

(Teilzeitnutzungsrechte an Immobilien)

Änderung vom

Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft,

gestützt auf die Artikel 97 und 122 der Bundesverfassung¹,
nach Einsicht in den Bericht der Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates
vom ²
und in die Stellungnahme des Bundesrates vom ³,

beschliesst:

I

Das Obligationenrecht⁴ wird wie folgt geändert:

Marginalie vor Art. 40g

I. Teilzeitnutzung von Immobilien (neu)

Art. 40g Gegenstand und Geltungsbereich

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

² Die nachfolgenden Bestimmungen gelten auch für Verträge:

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

¹ SR 101

² BBl 2002 ...

³ BBl 2002 ...

⁴ SR 220

Art. 40h Form und Inhalt des Vertrags

¹ Der Vertrag muss schriftlich abgeschlossen werden und die folgenden Angaben enthalten:

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

² Der Konsument erhält eine schriftliche und datierte Kopie des Vertrags.

³ 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-m 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.

⁴ 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 eine dieser Angaben oder die Kosten, so ist er nichtig.

Art. 40i Widerrufsrecht

¹ Der Konsument kann den Antrag zum Vertragsabschluss oder die Annahmeerklärung innerhalb von 14 Tagen schriftlich widerrufen. Die Widerrufsfrist beginnt am Tag, nach dem der Konsument eine schriftliche Kopie des Vertrags erhalten hat.

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

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

Art. 40j Anzahlungen

Vereinbarungen, wonach der Konsument Anzahlungen an Preis oder Kosten leisten muss, sind nichtig.

Art. 40k Auflösung von Kreditverträgen

¹ Der Widerruf des Vertrags über den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien löst jeden Kreditvertrag auf, den der Konsument mit einem Dritten zur Finanzierung des Erwerbs geschlossen hat, wenn der Kreditvertrag auf der Grundlage einer Vereinbarung zwischen dem Anbieter und dem Dritten über die Finanzierung des Erwerbs der Teilzeitnutzungsrechte geschlossen wurde.

² Artikel 16 Absatz 3 erster Satz des Bundesgesetzes vom 23. März 2001⁵ über den Konsumkredit ist anwendbar.

II

Das Bundesgesetz vom 19. Dezember 1986⁶ gegen den unlauteren Wettbewerb wird wie folgt geändert:

Art. 3a Teilzeitnutzungsrechte an Immobilien (neu)

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

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

⁵ SR 221.214.1

⁶ SR 241

-
- c. die Beschreibung und die Lage der Immobilien, an denen Teilzeitnutzungsrechte angeboten werden, und die zur Verfügung stehenden gemeinsamen Einrichtungen;
 - d. bei nicht fertig gestellten Bauten den Stand der Arbeiten, die Frist für die Fertigstellung sowie die diesbezüglichen Garantien, namentlich für die Rückzahlung bereits geleisteter Beträge, falls der Bau nicht fertig gestellt wird;
 - e. die verfügbaren Dienstleistungen wie Wasser- und Elektrizitätsanschluss, Heizung und Kehrichtabfuhr;
 - f. die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten des Anbieters;
 - g. den Preis der Teilzeitnutzungsrechte, die Kosten für die Nutzung der gemeinsamen Einrichtungen und die Art und Höhe der von der Konsumentin oder dem Konsumenten zu tragenden Nebenkosten;
 - h. die allfällige Möglichkeit der Konsumentin oder des Konsumenten, einen Vertrag über den Tausch oder die Veräusserung von Teilzeitnutzungsrechten abzuschliessen, und die damit verbundenen Kosten;
 - i. das Recht, den Vertrag zu widerrufen, sowie die Bedingungen und die Frist für die Ausübung des Widerrufsrechts.
- ² Unlauter handelt insbesondere, wer die Möglichkeit zum Tausch oder zur Veräusserung von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien anbietet und dabei nicht über die damit verbundenen Kosten informiert.
- ³ Unlauter handelt insbesondere, wer Teilzeitnutzungsrechte an Immobilien anbietet und von der Konsumentin oder dem Konsumenten Anzahlungen an Preis oder Kosten verlangt.

Art. 23 erster Satz

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

III

¹ Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

² Der Bundesrat bestimmt das Inkrafttreten.