

00.421

Parlamentarische Initiative
Teilzeitnutzungsrechte an Immobilien. Konsumentenschutz
Erläuternder Bericht und Vorentwurf der Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates

vom 3. November 2003

Übersicht

Gemäss dem vorliegenden Gesetzesvorentwurf sollen die Bestimmungen der „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“ in das Schweizer Recht aufgenommen werden. Dabei soll der Schutz des Erwerbers im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses verstärkt werden, indem insbesondere ausführlich geregelt wird, wie der Konsument vor Vertragsabschluss zu informieren ist.

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

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

Bericht

1 Ausgangslage

1.1 Parlamentarische Initiative

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

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

Gestützt auf Art. 21^{quater} Abs. 1 des Geschäftsverkehrsgesetzes (GVG; SR 171.11) beauftragte der Nationalrat seine Kommission für Rechtsfragen mit der Ausarbeitung einer Vorlage.

1.2 Kommissionsarbeiten

Am 28. Oktober 2002 beauftragte die Kommission eine Subkommission, zu untersuchen, welche Massnahmen vor dem Hintergrund des europäischen Rechts zu ergreifen sind und wo diese Regelung im Schweizer Recht anzusiedeln ist. Die fünfköpfige Subkommission (Hanspeter Seiler, Präsident; Fabio Abate; Nils de Dardel; Erwin Jutzet; Hubert Lauper) trat am 20. Januar, 5. Mai, 4. Juli und 22. September 2003 zusammen und erarbeitete einen Vorentwurf zuhanden der Kommission. Letztere verabschiedete den Vorentwurf am 3. November 2003 einstimmig.

Sie wurde gemäss Art. 21^{quater} Abs. 2 GVG in ihrer Arbeit vom Eidg. Justiz- und Polizeidepartement unterstützt.

1.3 Teilzeitnutzungsrechte an Immobilien im Schweizer Recht

Der Bundesrat hat in seinem Bericht vom 31. Mai 2000² zu einem Postulat des Ständerats vom 8. Dezember 1998 (98.3488 Po. Frick. Schutz vor dubiosen Geschäftspraktiken beim Handel mit Wohnrechten) einen Überblick über die schweizerische Rechtslage in Sachen Time-Sharing bzw. Teilzeitnutzungsrechten an Immo-

¹ AB NR 20.09.2001

² SR 171.11

² Abrufbar unter www.ofj.admin.ch/themen/e-commerce/frick-d.pdf

bilien³ gegeben. Die Subkommission bezieht sich bei ihrer Zusammenfassung des geltenden Rechts auf diesen Bericht.

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

1.3.1 Privatrecht

Die teilzeitliche Abtretung der Immobiliennutzung kann auf vertraglicher, gesellschaftsrechtlicher oder sachenrechtlicher Grundlage beruhen. Unabhängig von der rechtlichen Grundlage beruhen die Veräusserung und der Erwerb dieser Nutzungsrechte auf einem Kaufvertrag. Anwendbar sind hier also die Bestimmungen des Obligationenrechts (Art. 165 und 184 ff.). Soweit es um die Abtretung vertraglicher oder gesellschaftsrechtlicher Teilzeitnutzungsrechte geht, bedarf der Kaufvertrag keiner besonderen Form (Art. 165 Abs. 2 und Art. 184 Abs. 1 im Verhältnis mit Art. 11 OR). Bei den sachenrechtlichen Teilzeitnutzungsrechten hingegen bedarf es der öffentlichen Beurkundung (Art. 216 OR). Auf den Handel mit Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien findet auch das Bundesgesetz über den unlauteren Wettbewerb Anwendung (UWG; SR 241). Vor allem Artikel 3 (Unlautere Werbe- und Verkaufsmethoden und anderes widerrechtliches Verhalten) und Artikel 8 (Verwendung missbräuchlicher Geschäftsbedingungen) bieten Schutz gegen unlautere oder missbräuchliche Geschäftspraktiken. Verstösse gegen Artikel 3 UWG können strafrechtlich geahndet werden (Art. 23 UWG). Artikel 10 Abs. 1 Bst. s der Verordnung über die Bekanntgabe von Preisen (SR 942.221) verpflichtet zur Angabe der für Teilzeitnutzungsrechte an Immobilien tatsächlich zu bezahlenden Preise in Schweizerfranken.

1.3.2 Internationales Privatrecht

Welcher Richter bei einem grenzüberschreitenden Streit über Teilzeitnutzungsrechte an Immobilien zuständig ist, regelt das Übereinkommen vom 16. September 1988 über die gerichtliche Zuständigkeit und die Vollstreckung gerichtlicher Entscheidungen in Zivil- und Handelssachen (LugÜ, SR 0.275.11) und das Bundesgesetz vom 18. Dezember 1987 über das internationale Privatrecht (IPRG; SR 291). Im Bericht des Bundesrates zum Postulat Frick findet sich eine Übersicht über die entsprechenden Bestimmungen des internationalen Privatrechts.

³ Dieser Begriff wird hiernach als Entsprechung zu Time-Sharing verwendet. Er hat auch Eingang in die europäische Richtlinie gefunden sowie in die Preisbekanntgabeverordnung (Art. 10 Abs. 1 Bst. s; SR 942.211).

⁴ SR 241

1.4 Europäisches Gemeinschaftsrecht

Auf die Teilzeitnutzungsrechte an Immobilien angewendet wird hauptsächlich die Richtlinie 94/47/EG vom 26. Oktober 1994⁴ zum Schutz der Erwerber im Hinblick auf bestimmte Aspekte von Verträgen über den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien (hiernach : Richtlinie). Ferner finden die Richtlinien (RL) über den Konsumentenschutz Anwendung, nämlich die RL 93/13/EWG über missbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen, die RL 84/450/EWG zur Angleichung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Mitgliedstaaten über irreführende Werbung, die RL 97/55/EG zur Änderung der Richtlinie 84/450/EWG, die RL 98/27/EG über Unterlassungsklagen zum Schutz der Verbraucherinteressen, und die RL 85/577/EWG betreffend den Verbraucherschutz im Falle von ausserhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen.

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

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

1.4.1 Künftige Entwicklung

Die Europäische Union hat vor kurzer Zeit eine Evaluation der Richtlinie abgeschlossen. Danach⁵ haben die in der Richtlinie von 1994 vorgesehenen Schutzmassnahmen nicht alle die mit den Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien verbundenen Probleme gelöst. Die Europäische Kommission sucht daher nach einer Lösung⁶, und zwar im Zusammenhang mit der Annahme einer Rahmenrichtlinie über Lauterkeit des Handelsverkehrs sowie durch Selbstregulierung und eine systematischere Kooperation mit den Anbietern von Teilzeitnutzungsrechten an

⁴ JOCE L 280 du 29.10.1994, p. 83 ss

⁵ Vgl. den Bericht der Europäischen Kommission von 1999 sowie die Entschliessung des Europäischen Parlaments zu der Beobachtung der Gemeinschaftspolitik im Bereich des Schutzes der Erwerber von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien (Richtlinie 94/47/EG) (2000/2208 (INI)) vom 4. Juli 2002 (A5/2002/215), die infolge dieses Berichts angenommen wurde und sich auf den Bericht vom 3. Juni 2002 seines Ausschusses für Recht und Binnenmarkt über die Beobachtung der Gemeinschaftspolitik im Bereich des Schutzes der Erwerber von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien (Richtlinie 94/47/EG), A5-0215/2002 endg., stützte.

⁶ Dies nach den Informationen der Europäischen Kommission, die sich auf die Stellungnahme des EU-Kommissars für Gesundheit und Verbraucherschutz zu Handen des Europäischen Parlaments stützt.

Immobilien. Eine Revision der Richtlinie im Sinne der Verstärkung der bereits vorgesehenen Massnahmen betreffend den Vertragsschluss (Ausdehnung des Geltungsbereichs, Verstärkung der Informationspflicht, Verlängerung der Widerrufsfrist) und die Vertragserfüllung, wie sie die Kommission ursprünglich beabsichtigte und das Europäische Parlament bevorzugte⁷, wird nur noch für den Fall erwogen, dass sich die neuen Massnahmen als unwirksam erweisen würden. Die Notwendigkeit, den Schutz zu verstärken, den die Richtlinie den Erwerbenden von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien bietet, ist somit anerkannt; der Weg zur Erreichung dieses Ziels ist aber noch nicht klar bestimmt.

Eine Revision der Richtlinie dürfte jedoch in nächster Zukunft nicht erfolgen.

1.5 Bedarf nach einem verstärkten Konsumentenschutz im schweizerischen Recht

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

Aus dem Bericht des Bundesrats vom 31. Mai 2000 geht hervor, dass die Teilzeitnutzung an Immobilien für die Schweiz von Bedeutung ist. Es kann sich dabei sowohl um Immobilien in der Schweiz als auch um solche im Ausland handeln. Oft werden die Verträge in der Schweiz mit Gesellschaften abgeschlossen, die hier niedergelassen sind. Diese Teilzeitnutzung an Ferienwohnungen findet immer mehr Verbreitung. So erwähnt die in Zug ansässige «Hotel- und Appartmenthaus Immobilien AG» (Hapimag) in ihrem Jahresbericht 2002 135'113 Partner (gegenüber 122'400 im Jahresbericht 1998), die eine Hapimag-Aktie oder einen Ferienpass besitzen. Diese Gesellschaft verfügt über 5299 (1998 rund 4400) Wohnungen, die sich auf 61 (1998 : 48) Liegenschaften in 18 (1998 : 15) Ländern verteilen.

Es ist bekannt, dass gewisse Anbieter von Immobilien-Teilzeitnutzungsrechten nicht seriös vorgehen und die Betroffenen mit zweifelhaften Geschäftsmethoden zu einem Vertragsabschluss bringen. So werden beispielsweise Gutscheine für eine Ferienwoche angeboten, die an einem bestimmten Ort abgeholt werden müssen. In anderen Fällen werden Leute an ihrem Ferienort von Vertretern angesprochen, die versuchen, diese Personen unter Ausnutzung der Ferienstimmung von den Vorteilen des Timesharings zu überzeugen, ohne über die Folgen solcher Vertragsabschlüsse, beispielsweise über die Betriebskosten der Immobilien, oder über deren Rechte zu informieren. Wenn die Betroffenen sich im Nachhinein bewusst werden, dass sie hereingelegt wurden, ist es zu spät, weil sie kein Widerrufsrecht haben. Auch sträuben sie sich oft davor, ihre Erfahrung publik zu machen, indem sie vor Gericht

⁷ Vgl. den Bericht der Kommission, S. 25-29; die Mitteilung der Kommission an das Europäische Parlament, den Rat, den Wirtschafts- und Sozialausschuss und den Ausschuss der Regionen - Verbraucherpolitische Strategie 2002-2006 (KOM(2002) 208 endg.), ABl. 2002, Nr. C 137 vom 8.6.2002, S. 2 ff, S. 16, die die Revision der Richtlinie für das Jahr 2003 ankündigte; die Entschliessung des Europäischen Parlaments, Erwägung H Ziff. 1 und 2.

gehen. Verschiedene Presseberichte zeigen, dass auf diesem Gebiet weiterhin Missbrauch betrieben wird.⁸

2 Grundzüge der Vorlage

2.1 Systematik der neuen Regelung

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

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

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

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

2.2 Internationales Privatrecht

Die Kommission untersuchte verschiedene Szenarien des Vertragsrechts, um abzuklären, ob auf diesem Gebiet eine spezielle Regelung angebracht sei. Bei immobilarsachenrechtlichen Streitigkeiten sind Zuständigkeit und anwendbares

⁸ siehe z.B.. Saldo Nr 8 vom 24. April 2002, K-Tipp Nr 10 vom 15. Mai 2002, Beobachter.ch, Nr 4/00 und 11/02

Recht grundsätzlich diejenigen am Ort der Belegenheit der Liegenschaft. Gesellschaftsrechtliche Streitigkeiten stehen nicht im Vordergrund, da die Subkommission beschlossen hat, vor allem den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten zu regeln, der sich als vertragsrechtlich qualifiziert. Bei solchen Streitigkeiten sind Gerichtsstand und anwendbares Recht diejenigen am Ort des Sitzes der Gesellschaft.

Die Anwendung der allgemeinen Bestimmungen des internationalen Privatrechts garantiert dem Konsumenten bereits einen schweizerischen Gerichtsstand. In den meisten Fällen wird das Staatsvertragsrecht des LugÜ (SR 0.275.11) angewandt. Im verbleibenden Bereich folgen die Voraussetzungen zur Anwendung des Konsumentengerichtsstands (Art. 120 IPRG; SR 291) weitgehend dem geltenden europäischen Recht (Brüsseler Verordnung⁹ und LugÜ). Im Vergleich zum europäischen Recht ist zwar der schweizerische Konsument insofern schlechter gestellt, als Art. 15 der Brüsseler Verordnung es genügen lässt, dass der Anbieter seine berufliche oder gewerbliche Tätigkeit auf den Aufenthaltsstaat des Konsumenten ausrichtet, damit dieser von einem Gerichtsstand an seinem Wohnsitz profitieren kann. Umgekehrt ist der schweizerische Konsument gegenüber der Brüsseler Verordnung insofern besser geschützt, als er auch ohne diese Voraussetzung in der Schweiz klagen kann, wenn er den Vertrag im Ausland abgeschlossen hat und vom Anbieter zur Reise dazu ins Ausland veranlasst wurde (Art. 120 Abs. 1 Bst. c IPRG).

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

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

Soweit das anwendbare Recht vor ausländischen Gerichten zur Diskussion steht, ist das dort geltende internationale Privatrecht massgebend. Dieses ist in den meisten Fällen im erwähnten Römer Übereinkommen enthalten, in wenigen Fällen im jeweiligen nationalen IPR. Eine diesbezügliche Regelung im schweizerischen IPRG wäre sinnlos.

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

⁹ Verordnung (EG) Nr. 44/2001 des Rates vom 22. Dezember 2000 über die gerichtliche Zuständigkeit und die Anerkennung und Vollstreckung von Entscheidungen in Zivil- und Handelssachen, ABl. L-12 vom 16. 1. 2001, S. 1 ff.

2.3 Keine Bestimmung über die Sprache des Vertrags

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

Der Vorentwurf beinhaltet keine Bestimmung, die regeln würde, in welcher Sprache ein Vertrag redigiert werden muss. Das schweizerische Vertragsrecht kennt keine solche Bestimmung. Dies gilt auch für Verträge mit Konsumenten. Massgebend sind die allgemeinen Bestimmungen des Vertragsrechts. Zu den Schriftformerfordernissen gehört – entsprechend ihrer Funktion (Schutz vor unüberlegten Entscheiden, Festlegung des Inhalts) –, dass der Vertrag in einer Sprache verfasst wird, die die Parteien verstehen, wobei es sich nicht unbedingt um eine Nationalsprache oder um die Sprache ihres Aufenthaltslands handeln muss¹⁰. Wer eine Willenserklärung abgibt, muss sich übrigens nach Treu und Glauben vergewissern, dass der Adressat sie versteht¹¹. Nur der Unternehmer, der nach Treu und Glauben annehmen durfte, dass die Gegenpartei die Vertragssprache verstand, riskiert nicht, die Folgen des Nichtverstehens durch die Gegenpartei zu tragen. In Bezug auf den guten Glauben des Unternehmers können strikte Anforderungen gestellt werden; bei diesem handelt es sich nämlich um eine erfahrene Person, der das Gesetz eine besondere Informationspflicht auferlegt.

Das von der Richtlinie anvisierte Ziel kann somit durch Anwendung der allgemeinen Regeln auf den Einzelfall erreicht werden. Diese Lösung ist sicher weniger voraussehbar als eine formelle Regelung. Sie ermöglicht aber Lösungen, die den Besonderheiten des Einzelfalls Rechnung tragen, und erspart dem Unternehmer unnötige Übersetzungskosten.

2.4 Bewilligungspflicht

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

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

¹⁰ BK-SCHMIDLIN/KRAMER, N. 5 ad Allgemeine Erläuterungen zu Art. 12-15 OR; ZK-SCHÖNENBERGER/JÄGGI, N. 12 ad Art. 13 OR, N. 18 ad Art. 14-15 OR.

¹¹ ZK-SCHÖNENBERGER/JÄGGI, N. 417 ad Art. 1 OR.

3 Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen

3.1 Obligationenrecht

Marginalie vor Art. 40 g (neu):

I. Teilzeitznutzung von Immobilien

Zur Systematik, siehe Ziffer 2.1 oben.

Art. 40g Gegenstand und Geltungsbereich

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

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

Nach Absatz 2 Bst.b fallen unter das Gesetz auch die Dienstleistungsverträge, die den Umtausch oder die Weiterveräusserung solcher Teilzeitznutzungsrechte zum Gegenstand haben. Die Richtlinie beschränkt sich auf die Verträge, die die Gründung oder die Übertragung von Teilzeitznutzungsrechten vorsehen. Namentlich ausgeschlossen von ihrem Geltungsbereich sind somit insbesondere die Adhäsionsverträge an Umtauschbörsen und die Mäklerverträge, bei denen eine Veräusserungsgesellschaft sich verpflichtet, eine Person zu finden, die die Teilzeitznutzungsrechte eines veräusserungswilligen Konsumenten erwirbt. Der Grund dieses Ausschlusses liegt darin, dass bei diesen Verträgen der Konsument keine Rechte erwirbt, sondern sie veräussert. Sie entsprechen deshalb nicht der Art und dem Typus des in Absatz 1 definierten Vertrags. Auch diese Verträge sind aber nicht ohne Risiken für den Konsumenten. In der Praxis spielen sie eine wichtige Rolle; sie sind mit dem Hauptvertrag verbunden, ohne voll davon abzuhängen. Der Beitritt zu Umtauschgesellschaften erfolgt in der Regel beim Abschluss des Vertrags mit dem Unternehmer. Dieser hat somit die Möglichkeit, den Konsumenten über die Teilnahme an einer Umtauschgesellschaft zu informieren. Das Widerrufsrecht muss sich auch auf den Vertrag mit der Umtauschgesellschaft beziehen. Zu diesem Zweck muss auch dieser Vertrag unter den Geltungsbereich der Neuregelung fallen. Die

Weiterveräußerungsgesellschaften handeln nicht immer über den Unternehmer¹², und die Teilzeitnutzungsrechte können auch Jahre nach ihrem Erwerb veräußert werden. Es ist daher gerechtfertigt, auch diese Veräußerungsverträge zu erfassen.

Art. 40h Form und Inhalt des Vertrags

Die Kommission übernimmt das Erfordernis der qualifizierten Schriftform der Richtlinie (Abs. 1). Damit wird der Konsument auf die Pflichten aufmerksam gemacht, die sich aus dem Vertrag ergeben. Die bedeutenden finanziellen Verpflichtungen, die der Konsument eingeht, und die Risiken, die mit den Verkaufsmethoden auf dem Gebiet der Teilzeitnutzungsrechte an Immobilien angewandt werden, rechtfertigen einen solchen Formalismus.

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

Hinzugefügt werden folgende Angaben, die in der Richtlinie auch vorgeschrieben sind:

- Zeitraum, innert welchem der Konsument das Recht ausüben kann, Dauer des Vertrags und Datum des Beginns der Rechtsausübung: Diese Elemente können von Vertrag zu Vertrag variieren und sind erst im Zeitpunkt des Vertragsschlusses bekannt.
- Ausschluss von Kosten und Nebenkosten, die im Vertrag nicht ausdrücklich erwähnt sind: Hier geht es nicht um eine Information, sondern um eine Vertragsbestimmung, die jede Änderungsklausel verbietet, die es dem Unternehmer ermöglichen würde, einseitig neue Nebenkosten einzuführen. Eine Erhöhung der im Vertrag vorgesehenen Kosten und Nebenkosten ist hingegen möglich.
- Datum und Ort der Vertragsunterzeichnung: Diese Angabe hat keinen Einfluss auf die Widerrufsfrist, die mit der Übergabe der Vertragskopie zu laufen beginnt. Sie ist aber nützlich mit Blick auf die Umstände des Vertragsschlusses.

Mit Blick auf die allfällige Ausübung des Widerrufsrechts sieht Absatz 2 vor, dass der Konsument eine schriftliche Kopie des Vertrags erhält.

Absatz 3 regelt die Sanktionen bei Nichteinhaltung der Formvorschriften. Bei Nichteinhaltung der Schriftform ist der Vertrag nichtig (Art. 11 Abs. 2 OR). Das Fehlen von Angaben im Vertrag bewirkt hingegen nicht immer die Nichtigkeit, sondern nur beim Fehlen bestimmter Angaben. Es handelt sich dabei um den Namen

¹² Die Seite der "Organisation du temps partiel en Europe (OTE)", http://www.ote-info.com/fr/medianews/body_holiday_chain2.html, zeigt, wie time-sharing funktioniert.

und den Wohnsitz der Parteien (Bst. a), den genauen Inhalt der Teilzeitznutzungsrechte (Bst. b), die Informationen betreffend Immobilien, die sich im Bau befinden (Bst. f), den Preis der Teilnutzungsrechte und die vom Konsumenten zu tragenden Kosten (Bst. i und j), das Tausch- oder Veräusserungssystem (Bst. k), das Widerrufsrecht (Bst. l) und um das Datum und den Ort der Vertragsunterzeichnung (Bst. m). Name und Wohnsitz der Parteien sind in Anbetracht der verschiedenen Personen, mit denen der Konsument zu tun haben kann (Vertreter, Eigentümer, Händler usw.), besonders wichtig bei Teilzeitznutzungsrechten. Ebenso wichtig ist der konkrete Inhalt des Rechts, weil es in der Praxis verschiedene rechtliche Formen gibt. Die Angaben über sich im Bau befindliche Immobilien, Preis und Kosten sowie Tausch- oder Veräusserungssysteme haben auch besondere Bedeutung. Festgestellte Missbräuche betreffen oft gerade diese Punkte. Ebenso erweist sich die Information über das Widerrufsrecht als wesentlich, damit der Konsument es ausüben kann. Schliesslich haben das Datum und der Ort der Vertragsunterzeichnung mehrere wichtige Funktionen: Nachweis, Festlegung des Vertragsendes, Zeitpunkt der vorvertraglichen Information.

Die übrigen Angaben betreffen die Umschreibung der angebotenen Leistungen (Bst. d, e, g und h). Deren Fehlen bewirkt nicht die Nichtigkeit des Vertrags. Der Konsument kann sich vom Vertrag nur befreien, wenn die restriktiveren Voraussetzungen eines Willensmangels (Art. 23 ff. OR) erfüllt sind.

Die vorgesehene Sanktion für diese Gruppe von Informationen betrifft nur die fehlende Vertragsklausel und hängt vom Inhalt der verlangten Angabe ab. Diese Informationen (Bst. d, e, g und h) betreffen die Umschreibung der angebotenen Leistungen. Wenn im Vertrag die entsprechenden Angaben fehlen, wird der Vertrag in dem Sinn ergänzt, den der Konsument nach Treu und Glauben erwarten konnte, ohne den Willen des Unternehmers zu berücksichtigen. Fehlt beispielsweise die Angabe der gemeinsamen Dienstleistungen (Wasser, Elektrizität usw.), so kann der Konsument grundsätzlich erwarten, dass Wasser und Elektrizität vorhanden sind. Und wenn der Unternehmer von einer Immobilie "am Meer" gesprochen hat und ihre Lage im Vertrag nicht näher umschrieben ist, kann der Konsument davon ausgehen, dass die Immobilie nicht in zweistündiger Entfernung vom Meer liegt.

Nach Absatz 4 müssen Verträge über den Tausch oder die Veräusserung nur die Angaben nach den Buchstaben a, l und m sowie den Preis und die Kosten für die angebotenen Leistungen enthalten.

Art. 40i Widerrufsrecht

Das Widerrufsrecht ist eine der wichtigsten Schutzmassnahmen der Richtlinie (Art. 5)¹³. Der gehörig informierte Konsument muss eine Überlegungsfrist haben, während welcher er sich von den eingegangenen Verpflichtungen befreien kann. Die Richtlinie sieht eine 10-tägige Frist vor; mehrere Mitgliedstaaten eine solche von 14 Tagen¹⁴.

¹³ Die Richtlinie spricht von "Rücktritt vom Vertrag" und von "Rücktrittsrecht". Diese Ausdrücke haben allerdings keine genaue technische Bedeutung. Die Folgen des Rücktritts werden von den nationalen Rechten bestimmt.

¹⁴ Vgl. den Bericht der Kommission, S. 17.

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

Die Kommission übernimmt in Abs. 1 das Widerrufsrecht als hauptsächliche Schutzmassnahme des Konsumenten. Vorgeschlagen wird hier die längere Frist von 14 Tagen. Dies ist gerechtfertigt, da es sich um ein komplexes Rechtsgeschäft handelt und der Konsument häufig den Vertrag während den Ferien abschliesst und ihn erst nach den Ferien näher überprüft.

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

Absatz 3 regelt die Folgen des Widerrufs. So sieht der erste Satz die Anwendbarkeit von Art. 40f OR vor, der bei Haustürgeschäften sowie bei Konsumkrediten zur Finanzierung des Erwerbs von Waren oder Dienstleistungen zum Tragen kommt (Art. 16 Abs. 3 KKG; SR 221.214.1). Der Konsument wird somit für den erfolgten Gebrauch der Sache einen angemessenen Mietzins bezahlen müssen (Art. 40f Abs. 2 OR), der vom Richter nach Recht und Billigkeit unter Berücksichtigung der durch den Unternehmer erfüllten Obligationen festgestellt wird.¹⁵ Der Konsument muss dem Unternehmer auch die Auslagen und Verwendungen ersetzen, die diesem aus den erbrachten Dienstleistungen entstanden sind (Art. 40f Abs. 3 OR). Er schuldet aber keine weitere Entschädigung (Art. 40f Abs. 4 OR). Der zweite Satz schliesst den Ersatz der Kosten aus, die der Vertragsschluss oder der Widerruf verursacht hat; es handelt sich dabei um ein klärendes Beispiel.¹⁶ Der Vorentwurf geht diesbezüglich weiter als die europäische Richtlinie.

¹⁵ Botschaft des Bundesrates vom 7. Mai 1986 zu einem Bundesgesetz über die Förderung der Konsumenteninformation und zu einem Bundesgesetz über die Änderung des Obligationenrechts (Die Entstehung der Obligationen), BBl 1986 II 354 ff., 394.

¹⁶ Diese Kosten gehören nicht zu den Auflagen und Verwendungen nach Art. 40f Abs. 3 OR, was allerdings nicht klar ist; vgl. Botschaft (Anm. 15), S. 403, wo von einem "Anteil an den Gemeinkosten" die Rede ist.

Art. 40j Anzahlungen

Diese Bestimmung entspricht Artikel 6 der Richtlinie. Es handelt sich um eine notwendige Massnahme, soll das Widerrufsrecht nicht toter Buchstabe bleiben. Für den Konsumenten, der dem Unternehmer den Preis bereits bezahlt hat, könnte es nämlich schwierig sein, den bezahlten Betrag zurückzubekommen, und er könnte aus diesem Grund auf die Ausübung des Widerrufsrechts verzichten. Die Richtlinie überlässt es den Mitgliedstaaten, die Verletzung des Zahlungsverbots zu sanktionieren. Die meisten Staaten haben eine Busse vorgesehen¹⁷.

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

Art. 40k Auflösung von Kreditverträgen

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

Nicht geregelt ist der Fall, dass der Unternehmer selbst den Erwerb der Teilzeitnutzungsrechte finanziert. Für den Unternehmer gilt nämlich bereits das Verbot, vor Ablauf der Widerrufsfrist Anzahlungen entgegenzunehmen. Es ist somit praktisch ausgeschlossen, dass der Unternehmer vor Ablauf dieser Frist dem Konsumenten Geld gibt, um es später zurückzuverlangen. Der Kreditvertrag bleibt bei Widerruf des Erwerbsvertrags formell gültig, wird aber gegenstandslos. Anders ist die Lage, wenn ein Dritter beteiligt ist. Hier könnte das Geld dem Konsumenten vor Ablauf der Widerrufsfrist ausbezahlt werden; es ist daher vorzusehen, dass der Widerruf des Erwerbsvertrags dem Dritten entgegengehalten werden kann.

Nach Artikel 16 KKG besteht ein Widerrufsrecht bei Konsumkrediten. Die Frist ist allerdings 7 Tage, und die Übergabe der schriftlichen Vertragskopie, mit der die Frist zu laufen beginnt, erfolgt nicht unbedingt am selben Tag für beide Verträge.

Nach Artikel 21 Absatz 1 KKG kann der Konsument dem Kreditgeber die Einreden entgegenhalten, die er dem Lieferanten von Waren oder Dienstleistungen entgegenhalten kann. Es geht dabei aber nur um die Einreden wegen mangelhafter Erfüllung des Vertrags (Art. 21 Abs. 1 Bst. c KKG) und nicht um die Ausübung des Widerrufsrechts.

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

¹⁷ Bericht der Kommission, S. 20.

3.2 Bundesgesetz gegen den unlauteren Wettbewerb

Art. 3a (neu) Teilzeitnutzungsrechte an Immobilien

Das schweizerische Konsumentenrecht schreibt für besondere Verträge im Zusammenhang mit dem Widerrufsrecht eine Information des Konsumenten vor. Sie erfolgt bei Vertragsschluss durch Übergabe einer schriftlichen Vertragskopie. Mit der Übergabe beginnt die Widerrufsfrist zu laufen, während welcher der Konsument sich Klarheit über die eingegangenen Verpflichtungen schaffen kann¹⁸. Die vorvertraglichen Phasen (namentlich die Werbung) sind im Bundesgesetz vom 19. Dezember 1986 gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG; SR 241) geregelt¹⁹. Die Pflicht, den Konsumenten vor Vertragsschluss über den Vertragsinhalt zu informieren, ist in den Artikeln 3 und 4 des Bundesgesetzes vom 18. Juni 1993 über Pauschalreisen (PRG; SR 944.3) vorgesehen, das allerdings kein Widerrufsrecht kennt. Artikel 3 PRG enthält – wie Artikel 3 der Richtlinie – eine Regel über den verbindlichen Charakter der Prospekte, verpflichtet aber den Reiseveranstalter nicht, einen Prospekt bestimmten Inhalts herauszugeben und ihn allen Personen auszuhändigen, die ihn verlangen.

Die Übernahme von Artikel 3 der Richtlinie würde somit für das schweizerische Konsumentenrecht eine Neuheit bedeuten. Die vorgeschlagene Lösung lehnt sich aber ans Bestehende an: Die Information des Konsumenten erfolgt durch Übergabe einer schriftlichen Kopie des Vertrags im Zeitpunkt des Vertragsschlusses, und es wird ihm eine genug lange Überlegungsfrist eingeräumt, damit er in Kenntnis der Situation entscheiden kann. Die Information vor Vertragsschluss soll allein im UWG geregelt werden, wo eine besondere Bestimmung über Verträge betreffend den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien vorgesehen wird. Hervorzuheben ist, dass der geltende Artikel 10 Absatz 1 Buchstabe s der Verordnung vom 11. Dezember 1978 über die Bekanntgabe von Preisen (PBV; SR 942.211) die Bekanntgabe des Preises für den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien bereits vorschreibt. Genau bekannt zu geben sind auch die Leistungen, die für den Preis erbracht werden. Dadurch sind die meisten der im Anhang zur Richtlinie vorgesehenen Angaben erfasst. Bei einer Regelung im UWG können alle Angaben des Anhangs übernommen werden, und die in Artikel 23 UWG vorgesehenen Strafen kommen zur Anwendung²⁰.

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

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

¹⁸ Vgl. Art. 9-12 und 16 KKG; Art. 406d und 406e OR.

¹⁹ Vgl. Art. 3 Bst. k-m UWG.

²⁰ Die meisten Mitgliedstaaten sehen als Sanktion für die Nichteinhaltung der Pflicht, ein Informationsschriftstück abzugeben, eine Busse vor; vgl. Bericht der Kommission, S. 11.

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

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

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

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

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

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

