

# Ein bescheidener Anfang

Autor(en): **Müller-Roulet, Beat**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Kultur und Politik : Zeitschrift für ökologische, soziale und wirtschaftliche Zusammenhänge**

Band (Jahr): **45 (1990)**

Heft 1

PDF erstellt am: **21.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-892107>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# Ein bescheidener Anfang

Unter dem Druck der Protestwelle wegen der beinahe unerträglich steigenden Mietzinse und den unglaublich hohen Liegenschaftspreisen hat der Bundesrat und die Schweizerische Bundesversammlung doch nun endlich einen bescheidenen Anfang zu einem neuen Bodenrecht versucht.

Mit dringlichen Bundesbeschlüssen soll in den nächsten fünf Jahren versucht werden, die Bodenspekulation zu bekämpfen. Ob dies gelingen wird, ist noch sehr fraglich.

Das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement stellt die am 7. Oktober 1989 in Kraft getretenen drei dringlichen Bundesbeschlüsse wie folgt vor:

## «Bundesbeschluss über eine Sperrfrist für die Veräusserung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke und die Veröffentlichung von Eigentumsübertragungen von Grundstücken vom 6. 10. 1989

Die Sperrfrist für die Veräusserung von Grundstücken gilt für **nichtlandwirtschaftliche Grundstücke**, das heisst, für überbaute Grundstücke und Bauland. Sie gilt jedoch **nicht** für bestimmte, einzeln aufgezählte Veräusserungsgeschäfte (insbesondere familien- und erbrechtliche Übereignungen). Der Grundbuchverwalter entscheidet, ob ein solcher Fall vorliegt. Sein Entscheid kann mit einer Grundbuchbeschwerde angefochten werden.

Die Sperrfrist dauert **fünf Jahre** vom Datum des Erwerbs an gerechnet. Die Sperrfrist ist auch dann zu beachten, wenn das Grundstück vor dem Inkrafttreten des Bundesbeschlusses erworben wurde. Als Erwerb gilt der grundbuchliche und der ausserbuchliche Erwerb (zum Beispiel der Eintrag ins Grundbuch oder der Erwerb von Aktien einer Immobilienaktiengesellschaft).

Ein Veräusserungsgeschäft ist nur dann rechtsgültig, wenn die Frist eingehalten ist oder eine Ausnahmegewilligung erteilt worden ist. Als **Veräusserungsgeschäft** gilt der Vertrag auf Übertragung des Eigentums sowie jedes andere Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einem solchen Vertrag gleichkommt, so die Einräumung oder Übertragung eines Kaufrechts oder die Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechts.

Grundsätzlich beginnt die Sperrfrist mit jedem Erwerb neu zu laufen. Die Ausnahmen davon sind im Beschluss abschliessend aufgezählt.

Will ein Grundeigentümer sein Grundstück vor Ablauf der fünfjährigen Sperrfrist **veräussern**, so bedarf es einer Bewilligung einer kantonalen Bewilligungsbehörde. Diese erteilt die Ausnahmegewilligung, sofern einer der nachfolgenden, im Beschluss abschliessend aufgezählten **Bewilligungsgründe** vorliegt:

- Veräusserung ohne Gewinn;
- Eigengebrauch während mindestens zweier Jahre;
- Veräusserung durch jemanden, der das Grundstück zum Zweck der Überbauung oder des Umbaus erworben hat;

- der Erwerber Bauland zum Zweck der Überbauung erwirbt und eine Baubewilligung vorliegt.

Der Entscheid der kantonalen Bewilligungsbehörde kann an die kantonale Beschwerdeinstanz und schliesslich mit Verwaltungsbeschwerde an das Bundesgericht weitergezogen werden. Umgehungsgeschäfte und Geschäfte, die den Bestimmungen des Bundesbeschlusses zuwiderlaufen, sind **nichtig**. Ist ein nichtiges Geschäft im Grundbuch eingetragen worden, so ordnet die Bewilligungsbehörde die Berichtigung des Grundbuchs an. Die Kantone können die **Eigentumsübertragungen von Grundstücken veröffentlichen**. Es steht den Kantonen frei zu bestimmen, welche Angaben diese Veröffentlichung einschliesst. So ist es insbesondere zulässig, neben dem Objekt, dem Veräusserer und dem Erwerber auch die Gegenleistung (Erwerbspreis) zu veröffentlichen.

## Bundesbeschluss über eine Pfandbelastungsgrenze für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke vom 6. 10. 1989

Die Pfandbelastungsgrenze gilt für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke einschliesslich Bauland. Sie beträgt **vier Fünftel des Verkehrswertes**. Sie gilt nicht für Pfandrechte, die bereits im Grundbuch eingetragen sind und für Pfandrechte auf Grundstücken, die zum Eigengebrauch dienen.

Als Verkehrswert gilt der beurkundete Erwerbspreis oder die amtliche Schätzung gemäss dem Zivilgesetzbuch. Sind Neu- oder Umbauten geplant, so sind die vom Darlehensgeber anerkannten Kosten nach Vorschlag hinzuzurechnen. Die Pfandbelastungsgrenze gilt jeweils für fünf Jahre nach dem Erwerb. Es sind **keine Ausnahmegewilligungen** für die Überschreitung der Belastungsgrenze vorgesehen.

## Bundesbeschluss über Anlagevorschriften für Einrichtungen der beruflichen Vorsorge und für Versicherungseinrichtungen vom 6. 10. 1989

Der Bundesbeschluss regelt die Anlage finanzieller Mittel in Grundstücke durch Einrichtungen der beruflichen Vorsorge (registrierte und nicht registrierte Einrichtungen), Finanzierungsstiftungen, Freizügigkeitsstiftungen und Bankstiftungen sowie Lebensversicherungseinrichtungen (nachfolgend institutionelle Anleger genannt).

Soweit sich die Vorschriften des Bundesgesetzes über die berufliche Vorsorge und seiner Vollzugsverordnungen (insbesondere BVV 2) mit dem neuen Beschluss überschneiden, gilt ausschliesslich dieser. Für Anleger, die bisher noch keiner kantonalen oder eidgenössischen Aufsicht unterstanden, gilt ausschliesslich der neue Bundesbeschluss.

Der Bundesbeschluss legt die Höchstwerte der Anlagen am Gesamtvermögen, beziehungsweise am Sollbestand des Sicherungsfonds wie folgt fest:

- |   |      |
|---|------|
| - Grundstücke in der Schweiz                | 30 % |
| - Grundstücke im Ausland                    | 5 %  |
| - Ausländische börsen-<br>gehandelte Aktien | 25 % |

Ein Grundstücksanteil bis zu 80 Prozent ist zulässig, wenn eine der folgenden Ausnahmen zutrifft:

- Grundstücke mit Wohnungen für Versicherte der erwerbenden Pensionskasse;
- Preisgünstige Wohnungen gemäss Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetze des Bundes oder der Kantone;

- Grundstücke mit Gewerbe- oder Industriebauten von Unternehmen, deren Personal bei der erwerbenden Pensionskasse versichert ist;
- Aufwertung (z. B. Überbauung) von Grundstücken, die bereits im Besitz des institutionellen Anlegers sind.

Die Bewertungsvorschriften für den zulässigen Höchstwert der Anlagen werden in einer Ausführungsverordnung näher geregelt. Neu sind die Aktiven für die Quotenrechnungen zwingend nach ihrem tatsächlichen Wert zu bewerten.

Für Grundstücke entspricht dies einer Mischrechnung aus Ertrags- und Realwert. Damit soll ein einheitlicher und aussagekräftiger Massstab Anwendung finden. Die Aufsichtsbehörden können Abweichungen von den Höchstwerten zulassen, wenn die besonderen Verhältnisse dies rechtfertigen und der Vorsorge- oder Versicherungszweck nicht gefährdet ist.»

## Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 2. 10. 1989

Am 20. Oktober 1989 hat der Bundesrat auch die neue Verordnung über die Raumplanung in Kraft gesetzt.

Im übrigen Gemeindegebiet damit bereits bestehende Bauten und in Streugebieten auch die Erschliessung erleichtert werden.

Obschon der Bundesrat und das Parlament, allerdings einige Jahrzehnte zu spät, die Bodenspekulation bekämpfen wollen, was sicher sehr erfreulich ist, ist es doch sehr fraglich, ob alle diese Massnahmen die Bodenspekulation auch wirklich wirksam bekämpfen können.

Die dringlichen Bundesbeschlüsse, in aller Eile erstellt und im Parlament arg «zerzaust», bergen noch sehr viele Probleme in ihrer Anwendung. Zudem werden die durch die Fürsorgeeinrichtungen an Haufen gelegten Milliarden weiterhin im Boden Anlage suchen und die Bodenpreise entsprechend kräftig in die Höhe drücken.

Das Kapitalisierungskonzept anstelle des Umlageverfahrens hat Banken, Versicherungen und Anlagefonds riesige Gewinne gebracht, jedoch den Immobilienmarkt derart zerstört, dass sich junge Leute heute kaum noch ein Eigenheim beschaffen können und die Mieter weiterhin hohe Mietzinse bezahlen müssen.

Entsprechende Massnahmen im landwirtschaftlichen Bodenrecht sind noch nicht abzusehen. Es fehlt auch an realistischen Konzepten: Vor über 50 Jahren haben wir schon entsprechende Vorschläge vorgelegt und die katastrophale Entwicklung vorausgesagt: Diese wurden bisher nicht bearbeitet.

Hoffentlich folgen dem bescheidenen Anfang weitere und wirksamere Massnahmen.

Beat Müller-Roulet