

Grundeigentum in der Schweiz

01.08.1995

1. Sachenrecht

Ausgangspunkt für den Erwerb von Grundeigentum in der Schweiz ist der Eintrag eines Grundstückes im Grundbuch. Auf die Grundbuchauszüge ist Verlass. Ist eine Liegenschaft eingetragen, gibt es über das zivilrechtliche Eigentum keine Fragen mehr. Die Grundbuchämter sorgen für aktuelle Eintragungen. Die teilweise im Ausland anzutreffende Unsicherheit mit entsprechenden Überraschungen ist nicht mit der hiesigen Situation vergleichbar. Im Grundbuch werden Liegenschaften und seit 1963 auch Stockwerkeigentum registriert.

2. Obligationenrecht

Für den sachenrechtlichen Eintrag bedarf es einer Grundlage. Diese ist in der Regel der Grundstückkauf oder aber auch eine Schenkung oder Erbschaft. Der Grundstückkauf ist nur mit einem öffentlich beurkundetem Vertrag rechtsgültig. Der Vertrag wird vor einem Notar abgeschlossen, sei es ein privat tätiger Notar oder ein Amtsnotar, dies hängt vom jeweiligen Kanton ab. Die Nichtbeachtung der Form hat die Nichtigkeit des Vertrages zur Folge. Auch das Vereinbaren von Vorverträgen, Reservationen, etc. unterliegt dem Formzwang. Für den Inhalt des Vertrages gibt es keine aussergewöhnlichen gesetzlichen Vorschriften, nur die Form ist vorgeschrieben. Insbesondere ist der Kaufpreis von den Parteien frei wählbar.

3. Der Kaufvertrag

In den meisten Fällen erwirbt ein Ausländer Grundeigentum in der Schweiz durch Kauf. Als wesentlicher Inhalt sollte der Vertrag folgende Angaben enthalten:

- Käufer und Verkäufer
- Objekt (Nummer der Liegenschaftsparzelle)
- Beschrieb des Objekts
- Kaufpreis und Fälligkeit
- Datum des Überganges von Nutzen und Gefahr (Antritt)
- Angaben über bestehende oder nicht bestehende Mietverträge
- Gewährleistung

Damit sind die wesentlichen Elemente festgehalten. Meistens enthalten die Verträge noch Bestimmungen über das gesetzliche Pfandrecht des Staates über die Grundstücksgewinnsteuer für den Verkäufer.

Vielfach erfolgt vor Unterzeichnung der Verträge eine Anzahlung an den Verkäufer, verbunden mit einer Reservation oder einem einfachen schriftlichen Vertrag. Da diese Dokumente nicht die erforderliche Form haben, haben sie keine direkt durchsetzbaren, juristischen Auswirkungen. Gegenüber zu hohen Anzahlungen ist deshalb Vorsicht geboten. Es ist auch darauf zu achten, an wen die Zahlung geleistet wird. Die Rückforderung von einmal bezahltem Geld ist schwierig. Ist man nicht sicher über die Zahlungsmodalität, empfiehlt sich die Überweisung an eine anerkannte Bank als Zahlstelle. Der Verkäufer weiss, dass die Anzahlung geleistet wurde, der Käufer weiss, dass das Geld nicht an Unberechtigte weitergeht. Nach rechtsgültiger Unterzeichnung des Grundstückkaufvertrages erfolgt die Abwicklung in der Regel über eine Bank als Treuhandstelle. Sie garantiert, dass der Kaufpreis an den Verkäufer geht, wenn der Grundbucheintrag erfolgt ist und dass der Grundbucheintrag nur erfolgt, wenn der Kaufpreis liquid vorhanden ist.

4. Der Kaufpreis

Die Immobilienpreise sind in der Schweiz gegenüber dem Ausland relativ hoch. Dies hat mehrere Gründe. Zum einen liegt es an der Währung. Der Schweizer Franken ist gegenüber dem Ausland überbewertet. Ein weiterer Grund liegt in den Bauvorschriften. Eine strenge Reglementierung sieht detaillierte Zonenvorschriften vor. Die in den 60er Jahren grosszügig dimensionierten Baulandzonen werden im Hinblick auf die stark korrigierte Entwicklung der schweizerischen Bevölkerung laufend zurückgezogen. Das beschränkte Angebot führt zu einem hohen Preisniveau. Weiter existieren Baunormen, die eine Leichtbauweise nicht zulassen. Billigbauten sind fast nicht anzutreffen. Die Bausubstanz wird im Hinblick auf ein Gebäudealter von bis zu hundert Jahren (bei Wohnhäusern) erstellt. Für industrielle Bauten liegen andere Werte vor. Vor allem aus diesen Gründen ist Grundeigentum in der Schweiz nicht günstig. Zum Kaufpreis kommen Handänderungssteuern von 0,4 - 3% hinzu, je nach Kanton, sowie Notariatskosten von ca. 2,5‰, je nach Kanton.

5. Die Marktsituation

Die Entwicklung der Grundstückspreise hat in der Vergangenheit eine kontinuierliche Zunahme der Preise gezeigt. In den 80er Jahren hatten Hochkonjunktur und Inflation zusätzlich die Liegenschaftspreise in die Höhe gedrückt. Mit gesetzgeberischen Massnahmen wurde im Jahre 1989 der Liegenschaftsmarkt gedämpft. Ein Veräusserungsverbot innerhalb von 5 Jahren seit Erwerb, sowie eine Pfandbelastungsgrenze von 80% des Kaufpreises innerhalb von 3 Jahren seit Erwerb, haben den Liegenschaftsmarkt seinerzeit vehement gebremst. Die weitere Korrektur in Richtung Beruhigung und Dämpfung der Überhitzung kam dann später viel stärker ohne dirigistische staatliche Massnahmen. Die Rezession zu Beginn der 90er Jahre führte zu einem starken Einbruch der Immobilienpreise. Man darf davon ausgehen, dass sich die Preise um 20-30% reduziert haben. Die Mutationen sind stark zurückgegangen. Die seinerzeitigen gesetzlichen Massnahmen wurden aufgehoben. Der Markt befindet sich jetzt in einer Stabilisierungsphase. Es ist damit zu rechnen, dass mit der zunehmenden Erholung der Wirtschaft die Preise anziehen werden.

6. Die Beschränkung des Erwerbs durch Ausländer

Die starke Zunahme von Grundstückkäufen durch Ausländer führte zu einer Beschränkung des Grundstückserwerbs. Obwohl bis 1982 nur rund 1% der gesamten Bodenfläche in ausländischer Hand war, wurde eine Legiferierung durch den Souverän gewünscht. Dies lag in der Motivation wohl daran, dass eine von fünf Ferienwohnungen in ausländischen Händen ist. Das entsprechende Gesetz wurde immer wieder revidiert. Die neueste Revision hätte zu einer Liberalisierung geführt, welche von weiten Kreisen der Wirtschaft befürwortet wurde. Man erhoffte sich insbesondere eine Anregung des erlahmten Immobilienmarktes. Gegenüber dem Gesetz wurde das Referendum ergriffen und wider Erwarten hat das Volk die Liberalisierung abgelehnt. So bleibt es beim "Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG)" vom 16.12.1983 mit Verordnungen vom 1.10.1984 und 21.11.1990.

Einer Bewilligung bedürfen alle, die nicht das Recht haben, sich in der Schweiz niederzulassen. Juristische Gesellschaften der Schweiz können Grundstücke erwerben, sofern sie nicht ausländisch beherrscht sind. Das Grundbuch kann bei der Eintragung diese Frage prüfen.

Wenn jemand in der Schweiz Wohnsitz nimmt und dafür die Jahresaufenthaltsbewilligung hat, diese ist ein Jahr gültig, wird in der Regel verlängert und ist nicht mit der

Niederlassungsbewilligung zu verwechseln, welche den permanenten Wohnsitz erlaubt, kann in der Schweiz Grundeigentum mit einer Bewilligung erwerben.

Auch wird der Erwerb einer Zweitwohnung (Ferienwohnung) in der Regel bewilligt. Die betreffende Person darf aber nicht schon eine Wohnung in der Schweiz besitzen und die Wohnfläche darf 100m² nicht überschreiten. Das Bundesgesetz sieht für den Erwerb von Ferienwohnungen einen grossen Spielraum bei den Kantonen vor. Diese können den Erwerb durch Ausländer erlauben oder nicht. Meistens besteht pro Jahr eine Anzahl Bewilligungen zur Verfügung. Wenn sich ein Ausländer für ein Objekt interessiert, so muss dann abgeklärt werden, ob der Kanton Bewilligungen vergibt und ob solche noch vorhanden sind.

Die Bewilligung zum geschäftlichen Gebrauch werden eher gewährt. Sobald in der Schweiz Arbeitsplätze geschaffen werden, tritt die Gefahr der Entnationalisierung des Bodens in den Hintergrund. Die Bewilligung wird erteilt, wenn das Grundstück als ständige Betriebsstätte eines Handels-, Fabrikations- oder eines anderen nach kaufmännischer Art geführten Gewerbes oder freien Berufes dient. Weitere Voraussetzungen sind, dass die Leitung der Betriebsstätte durch den Erwerber erfolgt, tatsächlich benützt wird (keine Landreserve) und das Grundstück nicht vermietet wird.

Mit der Bewilligung können Auflagen und Bedingungen verknüpft werden. Eine Bewilligung wird auf jeden Fall dann nicht ausgesprochen, wenn das Grundstück als Kapitalanlage dient. Zuständig im Bewilligungsverfahren ist der Kanton, in dem das Grundstück liegt.

Basel, im August 1995, Dr. iur. B. Madörin