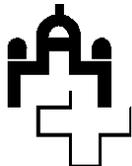


Nationalrat

Conseil national

Consiglio nazionale

Cussegl naziunal



00.421 n Pa.lv. Teilnutzungsrechte an Immobilien. Konsumentenschutz (de Dardel)

Bericht der Kommission für Rechtsfragen vom 7. Juli 2006

Die Kommission hat gemäss ihrem Auftrag das Anliegen der seinerzeit von Nationalrat Nils de Dardel eingereichten parlamentarischen Initiative geprüft. Diese Initiative, welcher der Nationalrat am 20. September 2001 Folge gab, verlangt, das schweizerische Recht in Anlehnung an das europäische Recht so auszugestalten, dass den Erwerbern von Teilnutzungsrechten an Immobilien mehr Schutz gewährt wird.

Antrag der Kommission

Die Kommission beantragt mit 11 zu 10 Stimmen bei 1 Enthaltung, die Initiative abzuschreiben. Eine Minderheit der Kommission (Thanei, Amherd Viola, Chevrier, Garbani, Hämmerle, Hubmann, Jutzet, Leutenegger Oberholzer, Menétrey-Savary, Vischer) beantragt, sie nicht abzuschreiben.

Berichterstatter: Baumann J. Alexander (d), Burkhalter (f)

Im Namen der Kommission:
Der Präsident

Daniel Vischer

Inhalt des Berichts

- 1 Ausgangslage
- 2 Arbeiten der Kommission
- 3 Erwägungen der Kommission



1 Ausgangslage

Die parlamentarische Initiative «Teilnutzungsrechte an Immobilien – Konsumentenschutz» wurde am 15. Juni 2000 vom damaligen Nationalrat Nils de Dardel eingereicht. Sie bezweckt, mit neuen, am europäischen Recht orientierten Gesetzesbestimmungen den Erwerbenden von Teilnutzungsrechten an Immobilien mehr Schutz zu bieten. Die mit der Vorprüfung der Initiative betraute Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates beantragte am 20. Februar 2001 mit 11 zu 8 Stimmen bei 2 Enthaltungen, der Initiative Folge zu geben, während eine Minderheit beantragte, ihr keine Folge zu geben.

Am 20. September 2001 gab der Nationalrat der Initiative mit 95 zu 71 Stimmen Folge (AB 2001 N 1091) und beauftragte die Kommission für Rechtsfragen gemäss Artikel 21^{quater} Absatz 1 des Geschäftsverkehrsgesetzes¹ mit den Gesetzgebungsarbeiten.

2 Arbeiten der Kommission

Die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates beauftragte am 28. Oktober 2002 eine Ad-hoc-Subkommission, zu untersuchen, welche Massnahmen vor dem Hintergrund des europäischen Rechts zu treffen sind und wo diese Regelung im Schweizer Recht anzusiedeln ist. Gestützt auf die Vorarbeit der Subkommission nahm die Kommission am 3. November 2003 einen Vorentwurf an und beauftragte den Bundesrat, diesen in die Vernehmlassung zu schicken.

Am 29. Oktober 2004 nahm die Kommission Kenntnis von den Ergebnissen der Vernehmlassung. Die Mehrheit der Vernehmlasser anerkannte zwar, dass zur Verbesserung des Konsumentenschutzes ein Gesetzgebungsbedarf besteht, doch brachten sowohl Befürworter als auch Gegner des Vorentwurfs verschiedene Fragen und Vorbehalte an. Die Kommission überprüfte hierauf den Entwurf unter Berücksichtigung dieser Ergebnisse. Sie nahm punktuelle Änderungen vor, ohne aber vom Konzept des Vernehmlassungsentwurfs abzurücken. Am 21. Oktober 2005 unterbreitete die Kommission dem Nationalrat einen Entwurf zu Änderungen des Obligationenrechts und lud den Bundesrat zu einer Stellungnahme ein (BBI 2005 2627 ff.).

Der Entwurf zu den neuen Artikeln 40g ff. des Obligationenrechts orientiert sich an der EU-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 Immobilien². Er regelt die Phase des Vertragsabschlusses, indem insbesondere ausführlich festgelegt wird, wie der Konsument vor Vertragsabschluss zu informieren ist. Der Entwurf enthält entsprechend der EU-Richtlinie eine Definition des Vertrags, umschreibt dessen Form und Inhalt sowie die Folgen der Verletzung dieser inhaltlichen und formellen Anforderungen. Zudem sieht er ein Widerrufsrecht, ein Anzahlungsverbot während der Widerrufsfrist sowie die Auflösung von Kreditverträgen vor. Die vorgeschlagene Regelung wendet sich unabhängig davon an, auf welcher rechtlichen Grundlage (Vertragsrecht, Gesellschaftsrecht oder Sachenrecht) die Teilnutzungsrechte an Immobilien beruhen. So sind neben der vorgesehenen Regelung gleichzeitig Miteigentums-, miet- oder kaufvertragliche Bestimmungen anwendbar.

Am 7. Juli 2006 hat die Kommission von der Stellungnahme des Bundesrates vom 1. März 2006 (BBI 2006 2571 ff) Kenntnis genommen. Der Bundesrat steht der Vorlage zwar grundsätzlich positiv

¹ GVG, SR 171.11 ; siehe Art. 173 Ziff. 3 des Bundesgesetzes über die Bundesversammlung (Parlamentsgesetz, ParlG ; SR 171.10)

² ABI. 1994 Nr. L 280 vom 29.10.1994, S. 83 ff.



gegenüber, äussert aber Vorbehalte gegenüber den konkreten Vorschlägen. Er stellt fest, dass der Entwurf sich nicht mit der Übernahme des Gemeinschaftsrechts begnügt, sondern in wichtigen Punkten darüber hinausgeht. Zum einen sollen gemäss Entwurf die Bestimmungen auch für Konsumenten gelten, die untereinander Teilnutzungsrechte an Immobilien veräussern; zum andern sollen die vorgeschlagenen Änderungen nicht nur auf die Veräusserung dieser Teilnutzungsrechte Anwendung finden, sondern auch auf die Vermittlung solcher Geschäfte zwischen Veräusserern und potenziellen Erwerbern. Schliesslich sei der Geltungsbereich zu weit gefasst, indem die Teilnutzungsrechte an Immobilien als das Recht definiert werden, ein Grundstück während bestimmter, wiederkehrender Zeiträume zu nutzen. Im Übrigen schlägt der Bundesrat insbesondere vor, bei öffentlich beurkundeten Verträgen auf das Widerrufsrecht des Konsumenten zu verzichten. Weiter schlägt er vor, die neue Regelung im Besonderen Teil des Obligationenrechts, der den einzelnen Vertragsverhältnissen gewidmet ist, und nicht im Allgemeinen Teil zu verankern.

3 Erwägungen der Kommission

Die Kommission prüfte an ihrer Sitzung vom 7. Juli 2006 ein weiteres Mal, ob ihr Entwurf gerechtfertigt und notwendig sei.

Mit 11 zu 10 Stimmen bei 1 Enthaltung beschloss die Kommission, dem Nationalrat zu beantragen, die Initiative abzuschreiben. Sie zieht somit ihre Vorlage vom 21. Oktober 2005 zurück. Die Mehrheit der Kommission ist zum Schluss gekommen, dass eine besondere Regelung für einen in der Schweiz eher beschränkten Markt nicht angebracht ist. Missbräuche kommen heute nicht mehr so häufig vor wie noch vor einigen Jahren. Somit ist der Gesetzgebungsbedarf nicht mehr vordringlich, und die relativ komplexe Regelung, welche die Kommission ausgearbeitet hat, würde über die gesetzten Ziele hinausgehen.

Eine starke Minderheit der Kommission hält daran fest, dass die Teilnutzung an Immobilien im Interesse eines besseren Konsumentenschutzes geregelt werden muss. Sie weist darauf hin, dass der Nationalrat und die meisten Vernehmlassungsteilnehmer, darunter die direkt betroffenen Kreise, einen Gesetzgebungsbedarf anerkannt haben und dass der Bundesrat zwar Kommentare und Änderungsanträge zum Entwurf der Kommission angebracht, aber den Gesetzgebungsbedarf nicht in Frage gestellt hat. Die Minderheit beantragt deshalb, die Initiative nicht abzuschreiben. Somit würde am Auftrag der Kommission, dem Nationalrat eine Vorlage zu unterbreiten, festgehalten.