

## **CH\_VB 92.006 vom 3. März 1992**

Bundesverwaltung, 1992-03-03, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ch\\_vb\\_92.006](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ch_vb_92.006)

FR: CH\_VB 92.006 du 3 mars 1992

IT: CH\_VB 92.006 del 3 marzo 1992

### **Erwägungen**

#### **E. 3**

in Artikel 3 die Liste der Fälle, in denen eine Sperrfrist nicht neu zu laufen beginnt, nach den Bedürfnissen der Praxis zu präzisieren und zu erweitern;

#### **E. 4**

Mängel bei den Uebergangsbestimmungen auszumerzen. Damit entspricht die neue Vorlage im wesentlichen der ersten Auflage vom 30. September des letzten Jahres, berücksichtigt aber zusätzliche Anliegen, die in der parlamentarischen Beratung im Dezember 1991 formuliert worden waren. Nach Meinung des Bundesrates soll die Sperrfrist auf diese Weise für den Bürger flexibler werden und der Entwicklung auf dem Bodemarkt Rechnung tragen. Der Bundesrat fordert das Parlament mit seinen neuen Anträgen sozusagen auf, das Differenzbereinigungsverfahren sinngemäss wiederaufzunehmen und noch einmal darüber zu befinden, ob der Sperrfristenbeschluss nun wirklich aufgehoben werden soll, wie es die auf einer komfortablen Stimmenmehrheit abgestützte Meinung des Ständerats war, oder ob er in modifizierter, verbesserter oder abgeschwächter Wirkung weiterbestehen soll, wie es nach dem Schlussabstimmungsergebnis im Nationalrat die vorherrschende Auffassung der anderen Kammer zu sein scheint. Ihre Kommission hat sich mit der neuen Vorlage am 17. Februar 1992 befasst. Dass der Ständerat Erstrat sein soll, leuchtet mir indessen nicht ein. Ich muss das in aller Deutlichkeit sagen. Nach meinem Dafürhalten wäre es angesichts der bemerkenswerten Vorgeschichte in erster Linie Sache des Nationalrates gewesen, seine Haltung zu verdeutlichen bzw. erkennen zu geben, wohin die Reise wirklich gehen soll. Die Präsidenten haben indessen anders entschieden, so dass wir heute als erste in die zweite Runde zu steigen haben. Formell bleibt es aber ein neues Geschäft. Wir haben deshalb zunächst über Eintreten zu befinden. Eintreten bedeutet, dass wir uns überhaupt mit einer Änderung des Sperrfristenbeschlusses befassen wollen, und das kann auch Aufhebung desselben bedeuten. Eintreten war in der Kommission völlig unbestritten wie seinerzeit auch bei der Beratung der ersten Abänderungsvorlage des Bundesrats vom 30. September letzten Jahres. Umstritten war dagegen in der Kommission - das ist nach der geschilderten Vorgeschichte gewiss mehr als nur verständlich -, ob der Sperrfristenbeschluss nicht ersatzlos aufgehoben werden soll. Mit Stichentscheid des Kommissionspräsidenten - 7 zu 6 Stimmen - kam es zum Antrag der Kommissionsmehrheit, welche den bundesrätlichen Anträgen grundsätzlich folgen will und auf eine vorzeitige Aufhebung des Bundesbeschlusses verzichtet. Massgebend war dafür die Ueberlegung, dass wirtschaftlich schädliche Auswirkungen nicht zu erwarten seien, wenn der Ausnahmekatalog oder besser die Ausnahmekataloge in den Artikeln 2 und 3 des Bundesbeschlusses sachgerecht erweitert werden, und dass es wohl kaum verstanden würde, wenn der Bundesrat heute ein Instrument aus der Hand gäbe, das ihm erlaubt, der Bodenspekulation, insbesondere den verpönten Kaskadenkäufen und -verkaufen, wirksam

zu begegnen. Dass dabei ein nicht unerheblicher bürokratischer Aufwand für Routinefälle in Kauf genommen werden muss, scheint der Kommissionsmehrheit das kleinere Übel zu sein. Ich selber habe vor allem deshalb für eine Flexibilisierung des Sperrfristenbeschlusses den Ständerat gegeben, weil ich ein neuerliches, wohl fruchtloses Hin und Her zwischen dem Ständerat und dem Nationalrat verhindern und nicht nochmals ein Scheitern der Vorlage riskieren wollte. Denn

Interdiction de revente des immeubles non agricoles 64 3 mars 1992 dies wäre sicher die schlechteste aller denkbaren Lösungen, zumal der Beschluss in der heute geltenden Fassung Handänderungen verbietet, die angesichts der schwierigen Situation auf dem Bodenmarkt - namentlich auch in der Westschweiz - nicht behördlich behindert werden dürften. Nach Auffassung der knappen Kommissionsmehrheit stellt die bundesrätliche Vorlage einen tauglichen Versuch dar, die unbestreitbaren Mängel des Sperrfristenbeschlusses zu beheben und gleichzeitig das damit geschaffene Instrument im Kampf gegen die Bodenspekulation dennoch nicht aus der Hand zu geben. Ob und inwieweit die Sperrfrist von mittel- und langfristigen Massnahmen des ordentlichen Rechts abgelöst werden soll, wie der Bundesrat in seiner Botschaft vom 22. Januar dieses Jahres andeutet, wurde in der Kommission - meines Erachtens zu Recht, weil das noch gar nicht Verhandlungsgegenstand ist - nicht diskutiert und wird deshalb heute in keiner Art und Weise präjudiziert. Im Namen der Mehrheit der Kommission beantrage ich Ihnen deshalb, auf die Vorlage einzutreten, den Antrag der Kommissionsminderheit auf Aufhebung des Bundesbeschlusses abzuweisen und bei den Änderungen des Bundesbeschlusses unseren Anträgen zu folgen. M. Coutau, porte-parole de la minorité: J'aimerais tout d'abord remercier le Conseil fédéral et particulièrement M. Koller, de nous donner la possibilité de sortir rapidement d'une situation assez grotesque que M. Zimmerli, président de la commission, vient de décrire. On peut en effet affirmer sans risque de se tromper, qu'en décembre dernier, aucune majorité ne souhaitait laisser sans modification et dans sa version originale l'arrêté urgent sur l'interdiction temporaire de revente des immeubles. Ses difficultés d'application ont bien montré le caractère indispensable de plusieurs corrections et, sur ce point, des majorités ont nettement manifesté leur accord. Il fallait donc au moins, et dans les plus brefs délais, revenir sur cette question, après ce qu'on peut considérer comme l'accident parlementaire survenu au Conseil national le vendredi 13 décembre dernier. Le Conseil fédéral a choisi de prendre les devants en nous présentant un nouveau projet et nous pouvons -je le répète - lui en être reconnaissants. Mais, nous avons estimé dans ce conseil, à l'occasion de plusieurs votes parfaitement clairs et résolus, que non seulement cet arrêté urgent devait être corrigé, mais encore qu'il était devenu véritablement superflu et que le temps était venu de l'abroger purement et simplement. Le débat de fond a eu lieu dans un passé trop récent pour revenir en détail sur tous les motifs qui nous ont convaincus de cette nécessaire abrogation. Si j'en juge à partir des interventions des différents orateurs, nous avons estimé, pour l'essentiel, que cette interdiction temporaire de revente avait fondamentalement perdu sa raison d'être. L'évolution du marché immobilier, fusillé par la hausse brutale des taux d'intérêt, s'est en effet chargée d'éliminer les ventes en cascade à caractère spéculatif détestable. Mais notre arrêté urgent, par son caractère excessivement rigide, a non seulement confirmé ce blocage des ventes en cascade, mais a aussi pétrifié les autres ventes parfaitement légitimes voire, dans de nombreux cas, nécessaires. De plus, les difficultés d'application se sont multipliées, notamment en raison des interprétations administratives fort variées d'un canton à l'autre. Les tribunaux ont dû prononcer des jugements fondés sur le texte en vigueur, avec des résultats inverses à ceux poursuivis

initialement D'ailleurs, la charge des cantons dans l'application de cet arrêté s'est rapidement révé- lée disproportionnée. On a donc pu soutenir que le maintien de cette interdiction de revente contribuait à déprimer le mar- ché immobilier au-delà de toute nécessité et que, en plus de son inutilité, il entraînait des effets nocifs et pervers. Ce sont ces motifs brièvement rappelés et quelques autres qui ont convaincu notre conseil, il y a moins de trois mois, d'abro- ger purement et simplement l'arrêté. Nous l'avons fait succes- sivement par 26 voix contre 4 et par 29 voix contre 11. Ces sco- res sont parlants par eux-mêmes. Or, depuis décembre dernier, aucun événement n'est survenu qui nous permette de penser que ces défauts ont été atténués. Aucun motif qui nous avait convaincus d'abroger cet arrêté n'a disparu. Bien au contraire, la marasme du marché immobilier s'est encore accru, entraînant des conséquences extrême- ment dommageables. De plus, on a eu la confirmation de nombreux effets nocifs. Ainsi, a-t-on assisté, par exemple, à des surenchères artificielles de prix lors de certaines ventes forcées, dans le but de prémunir l'acheteur contre les inconvé- nients de l'interdiction de revente. On a également eu la confir- mation des résultats catastrophiques enregistrés par certai- nes recettes fiscales cantonales dont le produit a dégringolé en raison de la quasi-suspension de toute transaction immobi- lière. On a entendu la profonde déception des professionnels de la branche, qui avaient espéré que, pour une fois dans ce pays, on admette d'abroger une réglementation coûteuse et nocive qui a perdu sa raison d'être. Dans ces conditions, je ne vois pas pourquoi le Conseil des Etats devrait soudain changer d'avis. Nous avons au contraire toutes les raisons de confirmer notre point de vue sur la néces- sité d'abroger l'arrêté. Si nous nous trouvons dans la situation actuelle - une fois encore absurde - ce n'est pas au Conseil des Etats qu'on le doit, mais aux revirements d'avis successifs du Conseil national. C'est donc à lui de dire finalement, dans des conditions plus convaincantes de l'expresssion authenti- que de sa volonté politique, sur quel pied il veut danser dans cette affaire. J'estime que nous n'avons, pour notre part, qu'à confirmer notre opinion, et si le Conseil national, la semaine prochaine, devait préférer le maintien d'une réglementation coûteuse et fâcheuse, nous aurions alors, mais alors seule- ment, tout loisir de chercher un terrain d'entente pour atténuer les plus gros défauts de l'arrêté actuel. Mais pour le moment, il convient que notre conseil manifeste sa cohérence et sa conviction, comme il l'a fait il y a deux mois et demi. Certes, il ne faut pas se faire d'illusions et je n'attends pas de miracle de cette abrogation. Le marché immobilier est profon- dément perturbé et l'interdiction de revente est loin d'en être la seule cause. Dès lors, sa disparition ne va pas, du jour au len- demain, ranimer les opérations, mais ce sera une entrave de moins. Ce sera aussi un signe propre à montrer que les autori- tés de ce pays entendent favoriser un retour à des conditions de fonctionnement plus normales des transactions immobiliè- res. Même si cette décision n'avait qu'une valeur de symbole, il ne faut pas manquer l'occasion de donner ce signe d'impul- sion. Je vous demande donc, au nom de la minorité, de rester conséquent avec notre décision de décembre dernier et de maintenir l'abrogation de cet arrêté.

Küchler: Wir sind uns alle einig, dass der Sperrfristenbe- schluss in seiner heutigen Ausgestaltung unhaltbar ist und dass die Mängel, die sich in der Praxis gezeigt haben, umge- hend ausgemerzt werden müssen. Nicht einig hingegen sind wir uns, welchen Weg wir einschlagen sollen, ob wir den Sperrfristenbeschluss vollständig aufheben oder lediglich die Mängel, die sich gezeigt haben, eliminieren sollen. Damit aber im Interesse des Immobilienmarktes, auch im Interesse der Verbesserung der Situation in der Westschweiz und im Kanton Tessin, überhaupt etwas geschieht, sollten und dürfen wir nicht zu hoch pokern, sondern müssen den pragmatischen, den sicheren Weg beschreiten. Wie aus der Kommissionsbe- ratung

hervorgegangen ist, bin ich davon überzeugt, dass sich der Nationalrat kurzerhand und ohne weiteres der revidierten Vorlage anschliessen wird. Hingegen bin ich in Anbetracht der gegebenen Situation ebenso überzeugt, dass sich im Nationalrat nie eine Mehrheit finden lässt, die für die vollständige Aufhebung des Sperrfristenbeschlusses votieren oder einstehen würde. Im Interesse der Glaubwürdigkeit des Parlamentes aber und im Interesse der Sache selbst darf sich das unwürdige Seilziehen zwischen beiden Räten nicht wiederholen. Es ist somit jene Lösung anzustreben, die am raschesten zu einem konstruktiven Ergebnis und zu einem Ziele führt. Wir dürfen uns ferner nicht der Illusion hingeben, dass die vollständige Aufhebung des Sperrfristenbeschlusses die Krise auf dem Immobilienmarkt beseitigen würde. Unsere Wirtschaft, insbesondere der Immobilienmarkt, muss sich künftig dem höheren Zinsniveau, mit dem wir in der Schweiz zwangs-

3. März 1992 65 Sperrfrist für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke weise leben müssen, anpassen. Nach der Anpassung an dieses höhere Zinsniveau wird aber auch in Zukunft nicht zu verhindern sein, dass die Spekulation auf dem Immobilienmarkt wieder einsetzen wird, weil der Boden nach wie vor ein knappes und unvermehrbares Gut sein und bleiben wird. So wird auch in Zukunft, sobald sich die Wirtschaft an das höhere Zinsniveau angepasst haben wird, der Boden wiederum zum bevorzugten Spekulationsobjekt werden. Damit werden die missbräuchlichen Spekulationen wieder aufs neue beginnen. Mit dem Sperrfristenbeschluss haben wir somit ein taugliches Instrument, um der effektiven, rein missbräuchlichen Spekulation, insbesondere den Kaskadenkäufen und -verkaufen, einen Riegel zu schieben. Mit der Vorlage, wie sie aus unserer Kommissionsberatung hervorgegangen ist, können die erkannten Lücken geschlossen und die aufgetretenen Mängel eliminiert werden. Ich habe in der Praxis als Notar und in Gesprächen mit den einschlägigen Branchen verschiedentlich feststellen können, dass der Immobilienmarkt mit der revidierten Vorlage leben kann. Selbst Vertreter des Immobilienmarktes attestierten, dass sie lieber diese revidierte Vorlage haben, als weiterhin mit dem unveränderten Bundesbeschluss leben zu müssen. Bei der revidierten Vorlage geht es nicht nur um die Verkürzung der Sperrfrist. In der Vorlage wurde der Ausnahmekatalog drastisch erweitert und eine neue Umschreibung des Gewinnes - die ja in der Praxis immer eine Crux bedeutete - vorgenommen. Die Ausmerzung all dieser Lücken wird in der Praxis zu einer verbesserten Situation führen. Es wäre auch gegen jede Logik, das geschaffene Instrument heute vollständig zu beseitigen, um dann bei erneutem Handlungsbedarf eine neue Feuerwehrübung veranstalten zu müssen. In einem neuen Bedarfsfall kommt das Parlament erfahrungsgemäss immer um zwei oder drei Jahre zu spät. Das ständige Hintertreffen-Ereignissen-Herhinken schafft ebensowenig Vertrauen bei der Bevölkerung wie ein langwieriges, ergebnisloses Seilziehen zwischen beiden Räten. Im Zusammenhang mit der seinerzeitigen Stadt-Land-Initiative wurden - wie wir bei den bisherigen Diskussionen gehört haben - griffige bodenrechtliche Massnahmen gefordert. Ebenso wurde im Zusammenhang mit dem Sofortprogramm im Bodenrecht von einem bodenrechtlichen Anschlussprogramm gesprochen. Im Hinblick auf dieses künftige und in Ausarbeitung begriffene Anschlussprogramm wäre es nicht logisch, im heutigen Zeitpunkt den Sperrfristenbeschluss vollständig aufzuheben. Er könnte, sofern und soweit dazumal notwendig, in einzelnen Teilen eventuell nahtlos ins Anschlussprogramm übergeführt werden. Ein Letztes: Der Sperrfristenbeschluss hat nicht das primäre Ziel, den Immobilienmarkt staatlich zu regulieren; er hat im Gegenteil das Ziel, die missbräuchliche Spekulation zu bekämpfen. Den Sperrfristenbeschluss völlig abschaffen bedeutet also

nicht eine Deregulierung, sondern die Kaskadenkäufe und -verkaufe aufs neue zu ermöglichen und wieder zuzulassen. Das kann und darf nicht unser Bestreben sein. Nach dem Motto «lieber den Spatz in der Hand als die Taube auf dem Dach» sollten wir der Revisionsvorlage, wie sie aus der Kommissionsberatung hervorgegangen ist, zustimmen.

Frau Beerli: Sie haben am 6. Oktober 1989 die Sperrfrist für die Veräusserung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke im Dringlichkeitsrecht verankert. Sie haben damals Dringlichkeitsrecht erlassen und damit - gestützt auf Artikel 89bis Bundesverfassung und Artikel 6 Absatz 3 Geschäftsverkehrsgesetz - bejaht, dass das Inkrafttreten dieser Norm keinen Aufschub erträgt. Heute jedoch hat sich die Situation völlig geändert, und es besteht mit Garantie keine Dringlichkeit mehr, ja die Norm wirkt sich negativ und kontraproduktiv aus. Es erscheint mir daher konsequent und zum Erhalt der Glaubwürdigkeit absolut notwendig, dass man dringlich erlassenes Recht zu einem Zeitpunkt, in dem die Dringlichkeit nicht mehr besteht, ebenso dringlich wieder ausser Kraft setzt. Ich glaube natürlich nicht, dass wir die Krise auf dem Immobilienmarkt durch die Aufhebung der Sperrfrist wegzaubern können, aber wir setzen ein psychologisches Zeichen, und wir geben einigen notleidenden Firmen - uns allen sind solche Firmen bekannt - die Möglichkeit, ein oder zwei Objekte, die gewinnträchtig sind, effektiv mit Gewinn zu verkaufen und so einen bevorstehenden Konkurs abzuwenden. Ich bitte Sie daher, auf die Vorlage einzutreten und anschliessend dem Antrag der Kommissionsminderheit zu folgen und den Bundesbeschluss aufzuheben.

Plattner: Dieses Geschäft kennen Sie besser als ich. Es gilt wirklich, wie ein Vorredner gesagt hat, das Motto vom Spatz in der Hand, den man schon hatte, und der Taube auf dem Dach, die davongeflogen ist. Diese Geschichte könnte dem Kopfe Gottfried Kellers entsprungen sein, besonders wenn wir diesmal nicht klüger werden, als dies im Dezember der Fall war. Wir wollen keine «Seldwylereien» betreiben. Heute geht es ja nicht mehr um den Inhalt - die Grundsatzdebatte ist geführt; der Kommissionspräsident hat alle Argumente präsentiert-, heute geht es darum, dass dieser Rat bereit sein sollte, über seinen eigenen Schatten zu springen. Er muss anerkennen, dass trotz den Deregulierungsgelüsten, die angesichts des Zusammenbruchs des spekulativen Liegenschaftsmarkts aufkommen, der Bundesbeschluss seinerzeit richtig und nötig war und dass er auf fünf Jahre angelegt war, um dem Bundesrat Gelegenheit zu geben, Anschlussrecht zu gestalten und uns vorzulegen. Es kann keine Frage bestehen, dass die Spekulation und die damit verbundenen billig, ohne Arbeit erworbenen Gewinne vom Volk entschieden abgelehnt werden. Ich kann aus der Erfahrung mit entsprechenden kantonalen Volksinitiativen sprechen, die jeweils mit sehr grossem Mehr und ohne grossen argumentativen Aufwand angenommen wurden. Dieser Beschluss, der seinerzeit nötig und richtig war und der auf fünf Jahre angelegt war, sollte jetzt nicht plötzlich, sozusagen überraschend, verschwinden. Man muss dem Gesetzgeber und auch dem Bundesrat - nach den Erfahrungen, die man gemacht hat - die Zeit lassen, das Anschlussrecht zu gestalten. Man kann auf diesem Gebiete nicht plötzlich wieder ein Vakuum entstehen lassen. Zwar ist es wahr, dass heute das Problem nicht derartig ist, dass der Beschluss so dringend wäre, wie er es damals war. Aber es ist auch klar, dass Spekulation in der menschlichen Natur liegt: Bei der ersten Gelegenheit wird sich die Spekulation wieder regen, und es werden ähnliche Vorkommnisse wieder passieren. Die Revision, die jetzt behandelt wird, wurde ja nicht deswegen vorgelegt und in Angriff genommen, weil man den Beschluss abschaffen will, sondern sie wurde in Angriff genommen, um die offensichtlichen Schwächen dieses Beschlusses zu beheben. Dagegen wehrt sich niemand. Der Beschluss hat Schwächen; sie sind erkannt worden. Die Kommission hat, den Parlamentsdebatten vom Dezember folgend,

diese Schwächen ausgemerzt, sie hat sogar noch ein Uebriges getan und mit der schon erwähnten neuen Definition des erlaubten Veräusserungspreises nun wirklich jede Härte aus dem Beschluss herausgenommen. Eine modifizierte Sperrfrist ist nach wie vor nötig. Die Sperrfrist entspricht dem Volkswillen, weil sie nur billig erworbene Gewinne verhindert, nicht aber den Handel wirklich einschränkt. Der Handel ist ja nicht verboten; man darf auch schon nach einem Tag verkaufen - was man aber nicht darf: einen Gewinn einstreichen, für den man überhaupt keine Arbeit leisten muss. Die Taube auf dem Dach, der sehr viele noch einmal gerne nachsteigen würden, sitzt irgendwo im Nationalrat auf dem Giebel, und wenn man genau zählt, darf man annehmen, dass der Nationalrat diesen Beschluss auch dieses Mal wieder am Schluss am Leben erhalten will. Die wesentliche Abstimmung war nicht die Schlussabstimmung, bei der sich eine Mehrheit von lediglich zwei Stimmen - bei nicht sehr guter Besetzung - ergab, sondern jene, als bei fast vollständiger Präsenz ein klares, nicht wegzudiskutierendes Mehr für die Beibehaltung der Sperrfrist zustande kam. Für die Befürworter dieses Beschlusses, zu denen ich gehöre, ist heute alles klar. Die Vorlage des Bundesrates ist gut; die Modifikationen, die die Kommissionsmehrheit vorgenommen hat, sind nötig. Es ist insgesamt ein guter Kompromiss, und wir täten gut daran, ihn nun möglichst ohne grosse Diskussion

Interdiction de revente des immeubles non agricoles 66 3 mars 1992 und rasch dem Nationalrat zuzuweisen. Es hat keinen Sinn mehr, hier viel Lärm zu machen. Ich glaube, das Volk würde das nicht verstehen. Die Gegner, die den Beschluss aufheben wollen, sollten meiner Meinung nach folgendes beachten: Der Beschluss schadet ja wirklich niemandem; er bringt einen gewissen Aufwand mit sich, aber er hat dafür auch den Nutzen, dass er als Instrument zur Spekulationsbekämpfung dienen kann. Es ist ein Kompromiss, dem auch die Gegner zustimmen können. Sicher ist er viel besser als der heute geltende Beschluss, so dass Sie nicht riskieren sollten, am Schluss noch einmal als Verlierer dazustehen. Ein weiterer Zickzackkurs in dieser Frage ist nicht zu verantworten. Wer nach der Taube auf dem Dache greift und sich dabei eine blutige Nase holt, braucht für den Spott nicht zu sorgen. Das haben uns die Medienvertreter im Dezember eindeutig klargemacht. Wer dasselbe Desaster im März noch einmal riskiert, muss sich sagen lassen, dass man zwar auch als Politikerin oder Politiker einen Fehler machen darf, dass man aber doch versuchen sollte, nicht denselben Fehler zweimal zu machen. In diesem Sinne empfehle ich Ihnen Zustimmung zu den Anträgen der Kommissionsmehrheit und Ablehnung aller Versuche zur Verwässerung oder gar zur Aufhebung dieses Beschlusses. Schmid Carlo: In der Sache selbst ist alles, was zu sagen ist, gesagt worden. Auch ich empfehle Ihnen, einzutreten und den bundesrätlichen Anträgen grundsätzlich zu folgen. Ich tue das mit dem Verweis darauf, dass alle jene Hinweise auf einen gedrückten Bodenmarkt und einen gedrückten Baumarkt - vor allem in der Westschweiz - zwar sehr ernst zu nehmen sind, aber nicht mehr ganz zutreffen. Wenn uns die Vertreter der Westschweiz heute morgen dargestellt haben, wie sehr gerade die Westschweiz unter einem zusammengebrochenen Boden- und Liegenschaftenmarkt leide und uns mit Bezug darauf aufgefordert haben, diese unnötige administrative Schwelle zu beseitigen, müssen sie sich auch aus westschweizerischer Sicht sagen lassen, dass sich das Jahr 1992 bedeutend besser angelassen hat, als man das erwarten konnte. Mit anderen Worten: Die rein wirtschaftlichen, transaktionsmässigen Begründungen der Westschweiz für eine Aufhebung der Sperrfrist sind nicht mehr gegeben. Ich erzähle das nicht aus dem hohlen Bauch heraus, sondern es gibt Untersuchungen: «Les ventes d'objets immobiliers repartent» ist so eine Schlagzeile, «En Suisse romande, l'immobilier se porte moins mal que prévu» eine

andere. Bernard Nicod SA in Lausanne sagt: «Je vends». Ich glaube, man kann uns nicht sagen, die ganze Geschichte in der Westschweiz sei aschgrau und dunkel wie die Nacht. Das materielle Argument gegen diese Sperrfrist fällt in sich zusammen. Die anderen Begründungen für die modifizierte Sperrfrist haben Sie von berufeneren Leuten, als ich das bin, besser gehört. Wir sollten jetzt dieser verbesserten Form mit der Korrektur, die der Nationalrat vorgebracht hat und wie sie nun auch die Kommissionsmehrheit beantragt, zustimmen. So haben wir, wenn die nächste Hausse kommt - und sie kommt ganz bestimmt -, eine gute Vorleistung und müssen nicht ein zweites Mal eine Veranstaltung machen, wie das mit der Stadt-Land-Initiative passiert ist. Ich bin für Eintreten und für die Mehrheit der Kommission.

M. Flückiger: Une première fois, nous avons voté à la majorité l'abrogation de mesures urgentes qui non seulement ne se justifient plus, mais vont à fins contraires d'une régulation du marché dans un secteur à problème, celui du logement, dont les difficultés sont désormais d'une acuité patente. Ici, je dirai à M. Schmid Carlo qu'on peut lire également le contraire de ce qu'il a trouvé dans sa revue de presse. Il y a une dizaine de jours, l'Express de Neuchâtel soulignait la grande interrogation dans laquelle se trouvent les milieux de la construction de logements dans le canton de Neuchâtel. Dans mon canton également, on a dû enregistrer certaines faillites retentissantes dans le secteur de la construction. Je crois que ces différents éléments sont de nature à nous interpeller. En effet, s'agissant de l'acquisition d'appartements ou de maisons individuelles, dites familiales, plusieurs constatations s'imposent. Premièrement, l'arrêté fédéral concernant le délai d'interdiction de revente des immeubles non agricoles n'a eu d'effet à la baisse, ni sur les prix des immeubles, ni sur les loyers des appartements, les associations de locataires elles-mêmes en ont dressé le constat. Par contre, indéniablement, les transactions ont baissé avec peut-être, reconnaissons-le, le seul mérite d'avoir assaini la situation dans la branche des promoteurs. Or, cet aspect annexe mis à part, l'arrêté a surtout pour conséquence de contrecarrer le postulat de l'accès à la propriété, lequel rallie pourtant toutes les opinions. Deuxièmement, l'arrêté n'a pas joué le rôle de frein là où on l'attendait, il a contribué à accentuer comme déjà dit le marasme dans lequel se trouvent les entreprises de la construction. Au moment où les taux hypothécaires ont un effet dissuasif certain auprès de personnes qui, avec un marché monétaire moins rigoureux, s'inscriraient en investisseurs potentiels, au moment où l'Office fédéral du logement se voit contraint, pour les mêmes motifs, de resserrer, sans toutefois le fermer, le robinet de l'aide fédérale à la construction de logements, libérons là où nous le pouvons le plus aisément le marché foncier. Je vous recommande de récidiver en votant l'abrogation pure et simple d'un arrêté devenu notoirement inopportun.

Ziegler Oswald: Ich beantrage Ihnen Eintreten, den Antrag auf Aufhebung abzulehnen und der Vorlage, wie sie Ihnen von der Kommission vorgeschlagen wird, zuzustimmen. Bezüglich Ziel und Aufgabe des am 6. Oktober 1989 erlassenen Sperrfristenbeschlusses hat sich zweifellos nichts geändert. Sie erinnern sich: Man wollte die Spekulationsmentalität auf dem Bodenmarkt brechen, ja die Spekulation überhaupt eindämmen. Man wollte Missbräuche im Bodenmarkt bekämpfen, die Nachfrage nach Boden kurzfristig dämpfen, aber auch das Angebot an baureifem Land in bescheidenem Ausmass vergrössern. Es ging aber auch darum - das darf man nicht vergessen -, über die am 6. Oktober 1989 beschlossenen Sofortmassnahmen, die als dringlich erklärt wurden, die erforderliche Zeit zu gewinnen, um auf dem ordentlichen Gesetzgebungsweg die diesbezüglich erforderlichen Vorschriften (Anschlussprogramm) zu erlassen. Allerdings haben sich beim heute geltenden Sperrfristenbeschluss Mängel gezeigt, die man durch Änderungen und Ergänzungen beheben wollte. Leider ist dies

missglückt. Die als richtig erkannten Aenderungs- und Ergänzungsbegehren gingen im Streit um ersatzlose Aufhebung oder Nichtaufhebung dieses Beschlusses unter. Das Ergebnis ist rechtens zustande gekommen, auch wenn man heute behauptet, man habe dieses Ergebnis nicht gewollt, mindestens nicht so gewollt. Sicher hat sich die Situation geändert. Aber der geänderten Situation soll durch Aenderungen und Ergänzungen Rechnung getragen werden. Man sollte diesem Sperrfristenbeschluss nicht einfach alles in die Schuhe schieben, was man sonst nicht unterbringen kann. Wenn man beispielsweise nicht wahrhaben will, dass die hohen Zinsen auch etwas zur Situation auf dem Baumarkt beitragen, schiebt man dies dem Sperrfristenbeschluss zu. Bedenken Sie doch folgendes: dass mit der Aufhebung dieses Beschlusses die Kaskadenkäufe und -verkäufe sofort wieder möglich wären, dass das Anschlussprogramm nicht vorliegt, dass folglich ein Loch entstehen würde, dass der Beschluss eigentlich niemanden mehr behindert, insbesondere wenn man die Aenderungen berücksichtigt. Schliesslich kann niemand voraussagen, dass der Beschluss nicht wieder nötig wird, bevor das Anschlussprogramm vorliegt. Dieses Risiko dürfen wir nicht eingehen, und dieses Risiko müssen wir mit dem geänderten Beschluss abdecken. Deshalb empfehle ich Eintreten, die Aufhebung abzulehnen und der Vorlage zuzustimmen.

M. Martin Jacques: Je n'étais pas au Parlement en 1989 quand vous avez voté cet arrêté fédéral urgent II y avait des raisons objectives de le faire et je les ai admises.

3. März 1992 67 Sperrfrist für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke

Aujourd'hui, la situation a changé complètement II y a deux ans, en tant que ministre de l'économie du canton de Vaud je devais me battre pour délivrer des permis saisonniers, des permis B, voire d'autres autorisations pour des frontaliers. Actuellement, il y a dans ce canton 10 000 chômeurs, 4 pour cent de la population des travailleurs. On voit donc que la situation peut évoluer très rapidement sur le plan économique et conjoncturel. J'aimerais dire à Carlo Schmid, mon estimé collègue, que la revue de presse qui lui a été préparée est bizarre. Je peux lui en fournir une autre du canton, basée sur la Feu/7/e officielle des poursuites et faillites, qui offre une autre vision de la situation véritable. Je remercie le Conseil fédéral d'avoir présenté cette proposition car il n'avait pas d'obligation formelle. Je remercie M. Koller d'avoir remis cet objet sur la table afin que nous puissions le discuter - car il n'apporte pas de vraie solution. Mon département dirige aussi la commission qui octroie les autorisations. L'argument majeur utilisé pour la revente dans un délai inférieur à cinq ans, et la seule exception pratiquement utilisée, concerne le prix qui est presque le même, avec une soulte modérée, par rapport au prix d'achat. Ceci signifie en clair - il faut le savoir - que le véritable marché n'est pas le marché officiel, mais celui qui amène des dessous-de-table. On ne doit pas se cacher cette vérité, ce ne serait pas correct de notre part. Cela veut dire, premier effet pervers, que les seuls bénéficiaires sont toujours des gens malhonnêtes qui profitent de cet arrêté fédéral urgent. Les seuls perdants sont les communes et les cantons qui ont vu leurs droits de mutation et leurs gains immobiliers fondre au soleil de manière alarmante (pour le canton de Vaud plus de 200 millions). Ce n'est peut-être pas une raison majeure pour entrer en matière, mais cela démontre très clairement que nous sommes directement affectés et que le but poursuivi n'est pas atteint. Le deuxième effet pervers qui est le plus important à mon avis est le suivant. Actuellement, chaque fois qu'il y a une mise, chaque fois qu'il y a une faillite, les créanciers hypothécaires se rendent sur le marché afin de faire eux-mêmes de la surenchère. Si, par hypothèse, un autre acheteur désire obtenir un logement, le créancier hypothécaire fait toujours des offres supérieures de manière non à récupérer sa dette, mais à pouvoir revendre l'immeuble. Cela

fausse complètement le marché pour les petits propriétaires qui désirent trouver un logement. Cet effet pervers est extrêmement dangereux à terme. Ce sont les raisons pour lesquelles je vous invite à voter l'abrogation de cet arrêté fédéral urgent. La seule urgence existant aujourd'hui n'est pas relative à la rédaction de lois et de règlements, mais à la création d'emplois pour lutter contre le chômage. C'est la véritable urgence. Le reste nous paraît tout à fait inopportun.

Uhlmann: Selbstverständlich bin auch ich für Eintreten. Ich finde auch, dass die Vorlage des Bundesrates und der Kommissionen besser ist als das heute geltende Dringlichkeitsrecht. Aber ich bin schon erstaunt: Vor zweieinhalb Monaten haben mehr als zwei Drittel der Ratsmitglieder mit dem Brustton der Überzeugung für Aufhebung dieser Beschlüsse votiert. Die Situation hat sich aber seit Dezember 1991 materiell nicht geändert, das muss ich ganz klar sagen. Man spricht bereits von Beschäftigungsprogrammen, das kann man in den Zeitungen lesen. Warum man von Beschäftigungsprogrammen spricht, wissen Sie auch; ich will das nicht weiter ausführen. Wenn dem aber schon so ist, sehe ich überhaupt nicht ein, warum diese Beschlüsse nicht gänzlich aufgehoben werden sollen. Alle Kantone müssten einen Apparat aufbauen, administrative Kosten auf sich nehmen. Man sollte jetzt, nachdem es offensichtlich ist, dass es nicht mehr notwendig ist, dieses Dringlichkeitsrecht weiterzuführen, auch einmal den Mut haben, ein Gesetz gänzlich zu streichen.

Wirsprechen immervon Deregulierung, davon, staatliche Normen abzubauen. Beim erstbesten Punkt, wo dies ohne Probleme gemacht werden könnte, haben wir den Mut nicht dazu. Ich bitte Sie, wieder so zu stimmen, wie Sie dies im Dezember taten, nämlich für gänzliche Aufhebung dieses Beschlusses.

Büttiker: Gestatten Sie mir zwei Vorbemerkungen: Erstens möchte ich die Behauptung relativieren, die in der Tagespresse erhoben wurde, die Solothurner Freisinnigen hätten Herrn Bundesrat Koller den «Sperrfristenfloh ins Ohr gesetzt». Zweitens: Herr Küchler hat im Zusammenhang mit den Sperrfristenbeschlüssen an die Glaubwürdigkeit des Parlaments erinnert. Ich möchte ihm nur sagen: Wenn er die Mehrheitsverhältnisse von Nationalrat und Ständerat vergleicht, gibt es eben auch eine Glaubwürdigkeit des Ständerates. Herr Uhlmann hat bereits darauf hingewiesen. Und wenn man bedenkt, dass sich die Situation auf dem Immobilienmarkt noch verschärft hat, geht es eben gerade um die Glaubwürdigkeit des Ständerates. Ich meine: Das Gesetzgebungsmotiv entfällt, und deshalb ist dringliches Recht sofort aufzuheben. Wenn der Bundesrat und die Mehrheit der Kommission eine Wiederkehr der Kaskadenkäufe und -verkäufe und der Spekulationsmentalität befürchten und deshalb den dringlichen Bundesbeschluss betreffend die Sperrfrist vorsorglich aufrechterhalten wollen, muss ich ihnen sagen, dass gerade auf dem Gebiet von Notrechtserlassen beim Gesetzgeber eine Überwachungsfunktion liegt, die er wahrnehmen muss, die er ernst nehmen muss. Ich möchte ihnen sagen: Es gibt kein Notrecht auf Vorrat. An die Adresse von Herrn Schmid Carlo möchte ich sagen: Die Sperrfrist vertieft heute die Immobilien- und Wohnbaukrise. Die Sperrfrist hat die Immobilien- und Wohnbaukrise nicht verursacht, da bin ich einverstanden, aber sie vertieft sie, und je länger sie andauert, desto mehr tut sie es. Man wird in der Wirtschaft, selbst bei den direkt Betroffenen, niemanden finden, der behauptet, die Sperrfrist habe die heutige Krisenlage auf dem Immobilienmarkt verursacht. Sie trägt aber unzweifelhaft dazu bei, die Krise zu verschärfen. Sie ist doppelt unerwünscht, weil sich ihre punktuelle Landhortungswirkung heute nur mehr auf dringend am Wohnbaumarkt erforderliches Wohnbauland auswirkt. Bundesrat und Befürworter einer Weiterführung der Sperrfrist müssen sich entscheiden. Erstens: Wollen sie eine Massnahme aufrechterhalten, die den Wohnungsbau behindert, weil ein zeitgerechtes Freigeben

von kurzfristig umgesetzten und sofort nutzbaren Wohnbauflächen verunmöglicht wird?  
Zweitens: Wollen sie den ohnehin auch aus ändern Gründen darniederliegenden Wohnbauinvestitionswillen durch die wohnbaubehindernde Sperrfrist im Hinblick auf ein willkürlich angenommenes künftiges Spekulationspotential weiterhin niederhalten?  
Drittens: Das Volk und die Wirtschaft werden für die Ideologie und Parteitaktik kaum Verständnis haben. Ich wiederhole: Ständerat und Nationalrat haben im Dezember 1991 klar für eine Abschaffung der Sperrfrist votiert. Es wird als Betriebsunfall deklariert, dass die Abschaffung nicht endgültig beschlossen worden ist. Volk und Wirtschaft haben kein Verständnis für Parteitaktik und ideologische Spielchen auf dem Buckel der Bau- und Wohnwirtschaft, letzten Endes auf dem Buckel des Wohnungssuchenden Bürgers. Cavelti: Ich möchte gerade dort anknüpfen, wo mein Vorredner aufgehört hat, beim Verständnis des Volkes für die angewendete oder anzuwendende Taktik. Ich selbst habe grosse Mühe zu verstehen, dass wir einen Beschluss, der im Dezember gefasst worden ist, nun über den Haufen werfen und mir nichts, dir nichts von neuem beraten. Ich kenne keine Gemeinde, die so vorgehen würde. Die kleinste Gemeinde hat irgendwelche Vorschriften zum Schutz der bestehenden Beschlüsse für eine gewisse Zeit. Wir aber halten uns nur an die Opportunität, an die vermeintliche Opportunität, und werfen einen kürzlich gefassten Beschluss einfach über den Haufen. Das hat zur Wirkung, dass das Volk uns nicht recht versteht. Vor allem verstehen uns jene Initianten nicht, die in einer Volksabstimmung vielleicht knapp unterlegen sind und von einer erneuten gleichlautenden Initiative abgehalten werden sollen, damit nicht ständig über das Gleiche abgestimmt werden muss.

Interdiction de revente des immeubles non agricoles 68 3 mars 1992 Man hat bei der heutigen Vorlage - so habe ich vernommen - mit dem Bundesrat einen Kompromiss geschlossen, indem man ungefähr auf mittlerem Wege zusammenkommt. Bei den letzten Beschlüssen waren ja die Meinungen der beiden Räte weit auseinander. Dieser Kompromiss wäre nun die Lösung der Kommissionsmehrheit. Im Lichte dieses Kompromisses kann ich Eintreten noch befürworten, allerdings nicht mit bestem Gewissen, aber ich kann die Vorlage nur befürworten, wenn der Kompromiss standhält. Wenn wir aber über das Ziel hinausschiessen und wieder die Abschaffung des ganzen Bundesbeschlusses wollen, sind wir als Gesamtparlament gegenüber dem Volk nicht recht glaubwürdig. Mein Unbehagen in formeller Hinsicht veranlasst mich auch, noch meinen Kröpf zu leeren über die neuen Methoden, die nun in unserem Haus Einzug gehalten haben: dass man sich auf kein Programm mehr verlassen kann. Man weiss nicht, was in der bevorstehenden Session eigentlich behandelt wird. Man traktandiert und behandelt dann Geschäfte, die in der Kommission noch gar nicht beraten worden sind. Wer nicht Kommissionsmitglied ist, wird mit Glück und Geschicklichkeit vor der Abstimmung vielleicht erfahren, welche Anträge in der Kommission überhaupt beraten worden sind. Wir haben - so empfinde ich es - bei einigen Geschäften dieser Session beispielsweise die Möglichkeit nicht, uns seriös vorzubereiten. Ich denke an das Landwirtschaftsgesetz; ich denke auch an den F/A-18 usw. Wir wissen nicht, was in der Kommission behandelt worden ist, und werden dann sozusagen von den Beschlüssen überfahren. Natürlich kann man sagen, man solle den Kollegen vertrauen, die in den betreffenden Kommissionen sind. Aber so weit kann das Vertrauen doch nicht gehen, und wir sind ja nicht nur für uns selbst da, wir sind doch auch für unsern Kanton und für das Volk, das wir repräsentieren, da. Da sollte man schon die Möglichkeit haben, sich selbst ungefähr ins Bild zu setzen, und wenn es nur darum ginge, sich bei selbstgewählten Vertrauensleuten oder auch bei Regierungen unserer Kantone über die Situationen zu erkundigen. Ich gebe zu, das, was ich

zuletzt gesagt habe, gehört nicht unbedingt zum heutigen Traktandum. Aber es gehört mit zum Unbehagen gegenüber der Situation, so, wie sie sich heute allgemein für uns präsentiert. Wir sollten uns nicht hetzen lassen. Ich habe letztthin irgendwo eine Anschrift gelesen: «Wir sind hier auf der Arbeit und nicht auf der Flucht. Darum lassen wir uns auch nicht hetzen.» Weder vom Bundesrat noch von unseren Kommissionen sollten wir uns hetzen lassen. Wir sollten die Möglichkeit haben, uns selbst zu überzeugen. Zurück zum heutigen Beschluss: Mit den Bedenken, die ich heute vorgetragen habe, stimme ich für Eintreten und für die Kommissionsmehrheit. Ich würde es aber mit Blick auf das Volk als ausserordentlich schlecht erachten, wenn wir darüber hinausschiessen würden. Präsidentin: Die Mitglieder beider Räte stimmen gemäss Artikel 91 der Bundesverfassung ohne Instruktionen. (Zwischenruf Cavelti: Aber nicht ohne Informationen!) Ruesch: Heute morgen wurde in diesem Saal sehr viel in Bildern gesprochen. Wir dürften keine «Seldwylereien» betreiben, hat man uns gesagt. Man sprach vom Ueber-den-eigenen-Schatten-Springen, und schliesslich wurde auch das Sprichwörterlexikon mit dem bekannten «Lieber den Spatz in der Hand als die Taube auf dem Dach» bemüht. Statt «Lieber den Spatz in der Hand als die Taube auf dem Dach» kann man auch sagen: Lieber ein Brett vor dem Kopf als überhaupt keinen Schatten; (Heiterkeit) und das hat man beispielsweise dann, wenn man nicht mehr in der Lage ist, überholtes Recht rechtzeitig aufzuheben. Ich bin der Ueberzeugung, dass wir dann «Seldwylereien» begehen, wenn wir stur an einer Sache festhalten, die wir längst als überholt erkannt haben. Wenn behauptet worden ist, die Sperrfrist in der vorgelegten Form schade niemandem, so stimmt das einfach nicht. Sowohl Frau Beerli wie Herr Büttiker wie auch die welschen Referenten haben die entsprechenden Beispiele präsentieren können. Ich habe Ihnen in der letzten Debatte, in der Wintersession, ebenfalls solche Beispiele präsentiert; ich will heute darauf verzichten. Der Beschluss ist überholt, und was überholt ist, sollte man rechtzeitig - wenn man kein Brett vor dem Kopf hat - ändern können. Es wurde sehr viel von Vertrauen in der Bevölkerung gesprochen. Wer hat das Vertrauen verscherzt? Jene Herren im Nationalrat, die bei der zweiten Abstimmung gefehlt haben. (Zwischenruf Schmid Carlo: Wer war da?) Wenn diese damals dabei gewesen wären, wäre das gleiche Resultat herausgekommen wie bei der Gesamtabstimmung - vielleicht waren auch Damen dabei; aus Höflichkeit habe ich nur von Herren gesprochen. Dort ist das Vertrauen im Volk verlorengegangen. Das Vertrauen im Volk geht dann verloren, wenn das Parlament einen Zickzackkurs verfolgt. Wenn der Ständerat heute von seinem eindeutigen Beschluss vom letzten Mal im Zickzackkurs abgeht, wird er ebenfalls dazu beitragen, dass Vertrauen verlorengeht. Aus diesen Gründen empfehle ich Ihnen, am Beschluss der Wintersession festzuhalten, d. h. einzutreten und den Beschluss aufzuheben. Piller: Ohne unnötig verlängern zu wollen, einige nötige Klarstellungen: Wir sind in einem gewissen Sinne im Differenzbereinigungsverfahren. Wir haben eine Differenz zum Nationalrat gehabt. Der Nationalrat hat in der Schlussabstimmung unseren Beschluss abgelehnt. Das ist kein Betriebsunfall; das ist eine demokratische Abstimmung. Wenn wir jedesmal, wenn einer knapp verliert, das als Betriebsunfall deklarieren, ist das eine Herabwirtschaftung unserer Demokratie. Es sind ja nie alle anwesend. Es sind ja selten 200 Nationalräte und selten 46 Ständeräte im Saal, und wir haben manchmal knappe Ergebnisse, und diese sind zu respektieren. Auch das Resultat einer Volksabstimmung ist hier und da knapp, und auch dies ist zu respektieren. Was ich nicht ganz begreife, ist, warum man plötzlich sagt, dieser Sperrfristenbeschluss sei obsolet und er sei aufzuheben. Es sind kaum zwei Jahre her, seit wir ihn eingeführt haben. Wenn Herr Martin sagt, dass der Kanton Waadt und auch mein Kanton viel weniger

Einnahmen hätten, weil weniger Immobili- enkäufe und -verkaufe getätigt worden sind, so bedaure ich das gar nicht - im Gegenteil! Es werden weniger spekulative Gewinne gemacht, und diese Gewinne werden weniger auf die Mieter abgewälzt. Wir konnten letzte Woche in der Zeitung lesen, wie viel Ergän- zungsleistungen ausgerichtet werden müssen. Haben Sie ein- mal ausgerechnet, wie viele Prozente dieser Ergänzungslei- stungen bezahlt werden müssen, weil die Mieten unverhältnis- mässig gestiegen sind? Wenn sich auch der Staat daran berei- chert hat, finde ich das nicht unbedingt positiv. Ich kann die- sen Einnahmen, die ausgefallen sind - auch bei meinem Kan- ton -, keine Träne nachweinen, weil weniger spekulative Käufe und Verkäufe getätigt worden sind. Die Kaskadenkäufe und -verkaufe bringen überhaupt keine Beschäftigung; sie bringen keine neuen Arbeitsplätze! Mit der dreijährigen Sperrfrist wol- len wir gerade die Kaskadenverkäufe unterbinden. Diese brin- gen nur eines: Den Mietern höhere Mieten, nichts anderes, und der Staatskasse letztlich mehr Ausgaben für Ergänzungs- leistungen, weil die AHV-Rentner die Mittel für diese Mieten nicht mehr aufbringen können. Ich begreife einfach nicht, warum diese Sperrfrist beispiels- weise Arbeitsplätze verhindern und weniger Bautätigkeit zur Folge haben soll. Das stimmt doch einfach nicht! Herr Bun- desrat Koller hat das letzte Mal klar ausgeführt, dass wir diesen Beschluss modifizieren sollten, weil sich gewisse Bestim- mungen als schlecht erwiesen haben - die haben wir ausge- merzt -, aber dass wir die dreijährige Frist beibehalten sollten, damit diese Kaskadenkäufe und -verkaufe aufhören. Sie sind meines Erachtens unmoralisch, und sie müssen gestoppt werden. Darum bin ich der Meinung, dass wir mit dem Antrag der Kommissionsmehrheit sehr gut leben können und dass wir uns beim Volk unglaublich machen, wenn wir den Bun- desbeschluss nach zweieinhalb Jahren aufheben würden. Ich habe nach dem Beschluss im Nationalrat die Kommentare auch gelesen. Von einem Aufheulen, weil man diesen Bundes- beschluss aufgehoben hat, habe ich aber nichts gelesen, im Gegenteil. Man hat gehofft, dass wir bei einem Rückkommen

3. März 1992 69 Sperrfrist für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke auf diese vernünftige Lösung, eben drei Jahre, einpendeln werden. Ich werde der Mehrheit zustimmen, und es würde mich freuen, wenn Sie das auch tun. Bundesrat Koller: In einem Punkt sind wir uns einig: Die ver- fahrensmässige Situation in bezug auf diesen Sperrfristbe- schluss am Ende der Dezembersession war unerfreulich. Denn der knappe Schlussabstimmungsentscheid des Natio- nalrates hat dazu geführt, dass in bezug auf diesen Sperrfrist- beschluss alles beim alten bleiben soll. Damit war der Bundes- rat nicht einverstanden, weil eine klare Schwäche dieses Sperrfristbeschlusses in der bundesgerichtlichen Rechtspre- chung hinsichtlich Veräusserung nach einer Erbteilung be- steht. Das war für uns der Hauptgrund, weshalb wir Ihnen diese Vorlage wieder unterbreitet haben. Denn es ist einfach unbefriedigend, dass in einem Erbgang keine Sperrfrist zu lau- fen beginnt und ein Alleinerbe nicht an eine Sperrfrist gebun- den ist, bei einer Erbteilung aber eine neue Sperrfrist zu laufen beginnt, wie das Bundesgericht eigentlich entgegen unseren Intentionen, aber mangels eines klaren Gesetzestextes ent- schieden hat. Daneben besteht die andere Ueberlegung, dass offenbar eine Mehrheit beider Kammern auch die Reduzierung von fünf Jah- ren auf drei will, die durchaus mit guten Gründen vertreten werden kann. Das waren die beiden Hauptgründe, weshalb wir Ihnen diese Vorlage erneut unterbreiten. Uneinig - Herr Büttiker - sind wir uns aber bereits in der Ana- lyse der Abstimmungsergebnisse in der Dezembersession. Wenn Sie sagen, auch der Nationalrat habe diesen Beschluss klar abgelehnt, dann kann ich Ihnen nicht folgen. Wir hatten im Nationalrat bekanntlich drei Abstimmungen mit unterschiedli- chen Präsenzen, mit unterschiedlichen Resultaten, für den Bundesrat ist die erste

Abstimmung doch eindeutig die aussagekräftigste. Nach einer sehr intensiven Diskussion über diesen geänderten Bundesbeschluss hat damals der Nationalrat in der Abstimmung mit der grössten Präsenz mit 99 zu 90 Stimmen ganz klar gegen eine Aufhebung dieses Beschlusses votiert. Das war für den Bundesrat die massgebliche Abstimmung. Das war dann auch der Grund, weshalb wir es für richtig und fair hielten, Ihnen diese Vorlage noch einmal zu unterbreiten. Wir möchten Sie aber auch bitten, eben auch im Interesse der Glaubwürdigkeit des Parlamentes vor dem Volk, doch diese Vorgeschichte des Bundesbeschlusses und seiner Abänderung in der kommenden Abstimmung mitzubersichtigen. Ich bin daher etwas überrascht, dass nun eine Minderheit der vorberatenden Kommission die Neuvorlage doch wieder zum Anlass nimmt, grundsätzlich die Aufhebung des Sperrfristbeschlusses zu beantragen. Der Bundesrat lehnt diesen Antrag klar ab. Ich habe Ihnen die politischen und die wirtschaftlichen Gründe, weshalb wir eine Aufhebung dieses Sperrfristbeschlusses ablehnen, in der letzten Dezembersession ausführlich dargelegt. Ich möchte mich nicht in extenso wiederholen, sondern nur noch einmal zusammenfassen: Der Bundesrat stellt mit Ihnen fest, dass sich die Lage auf dem Immobilienmarkt in den letzten zwei Jahren glücklicherweise stark beruhigt hat. Das war ja genau das, was wir mit unseren dringlichen Bundesbeschlüssen erreichen wollten und was - auch mit Hilfe der Zinserhöhungen, wir gestehen das gerne ein - nun tatsächlich zustande gekommen ist. Aber ich darf Sie doch erinnern - und dass damals Dringlichkeit bestand, ist ja hier nicht bestritten worden -, dass das Parlament im Jahre 1989 diesen Sperrfristbeschluss bis Ende 1994 beschlossen hat. Insofern, Herr Büttiker, kann man sicher nicht sagen, wir würden heute in diesem Saal irgendwie Notrecht auf Vorrat schaffen. Es geht nicht um neues Notrecht, das wir auf Vorrat schaffen, sondern es geht allenfalls nach Ihren Intentionen um die Aufhebung von Notrecht, das vollständig legitim erlassen worden ist. Da frage ich Sie nun doch: Entspricht es politischer Klugheit und Glaubwürdigkeit, so rasch die Fahne zu kehren und von seinen Absichten wieder abzurücken? Denn niemand garantiert uns, dass die heutige Flaute auf dem Immobilienmarkt noch für drei Jahre, nämlich bis zum Ablauf dieses Beschlusses, tatsächlich anhält. Im Gegenteil, alle ökonomischen Überlegungen sprechen für das Gegenteil. Wir wissen, dass seit Jahren in unserem Land die jährliche Zunahme des Wohnflächenbedarfs einen Quadratmeter pro Person ausmacht. Wenn wir jetzt auch feststellen können, dass die Auswüchse Ende der achtziger Jahre wieder korrigiert worden sind, so spricht doch angesichts dieses Nachfragewachstums bei einem knappen Gut, das der Boden in unserem Land ist, alle ökonomische Vernunft dafür, dass eben längerfristig der nächste Boom, der nächste Aufschwung auf dem Bodenmarkt fast mit Sicherheit vorauszusagen ist. Hier möchte ich vor allem auch in bezug auf unsere welschen Freunde aus einer Zeitung von heute zitieren und vielleicht auch Herrn Uhlmann sagen, dass sich diesbezüglich vielleicht doch schon etwas geändert hat. In einer heutigen welschen Zeitung lese ich folgendes: «Néanmoins, après une année 1991 catastrophique, on s'attendait à une situation extrêmement mauvaise en 1992. Or, cela ne va pas aussi mal. Des projets démarrent dans tous les coins. Ce n'est pas encore le boom.» Aber gerade diese konkreten Ausführungen bestätigen doch das, was ich vorhin ausgeführt habe, nämlich dass alle vernünftigen ökonomischen Überlegungen den nächsten Aufschwung auf dem Immobilienmarkt mit grösster Wahrscheinlichkeit vorhersehen lassen. Ist es nun angesichts solcher Zukunftsaussichten wirklich kluge Politik, auf das einzig wirkungsvolle Instrument, über das wir verfügen, um die sozial schädlichen Kaskadenverkäufe zu verhindern, zu verzichten? Die einzige Alternative, die uns bleiben würde, wenn es im

nächsten oder im übernächsten Jahr tatsächlich zu einem neuen Boom oder auch nur zu einem neuen Aufschwung auf dem Immobilienmarkt kommt, wäre ja, dass wir Ihnen neue Notrechtsbeschlüsse unterbreiten. Ich glaube, für eine derartige «Feuerwehrpolitik», die zudem - das wissen wir alle aus Erfahrung - regelmässig viel zu spät kommt, kann unser Volk kein Verständnis haben. Das ist der Hauptgrund, weshalb der Bundesrat zutiefst überzeugt ist, dass wir diesen Bundesbeschluss zwar revidieren müssen, dass wir ihn aber nicht aufheben dürfen. Nun muss man dem Nutzen der Sperrfrist selbstverständlich den allfälligen Schaden gegenüberstellen. Auch heute habe ich niemanden gehört, der mir tatsächlich einen effektiven Schaden aufgrund des Sperrfristbeschlusses hätte glaubhaft machen können. Ich gebe zu, dass der Sperrfristbeschluss einen gewissen administrativen Aufwand verursacht. Aber diesen administrativen Aufwand muss man dem Vorteil gegenüberstellen, dass wir im Falle eines nächsten Aufschwungs auf dem Immobilienmarkt über ein Instrument zur Spekulationsbekämpfung verfügen, was bei der Aufhebung dieses Beschlusses nicht der Fall wäre. Denn wenn Sie den Bundesbeschluss anschauen, sehen Sie, und das zeigt auch die Praxis, dass für jedes Bedürfnis, das sozial und wirtschaftlich einigermaßen verständlich ist, eine Ausnahmegewilligung möglich ist. Es ist daher auch eine Illusion, wenn Sie meinen, Sie könnten durch Aufhebung dieses Bundesbeschlusses allfällige Probleme auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt beseitigen. Ich habe Ihnen schon im Dezember gesagt - und das hat die Aufhebung des Beschlusses C gezeigt -: Wenn Sie diesen Beschluss aufheben, wird keine einzige Wohnung zusätzlich gebaut. Herr Ruesch, auf dem Immobilienmarkt ist Ende der achtziger Jahre schwer gesündigt worden, und wir leiden noch heute an den Folgen. Sie müssen nur die Bankenberichte einmal durchsehen. Da sollten wir nun doch nicht in altbiblischer Manier hingehen und diesen Sperrfristbeschluss als billigen Sündenbock in die Wüste schicken. Damit lösen wir überhaupt keine Probleme. Also bleibt das Ganze weitgehend ein psychologisches Problem. Das haben übrigens Frau Beerli und auch Herr Coutau zugegeben. Sie sagen, wenn Sie diesen Bundesbeschluss aufheben, sei das ein positives Signal. Ich sehe, was die Psychologie angeht, in der Aufhebung dieses Bundesbeschlusses gerade das Gegenteil: Die Aufhebung dieses Bundesbeschlusses würde in unserer Bevölkerung wohl als erneuter Freipass für Spekulanten verstanden.

Interdiction de revente des immeubles non agricoles 70 3 mars 1992 Aus diesen Gründen bitte ich Sie dringend, auf die revidierte Vorlage einzutreten. Ich habe gestaunt, als ich das Amtliche Bulletin der Dezembersession durchgelesen habe. Ich habe Ihnen damals gesagt: «Wenn Sie diesen Beschluss entgegen dem Nationalrat aufheben, wird eine Bereinigung in dieser Session kaum mehr möglich sein. Damit wird das voraussehbare Resultat sein, dass dieser Bundesbeschluss, dessen Anpassung auch der Bundesrat will, überhaupt nicht mehr revidiert werden kann.» Ich hoffe, dass Sie aus Schaden klug werden und dass wir diese Übung nicht wiederholen. Eintreten wird ohne Gegenantrag beschlossen. Le conseil décide sans opposition d'entrer en matière. Detailberatung - Discussion par articles. Titel und Ingress. Antrag der Kommission. Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates. Titre et préambule. Proposition de la commission. Adhérer au projet du Conseil fédéral. Angenommen - Adopté. Ziff. 1. Antrag der Kommission. Mehrheit. Einleitung, Art. 1 Abs. 1, Art. 2 Abs. 1 Bst. a, e, i, k. Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates. Art. 2 Abs. 2 Bst. 1 (neu). I. der Eigentumsübergang einzig formaler Natur ist, ohne dass an der wirtschaftlichen Verfügungsmacht etwas geändert wird. Art. 3 Abs. 3 Bst. a, c-h. Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates. Art. 3 Abs. 3 Bst. i (neu). I. der Eigentumsübergang einzig formaler Natur ist, ohne dass an der wirtschaftlichen Verfügungsmacht etwas geändert wird. Art. 4 Abs. 1

Bst. b Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates Art. 4 Abs. 2 .... Erlös und den um einen jährlichen Zuschlag erhöhten Gestehungskosten. Der Zuschlag entspricht der seit dem Erwerb eingetretenen durchschnittlichen jährlichen Teuerung. Die Gestehungskosten umfassen.... nützliche Aufwendungen, die Zinsen auf den Grundpfandschulden und eine angemessene Verzinsung des Eigenkapitals, abzüglich der Einkünfte aus dem Grundstück oder des Eigenmietwerts bei Eigennutzung. Art. 9 Abs. 1,2 Bst. a Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates Art. 9 Abs. 2 Bst. b b angemeldet ist oder sofern die Anmeldung noch nicht erfolgt ist, ein Verfahren um Bewilligung für eine vorzeitige Veräusserung hängig ist oder die Parteien nach Inkrafttreten.... Minderheit (Coutau, Beerli, Béguin, Rhinow, Salvioni, Schiesser) Einleitung .... von Grundstücken wird aufgehoben. Ch.I Proposition de la commission Majorité Introduction, art. 1 al. 1, art. 2 al. 1 têt a, e, i, k Adhérer au projet du Conseil fédéral Art. 2 al. 2 let. I (nouvelle) I. Si le transfert est purement formel sans que le pouvoir de disposition économique ait changé. Art. 3 al. 3 let. a, c-h Adhérer au projet du Conseil fédéral Art. 3 al. 3 let. i (nouvelle) i. Si le transfert est purement formel sans que le pouvoir économique ait changé. Art.4al. 1let.b Adhérer au projet du Conseil fédéral Art. 4 al. 2 .... supplément annuel correspondant au taux d'inflation moyen depuis l'acquisition. Le coût de production.... utiles, les intérêts hypothécaires et un intérêt équitable sur le capital propre sous déduction des revenus de l'immeuble ou de la valeur locative que représente une occupation personnelle du bâtiment par le propriétaire. Art. 9 al. 1,2 let. a Adhérer au projet du Conseil fédéral M. 9 al. 2 let. b b a déjà été requise ou, dans le cas contraire, si une procédure d'autorisation d'aliénation anticipée est pendante, ou si les parties.... Minorité (Coutau, Beerli, Béguin, Rhinow, Salvioni, Schiesser) Introduction .... est abrogé. Abstimmung - Vote Für den Antrag der Minderheit 23 Stimmen Für den Antrag der Mehrheit 16 Stimmen Ziff. II Art. 10 Antrag der Kommission Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates Ch. II art. 10 Proposition de la commission Adhérer au projet du Conseil fédéral Angenommen -Adopté Präsidentin: Damit entfällt wohl die Detailberatung, es sei denn, der Kommissionspräsident meine, wir könnten sie vorsorglich doch vornehmen. Zimmerli, Berichterstatter: Ich empfehle Ihnen, die Detailberatung vorsorglich doch durchzuführen, um wenigstens für den Eventualfall zu bereinigen, was allenfalls mehrheitsfähig wäre. Ich bitte, darüber abzustimmen. Bühler Robert: Das wäre ein unüblicher Weg. Das habe ich in meiner dreissigjährigen politischen Tätigkeit überhaupt noch nie erlebt Wenn es zwischen Ständerat und Nationalrat eine Differenz gibt, werden wir dann wieder darauf zurückkommen. Aber jetzt haben wir entschieden. Abstimmung - Vote Für den Ordnungsantrag Zimmerli

## **E. 6**

Stimmen Dagegen 26 Stimmen Gesamt Abstimmung - Vote sur l'ensemble Für Annahme des Entwurfes 17 Stimmen Dagegen

## **E. 9**

Stimmen An den Nationalrat-Au Conseil national

Schweizerisches Bundesarchiv, Digitale Amtsdrukschriften Archives fédérales suisses, Publications officielles numérisées Archivio federale svizzero, Pubblicazioni ufficiali digitali Sperrfrist für die Veräusserung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke. Aenderung Délai d'interdiction de revente des immeubles non agricoles. Modification In Amtliches Bulletin der Bundesversammlung Dans Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale In Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale Jahr 1992 Année Anno Band II Volume

Volume Session Frühjahrssession Session Session de printemps Sessione Sessione  
primaverile Rat Ständerat Conseil Conseil des Etats Consiglio Consiglio degli Stati Sitzung  
02 Séance Seduta Geschäftsnummer 92.006 Numéro d'objet Numero dell'oggetto Datum  
03.03.1992 - 08:00 Date Data Seite 63-70 Page Pagina Ref. No 20 021 139 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.

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