

BGE 117 II 586

Bundesgericht (BGE), 1989-10-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_117_II_586

FR: ATF 117 II 586

IT: DTF 117 II 586

Regeste

Regeste Bundesbeschluss vom 6. Oktober 1989 über eine Pfandbelastungsgrenze für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke (SR 211.437.3). Gemäss Art. 3 Abs. 1 lit. d (in Verbindung mit lit. c) des Bundesbeschlusses ist für Grundstücke einer Wohnbaugenossenschaft, welche den Wohnraum ihren Genossenschaftlern zum Zwecke des dauernden Aufenthalts zur Verfügung stellt, die Belastungsgrenze nicht zu beachten. Bloss mögliche künftige Nutzung eines unbebauten Grundstückes für den Wohnungsbau rechtfertigt die Anwendung dieser Ausnahmebestimmung indessen auch dann nicht, wenn das Grundstück im Eigentum einer Wohnbaugenossenschaft steht.

Regeste Arrêté fédéral du 6 octobre 1989 concernant la charge maximale en matière d'engagement des immeubles non agricoles (RS 211.437.3). Selon l'art. 3 al. 1 let. d (en relation avec let. c) de l'arrêté fédéral, les prescriptions sur la charge maximale ne s'appliquent pas aux immeubles d'une société coopérative de construction de logements qui met les locaux d'habitation à la disposition de ses membres pour un séjour durable. Toutefois, le simple fait qu'un immeuble non bâti sera éventuellement utilisé pour la construction de locaux d'habitation ne justifie pas l'application de cette disposition d'exception même lorsque l'immeuble est la propriété d'une société coopérative de construction de logements.

Regesto Decreto federale concernente un limite di aggravio di pegni su fondi non agricoli del 6 ottobre 1989 (RS 211.437.3). Giusta l'art. 3 cpv. 1 lett. d (in relazione con la lett. c) del decreto federale il limite di aggravio non deve essere osservato per i fondi di una cooperativa di abitazione, che mette a disposizione dei suoi soci spazi abitativi per un soggiorno durevole. La sola possibilità di utilizzare in futuro un fondo non edificato per la costruzione di abitazioni non giustifica tuttavia l'applicazione di questa norma eccezionale, nemmeno se il fondo è di proprietà di una cooperativa d'abitazione.

Erwägungen

E. 1

Der Bundesbeschluss vom 6. Oktober 1989 über eine Pfandbelastungsgrenze für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke, der am Tag nach seiner Verabschiedung in Kraft getreten ist, schreibt vor, dass Baulandgrundstücke während fünf Jahren nach dem letzten Eigentumserwerb nicht mit mehr als vier Fünfteln des Verkehrswertes belastet werden dürfen (Art. 1 Abs. 1 und 2, Art. 2 Abs. 1 und Art. 4). Gemäss Art. 5 Abs. 2 des Bundesbeschlusses hat der Grundbuchverwalter die Anmeldung auf Errichtung eines Grundpfandes abzuweisen, soweit es die Belastungsgrenze übersteigt; für den zulässigen Betrag trägt er das Pfandrecht ein. BGE 117 II 586 S. 588 Art. 3 des Bundesbeschlusses sieht Ausnahmen von der Belastungsgrenze vor. Insbesondere ist dies der Fall für

Grundstücke einer Wohnbaugenossenschaft, welche den Wohnraum ihren Genossenschaftlern zum Zwecke des dauernden Aufenthalts zur Verfügung stellt (Art. 3 Abs. 1 lit. d in Verbindung mit lit. c). Bei der Prüfung, ob diese Voraussetzungen erfüllt sind, darf der Grundbuchverwalter auf eine schriftliche Erklärung der Genossenschaftsverwaltung abstellen (Art. 3 Abs. 3 lit. a).

E. 2

Die 1972 gegründete GWS ist gemeinnützig und bezweckt, ihren Mitgliedern moderne, freundliche und gesunde Wohngelegenheiten zu verschaffen. Als Mittel zur Erreichung dieses Zweckes nennen die Statuten den Ankauf von Land, die Erstellung von Wohnbauten, den Kauf von bereits bestehenden Gebäuden und deren allfälligen Umbau, die Weitergabe von Wohnungen in Stockwerkeigentum oder in anderen Benützungsformen, die Gestaltung und Erschliessung von Baugeländen an verkehrsgünstigen Lagen sowie die Unterstützung aller Bemühungen, die zur Rationalisierung von Bauvorhaben beitragen. Die GWS hat demnach als Wohnbaugenossenschaft im Sinne von Art. 3 Abs. 1 lit. d des Bundesbeschlusses zu gelten. Jedoch hat der Grundbuchverwalter eine Ausnahme, welche die Nichtbeachtung der Belastungsgrenze erlauben würde, verneint, weil das von der GWS erworbene Grundstück unbebaut sei und nicht einmal eine Baubewilligung vorliege. Ausgehend von einem Verkehrswert von Fr. 811'785.-- (das ist der von der GWS entrichtete Kaufpreis), hat der Grundbuchverwalter eine Pfandbelastungsgrenze von Fr. 649'428.-- (80% des Verkehrswertes entsprechend) errechnet. Nach Abzug des bestehenden Schuldbriefes über Fr. 500'000.-- im 1. Rang verblieb somit ein Betrag von Fr. 149'428.--, wofür nach der Auffassung des Grundbuchverwalters ein Schuldbrief im 2. Rang eingetragen werden konnte. Die Anmeldung zur Eintragung des restlichen Betrages von Fr. 850'572.-- wies er demzufolge ab. ...

E. 3

Die Verwaltung der GWS hat am 20. Juli 1990 gegenüber dem Grundbuchamt Frauenfeld die schriftliche Erklärung abgegeben, dass der auf der Parzelle Nr. 793, Grundbuch Oberwil, zu errichtende Wohnraum den Genossenschaftlern zu den in Art. 3 Abs. 1 lit. c des Bundesbeschlusses erwähnten Zwecken zur Verfügung gestellt werde. Auf eine solche Erklärung hätte der Grundbuchverwalter abstellen dürfen, musste es aber nicht. Insofern die Beschwerdeführerin BGE 117 II 586 S. 589 etwas anderes behauptet, stellt sie sich in Widerspruch zum klaren Wortlaut von Art. 3 Abs. 3 des Bundesbeschlusses. Davon abgesehen, lautet die hier zu entscheidende Frage, ob die mögliche künftige Nutzung eines unbebauten Grundstückes genüge, um eine Ausnahme im Sinne von Art. 3 Abs. 1 lit. d des Bundesbeschlusses zu begründen, und nicht, ob auf eine diesbezügliche Erklärung der Genossenschaftsverwaltung abzustellen sei.

E. 4

a) Der Bundesbeschluss über eine Pfandbelastungsgrenze unterscheidet in der Tat nicht zwischen unbebauten und bebauten Baulandgrundstücken. Doch deutet der Wortlaut von Art. 3 Abs. 1 lit. d des Bundesbeschlusses darauf hin, dass es wesentlich darauf ankommt, dass Wohnraum effektiv zur Verfügung gestellt wird, und dass der Gesetzgeber nicht bloss für Baulandgrundstücke eine Ausnahme treffen wollte, die zwar dem Wohnbau an sich zugänglich sind, für die aber kein konkretes Bauvorhaben vorhanden ist. Die kantonalen Instanzen haben daher im vorliegenden Fall den Bundesbeschluss sachgerecht ausgelegt, wenn sie sich nicht mit einer Absichtserklärung über eine mögliche künftige Nutzung

begnügt haben. Ihr Standpunkt rechtfertigt sich um so mehr, als der Schuldbrief im 2. Rang zur Finanzierung des Grundstückkaufes nicht benötigt wurde, kein Baugesuch vorliegt und mit einer Baubewilligung - unter anderem wegen der Nähe zu einem Schiessplatz und der sich damit stellenden Lärmprobleme - nicht ohne weiteres zu rechnen ist. Mit Recht hat sich der Regierungsrat des Kantons Thurgau die Frage gestellt, was mit der unbeschränkten Hypothekbelastung geschehen würde, wenn am Ende doch nicht gebaut werden könnte oder nicht gebaut würde, und wie einer zweckfremden Verwendung des Darlehens entgegengetreten werden könnte. Daran ändern die guten Absichten der Beschwerdeführerin nichts, die erklärt, dass sie die Parzelle "so bald als möglich überbauen" wolle; und ebenso unbehelflich sind die Statuten der Beschwerdeführerin und die Gemeinnützigkeit der von ihr verfolgten Zwecke. Der Beschwerdeführerin ist eine Beschränkung der Belehnung auf 80% des Kaufpreises zuzumuten, solange sie sich nicht über ein konkretes Bauvorhaben und über konkrete Schritte, die zu seiner Verwirklichung führen, ausweist. Dadurch werden die Wohnbaugenossenschaften in ihrer wirtschaftlich und politisch erwünschten Tätigkeit nicht behindert. Vielmehr würde es zu weit BGE 117 II 586 S. 590 gehen, wenn der blosser Umstand, dass ein Grundstück im Eigentum einer Wohnbaugenossenschaft steht, die Belastungsgrenze aufzuheben vermöchte. b) Das Bundesamt für Justiz (Eidgenössisches Grundbuchamt) teilt diese Auffassung. Dass Grundbuchämter anderer Kantone eine andere Praxis befolgen, ist nicht entscheidend. Wenn die Beschwerdeführerin dem Grundbuchverwalter das Recht abspricht, weitere Unterlagen als die in Art. 3 Abs. 3 lit. a des Bundesbeschlusses erwähnte schriftliche Erklärung zu verlangen, so ist ihr entgegenzuhalten, dass im vorliegenden Fall gar keine zusätzlichen Unterlagen gefordert wurden. Zur Einholung weiterer Unterlagen war andererseits der Grundbuchführer nicht verpflichtet. c) Die Beschwerdeführerin bringt ferner vor, sie benötige das Darlehen, um die Erschliessung des Grundstücks und die Überbauung an die Hand zu nehmen, erklärt aber nicht, welche konkreten Schritte sie bereits unternommen hat, und sagt insbesondere nicht, dass sie ein Gesuch um eine Baubewilligung eingereicht habe. (An anderer Stelle spricht die Beschwerdeführerin von der Notwendigkeit, Reserven anzulegen, um Bauland rechtzeitig erwerben zu können.) d) Schliesslich weist die Beschwerdeführerin noch darauf hin, ein Antrag auf Beschränkung der Fremdfinanzierung auf 90% sei vom Parlament abgelehnt worden (vgl. Sten.Bull. NR 1989, S. 1365 f.). Daraus lässt sich indessen nicht folgern, dass Art. 3 Abs. 1 lit. d des Bundesbeschlusses, der Grundstücke einer Wohnbaugenossenschaft von der Belastungsgrenze ausnimmt, nicht auslegungsbedürftig sei. e) Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der angefochtene Entscheid - solange in bezug auf die Verwendung des Schuldbriefes insoweit keine Klarheit herrscht, als nicht einmal feststeht, dass es auf der betroffenen Parzelle früher oder später zur Bereitstellung von Wohnraum kommt - im Einklang mit den Grundsätzen der dringlichen Bodenpolitik steht und kein Bundesrecht verletzt. Das Ergebnis ist für die Beschwerdeführerin unter den gegebenen Umständen zumutbar.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.