

genstand der Dringlichen Einfachen Anfrage Humbel vom 5. Juni 1990 (90.1069).

Der Bundesrat hat bereits beide Vorstösse gleichermaßen abgelehnt. Alleinerben und Erbgemeinschaften werden durch die bundesgerichtliche Praxis nicht, wie teils behauptet wird, ungleich behandelt. Vor der Erbteilung kann eine Erbgemeinschaft ein Grundstück zu den gleichen Bedingungen veräussern wie ein Alleinerbe. Nach erfolgter Erbteilung bleibt einem Erben stets die Möglichkeit offen, das aus der Erbteilung übernommene Grundstück gewinnfrei zu veräussern. Dem Bundesrat sind auch keine anderen Härtefälle bekannt, deren Ursache in der unzweckmässigen Ausgestaltung oder Anwendung des BBSG liegt. Hinsichtlich des Fristenlaufes bei Erbteilung bestehen vertretbare Gründe für die Auslegung des Bundesbeschlusses, wie sie vom Bundesgericht vorgenommen wird. Aus diesen Gründen ist der Bundesrat gegen eine Revision des BBSG.

Die Motionäre fordern ferner eine Anzahl weiterer Änderungen in bezug auf Vermächtnis, Vorempfang auf Erbschaft und Zusammenlegung. Die Forderungen mögen zwar sachlich vertretbar sein. Der Bundesrat stellt allerdings mit Genugtuung fest, dass sich der Bodenmarkt beruhigt hat und auf gewissen Märkten Preissenkungen eingetreten sind. Dabei muss offenbleiben, wie weit diese erwünschten Wirkungen auf die bekannten Zinssteigerungen oder auf die bodenrechtlichen Sofortmassnahmen im Siedlungsbereich zurückzuführen sind. Was den Sperrfristbeschluss anbelangt, ist nicht belegt, dass unerträgliche Härtefälle entstanden sind. Der Nutzen einer Revision steht nach Meinung des Bundesrates in einem zu ungünstigen Verhältnis zum Aufwand und zur verbleibenden Geltungsdauer des Beschlusses. Priorität soll die Vorbereitung der Massnahmen haben, welche die dringlichen Bundesbeschlüsse ablösen. Auch aus dieser Sicht lehnt der Bundesrat eine Revision ab.

Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass eine kurzfristige Revision erneute Rechtsunsicherheiten auslösen könnte und übergangsrechtliche Probleme schaffen würde.

*Schriftliche Erklärung des Bundesrates*

*Déclaration écrite du Conseil fédéral*

Der Bundesrat beantragt, die Motion abzulehnen.

90.517

## Motion Spoerry

### Präzisierung Bundesbeschluss über die Sperrfrist für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke bei der Erbteilung Délai d'interdiction de revente des immeubles non agricoles. Interprétation du Tribunal fédéral

*Wortlaut der Motion vom 5. Juni 1990*

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 Erbvorzug und die Fusion – erfassen muss.

*Texte de la motion du 5 juin 1990*

Le Conseil fédéral est chargé de préciser aussitôt que possible l'arrêté fédéral concernant un délai d'interdiction de revente des immeubles non agricoles. Il faut que le texte législatif indique clairement la volonté du législateur qui voulait éviter

que le partage successoral ait pour effet de faire courir un nouveau délai d'interdiction de revente. Il faudra examiner par la même occasion si ladite précision doit s'appliquer aussi à d'autres actes – par exemple au legs, à l'avancement d'hoirie et à la fusion.

*Mitunterzeichner – Cosignataires:* Aliesch, Allenspach, Antille, Aregger, Basler, Bremi, Büttiker, Cavadini, Cincera, Columberger, Couchepin, Darbellay, Dietrich, Dubois, Eggly, Eppenberger Susi, Fäh, Fischer-Hägglingen, Fischer-Seengen, Frey Walter, Früh, Graf, Grassi, Hänggi, Hess Otto, Jeanneret, Keller, Kohler, Kühne, Leuba, Loretan, Mauch Rolf, Müller-Meilen, Nabholz, Nebiker, Philipona, Pidoux, Reimann Maximilian, Sager, Schüle, Segond, Seiler Hanspeter, Spälti, Steinegger, Stucky, Tschuppert, Wanner, Weber-Schwyz, Wellauer, Wyss Paul, Zbinden Hans, Zölich (52)

*Schriftliche Begründung – Développement par écrit*

Die II. Zivilabteilung des Bundesgerichtes hat am 17. Mai 1990 entschieden, dass mit Datum der Erbteilung eine neue Sperrfrist zu laufen beginne. Daraus folgt, dass ein Erbe das ihm bei der Erbteilung zugewiesene Grundstück oder seinen Teil an einem Grundstück während fünf Jahren gemäss BBSG nicht weiter veräussern darf.

Das Bundesgericht ist mit dieser Entscheid dem Obergericht des Kantons Luzern gefolgt. Die dagegen erhobene Verwaltungsgerichtsbeschwerde des EJPD wurde abgewiesen.

Die Begründung des Urteils liegt noch nicht vor. Man muss aber davon ausgehen, dass das Bundesgericht das Vorliegen einer Gesetzeslücke im Artikel 3 Absatz 3 Buchstabe a ablehnt und daher diese Lücke nicht im Sinne des Gesetzes zu füllen bereit war.

Nach Auffassung des EJPD jedoch besteht bei dem entsprechenden Artikel eine Gesetzeslücke. Es schreibt diese dem Zeitdruck zu, unter welchem der Bundesbeschluss vorbereitet und verabschiedet werden musste. Diese Argumentation erscheint zutreffend und kann sicher auch vom Parlament unterstützt werden.

Die eidgenössischen Räte haben im Artikel 2 Absatz 1 Buchstabe a BBSG ausdrücklich festgehalten, dass die Sperrfrist sowohl beim Erbgang wie auch bei der Erbteilung nicht zu beachten sei. Man kann daher davon ausgehen, dass dieser Wille des Gesetzgebers auch bei der Berechnung der Sperrfrist gilt, obwohl versäumt wurde, als Ausnahme für einen Neubeginn der Sperrfrist in Artikel 3 Absatz 3 Buchstabe a auch die Erbteilung speziell zu erwähnen.

Diese Auffassung lässt sich mit der Tatsache belegen, dass die streng nach dem (unvollständigen) Wortlaut des Artikels 2 Absatz 3 Buchstabe a vorgenommene Anwendung des BBSG zu Resultaten führt, die sich im Rahmen des gesamten Bundesbeschlusses als stossend erweisen.

Sofern der Erblasser ein Grundstück länger als fünf Jahre besessen hat, ist eine Erbgemeinschaft frei, das Grundstück jederzeit mit Gewinn zu veräussern. Das gilt auch für einen Alleinerben, bei dem aus naheliegenden Gründen keine Erbteilung vorgenommen werden muss. Es ist daher störend, dass das sperrstoffrei erworbene Grundeigentum eines Erben, der einer Erbgemeinschaft angehört, lediglich wegen der durch die Erbteilung vorgenommenen Individualisierung plötzlich einer Sperrfrist unterstehen soll. Dies führt zu einer rechtsungleichen Behandlung.

Schwierigkeiten in der Anwendung des Rechtes ergeben sich nach dem Entscheid des Bundesgerichtes auch dann, wenn der überlebende Ehegatte das Grundstück aus einer Kombination von güterrechtlicher Auseinandersetzung und Erbteilung erhalten hat. Dies dürfte ein recht häufiger Fall sein. Wie soll dann die Frage der Sperrfrist geregelt werden, nachdem die güterrechtliche Auseinandersetzung sowohl nach Artikel 2 wie auch nach Artikel 3 BBSG keine Sperrfrist auslöst?

Um solch unerwünschte und ungewollte Ergebnisse des Bundesbeschlusses über eine Sperrfrist für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke zu vermeiden, ersuche ich den Bundesrat, den Gesetzestext so rasch als möglich dem Willen des Gesetzgebers anzupassen und den Gerichten damit eine klare Rechtsgrundlage für ihre Entscheide zu geben. Dabei emp-

fieht es sich, den Bundesbeschluss auf weitere Lücken mit Bezug auf das Vermächtnis, den Erbvorbezug oder die Fusion bzw. Unternehmensumstrukturierung zu überprüfen und diese allenfalls gleichzeitig zur Behebung zu beantragen.

*Schriftliche Stellungnahme des Bundesrates vom 17. September 1990*  
*Rapport écrit du Conseil fédéral du 17 septembre 1990*

Es ist richtig, dass das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement in seiner Beschwerdeschrift die Auffassung vertreten hat, mit der Erbteilung beginne keine neue Sperrfrist zu laufen. Das Bundesgericht hat nun mit dem zitierten Urteil anders entschieden. Als wahrscheinliche Folge dieses Urteils werden Erbgemeinschaften künftig Grundstücke vermehrt bereits vor der Erbteilung veräussern und den Erlös unter sich aufteilen, um den Beginn einer unliebsamen Sperrfrist zu vermeiden. Insofern ist eine rechtsgleiche Behandlung mit einem Alleinerben gewährleistet. Es ist daher nicht zu erwarten, dass die bundesgerichtliche Praxis zu unhaltbaren Härtefällen führt. Eine Korrektur des Urteils auf dem Gesetzgebungsweg scheint dem Bundesrat aus dieser Sicht unverhältnismässig. Der rasche Erlass der drei dringlichen Bundesbeschlüsse sollte nicht zu einem entsprechend schnellen Revisionstempo verführen. Der Sperrfristbeschluss wurde für wenig mehr als fünf Jahre in Kraft gesetzt. In dieser kurzen Zeit sollte auf möglichst hohe Rechtsbeständigkeit geachtet werden. Das Bundesgerichtsurteil hat nach einer Einführungsphase, die von einer gewissen Rechtsunsicherheit geprägt war, in einem umstrittenen Punkt Klarheit geschaffen. Mit einer Gesetzesrevision würden erneut Unsicherheiten, namentlich auch solche übergangsrechtlicher Art, provoziert. Solche Rechtsunsicherheiten sind zu vermeiden.

Eine ordentliche Revision setzt voraus, dass die Verwaltung die nötigen Vorbereitungen trifft und der Bundesrat eine Botschaft an das Parlament verabschiedet. Diese Revision dürfte wohl erst gegen Ende 1991 in Kraft gesetzt werden können. Der Bundesrat erachtet die Vorbereitung der Massnahmen, welche die dringlichen Bundesbeschlüsse ablösen sollen, als der Sache dienlicher.

Aus diesen Gründen lehnt der Bundesrat eine Revision ab.

*Schriftliche Erklärung des Bundesrates*  
*Déclaration écrite du Conseil fédéral*

Der Bundesrat beantragt, die Motion abzulehnen.

90.821

**Motion Ducret**

**Sperrfrist für den Verkauf nichtlandwirtschaftlicher Immobilien. Revision des Bundesbeschlusses**

**Délai d'interdiction de revente des immeubles non agricoles. Révision de l'arrêté fédéral**

*Wortlaut der Motion vom 4. Oktober 1990*

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 10 Prozent nicht übersteigt,
- den Tausch ohne Aufgeld,
- alle Veräusserungsgeschäfte im Rahmen einer Erbteilung oder einer Zuteilung zwischen Miteigentümern oder Gesamteigentümern;
- c. eine Bestimmung einzuführen, welche es den kantonalen Behörden, die mit dem Vollzug dieses Bundesbeschlusses betraut sind, ermöglicht, in Härtefällen eine Bewilligung für eine vorzeitige Veräusserung zu erteilen, insbesondere in den Fällen, in denen der Gesuchsteller mit den Gestehungskosten die tatsächlichen Auslagen nicht decken kann, und wenn er nachweisen kann, dass er keine spekulativen Absichten verfolgt.

*Texte de la motion du 4 octobre 1990*

Le Conseil fédéral est chargé de présenter aux Chambres fédérales, dans les plus brefs délais, un projet de révision de l'arrêté fédéral concernant un délai d'interdiction de revente des immeubles non agricoles visant:

- a. à réduire le délai d'interdiction de revente de cinq à trois ans;
- b. à élargir la liste des exceptions de l'article 3 de l'arrêté aux cas suivants:
  - l'aliénation à titre gratuit,
  - le partage d'une copropriété avec une soulte qui n'excède pas 10 pour cent,
  - l'échange sans soulte,
  - tous les actes d'aliénation intervenant dans le cadre du partage d'une succession ou d'un partage attributaire entre copropriétaires ou propriétaires en mains communes;
- c. à introduire une clause qui permettrait aux autorités cantonales chargées de l'exécution de l'arrêté d'accorder une autorisation d'aliénation anticipée dans les cas de rigueur, notamment lorsque le coût de production ne couvre pas les charges réelles du requérant et que celui-ci peut démontrer qu'il n'a pas de dessein de spéculation.

*Mitunterzeichner – Cosignataires:* Baggi, Bonny, Cotti, Couchepin, Coutau, Dietrich, Dubois, Friderici, Grassi, Gros, Guinand, Houmard, Jeanneret, Leuba, Maître, Mühlemann, Portmann, Savary-Vaud, Scheidegger, Wellauer, Zbinden Paul

(21)

*Schriftliche Begründung – Développement par écrit*

La grave détérioration du marché immobilier ces derniers mois démontre le bien-fondé des avertissements de ceux qui attireraient l'attention des Chambres fédérales sur les conséquences négatives et perverses des arrêts fédéraux du 6 octobre 1989, à l'époque où se faisaient déjà sentir les effets de l'augmentation des taux hypothécaires.

Contrairement à l'opinion exprimée par le Conseil fédéral dans ses réponses à la question ordinaire Humbel du 5 juin 1990, à la motion Spoerry du 5 juin 1990 et à la motion du groupe radical démocratique du 13 juin 1990, les autorités chargées de l'exécution de ces arrêts, tout particulièrement celui concernant un délai d'interdiction de revente des immeubles non agricoles, sont confrontées très fréquemment à des difficultés d'interprétation ou à des lacunes qui s'expliquent essentiellement par la précipitation mise à la préparation et à l'adoption de cette législation. Par ailleurs, si la spéculation foncière a bien été enrayerée (mais sans doute plus en raison de l'augmentation des taux que de la mise en application des AFU), nombreux sont les constructeurs et autres propriétaires de biens immobiliers qui n'ont jamais eu de volonté spéculative mais qui se trouvent confrontés aujourd'hui à des situations de rigueur, voire de détresse (faillites, notamment), qui ne constitueraient pas à l'évidence l'objectif recherché par le législateur et qui peuvent parfois avoir de graves conséquences sociales pour les intéressés (licenciements, fermetures d'entreprises, etc.).

## **Motion Spoerry Präzisierung Bundesbeschluss über die Sperrfrist für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke bei der Erbteilung**

## **Motion Spoerry Délai d'interdiction de revente des immeubles non agricoles. Interprétation du Tribunal fédéral**

In	Amtliches Bulletin der Bundesversammlung
Dans	Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale
In	Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale
Jahr	1991
Année	
Anno	
Band	I
Volume	
Volume	
Session	Januarsession
Session	Session de janvier
Sessione	Sessione di gennaio
Rat	Nationalrat
Conseil	Conseil national
Consiglio	Consiglio nazionale
Sitzung	05
Séance	
Seduta	
Geschäftsnummer	90.517
Numéro d'objet	
Numero dell'oggetto	
Datum	23.01.1991 - 15:00
Date	
Data	
Seite	164-165
Page	
Pagina	
Ref. No	20 019 601

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.