



## Empfehlung der Eidgenössischen Kommission für Konsumentenfragen vom 12. Juni 1997 betreffend Time-Sharing

Gestützt auf Artikel 9 Absatz 2 Konsumentinformationsgesetz (KIG) vom 5. Oktober 1990 und Artikel 1 Reglement der Kommission für Konsumentenfragen vom 1. Februar 1966 unterbreitet die Eidgenössische Kommission für Konsumentenfragen dem Bundesrat folgende

### EMPFEHLUNG

Der Bundesrat bereitet gesetzliche Bestimmungen zum Schutz der Konsumentinnen und Konsumenten in Anlehnung an die Mindestvorgaben der Richtlinie 94/47/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Oktober 1994 zum Schutz der Erwerber im Hinblick auf bestimmte Aspekte von Verträgen über den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien vor.

### BEGRÜNDUNG

Die Problemlagen, die in der EU zum Erlass der RL vom 26. Oktober 1994 geführt haben, bestehen auch in der Schweiz. Es wird geklagt, Anbieter von Teilzeitnutzungsrechten praktizierten aggressive Vertriebsmethoden wie Telefon-Kaltanrufe bei Konsumenten, Gewinnversprechen von Ferien mit unerwarteten und erheblichen Zusatzkosten sowie Einladungen zu Verkaufsparties mit Druckausübung zum Vertragsschluss. Als stossend wird bezeichnet, dass insbesondere ungenügende Informationen über Gegenstand und Preis von Objekten im Teilzeitnutzungsrecht an die Abnehmer abgegeben werden. Auf diese Weise entstehen nach Vertragsabschluss unerwartete weitere Kosten, zum Beispiel bei Benützung von Gemeinschaftsanlagen wie Schwimmbädern, Saunas und Tennisplätzen. Ein Problem besteht auch in der ungenügenden Regelung im Falle des Konkurses des Zentrums von Teilzeitnutzungsrechten unabhängig von dessen Rechtsform als Aktiengesellschaft, Miteigentum oder Verein. Angesichts der vorgefundenen Problemlagen erscheinen folgende Punkte erwägenswert:

#### 1. Europakompatibilität

Es ist die erklärte Politik des Bundesrats nach dem EWR-Nein von 1992, das schweizerische Recht soweit wie möglich dem Recht der Europäischen Union anzugleichen (Doktrin des autonomen Nachvollzuges), um die Nachteile des Abseitsstehens für unser Land so klein wie möglich zu halten (vgl. auch die Entschliessung der Eidgenössischen Kommission für Konsumentenfragen vom 25. Januar 1993 zur Gewährleistung der Konsumenteninteressen in der Nach-EWR-Zeit). Die Prüfung und Übernahme der Richtlinie 94/47/EG vom 26. Oktober 1994 liegt in diesem Sinne im Interesse der Schweizerischen Rechtsordnung.

#### 2. Marktinformation

Ein funktionierender Wettbewerb erscheint nur unter der Bedingung genügender Information der Marktteilnehmer möglich. Rationale Konsumententscheide sind nur durch eine hinreichende Information gewährleistet. Die Richtlinie 94/47/EG vom 26. Oktober 1994 knüpft in diesem Sinne an das Informationsparadigma an und begründet die Sicherstellung genügender Information der Konsumentinnen und Konsumenten vor dem Vertragsabschluss.

### 3. Schwerpunkte

Im Anhang zur vorliegenden Empfehlung findet sich ein detaillierter Rechtsvergleich zwischen der EU-Richtlinie und dem schweizerischen Recht. Die Kommission erachtet dabei die folgenden Regelungen der genannten Richtlinie schwerpunktmässig als entscheidend. Erstens die Informationspflichten in der Werbung und beim Vertragsabschluss (Art. 3 RL); zweitens das Erfordernis der Schriftform in Interesse beider Vertragsparteien für wesentliche Vertragsklauseln, die im Anhang der Richtlinie besonders konkretisiert werden (Art. 4 RL und RL-Anhang); drittens das Rücktrittsrecht des Erwerbers mit klarer Regelung der Rechtsfolgen (Art. 5 RL); sowie schliesslich viertens die Koppelung der Drittfinanzierung an das Widerrufsrecht, womit im wirtschaftlichen Interesse des Erwerbers Hauptvertrag und Finanzierungsvertrag gleich behandelt werden.

### 4. Rechtsschutz bei grenzüberschreitendem Erwerb

Time-Sharing Verträge weisen in der Regel einen transnationalen Bezug auf. Die Europäischen Konsumenten werden dabei im Binnenmarkt bzw. international durch Art. 9 und 10 ff. RL wirksam geschützt. Die Schweizer Konsumenten sind dagegen schlechter gestellt, da ihre Rechte durch Art. 114 und Art. 120 IPRG wegen des Fehlens von schweizerischen materiellen Normen bloss theoretisch geschützt werden. Eine Umsetzung der Richtlinie 94/47/EG vom 26. Oktober 1994 ist dabei aus zwei Gründen angebracht. Erstens kann das Schutzniveau für Schweizer Konsumenten gegenüber Anbietern aus Europa auf jenes der Europäischen Konsumenten angeglichen werden. Zweitens verhindert eine Übernahme der Richtlinie unseriöse Werbemassnahmen von Anbietern aus dem Gebiet der Schweiz nach Europa, die dem Ansehen unseres Landes im Sinne von Art. 10 lit. c UWG schaden können.

### 5. Hinweis auf die AGB-Richtlinie

Die Richtlinie 94/47/EG vom 26. Oktober 1994 wirkt sich in ihrem Anwendungsbereich vertikal ausschliesslich auf die Rechtsverhältnisse zwischen Anbietern und Erwerbern von Time-Share Angeboten aus. Die Eidgenössische Kommission für Konsumentenfragen erachtet daher eine Ergänzung durch die horizontal wirkende EU-Richtlinie über missbräuchliche Klauseln als sinnvoll und verweist diesbezüglich ausdrücklich auf ihre entsprechende Empfehlung vom 12. Juni 1997.

**Anhang:  
Rechtsvergleich EU-Richtlinie und  
schweizerisches Recht**

Time-Sharing-RL der EU

Schweizerisches Recht

Art. 1 RL

Das Time-Sharing (Teilzeitnutzungsrecht) kommt nicht bloss in der wirtschaftlichen Form vor, die von der RL 94/47/EG vom 26. Oktober 1994 erfasst wird. Teilnutzungsrechte sind möglich an Mobilien und Immobilien. Bei Mobilien ist zu denken an die gemeinsame und anteilmässige Nutzung bspw. von Fahrzeugen wie Wohnmobilen, Hausbooten oder auch an Rechten wie Jagd- und Fischereirechten. Die RL vom 26. Oktober 1994 über Time-Sharing erfasst nur Immobilien.

Art. 2 RL

Gemäss Lehre; keine Legaldefinitionen

Begriffsdefinitionen

Art. 3 RL

Informationspflichten inter partes (Vertrag) und in der Werbung

OR/UWG/KIG

Rechte theoretisch aus dem Obligationenrecht (culpa in contrahendo), aus dem UWG (keine Täuschung und Irreführung) und aus dem KIG ableitbar. Aber schwierige Konkretisierungsarbeit der Rechtssprechung ohne vorgängige Klarheit der Rechtslage

Allgemeine Informationspflicht des Anbieters ---

Angabe der Bezugsquelle für diese Information ---

Art. 4 RL

Schriftform für wesentliche Vertragsklauseln

Keine Entsprechung

keine Absicherung durch Schriftlichkeit

Konkreter Klausel-Katalog im RL-Anhang (zur Vermeidung von unnötigen Prozessen, die meist über die Grenze geführt werden müssen) ---

Verwendung einer EU-Sprache, zumindest aber der Sprache am Ort der belegen Sache

Art. 5 RL

Rücktrittsrecht des Erwerbers innert 10 Tagen

Eng begrenztes Widerrufsrecht

Widerrufsrecht nach OR 40a ff. mit wesentlichen Einschränkungen (vgl. OR 40b).

Rücktrittsrecht vom Vorvertrag, wenn erforderliche Informationen nicht erteilt werden keine Entsprechung

Regelung der Rechtsfolgen des Rücktritts und Angabe der Rücktrittskosten OR 40f

keine Angabe der Rücktrittskosten

Art. 6 RL

Keine Kautionspflicht des Erwerbers

Keine Entsprechung

Art. 7 RL

Drittfinanzierung an Widerrufsrecht gekoppelt klare Regelung

Keine Entsprechung

Bei bereits abgeschlossener Drittfinanzierung gilt der Kreditvertrag, auch wenn Time-Share-Vertrag nicht zustande kommt. Evtl. probl. Prozesse wegen der Bedingungsqualifikation (Kredit als stillschweigende Bedingung des Time-Share)

Art. 8 RL

Kein Rechtsverzicht (Information/Rücktritt) zum voraus durch Erwerber möglich; d.h. zwingende Ausgestaltung der in der RL festgelegten ausgleichenden Regeln zugunsten des Erwerbers

Keine Entsprechung

Art. 9 RL

Transnationaler Rechtsschutz vorhanden und EU-weit durch die RL gewahrt

IPRG 120

Transnationaler Rechtsschutz theoretisch vorhanden; praktisch fraglich, da keine Norm nach Schweizer Recht gegeben