

zenregelung keine Aenderungen vorzunehmen seien (vgl. BBl 1988 II 1398 ff.).

Der Bundesrat wird den Fragenkomplex im Zusammenhang mit dem Postulat Basler erneut überprüfen und ist daher bereit, das Anliegen des Motionärs in Postulatsform in diese Prüfung miteinzubeziehen.

Schriftliche Erklärung des Bundesrates

Déclaration écrite du Conseil fédéral

Der Bundesrat beantragt, die Motion in ein Postulat umzuwandeln.

Ueberwiesen als Postulat – Transmis comme postulat

89.567

**Motion
der sozialdemokratischen Fraktion
Spekulative Liegenschaftskäufe.
Einspracherecht
Motion du groupe socialiste
Opérations immobilières spéculatives.
Droit d'opposition**

Wortlaut der Motion vom 23. Juni 1989

Der Bundesrat wird eingeladen, die gesetzlichen Voraussetzungen zu schaffen für Einspracherechte gegen offensichtliche Spekulationskäufe und Zweckentfremdung von nichtlandwirtschaftlichen Liegenschaften (analog den Regelungen im bäuerlichen Bodenrecht).

Texte de la motion du 23 juin 1989

Le Conseil fédéral est chargé de présenter au Parlement un projet de bases légales instaurant un droit d'opposition contre les opérations immobilières manifestement spéculatives et l'utilisation non conforme à l'affectation d'immeubles non agricoles (semblables aux réglementations prévues dans le droit foncier rural).

Sprecher – Porte-parole: Bundi

Schriftliche Begründung – Développement par écrit

Die alarmierende Situation auf dem Bodenmarkt erfordert ein Bündel von Massnahmen. Allein mit den vom Bundesrat beabsichtigten Vorkehrungen, die er mit einer Botschaft Mitte August beantragen will, lässt sich das Problem der übersetzten Bodenpreise nicht lösen. Ein dazu geeignetes Mittel wäre eine Preiskontrolle gewesen, wie sie die parlamentarische Initiative von Nationalrat Moritz Leuenberger forderte. Leider kann diese Massnahme nun nach Ablehnung durch Bundesrat und Ratsmehrheit nicht zum Zuge kommen.

Wir erachten es deshalb als angezeigt, das Mittel der Einsprache gegen offensichtliche Spekulationskäufe und Zweckentfremdung von nichtlandwirtschaftlichen Liegenschaften gesetzlich auszugestalten. Es ist ein Instrument, das im Gesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes schon geregelt ist. Gegen Liegenschaftskäufe in der Landwirtschaft bestehen Einspracherechte. Nach unserer Auffassung soll nun auch ein ähnliches Einspracheverfahren für nichtlandwirtschaftliche Liegenschaftskäufe eingeführt werden. Dieses soll sich aber an den Regelungen orientieren, wie sie der Bundesrat in seiner Botschaft zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 19. Oktober 1988 auf den Seiten 83 ff. vorschlägt. Sowohl betreffend den Grundsatz, Ausnahmen, Einsprachegründe, übersetzten Erwerbspreis, Versteigerungen, Mitteilungspflicht, Einspracheberechtigung, Einsprache- und Verwirkungsfrist sowie Entscheid über die Einsprache können die entsprechenden Ausführungen in der Botschaft und die Bestimmungen im Gesetzesentwurf als Vorbild dienen.

Als Einsprachegründe wären insbesondere vorzusehen, wenn der Erwerb einer Liegenschaft überwiegend zum Zweck der Kapitalanlage, aus spekulativen Überlegungen oder zu einem übersetzten Preis erfolgt. Unter Beibehaltung des Kriteriums der «offensichtlichen» Spekulation und Zweckentfremdung müssen die neuen Einsprachegründe, wie es die Botschaft Seite 83 ausführt, gegenüber dem geltenden Recht erweitert und verschärft werden. Das Instrument der Einsprache muss so ausgestaltet sein, dass von ihm wirklich Gebrauch gemacht wird und damit die erhoffte Wirkung auch eintreten kann.

Die von uns vorgeschlagene Massnahme trägt dem Einwand des zu starken Interventionismus Rechnung: «Der Zugang zum Bodenmarkt bleibt grundsätzlich frei, und Erwerbsgeschäfte bleiben gültig, solange nicht eine Einsprache rechtskräftig gutgeheissen wird.»

Schriftliche Stellungnahme des Bundesrates

vom 13. September 1989

Rapport écrit du Conseil fédéral du 13 septembre 1989

Der Bundesrat hat seine Vorstellungen über die Weiterentwicklung des Bodenrechts im Siedlungsbereich bereits verschiedentlich dargelegt und dem Parlament ein Paket von Sofortmassnahmen (Sperfrist und Belastungsgrenze für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke, Anlagevorschriften für Einrichtungen der beruflichen Vorsorge und Lebensversicherungseinrichtungen, Revision der Raumplanungsverordnung) unterbreitet. Danach werden mittel- und langfristige Massnahmen erarbeitet werden, die eine tiefergreifende Kausaltherapie der Probleme auf dem Bodenmarkt versprechen. Zu diesem Zweck wurde eine verwaltungsinterne Arbeitsgruppe «Weiterentwicklung des Bodenrechts» eingesetzt.

Mit der Motion soll ein Einspracheverfahren für den Siedlungsbereich eingeführt werden, das demjenigen im bäuerlichen Bodenrecht nachgebildet ist. Als Einsprachegründe sollen insbesondere «offensichtliche Spekulation», Erwerb «überwiegend zum Zweck der Kapitalanlage» und «übersetzter Preis» vorgesehen werden.

Der Einsprachegrund der «Kapitalanlage» war auch in der «Stadt-Land-Initiative gegen die Bodenspekulation» enthalten. Das Volksbegehren wurde im Dezember 1988 nicht zuletzt wegen dieses massiven Eingriffs in die Eigentumsfreiheit deutlich verworfen. Der Bundesrat lehnt eine Erwerbsbeschränkung ab, wonach grundsätzlich Wohneigentum nicht mehr zur Kapitalanlage erworben werden dürfte. Im Siedlungsbereich kann nicht davon ausgegangen werden, dass alle Bewohner die nötigen Mittel aufbringen können oder wollen, um ihren Wohnraum selbst zu finanzieren. Es wird deshalb immer einen bestimmten Anteil von Wohnungen geben müssen, der von Dritten zum Zwecke der Kapitalanlage finanziert wird. Der Bundesrat ist bereit, Massnahmen zu prüfen, die den Anteil der Mieter zugunsten von Personen reduzieren, die ihren eigenen Wohnraum bewohnen. Ein generelles Kapitalanlageverbot, das praktisch auf ein Nutzungseigentum hinausläuft, ist weder zweckmässig noch mit dem bisherigen Verständnis des Eigentums vereinbar.

Ferner lässt sich der Einsprachegrund der Spekulation nicht ohne weiteres vom Einspracheverfahren des bäuerlichen Bodenrechts auf den Siedlungsbereich übertragen. Im bäuerlichen Bodenrecht liegt Spekulation vor, wenn landwirtschaftliches Land in der Erwartung erworben wird, dass es in die Bauzone umgezogen und damit einer erheblich gewinnbringenderen Nutzung zugeführt werden könnte. Anders verhält es sich bei dem von der Motionärin angestrebten Ziel. Hier müsste als Spekulation bereits gelten, wenn eine nichtlandwirtschaftliche Nutzung in eine andere nichtlandwirtschaftliche Nutzung umgewandelt würde, insbesondere, wenn Wohnraum für Gewerbe oder Dienstleistungsbetriebe benützt würde. Die Zweckentfremdung von Wohnraum ist allerdings nicht notwendigerweise mit der Veräusserung des Grundstücks verbunden. Um diese Umnutzung und unerwünschte Verdrängung von Wohnraum aus den Zentren zu verhindern, sind deshalb in erster Linie raumplanerische Instrumente auf kantonaler und kommunaler Ebene einzusetzen. So besteht beispielsweise die Möglichkeit, kommunale Wohnanteilspläne zu erlassen. Damit kann das Ziel besser und mit weni-

ger Aufwand als mit einem Einspracheverfahren erreicht werden.

Zum Einsprachegrund des übersetzten Preises ist zu bemerken, dass zwar ein System der Ertragswertschätzung von Wohnliegenschaften und daraus abgeleiteter nicht übersetzter, «vernünftiger» Preise denkbar wäre. Es bedingte aber einen sehr hohen administrativen Aufwand. Zudem würde es die erwähnten raumplanerischen Massnahmen nicht ersetzen. Aus ökonomischer Sicht sind Preisvorschriften als wenig nützlich und nicht marktkonform abzulehnen. Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass sich der Nationalrat kürzlich gegen einen Preisstopp für Grundstücke im Siedlungsbereich ausgesprochen und die parlamentarische Initiative 88.236 Stopp der Bodenspekulation (Leuenberger) am 21. Juni 1989 abgelehnt hat. Insgesamt gelangt der Bundesrat zum Schluss, dass Erwerbsbeschränkungen im Sinne der Motion abzulehnen sind. Er ist aber bereit, andere Möglichkeiten im Zielbereich der Motion zu prüfen.

Schriftliche Erklärung des Bundesrates

Déclaration écrite du Conseil fédéral

Der Bundesrat beantragt, die Motion in ein Postulat umzuwandeln.

Ueberwiesen als Postulat – Transmis comme postulat

89.573

Motion Meizoz

**Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke.
Vorkaufsrecht für Organisationen
des gemeinnützigen Wohnungsbaus
Terrains non agricoles. Droit de
préemption en faveur d'organismes
d'utilité publique**

Wortlaut der Motion vom 23. Juni 1989

Der Bundesrat wird beauftragt, die rechtlichen Grundlagen dafür zu schaffen, dass gemeinnützigen Wohnbauträgern und Wohnbaugenossenschaften ohne Gewinnabsicht bei der Veräusserung von Grundstücken, die nicht landwirtschaftlich genutzt werden, ein Vorkaufsrecht zusteht.

Texte de la motion du 23 juin 1989

Le Conseil fédéral est chargé d'élaborer les bases légales rendant possible l'exercice d'un droit de préemption en faveur d'organismes d'utilité publique se consacrant à la construction de logements et de coopératives d'habitation d'utilité publique sans but lucratif, en cas d'aliénation de terrains qui ne sont pas exploités pour l'agriculture.

Mitunterzeichner-Cosignataires: Aguet, Ammann, Béguelin, Bircher, Bodenmann, Borel, Bréaz, Brügger, Bundi, Carobio, Hafner Ursula, Hubacher, Jeanprêtre, Lanz, Leuenberger-Solothurn, Leuenberger Moritz, Longet, Matthey, Mauch Ursula, Morf, Neukomm, Ott, Pitteloud, Rechsteiner, Ruffy, Seiler Rolf, Stappung, Uchtenhagen, Ulrich, Ziegler, Züger

(31)

Schriftliche Begründung – Développement par écrit

Dans sa prise de position du 31 mai 1989 sur l'initiative parlementaire de la commission du Conseil national du 13 mars 1989 demandant une révision des dispositions du Code des obligations relatives à la revente d'immeubles, le Conseil fédéral souligne qu'à partir de 1985 «on constate une véritable explosion des prix qui a eu pour conséquence, d'une part, de rendre considérablement plus difficile, voire impossible, l'accès des particuliers à la propriété d'immeubles et, d'autre

part, de provoquer une augmentation des loyers supérieure à la moyenne». Les organismes d'utilité publique et les coopératives d'habitation se consacrant à la construction de logements ne sont pas mieux lotis que les particuliers. Ils éprouvent des difficultés tout aussi grandes à s'insérer avec succès dans un marché immobilier opaque, fermé, dominé qu'il est par des groupes puissants ou encore par des spéculateurs opérant le plus souvent dans l'ombre.

De l'avis même du Conseil fédéral, la part des sociétés immobilières, des banques, des assurances, des caisses de pension, à la propriété foncière a considérablement augmenté en quelques années. Par contre, faute de moyens financiers suffisants, mais aussi parce que ceux qui dominent le marché ne sont guère enclins à leur ouvrir des portes, la part des organismes d'utilité publique et des coopératives d'habitation est demeurée modeste. Leur capacité à jouer pleinement le rôle qui leur est dévolu au service d'une politique du logement axée sur la production d'habitations à loyer modéré s'en trouve affaiblie. L'acquisition de réserves de terrain, au sens de l'article 21 de la loi fédérale sur le logement, en est sérieusement entravée. Cette situation est d'autant plus regrettable que les organismes et coopératives en question ont pour règle non seulement de garder pour leur propre usage les terrains dont elles ont fait l'acquisition, donc de les soustraire définitivement à la spéculation, mais encore de les réserver à la construction de logements dits d'utilité publique, en application des dispositions de droit fédéral ou cantonal en la matière.

L'institution d'un droit de préemption légal en faveur de ces organismes et coopératives aurait pour effet d'élargir leur champ d'intervention sur le marché immobilier, de favoriser ainsi un meilleur équilibre dans la répartition de la propriété foncière et, enfin, de leur ouvrir de nouvelles possibilités d'action dans le domaine de la construction de logements à loyer modéré.

Pourraient bénéficier d'un tel droit de préemption, outre les organismes d'utilité publique, les coopératives d'habitation qui, selon l'article 6 de la loi fédérale sur les droits de timbre, «visent à procurer des habitations à loyer modéré, en tant que, d'après les statuts, le solde de la fortune après remboursement du capital social versé est affecté à des buts semblables en cas de dissolution de la société».

Le droit de préemption pourrait être invoqué en cas de vente de l'immeuble ainsi que lors de toute opération équivalant économiquement à une vente.

Un tel droit de préemption n'est utile que s'il peut être effectivement exercé à des conditions acceptables. Celles-ci restent à définir. On pourrait imaginer, par exemple, que le prix payé par l'acquéreur précédent puisse être majoré des frais accessoires, des impenses génératrices de plus-values et soit indexé selon l'indice suisse des prix à la consommation. L'idée que le titulaire du droit de préemption puisse acquérir l'immeuble aux conditions dont le vendeur est convenu avec un tiers mérite également examen. Dans ce cas, il devrait être possible de contester un prix exagéré.

Vu ce qui précède, le Conseil fédéral est invité à réaliser le but visé par la présente motion dans le cadre de la législation sur le droit foncier agricole et de réviser également les dispositions du Code des obligations concernant le droit de préemption.

Schriftliche Stellungnahme des Bundesrates

vom 13. September 1989

Rapport écrit du Conseil fédéral du 13 septembre 1989

Nous avons soumis aux Chambres fédérales, le 16 août 1989, un paquet de mesures urgentes destinées à combattre l'augmentation des prix des terrains et la spéculation foncière. Il est prévu que ces mesures seront valables jusqu'à fin 1996, dans l'idée qu'elles seront ensuite remplacées par des dispositions de droit ordinaire.

La préparation de ce droit sera l'occasion d'examiner toutes les institutions et les possibilités qui pourraient contribuer à apporter une solution optimale aux problèmes de droit foncier. On peut déjà affirmer que l'introduction d'un droit de préemption en faveur des collectivités publiques, des organismes d'utilité publique se consacrant à la construction de logements et des coopératives d'habitation d'utilité publique ainsi

Motion der sozialdemokratischen Fraktion Spekulative Liegenschaftskäufe. Einspracherecht

Motion du groupe socialiste Opérations immobilières spéculatives. Droit d'opposition

In	Amtliches Bulletin der Bundesversammlung
Dans	Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale
In	Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale
Jahr	1989
Année	
Anno	
Band	IV
Volume	
Volume	
Session	Herbstsession
Session	Session d'automne
Sessione	Sessione autunnale
Rat	Nationalrat
Conseil	Conseil national
Consiglio	Consiglio nazionale
Sitzung	16
Séance	
Seduta	
Geschäftsnummer	89.567
Numéro d'objet	
Numero dell'oggetto	
Datum	06.10.1989 - 08:00
Date	
Data	
Seite	1711-1712
Page	
Pagina	
Ref. No	20 017 776

Dieses Dokument wurde digitalisiert durch den Dienst für das Amtliche Bulletin der Bundesversammlung.

Ce document a été numérisé par le Service du Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale.

Questo documento è stato digitalizzato dal Servizio del Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale.