

Eidgenössisches Justiz- und
Polizeidepartement
Herrn Bundesrat Christoph Blocher
Bundeshaus West
3003 Bern

30. April 2004

Teilnutzungsrechte an Immobilien – Konsumentenschutz (Parl. Initiative 00.421)

Sehr geehrter Herr Bundesrat

Mit Schreiben vom 2. Februar 2004 haben Sie uns eingeladen, zur Parlamentarischen Initiative 00.421 betreffend Teilnutzungsrechte an Immobilien (Konsumentenschutz) Stellung zu nehmen. Für die gebotene Gelegenheit zur Meinungsäusserung danken wir Ihnen bestens.

Gestützt auf die Bemerkungen unserer konsultierten Mitglieder 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.

1. Allgemeine Bemerkungen

Im Bereiche der Teilnutzungsrechte an Immobilien werden in der Schweiz relativ wenige 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 Kon-

umentenschutz 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 allfällige Vorlage müsste sich konkret auf einen allfälligen derart konkretisierten Handlungsbedarf beschränken ohne einfach pauschal administrativen Ballast aufzubauen.

2. Detailanträge

Sofern die Vorlage entgegen unserem Antrag weiterverfolgt werden sollte, wäre sie mindestens in folgenden Punkten zu überarbeiten:

- Rechtssystematisch ist es verfehlt, einen speziellen Vertragstyp im allgemeinen Teil des Obligationenrechtes zu regeln.
- 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.
- Beim Geltungsbereich (Art. 40g) sind reine Mietverträge klar auszunehmen. Ebenfalls auszunehmen sind Verträge unter Konsumenten.
- Die Informationspflichten (Art. 40h) 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 (Art. 40h) erscheint uns unangemessen. Vielmehr könnte bei Fehlen bestimmter Angaben die Widerrufsfrist verlängert werden.
- Die Widerrufsfrist (Art. 40i) ist mit den Bestimmungen zu den Haustürgeschäften abzustimmen.
- Auf die Pflicht zur Angabe der Eigentümer im Vertrag (Art. 3a UWG) ist zu verzichten.

Ausdrücklich unterstützen wir den Verzicht auf Vorschriften betreffend der Sprache und die Einführung einer Bewilligungspflicht.

Ergänzend überlassen wir Ihnen stellvertretend für die uns zugekommenen Antworten die Stellungnahmen der Chambre vaudoise du commerce et de l'industrie und der Aargauischen Industrie- und Handelskammer.

Für die Berücksichtigung unsere Anliegen danken wir Ihnen im Voraus bestens.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Peter Hutzli
Mitglied der Geschäftsleitung



Thomas Pletscher
Mitglied der Geschäftsleitung