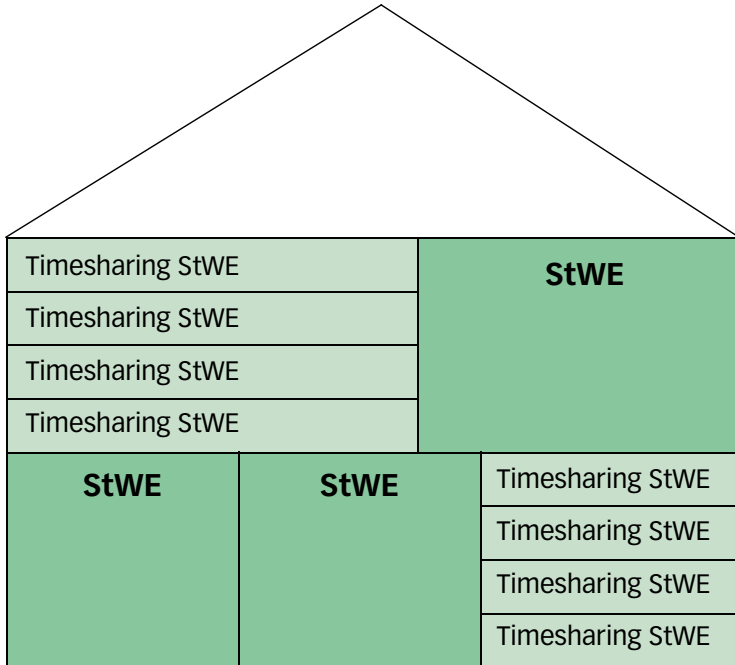


# Was ist eigentlich Timesharing?



Dr. Peter Burkhalter und Dr. Boris Grell sind Rechtsanwälte bei Hodler & Emmenegger in Bern und Zürich ([www.swisslawyersgroup.ch](http://www.swisslawyersgroup.ch))



Timesharing an Stockwerkeigentumseinheiten

gibt es in der Schweiz keine spezialgesetzliche Regelung des Timesharing. Trotz einiger kritischer Stimmen in der Rechtslehre, wonach wegen der fehlenden gesetzlichen Ausgestaltung des Timesharing dieses auch nicht erlaubt sei, ist heute jedoch die überwiegende Lehre anderer Ansicht und lässt das aus rechtsdogmatischer Sicht kritisierte Institut des Timesharing ohne weiteres zu.

Rechtlich basiert das Institut des Timesharing auf den ZGB-Bestimmungen zum Miteigentum (Art. 646 ff. ZGB), wonach mehrere Personen eine Sache nach Bruchteilen und ohne äussere Abteilung in ihrem (Mit-)Eigentum halten können. Dabei vereinbaren diese Miteigentümer (Timeshare-Owners) in einer Nutzungs- und Verwaltungsordnung, wer, wann und in welcher Form die entsprechende Wohneinheit gebrauchen kann, wobei der konkreten vertraglichen Ausgestaltung grundsätzlich keine Grenzen gesetzt sind.

## Begriffsbildung

Der Begriff Timesharing bedeutet zunächst einfach, dass Zeit aufgeteilt wird respektive verschiedene Personen an der Zeit teilhaben. Auf Grundstücke bezogen erhält diese abstrakte und eigentlich inhaltsleere Begriffsbildung einen konkreten Sinn. So versteht man mit Bezug auf Immobilien unter Timesharing die zeitlich gestaffelte Beteiligung verschiedener Personen am gleichen Grundstück, vorwiegend an Ferienimmobilien. Im Einzelnen schliesst ein Anbieter mit einem Konsumenten eine Vereinbarung ab, wonach dieser dem Benutzer für eine vertraglich festgelegte Zeit jedes Jahr die Benutzung einer mehr oder weniger genau bestimmten Wohneinheit überlässt. Andere Mitbenutzer dieser Wohneinheit können mit dem Anbieter für andere Zeitfenster weitere

Benutzungsverträge abschliessen. Möglich ist auch, dass sich verschiedene Benutzer in periodischer Abwechslung bestimmte Zeitfenster, zum Beispiel die Ostertage oder Sportferien, teilen.

Im Folgenden sollen die genaue rechtliche Ausgestaltung des Timesharing sowie eine weitere mögliche Beteiligungsform an Immobilien, das Fractional Ownership, näher erläutert werden.

## Gesetzliche Grundlagen

In der Europäischen Union wurde eine Timesharing-Richtlinie erlassen (Richtlinie 94/47/EG vom 26. Oktober 1994), welche die Erwerber solcher Teilnutzungsrechte an Immobilien für bestimmte Teilaspekte der Vertragsausgestaltung schützt. Demgegenüber

Eine etwas kompliziertere Variante des Timesharing besteht, wenn dieses auf eine Immobilie angewandt wird, die verschiedene Wohneinheiten im Stockwerkeigentum (StWE) umfasst, die im Grundbuch wiederum als separate Grundstücke mit eigenem Grundstücksblatt vermerkt sind (vgl. Grafik). Diesfalls können sich verschiedene Miteigentümer an einer oder an verschiedenen dieser separat im Grundbuch eingetragenen Wohneinheiten für bestimmte Zeitfenster als Timeshare-Owners beteiligen. Dabei besteht unter den verschiedenen Stockwerkeigentümern zunächst eine Gemeinschaft, die sich – vorbehaltlich spezialgesetzlicher Bestimmungen – ebenfalls an den Bestimmungen zum Miteigentum ausrichtet, weshalb die pro StWE-Einheit be-

ANZEIGE

**SEMA**

**Beton- und Tiefgaragen, Tore und Torantriebe für alle Ihre Bauldeen!**  
**Telefon 062 388 60 40**

SEMA Betongaragen AG  
 4702 Oensingen  
[www.sema-betongaragen.ch](http://www.sema-betongaragen.ch)

stehenden Gemeinschaften als Miteigentümer-Untergemeinschaften bezeichnet werden.

In den entsprechenden Nutzungs- und Verwaltungsordnungen wird unter anderem regelmässig festgehalten, dass das Miteigentum für 30 Jahre ab Grundbucheintrag nicht aufgehoben werden darf oder dass das gesetzlich vorgesehene Vorkaufsrecht der anderen Miteigentümer (Art. 682 ZGB) vertraglich ausgeschlossen wird (Art. 681b ZGB), wobei ein solcher Ausschluss zur Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung bedarf.

#### Fractional Ownership

Aufgrund der doch relativ komplizierten rechtlichen Strukturierung des klassischen Timesharing machen in jüngster Zeit andere Beteiligungsformen auf sich aufmerksam. Insbesondere das vor allem im amerikanischen Rechtsraum bereits etablierte System des Fractional Ownership bietet eine valable Alternative, wobei in der Schweiz hierzu noch kein grosser praktischer Erfahrungsschatz besteht.

Bei diesem Beteiligungsmodell wird nicht an die sachenrechtliche Beteiligung verschiedener Personen an einem Grundstück angeknüpft. Vielmehr erfolgt die Beteiligung indirekt auf einer gesellschaftsrechtlichen Stufe, indem man sich an einer Betriebsgesellschaft mit Immobilienbesitz (z. B. an einem Hotel) als Aktionär beteiligt. Dabei wird diesen Aktionären eine privilegierte Nutzung der gesellschaftseigenen Immobilien während eines bestimmten Zeitfensters garantiert. Im Übrigen ist es dem Geschick der Parteien überlassen, die entsprechenden Verträge so auszugestalten, dass alle Aktionäre die von ihnen gewünschten Zeitfenster zur Nutzung der entsprechenden Immobilie erhalten.

Der grosse Vorteil dieser Beteiligungsform ist, dass die Berechtigung zur Benutzung der Immobilie nicht auf einer effektiven Übertragung von Miteigentumsrechten an der Immobilie beruht, die im Grundbuch eingetragen werden müsste. Vielmehr erfolgt diese privilegierte Nutzungsberechtigung an den Gesellschaftsimmobilien aussergrundbuchlich. Neben der grundsätzlich einfacheren Veräusserung solcher Nutzungsberechtigungen können sich so wohl auch Ausländer ohne Wohnsitz in der Schweiz für die Dauer ihrer Aktionärsstellung ein zeitlich fixiertes, ausschliessliches Nutzungsrecht an einer Immobilie sichern, sofern die Gesellschaft nicht als reine Immobiliengesellschaft qualifiziert wird.

# Quorum Software



Orbit-iEX

22.-25. Mai 2007  
Halle 3/Stand E22

Stowe  
Verwaltung  
DMS  
Portfolio  
Makler  
Internet  
[www.quorumsoftware.ch](http://www.quorumsoftware.ch)  
Software