

Teilnutzungsrecht an Immobilien/Time-Sharing/ Pagameno-Modell

Dr. iur. Roland Pfäffli, Thun*



1. Grundsätze

Teilnutzung an Immobilien oder Time-Sharing bedeutet, dass eine Person ein Grundstück alljährlich während einer bestimmten Zeit benutzt. In der Regel handelt es sich um Ferienwohnungen, die in genau festgelegten Wochen benutzt werden können.

Zusammenfassung

Der Erwerber von Teilnutzungsrechten an Immobilien (Time-Sharing) soll besser vor Missbräuchen geschützt werden. Es wird beabsichtigt, das Obligationenrecht zu ändern. Eine ausführliche Informationspflicht und ein Widerrufsrecht sollen den Käufer vor unüberlegten Vertragsabschlüssen schützen. Zudem zeigt der Autor Lösungsmöglichkeiten für die Ausgestaltung von «Eigentum auf Zeit», wobei auch das neue Modell «Pagameno» berücksichtigt wird.

Gestützt auf eine von Nationalrat Jean-Nils de Dardel (Genf) am 15.6.2000 eingereichte parlamentarische Initiative wurde ein Vorentwurf für eine Revision des Obligationenrechts (SR 220) und des Bundesgesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG / SR 241) von der Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates ausgearbeitet. Die Vernehmlassungsfrist ist am 30.4.2004 abgelaufen. Die Unterlagen können im Internet unter <http://www.admin.ch/ch/d/gg/pc/pendent> abgerufen werden.

Bei dieser Revision geht es um die Regelung für diejenigen Fälle, wo die Teilnutzungsrechte rein obligationenrechtlich, d.h. ohne Eintragung des Eigentums im Grundbuch, erworben werden sollen. Für solche Fälle sind verschiedene Bestimmungen zur Form und vor allem zum Inhalt des Vertrages vorgesehen. Im Vordergrund steht, dass der Erwerber die Sachlage (was kaufe ich überhaupt?) und die Kosten, welche auf ihn fallen werden, genau kennt. Zudem kann der Erwerber den «Antrag zum Vertragsabschluss» innerhalb von 14 Tagen schriftlich widerrufen.

Nicht Gegenstand der Vorlage ist die sachenrechtliche Regelung, bei welcher der Erwerber ein dingliches Eigentumsrecht erwirbt. Hier ist gemäss Art. 657 Abs. 1 ZGB und Art. 216 Abs. 1 OR eine öffentliche Beurkundung notwendig, sodass sich weiter gehende Schutzbestimmungen erübrigen. Es gehört nämlich zur Rechtsbelehrungspflicht der Urkundsperson (Notar) den Käufer auf die spezielle Problematik, welche mit dem Vertragsobjekt verbunden ist, hinzuweisen.

In Deutschland besteht bereits eine diesbezügliche Gesetzgebung. Massgebend ist hier das Gesetz vom 20. Dezember 1996 über die Veräusserung von Teilnutzungsrechten an Wohngebäuden (Teilzeit-Wohnrechtgesetz-TzWrG).

2. Grundbuchliche Ausgestaltung

Das Rechtsinstitut des Teilzeiteigentums ist dem schweizerischen Zivilrecht nicht bekannt, widerspricht ihm aber nicht. Indessen ist es aus rein rechtsdogmatischen Gründen offensichtlich, dass die Eintragbarkeit von Teilzeitrechten als solche (im Grundbuch) im Hinblick auf die Grundsätze der Typengebundenheit und Typenfixierung, die das System der dinglichen Rechte beherrschen, zu verneinen ist (vgl. Stellungnahme des Bundesamtes für Justiz vom 27.9.1982, Verwaltungspraxis der Bundesbehörden VPB 1983 S. 52).

Gleichwohl gelingt es, über das Miteigentum, Eigentumsverhältnisse zu schaffen, die nur während bestimmter Zeit ausgeübt werden können. Genau gesehen handelt es sich dabei um Miteigentum an einer Sache, deren Nutzungsordnung dadurch gekennzeichnet ist, dass die Sache (Wohnung) von den Berechtigten abwechselnd benutzt werden kann. Auf Stockwerkeigentum bezogen heisst das beispielsweise, dass die im Sonderrecht stehende Wohnung von ihren mehreren Miteigentümern je während einiger Wochen genutzt werden kann (vgl. Hans-Peter Friedrich, Hat sich das Stockwerkeigentum bewährt?, Der bernische Notar 1985 S. 187).

Im Rahmen einer besonderen Ausgestaltung des gewöhnlichen Miteigentums ist folgende Lösung möglich:

Aufteilung des Grundstücks Nr. 1713 in Stockwerkeigentum, wobei für die zehn Wohnungen zehn Einheiten gebildet werden (Grundstück-Nummern 1713-1 bis 1713-10).

Aufteilung einer Stockwerkeinheit (z.B. Nr. 1713-8) in selbstständiges Miteigentum, wobei 52 Miteigentumsanteile gebildet werden (Nummern 1713-8-1 bis 1713-8-52).

Für die Einheit Nr. 1713-8 wird eine Nutzungsordnung erlassen (Art. 647 ZGB und Art. 79 Abs. 2 GBV) mit folgendem Inhalt:

- Der jeweilige Eigentümer von Nr. 1713-8-1 hat Anspruch auf Benutzung der Wohnung in der 1. Woche des Jahres
- Der jeweilige Eigentümer von Nr. 1713-8-2 hat Anspruch auf Benutzung der Wohnung in der 2. Woche des Jahres
[...]
- Der jeweilige Eigentümer von Nr. 1713-8-52 hat Anspruch auf Benutzung der Wohnung in der 52. Woche des Jahres

Diese recht komplexe Ausgestaltung könnte zu Streitigkeiten unter den Miteigentümern führen über die Aufteilung der Benutzungsrechte, was mit der Ferienfreude kaum zu vereinbaren wäre.

3. Wohneigentumsmodell «Pagameno»

Die Pagameno Invest AG, mit Sitz in Bern, bietet neuerdings in einem in Stockwerkeigentum aufgeteilten Hochhaus an der Bahnstrasse 9, in Bern (Ausserholli- gen), Wohneigentum für 30 Jahre an.

Konkret geht es darum, dass der Käufer zusammen mit der Pagameno Invest AG eine einfache Gesellschaft für eine Dauer von dreissig Jahren bildet, die als solche im Grundbuch als Eigentümerin einer Stockwerkeinheit eingetragen wird. Die interne Beteiligung des Käufers an der einfachen Gesellschaft beträgt zu Beginn 30%. Dieser Anteil reduziert sich jedes Jahr um einen Prozentpunkt, sodass bei Ablauf der festen Gesellschaftsdauer die interne Beteiligung des Käufers bei 0% liegt. Bei Ablauf der vereinbarten Gesellschaftsdauer, d.h. nach dreissig Jahren, fällt die Stockwerkeinheit entschädigungslos ins Alleineigentum der Pagameno Invest AG (vgl. «Berner Zeitung BZ» vom 5.12.2003; «Der Bund» vom 18.2.2004; «Der Schweizerische Hauseigentümer» vom 15.2.2004).

Mit anderen Worten: Mit einem gesellschaftsrechtlichen Instrument (einfache Gesellschaft) wird das im Sachenrecht nicht existierende «Eigentum auf Zeit» ermöglicht.

Literatur zum Time-Sharing (Auswahl)

Hans-Peter Friedrich, Wieweit können Stockwerke mit Nutzungsdienstbarkeiten belastet werden?, Der bernische Notar, BN 1980 S. 137 ff.

Hans-Peter Friedrich, Rechtsprobleme bei Appart-Hotels auf der Basis von Stockwerkeigentum, Der bernische Notar, BN 1983 S. 169 ff.

Stefan Schalch, Time-Sharing an Ferienimmobilien, Analyse der tatsächlichen Erscheinung; rechtliche Ausgestaltungsmöglichkeiten; rechtsvergleichende Hinweise, Zürich (Schulthess) 1990.

Stefan Schalch, EG-Gesetzgebung betreffend Time-Sharing an Ferienimmobilien, Die Time-Sharing Richtlinie (Richtlinie 94/47/EG), AJP 1996 S. 679 ff. ■

* Dr. iur. Roland Pfäffli ist Notar und Grundbuchverwalter von Thun. Dieser Beitrag ist erschienen in: Jusletter 26. April 2004. La traduction française suivra dans la prochaine édition.