

Mogelverträge trüben die Ferienfreude

Vorsicht! Wer für mehrere Jahre wohnweise Wohnrecht in einer Ferienwohnung kauft: Das Traumdomizil kann an der Autobahn liegen und hohe Nebenkosten verursachen. Gewisse Anbieter wenden unlautere Methoden an, gegen die in der Schweiz kein rechtlicher Schutz besteht.



Mit dem Obligationenrecht nach Ferienwohnung suchen. Rechtsanwalt Carl-Gustav Mez merkte, dass man juristisch nur schwer gegen dubiose Vermittler von Wohnungen vorgehen kann. Foto Tino Briner

Basel. «Ich habe mir geschworen, nie mehr einen Vertrag zu unterschreiben, wenn ich nicht Bedenkzeit habe», sagt Annette S. (Name geändert). Bei einem Kaffee sei sie «eingelullt» worden, bis sie einen Vertrag einging. Nur 200 Franken pro Ferienwoche für eine Unterkunft zu bezahlen, habe verlockend geklungen. Doch danach habe sie ein «schlechtes Gefühl» bewogen, einen Anwalt einzuschalten.

Annette S. hatte einen so genannten Time-Sharing-Vertrag unterzeichnet. Dies sind Kontrakte, mit denen der Kunde in einer Liegenschaft ein Wohnrecht für eine bestimmte Zeit pro Jahr erwirbt. In der Regel werden die Verträge auf Lebenszeit abgeschlossen. Sie räumen das Recht ein, während einer festgelegten Woche im Jahr eine Ferienwohnung zu benutzen.

Auf den ersten Blick scheint die Idee vernünftig: Man verbringt die alljährlichen Ferien in seinem Lieblingsland und fühlt sich dort heimisch, ohne mit einem Wohnungskauf gleich das ganze Jahr zu bezahlen. Doch

Anwälte und Konsumentenschützer mahnen zu Vorsicht: Horrende Nebenkosten, lausige Nutzungsbedingungen und miserable Wohnlagen würden die Ferienlust verderben. Oft sei die Ferienzeit vorgegeben, und den Vertrag müsse man unterschreiben, ohne die Wohnung zuvor besichtigen zu können.

Kaum Schutz für Konsumenten

Die schwarzen Schafe erkennt man an den unlauteren Methoden, mit denen sie Kunden anwerben. Dabei folgen die Firmen meist dem gleichen Muster wie im Fall von Annette S.: Der Klient gewinnt eine Reise, muss die Unterlagen dazu jedoch persönlich abholen. Bei dieser Gelegenheit wird er drei bis vier Stunden umgarnt und dazu überredet, einen Time-Sharing-Vertrag zu unterzeichnen. Tut er dies nicht, taucht ein Vorgesetzter des Verkäufers auf und zaubert entweder eine Bonuswoche aus dem Hut oder braust wütend auf, der Klient habe dem Verkäufer Zeit geraubt.

Eingeschüchtert und ermüdet unterschreibt manch einer den Vertrag. Meist muss er zugleich eine Anzahlung machen: «Schon zweitausend Franken pro Kunde sind für den Anbieter ein lukratives Geschäft», meint Nicolas Oetlerli, Ombudsmann der Schweizer Reisebranche, der seit Jahren mit Time-Sharing-Problemen konfrontiert wird. Wolle der Kunde den Vertrag kündigen, müsse er die Anzahlung «als Lehrgeld abschreiben».

Die Möglichkeiten für getäuschte Kunden, sich zu wehren, sind klein. «Ob man juristisch wirksam gegen Time-Sharing-Anbieter vorgehen kann, ist fraglich», sagt Rechtsanwalt Carl-Gustav Mez, den Annette S. anging. Zwar gibt es im Schweizer Obligationenrecht den Artikel 40a, der vor Verträgen schützt, zu denen der Klient überredet wurde. Aber dieser Paragraph bezieht sich nur auf bewegliche Sachen und auf Dienstleistungen. «Ironischerweise nennt der Time-Sharing-Vertrag meiner Klientin selbst diesen Artikel 40a – und entkräftet, er sei für Liegen-

schaften nicht anwendbar.» Offenbar ist sich die Firma also ihrer aggressiven Verkaufsmethode bewusst.

Mez konnte Annette S. jedoch vom Vertrag befreien, da sie einen deutschen Vertrag unterschrieben hat. Dort gelten die EU-Richtlinien, die dem Konsumenten Schutz gewähren: Prospekte und Verträge müssen detaillierte Angaben über die Wohnung, den rechtlichen Status und die Nebenkosten enthalten. Der Vertrag kann innerhalb von zehn Tagen rückgängig gemacht werden. Erst nach dieser Widerrufsfrist darf der Anbieter Zahlungen annehmen.

In der Schweiz gibt es aber keinen entsprechenden Schutz. Ist der Vertrag unterschrieben, stehen die Chancen schlecht, ihn widerrufen zu können. Allerdings arbeitet die Rechtskommission des Nationalrats an einem Gesetz zum Schutz vor unlauterem Time-Sharing: «In groben Zügen beinhaltet das Gesetz dasselbe wie die EU-Richtlinien», sagt Bassem Zein vom Bundesamt für Justiz. Zein vermutet aber, dass das Gesetzgebungsverfahren noch gut zwei Jahre dauert.

Auf eine rechtliche Hintertür weist jedoch Carl-Gustav Mez: Bei Liegenschaften besteht die Möglichkeit, das Recht anzuwenden, das an deren Standort gilt. Und da sich die meisten Time-Sharing-Wohnungen in Spanien befinden, zählen folglich die EU-Richtlinien.

Alarmglocken sollen läuten

Fachleute raten unisono, von überlegten Verträgen die Finger zu lassen. «Das Gewinnversprechen, mit dem die Leute geködert werden, ist ein sehr faules Ei», mahnt etwa Simone Hochstrasser vom Konsumentenforum Zürich. Wenn man den Gewinn persönlich abholen müsse, sollten bereits Alarmglocken läuten.

Ombudsmann Oetlerli erhält zahlreiche Anrufe von «Gewinnern», und zwar immer wieder aus einer anderen Region. «Zuletzt war Zofingen an der Reihe – möglichst, dass die Region Basel als nächste dran ist.» Dieses Jahr bemerkte Oetlerli wieder einen Anstieg unglücklich verlaufender Time-Sharing-Fälle, er spricht von einer «Landplage». Die Anbieter, die aggressive Verkaufstaktiken anwendeten, müsse man unter Druck setzen, findet Simone Hochstrasser. «Besonders die Firma Viva Tours ist in diesem Feld sehr aktiv», weiss die Konsumentenschützerin. Viva Tours versprach der BaZ eine schriftliche Stellungnahme – eingetroffen ist sie nie. Bettina Schucan

Kurz & bündig

Biker durch den Wald schleusen



Andreas Wyss (41) ist Revierförster für Riehen/Bettingen. Er hofft, dass sich die zweijährige Probephase für die Bike-Strecke bewährt. Foto AMh

Im Riehener Wald wird, wie die Gemeinderäte von Riehen und Bettingen beschlossen haben, eine neue Mountainbike-Rundstrecke von 7000 Metern bewilligt. Das Projekt soll sich zunächst in einer zweijährigen Pilotphase bewähren. Die Gemeinde ist überzeugt, dass ein Nebeneinander von Bikern und Fussgängern möglich sei.

BaZ: Belastet aus Ihrer Sicht eine Mountainbike-Strecke den Wald grundsätzlich?

Andreas Wyss: Solange sich der Mountainbiker auf den für das Radfahren signalisierten Wegen bewegt, sind die Belastungen für den Wald gering. Belastungen ergeben sich vor allem durch falsches Verhalten. Beispielsweise durch «Querwaldeinfahrungen» und das Biken nach Sonnenuntergang. Dadurch kommt es zu Störungen auch in wenig begangenen Waldgebieten und an bisher ruhigen Zeiten während der Dämmerung und der Nacht. Dies führt zur Beunruhigung der Wildtiere, insbesondere während der Brut- und Setzzeit. Zudem besteht die Gefahr, dass Biker durch ihre Reifenspuren Nachahmer anziehen, wenn sie abseits der markierten Routen fahren.

Kommen sich Fussgänger und Biker im Wald in die Quere?

Der Riehener und Bettinger Wald bietet naturnahe Erholung für die breite Bevölkerung, und an einigen Orten ist dadurch die Erholungsnutzung tatsächlich sehr intensiv geworden. So kommt es zu Konflikten zwischen Bikern und Spaziergängern und Wandernern. Gegenseitige Akzeptanz und Rücksicht zwischen den Waldbenutzern sowie die angestrebte Lenkung der intensiven und ruhigen Erholungsaktivitäten sollten diese aber gering halten.

Die Gemeinde schreibt, über 190000 Menschen nutzen den Wald als Naherholungsgebiet. Wird da ein Wald extrem belastet?

Unsere Wälder erfüllen mehrere Funktionen: So stehen der Erholungsfunktion die Funktionen Holznutzung, Trinkwassergewinnung, Natur- und Landschaftsschutz und der Schutz vor Naturgefahren gegenüber. Das Problem ist nicht der einzelne Erholungsuchende, sondern die Masse. Dass dabei ein Wald extrem belastet wird, haben die Forschungsergebnisse der Universität Basel im Allschwiler Wald bewiesen. Der Boden wird stark verdichtet. Die Bodenvegetation und somit auch die Waldverjüngung leiden darunter.

Was geschieht, wenn sich Biker nicht an die abgemachten Strecken halten?

Wir werden während der zweijährigen Versuchsphase zusätzliche Informations- und Überzeugungsarbeit leisten. Sollten die Ziele wider Erwarten nicht erreicht werden, ist die Weiterführung der Mountainbike-Route in Frage gestellt. Zudem werden Zuwiderhandlungen gegen das kantonale Waldgesetz geahndet; beispielsweise das Radfahren im Waldareal abseits der signalisierten Routen.

Interview Andy Strässle

Sushi-Bar

Schildbürger und Mietzinsjongleure

Hier für einmal ein Episödl der Abteilung «Sache gits»: Weil sie ihre Steuern etwas spät bezahlt hat, habe sie eine Mahngebühr von 50 Franken bezahlen müssen. Sagt die Frau, die wutchnaubend am BaZ-Schalter steht. Den 50er habe sie zähneknirschend bezahlt. Kurz darauf aber habe sie vom Betriebsamt Post erhalten. Inhalt: Sie habe 55 Rappen zu wenig einbezahlt. Deshalb habe sie erneut eine Busse von 50 Franken plus Bearbeitungsgebühren und Betriebskosten zu bezahlen. Sie habe sich aber geweigert, und nun habe ihr der Beamte einen Verlustschein von 109 Franken ausgestellt. An der Sushi-Bar wundern wir uns. Und gleichzeitig sind wir erleichtert, dass derlei Schildbürgerereien nicht in Basel oder Liestal geschehen: Auf dem betreffenden Kantonsappen ist jenes Tier zu bewundern, das – vorläufig noch – in einem Graben in der Kantonshauptstadt wohnt.

Dienstleistungsangebote können auch verräterisch sein. Denkt man sich jedenfalls, wenn man beim Hausbesitzerverein auf der Website (www.hbv.ch) nachschaut, welche Drucksachen erhältlich sind. Gegen 30 Schriften zu Mietverträgen, Abrechnungen oder zum richtigen Vorgehen bei der Hausreinigung bietet der Verband an. Dass aber gerade die Publikation über die korrekte Berechnung bei Mietzinsaufschlägen – wir zitieren – «zur Zeit nicht verfügbar» ist, lässt doch tief blicken und bestätigt alte Vorurteile.

Television – flimmerndes Geschenk

Morgen vor 50 Jahren hat Basel seinen ersten Fernsehsender erhalten. Die damals 76 Apparatebesitzer konnten ausser Ruedi Walter, Heidi Abel und einem Flimmern in Schwarzweiss noch nicht viel erwarten.

St. Chrischona. «Was wir als phantasiebegabte Schüler nicht einmal im Traume schauten, das sahen wir nun mit eigenen Augen.» Dies schreibt ein gewisser -tt- in der «National-Zeitung» vom 25. April 1954.

Was mag den guten Zeitungsmann derart beeindruckt haben, dass er seinen Bericht sogar mit einem «herzlichen Dank!» beschlossen hatte? Das Fernsehen. Oder das, was man damals überhaupt darunter verstehen konnte. Lassen wir nochmals -tt- sprechen: «Es war ein prachtvoller Frühlingsabend, Herdengeläute empfing uns auf St. Chrischona, und die von der Generaldirektion der PTT und der Schweiz. Rundspruchgesellschaft eingeladenen Pressevertreter pilgerten zum 30 Meter hohen zierlichen Turm, der im Winter noch vor dem Wind kapitulieren musste, nun aber tapfer dasteht und seiner Bestimmung lebt: mit den Augen, die er vorne hat, nach Zürich zu blicken und mit den Augen, die er hinten hat, auf unser Basel hinabzuschauen.»

Trolleybusse und Rock'n'Roll

Frühling 1954. Am besten ist es wohl, wir versuchen uns in jene Wochen vor 50 Jahren zu versetzen: Auf dem Flugplatz Basel-Mülhausen ist soeben eine Swissair-DC-6-Maschine auf den Namen «Basel» getauft worden. Im Grossen Rat wird (der spätere Bundesrat) Hans Peter Tschudi zum Vizepräsidenten gewählt, und die Basler Verkehrsbetriebe beschliessen die Anschaffung von 13 Trolleybussen. Auf



Erster Sendemast. Vor 50 Jahren ging auf St. Chrischona Basels erster Sender in Betrieb. Foto Keystone

der anderen Seite des Atlantik veröffentlicht Bill Haley sein «Rock around the Clock». – Und jetzt also, an diesem 23. April, nimmt der Basler Fernsehsender seinen Betrieb auf. Nur wenige Monate, nachdem aus dem Zürcher Studio Bellerive die erste Fernsehsendung hierzulande ausgestrahlt wurde.

Und nun sollten also die total 76 Fernsehapparatebesitzer am Rheinknie mit dem zukunftsfrüchtigen Medium beschenkt werden. Dies, nachdem ein Versuchsbetrieb in Basel zwei Jahre früher mangels Finanzen kläglich Schiffbruch erlitten hatte. -tt- und seine Berufskollegen durften nebst Lobpreisungen auf die Segnung der Television und einem vollen Glas natürlich auch in die Röhre gucken: «Und zum Abschluss der Eröffnungsfeier sass man vor den im Foyer aufgestellten Apparaten, sah und hörte (...) die Wochenschau und machte einen Besuch im Zolli (...)».

Live aus dem Joggeli

Ja, die Apparate damals. Die auf dem Markt erhältlichen Möbel kosteten ein Vermögen, ein Mehrfaches davon, was damals ein Arbeiter Ende Monat in seinem Lohntütchen vorfand. So blieb eben auch die am 6. Juni 1954 stattfindende Premiere einer exklusiven (begüterten) Minderheit vorbehalten: Aus dem just am Erscheinungstag von -tt-'s Artikel eröffneten neuen Fussball-Stadion St. Jakob wurde das Länderspiel Deutschland-Schweiz direkt übertragen. Die Gäste siegten übrigens mit 5:3.

Robert Bösiger