

Botschaft

betreffend die Änderung des Bundesbeschlusses über eine Sperrfrist für die Veräußerung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke und die Veröffentlichung von Eigentumsübertragungen von Grundstücken

vom 30. September 1991

Sehr geehrte Herren Präsidenten,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir unterbreiten Ihnen den Entwurf zu einer Änderung des Bundesbeschlusses vom 6. Oktober 1989 über eine Sperrfrist für die Veräußerung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke und die Veröffentlichung von Eigentumsübertragungen von Grundstücken mit dem Antrag auf Zustimmung.

Wir bitten Sie, gleichzeitig die folgenden parlamentarischen Vorstösse abzuschreiben:

- 1990 M 90.517 Präzisierung Bundesbeschluss über die Sperrfrist für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke bei der Erbteilung (N 23. 1. 91, Spoerry; S 20. 6. 91)
- 1990 M II 90.055 Bundesbeschluss vom 6. Oktober 1989. Änderung (N 23. 1. 91, Kommission des Nationalrates; S 20. 6. 91)
- 1990 M 90.821 Sperrfrist für den Verkauf nichtlandwirtschaftlicher Immobilien. Revision des Bundesbeschlusses (N 23. 1. 91, Ducret; S 20. 6. 91)

Wir versichern Sie, sehr geehrte Herren Präsidenten, sehr geehrte Damen und Herren, unserer vorzüglichen Hochachtung.

30. September 1991

Im Namen des Schweizerischen Bundesrates
Der Bundespräsident: Cotti
Der Bundeskanzler: Couchepin

Übersicht

Die am 6. Oktober 1989 erlassenen dringlichen und befristeten Massnahmen gegen die Bodenspekulation und zur Dämpfung der Nachfrage nach Grundstücken im Siedlungsbereich sind seit rund zwei Jahren in Kraft. Aufgrund der Entwicklung auf dem Bodenmarkt und der Erfahrungen der Vollzugsbehörden wünscht das Parlament eine Revision des Bundesbeschlusses über eine Sperrfrist für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke. Zu diesem Zweck hat es drei Motionen an den Bundesrat überwiesen. Diese verlangen im wesentlichen die Verkürzung der Sperrfrist von fünf auf drei Jahre sowie die Schliessung einiger Lücken bei der Umschreibung des Geltungsbereichs der Sperrfrist.

Botschaft

1 Allgemeiner Teil

11 Die dringlichen Bundesbeschlüsse vom 6. Oktober 1989

Am 6. Oktober 1989 haben die Eidgenössischen Räte drei bis Ende 1994 geltende Bundesbeschlüsse verabschiedet. Dabei handelt es sich um Sofortmassnahmen auf dem Gebiete des Bodenrechts im Siedlungsbereich. Sie bezwecken im wesentlichen, die Spekulation auf dem Bodenmarkt einzudämmen, Missbräuche zu bekämpfen und kurzfristig die Nachfrage nach nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken zu dämpfen. Weil die erlassenen Massnahmen nur einzelne Symptome einer ungünstigen Marktentwicklung bekämpfen, müssen sie durch andere Massnahmen ergänzt werden, die das Übel bei der Wurzel anpacken (Anschlussprogramm). Mit den befristeten Massnahmen kann die erforderliche Zeit zur Vorbereitung mittel- und langfristiger Massnahmen gewonnen werden, die es erlauben, umfassender auf Angebot und Nachfrage auf dem Bodenmarkt Einfluss zu nehmen.

Alle drei am 6. Oktober 1989 erlassenen Bundesbeschlüsse dienen den Zielen, die sich der Gesetzgeber gesetzt hat: Der Bundesbeschluss über eine Sperrfrist für die Veräusserung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke und die Veröffentlichung von Eigentumsübertragungen von Grundstücken (SR 211.437.1) verbietet die schnelle Weiterveräusserung von überbauten Grundstücken und von Bauland, sofern in der Zwischenzeit kein Mehrwert geschaffen worden ist. Der Bundesbeschluss über eine Pfandbelastungsgrenze für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke (SR 211.437.3) verlangt vom Erwerber den Einsatz eines Minimums an Eigenmitteln. Der inzwischen aufgehobene (vgl. AS 1991 918) Bundesbeschluss über Anlagevorschriften für Einrichtungen der beruflichen Vorsorge und für Versicherungseinrichtungen (SR 211.437.5) bremste die Nachfrage institutioneller Anleger.

In den letzten zwei Jahren hat sich die Lage auf dem Bodenmarkt merklich beruhigt. Man konnte feststellen, dass Kaskadenverkäufe unterblieben sind. Die Ursache dieser Entwicklung liegt sowohl im gestiegenen Hypothekarzins als auch in der Anwendung der erwähnten Massnahmen. Deshalb beschloss das Parlament, den Bundesbeschluss betreffend Anlagevorschriften aufzuheben, jedoch am Bundesbeschluss über die Pfandbelastungsgrenze für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke festzuhalten. Zusätzlich soll jetzt der Bundesbeschluss über eine Sperrfrist für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke gelockert werden. Am 20. Juni 1991 wurden zu diesem Zweck drei Motionen überwiesen: Die Motion Spoerry (90.517) vom 5. Juni 1990, die Motion II der Kommission des Nationalrates (90.055) vom 27. September 1990 und die Motion Ducret (90.821) vom 4. Oktober 1990.

12 Der parlamentarische Auftrag

121 Inhalt des Auftrags

Die Motion Spoerry hat folgenden Wortlaut:

Der Bundesrat wird ersucht, so rasch wie möglich den Bundesbeschluss über eine Sperrfrist für die nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke (BBSG) zu präzisieren. Der Wille des Gesetzgebers, durch die Erbteilung keine neue Sperrfrist zu begründen, soll aus dem Gesetzestext klar hervorgehen. Gleichzeitig ist zu prüfen, ob die Präzisierung noch weitere Tatbestände – so beispielsweise das Vermächtnis, den Erbvorbezug und die Fusion – erfassen muss.

Die Motion II der Kommission des Nationalrates lautet wie folgt:

Der Bundesrat wird ersucht, unverzüglich den Bundesbeschluss vom 6. Oktober 1989 über eine Sperrfrist für die Veräusserung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke abzuändern, damit der Gesetzestext dem Willen des Gesetzgebers entspricht, den er bezüglich Erbteilung, Vermächtnis, Vorempfang auf Erbschaft und Zusammenlegung ausdrückt.

Die Motion Ducret wurde mit folgendem Wortlaut überwiesen:

Der Bundesrat wird beauftragt, der Bundesversammlung so bald wie möglich einen Entwurf zur Revision des Bundesbeschlusses über eine Sperrfrist für die Veräusserung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke zu unterbreiten, mit dem Ziel:

- a. die Sperrfrist für die Veräusserung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke von fünf auf drei Jahre herabzusetzen;
- b. die Liste der Ausnahmen von Artikel 3 auf folgende Fälle zu erweitern:
 - die Veräusserung ohne Gegenleistung;
 - die Realteilung von Miteigentum, soweit die Ausgleichung zehn Prozent nicht übersteigt;
 - den Tausch ohne Aufgeld;
 - alle Veräusserungsgeschäfte im Rahmen einer Erbteilung oder einer Zuteilung zwischen Miteigentümern oder Gesamteigentümern.

122 Umfang des Auftrags

Das Parlament möchte die Sperrfrist von fünf auf drei Jahre herabsetzen. Dies erscheint ihm nicht zuletzt deshalb als vertretbar, weil neuere statistische Erhebungen gezeigt haben, dass annähernd drei Viertel der Veräusserer weniger als drei Jahre Eigentümer ihrer Grundstücke waren. Die verlangte Reduktion der Sperrfrist schränkt den Geltungsbereich der Massnahme damit nicht in ungebührlicher Weise ein.

Das Parlament will den Geltungsbereich der Massnahme ferner dadurch einschränken, dass die Tatbestände, die eine neue Sperrfrist auszulösen vermögen, restriktiver umschrieben werden. Dabei geht es zuerst einmal darum, ein gesetzgeberisches Versehen zu korrigieren, indem auch die Erbteilung in Artikel 3 Absatz 3 erwähnt wird. Ferner sollen einige in der Praxis festgestellte Lücken geschlossen werden, die weder die Vollzugsbehörden noch der Richter ausfüllen können.

13 Auslegung des Auftrags

131 Inhalt des Auftrags

Der Auftrag des Parlaments betrifft ausschliesslich den Geltungsbereich der Sperrfrist (Art. 1–3). Die Gründe für die Bewilligung einer vorzeitigen Veräusserung (Art. 4) werden von ihm nicht berührt. Die Herabsetzung der Sperrfrist von fünf auf drei Jahre bedarf keiner weiteren Begründung. Was die Lücken in Artikel 3 angeht, beschränkte sich die Überprüfung auf die Fälle, die im Auftrag ausdrücklich aufgeführt sind: Erbteilung, Vermächtnis, Erbvorbezug, Schenkung, Tausch ohne Aufpreis und Fusion. Dabei geht es immer um die Frage, ob ein bestimmtes Rechtsgeschäft eine neue Sperrfrist auszulösen vermag oder nicht. Auf Fragen, die das Parlament schon diskutiert hat, wurde nicht noch einmal eingegangen.

Deshalb beschränkte sich die Überprüfung der mit der Auflösung von Mit- und Gesamteigentum zusammenhängenden Fälle auf die Frage des Eigentumserwerbs durch einen der bisherigen Gesamteigentümer (Parallelfall zu Art. 2 Abs. 1 Bst. c). Die Auflösung von Miteigentum ist nämlich bereits in Artikel 2 Absatz 1 Buchstabe g und in Artikel 3 Absatz 3 Buchstabe c geregelt. Zudem wurde geprüft, ob die Bestimmungen von Artikel 2 über die Baulandumlegung (Abs. 1 Bst. e) und die Zusammenlegung, die Trennung und die Auflösung von Einrichtungen der beruflichen Vorsorge (Abs. 1 Bst. h) aufgrund ihres Zusammenhangs mit den Bestimmungen in Artikel 3 über den Tausch ohne Aufpreis (Abs. 3 Bst. e) und die Fusion (Abs. 3 Bst. f) nicht in den Artikel 3 integriert werden sollten. Schliesslich stellte sich die Frage, ob nicht zur Wahrung der Kohärenz Artikel 2 (Veräusserung) an Artikel 3 (Erwerb) anzupassen sei. Zu diesem Zweck müssen in Artikel 2 jene Tatbestände zusätzlich aufgeführt werden, die neu in Artikel 3 erwähnt werden.

132 Umfang des Auftrags

Wegleitend für die Revision des Bundesbeschlusses sind der befristete Charakter der Sofortmassnahmen und der Wunsch, Rechtsunsicherheit möglichst zu vermeiden. Deshalb sollen die Lösungen klar und leicht vollziehbar sein sowie sich problemlos ins bisherige System einfügen, ohne dessen Grundzüge und Strukturen zu verändern. Die Revision soll sich auf das Minimum beschränken und möglichst nur die vom Parlament geltend gemachten Lücken auffüllen. Sie führt auch so zu der vom Parlament gewünschten Lockerung: Es wird nicht nur die Sperrfrist verkürzt, sondern auch durch die neuen Ausnahmen von Artikel 2 und 3 der Geltungsbereich der Sperrfrist eingeschränkt.

In der Praxis stellte sich die Frage, ob man nicht die Möglichkeit haben sollte, im Falle von Zweifeln an der Zulässigkeit des Veräusserungsgeschäfts an die Bewilligungsbehörde zu gelangen, damit diese eine Feststellungsverfügung im Sinne von Artikel 25 des Bundesgesetzes über das Verwaltungsverfahren (VwVG; SR 172.021) erlässt. Auf eine entsprechende Bestimmung wurde verzichtet, da sie einzig einen allgemeinen Grundsatz des Verwaltungs- und des Prozessrechts zum Ausdruck bringen würde (BGE 114 V 202 Erw. 2 c). Wer sich

über ein aktuelles, schützwürdiges Interesse (beispielsweise im Hinblick auf die Ausübung eines Vorkaufsrechts) ausweist, kann von der Bewilligungsbehörde den Erlass einer Verfügung verlangen. Darin äussert sich die Bewilligungsbehörde zwangsläufig auch zum Geltungsbereich der Sperrfrist (Art. 1-3). Sie kann, sofern die Veräusserung in die Sperrfrist fällt, eine Ausnahmewilligung erteilen (Art. 4). Ist ihre Verfügung einmal in Rechtskraft erwachsen, so hat sich auch der Grundbuchverwalter daran zu halten (vgl. Wegleitung für die Grundbuchführung, Juni 1990, S. 20).

14 Die vorgeschlagene Revision

141 Herabsetzung der Frist

Das Parlament hat die Herabsetzung der Sperrfrist verlangt. Dabei handelt es sich um einen politischen Entscheid. Er bringt zum Ausdruck, dass eine dreijährige Sperrfrist heute genügt, um die Ziele der Sofortmassnahmen zu erreichen.

142 Einführung neuer Ausnahmen

Die neuen Ausnahmen fügen sich nahtlos in den bestehenden Rahmen ein. Sie beruhen auf den gleichen Kriterien, die bereits bei den bestehenden Ausnahmen zur Geltung kamen. Im allgemeinen sind auch mit den neuen Ausnahmen spekulative Geschäfte ausgeschlossen. Sie haben auch keine Preissteigerungen auf dem Bodenmarkt zur Folge.

Eine Ausnahme, die sich beim Erwerb rechtfertigt, ist auch bei der Veräusserung am Platz. Wenn beispielsweise der Erwerb beim Tausch keine neue Sperrfrist auszulösen vermag, weil von diesem Geschäft keine preistreibende Wirkung ausgeht, sollte umgekehrt der Tausch auch nicht als Veräusserung im Sinne des Bundesbeschlusses gelten. Deshalb drängte es sich auf, Artikel 2 an die neuen Ausnahmen von Artikel 3 anzupassen.

Formal betrachtet wäre es möglich gewesen, in Artikel 2 Absatz 1 alle Fälle aufzuführen, die weder als Veräusserung noch als Erwerb gelten, um in Absatz 2 dann die Ausnahmen zu erwähnen, die nur auf die Veräusserung Bezug nehmen. In Artikel 3 Absatz 3 hätte man sich in diesem Fall mit einem Verweis auf Artikel 2 Absatz 1 begnügen können. Aus Gründen der Klarheit hat man es aber vorgezogen, in beiden Artikeln alle Ausnahmen einzeln aufzuführen. Dies dient auch dazu, Missverständnisse beim Zitieren des alten und neuen Rechts zu vermeiden.

143 Übergangsrecht

Das neue Recht ist für die Betroffenen günstiger als das alte. Um den Zugang zum neuen Recht zu erleichtern, soll es den Vertragsparteien gestattet sein, an einem Vertrag festzuhalten, der nach altem Recht nichtig, nach neuem Recht

aber gültig ist. Damit ein solcher Vertrag aber ins Grundbuch eingetragen werden kann, müssen gewisse Voraussetzungen erfüllt sein.

2 Besonderer Teil: Kommentar zu den einzelnen Bestimmungen

Teil I

Die Herabsetzung der Frist (Art. 1 Abs. 1)

Diese Bestimmung hält am Prinzip der Sperrfrist fest; sie ersetzt einzig die fünfjährige Frist durch eine solche von drei Jahren.

Die Ausnahmen der Artikel 2 und 3

Die Erbteilung (Art. 3 Abs. 3 Bst. a)

Wendet man den Bundesbeschluss strikte an, indem man bei der Erbteilung eine neue Sperrfrist laufen lässt (BGE 116 II 174), so führt dies zu einer Ungleichbehandlung zwischen der Erbengemeinschaft oder dem Alleinerben, die das ererbte Grundstück veräußern können, und dem Erben, der dies nicht tun darf. Die Ungleichbehandlung lässt sich allerdings heute teilweise dadurch entschärfen, dass die Erbengemeinschaft das Grundstück selber verkauft und den Verkaufserlös unter die Interessierten aufteilt. Ferner löst der Erwerb eines Grundstücks durch den überlebenden Ehegatten keine Sperrfrist aus, wenn der Erwerb bei der güterrechtlichen Auseinandersetzung erfolgt, wohl aber, wenn er in der Erbteilung stattfindet. Auch diese Unterscheidung ist sachlich nicht gerechtfertigt.

Zur Klarstellung wird die Erbteilung neu in Artikel 3 wie bereits in Artikel 2 ausdrücklich erwähnt. Materiell ist die Ergänzung insofern ohne Belang, als Eigentumsübertragungen unter Gesamteigentümern (dazu gehört auch die Erbteilung) allgemein nicht als Veräußerung gelten (Art. 2 Abs. 1 Bst. c).

Das Vermächtnis (Art. 3 Abs. 3 Bst. a und Art. 2 Abs. 1 Bst. a)

Als Ausnahme im Sinne von Artikel 3 fällt das Vermächtnis weder unter den Tatbestand des Erbgangs noch unter jenen der Erbteilung, weil der Vermächtnisnehmer das Eigentum als Dritter im Rahmen einer Einzelrechtsnachfolge von jenem erwirbt, der mit dem Vermächtnis belastet ist.

Auch bei Artikel 2 ist das Vermächtnis weder durch den Begriff der Erbteilung noch durch jenen des Erbgangs abgedeckt, es sei denn, der Erbe wäre selber gleichzeitig Vermächtnisnehmer.

Der Erbvorbezug (Art. 3 Abs. 3 Bst. a und Art. 2 Abs. 1 Bst. a)

Beim Erbvorbezug handelt es sich um ein eigenständiges erbrechtliches Institut. Es wird von den übrigen erwähnten Ausnahmen nicht abgedeckt. Im Erbvorbezug ist eine gemischte Schenkung zu erblicken, wenn Leistung und Gegenleistung stark voneinander abweichen. Dabei kann es auch um die Erfüllung einer sittlichen Pflicht gehen (Art. 631 Abs. 1 ZGB). Sofern der Erbvorbezug der Ausgleichung unterworfen ist, kann (was selten der Fall ist) das Grundstück in natura in den Nachlass eingeworfen werden. In den andern Fällen wird der Wert

an den Erbteil angerechnet (Art. 628 ZGB). Der Wert der Sache wird dabei nach dem Datum der Eröffnung des Erbanges bemessen (Art. 630 Abs. 1 ZGB).

Der Erbvorbezug weist sowohl Züge der Schenkung (vgl. unten) wie auch der Erbteilung (vgl. oben) auf. Die Ausnahme rechtfertigt sich sowohl bei Artikel 3 wie bei Artikel 2.

Die Schenkung (Art. 3 Abs. 3 Bst. a und Art. 2 Abs. 1 Bst. a)

Die Schenkung ist der Vertrag, mit dem sich der Schenker im Rahmen eines Rechtsgeschäfts unter Lebenden verpflichtet, eine Sache dem Beschenkten zu überlassen, ohne dafür eine entsprechende Gegenleistung zu erhalten. Im Sinne des Bundesbeschlusses liegt auch dann eine Schenkung vor, wenn sich der Beschenkte bereit erklärt, das geschenkte Grundstück zusammen mit den aufhaftenden Grundpfandschulden zu übernehmen. Umgekehrt unterliegt die gemischte Schenkung, bei der ein Teil der Gegenleistung eines an sich entgeltlichen Vertrags wegfällt, dem Bundesbeschluss (BGE 98 II 352). Im übrigen umfasst der Begriff der Schenkung im Sinne des Bundesbeschlusses auch die Erfüllung einer sittlichen Pflicht. Dies entspricht der Lösung beim Erbvorbezug (Art. 631 Abs. 1 ZGB), nicht aber Artikel 239 Absatz 3 OR.

Die Ausnahme rechtfertigt sich sowohl bei Artikel 3 wie bei Artikel 2.

Der Erwerb durch einen Gesamteigentümer (Art. 3 Abs. 3 Bst. d)

Scheidet ein Gesamteigentümer aus oder tritt ein Gesamteigentümer die ihm zustehenden Rechte ab, so findet kein Eigentümerwechsel am Grundstück im Gesamteigentum statt. Vielmehr erfolgt aufgrund der Anwachsung bzw. des entsprechenden Rechtsverlusts eine Universalsukzession in die Rechte am Grundstück, das im Gesamteigentum steht. Wird der Rechtsgrund für das Gesamteigentum geändert, so liegt weder eine Eigentumsübertragung noch eine Universalsukzession vor.

Die vorgeschlagene Ausnahme ist das erforderliche Gegenstück zu Artikel 2 Absatz 1 Buchstabe c. Am Rechtsgeschäft sind einzig Gesamteigentümer beteiligt.

Der Tausch ohne Aufpreis (Art. 3 Abs. 3 Bst. e und Art. 2 Abs. 1 Bst. e)

Beim Tausch ohne Aufpreis veräussert oder erwirbt eine Person ein nichtlandwirtschaftliches Grundstück gegen ein anderes nichtlandwirtschaftliches Grundstück. Dabei haben die getauschten Grundstücke entweder den gleichen Wert, oder die Differenz der beiden Werte wird geschenkt.

Diese Ausnahme rechtfertigt sich sowohl bei Artikel 3 als auch bei Artikel 2.

Die unter behördlicher Mitwirkung durchgeführte Baulandumlegung (Art. 3 Abs. 3 Bst. e)

Es drängt sich auf, diese Ausnahme, die sich bereits in Artikel 2 Absatz 1 Buchstabe e findet, auch in Artikel 3 aufzuführen. Damit wird der Zusammenhang zwischen dieser Ausnahme und dem Tausch ohne Aufpreis ersichtlich.

Die Fusion (Art. 3 Abs. 3 Bst. g und Art. 2 Abs. 1 Bst. i)

Die Fusion stellt einen Akt wirtschaftlicher Konzentration dar. Sie erlaubt es, in einer einzigen Gesellschaft zwei oder mehrere Gesellschaften zusammenzufassen. Juristisch handelt es sich bei der Fusion um einen Vertrag, bei dem sich die absorbierende oder eine neue Gesellschaft verpflichtet, das ganze Vermögen der absorbierten bzw. der fusionierenden Gesellschaften zu übernehmen. Der Rechtsübergang erfolgt aufgrund einer Universalsukzession. Die Fusion führt zur Auflösung, ohne dass eine Liquidation der aufgelösten bzw. der sich zusammenschliessenden Gesellschaften stattfinden würde. Die Fusion zeichnet sich ferner durch die Kontinuität im Aktionariat aus. Die Aktionäre bleiben Aktionäre, allerdings einer anderen Gesellschaft. Die Eintragung der Fusion im Handelsregister hat konstitutive Bedeutung.

Die Fusion ist nur möglich zwischen Gesellschaften gleicher Form (z.B. Aktiengesellschaft mit Aktiengesellschaft) und einzig in den vom Gesetzgeber (Aktiengesellschaften, Genossenschaften) oder vom Bundesgericht (Stiftungen, Vereine) vorgesehenen Fällen.

Die vorgeschlagene Ausnahme rechtfertigt sich sowohl bei Artikel 3 als auch bei Artikel 2. Die wirtschaftliche Persönlichkeit der absorbierten Gesellschaft oder der fusionierenden Gesellschaften wird bloss durch die absorbierende oder neue Gesellschaft weitergeführt.

Die Zusammenlegung, Trennung oder Auflösung von Einrichtungen der beruflichen Vorsorge (Art. 3 Abs. 3 Bst. f.)

Es drängt sich auf, diese Ausnahme, die sich bereits in Artikel 2 Absatz 1 Buchstabe h findet, auch in Artikel 3 aufzuführen. Es besteht ein enger Zusammenhang zwischen dieser Ausnahme und der Fusion.

Das Übergangsrecht

Artikel 9 Absatz 1

Der bisherige Artikel 9 des Bundesbeschlusses vom 6. Oktober 1989 wird zu Absatz 1 der neuen übergangsrechtlichen Bestimmung. Bei Veräusserungsverträgen, die vor dem 7. Oktober 1989 öffentlich beurkundet worden sind, findet das Prinzip der Sperrfrist keine Anwendung. Das Datum des Inkrafttretens wird nur deshalb ausdrücklich aufgeführt, weil so der zeitliche Geltungsbereich des ursprünglichen Bundesbeschlusses und der Geltungsbereich des jetzt revidierten Bundesbeschlusses besser auseinandergehalten werden können.

Absatz 2 Buchstabe a

Diese Bestimmung weist auf das Datum des Inkrafttretens des revidierten Bundesbeschlusses hin. Sie hält in allgemeiner Weise fest, bei welchen Veräusserungstatbeständen der revidierte Bundesbeschluss Anwendung findet. Es handelt sich dabei um jene Veräusserungsverträge, die nach dem Inkrafttreten des revidierten Bundesbeschlusses abgeschlossen werden.

Buchstabe b

Die Bestimmung sieht vor, dass das neue Recht auch auf Verträge Anwendung findet, die zwischen dem 7. Oktober 1989 und dem Inkrafttreten des abgeänderten Bundesbeschlusses abgeschlossen worden sind. Diese Regel gilt für Verträge, die nach den Bestimmungen des Bundesbeschlusses vom 6. Oktober 1989 nichtig (Art. 5 Abs. 1), nach neuem Recht aber gültig sind.

Damit solche Verträge Wirkungen entfalten, müssen die Vertragsparteien nach Inkrafttreten des revidierten Bundesbeschlusses schriftlich erklären, sich an den nach altem Recht nichtigen Vertrag halten zu wollen. Dieser Vertrag gilt dann als gültiger Rechtsgrundaussweis für die Eintragung ins Grundbuch. Die vorgeschlagene Lösung weist den Vorteil auf, dass die Vertragsparteien nicht erneut einen öffentlich beurkundeten Vertrag schliessen und dafür die Hilfe einer Urkundsperson beanspruchen müssen.

So kann sich beispielsweise ein Erbe, dem in der Erbteilung ein Grundstück zugewiesen worden ist, das er unter der Herrschaft des alten Rechts vor Ablauf der fünfjährigen Sperrfrist verkaufte (worauf die Anmeldung zur Eintragung abgewiesen wurde), auf den früher nichtigen Vertrag berufen. Die Gültigkeit dieses nach neuem Recht nicht mehr nichtigen Vertrags hängt einzig von der Zustimmung des Vertragspartners ab. Gleiches gilt für eine neue Grundbuchanmeldung, falls eine frühere Anmeldung abgewiesen worden ist, weil die fünfjährige Sperrfrist noch nicht abgelaufen war.

Ist der Veräusserer seiner Pflicht zur Anmeldung des Veräusserungsvertrages bereits nachgekommen, brauchen die Parteien nicht schriftlich zu bestätigen, am Vertrag festhalten zu wollen, weil dieser bereits als erfüllt zu gelten hat. Diese Regel gilt unabhängig davon, ob der Grundbuchverwalter die Eintragung ins Hauptbuch bereits vorgenommen hat oder nicht.

Teil II

Schlussbestimmungen

Siehe dazu den Kommentar in der Botschaft zu den dringlichen Bundesbeschlüssen im Siedlungsbereich (BBl 1989 III 169 ff., Ziff. 72).

Ein allgemeinverbindlicher Bundesbeschluss im Sinne von Artikel 6 Absatz 1 des Geschäftsverkehrsgesetzes (SR 171.11), der generelle und abstrakte Normen enthält, die zeitlich befristet sind, ist mittels eines Bundesbeschlusses gleicher Form abzuändern. Wichtig ist, dass auch der revidierte Bundesbeschluss als dringlich erklärt wird. Es geht darum, den Bundesbeschluss an eine neue Situation anzupassen, weil sich der Weiterbestand des bisherigen Rechts als zu hart erweist. Ferner sollte der revidierte Bundesbeschluss auch deshalb sofort Wirkungen entfalten können, weil er bis zum 31. Dezember 1994 befristet ist.

3 Finanzielle und personelle Auswirkungen, Legislaturplanung, Rechtliche Grundlagen und Verhältnis zum europäischen Recht

Was die finanziellen und personellen Auswirkungen der Revision, die Legislaturplanung, das Verhältnis zum europäischen Recht und die rechtlichen Grundlagen angeht, kann auf die entsprechenden Ausführungen in der bereits erwähnten Botschaft, Ziffern 4-7, verwiesen werden. Zu den rechtlichen Grundlagen wurde ferner im Kommentar zu den Schlussbestimmungen (Teil II, Ziff. 2) Stellung genommen.

4968

über eine Sperrfrist für die Veräusserung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke und die Veröffentlichung von Eigentumsübertragungen von Grundstücken

Änderung vom

Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft,

nach Einsicht in eine Botschaft des Bundesrates vom 30. September 1991¹⁾,

beschliesst:

I

Der Bundesbeschluss vom 6. Oktober 1989²⁾ über eine Sperrfrist für die Veräusserung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke und die Veröffentlichung von Eigentumsübertragungen von Grundstücken wird wie folgt geändert:

Art. 1 Abs. 1

¹ Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke dürfen nach ihrem Erwerb während drei Jahren weder als Ganzes noch in Teilen veräussert werden.

Art. 2 Abs. 1 Bst. a, e und Bst. i (neu)

¹ Die Sperrfrist ist nicht zu beachten, wenn Eigentum veräussert wird:

- a. im Erbgang, in der Erbteilung oder aufgrund eines Vermächtnisses, eines Erbvorbezugs oder einer Schenkung;
- e. im Rahmen einer Baulandumlegung, die unter behördlicher Mitwirkung durchgeführt wird, oder beim Tausch ohne Aufpreis;
- i. bei einer Fusion.

Art. 3 Abs. 3 Bst. a und Bst. d–g (neu)

³ Die Sperrfrist beginnt mit jedem Eigentumserwerb neu zu laufen, ausgenommen wenn:

- a. das Grundstück durch Erbgang, Erbteilung, Vermächtnis, Erbvorbezug, Ehevertrag, güterrechtliche Auseinandersetzung oder Schenkung erworben wird;
- d. der Erwerber bereits Gesamteigentümer des Grundstücks ist;
- e. das Grundstück im Rahmen einer Baulandumlegung, die unter behördlicher Mitwirkung durchgeführt wird, oder beim Tausch ohne Aufpreis erworben wird;

¹⁾ BBl 1991 IV 449

²⁾ SR 211.437.1

- f. das Grundstück entsprechend Artikel 2 Absatz 1 Buchstabe h erworben wird;
- g. das Grundstück bei einer Fusion erworben wird.

Art. 9 Übergangsbestimmungen

¹ Dieser Beschluss gilt nicht für Veräußerungsverträge, die vor dem 7. Oktober 1989 öffentlich beurkundet worden sind.

² Die Änderung vom ... (Tag, an dem der Beschluss verabschiedet wird) dieses Beschlusses gilt für Veräußerungsverträge, die:

- a. nach dem Inkrafttreten abgeschlossen werden;
- b. zwischen dem 7. Oktober 1989 und dem ... (Tag, an dem der Beschluss verabschiedet wird) abgeschlossen worden, aber aufgrund von Artikel 5 Absatz 1 nichtig gewesen sind, sofern die Eigentumsübertragung bereits angemeldet ist oder sofern die Parteien nach Inkrafttreten der Änderung schriftlich erklären, am Vertrag festhalten zu wollen.

II

Schlussbestimmungen

¹ Dieser Beschluss ist allgemeinverbindlich.

² Er wird nach Artikel 89^{bis} Absatz 1 der Bundesverfassung als dringlich erklärt und tritt am Tag nach seiner Verabschiedung in Kraft.

³ Er untersteht nach Artikel 89^{bis} Absatz 2 der Bundesverfassung dem fakultativen Referendum und gilt bis zum 31. Dezember 1994.

Botschaft betreffend die Änderung des Bundesbeschlusses über eine Sperrfrist für die Veräusserung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke und die Veröffentlichung von Eigentumsübertragungen von Grundstücken vom 30. September 1991

In	Bundesblatt
Dans	Feuille fédérale
In	Foglio federale
Jahr	1991
Année	
Anno	
Band	4
Volume	
Volume	
Heft	45
Cahier	
Numero	
Geschäftsnummer	91.058
Numéro d'affaire	
Numero dell'oggetto	
Datum	19.11.1991
Date	
Data	
Seite	449-461
Page	
Pagina	
Ref. No	10 052 031

Das Dokument wurde durch das Schweizerische Bundesarchiv digitalisiert.

Le document a été digitalisé par les Archives Fédérales Suisses.

Il documento è stato digitalizzato dell'Archivio federale svizzero.