre point de vue, ces deux types de contrat doivent être soumis à la réglementation proposée.

FRI: Il est judicieux, selon nous, que l'art. 40g ne reprenne pas les limites temporelles de la directive européenne que sont la période minimale d'utilisation d'une semaine et la durée minimale du contrat de trois ans.

Nous souscrivons également à l'al. 2 let. a et b de l'article précité. La protection doit en effet être donnée non seulement à celui qui, pour la première fois, se voit proposer un contrat relatif à l'utilisation d'immeubles en temps partagé, mais également à celui qui revend son droit, le second acquéreur n'étant pas forcément expérimenté. Même l'échange mérite selon la protection proposée.

Hapimag: Abs. 1: Die Definition für Teilzeitnutzungsverträge wird unseres Erachtens den regelungsbedürftigen Sachverhalten in mehreren Punkten nicht gerecht. Sie muss unter dem Gesichtspunkt gesehen werden, dass das in Art. 40j ausgesprochene Anzahlungsverbot ein ganz empfindlicher Einschnitt in die Vertragsfreiheit darstellt, der nur in solchen Fällen vorgenommen werden sollte, bei denen die gesetzgeberische Zielsetzung nicht durch weniger einschneidende Mittel erreicht werden kann (Verhältnismässigkeit). Zudem wird in dem Bewusstsein vieler Verbraucher ein Vertrag über eine Investition, der keine Anzahlung zulässt, weniger ernst genommen, d.h. der Verbraucher fühlt sich an einen Vertrag ohne Anzahlung weniger stark gebunden und wird eher geneigt sein, hiervon wieder Abstand zu nehmen. Ein solches Verhalten wirkt sich nicht unerheblich auf die Vertriebskosten aus.

a) Es sollten daher nur solche Nutzungs-Verträge von dem Gesetz erfasst sein, die für den Verbraucher ein erhöhtes Risiko darstellen. Dieses erhöhte Risiko liegt bei Timeshare Verträgen darin, dass der Käufer sich verpflichtet, am An-

fang einen recht hohen Geldbetrag zu zahlen, mit dem er sich dann für mehrere Jahre an eine bestimmte Urlaubsform bindet.

In der Definition des Teilzeitnutzungsvertrages in Art. 40g Abs. 1 wird jedoch lediglich von dem Erwerb eines Nutzungsrechts gegen „Entgelt“ gesprochen. Ein Entgelt könnte in einer einmaligen oder in einer periodisch wiederkehrenden Zahlung bestehen. Unter die Definition des Art. 40g Abs. 1 würde somit auch ein Vertrag über die regelmässig wiederkehrende Nutzung einer Ferienwohnung unter das Gesetz fallen, bei dem der Mietzins nicht bereits am Anfang in einer Summe, sondern jährlich vor oder nach der Inanspruchnahme der Wohnung fällig ist. Dies ist sicherlich nicht beabsichtigt. Die EU-Richtlinie 94/47/EG vom 26.10.1994 und die hierunter erlassenen Gesetze haben aus diesem Grund statt der Worte „gegen Entgelt“ die Worte: „gegen Zahlung eines Gesamtpreises“ o.ä. gewählt. Wir empfehlen dringend, diese oder eine ähnliche Formulierung auch in den Gesetzesentwurf zu übernehmen.

b) Die vorliegende Definition stellt das Erfordernis auf, dass der Verbraucher ein „Nutzungsrecht an Immobilien“ erwirbt. Diese Definition ist sehr eng und eröffnet Umgehungsmöglichkeiten. Erfasst werden – streng genommen – nur traditionelle Timeshare Produkte, bei denen der Verbraucher ein dingliches Recht, allenfalls noch ein schuldrechtliches Recht (z.B. Miete) an einer Immobilie erwirbt. Nicht erfasst werden jedoch Rechtskonstruktionen, bei denen der Verbraucher nur Mitgliedschaftsrechte an einem Verein oder einer Gesellschaft erwirbt und/oder schuldrechtliche Ansprüche anderer Art, die sich zudem noch gegen einen Anbieter richten, der nicht auch Eigentümer der Ferienimmobilien ist, auf die sich die Nutzungsrechte beziehen. Demnach würde auch das Hapimag Modell nicht unter das Gesetz fallen, da Hapimag Partner keine irgendwie gearteten Rechte an Hapimag Immobilien erwerben. Dies nicht einmal bei dem Produkt „Residenz“, das aus rechtlicher Sicht nur eine Buchungsgarantie darstellt. (Ein Nutzungsrecht entsteht beim Hapimag Modell immer erst mit der Buchung einer konkreten Wohnung in Bezug auf die entsprechende Buchungsperiode).

Der Gesetzesentwurf erfasst also gerade solche Rechtskonstruktionen nicht, die dem Konsumenten geringer abgesicherte Rechte geben als ein Nutzungsrecht an Immobilien; derartige Rechte sind oft sehr kreativ und damit für den Konsumenten weniger transparent als Nutzungsrechte an Immobilien, und damit für ihn umso gefährlicher (vielfach sind diese Rechte nicht durch eigene, sondern allenfalls durch zugemietete Immobilien abgedeckt).

Wir empfehlen daher, die Definition des Teilzeitnutzungsvertrages auf Rechtsverhältnisse zu erweitern, die Nutzung von Immobilien für touristische Zwecke zum Gegenstand haben. Der Wortlaut der EU-Richtlinie 94/47/EG in der deutschen Fassung ist ebenfalls unzureichend; er stellt eine schlechte Übersetzung der englischen Original-Fassung dar, welche den Timeshare-Vertrag weiter definiert. Vorbild einer Überarbeitung könnte z.B. das österreichische Teilzeitnutzungsgesetz sein, in dem es in § 2 Abs. 1 Satz 2 heisst: „Das (Teilzeitnutzungs-)Recht kann an einem bestimmten Nutzungsobjekt oder in der Möglichkeit bestehen, aus mehreren Nutzungsobjekten nach Massgabe allgemeiner Vergaberichtlinien wiederkehrend – gleichbleibend oder wechselnd – ein Nutzungsobjekt auszuwählen“. Im deutschen Teilzeitwohnrechtgesetz, das in das BGB integriert ist, gibt es eine ähnliche, den engen Begriff des Timesharing erweiternde Bestimmung, die besagt, dass das (Nutzungs-) Recht

auch darin bestehen kann, „die Nutzung eines Wohngebäudes jeweils aus einem Bestand von Wohngebäuden zu wählen“ (§ 481 Abs. 2 BGB).

c) In der vorliegenden Definition wurde das Erfordernis der EU-Richtlinie einer Mindestlaufzeit von 3 Jahren nicht übernommen. Dies ist unseres Erachtens problematisch, da ein Bedürfnis besteht, kurzfristige Teilzeit-Nutzungsverträge, die keinen hohen Geldwert repräsentieren, aus dem Anwendungsbereich herauszunehmen, da diese der Buchung einer Ferienwohnung gleich kommen (bei Hapimag z.B. ein „kleines Punktepaket“, das zu Probezwecken angeboten wird). Andererseits hat sich die Formulierung in der EU-Richtlinie in der Praxis nicht bewährt, da sie Umgehungsmöglichkeiten eröffnet (bei sog. „holiday packs“). Unseres Erachtens könnte man diese Umgehungsmöglichkeiten durch folgende Formulierung, die sich an den Wortlaut des Art. 40g Abs. 1 anschließen sollte, vermeiden:

„...und einem Nutzungsumfang, der unter Berücksichtigung der bei Vertragabschluss mit oder ohne Zuzahlung gewährten Rechte, bei durchschnittlicher Inanspruchnahme insgesamt drei Wochen nicht überschreitet.“

d) Wir würden den Geltungsbereich des Gesetzes auf Ferienimmobilien, d.h. Immobilien, die für Ferienzwecke genutzt werden, beschränken, da für anders genutzte Immobilien kein Regelungsbedarf besteht. Zu überlegen wäre allerdings, das Gesetz auf Hausboote auszuweiten, da sich die touristische Nutzung von Hausbooten im timesharing immer mehr durchsetzt (Hapimag hat in ihrem Angebot ebenfalls Hausboote).

Abs. 2 Bst. a: Wir raten dringend davon ab, die Anwendung des Gesetzes auf Transaktionen zwischen Konsumenten auszudehnen, und zwar aus folgenden Gründen:

- Bei komplexen Timeshare Verträgen, z.B. solchen, die sich auf mehrere Immobilien beziehen und ein kompliziertes Buchungsverfahren haben, ist es einem Verbraucher in der Praxis nicht möglich, die Offenlegungspflichten gemäss Art. 40h Abs. 1 zu erfüllen. Er müsste hierbei auf seine Erwerbsunterlagen zurückgreifen, die er aber eventuell nicht mehr vollständig besitzt oder die veraltet sind. Verbraucher, die ihr Teilzeitnutzungsrecht vor Inkraftsetzen des Gesetzes gekauft haben, werden überhaupt nicht im Besitz von Unterlagen sein, die annähernd den Anforderungen des Art. 40h Abs.1 entsprechen; sie können ihr Teilzeitnutzungsrecht also gar nicht mehr gesetzkonform verkaufen!!
- Durch die Einbeziehung des Verbrauchers in die Regelungen des Gesetzes wird der Verkauf von Timeshare Anteilen für den Verkäufer wesentlich erschwert, wenn nicht gar verunmöglicht. Hierdurch wird dem Verbraucher im Widerspruch zur Intention des Gesetzes aber gerade nicht geholfen, sondern geschadet. Denn die Wiederveräusserlichkeit eines Timeshare Rechts ist für deren Werthaltigkeit von nicht geringer Bedeutung.
- Durch die Erschwerung des Privatverkaufs für den Konsumenten sind diese um so mehr von professionellen Zweithändler abhängig, welche die Deklarationspflichten besser erfüllen können als Konsumenten, da sie sich leichter Zugang zu den Dokumentationen des Anbieters verschaffen können (oft auf illegale Weise). Der gewerbliche Zweithändler geniesst jedoch in der Praxis keinen guten Ruf, da er oftmals hohe Anzahlungen nimmt, ohne den Erfolg zu garantieren. Der Gesetzgeber sollte den Timeshare Inhabern bei

der privaten Veräusserung seines Teilzeitnutzungsrechts unterstützen, statt ihnen gesetzgeberische Hindernisse in den Weg zu legen.

- Nach unseren Erfahrungen gibt es für die Einbeziehung von Transaktionen zwischen Verbrauchern keinen Regelungsbedarf. Probleme verschiedenster Art bei Transaktionen zwischen Verbrauchern entstehen ausschliesslich bei gewerblichen Vermittlern.
- Das hohe Deklarationserfordernis wird in der Praxis nicht gefordert, da der Rechtsverkehr von einer Privatperson, die einen gebrauchten Gegenstand auf dem Zweitmarkt veräussert, anders als vom gewerblichen Händler, keine Garantien erwartet.
- Bei der Einbeziehung von Verträgen zwischen privat zu privat ist davon auszugehen, dass das Gesetz von Verbrauchern kontinuierlich unterlaufen, d.h. diesem keine Beachtung geschenkt wird oder Transaktionen bevorzugt in Ausland verlegt werden.
- Es ist nach dem Entwurf nicht eindeutig, ob der gewerbliche Vermittler unter Art. 40g Abs. 1 fällt. Der Wortlaut spricht dagegen, da der gewerbliche Vermittler das Teilzeitnutzungsrecht nicht selbst „gewährt“, sondern nur vermittelt. Wenn dies so ist und der gewerbliche Vermittler unter Art. 40g Abs. 2 Bst. b erfasst wird, hätte der Konsument bei einem Weiterverkauf seines Teilzeitnutzungsrechts gemäss Art. 40g Abs. 2 Bst. a höhere Deklarationspflichten als der gewerbsmässige Vermittler, der bei einer solchen Veräusserung, wenn er eingeschaltet ist, auf Grund seiner Erfahrung federführend ist (gemäss Art. 40g Abs. 2 Bst. b).

Ausserdem ist die Formulierung des 40g Abs. 2 Bst. a zu beanstanden, da sie sämtliche Arten von Verträgen über Teilzeitnutzungsrechte erfasst, so z.B. auch lediglich eine Vereinbarung, mit der der Inhaber eines Teilzeitnutzungsrechts einem anderen sein Recht für eine einzige Nutzungsperiode überlässt, ob entgeltlich oder unentgeltlich, und dies unabhängig davon, ob an einen Dritten oder an einen Familienangehörigen. Derartige Vereinbarungen werden bei Happimag zu Tausenden geschlossen und selten schriftlich, sondern meist formlos durch Übergabe des Wohnausweises. Nach dem Gesetzeswortlaut müssten diese Vereinbarungen jedoch nicht nur schriftlich niedergeschrieben, sondern es müssten auch die gesamten Informationen gemäss Art. 40h Abs. 1 gegeben werden und es bestände ein Widerrufsrecht und das Anzahlungsverbot etc..

Abs. 2 Bst. b: Diese Bestimmung regelt zwei Sachverhalte: Verträge zwischen Konsumenten und Tauschorganisationen sowie Verträge zwischen Konsumenten und gewerbsmässigen Zweithändlern.

#### a) Verträge mit Tauschorganisation

Der Vertrag mit einer Tauschorganisation stellt eine zusätzliche Dienstleistung für den Konsumenten dar, die es ihm ermöglicht, sein Teilzeitnutzungsrecht auch in anderen Ferienanlagen als denen des Anbieters einzusetzen. Üblicherweise erhält der Konsument die Rechte aus dem Tauschvertrag in den ersten 1 – 3 Jahren nach dem Kauf seines Teilzeitnutzungsrechts kostenlos, d.h. er muss lediglich bei einem Tausch eine Gebühr zahlen. Wenn die kostenlose Teilnahme an einer Tauschorganisation nach 1 – 3 Jahren wegfällt, wird der Konsument aufgefordert, einen entgeltlichen Mitgliedsvertrag abzuschliessen, der ihn zu jährlichen Mitgliedschaftsbeiträgen verpflichtet.

Aus unserer Sicht fehlt somit bei Verträgen mit Tauschorganisationen das Element der langfristigen Verpflichtung des Konsumenten bei Zahlung eines Gesamtpreises, das den Teilzeitnutzungsvertrag aus der Sicht des Verbraucherschutzes so „gefährlich“ macht.

Wir schlagen daher vor, auf die Ausdehnung des Gesetzes auf Verträge mit Tauschorganisationen zu verzichten.

#### b) Verträge mit Anbietern über die Veräusserung von Teilzeitnutzungsrechten

Es besteht ein Bedürfnis, Verträge mit professionellen Vermittlern, die mit der Definition erfasst werden, zu regeln. Es werden hier alle Arten von Verträgen erfasst, also sowohl Verkaufsverträge von Verbrauchern mit professionellen Vermittlern als auch Kauf- und Verkaufsaufträge mit diesen. Hierzu folgende Bemerkungen:

- Es ist nicht einzusehen weshalb Verkaufs- und Kaufaufträge mit einem 14-tägigen Widerrufsrecht versehen werden. Besser wäre es, man würde die Bindungswirkung derartiger Aufträge gesetzlich nach oben befristen (z.B. 6 Monate), damit der Verbraucher nicht all zu lange an seinen Vermittler gebunden wird und, insbesondere beim Verkaufsauftrag, wieder über sein Teilzeitnutzungsrecht verfügen kann.
- Ausserdem sollte für derartige Aufträge ein Verbot für den Anbieter gelten, einen Honorarvorschuss zu nehmen. Dies sehen die Standesrichtlinien der OTE jedenfalls auf Grund der schlechten Erfahrungen mit professionellen Vermittlern vor. Die Praxis zeigt, dass Verbraucher oftmals eine Zahlungsverpflichtung gegenüber dem gewerblichen Vermittler eingehen müssen, ohne dass dieser tätig oder sogar erfolgreich tätig wird. Der Verbraucher verliert also Geld, ohne dass er eine Leistung, nämlich die erfolgreiche Vermittlung seines Teilzeitnutzungsrechts, erhält. Das Anzahlungsverbot gemäss Art. 40j deckt einen solchen Honorarvorschuss von seinem Wortlaut nicht ab.

HEV: Der Wortlaut von Abs. 1 ist unserer Ansicht nach viel zu offen bzw. der erfasste Geltungsbereich viel zu weit gefasst. Dies führt dazu, dass dem Wortlaut nach jede „normale“ Vermietung von Ferienwohnungen darunter fällt. Die praktische Handhabung der Vermietung von Ferienwohnungen wird durch eine derart weitgehende Beschränkung ungebührlich behindert, was sich gerade auch in Tourismusregionen negativ auswirken dürfte.

Ziel der Revision ist es, Konsumenten vor Verträgen über Teilzeitnutzungsrechte an Immobilien zu schützen, in welchen sie sich zu grossen (Vor)Investitionen ohne adäquate Gegenleistung verpflichten. Der von Art. 40g umfasste Anwendungskreis schiesst jedoch weit über den angestrebten Schutzzweck hinaus: So wäre beispielsweise auch ein dreijähriger Mietvertrag über den Gebrauch einer Ferienwohnung jeweils für die beiden Wochen über Weihnachten/Neujahr oder ein einjähriger Mietvertrag über den Gebrauch einer Ferienwohnung während je einer Woche über Ostern und Weihnachten/Neujahr davon erfasst. Angesichts der Tatsache, dass in solchen Fällen die getätigten (Vor)Investitionen der Mietenden (Konsumenten) regelmässig nur sehr gering sind, ist die Anwendung der vorgeschlagenen formalistischen Regelung völlig unverhältnismässig. Gleiches gilt für den analogen Abschluss solcher Verträge über Ferienwohnungen zwischen zwei Konsumenten, einem Mieter und einem Untermieter gemäss Abs. 2 lit. a.

Der Geltungsbereich der neuen Bestimmung ist auf das erforderliche Mass, nämlich den Schutz vor missbräuchlich hohen (Vor)Investitionen für die Nutzung von Teilzeitrechten an Immobilien, zu beschränken. Handelt es sich um reine Mietverträge über Wohnräume bzw. Geschäftsräume so unterstehen diese ohnehin den Missbrauchsbestimmungen des geltenden Mietrechts. Dies gilt insbesondere auch für Ferienwohnungen mit einer Mietdauer von mindestens 3 Monaten (vgl. Art. 253 OR). Dadurch wird dem Schutz der Mietenden (Konsumenten) bereits genügend Rechnung getragen. Der HEV Schweiz beantragt daher, reine Mietverträge vom Geltungsbereich auszunehmen bzw. diesen auf Kaufverträge und solche von gesellschaftsrechtlicher Natur zu beschränken. Für den Fall des Einbezugs rein mietrechtlicher Verträge, ist Art. 40g zumindest derart anzupassen, dass nur sehr langfristige Verträge (z.B. mindestens 10-jährige Vertragsdauer) darunter fallen. In allen anderen Fällen vermögen die vom Konsumenten getätigten Investitionen einen derart rigiden Eingriff in die Vertragsfreiheit, verbunden mit entsprechendem Administrativaufwand, keinesfalls zu rechtfertigen.

hotelleriesuisse: Im selben Sinn wie Hapimag.

KF: Abs. 2 Bst. a: Es ist für uns unbedingt notwendig, dass in dieser Regelung auch Reservationsverträge und Verträge über die Zugehörigkeit zu Tauschbörsen unter die folgenden Artikel fallen.

Da in der Realität im Verkauf von Teilzeitnutzungsrechten meist Vermittler und spezialisierte Firmen auftreten, ist es aus unserer unumgänglich, diesen Absatz zu ergänzen:

"a) die ein Konsument und/oder ein Vermittler und ein anderer Konsument über"

Häufig ist es für die KonsumentInnen nicht möglich, die Dauer ihres Teilzeitrechtes abzutauschen, weil unter den andern Teilbesitzern schon alles abgesprochen ist. Deshalb scheint es uns wichtig zu sein, dass mit dem Kauf einer bestimmten Zeitdauer auch die Möglichkeit gegeben sein sollte, bei einer internationalen Tauschbörse mitzumachen.

STV: Abs. 1: Damit die wiederkehrende Ferienwohnungsmiete vom Geltungsbereich ausgeschlossen werden kann, beantragen wir, statt „gegen Entgelt“ die Begrifflichkeit der EU-Richtlinie „gegen Zahlung eines Gesamtpreises“ zu übernehmen.

Umgehungsmöglichkeiten bezüglich des Nutzungsrechts sollten ausgeschlossen werden. Deshalb ist Abs. 1 mit folgendem Satz zu ergänzen: „Das Nutzungsrecht bezieht sich entweder auf eine bestimmte Immobilie oder auf ein Objekt, das aus einem Bestand von mehreren Immobilien ausgewählt werden kann.“

Schliesslich geht es uns um die Verhältnismässigkeit. Deshalb ist der Geltungsbereich auf Verträge mit einer Mindestlaufzeit von drei Jahren, wie dies auch in der EU-Richtlinie vorgesehen ist, zu beschränken.

Abs. 2: Damit der Geltungsbereich eindeutig ist, müsste sich der Einleitungssatz auf Abs. 1 beziehen: „...für Verträge gemäss Absatz 1“.

USPI: A notre sens, l'art. 40g ne devrait pas reprendre les limites temporelles prévues dans la directive européenne (période minimale d'utilisation d'une semaine, durée minimale du contrat de trois ans).

De plus, nous ne sommes pas favorables à ce que la réglementation fédérale soit étendue au contrat relatif à l'échange ou à la revente d'un droit d'utilisation d'immeubles en temps partagé. Nous relevons tout d'abord que la directive européenne ne prévoit pas cette mesure. De plus, le consommateur qui conclut un contrat de revente n'est pas dans la même situation que celui qui l'acquiert pour la première fois. Il n'y a donc aucune raison de prévoir à son bénéfice une protection particulière.

VSGV: Im erläuternden Bericht kommt nach unserer Meinung zu wenig klar zum Ausdruck, dass die vorgeschlagenen vertragsrechtlichen Regelungen Auswirkungen haben, welche über das Vertragsrecht hinausgehen und insbesondere ins Immobiliarsachenrecht und ins Gesellschaftsrecht hineingreifen. Mit der vorgesehenen Platzierung der gesetzlichen Bestimmungen über die Teilzeitnutzung von Immobilien im allgemeinden Teil des OR und der offensichtlich durchwegs vorgesehenen Form der einfachen Schriftlichkeit werden ohne zwingenden Anlass bewährte Erwerbsformen für Immobilien aufgegeben. Die vorgeschlagene Regelung gibt sich zu Unrecht den Anschein einer einfachen Lösung zum Schutze des Konsumenten.

#### *Übrige Teilnehmer / Autres participants / Altri partecipanti*

ote: Legaldefinition des Time-Sharing (OR Art. 40g Abs. 1)

44 Der Entwurf ist bewusst weit gefasst, um möglichst keine Schlupflöcher für "schwarze Schafe" zu lassen. An dieser Absicht ist nichts auszusetzen, doch liegt der "Teufel im Detail".

45 Der Entwurf spricht allgemein von Immobilien. Dies ist zum einen zu weit, zum anderen nicht weit genug. So werden Hausboote als Gegenstand des Time-Sharings (vgl. vorne Rz. 10) nicht erfasst. Zum anderen - und gravierender - spricht der Entwurf generell von Immobilien, statt sich korrekterweise auf *Ferienimmobilien* (oder *touristische Immobilien*) zu beschränken. Dies bedeutet, dass der Entwurf auch bestimmte Miet- und Pachtverhältnisse erfasst, womit er einen Bereich regelt, der gar nicht geregelt werden soll, und damit in das Miet- und Pachtrecht eingegriffen wird, was ebenfalls nicht beabsichtigt war.

Der *Regelungsgegenstand* ist somit auf *Ferienimmobilien* (allenfalls unter Bezug von Hausbooten) festzulegen.

46 In *persönlicher* Hinsicht fokussiert der Entwurf auf das Verhältnis zwischen professionellem Anbieter (Gewerbetreibender) und Verbraucher. Dies wird jedoch unverständlicherweise im vorgesehenen Abs. 2 lit. a wieder aufgehoben, was abzulehnen ist (vgl. Rz. 69 ff.).

47 Weiterer Handlungsbedarf besteht betreffend der Umschreibung des zu bezahlenden *Entgelts*: Time-Sharing ist *zwingend* charakterisiert durch das Element der *Vorauszahlung* des gesamten Erwerbspreises (vgl. vorne Rz. 13). Dies ist gerade ein oft genanntes heikles Element und wird für die Schutzbedürftigkeit der Erwerber ins Feld geführt. Ohne dieses Element kann nicht von Time-Sharing gesprochen werden; ausserdem fehlt ohne dieses Element die Abgrenzung gegenüber der Vermietung von Ferienwohnungen und anderen Tourismusprodukten, die nicht als Time-Sharing zu qualifizieren sind.

Ohne dieses Element besteht somit die reelle Gefahr, dass die Gesetzgebung in *nicht beabsichtigter Weise* auf andere Tourismusprodukte ausgedehnt wird

und dass eine erhebliche *Rechtsunsicherheit* besteht, was es unbedingt zu vermeiden gilt.

- 48 Dass die in *zeitlicher* Hinsicht *einschränkende* rechtliche Definition (mindestens eine Woche; mindestens drei Jahre) der Time-Sharing Richtlinie nicht übernommen wurde, gibt zu verschiedenen Bemerkungen Anlass:
- a) Zum einen erscheint es als richtig, dass nicht auf die *Mindestdauer von einer Woche* abgestellt wird. In der Praxis sind auch vermehrt Kurzurlaube von weniger als einer Woche anzutreffen. Die Woche als "Fixelement" ist auch bloss charakteristisch für das klassische Time-Sharing (wo das Recht auf eine klar definierte Woche pro Jahr in einer definierten Wohneinheit geht) und nicht für die immer häufigeren flexiblen Produkte.
  - b) Andererseits wirft die Weglassung des *Mindestzeitraums von drei Jahren* in der praktischen Umsetzung Schwierigkeiten auf. Die Probleme in der Praxis - die mit dieser Weglassung gelöst werden wollten - sind nicht durch die effektiv kürzer als drei Jahre dauernden Produkte aufgetaucht, sondern durch die Umgehungsprodukte, bei welchen die Dauer vordergründig zwar auf 2 Jahre und 364 Tage begrenzt, inhaltlich aber eine Option auf einen weiteren, langen Zeitraum inbegriffen (und bezahlt!) war. Für einen Schweizer Juristen ist es unerklärlich, wieso solch offensichtliche Umgehungsprodukte von der Rechtsprechung nicht klar als solche erkannt und der Time-Sharing Richtlinie unterstellt wurden (vgl. Rz. 32).

Andererseits gibt es absolut legitime ein- oder zweijährige "Einsteigerprodukte", welche - zumindest bei der vorgesehenen extrem weiten Definition des Time-Sharing - von den neuen Bestimmungen erfasst würden, weil das zeitlich limitierende Element von drei Jahren wegfällt. Dies wäre *nicht* sachgerecht, da solche Produkte weniger die Merkmale eines Time-Sharing Produkts aufweisen als viel mehr die eines Pauschalreiseproduktes.

Dieses *Abgrenzungsproblem* muss somit noch gelöst werden, wobei gerade die zeitliche Limite von drei Jahren als Teil davon dienen kann.

- 49 Die OTE ist damit einverstanden, dass die *rechtliche Form*, in welche ein konkretes Modell gegossen wird, *irrelevant* sein soll. Dies entspricht der Tatsache, dass TimeSharing ein faktisches und nicht ein rechtliches Phänomen ist (vgl. vorne Rz. 18 f.).

#### 111. Vom Entwurf erfasste Beteiligte / Tätigkeiten (OR Art. 40g Abs. 2)

##### 1. Anbieter

50 Diese sind durch Art. 40g Abs. 1 erfasst; daran ist nichts auszusetzen.

##### 2. Tauschgesellschaften (OR Art. 40g Abs. 2 lit. b)

51 Auch wenn der vorgeschlagene Wortlaut missverständlich von einem "Anbieter" betreffend den Tausch spricht, macht doch der Erläuternde Bericht klar, dass damit die unabhängigen Tauschgesellschaften gemeint sind.

52 Die Erfassung dieser Gesellschaften *weicht* klar *von der Vorgabe* der Time-Sharing Richtlinie (vgl. Rz. 41) *ab*, welche die Tätigkeiten solcher Gesellschaften nicht erfasst.

53 Tauschgesellschaften ermöglichen es den Erwerbern, ihre jährlichen Ferienrechte gegen diejenigen anderer Erwerber weltweit auszutauschen. Sie ermöglichen somit die *Flexibilisierung* des ansonsten starren klassischen Time-

Sharings (vgl. Rz. 48 lit. a). Voraussetzung ist immer, dass der Anbieter einen Anschlussvertrag mit der Tauschgesellschaft abgeschlossen hat. Dieser ist auf lange Dauer angelegt, kann aber aufgelöst werden. In einem solchen Fall verlieren die Erwerber auch die Tauschmöglichkeit.

54 Tauschgesellschaften bieten somit *Nebendienstleistungen* zu den Time-Sharing Verträgen an. Die Tauschverträge *hängen* immer zwingend vom Bestand eines Time-Sharing Vertrages *ab*. Umgekehrt hängen Time-Sharing Verträge weder von Tauschverträgen noch davon ab, ob solche überhaupt geschlossen werden können.

55 Die Tauschgesellschaften bieten auch *Reisedienstleistungen* an und stehen somit in der Nähe von Pauschalreiseveranstaltern.

56 Rechtlich wird im Vertragsverhältnis zwischen Tauschgesellschaft und Erwerber unterschieden in *zwei Verträge*<sup>18</sup>. Den *Grundvertrag* (üblicherweise "Mitgliedschaft" genannt) und den jeweiligen *konkreten Tauschvertrag*. Das Bestehen des Grundvertrags ist zwingende Voraussetzung, damit ein konkreter Tausch abgewickelt werden kann.

57 Der *Grundvertrag* wird jeweils im Anschluss an den Time-Sharing Vertrag geschlossen. Dabei füllen die Erwerber ein Anmeldeformular aus und die Annahme durch die Tauschgesellschaft erfolgt nach Ablauf der Widerrufsfrist. Der Preis für den Grundvertrag für die Dauer von einem bis drei Jahr(en) ist regelmässig im Gesamtpreis für den Erwerb des Anteils enthalten.

Nach Ablauf dieser Dauer steht es im Ermessen jedes Erwerbers, ob er den Grundvertrag verlängern will; dabei stehen ihm verschiedene Optionen im Bereich von einem Jahr bis fünf Jahre offen. Will ein Erwerber diese Vertragsbeziehung vor Ablauf dieser Frist auflösen, so stimmen die Tauschgesellschaften einem solchen Ansinnen in der Praxis zu und erstatten den noch nicht aufgebrauchten Teil der Mitgliedschaft zurück. Der Tauschgrundvertrag ist aber nicht nur kündbar, sondern später auch wieder erneuerbar; Unterbrüche in der Mitgliedschaft sind somit möglich.

Somit *fehlt* es hier am Element der für Time-Sharing üblichen *Langfristigkeit*. Ausserdem sind die *Kosten* relativ *gering*; zur Zeit bewegen sie sich im Rahmen von ca. CHF 150.- bis 200.- pro Jahr.

58 Der *konkrete Tauschvertrag* wird jeweils auf einer ad hoc Basis Zug um Zug geschlossen; er betrifft somit immer eine Einmal-Transaktion. Dabei tritt der Erwerber sein Ferienrecht an die Tauschgesellschaft ab und diese tritt ihm dafür aus ihrem Pool ein anderes ab. Die konkreten Tauschverträge können einige Monate aber auch einige Tage (last minute) vor dem Urlaub abgeschlossen werden.

Die *Kosten* (einmalig) sind auch hier relativ *gering*; zur Zeit liegen sie im Bereich von ca. CHF 190.- bis 215.- (Europa) bzw. CHF 225.- bis 290.- (weltweit) pro Jahr.

59 *Anders als Time-Sharing Verträge* sind die *Tauschverträge* somit *nicht langfristig* und auch *betragsmässig* sehr überschaubar.

60 Den Tauschgesellschaften kommt somit eine *ganz andere Funktion als den Anbietern* zu. Ebenso haben Tauschverträge eine *völlig andere Funktion als die Time-Sharing Verträge*. Dies hat für das Tauschgeschäft erhebliche Konsequenzen:

- a) Der *Widerruf* von *Grundverträgen* ist *kein Thema*, da der Grundvertrag automatisch nicht zustande kommt, wenn der Time-Sharing Vertrag widerrufen oder beendet wird, die Langfristigkeit fehlt und es nur um geringe Beträge geht.
- Der *Widerruf* eines *konkreten Tauschvertrages* ist erst recht *kein Thema*. Bei "last minute" Buchungen (vgl. Rz. 58) würde zudem die Widerrufsfrist erst ablaufen, wenn der Konsument schon in die Ferien gefahren ist
- b) *Anzahlungen* und *Kreditverträge* gibt es in der Praxis *nicht*;
- c) *Informationsbedarf* ist in der Praxis ebenfalls *kaum ein Thema* (vielleicht mit Ausnahme der Funktionsweise eines Tausches selbst), da den Erwerber ja keine Pflichten treffen (kein Zwang zur Erneuerung des Grundvertrages; kein Zwang zum Abschluss eines konkreten Tauschvertrages oder anderweitigen Inanspruchnahme der Dienstleistungen der Tauschgesellschaft). Im übrigen erhält der Erwerber mit dem Abschluss des Grundvertrages von der Tauschgesellschaft die Vertragsbedingungen, den Katalog mit den angeschlossenen Ferienanlagen sowie die Modalitäten für einen konkreten Tausch zugestellt.
- 61 In der Praxis besteht betreffend die Tauschgesellschaften *kein Handlungsbedarf*, konsequenterweise besteht auch *nirgends* eine ähnliche Gesetzgebung wie die vorgeschlagene: Die Time-Sharing Richtlinie erfasst die Tauschgesellschaften *nicht*. Soweit er sichtlich, befasst sich nur ein einziger europäischer Staat überhaupt mit den Tauschgesellschaften. Dies ist Spanien, welches von den Tauschgesellschaften verlangt, dass sie jährlich in einem Zertifikat bestätigen, dass das in Frage stehende Modell weiterhin an die Tauschgesellschaft angeschlossen ist und die Erwerber demnach weiterhin die Leistungen der Tauschgesellschaft in Anspruch nehmen können. Einzelne US-amerikanische Gliedstaaten sehen Regelungen für die Tauschgesellschaften vor, allerdings nur insofern, als die Tauschgesellschaften einige grundsätzliche Informationen über ihr eigenes Tauschprogramm liefern müssen.
- 62 Andererseits ist in vielen Fällen das Bestehen des Anschlusses an eine Tauschgesellschaft geradezu eine *conditio sine qua non* für den Geschäftserfolg des Modells; kurz: ohne Tauschgesellschaft kein klassisches Time-Sharing.
- 63 Es ist deshalb *unerlässlich*, dass sich die Tauschgesellschaften *nicht vom Schweizer Markt zurückziehen*. Das wäre ein schlechter Dienst an den bisherigen Erwerbern (allein die weltweit grösste Tauschgesellschaft Resort Condominium International [RCI] betreut in der Schweiz mehrere Tausend Erwerber) und der Schweizer Time-Sharing Industrie (zumindest für die Anbieter des klassischen Time-Sharings), da sie dann mit stumpfen Waffen kämpfen müssten.
- 64 In der Praxis besteht im übrigen *kein Regelungsbedarf*.
3. Wiederverkaufsgesellschaften (OR Art. 40g Abs. 21it. b)
- 65 Bei den Wiederverkaufsgesellschaften handelt es sich um *Vermittler (Mäkler)*, die kauf- und verkaufswillige Konsumenten zusammenbringen. In der Praxis besteht ein echtes Bedürfnis nach solchen Vermittlungsdienstleistungen, da der Wiederverkauf oft schwierig ist und der Wert eines Anteils nur dann realisiert werden kann, wenn ein Käufer gefunden wird (vgl. auch vorne Rz. 291it. b).
- 66 Die Wiederverkaufsgesellschaften bieten nur *Nebendienstleistungen* zum Time-Sharing an und haben eine ganz *andere Funktion als die Anbieter*. Sie können deshalb *nicht* mit denselben Normen erfasst werden wie die Anbieter.

67 Auch bei den Wiederverkaufsgesellschaften gibt es leider "*schwarze Schafe*": Dabei bestehen die durch sie verursachten Probleme primär darin, dass sie sich im Voraus bezahlen lassen und dann im schlimmsten Fall überhaupt nichts machen und untertauchen oder - in weniger krassen Fällen - bloss mangelhaft arbeiten und deshalb keine potentiellen Käufer finden. Weitere Probleme können darin bestehen, dass die Wiederverkaufsgesellschaften nicht überprüfen, ob der Anteil des Veräusserers (noch) besteht, oder dass sie die aus dem Anteil fließenden Nutzungsrechte selber nutzen, sobald der Anteil bei ihnen zum Wiederverkauf angemeldet ist.

Insofern ist ein *Regelungsbedarf nicht auszuschliessen*. Allerdings ist eine auf die spezifische Funktion der Wiederverkaufsgesellschaften zugeschnittene Regelung zu empfehlen und keine "tel quel" Anwendung der auf die Anbieter zugeschnittenen Normen. Die vorgeschlagene Regelung findet *weder* eine Parallele in der Time-Sharing Richtlinie *noch* in anderen Time-Sharing Gesetzen.

68 Der Wiederverkauf wird im übrigen auch von gewissen *Anbietern* selbst offeriert als zusätzliche Dienstleistung für ihre Erwerber. Ebenso gibt es *Vereinigungen von Erwerbern*, welche sich - im Interesse ihrer Mitglieder und der Erwerber im allgemeinen um Wiederverkäufe bemühen. Für diese Fälle muss sich der Gesetzgeber überlegen, ob und inwiefern er solche Wiederverkaufsaktivitäten regeln will. Die vorgeschlagene Bestimmung (Art. 40g Abs. 2 lit. b) lässt aber offen, wer als "Anbieter für die Veräusserung" gelten soll.

4. Konsumenten (OR Art. 40g Abs. 2 lit. a)

69 Auch diese Bestimmung findet *kein* Pendant in der Time-Sharing Richtlinie der EU. Sie dürfte auf der Welt ebenfalls *einzigartig* sein, richtet sie sich doch nicht auf das Verhältnis zwischen professionellem Anbieter (Gewerbetreibendem) und privatem Konsumenten (Verbraucher), sondern auf das Verhältnis zwischen zwei Konsumenten. Sie steht somit *quer* in der Landschaft.

70 Unklar ist auch, was und insbesondere wessen Schutz sie bezweckt; von Konsumentenschutz kann hier keine Rede sein, da sie Sachverhalte anvisiert, die sich allein *zwischen* Konsumenten abspielen.

71 Die Bestimmung ist auch *inhaltlich* äusserst problematisch. Dies aus verschiedenen Gründen:

72 Zum einen ist *unklar*, welche *Art von Verträgen* sie erfassen will:

a) Verträge, mit welchen ein Anteil veräussert wird? Dabei wäre nebst dem Verkauf auch die Schenkung in der Familie erfasst, was *nicht* beabsichtigt sein dürfte;

*und/oder*

b) Verträge, mit welchen ein konkretes aus dem Anteil fließendes jährliches Ferienrecht überlassen bzw. veräussert wird? Dabei könnte es sich wiederum um entgeltliche oder unentgeltliche (z.B. im Familienkreis) Überlassung handeln (oftmals wird formlos lediglich die Buchungsbestätigung weitergereicht). Auch dies kann sicher *nicht* das Ziel sein.

73 Sodann wird es einem veräussernden Konsumenten (und ebenso einer als Vermittlerin eingeschalteten professionellen Weiterveräusserungsgesellschaft) in der Praxis *unmöglich* sein, die vom Gesetzesentwurf vorgesehenen Infor-

mationsanforderungen (vgl. da zu Rz. 100) zu erfüllen. Der Konsument hat keinen Einfluss auf die Vertragsdokumentation und die Informationsunterlagen. Sollten sich nach seinem Erwerb Änderungen ergeben haben (was angesichts der langen Dauer typischer Time-Sharing Modelle häufig zutrifft), sind selbst seine eigenen, anlässlich seines Erwerbs erhaltenen Unterlagen nicht mehr gesetzeskonform. De facto wird einem Erwerber mit dieser Bestimmung *verunmöglicht, seinen Anteil je zu verkaufen*. Statt sein Problem mit dem Wiederverkauf zu lösen, lässt der Gesetzesentwurf endgültig die "Guillotine" niedersausen!

74 Schliesslich erfasst die Bestimmung *nicht* das wohl heikelste Thema bei der Übertragung von Anteilen von Konsument zu Konsument: Die Frage, ob der Veräussernde allen seinen Pflichten gegenüber dem Anbieter nachgekommen ist und sein Anteil noch umfassend gültig ist.

75 Die Ausdehnung auf Konsument zu Konsument Sachverhalte ist somit unter jedem Titel *abzulehnen*. In der Praxis besteht denn auch *kein Regelungsbedarf*.

5. Erfasste Tätigkeiten (OR Art. 40g Abs. 2)

76 Auch hier wird - entgegen der Zielsetzung (vgl. Rz. 41) - der von der Time-Sharing Richtlinie vorgegebene Rahmen deutlich gesprengt. Dieser umfasst *weder* den *Tausch* von jährlichen Ferienrechten *noch* den *Wiederverkauf* von Anteilen

77 Die gewählte Gesetzgebungstechnik, möglichst viel offen zu lassen, um Flexibilität zu gewinnen, schlägt bei dieser Bestimmung ins Gegenteil um, nämlich in *Rechtsunsicherheit*: Es bleibt *unklar*, welche Arten von Verträgen erfasst werden sollen; denkbar wären z.B.:

a) Betreffend lit. a: Vgl. vorne Rz. 72.

b) Betreffend lit. b:

aa) Die *Veräusserung* des Anteils ist flächendeckend erfasst, doch ist das angemessen, auch wenn es sich um eine Schenkung in der Familie handelt?

bb) Der Tausch und Umtausch eines Anteils soll gemäss dem Erläuterndem Bericht zu Art. 40g auch erfasst sein, doch gibt es solche Geschäfte in der Praxis *nicht*;

cc) Soll der Abschluss eines Grundvertrages mit einer Tauschgesellschaft und/oder der Abschluss eines konkreten Tauschvertrages erfasst sein?

Hier ist Klarheit zu schaffen.

322 Artikel 40h OR / Article 40h CO / Articolo 40h CO

*Gerichte / Tribunaux / Tribunali*

Bger: In redaktioneller Hinsicht sei zur Vermeidung von Missverständnissen eine Bemerkung gestattet. Art. 40h schreibt für Teilnutzungsrechte an Immobilien gemäss Art. 40g die Schriftform vor. Teilnutzungsrechte an Immobilien werden indessen oft sachenrechtlich begründet. In diesen Fällen ist der Kaufvertrag öffentlich zu beurkunden (Art. 216 OR, Art. 657 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 655 Abs. 2 Ziff. 4 ZGB; vgl. auch Ziff. 1.3.1 des Berichts). Es sollte daher ausdrücklich geregelt werden, in welchen Fällen die Schriftform gemäss Art. 40h greift bzw. die öffentliche Beurkundung vorbehalten ist, zumal die öffentliche Beurkundung ebenso und ausgesprochen dem Übereilungsschutz dient (BGE 112 II

330 E. 3a, 118 II 32 E. 3d) wie das in der Vorlage vorgesehene Widerrufsrecht des Konsumenten, womit der Zweck des Konsumentenschutzes bereits erreicht wird.

### *Kantone / Cantons / Cantoni*

AG: Gemäss erläuterndem Bericht (S. 11) soll eine spätere Erhöhung der im Vertrag festgehaltenen Kosten und Nebenkosten möglich sein. Der ausdrückliche Ausschluss von Kosten und Nebenkosten, welche im Vertrag nicht vorgesehen sind, nützt für sich allein zu wenig, wenn die im Vertrag genannten Kosten im weiteren Vertragsverlauf ohne Einschränkungen stark erhöht werden können. Aus diesem Grund könnte die Vorschrift einer Indexierung der Kosten sinnvoll sein, um teure Überraschungen für die Konsumenten auszuschliessen.

In Bezug auf Abs. 4 stellt sich die Frage, ob die Verträge über den Tausch oder die Veräusserung wirklich nur die Angaben nach den Bst. a, l und m (von Abs. 1) sowie den Preis und die Kosten für die angebotenen Leistungen enthalten müssen oder ob eventuell weitere Angaben vorgeschrieben werden sollen. Falls grössere Missbräuche befürchtet werden, sollten zusätzliche Angaben verlangt werden. Als zusätzliche Angabe wäre etwa Art. 40h Abs. 1 lit. b mit dem genauen Inhalt der Teilzeitnutzungsrechte vorstellbar.

BS: Abs. 1: Mietverträge unterliegen bekanntlich keinem Schriftlichkeitserfordernis. Dies führt in der Praxis bei mündlich abgeschlossenen Verträgen immer wieder zu Auslegungs- resp. Beweisschwierigkeiten. Aber auch der Umstand, wonach Dienstleistungen wie Wasser- und Sanitätsanschluss, Heizung und Kehrichtabfuhr, Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten des Anbieters in Mietverträgen in aller Regel nicht sauber aufgelistet sind, führt zu einer Vielzahl von Auseinandersetzungen, die sowohl Schlichtungsstellen wie auch Gerichte immer wieder beschäftigen.

Wenn auch die Anforderungen an Form und Inhalt des Vertrags über Teilzeitnutzungsrechte im vorliegenden Entwurf von Art. 40h sehr detailliert wirken, sind wir überzeugt, dass nur eine solche Detaillierung den Schutzgedanken richtig umzusetzen vermag.

Abs. 3: Erfahrungsgemäss hat der Dienstleistungsnehmer im Streit um den Vertragsinhalt oft Mühe, angebliche Zusagen des Dienstleistungserbringers nachzuweisen. Es wäre deshalb zu begrüssen, wenn die Verträge nach Art. 40g Abs. 1 und Abs. 2 lit. a zwingend auch Angaben nach Art. 40h Abs. 1 lit. e und g enthalten müssten. Auch wenn die Vollständigkeit der Angaben damit nicht sichergestellt werden kann, fördert die Pflicht zur Aufnahme solcher Angaben die Klarheit der vertraglichen Abmachungen und ermuntert insbesondere den Konsumenten darauf zu bestehen, dass die für ihn wesentlichen Zusagen in die Vertragsbestimmungen aufgenommen werden.

Abs. 4: Obwohl sich aus dem Zusammenhang die Notwendigkeit der Schriftform ergibt, empfiehlt sich doch, in Art. 40h Abs. 4 klar festzuhalten, dass auch der Vertrag nach Art. 40g Abs. 2 lit. b nichtig ist, wenn er nicht schriftlich abgeschlossen wird, wie dies in Abs. 3 für Verträge nach Art. 40g Abs. 1 und Abs. 2 lit. a festgehalten ist.

GR: Je nach den in Art. 40g gewählten Kriterien für den Geltungsbereich, müssten diese im Vertrag enthalten sein. Zu den einzelnen Buchstaben:

lit. f: Die Angabe über den Stand der Arbeiten erscheint uns nicht unbedingt erforderlich. Hingegen ist zu bemängeln, dass der Vertrag zwar Bestimmungen über die Garantien, namentlich die Rückzahlung bereits geleisteter Beträge, zu enthalten hat. Allerdings wird nicht gesagt, wie diese Garantien auszusehen haben. Sollen diese über die allgemeinen Regeln der Nichterfüllung hinausgehen (vgl. insb. auch Art. 100 OR), wäre dringend ihr Mindestinhalt zu umschreiben.

lit. g: Besser wäre wohl der Begriff "Infrastruktur" statt "Dienstleistungen".

lit. i: Nicht ohne weiteres einzusehen ist, warum dem Erwerber eines Teilzeitnutzungsrechtes keine neuen Nebenkosten überbürdet werden können bzw. Art und Höhe der Nebenkosten im Vertrag festzulegen sein sollten. Geht man von dem im Mietrecht verwendeten Begriff der "Nebenkosten" aus (vgl. etwa Roger Weber in Basler Kommentar OR I, N. 1 f. zu Art. 257a und N. 1 f. zu Art. 257b), so dürfen nur Kosten verrechnet werden, die auch tatsächlich anfallen und gewissen Kriterien entsprechen, wodurch Art und Höhe der Kosten bestimmt werden. Ist schweizerisches Recht anwendbar, könnte durch einen Verweis auf die mietrechtlichen Bestimmungen erreicht werden, dass der Konsument nicht übermässig belastet wird, auf der anderen Seite jedoch berechnete Interessen des Anbieters berücksichtigt werden.

JU: Les remarques émises concernant la langue du contrat pourraient être intégrées dans cet article.

En ce qui concerne les charges qui peuvent être imputables au consommateur, il serait souhaitable d'exiger du contrat qu'il précise les charges fixes, les charges variables ainsi que les conditions auxquelles une augmentation est admissible. En effet, la question des charges est certainement l'un des points qui est le plus souvent à l'origine de conflits entre le consommateur et le fournisseur.

L'al. 3 ne prévoit pas la nullité du contrat lorsque celui-ci ne contient pas de précisions concernant les éléments mentionnés aux let. c, d et e de l'al. 1. Il s'agit pourtant d'informations primordiales, qui sont d'ailleurs reprises dans l'avant-projet du nouvel art. 3a LCD. Il n'est dès lors pas opportun de les rendre facultatives par le biais de l'al. 3.

LU: Zu Abs. 1 Bst. m: Wir teilen die Ansicht der Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates, dass das Datum und der Ort der Vertragsunterzeichnung mit Blick auf die Umstände des Vertragsschlusses nützliche Angaben sind und dem Datum der Vertragsunterzeichnung u.a. für den Nachweis und die Festlegung des Vertragsendes eine wichtige Funktion zukommt. Es ist daher richtig, dass der Vertrag das Datum und den Ort der Vertragsunterzeichnung enthalten soll. Allerdings erachten wir diese Angaben nicht für derart wichtig, dass deren Fehlen die Nichtigkeit des Vertrags zur Folge haben soll. Wir schlagen daher vor, die Angaben nach Bst. m nicht als zwingend zu bezeichnen. Folglich sind die Absätze 3 und 4 wie folgt zu ändern:

<sup>3</sup> *Verträge nach Artikel 40g Absätze 1 und 2 Buchstabe a sind nichtig, wenn sie nicht schriftlich abgeschlossen werden und nicht die Angaben nach Absatz 1 Buchstaben a, b, f und i-l enthalten. Fehlen Angaben nach Absatz 1 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.*

<sup>4</sup> *Ein Vertrag nach Artikel 40g Absatz 2 Buchstabe b muss die Angaben nach Absatz 1 Buchstaben a, l und m, und alle die Kosten des Tauschs oder der*

*Veräusserung enthalten. Fehlen die Angaben nach Absatz 1 Buchstaben a und I oder die Kosten, so ist er nichtig.*

Zu Abs. 2: Die Konsumentin bzw. der Konsument erhält eine schriftliche und datierte Kopie des Vertrags. Das Wort "Kopie" bedeutet an sich nichts anderes als "Abschrift", weshalb es nicht notwendig ist zu verdeutlichen, dass die schriftliche Kopie schriftlich sein muss. Weshalb die Kopie zusätzlich zu datieren ist, nachdem bereits der Vertrag das Datum der Vertragsunterzeichnung enthalten muss, ist rätselhaft. Wie das Datum der Vertragsunterzeichnung hat auch das Datum der Kopie keinen Einfluss auf die Widerrufsfrist. Diese beginnt erst am Tag, nach dem der Konsument eine schriftliche Kopie des Vertrags erhalten hat (vgl. Art. 40i Abs. 1). Wir schlagen für Abs. 2 deshalb folgende Formulierung vor:

<sup>2</sup> *Der Konsument erhält eine Kopie des Vertrags.*

- NE: Le projet prévoit, en son art. 40h, l'exigence de la forme écrite qualifiée prévue également dans la directive européenne. Il s'agit-là d'une exigence minimale. Or, vu l'importance du contrat qu'est appelé à signer le consommateur, il sied de se demander si la forme authentique ne serait pas plus adéquate, forme qui s'inscrirait de plus dans la systématique du Code des obligations en matière immobilière. En effet, le notaire a pour devoir de renseigner les parties sur la nature et les effets juridiques de l'acte qu'elles veulent faire dresser, sur la portée des obligations qu'elles entendent assumer et sur les dispositions légales à observer. Il a également pour rôle de sauvegarder équitablement les intérêts en cause. Ainsi, de par sa neutralité et sa vision globale du contrat, il est à même de rendre le consommateur attentif sur toutes les particularités du contrat et des conséquences qui peuvent en découler. Le choix de la forme authentique renforcerait encore la protection du consommateur sans pour autant préjudicier l'autre partie au contrat.
- SH: Hinsichtlich Art. 40h Abs. 3 i. V. m. Abs. 1 lit. c und d, wonach bei fehlender Angabe der Vertragsdauer und dem Zeitpunkt der Wirksamkeit nicht Nichtigkeit des Vertrages vorgesehen ist, sondern «so ausgelegt [wird], wie es die Partei, welche die Teilzeitnutzungsrechte erworben hat, nach Treu und Glauben erwarten konnte», erachten wir eine (ohnehin Art. 2 ZGB entsprechende) Auslegungsvorschrift als nicht ratsam und systemfremd, zumal eine fehlende Angabe gar nicht ausgelegt werden kann. Im Übrigen ist nicht einsichtig, weshalb die Vertragsdauer nicht wesentlicher Vertragspunkt sein soll. Diesfalls wäre u. E. wenigstens eine Bestimmung über die Möglichkeit einer (ordentlichen) Kündigung vonnöten, welche im Entwurf indes fehlt (es bliebe nur – gestützt auf die Praxis zu Dauerschuldverhältnissen – die ausserordentliche Kündigung aus wichtigen Gründen).
- SO: Im Grundsatz sind wir mit der qualifizierten Schriftform des Vertrages einverstanden. Unklar ist uns hingegen, wie sich diese Bestimmung zu den Formvorschriften im Zusammenhang mit der Übertragung von Teilzeitnutzungsrechten verhält, die auf sachenrechtlichen Grundlagen beruhen. So können wir uns vorstellen, dass die Übertragung eines Teilzeitnutzungsrechtes z.B. zusammen mit der Übertragung eines Miteigentumsanteiles an einem Grundstück erfolgt. Für letztere ist jedoch gemäss Art. 216 OR öffentliche Beurkundung vorgesehen. Wir gehen davon aus, dass eine solche Kombination zulässig ist; wir würden einen entsprechenden Hinweis im Gesetz dienlich finden.

TI: È secondo noi importante estendere la sanzione prescritta dall'art. 40k anche ai casi di nullità previsti ai cpv. 3 e 4 dell'art. 40h, mediante una completazione della norma.

VD: Enfin, concernant la forme du contrat et comme le relève le rapport (pt 1.3.1), lorsqu'il s'agit de droit d'utilisation de nature réelle, la forme authentique est exigée (art. 216 CO). Nous avons ainsi quelque peine à comprendre en quoi une nouvelle disposition de la partie générale du CO, exigeant la forme écrite, apporte une amélioration par rapport à la copropriété soumise à la forme authentique. Si la doctrine est partagée sur les solutions à adopter sur la manière d'organiser le time-sharing, la copropriété ordinaire sur l'appartement constitué en propriété par étages n'est pas controversé. Au registre foncier, le conservateur sera appelé à ouvrir un feuillet spécial à la période exprimée en quote-part (art. 10a de l'ordonnance fédérale sur le registre foncier), sur un logement constitué en un feuillet d'étages (PPE des art. 712ss CC) qui est lui-même le feuillet spécial d'un autre feuillet de base, la parcelle. Pour de plus amples informations, il peut être intéressant de consulter Amadéo Wermelinger (l'utilisation de l'unité d'étages dans un immeuble en propriété par étage, Thèse Fribourg 1992, p. 168ss).

Cette construction juridique garantit une protection complète de l'acquéreur, généralement étranger, par intervention de l'officier public qui doit veiller au respect de la forme et du contenu du contrat. Elle donne au propriétaire d'étages en multipropriété un titre de copropriété, qui jouit de la foi publique, par son inscription au registre foncier. Enfin son caractère réel permet un contrôle de qualité de l'application de la LFAIE (loi fédérale sur l'acquisition des immeubles par les personnes étrangères) qui soumet le logement de vacances au régime du contingent.

Obs. Piotet (ann. VD): Cette disposition est inapplicable sur de très nombreux points aux immeubles à temps partagé sous forme de copropriété, voire de droits sociaux, particulièrement dans les dispositions suivantes :

#### Lettre b

Dans la copropriété en temps partagé, la division chronologique des usages réels de chaque bénéficiaire, définissant le "contenu précis du droit d'utilisation en temps partagé" dépend du règlement de la copropriété (cf. notamment JAAC 1983, n. 12 p. 52 ss ; P. H. STEINAUER, in RVJ 1991, p. 296). Le règlement se modifie en réalité à la double majorité (art. 647b CC), sauf disposition contraire du règlement (cf. parmi d'autres, P. LIVER, in RJB 1979, p. 250 ss ; A. MEIER-HAYOZ, Commentaire bernois, 1981, n. 37 *ad* 647 CC ; Ch. BRUNNER/J. WICHTERMANN, BaK 2003, n. 23 *ad* 647 CC). L'indication de la période de jouissance n'est ainsi d'aucune utilité pour le consommateur au moment de l'acquisition de sa part, et le contrat d'acquisition n'a lui-même aucun effet dans la répartition interne des périodes de jouissance.

#### Lettre c

La durée du contrat ne peut avoir de rôle à jouer que pour les baux, mais non pour les ventes de parts (40g al. 1). La vente en effet est accomplie avec le transfert, elle n'est pas elle-même un contrat de durée.

Si la durée est entendue dans cette disposition comme la durée de jouissance garantie par la vente, cette garantie n'a alors aucune portée face à la réglementation du droit de la copropriété, où le partage peut être demandé selon

l'art. 650 CC en tout temps, ou passé le délai de l'art. 650 al. 2 CC, faute, pour le time sharing, d'entrer dans l'une des hypothèses de but durable au sens de l'art. 650 al. 1 *in fine* CC.

Dans le cas de la jouissance liée à des droits sociaux, le régime de jouissance partagé peut être modifié, comme les statuts par décision de l'assemblée générale, voire encore par la dissolution de la personne morale, sans que des garanties contractuelles ne puissent s'y opposer.

#### Lettre d

Ce qui a été souligné ci-dessus sous lettre a vaut à plus forte raison pour les indications de la lettre d.

#### Lettre g et h

Ces questions devraient, selon le Projet, être "garanties" impérativement par le contrat (Rapport, p. 11). Or, leur modification dépend en réalité du règlement de la copropriété ou d'autres décisions d'administration prises par l'assemblée générale des copropriétaires, ou, dans le cas d'une société, par l'organe délibérant de la société en cause. Les garanties émanant du contrat ne peuvent alors être opposées à ces décisions majoritaires, où le consommateur acquéreur de la part peut être lui-même minorisé selon la loi. La question ainsi d'une garantie impérative s'avère complètement illusoire dans le domaine des droits réels ou du droit des sociétés.

#### Lettre i

Dans la copropriété à temps partagé, les frais de l'art. 649 CC sont répartis le cas échéant par le règlement ou par d'autres décisions d'administration (art. 647 CC, cf. notamment Ch. BRUNNER/j. WICHTERMANN, BaK, *op. cit.*, n. 13 *ad* 647 CC). La modification du règlement emporte ainsi le cas échéant un changement dans la réglementation des charges d'administration, parfois même en opposition avec les garanties figurant dans le contrat selon l'art. 40h lettre i CO.

#### Lettre j :

Cette garantie est aussi illusoire que les précédentes, pour les mêmes raisons : le contrat d'acquisition de la part ne peut en effet être opposé aux décisions majoritaires de la copropriété ou de la société.

#### Lettre k

Cette possibilité dépend, dans le temps partagé en copropriété ou en société, du règlement de la copropriété ou des statuts de la société. La garantie contractuelle n'a là encore aucun effet sur l'éventualité d'une suppression ou d'une restriction de cette possibilité.

Tous les points relevés dans les lignes qui précèdent touchent ainsi des "garanties" données par le contrat d'acquisition qui doivent être obligatoirement inscrites dans ce texte, sans que pour autant elles puissent être opposées à une modification ultérieure des règles régissant la copropriété ou la société en cause sur les questions objets de la garantie. Certes, si le règlement ou les statuts sont modifiés en défaveur du consommateur, le vendeur ou le bailleur professionnel devraient alors répondre des garanties promises au sens des art. 197 ss CO à raison de la part ou du droit aliéné ; mais cette réglementation des défauts est largement inadaptée (la décision majoritaire pouvant parfaitement

intervenir longtemps après l'échéance des délais de garantie) et surtout, la garantie contractuelle prête lieu à des illusions dans l'esprit du consommateur qui vont certainement nuire à la protection nécessaire que doit mettre en place le législateur fédéral.

#### Art. 40h al. 1

L'art. 40h al. 1 devrait encore expressément réserver la forme authentique pour le transfert des parts de copropriété immobilière en temps partagé (art. 655, 657 CC). L'interprétation de ce texte comme loi spéciale plus récente peut en effet amener à la conclusion inopportune que la forme authentique subit ici une dérogation qui nuirait au demeurant à la protection du consommateur. La copie écrite, datée et signée, de l'alinéa 2 est alors rendue inutile par les règles cantonales relatives à l'acte authentique lui-même ou à l'envoi de copies certifiées conformes de cet acte (expéditions).

VS: L'art. 40h al. 1 let. i prévoit que le contrat est fait en la forme écrite et indique le prix à payer pour le droit d'utilisation en temps partagé, les frais d'utilisation des installations communes ainsi que la nature et le montant des frais accessoires à la charge du consommateur. Cette norme interdit ainsi toute clause de modification qui permettrait au fournisseur de prévoir ultérieurement de nouvelles charges de manière unilatérale. Par contre, l'augmentation du montant des charges et frais accessoires prévus dans le contrat reste possible.

Nous soulevons, dans ce contexte, certains points qui pourraient bien poser problème lors de la mise en œuvre de cette disposition. Il s'agit en effet de se demander sur quelle base les charges ou frais vont être fixés et s'ils pourront varier en fonction de la saison au cours de laquelle le droit d'utilisation est exercé.

Ensuite, en cas d'augmentation du montant des charges et frais, dans quel délai cette augmentation devra-t-elle être notifiée, de quelle manière, à qui et tous les utilisateurs seront-ils concernés? Et en dernier lieu, il convient de se demander si les dispositions relatives au bail à loyer peuvent trouver application en ce qui concerne les charges et frais de ce genre de contrat.

ZH: Die Bestimmungen weisen eine sehr hohe Regelungsdichte auf, sind unübersichtlich und enthalten zudem auch Selbstverständlichkeiten:

Zum genauen Inhalt der Teilzeitnutzungsrechte (lit. b) gehört selbstverständlich auch die Beschreibung der Lage usw. (lit. e), ist doch eine Inhaltsbeschreibung sonst eben nicht genau. Es ist zweifelhaft, ob Bestimmungen, die keine Nichtigkeit nach sich ziehen, überhaupt in den Vorentwurf aufgenommen werden sollen (wie etwa der Hinweis auf die Kehrtafelabfuhr). Auch hier geht der Vorentwurf weit über das hinaus, was etwa die Spezialvorschriften des Miet- und Pachtrechts vorsehen. Unnötig ist der Hinweis in Abs. 3 Satz 2: Es handelt sich dabei um eine Wiederholung des Vertrauensprinzips, welches bei der Vertragsauslegung allgemeine Geltung hat.

Ferner sei der Hinweis erlaubt, dass der Text redaktionell noch zu verbessern ist. Wir regen an, Abs. 1 und 2 entsprechend Abs. 1 KKG zu fassen. Der Artikel weist sodann in Abs. 4 mehrere sprachliche Fehler auf («alle die Kosten»; «Fehlen eine dieser Angaben»).

*Parteien / Partis politiques / Partiti politici*

SP: Al. 3 et 4: Au sens de ces deux alinéas, les contrats relatifs à l'utilisation ou à l'échange / revente d'un droit d'utilisation d'immeuble en temps partagé sont nuls s'ils ne respectent pas certaines des indications fixées en l'art. 40h al. 1. Selon l'avant-projet, n'est pas condition donnant lieu à nullité la description et la situation de l'immeuble et des immeubles sur lesquels porte le droit d'utilisation en temps partagé ainsi que les installations communes à disposition, telle que décrite à l'art. 40h al. 1 let. e.

De notre point de vue, on ne peut sanctionner autrement que par la nullité du contrat l'absence en celui-ci d'une clause aussi fondamentale que celle qui décrit la nature et l'environnement de l'une des deux prestations principales. Il n'est pas admissible qu'un contrat ne contienne pas une telle clause et puisse déployer malgré tous ses effets. On ne voit pas en quoi l'absence de contenu précis du droit d'utilisation pourrait elle donner lieu à nullité du contrat mais pas l'absence de la description de l'objet sur laquelle ce droit porte.

Nous proposons dès lors que les alinéas 3 et 4 de l'art. 40h prévoient que la violation de l'al. 1 let. e du même article entraîne la nullité du contrat.

*Organisationen / Organisations / Organizzazioni*

ASLOCA: Al. 1: Nous sommes favorables à l'obligation de la forme écrite qualifiée.

Al. 1 et 3: Nous sommes d'avis que la sanction de l'absence des indications mentionnées sous let. c, d, e, g et h devrait également avoir pour sanction la nullité, et non seulement l'annulabilité du contrat. Il est important que le consommateur / la consommatrice soit clairement informé, ab initio, des prestations offertes. En effet, si tel n'est pas le cas, la preuve des prestations promises sera particulièrement difficile à apporter pour l'acquéreur. S'en remettre uniquement au principe de la bonne foi n'est à notre avis pas suffisant.

A notre sens, le recours au principe de la bonne fois est ici aussi insuffisant.

Lit. k: « .....les frais liés à ce contrat *et ses perspectives objectives de succès* »

La pratique nous a enseigné qu'il était particulièrement difficile d'échanger ou de revendre un bien immobilier, surtout si ce dernier n'est pas bien situé.

ChVD: Comme CP.

CP: Nous constatons que le nombre de contraintes découlant de cet article est très élevé, et nous nous interrogeons, sur un plan général, sur le degré d'efficacité de l'ensemble de ces exigences (voir nos considérations générales ci-dessus).

Sur le plan rédactionnel, nous proposons, dans un souci de clarification, une adjonction à la litt. j de l'al. 1 :

j. une clause excluant que d'autres frais *que ceux mentionnés expressément dans le contrat* soient mis à la charge du consommateur;

economiesuisse: Die Informationspflichten sind angesichts der Konsequenzen klar und abschliessend festzulegen (unklar sind etwa lit. f, lit. g). Auf unverhältnismässige Auflagen ist zu verzichten (z.B. Höhe der Nebenkosten, betrifft auch Art. 3a UWG, hier sind vielmehr die Berechnungsgrundlagen in genereller Art anzuführen). Lit. j ist schlicht überflüssig.

Die Rechtsfolge der Nichtigkeit bei fehlenden Angaben erscheint uns unangemessen. Vielmehr könnte bei Fehlen bestimmter Angaben die Widerrufsfrist verlängert werden.

FRC: Notre Permanence, ainsi que nos bureaux FRC Conseil, constatent que les contrats sont particulièrement vagues en ce qui concerne les charges. Ces dernières connaissent souvent des augmentations considérables, rendant le contrat très onéreux. Il est donc indispensable que le contrat proposé au consommateur ou à la consommatrice indique le montant des charges, s'il s'agit de charges fixes ou variables et à quelles conditions les charges peuvent augmenter. Nous demandons que la let. i de l'al. 1<sup>er</sup> soit complété afin de tenir compte de ces éléments.

Hapimag: In Abs. 1 wird angeführt, dass die Vertragsurkunde selbst die geforderten Angaben enthalten muss. Dies macht die Verträge sehr umfangreich, schwierig zu handhaben und intransparent, da der Vertrag über mehrere Seiten gehen würde. Ausserdem können die Angaben im Laufe der Zeit der Änderung unterliegen; es müssten dann auch immer die Vertragsformulare insgesamt geändert werden.

Wir schlagen daher vor, dass die geforderten Angaben auch in einer Beilage zum Vertrag enthalten sein dürfen, auf die im Vertrag Bezug genommen wird und die dem Verbraucher bei Vertragsunterzeichnung ausgehändigt werden muss. Diese Handhabung ist unter anderem auch vom deutschen Gesetzgeber (§ 482 BGB) so vorgesehen und wird bei Hapimag so praktiziert (siehe beigeflossene „Basisinformation“ zum Produkt „Hapimag Aktie“).

Der erste Satz könnte daher wie folgt abgeändert werden: „Der Vertrag muss schriftlich abgeschlossen werden. Mit der Vertragsübergabe muss dem Verbraucher ein Dokument übergeben werden, das folgende Angaben enthält:“

Folgende der verlangten Angaben sind unseres Erachtens zu überprüfen:

b) Die Pflicht, den „genauen Inhalt“ der Teilzeitnutzungsrechte mitzuteilen, wird eher Verwirrung stiften, als zur Transparenz beitragen. Der Anbieter könnte einfach die schwer lesbaren Allgemeinen Geschäftsbedingungen abdrucken, die ohnehin Bestandteil des Vertrages sind. Wir schlagen daher vor, den Abschnitt wie folgt umzuformulieren:

“Der wesentliche Inhalt der Teilzeitnutzungsrechte, insbesondere eine Darstellung der den Vertragsparteien aus dem Vertrag erwachsenden Rechte und Pflichten“

f) Die unter diesem Buchstaben geforderten Angaben sind für Anbieter mit mehreren im Bau befindlichen Anlagen sehr schwierig zu erfüllen. Wir empfehlen daher, die Angaben auf solche Teilzeitnutzungsrechte zu beschränken, die sich auf ein bestimmtes Wohngebäude beziehen, wie es auch der deutsche Gesetzgeber getan hat. Bei einem Timesharemodell, das sich auf mehrere Wohngebäude bezieht, ist die Angabe sachlich auch entbehrlich, da ein im Bau befindliches Gebäude ohnehin noch nicht Bestandteil des Timeshare Systems sein kann, da Wohnungen in einem solchen Gebäude noch nicht gebucht werden können.

i) Bei einem Teilzeitnutzungsvertrag haben wir es mit einer langfristigen Geschäftsbeziehung zu tun. Die Art und Höhe der vom Konsumenten zu tragenden Nebenkosten unterliegt daher der Änderung und muss angepasst werden

können. Dies hat die Kommission für Rechtsfragen erkannt, wie sich aus dem Erläuternden Bericht ergibt. Diese Erkenntnis ist aber u.E. bei der Formulierung nicht berücksichtigt worden, wo die Bekanntgabe der „Höhe der Nebenkosten“ verlangt wird. Der EU-Gesetzgeber hat aufgrund dieser Erkenntnis lediglich die Bekanntgabe „der Berechnungsgrundlage der Kosten für die Nutzung der jeweiligen Immobilie und der zusätzlichen Verwaltungskosten verlangt“. Ebenso werden in der deutschen BGB-Informationspflichten-Verordnung unter § 2 Ziffer 9 lediglich die „Berechnungsgrundlagen und geschätzten Beträge, der laufenden Kosten“ verlangt.

Wir empfehlen dringend, die Bestimmung entsprechend anzupassen, damit der Gesetzeswortlaut auch gegebenenfalls von einem Gericht im Sinne der Kommission interpretiert wird, andernfalls der Verkauf von Teilzeitnutzungsrechten, die eine Laufzeit von vielen Jahren haben können, in der Schweiz mit einem Risiko belastet wird.

j) Die Formulierung bedarf der Einschränkung/Klarstellung: „...dass der Konsument für die Nutzung der Immobilie/n mit keinen weiteren Kosten belastet werden darf“.

Abs. 3: Die Regelung, dass Verträge, die bestimmte geforderte Angaben des Abs. 1 nicht enthalten, nichtig sein sollen, ist abzulehnen. Es ist in der Praxis nicht einfach, den Informationspflichten vollumfänglich nachzukommen, insbesondere nicht bei Timesharesystemen, wie das der Hapimag, die aus einer Vielzahl von Ferienimmobilien bestehen und während der langen Nutzungsdauer ständigen Veränderungen unterworfen sind. Es können auch Fehler oder Missverständnisse bei der Darstellung passieren. Die Nichtigkeit des Vertrages wäre eine zu weitgehende Konsequenz, welche Unternehmen der Branche hohen Risiken aussetzt.

Die Bestimmung in der vorgeschlagenen Form könnte dazu führen, dass sich Anbieter von Teilzeitwohnrechten vom Schweizer Markt zurückziehen und dementsprechend auch keine Investitionen in der Schweiz tätigen.

Ein schlauer Konsument, der die Nichtigkeit erkennt, könnte unter Umständen über Jahre lang die Rechte aus dem Teilzeitnutzungsvertrag in Anspruch nimmt, bevor er die Nichtigkeit geltend macht.

Wir raten daher dazu, die Regelung der EU-Richtlinie zu übernehmen, die bei Fehlen bestimmter Angaben das Rücktrittsrechts des Verbrauchers auf 3 Monate und 14 Tage verlängert. Diese Frist sollte dem Verbraucher genügend Zeit geben, die Richtigkeit der Angaben zu überprüfen. In den meisten Fällen wird er in dieser Zeit auch bereits einen ersten Urlaub in Ferienanlagen des Systems verbracht haben.

Unabhängig hiervon sollten natürlich bewusste Falschangaben oder Unterlassungen in der Dokumentation auch nach Ablauf der 6 Monate strafrechtlich und gemäss UWG geahndet werden können.

HEV: Abs. 1 lit. f: Unter Nichtigkeitsfolge für den Fall des Fehlens muss der Vertrag bei noch nicht fertiggestellten Bauten Angaben über den Stand der Arbeiten enthalten. Diese Bestimmung ist äusserst unklar. Welcher Art bzw. wie detailliert müssen diese Angaben sein? Reicht eine Feststellung in der Art, dass der Aushub abgeschlossen, oder der Rohbau fertiggestellt oder das Grundstück erst erschlossen ist? Oder ist eine detaillierte Zustandsbeschreibung erforderlich? Sind Angaben über den Stand der Arbeiten überhaupt dem Schutzzweck

der Norm dienlich? Etwas unbestimmt scheint uns auch die geforderte Fristangabe für die Fertigstellung. Unseres Erachtens wäre es sinnvoller, vom Anbieter die Angabe zu verlangen, dass es sich beim Vertragsgegenstand um eine noch nicht erstellte bzw. fertiggestellte Baute handelt unter Angabe des Termins, ab dem diese bezugsbereit ist.

Unklar ist sodann die Bedeutung der Angabe der Garantie als Gültigkeitserfordernis. Bedeutet dies, dass die Leistung einer wie auch immer gearteten Garantie für die Verbindlichkeit des Vertrags erforderlich ist, oder muss eine vereinbarte Garantie zwingend schriftlich sein, um Gültigkeit zu haben? Soll eine Garantie des Anbieters als zwingend vorgeschrieben werden, müsste die geforderte Mindestgarantiesumme auch definiert werden.

*lit. g:* Für Wasser-, Elektrizitätsanschluss, Heizung und Kehrriktabfuhr etc. ist der Begriff, „Dienstleistungen“ nicht ganz treffend. Wir schlagen vor, diesen durch den Begriff „Infrastruktur“ zu ersetzen.

*lit. i:* Vom Anbieter wird verlangt, die Art und Höhe der vom Konsumenten zu tragenden Nebenkosten in der schriftlichen Vertragsurkunde festzuhalten, wobei das Fehlen dieser Angabe zur Nichtigkeit des Vertrages führt. Im erläuternden Bericht (S. 11) wird hierzu ausgeführt, dass es sich dabei um eine Klausel handelt, mit der jede nachträgliche Änderung der Nebenkosten bzw. die einseitige Einführung neuer Nebenkosten verboten wird. Zulässig sei jedoch die nachträgliche Erhöhung der im Vertrag vorgesehenen Kosten und Nebenkosten.

Ziel der neuen Bestimmungen muss es sein, Missbräuche zu verhindern, dafür ist die vorgeschlagene Regelung wenig sinnvoll. Es entspricht vielmehr einem schützenswerten Interesse des Konsumenten, bei Vertragsabschluss zu wissen, wofür er neben dem Preis bzw. den Kosten für die Nutzung der Einrichtungen noch zusätzlich aufkommen muss. Dabei kann er wohl kaum erwarten, dass sich die bei Vertragsbeginn festgelegten Nebenkosten während der ganzen Vertragsdauer nicht mehr verändern können. So sieht denn auch das geltende Mietrecht vor, dass der Vermieter die ursprünglich vereinbarten Nebenkostenregelung nachträglich – auch einseitig – innerhalb der Grenzen von Treu und Glauben ändern, namentlich neue Nebenkosten einführen kann (z.B. vom Gemeinwesen neu eingeführt Verbrauchergebühren). Diese Möglichkeit ist v.a. in längerfristigen Vertragsverhältnissen von Bedeutung, wenn im Laufe der Zeit neue Nebenkosten anfallen. Zu denken ist auch an Nutzungsrechte über Verträge. Eine analoge Möglichkeit zur Veränderung muss auch im Bereich der Teilzeitnutzungsrechte gelten, etwas anderes lässt sich unter dem Titel des Missbrauchs schutzes nicht rechtfertigen.

Wird auf eine entsprechende Abänderungsmöglichkeit im Bereich der Teilzeitnutzungsrechte verzichtet, so dass der Anbieter für die Dauer des ganzen Vertragsverhältnisses gebunden bleibt, so dürfen keine allzu detaillierten Umschreibungen der einzelnen Nebenkosten gefordert werden. Zum Schutz der Konsumenten ist es ausreichend, wenn im Vertrag eine Definition der generellen *Art* der separat zu zahlenden Nebenkosten enthalten muss. Denkbar ist etwa eine vertragliche Formulierung, wonach der Konsumenten alle *verbrauchsabhängigen Betriebskosten*, wie Wasser-, Energieverbrauch etc. bezahlen muss.

Was die Höhe der Nebenkosten betrifft, so ist die vorgeschlagene Regelung kaum realistisch. Einerseits ist es etwa bei neu erstellten Bauten gar nicht mög-

lich, die Höhe der Nebenkosten im Voraus zu kennen. Andererseits ist deren Höhe nicht fix, sie hängt vom Verbraucherverhalten der Bewohner sowie den äusseren Umständen, namentlich von Preisschwankungen (Energie, Gebühren, Versicherungsprämien, Hauswarts-, Verwaltungsaufwand etc.) ab. Zudem ist es fragwürdig, gesetzlich die Angabe der Kostenhöhe im Vertragsdokument als Gültigkeitserfordernis festzulegen, deren jederzeitige einseitige Abänderbarkeit dagegen lediglich im erläuternden Bericht zu erwähnen. Auf die Verpflichtung der Angabe der Höhe der Nebenkosten soll daher verzichtet werden. Es sei darauf verwiesen, dass die Nebenkostenhöhe auch nach Mietrecht nicht vertraglich festgelegt werden muss. Der Vermieter ist lediglich verpflichtet, die separat zu zahlenden Nebenkosten vertraglich aufzuscheiden (256 a OR), er kann (wenn er will) dafür eine Akontozahlung oder Pauschale verlangen.

*Abs. 3 i.V.m. Abs. 1 lit. M:* Die vorgeschlagene Nichtigkeitsfolge des Vertrages über Teilzeitnutzungsrechte bei fehlender Angabe von Ort und Datum der Vertragsunterzeichnung ist unserer Ansicht nach nicht gerechtfertigt, hat diese Angabe doch keinerlei Bedeutung für die Widerrufsfrist, welche mit der Übergabe der Vertragskopie zu laufen beginnt. Wir beantragen, diese Angabe vom „Nichtigkeitskatalog“ in Abs. 3 zu streichen.

hotelleriesuisse: Im selben Sinn wie Hapimag.

KF: Abs. 1 Bst. h, i und j: Dass die Nebenkosten in den Verträgen festgelegt werden müssen, ist aus unserer Sicht besonders wichtig. Wir erleben in unserem Beratungsalltag immer wieder Fälle, wo dies nicht der Fall ist und die günstige Ferienwoche durch überhöhte Preise für Instandstellung und Nebenkosten zu einer äusserst teuren Angelegenheit wird.

Abs. 1 Bst. k: Wegen der unter Art. 40g Abs. 2 Bst. b gegebenen Erläuterungen, sollten möglichst alle Verträge die Möglichkeit zum Weiterverkauf und zum Tausch enthalten.

KS: Es ist für diese Art Verträge von besonderer Wichtigkeit, dass der Konsument die Sprache, in der der Vertrag verfasst wurde, nicht nur rudimentär beherrscht, sondern ausreichend mächtig ist, um den Vertrag zu verstehen.

STV: Die Detailanforderungen an den Vertrag sind umfangreich, vermutlich schwierig zu handhaben und teilweise intransparent.

Wir fragen uns z.B., ob der „genaue“ Inhalt gemäss Bst. b wirklich zur Verbesserung des Konsumentenschutzes beiträgt. Wäre es nicht geschickter, auf die Rechte und Pflichten der Vertragspartner einzugehen?

Die unter Bst. i erwähnten Angaben dürften kaum alle bereits bei Vertragsabschluss bekannt sein. Gerade im Falle von Nebenkosten ist immer mit Änderungen zu rechnen. Hier müsste vermutlich eher etwas zu den Berechnungsgrundlagen gesagt werden.

Die Angaben unter Bst. j geht sehr weit und sollte aus unserer Sicht auf ihre zwingende Notwendigkeit nochmals überprüft werden. Vermutlich kann es sich nur um Kosten im Zusammenhang mit der Nutzung der Immobilie handeln.

Abs. 3: Diese Regelung erscheint uns einschneidend zu sein, da die Komplexität der Form- und Inhaltsvorschriften sehr hoch und die Gefahr des Missbrauchs vorhanden ist. Wir sehen grundsätzlich nur die Möglichkeit der Erstreckung der Widerrufsfrist auf z.B. drei Monate. In dieser Zeit sollte der Konsument bzw. die Konsumentin in der Lage sein, einen allfälligen Vertragsmangel

zu erkennen. Es kann kaum Ziel des Gesetzgebers sein, den Teilzeitnutzenden auf Jahre hinaus das Recht zuzugestehen, die Nichtigkeit des Vertrags geltend zu machen.

VSGV: Das Schweizerische Zivilrecht kennt einen fundamentalen Unterschied der Erwerbsformen zwischen Mobilien und Grundstücken. Immobilien können in aller Regel nur gestützt auf einen öffentlich beurkundeten Vertrag (Kauf, Tausch) erworben werden, der zudem in ein öffentliches Register, das Grundbuch einzutragen ist. Dieses System hat sich ausserordentlich bewährt und bedarf nicht im Kleinsten einer Abänderung. Im Bereich des direkten Eigentums-erwerbs von Immobilien ist durch die öffentliche Beurkundung damit der Konsumentenschutz voll garantiert; denn unter anderem ist sie gerade deshalb über hunderte von Jahren entwickelt worden! Wir verstehen deshalb überhaupt nicht, weshalb bei Teilnutzungsrechten an Immobilien dieser elementare Unterschied zwischen Mobiliar- und Grundstückverkehr nicht mehr gelten soll und in Art. 40h als Formvorschrift lediglich Schriftlichkeit vorgesehen wird. Soweit OR 216 trotzdem zur Anwendung gelangen soll, sind die neu vorgesehenen Sonder-normen überflüssig und führen im Verhältnis zum übrigen Grundstückverkehr nur zu praktisch schwierigen und kaum überbrückbaren Abgrenzungsproblemen. Wir lehnen deshalb die vorgesehenen Änderungen ab.

Soweit der Erwerb von Teilnutzungsrechten an Immobilien über den Erwerb von Anteilsrechten an der anbietenden Gesellschaft (beispielsweise Aktien, Partizipationsscheine) erfolgen soll, ist die vorgesehene Regelung zudem kaum geeignet, die anstehenden Probleme zu lösen. Wie soll beispielsweise ein „Punktesystem“ (wie es die Hapimag kennt - wobei wir deren Seriösität keinesfalls anzweifeln) vernünftig mit Art 40h in Einklang gebracht werden?

### *Übrige Teilnehmer / Autres Participants / Altri Partecipanti*

Matzinger: Art. 40h kann dem Missbrauch, insbesondere von sogenannten "Leerverkäufen" zweifelhafter Anbieter, nicht genügend entgegen treten.

Ein gewisser weiterer Schutz der Konsumenten wäre dadurch zu erreichen, dass in einem weiteren Buchstaben vorgeschrieben wird, dass der Vertrag erwähnen muss, wie der Anbieter den Nachweis über Besitz und Verfügbarkeit an dem dem Konsumenten gewährten Teilnutzungsrecht erbracht hat.

Weiter sollte in jenen Fällen, in denen der Konsument eine gesellschaftsrechtliche Beteiligung am Anbieter (z.B. Aktie) im Zusammenhang mit dem Teilnutzungsrecht erworben hat, im Vertrag gesagt werden, zu welchen Bedingungen die Gesellschaft die Beteiligung (z.B. Aktien, Genossenschaftsanteilschein) bei Ablauf der Teilnutzung zurückzunehmen hat.

Diese beiden Bestimmungen erhöhten die Sicherheit des Konsumenten, indem sie ihn auf die entsprechend kritischen Punkte des Vertrags und dessen Erfüllung sensibilisiert würde.

ote: Informationspflichten (OR Art. 40h; UWG Art. 3a)

1. Vorvertragliche Informationspflichten (UWG Art. 3a Abs. 1 und 2)

78 Der Erläuternde Bericht (Ziff. 3.2 zu UWG Art. 3a) führt zwei Mal aus, das Schweizer Konsumentenrecht sehe zwei Systeme vor: *Entweder* erfolge die Information des Konsumenten bei Vertragsabschluss durch Übergabe einer schriftlichen Vertragskopie (mit definiertem Minimalinhalt), worauf dann eine

grosszügige Widerrufsfrist laufe, während welcher sich der Konsument Klarheit über die eingegangene Verpflichtung verschaffen kann; *oder* das Schweizer Recht sehe eine vorvertragliche Informationspflicht vor, dann allerdings kein Widerrufsrecht (so beim Pauschalreisegesetz).

- 79 *Systemwidrig* und in einzigartiger *Diskriminierung der Time-Sharing-Branche* verlangt nun der Entwurf beides. Damit wird der Branche eine Pflicht auferlegt, welche die Kosten erhöht, ohne für effektiven Konsumentenschutz zu sorgen. Die vorgeschlagene Regelung geht auch inhaltlich weit über alle bisherigen Regelungen im UWG hinaus (vgl. insb. UWG Art. 3 lit. k - m).
- 80 Ausserdem bestehen auch bezüglich der *Praktikabilität* der vorgesehenen Regelung *starke Bedenken*: Damit ein Anbieter beweisen kann, dass er informiert hat, muss er spezielle schriftliche Broschüren anfertigen und sich unterschriftlich bestätigen lassen, dass der Konsument eine solche erhalten hat. Ein Konsument wird aber keine Unterschrift leisten wollen nur zur Bestätigung, dass er eine Werbe- bzw. Informationsbroschüre erhalten hat. In der Praxis müsste deshalb diese Unterschrift zugleich mit dem Vertragsabschluss eingeholt werden, womit der angestrebte Schutzgedanke zur reinen Makulatur verkäme.
- 81 *Unklar* ist im übrigen der Begriff des "*Anbietens*". Worin besteht eine solche Handlung? Genügt schon eine Werbung in der Zeitung? *Unklar* ist auch, wo die Angaben enthalten sein müssen: schon in der Werbung? Bei beiden Punkten besteht im Rahmen der Rechtssicherheit *Klärungsbedarf*.
- 82 Diese Frage stellt sich besonders für die *Tauschgesellschaften*, da diese in der Erwerbsphase regelmässig nicht selber gegenüber dem Erwerber auftreten. Vielmehr leitet beim Abschluss des Time-Sharing Vertrages der Anbieter das vom Erwerber ausgefüllte Antragsformular für den Abschluss des Grundvertrages mit der Tauschgesellschaft direkt an diese weiter. Diese nimmt den Antrag dann an, wenn der TimeSharing-Vertrag nicht widerrufen wurde. Für diesen ersten Grundvertrag entstehen dem Erwerber keine zusätzlichen Kosten; er bezahlt nichts extra. Es entstehen für ihn auch keine Folgekosten, wenn er keinen Tausch vornimmt: Kann hier von "anbieten" gesprochen werden? Wenn ja, wer bietet an bzw. wer hat zu informieren?
- 83 Der Gesetzgeber hat sich demnach im Rahmen des geltenden Systems zu *entscheiden*, ob er einen minimalen Vertragsinhalt und ein Widerrufsrecht (bevorzugte Variante) oder vorvertragliche Informationspflichten ohne Widerrufsrecht einführen will.
- 84 Die im Einzelnen geforderten Informationen werden hinten (Rz. 85 ff) kommentiert.
- 85 Das Erfordernis der *Schriftform* und der *Übergabe* einer schriftlichen und datierten *Kopie* an den Konsumenten ist nicht zu beanstanden. Dies gilt für die *Anbieter*, die *Tauschgesellschaften* und die *Wiederverkaufsgesellschaften*.
- 86 Es ist hingegen abzulehnen im Verhältnis von *Konsument zu Konsument*.
3. Informationspflichten für Anbieter (OR Art. 40h Abs. 1)
- 87 Fraglich ist vorab, ob das *Vertragsdokument selbst* die geforderten Angaben enthalten muss. Das wäre unpraktikabel und würde die Verträge schwerfällig und unlesbar machen. In der Praxis werden deshalb Beilagen verwendet, die zusammen mit dem Vertrag ein "Packet" bilden. Dies sollte weiterhin möglich sein und der Gesetzeswortlaut ist entsprechend zu präzisieren.

- 88 Als *problemlos* erscheinen die Bestimmungen von Abs. 1 lit. a, d, h, i, k, l, m. Vorbehalten bleiben die Ausführungen in Rz. 92.
- 89 Abs. 1 lit. b verlangt die Angaben des "*genauen Inhalts*" der erworbenen Rechte. Diese Bestimmung ist im Hinblick auf die damit verbundene Rechtsunsicherheit *problematisch*. Was ist der "genaue Inhalt"? Bezieht sich dies auf die Ferienanlage und/oder auf die Rechtsstellung? Wann ist eine Umschreibung nicht mehr genau? Hier besteht Klärungsbedarf.
- Es sollte lediglich eine Darstellung des *wesentlichen* Inhalts mit den *wichtigsten* Rechten und Pflichten verlangt werden; das wäre zugleich übersichtlicher und informativer.
- 90 Abs. 1 lit. f sieht für *nichtfertig gestellte Bauten* im 1. Satzteil eine *wenig praktikable* Lösung vor. So ändert sich der Stand der Arbeiten dauernd, so dass die Vertragsformulare auch dauernd angepasst werden müssten.
- Zudem ist für den Erwerber der Fertigstellungstermin relevant, so dass eine *Beschränkung* auf dessen Angabe angezeigt ist.
- 91 Abs. 1 lit. j ist in ihrer apodiktischen Formulierung unklar: Was bedeutet, dass der Konsument mit *keinen weiteren Kosten* belastet werden darf. Wie z.B. wenn der Konsument zusätzliche Leistungen in Anspruch nimmt (Sportanlagen, Restaurant, Bar, Ausflüge, etc.)? Solche Kosten können nicht gemeint sein.
- Die Bestimmung ist deshalb dahingehend zu *präzisieren*, dass keine neuen Kosten, denen nicht eine neue Leistung gegenübersteht, eingeführt werden dürfen bzw. keine neuen Kosten für die Nutzung der Ferienanlage.
- 92 *Nicht zu erfüllen* sind für Anbieter, die über mehrere Anlagen verfügen (*Objektpools*), die Anforderungen von Abs. 1 lit. e, f, g und i: Hier erfolgen permanente Änderungen (Neuerwerbungen und Veräusserungen von Anlagen; Zumietungen; Renovationen und Verbesserungen der Anlagen), so dass es schlicht unmöglich ist, die Informationen dauernd nachzuführen. Der deutsche Gesetzgeber hat das Problem teilweise erkannt und gewisse Erleichterungen für Objektpools vorgesehen (vgl. die Verordnung über Informations- und Nachweispflichten nach bürgerlichem Recht [BGB-InfoV] § 2 Abs. 1 Ziff. 4 und 5).
- Effektiv muss aber die Problematik der Objektpool nochmals *grundlegend überdacht und sachgerecht geregelt* werden.
- 93 Die Regelung der Time-Sharing Richtlinie betreffend die zu verwendenden *Sprachen* wurde nicht übernommen, was nicht zu beanstanden ist.
4. Informationspflichten für Tauschgesellschaften (OR Art. 40h Abs. 4)
- 94 Die Angaben gemäss lit. a und lit. m bieten in der Praxis *keine Probleme*.
- 95 Die Angaben gemäss lit. l sind *unpraktikabel und praxisfremd*, denn ein besonderes Widerrufsrecht kann und braucht nicht zu bestehen: Da der Grundvertrag zwingend vom Time-Sharing Vertrag abhängt, kommt er automatisch nicht zustande bzw. wird er beendet, wenn der Time-Sharing Vertrag widerrufen wird (vgl. vorne Rz. 60). Für den konkreten Tausch bedarf es keines Widerrufsrechts (vgl. vorne Rz. 60).
- 96 Dass Grundvertrag und konkreter Tauschvertrag etwas *kosten* ist selbstredend. Da die Kosten aber permanent (mindestens jährlich) angepasst werden, ist keine präzise Angabe möglich. Ausserdem ist es möglich, dass eine Tauschgesellschaft ihre Kostenstruktur ändert oder dass die Tauschgesellschaft aus-

gewechselt wird gegen eine mit einer anderen Kostenstruktur, was zur Folge hätte, dass die angegebene Information nicht mehr korrekt wäre. Da andererseits die Erwerber in der Praxis vor der Verlängerung des Grundvertrages bzw. vor dem Abschluss eines konkreten Tauschvertrages über die Kosten informiert werden, drängt sich auch keine zusätzliche Information auf. Im übrigen handelt es sich hier um relativ geringfügige Kosten (vgl. vorne Rz. 56). Somit ist auch dieses Element *praxisfremd* und bringt den Erwerbern nichts.

5. Informationspflichten für Wiederverkaufsgesellschaften (OR Art. 40h Abs. 4)

97 Im Bereich des Wiederverkaufs ist es *unmöglich*, die vom Entwurf geforderten Angaben zu liefern. Vielfach verfügt der Veräusserer nicht über alle Angaben, z.B. bei heute schon bestehenden Modellen; wenn seine Vertragsunterlagen veraltet sind; wenn er nicht mehr darüber verfügt, etc. Letzteres ist häufig der Fall. Sobald nämlich ein Objekt "ausverkauft" ist, werden die Verkaufsunterlagen weggeräumt und nie aufdatiert. Einmal mehr darf nicht vergessen werden, dass Time-Sharing ein langfristiges Produkt ist, das sich über Jahrzehnte erstrecken kann.

98 Was aber schon den Anbietern im Verlaufe der Zeit nicht möglich ist, kann selbst ein professioneller Wiederverkäufer nicht bewerkstelligen. Im übrigen haben sie oft keinen Zugriff auf die Unterlagen der Anbieter und selber herstellen ist viel zu teuer und auch inhaltlich praktisch unmöglich.

99 Das vorgesehene Erfordernis würde also *keinen Schutz* bewirken, sondern im Gegenteil Wiederverkäufe verunmöglichen, was *nicht* im Interesse der Konsumenten ist.

6. Informationspflichten im Verhältnis zwischen Konsumenten (OR Art. 40h Abs. 1 - 3)

100 Was soeben für die Wiederverkaufsgesellschaften ausgeführt wurde, gilt erst recht für Geschäfte unter Konsumenten.

1.1. Für die Time-Sharing Verträge

113 Der Entwurf sieht als Konsequenz des Verstosses gegen Informationspflichten eine *zeitliche unlimitierte Nichtigkeit* vor. Diese meines Wissens weltweit einzigartige - und einmal mehr die Time-Sharing Branche diskriminierende - Sanktion wäre völlig *unverhältnismässig* (z.B. bei lit. k), extrem *formalistisch* (so bei lit. m), und ein krasser *Verstoss gegen* das Gebot der *Rechtsunsicherheit* (so z.B. lit. b und lit. f).

114 Der Gesetzgeber darf nicht vergessen, dass die Time-Sharing Verträge auf sehr grosse Dauer angelegt sind. Es muss also für ein langfristiges Rechtsverhältnis Rechtssicherheit herrschen. Eine Rückabwicklung nach einigen Jahren ist faktisch unmöglich.

115 Es kommt hinzu, dass die Erfüllung der gesetzlichen Kriterien (zumindest so wie sie bis anhin formuliert sind) schwierig ist und dass diesbezüglich für eine erhebliche Zeit *Unsicherheiten* bestehen werden.

116 Zudem öffnet eine solche Bestimmung den Konsumenten massive *Missbrauchsmöglichkeiten*.

117 Eine solche Vorschrift käme wohl einem *Todesstoss für die Industrie in der Schweiz* gleich. In der Schweiz würde für dieses touristische Produkt nicht mehr investiert und Konsumenten könnten dieses Produkt nicht mehr erwerben.

- 118 Die vorgeschlagene Regelung weicht im übrigen erheblich von der Vorgabe der TimeSharing Richtlinie der EU ab. Diese sieht nämlich die Verlängerung des Widerrufsrechts um eine gewisse Zeit (abgestuft nach der nicht erteilten Information) vor, was eine praktikable und angemessene Lösung ist. Hier besteht zwingend *Handlungsbedarf*
- 1.2. Für die Verträge der Tausch- und Wiederverkaufsgesellschaften sowie im Verhältnis Konsument zu Konsument
- 119 Bei *Tauschgesellschaften* hätte die Sanktion der Nichtigkeit zur Folge, dass diese bei einem last minute Tausch möglicherweise erst erkannt würde, wenn die Transaktion (konkreter Tausch) bereits fertig abgewickelt ist. Allein dies zeigt, dass die Nichtigkeit nicht die richtige Konsequenz sein kann. So etwas ist auch nicht bei den verwandten Pauschalreisen vorgesehen.
- Aber auch in Bezug auf die Grundverträge ist die Nichtigkeit keine angemessene Folge, da diese in der Praxis bei Schwierigkeiten ex nunc aufgelöst und pro rata temporis abgerechnet werden.
- 120 Betreffend *Wiederverkaufsgesellschaften* gilt vorab, dass diese den Anforderungen des Entwurfes auf keinen Fall nachkommen können (Rz. 97 f.). Somit müssen zuerst die effektiven Pflichten definiert werden (falls überhaupt), bevor über die Sanktionen für deren Verletzung diskutiert werden kann.
- 121 Dies gilt auch für die *Verhältnisse zwischen Konsumenten*. Im übrigen wäre die Nichtigkeit eine krasse Benachteiligung des veräussernden Konsumenten zu Gunsten des erwerbenden Konsumenten.

323 Artikel 40i OR / Article 40i CO / Articolo 40i CO

*Kantone / Cantons / Cantoni*

BS: Ein Bedürfnis nach einem Widerrufsrecht bei Verträgen, die komplex sind und weitreichende Folgen haben, ist zweifellos vorhanden. So wird in der Praxis immer wieder die Erfahrung gemacht, dass Mieter von der irrigen Annahme ausgehen, Mietverträge könnten innerhalb einer bestimmten Frist einseitig widerrufen werden.

Da bei Verträgen über Teilzeitnutzungsrechte keine Kündigungsmöglichkeit besteht und solche Verträge zudem finanziell oft weitreichende Konsequenzen haben, begrüssen wir die in Art. 40i festgelegte Möglichkeit eines Widerrufs des Antrags zum Vertragsabschluss oder der Annahmeerklärung. Wir meinen auch, dass sich eine Frist von 14 Tagen gemäss den Ausführungen der Kommission (Bericht S. 13) rechtfertigen lässt.

LU: Was den Ausdruck "schriftliche Kopie" betrifft, verweisen wir auf die Bemerkungen zu Art. 40h Abs. 2. Unseres Erachtens genügt das Wort "Kopie".

SO: Das vorgesehene Widerrufsrecht beträgt 14 Tage, während das Widerrufsrecht in Art. 40e OR (Haustürgeschäft) und Art. 16 KKG (Konsumkredit) 7 Tage bzw. in Art. 226 c OR (Abzahlungsvertrag) 5 Tage beträgt. Eine einheitliche Widerrufsfrist für alle diese Geschäftsarten wäre u.E. notwendig. Die Begründung der Kommission für ein 14 tägiges Widerrufsrecht ist allerdings einleuchtend.

TI: Pertinente appare la regolamentazione prevista in tema di facoltà di revoca del contratto e le sue conseguenze dal profilo giuridico (art. 40i).

VD: Obs. Piotet (ann. VD): L'art. 40f CO laisse ouvertes certaines questions ensuite de révocation, notamment celles de la détérioration du bien pendant la période de jouissance de son contrat. Il convient alors d'en revenir aux principes généraux, particulièrement aux art. 938 ss CC (cf. pour l'art. 16 LCC, D. PIOTET, L'intégration de la nouvelle LCC dans le système général du droit privé et public, "La nouvelle LCC", Lausanne 2002, p. 85). Il convient cependant de rappeler que l'utilisateur de bonne foi sans contrat valable doit être traité selon son droit putatif. Celui qui est locataire à temps partagé et qui endommage les lieux doit être tenu à indemnisation, au même titre que s'il avait un contrat valable pour le temps partagé. Dans ce sens, la dernière phrase de l'alinéa 3 de l'article 40i CO devrait être modifiée.

ZG: Am geltenden Recht bemängelt der Kommissionsbericht, es trage der Tatsache nicht Rechnung, dass ein Vertrag über den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten für den Erwerber weitreichende finanzielle Konsequenzen haben könne und es für ihn unter Umständen schwierig sei, sich vor Vertragsabschluss ein genaueres Bild über den Sachverhalt und die Rechtslage zu verschaffen. Dem halten wir entgegen, dass beim Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an Grundstücken auf sachenrechtlicher Grundlage das Formerfordernis der öffentlichen Beurkundung den Konsumenten vor übereilem Handeln schützt (z.B. Gemeinschaftliches Eigentum, Nutzniessung, Wohnrecht). Soweit der Erwerb auf sachenrechtlicher Basis erfolgt, macht ein Widerrufsrecht unseres Erachtens wenig Sinn. Der Übereilungsschutz wird hier durch das Formerfordernis der öffentlichen Beurkundung gewährleistet.

Etwas anders verhält es sich, wenn der Erwerb eines Teilzeitnutzungsrechts auf (miet-) vertraglicher oder auf gesellschaftsrechtlicher Grundlage basiert. Hier wird der angestrebte Schutz gemäss VE erreicht einerseits durch die Art. 40h und 40j, welche zwecks Information der Konsumenten die inhaltlichen Anforderungen an den Vertrag zwingend vorschreiben, so dass die Interessierten in voller Kenntnis der Sachlage entscheiden können, ob sie einen Vertrag dieser Art eingehen wollen. Andererseits ermöglicht das in Art. 40i vorgesehene Widerrufsrecht den Konsumenten, sich innert 14 Tagen von den eingegangenen Verpflichtungen wieder zu befreien. Im Kommissionsbericht wird die im Vergleich zur 10-tägigen Frist gemäss der einschlägigen EU Richtlinie 94/47/EG längere Widerrufsfrist von 14 Tagen damit begründet, dass der Konsument den Vertrag häufig während der Ferien abschliesse und denselben erst nach den Ferien näher überprüfe. Diese Aussage dürfte beim Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an ausländischen Grundstücken zutreffen. Gerade in diesen Fällen ist es aber fraglich, ob eine Widerrufsfrist von 14 Tagen ausreicht. Dies umso mehr als der Konsument gemäss dem VE keinen Anspruch darauf hat, dass der Vertrag in einer ihm verständlichen Sprache verfasst wird. Wir halten dafür, dass die gleichen Fristen wie in der EU-Richtlinie angewandt werden, d.h. eine 10-tägige Frist für den Vertragsrücktritt, wobei diese während höchstens drei Monaten still steht, wenn der Veräusserer seinen vertraglichen Informationspflichten nicht nachgekommen ist.

ZH: Wir regen an, die Formulierung der Abs. 1 und 2 entsprechend Art. 16 KKG zu fassen.

*Parteien / Partis politiques / Partiti politici*

PCS: Nous estimons que le droit de révocation est un instrument essentiel. Nous approuvons donc sans réserve le délai de réflexion de 14 jours.

*Organisationen / Organisations / Organizzazioni*

ChVD: Comme CP.

CP: En soi, le droit de révocation est une institution qui est exorbitante du droit commun. Si l'on peut à la rigueur la concevoir dans des situations particulières dans lesquelles un consommateur est mis sous pression, il faut bien admettre qu'une telle pression n'existe pas dans le domaine de l'acquisition de droits d'utilisation d'immeubles en temps partagé. Si la Confédération persiste toutefois à introduire un droit de révocation, il convient de l'aménager avec davantage de souplesse que ce qui est prévu dans l'avant-projet, et cela à trois égards.

- Premièrement, le délai de révocation prévu par la directive européenne est de dix jours. Le délai de révocation prévu à l'art. 40e en relation avec les contrats portant sur des choses mobilières ou des services destinés à un usage personnel ou familial du client est de sept jours. L'art. 16 de la loi fédérale sur le crédit à la consommation prévoit, quant à elle, également un délai de révocation de sept jours. Or, le délai proposé à l'art. 40i de l'avant-projet est de quatorze jours. Nous ne comprenons à vrai dire pas très bien les motifs qui conduisent la Commission des affaires juridiques du Conseil national à fixer un délai aussi long. Le principal argument développé dans le commentaire, à savoir que le consommateur conclut souvent le contrat pendant ses vacances et que ce n'est qu'au retour qu'il se penche sur l'engagement qu'il a pris, est dépourvu de pertinence. Cet argument suppose en effet que la durée moyenne des vacances des acquéreurs des droits d'utilisation d'immeubles en temps partagé est de deux semaines, et que l'acquisition a lieu au début des vacances. Une telle supposition ne repose, à notre connaissance, sur aucune donnée statistique... Nous proposons que le délai de révocation soit de sept jours.
- Deuxièmement, la directive européenne prévoit que le délai de révocation commence à courir, en règle générale, dès la signature du contrat. L'avant-projet diffère de la directive dans la mesure où il prévoit que le délai commence à courir au moment de la remise d'une copie écrite du contrat. Il n'y a pas de raison de prévoir une réglementation fédérale plus restrictive sous l'angle de la liberté contractuelle que la directive européenne. Concrètement, nous proposons que la Confédération s'inspire de l'art. 40e CO en relation avec les contrats portant sur des choses mobilières ou des services destinés à un usage personnel ou familial, lequel prévoit que le délai de révocation commence à courir au moment où le consommateur a accepté le contrat et qu'il a eu connaissance des éléments obligatoires de son contenu.
- Troisièmement, la directive européenne prévoit que le consommateur qui révoque le contrat ne doit rembourser au fournisseur que les frais rendus nécessaires par la conclusion du contrat. L'avant-projet exclut expressément un tel remboursement. Considérant que la plupart des fournisseurs de droits d'utilisation d'immeubles en temps partagé sont honnêtes, nous proposons, contrairement à ce qui est prévu dans l'avant-projet, que ceux-ci bénéficient

d'un remboursement des frais occasionnés par la conclusion du contrat en cas d'exercice par un consommateur de son droit de révocation. A titre subsidiaire, sur le plan rédactionnel, nous relevons que la seconde phrase de l'al. 3 est formulée avec lourdeur et maladresse.

economiesuisse: Die Widerrufsfrist ist mit den Bestimmungen zu den Haustürgeschäften abzustimmen.

FRC: La FRC estime que le droit de révocation est un instrument essentiel de la protection des consommateurs et des consommatrices. Cela se justifie notamment par la complexité de l'affaire et par les méthodes de vente utilisées. Enfin, il n'est pas rare que le consommateur ou la consommatrice conclue le contrat pendant ses vacances et qu'il se penche sur l'engagement pris seulement au moment du retour. Nous approuvons donc le délai de 14 jours.

La FRC demande que l'al. 3 précise que le fournisseur ne peut pas retenir des frais administratifs ou de dossier en cas de révocation du contrat. A l'heure actuelle, nous constatons que les vendeurs retiennent, en cas de révocation du contrat, des frais de dossiers de l'ordre de 500 à 600 francs. La réglementation proposée doit mettre fin à cette pratique.

FRI: Il convient de traiter les cas soumis au droit de révocation avec circonspection et de ne réserver le champ d'application qu'aux cas où les consommateurs sont réellement mis sous pression. Est-ce le cas en matière de time-sharing ? Les dispositions du CO relatives aux vices de la volonté (dol, erreur, lésion) sont-elles suffisantes pour protéger les consommateurs ?

Bien que répondant affirmativement à cette seconde question, nous souhaitons amender, sur deux points, le droit de révocation tel que proposé à l'art. 40i. Nous ne voyons aucune justification à s'éloigner du délai de sept jours prévu à l'art. 40e CO ainsi que dans la législation sur le crédit à la consommation qui, en l'occurrence, nous paraît suffisant.

Nous pensons également qu'il n'y a pas de raisons spécifiques de s'opposer à la solution retenue pour l'Union européenne, s'agissant de la naissance du délai de révocation. La signature du contrat contenant les éléments figurant à l'art. 40h nous paraît constituer une meilleure solution que la remise d'une copie écrite du contrat au sens de l'art. 40i al. 1.

En matière de remboursement des frais générés par la conclusion du contrat (art. 40i al. 3), nous privilégions là encore la solution européenne. Il nous paraît en effet équitable de prévoir le remboursement de tels frais par le consommateur faisant valoir son droit à la révocation.

HEV: Die Einführung eines einseitigen Widerrufsrechtes zugunsten einer Partei stellt einen massiven Eingriff in die Vertragsfreiheit dar. Unser Geschäftsleben basiert darauf, dass die Parteien nach Treu und Glauben auf die Verbindlichkeit ihrer gegenseitigen Abmachungen vertrauen dürfen. Dies muss umso mehr gelten, wo es sich um Verträge handelt, für deren Zustandekommen strenge formelle Anforderungen bestehen – wie dies nun bei Verträgen über Immobilien-Teilzeitnutzungsrechte der Fall ist. Unseres Erachtens kann der nur in Einzelfällen bestehenden Missbrauchsgefahr mit der Unterstellung der Verträge über Immobilien-Teilzeitnutzungsrechte bei weitem genüge getan werden. Die zusätzliche Einführung eines einseitigen Widerrufsrechtes ist dagegen unverhältnismässig. Wir beantragen in diesem Sinne von der Einführung eines Wi-

derrufsrechtes abzusehen und den vorgeschlagenen Art. 40i ersatzlos zu streichen.

Aus dem begleitenden Bericht gehen keinerlei stichhaltige Gründe für das Festlegen einer Widerrufsfrist von *14 Tagen* hervor. Vielmehr wird gemäss erläuterndem Bericht mit der Vorlage eine Angleichung des schweizerischen Rechts ans EU-Recht angestrebt. In der EU-Richtlinie ist jedoch eine *10-tägige* Frist für den Rücktritt vom Vertrag festgelegt. Die vorgeschlagenen Konsumentenschutz-Regeln werden im OR den Konsumentenschutzvorschriften zu den Haustürgeschäften angegliedert, was durchaus sinnvoll ist. Auch die Regeln zu den Haustürgeschäften sehen ein Widerrufsrecht vor, und zwar innerhalb von *7 Tagen*. Eine Angleichung an diese bereits bestehende Konsumentenschutzregelung im OR scheint sinnvoll, namentlich unter dem Aspekt der Rechtssicherheit. (Es gibt auch so noch genügend divergierende Fristen im Schweizerischen Recht). Es gilt zudem zu bedenken, dass die Widerrufsfrist ohnehin erst ab Erhalt des schriftlichen Vertragsdokumentes beginnt. Eine 7-tägige Prüfungsfrist ab diesem Zeitpunkt lässt dem Konsumenten genügend Zeit zur Prüfung des Vertrags, um eine allfällig Übervorteilung festzustellen. Aus diesem Grunde beantragen wir das Widerrufsrecht auf 7 Tage (statt wie vorgeschlagen auf 14 Tage) zu befristen. Eventualiter beantragen wir, die 10-tägigen Frist gemäss der EU-Richtlinie zu übernehmen.

USPI: Nous ne sommes pas favorables par principe à l'existence d'un droit de révocation. Il s'agit d'une institution qui est exorbitante du droit commun, ce dernier prévoyant des règles générales que nous considérons comme suffisantes pour remédier aux vices de la volonté (erreur, dol, lésion, etc.). Nous nous opposons dès lors tant à l'art. 40i qu'à l'art. 40k.

A titre subsidiaire, nous faisons remarquer que le délai de révocation prévu n'est identique ni à la directive européenne, ni à celui de l'art. 40<sup>e</sup> CO. Ce dernier, comme d'ailleurs la loi fédérale sur le crédit à la consommation, prévoit un délai de révocation de 7 jours ; cela est suffisant.

Nous relevons aussi que le projet diffère de la directive européenne en prévoyant que le délai de révocation commence à courir avec la remise d'une copie écrite du contrat. Nous considérons qu'il faut en rester à la réglementation proposée par la directive et faire partir le délai dès la signature de celui-ci.

Enfin, nous estimons qu'il est inique de ne pas prévoir le remboursement des frais occasionnés par la conclusion du contrat en cas d'exercice par le consommateur de son droit de révocation. Cela est non seulement contraire à la directive de l'UE, mais cela constitue aussi un privilège qu'il n'est pas logique d'octroyer à celui qui est déjà au bénéfice d'une réglementation très favorable.

#### *Übrige Teilnehmer / Autres participants / Altri partecipanti*

ote: 101 Für die *Anbieter* ist ein Widerrufsrecht *nicht zu beanstanden*. Es ist einfach in der Handhabung und gewährt effektiven Schutz. Die OTE propagiert ebenfalls eine Widerrufsfrist von 15 Kalendertagen und zusätzlich, dass das Widerrufsrecht graphisch separat hervorgehoben wird, z.B. durch eine Box und eine separate Unterschrift darin. Damit wird ein optimaler Schutz erreicht und es wäre zu überlegen, ob der Schweizer Gesetzgeber dieses System nicht übernehmen will.

102 Für *Tauschgesellschaften* hingegen macht das Widerrufsrecht absolut *keinen* Sinn (vgl. dazu Rz. 60 lit. a).

103 Dasselbe gilt für die *Wiederverkaufsgesellschaften* und die *veräussernden Konsumenten*.

324 Artikel 40j OR / Article 40j CO / Articolo 40j CO

#### *Kantone / Cantons / Cantoni*

BE: Diese Bestimmung erklärt nach ihrem Wortlaut jegliche Vereinbarung über Anzahlungen an Preis und Kosten für nichtig. Gemäss den Erläuterungen sind jedoch nur Anzahlungen gemeint, welche vor Ausübung des Widerrufsrechts (Art. 40i) geleistet werden müssten. Der Gesetzestext schießt also über das Ziel hinaus und ist entsprechend den Erläuterungen anzupassen.

BS: Vor dem Abschluss von Mietverträgen werden oft Anzahlungen verlangt, die sehr hoch sein können und in den Fällen, in denen das Mietverhältnis nicht zustande kommt, nur sehr schwer wieder einzubringen sind. Die klare Regelung, wie sie Art. 40j statuiert, wonach Vereinbarungen nichtig sind, bei welchen der Konsument Anzahlungen an Preis oder Kosten leisten muss, erscheint uns daher angezeigt.

ZH: Entgegen der Richtlinie 94/47/EG fehlt der Hinweis, dass vor Ablauf der Widerrufsfrist keine Anzahlungen geleistet werden dürfen. Art. 40j ist entsprechend zu ergänzen. Es ist nicht nachzuvollziehen, weshalb Anzahlungen ohne Einschränkung nichtig sein sollten.

#### *Organisationen / Organisations / Organizzazioni*

Hapimag: Klargestellt werden muss, dass – ausser bei Verträgen über die Veräusserung von Teilzeitnutzungsrechten mit gewerblichen Vermittlern gemäss Art. 40g Abs. 2 Bst. b – das Zahlungsverbot nur während der Widerrufsfrist gemäss Art. 40i gilt; d.h. natürlich sollten Verträge vorsehen können, dass nach Ablauf der Widerrufsfrist eine Anzahlung zu leisten ist, wobei der verbleibende Kaufpreis in Raten gezahlt werden kann.

Einer Klarstellung bedarf die immer wieder diskutierte Frage, ob Anzahlungen an Drittpersonen gestattet sein sollen (z.B. in Deutschland zulässig). Wir empfehlen, solche Drittzahlungen zuzulassen, wenn sie an einen Treuhänder oder an ein lizenziertes Kreditinstitut im Inland erfolgen.

hotelleriesuisse: Wie Hapimag.

STV: Aus unserer Sicht ist das absolute Zahlungsverbot ein unverhältnismässiger Eingriff in die Vertragsfreiheit. Wir verstehen jedoch die Argumentation und beantragen deshalb, dieses Verbot auf die Widerrufsfrist zu beschränken, allenfalls unter Einbezug der zusätzlich beantragten Frist gemäss Art. 40h Abs. 3.

#### *Übrige Teilnehmer / Autres participants / Altri partecipanti*

ote: 104 Diese Bestimmung weist noch ein gesetzgeberisches Versehen auf, denn es wurde vergessen zu bestimmen, dass Vereinbarungen über eine Anzahlung *nur bis zum Ablauf der Widerrufsfrist* ungültig sind. Danach sollen sie unbeschränkt zulässig sein. Dies ist zu korrigieren; ebenso in der vorgesehenen UWG Bestimmung.

- 105 Beim Anzahlungsverbot handelt es sich um eine sehr einschneidende - einmal mehr Time-Sharing *diskriminierende* - Massnahme, welche die Vertriebskosten erhöht, das Produkt verteuert und somit die Wettbewerbsfähigkeit der Industrie im Vergleich mit anderen Ferien- und Tourismusprodukten schwächt.
- 106 Diese Massnahme war schon auf europäischer Ebene *sehr umstritten* und wurde in den Mitgliedstaaten unterschiedlich umgesetzt. Während die einen ein "absolutes" Anzahlungsverbot vorsehen, lassen andere Anzahlungen an eine unabhängige Drittperson (z.B. Notar, Rechtsanwalt oder Treuhänder) ohne weiteres zu. Dieses Modell hat in der Praxis auch zu keinerlei Schwierigkeiten geführt.
- 107 Die OTE propagiert deshalb - in Übereinstimmung mit der Praxis in diversen Mitgliedstaaten der EU sowie den USA - das Leisten einer *Anzahlung an eine unabhängige Drittperson* (z.B. Notar, Rechtsanwalt oder Treuhänder) zuzulassen. Der Gesetzgeber wird gebeten, diese Alternative zu überprüfen.
- 108 Für die *Tauschgesellschaften* stellt sich die Frage nach einer Vorauszahlung in der Praxis nicht (vgl. vorne Rz. 56); Vorauszahlungen werden denn auch nicht genommen. Diese vorgesehene Regelung hat deshalb zu *entfallen*.
- 109 Bei *Wiederverkaufsgesellschaften* besteht das Problem bei den "schwarzen Schafen" nicht darin, dass sie eine Anzahlung verlangen, sondern die Vorauszahlung des gesamten Preises und sie dann keine (genügende) Leistung erbringen (vgl. Rz. 67).
- Die OTE propagiert deshalb primär, dass grundsätzlich überhaupt *keine Zahlungen* entgegen genommen werden, *bevor* die ganze Transaktion abgewickelt ist (vgl. OTE Code of Ethics, Ziff. 3.1).
- 110 Für das Geschäft *zwischen zwei Konsumenten* sollten auch hier keine Regeln aufgestellt werden.

325 Artikel 40k OR / Article 40k CO / Articolo 40k CO

#### *Kantone / Cantons / Cantoni*

BE: Erfasst von Abs. 1 werden nur Kreditverträge mit Dritten, nicht solche mit dem Unternehmer. Gemäss den Erläuterungen bleiben Kreditverträge mit dem Unternehmer „formell gültig“, werden aber „gegenstandslos“. Gemeint ist damit wohl, dass der Vertrag nach wie vor gültig ist, niemand jedoch dessen Vollzug durchsetzen will. Diese unerwünschte hinkende Situation kann vermieden werden, wenn die Anwendung von Art. 40k auf Kreditverträge mit dem Unternehmer ausgedehnt wird.

Aus Gründen der besseren Transparenz und Lesbarkeit des Gesetzes sollte in Abs. 2 statt des Hinweises auf Art. 16 Abs. 3 Satz 1 KKG die positive Umschreibung gewählt werden, dass der Konsument für Summen, die er vor Ablauf der Widerrufsfrist erhalten hat, keine Zinsen zu bezahlen hat.

BS: Die Bestimmung sieht vor, dass der Widerruf des Vertrags über den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien einen allfälligen mit einem Dritten zur Finanzierung des Erwerbs abgeschlossenen Kreditvertrag auflöst. Voraussetzung ist jedoch, dass der Kreditvertrag auf der Grundlage einer Vereinbarung zwischen dem Anbieter und dem Dritten über die Finanzierung des Erwerbs der Teilzeitnutzungsrechte geschlossen wurde. Erfahrungsgemäss dürfte dem Kon-

sumenten der Nachweis einer solchen Vereinbarung nicht leicht fallen. Es fragt sich deshalb, ob es nicht genügen sollte, wenn der Kreditgeber wusste oder hätte wissen müssen, dass der Kredit dem Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien dient.

JU: Malgré les indications contenues dans le rapport, le Gouvernement jurassien estime qu'il serait plus clair et plus efficace de prévoir dans l'art. 40k que la révocation du contrat concernant le droit d'utilisation d'immeubles en temps partagé entraîne, également de manière automatique, l'annulation d'un contrat de crédit conclu avec le fournisseur lui-même.

VS: Il est indispensable que la révocation du contrat relatif à l'acquisition d'un droit d'utilisation d'immeubles en temps partagé annule automatiquement tout contrat de crédit que le consommateur ou la consommatrice a passé pour financer l'acquisition de ce droit, indépendamment de la personne qui finance ce crédit (fournisseur ou tiers). Nous souhaiterions ainsi que cet article soit adapté dans ce sens.

#### *Parteien / Partis politiques / Partiti politici*

PCS: Il est indispensable que la révocation du contrat relatif à l'acquisition d'un droit d'utilisation d'immeubles en temps partagé annule automatiquement tout contrat de crédit que le contractant a passé pour financer l'acquisition de ce droit.

L'art. 40k doit être complété dans le sens de l'art. 7 de la directive européenne applicable à la matière.

#### *Organisationen / Organisations / Organizzazioni*

ACSI: Chiediamo che l'articolo 40k sia completato aggiungendo che il contratto di credito sia annullato non solo in caso di revoca ma anche in caso di nullità ai sensi dell'art. 40h cpv. 3 e 4.

EK: La Commission demande que l'art. 40k soit complété en ce sens que le contrat de crédit soit annulé non seulement en cas de révocation, mais aussi en cas de nullité au sens de l'art. 40h al. 3 et 4.

FRC: Pour la FRC, il est indispensable que la révocation du contrat relatif à l'acquisition d'un droit d'utilisation d'immeubles en temps partagé annule automatiquement tout contrat de crédit que le consommateur ou la consommatrice a passé pour financer l'acquisition de ce droit, indépendamment de la personne qui finance ce crédit (fournisseur ou tiers).

La FRC regrette donc que l'art. 40k, contrairement à l'art. 7 de la directive européenne, ne prévoit pas en toute circonstance une annulation des contrats de crédit. En outre, pour nous, cette annulation doit se faire sans pénalité pour le consommateur ou la consommatrice.

Nous demandons que l'art. 40k soit complété en fonction de ces remarques.

KF: Wir begrüßen die Tatsache, dass mit dem Widerruf des Vertrags auch die dafür abgeschlossenen Kreditverträge nichtig werden. Es ist aus unserer Sicht wichtig, dass die Nichtigkeit des Vertrags – auch nach Art. 40h Abs. 3 und 4 – auch eine Nichtigkeit einer finanziellen Verpflichtung für die KonsumentInnen bedeutet. Vor allem müssen auch die beim Vertragsabschluss geleisteten An-

zahlungen inklusive Fr. 500.- bis Fr. 600.- sogenannte Dossiergebühren zurückbezahlt werden.

KS: „1 Der Widerruf *oder die Nichtigkeit* des Vertrages über den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien löst jeden Kreditvertrag auf, den der Konsument...“

Wir erachten es als notwendig, dass Kreditverträge im Zusammenhang mit Teilzeitnutzungsverträgen nicht nur bei Widerruf aufgelöst werden können, sondern auch wenn der Vertrag gemäss den Bestimmungen von Art. 40h 3 und 4 nichtig ist.

USPI: Cf. ad art. 40i.

### *Übrige Teilnehmer / Autres participants / Altri partecipanti*

ote: 111 Gegen die vorgesehene Regelung ist *nichts einzuwenden*.

112 Zu überlegen ist aber, ob mit dem Abschluss des Time-Sharing Vertrag verbundene Verträge nicht *allgemein* mit dem Widerruf als aufgelöst gelten sollen. So insbesondere der Grundvertrag mit der Tauschgesellschaft (sofern dieser nicht erst im Anschluss an den Ablauf der Widerrufsfrist zustande kommt; vgl. dazu vorne Rz. 60 lit. a). Insofern könnte diese Gesetzesbestimmung ausgedehnt und dafür die Verweisung in OR Art. 40h Abs. 4 auf lit. 1 gestrichen werden.

326 Artikel 3a UWG / Article 3a LCD / Articolo 3a LCSl

### *Kantone / Cantons / Cantoni*

GR: Vgl. sinngemäss die Ausführungen zu Art. 40h.

### *Organisationen / Organisations / Organizzazioni*

economiesuisse: Auf unverhältnismässige Auflagen ist zu verzichten (z.B. Höhe der Nebenkosten, betrifft auch Art. 3a UWG, hier sind vielmehr die Berechnungsgrundlagen in genereller Art anzuführen).

Auf die Pflicht zur Angabe der Eigentümer im Vertrag (Art. 3a UWG) ist zu verzichten.

FRC: Dans le domaine de la multipropriété, certains procédés de vente sont particulièrement agressifs. Le plus souvent, le consommateur reçoit chez lui un téléphone lui annonçant qu'il a gagné une semaine de vacances et l'invitant à retirer son prix. Lors ce de rendez-vous, on lui présente un « nouveau concept » de vacances, l'achat d'appartement en multipropriété. Les consommateurs et les consommatrices sont mis sous pression et nombre d'entre eux signent le contrat car on leur promet un rabais mirifique ou un « cadeau ».

Nous demandons que ces procédés soient considérés comme des méthodes de vente agressives et par conséquent déloyales. Nous demandons que l'art. 3a soit complété dans ce sens.

Hapimag: Entsprechend den Ausführungen zu den OR-Normen sollten folgende Bestimmungen angepasst werden: Abs. 1, Bst. b, d, g, h sowie Abs. 3.

HEV:*lit a*: Im grossen Ganzen werden die Bestimmungen von Art. 40h OR in Art. 3a UWG übernommen. Im Unterschied zur lit. a von Art. 40h OR verlangt lit. a von

Art. 3a UWG zusätzlich zur Angabe der Parteien die Information über den Eigentümer sowie die Rechtsstellung der Person, mit welcher die Konsumentin oder der Konsument verhandelt hat. Während das Konsumenteninteresse an der Rechtsstellung des Verhandlungspartners ersichtlich ist, ist die Kenntnis des Gebäudeeigentümers für die Rechtsstellung des Konsumenten nicht bedeutend. Wichtig ist für den Konsumenten die Kenntnis seines Vertragspartners (Gegenpartei). Die Kenntnis des am Vertrag unbeteiligten Eigentümers ist für den Konsumenten dagegen nicht erforderlich. Es kann in diesem Zusammenhang auf das Mietrecht verwiesen werden, wo es in der Praxis durchaus üblich ist, dass der Mieter die Eigentümerschaft des von ihm bewohnten Gebäudes nicht kennt, da als Vertragspartner eine Drittperson (Verwalter, Treuhand- oder Verwaltungsunternehmen etc.) in Erscheinung tritt. Aus dieser Konstellation erwächst dem Mieter/Konsumenten keine Benachteiligung, da die vertraglichen Rechtsansprüche ohnehin lediglich gegenüber dem Vertragspartner, nicht aber gegenüber dem unbeteiligten Eigentümer bestehen. Es ist daher auch nicht ersichtlich, inwiefern die fehlende Information über den Eigentümer missbräuchlich sein soll. Wir beantragen daher die Streichung der Informationspflicht über den Eigentümer.

*lit g.:* Wir verweisen hierzu auf die zu Art. 40h lit. i OR gemachten Angaben zu Art und Höhe der Nebenkosten und beantragen mit gleicher Begründung auch im UWG auf die Informationspflicht zur Höhe der Nebenkosten zu verzichten.

KS: „4 Unlauter handelt insbesondere, wer Teilzeitnutzungsrechte mit aggressiven Verkaufsmethoden veräussert.“ (neu)

Die Praxis zeigt, dass Konsumenten mit verschiedenen Methoden unter Druck gesetzt werden, damit sie die Teilzeitnutzungsrechte erwerben. Kunden werden unter Zeitdruck gesetzt, Rabatte oder Gratisferien in Aussicht gestellt oder stundenlange Verkaufsgespräche geführt. Es erscheint uns angebracht, diese aggressiven Verkaufsmethoden separat in Art. 3a aufzuführen.

STV: Hier geht es entsprechend den Bemerkungen zum Art. 40h OR um Abs. 1 Bst. b, g und h sowie um Abs. 3.

*Übrige Teilnehmer / Autres participants / Altri partecipanti*

ote: Siehe Art. 40h und 40j / Voir art. 40h et 40j / Vedi art. 40h e 40j

327 Artikel 23 UWG / Article 23 LCD / Articolo 23 LCSl

*Übrige Teilnehmer / Autres participants / Altri partecipanti*

ote: 122 Die vorgesehenen UWG Sanktionen (Gefängnis oder Busse) drängen Fehler im Bereich des Time-Sharing in den strafrechtlichen Bereich. Dies erscheint - zumindest beim vorliegenden Entwurf - als absolut *unverhältnismässig*, da im Strafrecht das grundlegende Prinzip der "nulla poena sine lege" gilt. Da aber viele Ungewissheiten in konkreten Fragen bestehen, würde dieses rechtsstaatliche Fundamentalprinzip für die Anbieter ausgehöhlt, was einmal mehr zu einer sachlich nicht gerechtfertigten Diskriminierung des Time-Sharing führt.

123 Dass schliesslich Konsumenten im Verhältnis zu anderen Konsumenten kriminalisiert werden sollen, erscheint mir als höchst bedenklich.

### 33 Besondere Fragen / Questions spéciales / Questioni speciali

#### 331 Systematik / Systématique / Sistematica

##### *Kantone / Cantons / Cantoni*

- AI: Die vorgeschlagenen Bestimmungen wären ein Fremdkörper im Allgemeinen Teil des Obligationenrechts, dessen Bestimmungen Grundlage jeglicher privatrechtlicher Rechtsbeziehungen bilden und, zumindest subsidiär, auf jede Art von Rechtsgeschäften anwendbar sind.
- AR: Mit der Einordnung der neuen gesetzlichen Bestimmungen in die allgemeinen Bestimmungen des Obligationenrechts sind wir einverstanden.
- BE: Eine Regelung im allgemeinen Teil des Obligationenrechts überzeugt aus systematischen Gründen nicht restlos, ist aber wohl nicht zu vermeiden.
- BS: Der Einordnung dieser Regelungen in die allgemeinen Bestimmungen des Obligationenrechts und der Möglichkeit der parallelen Anwendung der Bestimmungen über das Miteigentum, die Miete oder den Kauf ist nichts entgegenzusetzen.
- LU: Der Vorentwurf platziert die neuen Bestimmungen im Allgemeinen Teil des Obligationenrechts. Diese Allgemeinen Bestimmungen bilden die Grundlage jeglicher Rechtsbeziehungen und sind, mindestens subsidiär, auf jede Art von Rechtsgeschäften anwendbar. Der allgemeine Charakter dieser Normen geht durch die Aufnahme spezifischer Vorschriften, wie sie im Vorentwurf vorgesehen sind, verloren. An sich müssten die neuen Artikel in den Besonderen Teil des Obligationenrechts eingefügt werden, beispielsweise im Anschluss an Kauf und Tausch oder unter den besonderen Arten des Kaufs. Es ist uns allerdings bewusst, dass durch die Einfügung der Art. 40a ff. OR (Haustür- und ähnliche Geschäfte) bereits ein Systembruch erfolgt ist. Es wäre daher bei dieser Gelegenheit zu überlegen, ob nicht auch diese Bestimmungen geschickter platziert werden könnten.
- NW: Fraglich ist, ob eine Regelung im Obligationenrecht richtig ist und nicht vielmehr eine spezialgesetzliche Lösung gefunden werden müsste wie beispielsweise beim Reisevertrag (vgl. Pauschalreisegesetz [PRG]; SR 944.3). Der konsumentenschützerische Aspekt überwiegt offensichtlich, so dass die Regelung in einem Spezialgesetz wesentlich sachgerechter wäre. Eine solche Lösung drängt sich nur schon deshalb auf, weil auch Form und Inhalt des Vertrages Regelungsgegenstand bilden sollen (Art. 40h) und dies im Gegensatz zu den „Haustürgeschäften“ (Art. 40a ff.), wo im Wesentlichen nur das Widerrufsrecht geregelt ist. Anders verhält es sich natürlich, wenn auf eine Regelung von Form und Inhalt des Vertrages überhaupt verzichtet würde, was im Sinne der Vertragsautonomie ohne weiteres auch zu verantworten wäre.
- SH: Die systematische Regelung im Allgemeinen Teil des OR erscheint sachgerecht.
- SO: Mit der Einordnung der neuen gesetzlichen Bestimmungen in die allgemeinen Bestimmungen des Obligationenrechts sind wir einverstanden.
- TI: Dal profilo della sistematica condividiamo i motivi per i quali le previste normative siano state inserite nella parte generale del Codice delle obbligazioni, anziché costituire un capitolo a sé stante della parte speciale, mentre nel loro in-

sieme ci paiono costituire una riuscita ed equilibrata prova di integrazione nel nostro corpo legislativo di una tematica diffusamente trattata da una serie di normative europee. Pur non potendosi pretendere anche alla luce della situazione descritta sopra, che richiede per la natura delle cose un lasso di tempo adeguato ai fini di una verifica in merito all'impatto ed alla completezza delle disposizioni, possiamo comunque senz'altro assumere che le norme del progetto opportunamente estese alle varie forme possibili di condivisione dell'uso della proprietà immobiliare, ci sembrano sufficientemente esaustive e dettagliate onde garantire un più corretto funzionamento del mercato e meritino di essere mantenute nella loro integrità.

- VS: En ce qui concerne l'insertion des dispositions relatives à l'utilisation d'immeubles en temps partagé dans la partie générale du code des obligations, nous y adhérons dans la mesure où à la base de tels procédés il y a toujours un contrat spécial, de sorte que les dispositions relatives à la forme de contrat en question demeurent réservées.
- ZG: Als systematisch richtig erachtet wird die Einordnung der vorgeschlagenen Gesetzesbestimmungen im Allgemeinen Teil des Obligationenrechts, anschließend an die Art. 40a ff. OR über die Haustürgeschäfte. Die Regelung der Materie im Besonderen Teil könnte unbeabsichtigte und unerwünschte Nebeneffekte bei der Auslegung des gesetzlichen Vertragstypenrechts (z.B. Kauf, Miete) nach sich ziehen.
- ZH: Die Kommissionsvorlage sieht vor, die allgemeinen Bestimmungen des Obligationenrechts durch fünf Artikel zu ergänzen (Art. 40g-40k VE). Der Allgemeine Teil des Obligationenrechts regelt die Grundlagen sämtlicher Rechtsbeziehungen des Privatrechts. Die Bestimmungen sind denn auch auf jede Art von Rechtsgeschäften anwendbar. Im Sinne einer klaren und übersichtlichen Rechtsordnung sollte der Allgemeine Teil des Obligationenrechts von den detailreichen Regelungen bestimmter Sonderfälle frei bleiben und weiterhin nur Grundsätze enthalten, die auf alle Vertragstypen anwendbar sind. Die vorgeschlagene Regelung enthält demgegenüber eine Definition (Art. 40g VE) und detaillierte Bestimmungen über Form und Inhalt des Vertrags (Art. 40h VE). Eine Regelung im Allgemeinen Teil des Obligationenrechts ist deshalb abzulehnen. Nachdem die Kommission überdies selbst darauf verweist, die Veräusserung und der Erwerb beruhe immer auf einem Kaufvertrag, erscheint eine Regelung im Anschluss an die kaufrechtlichen Bestimmungen im Besonderen Teil des Obligationenrechts durchaus denkbar. Nachdem der vorliegende Entwurf zudem ausschliesslich auf die Gesichtspunkte des Konsumentenschutzes ausgerichtet ist, wäre auch die Regelung in einem Spezialgesetz zu prüfen (vgl. etwa KIG, KKG).

### *Organisations / Organisations / Organizzazioni*

ChVD: Comme CP.

CP: Pour les motifs invoqués dans le rapport, nous sommes favorables à ce que la réglementation envisagée fasse l'objet de dispositions aux art. 40g ss.

economiesuisse: Rechtssystematisch ist es verfehlt, einen speziellen Vertragstyp im allgemeinen Teil des Obligationenrechtes zu regeln.

FRI: Nous sommes favorables à l'intégration de la réglementation envisagée dans la partie générale du Code des obligations consacrée au démarchage (art. 40a ss).

SwissBanking: En principe, nous approuvons le projet d'intégrer dans la partie générale du code des obligations la réglementation consacrée au démarchage.

USPI: Nous approuvons le principe général d'une intégration de la réglementation envisagée dans la partie générale du CO consacrée au démarchage. Cela est judicieux sur le plan de la systématique ; cela permet aussi de réaliser ce qui nous paraît être essentiel, l'imposition aux parties de la forme écrite lors de la conclusion du contrat.

### 332 Vertragssprache / Langue du contrat / Lingua del contratto

#### *Kantone / Cantons / Cantoni*

GR: Wir teilen die Auffassung, dass über die Sprache des Vertrages keine Bestimmungen aufgenommen werden sollten. Die diesbezüglichen Ausführungen im Bericht (S. 9) sind überzeugend.

JU: Afin de se conformer à l'état actuel du droit suisse des contrats, les auteurs de l'avant-projet ont renoncé à reprendre les règles contenues dans la directive européenne au sujet de la langue dans laquelle le contrat doit être rédigé.

On peut légitimement se demander s'il ne serait pas opportun de renforcer la protection du consommateur sur ce point. La réglementation proposée laisse en effet la porte ouverte aux abus car elle compte sur la vigilance du consommateur et sur la bonne foi du fournisseur. Or l'expérience a montré que des abus existent également quant à la langue du contrat. Par ailleurs, le caractère international de ce type de contrat est reconnu (voir point 2.4 du rapport).

Partant, le Gouvernement jurassien privilégie le modèle contenu dans la directive européenne. A ses yeux, le fait d'éviter des frais de traduction aux fournisseurs n'est pas considéré comme prioritaire, au regard de l'importance que revêt la protection des consommateurs et la prévention des abus.

SH: In positivem Sinne ist der Verzicht über die Sprache des Vertrages zu werten, da eine entsprechende Bestimmung für das schweizerische Vertragsrecht atypisch wäre.

TI: Viene condivisa l'opzione di rinunciare a introdurre norme specifiche contenenti esigenze supplementari, così come invece è il caso a livello europeo, nell'ambito della lingua da utilizzare per la redazione del contratto stipulato fra le parti. In effetti porre ulteriori restrizioni in materia potrebbe risultare oltre che artificioso, anche feroce di inutili complicazioni.

#### *Parteien / Partis politiques / Partiti politici*

PCS: Il serait judicieux de prévoir une disposition contraignante sur la langue du contrat de manière à ce que l'éventuel contractant soit en mesure d'évaluer avec précision son engagement en la matière.

*Organisationen / Organisations / Organizzazioni*

ASLOCA: Nous proposons d'ajouter un nouvel al. 1 bis à l'art. 40h:

*« Le contrat doit être rédigé dans la langue du lieu de résidence de l'acquéreur. »*

ChVD: Comme CP.

CP: Pour les motifs invoqués dans le rapport, et considérant qu'il ne faut pas alourdir à l'excès la réglementation envisagée, nous sommes opposés à l'introduction d'une disposition spécifique relative à la langue du contrat.

economiesuisse: Ausdrücklich unterstützen wir den Verzicht auf Vorschriften betreffend die Sprache.

FRC: La FRC regrette que la réglementation proposée ne contienne pas de disposition sur la langue du contrat. Nos bureaux FRC-Conseils et notre Permanence ont constaté l'émergence de contrats rédigés en italien à destination de consommateurs romands. Pour nous, le consommateur ou la consommatrice doit pouvoir disposer d'une version du contrat dans une langue qu'il comprend. Nous demandons que l'art. 40h soit complété dans ce sens.

HEV: Aus den im begleitenden Bericht (S. 9) gegebenen Gründen begrüßen wir den Verzicht auf Vorschriften bezüglich der Sprache der Vertragsabfassung. Zumal die unterbreitete Vorlage mit der Einführung von sprachlichen Vorschriften weiter aufgebläht und die Geschäftsabwicklung in diesem Bereich in unnötigem Ausmass zusätzlich behindert würde.

KF: Es muss vorgeschrieben werden, dass nur Verträge gültig sind, die in einer den KonsumentInnen bekannten Sprache, die sie einigermassen beherrschen, abgefasst sind.

KS: Unseres Erachtens muss der Vertrag dem Konsumenten in einer Sprache abgegeben werden, die er versteht. Das schweizerische Vertragsrecht kennt bislang keine solche Bestimmung. Beim Time Sharing-Vertrag handelt es sich jedoch um einen Vertrag mit ausgesprochenem internationalen und langfristigem Charakter. Umso wichtiger ist es, dass der Konsument sich über Inhalt und Konsequenzen in einer ihm verständlichen Sprache ins Bild setzen kann.

Art. 40h Abs. 2: „Der Konsument erhält eine schriftliche und datierte Kopie des Vertrages, verfasst in einer ihm gut verständlichen Sprache.“ (neu)

333 Bewilligungspflicht / Autorisation / Autorizzazione

*Kantone / Cantons / Cantoni*

AG: Insbesondere begrüßen wir den Verzicht auf eine Bewilligungspflicht für den berufsmässigen Handel mit Teilzeitnutzungsrechten. Der zu betreibende Aufwand und der zu erwartende Nutzen einer solchen Massnahme stünden unseres Erachtens in keinem vernünftigen Verhältnis.

AR: Der Regierungsrat teilt die Auffassung, eine Bewilligungspflicht für das berufsmässige Handeln mit Teilzeitnutzungsrechten sei unverhältnismässig und in der Wirkung durch den internationalen Charakter dieser Rechte eingeschränkt.

BS: Bezüglich der Einführung einer Bewilligungspflicht teilen wir die Auffassung, wonach diese Massnahme unverhältnismässig wäre. Schliesslich braucht es

beispielsweise auch für die Vermietung von Wohn- und Geschäftsräumen keine Bewilligung, obwohl auf diesem Markt ebenfalls seriöse und weniger seriöse Anbieter mit unterschiedlichsten Qualifikationen tätig sind. Wir vertreten die Auffassung, dass den Parteien insgesamt mit einer guten Schutzgesetzgebung besser gedient ist als mit einer einschränkenden Bewilligungspflicht.

- GR: Das Absehen von einer Bewilligungspflicht für berufsmässige Anbieter von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien ist sehr zu begrüßen, da Normen, welche den Vertrag zwischen Anbieter und Konsument regeln, dem Einzelnen griffige Instrumente in die Hand geben. Ausserdem wäre eine seriöse Aufsicht, gerade in einem Tourismuskanton wie dem unseren, nur mit unverhältnismässig hohem Aufwand möglich.
- SH: Im Hinblick auf die Wirtschaftsfreiheit (Art. 27 BV) bzw. den Verhältnismässigkeitsgrundsatz (Art. 5 Abs. 2 und 36 Abs. 3 BV) ist zu Recht auf die Einführung einer Bewilligungspflicht für das berufsmässige Handeln mit Teilzeitnutzungsrechten verzichtet worden.
- SO: Die Kommission ist der Auffassung, eine Bewilligungspflicht für das berufsmässige Handeln mit Teilzeitnutzungsrechten sei nicht verhältnismässig und in der Wirkung durch den internationalen Charakter dieser Rechte eingeschränkt. Wir teilen diese Beurteilung.

#### *Parteien / Partis politiques / Partiti politici*

SVP: Mit Nachdruck verwehrt sich die SVP gegen eine - allenfalls in einer zweiten Phase einzuführenden - Bewilligungspflicht.

#### *Organisationen / Organisations / Organizzazioni*

ChVD: Comme CP.

CP: Pour les motifs invoqués dans le rapport, et considérant que la mise en place d'une procédure d'autorisation serait d'une lourdeur disproportionnée, nous sommes opposés à l'instauration d'une telle procédure.

economiesuisse: Ausdrücklich unterstützen wir den Verzicht auf die Einführung einer Bewilligungspflicht.

FRI: Nous partageons l'avis exprimé dans le rapport et consistant à ne pas soumettre cette activité à une procédure d'autorisation, par essence lourde et, en l'occurrence, disproportionnée.

HEV: Wir gehen mit den im begleitenden Bericht (S. 9) gegebenen Gründen einig, was den Verzicht auf die Einführung einer Bewilligungspflicht betrifft. Die dafür notwendige Aufblähung der Administration und die damit verbundenen Kosten stünden in einem absoluten Missverhältnis zu ihren Wirkungen. Der HEV Schweiz lehnt eine Bewilligungspflicht daher entschieden ab.

SwissBanking: Nous approuvons le fait que l'activité des professionnels du temps partagé ne soit pas soumise à autorisation. En effet, la procédure serait alors disproportionnée par rapport à l'importance de ce type d'activité.

USPI: Nous approuvons le fait qu'il ne soit pas envisagé de soumettre l'activité des professionnels du temps partagé à autorisation : il en résulterait une procédure d'une lourdeur disproportionnée par rapport au résultat que l'on pourrait en attendre, au vu en particulier du caractère international de ce type d'activité.

VIV: Begrüsst wird ausdrücklich die Weglassung einer Bewilligungspflicht für das berufsmässige Handeln mit Teilzeitnutzungsrechten.

VSGV: Zu prüfen wäre, ob nicht doch eine gewisse staatliche Kontrolle über die Anbieter von mittelbaren Teilnutzungsrechten an Immobilien einzuführen wäre. Wir denken an eine Bewilligungs- und Registrierungspflicht zur professionellen Vermittlung solcher Rechte. Hier müsste dann wohl das UWG angepasst werden und für den Fall von Missbräuchen wären verwaltungs- und strafrechtliche Massnahmen vorzusehen.

#### *Übrige Teilnehmer / Autres Participants / Altri Partecipanti*

Matzinger: Dass keine Bewilligungspflicht stipuliert wird, ist an sich nachvollziehbar. Allerdings sollte eine Registrierungspflicht für Anbieter von Teilnutzungsrechten vorgesehen werden. Sie könnte beim zuständigen Handelsregister in einem Spezialregister erfolgen. In der Registrierung sollten die Firma, die Rechtsform und der Verweis auf den entsprechenden Handelsregistereintrag des Anbieters ersichtlich sein. *Verträge von unregistrierten Anbietern wären als ungültig zu erklären.* Damit könnte ohne aufwändiges Administrativ- und Verwaltungsverfahren eine gewisse Transparenz und wenigsten das Wirken "von Dunkelmännern" etwas eingedämmt werden.

334 Internationales Privatrecht  
Droit international privé  
Diritto internazionale privato

#### *Kantone / Cantons / Cantoni*

JU: Les remarques contenues dans le rapport concernant les aspects du droit international privé sont pertinentes, à la condition toutefois que le droit d'utilisation d'immeubles en temps partagé puisse être considéré comme une *prestation de consommation courante*.

TI: Sugeriamo di valutare l'opportunità di precisare per chiarezza nel testo esplicativo del progetto, l'applicabilità dell'art. 120 LDIP anche alle fattispecie previste dall'art. 40g cpv. 2 lett. a;

VD: La Commission des affaires juridiques du Conseil national a renoncé à proposer des dispositions spécifiques sur la loi applicable (Rapport, p. 8). Ce faisant, elle laisse dans l'obscurité un pan essentiel de la protection du consommateur en droit international privé. En effet, le champ d'application respectif de la loi du lieu de situation de l'immeuble (time sharing en copropriété) et de la loi applicable au contrat de consommation est controversée, particulièrement dans les rapports entre les articles 119 et 120 LDIP (p. ex.: M. KELLER/J. KRENKOSTKIEWICZ, IPRG, Zurich 1993, n. 31 *ad* 120 LDIP). Des problèmes analogues de délimitation valent pour la loi applicable aux sociétés. Ce régime obscur et controversé serait levé si le législateur prenait soin de régler cette difficulté par une disposition expresse.

#### *Organisationen / Organisations / Organizzazioni*

ACSI: E' importante che clausole concernenti il foro competente ' non eludano la protezione offerta dal diritto svizzero.

Riteniamo che l'articolo 120 della Legge sul diritto internazionale privato si applichi a tutti i contratti considerati dall'articolo 40g. Per chiarezza chiediamo che si precisi che l'art. 120 LDIP si applica anche ai contratti previsti all'art. 40g cpv. 2 lett. a

ASLOCA: Nombre de démarcheurs sévissent à l'étranger. Or, la portée des révisions législatives proposées est restreinte puisque un for en Suisse ne peut être donné que si l'offre a été formulée en Suisse ou que le contrat y a été conclu ou si l'acquéreur a été incité par le fournisseur à se rendre à l'étranger pour conclure. Le projet qui nous est soumis n'assure en conséquence pas aux consommatrices et consommateurs suisses une protection correspond au standard minimal de celle accordée aux consommatrices et consommateurs européens lesquels, selon la Directive, bénéficient d'un for à leur lieu de domicile si le fournisseur dirige son activité professionnelle et économique vers l'Etat de domicile du consommateur.

Nous proposons en conséquence d'ajouter une let. d à l'art. 120 LDIP dont la teneur serait la suivante :

*« si le fournisseur dirige son activité professionnelle et économique vers cet Etat »*

EK: La Commission part de l'idée que l'art. 120 LDIP s'applique à tous les contrats visés par l'art. 40g. Elle demande en particulier qu'il soit précisé que l'art. 120 LDIP s'applique aussi aux contrats visés à l'art. 40g al. 2 lit. a.

Il est important que des clauses d'élection de droit ne viennent pas éluder la protection offerte par le droit suisse.

FRC: En outre, des clauses de prorogation de for et d'élection de droit, dont la validité est contestable, renvoient à des droits souvent exotiques. Du point de vue de la FRC, ces clauses posent des problèmes importants et méritent d'être examinées de façon détaillée. Cela pourrait justifier l'adoption de règles particulières de droit international privé.

KF: Das Konsumentenforum kf erwartet, dass der Art. 120 des IPRG auf alle Verträge unter 40g angewendet wird, insbesondere auf jene des Arti. 40g al. 2 Bst. b. Es darf in keinem Fall ein Widerspruch zum IPRG entstehen.

Das Festlegen des für den Vertrag geltenden Rechts darf den durch das Schweizer Recht gebotenen Schutz nicht aufweichen oder verkleinern. Wir erwarten, dass in jedem Fall das Schweizer Recht angewendet wird.

### **34 Weitere Vorschläge / Autres propositions / Altre proposte**

#### *Kantone / Cantons / Cantoni*

TI: Può essere utile istituire per gli immobili siti in Svizzera, la facoltà di menzionare l'esistenza di una forma di godimento a tempo parziale mediante annotazione a registro fondiario.

VD: En outre, le statut du consommateur est, à notre avis, plus proche de celui d'un copropriétaire en droit suisse que de celui d'un locataire. Toutefois, le droit suisse connaît deux types de propriété collective, soit la copropriété (ordinaire – art. 646 ssCC et PPE – art. 712 ss CC) et la propriété commune. Cette dernière est la conséquence d'une communauté (de caractère familial, successoral ou

commercial) qui lie les propriétaires communs et qui est exercée de façon collective sans qu'existent des parts dont chaque communiste puisse disposer (P.-H. Steinauer, Droits réels, tome I, 1113). Il résulte que le consommateur d'un droit d'utilisation d'immeuble en temps partagé n'a pas un statut analogue au propriétaire communiste. Concernant la copropriété, la part du copropriétaire est en général exprimée en fraction (quote-part idéale) dont le copropriétaire a le droit de disposer. Une certaine comparaison peut par conséquent être faite entre le consommateur du contrat de time-sharing et le copropriétaire, d'autant plus qu'une partie de la doctrine suisse admet la notion de « multi-propriété » dans l'espace (Steinauer, idem, 1266a). Nous tenons également à souligner que la doctrine suisse n'est pas unanime au sujet du time-sharing et que certains auteurs considèrent que cette forme de copropriété n'est pas admissible en Suisse (Meier-Hayoz/Rey). Toutefois, nous constatons que l'avant-projet de loi ne propose aucune disposition précise concernant le statut du consommateur dans le contrat de time-sharing par rapport à son inscription au registre foncier ou à son droit éventuel de grever sa quote-part dans l'espace d'un droit réel restreint, par exemple d'un droit d'habitation. Dans le time-sharing, le consommateur a la possibilité d'aliéner non pas l'appartement de vacances, mais son droit d'utilisation. Il ne s'agit pas d'un droit de disposer matériellement de la chose au sens de l'aliénation en matière de propriété, mais de la vente d'un droit d'utilisation. Il serait donc important de déterminer si la société qui demeure propriétaire de l'immeuble a un droit de regard sur l'aliénation du droit d'utilisation de l'immeuble en temps partagé et si elle peut éventuellement s'opposer au transfert dans certaines conditions (analogie avec l'art. 264 CO en matière de restitution anticipée de la chose dans le cadre d'un contrat de bail à loyer). L'avant-projet ne traite pas cette problématique.

Dans l'hypothèse évoquée plus haut de l'acquisition par le consommateur d'une action ou d'une part sociale d'une société qui lui donne un droit d'usage partiel d'un logement de vacances, nous considérons que le consommateur devient en fait actionnaire (ou coopérateur ou associé dans une Sàrl) et qu'il reçoit en lieu et place de dividendes un droit d'utilisation d'un immeuble en temps partagé. Les statuts des sociétés respectives doivent, par conséquent, contenir une clause spécifique en ce sens. Toutefois, l'avant-projet ne précise rien sur ce point.

### *Organisationen / Organisations / Organizzazioni*

KF: Der Abschluss von Teilzeitversprechen wird von den professionellen Vermittlern sehr häufig mit unlauteren Gewinnversprechen kombiniert (Beispiel siehe Basler Zeitung vom 22. April 2004). Die betroffenen KonsumentInnen gewinnen eine Reise, müssen jedoch die Unterlagen persönlich abholen. Dabei werden sie häufig während mehreren Stunden von den Vermittlern unter Druck gesetzt oder umgarnt, so dass die KonsumentInnen eingeschüchtert und ermüdet unterschreiben und häufig auch gleich eine Anzahlung leisten. Wir hoffen, dass durch die neuen gesetzlichen Regelungen und vor allem die festgelegte Rücktrittsmöglichkeit diese unlauteren Methoden weniger lukrativ werden und deshalb weniger häufig angewandt werden. Auch erwarten wir, dass im Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb diese Vorgehensweisen als aggressive Verkaufsmethoden und deshalb als unlauter betrachtet.