Urteilskopf

116 II 564

100. Auszug aus dem Urteil der II. Zivilabteilung vom 29. November 1990 i.S. Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement gegen Schweizerische Kreditanstalt und Mitbeteiligte (Verwaltungsgerichtsbeschwerde)
Regeste (de):
Bundesbeschluss über eine Sperrfrist für die Veräusserung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke und die Veröffentlichung von Eigentumsübertragungen von Grundstücken vom 6. Oktober 1989 (BBSG; SR 211.437.1).

Art. 4; anrechenbarer Erwerbspreis bei der vorzeitigen Veräusserung einer Liegenschaft, wenn diese auf dem Wege der Zwangsverwertung erworben worden ist.

1. Hat die Verkäuferin die Liegenschaft in einer Zwangsversteigerung erworben, so kann der Verlust, den sie dabei auf ihren grundpfandgesicherten Darlehen erlitten hat, nicht zum Zuschlagspreis der Liegenschaft hinzugerechnet werden. Ein solcher Verlust gehört nicht zum Erwerbspreis der Liegenschaft im Sinne von Art. 4 Abs. 2 BBSG und kann daher bei der Berechnung des Gewinns im Sinne von Art. 4 Abs. 1 lit. a BBSG nicht berücksichtigt werden (E. 2).

2. Auf den Nachweis der tatsächlichen Spekulationsabsicht kommt es bei der Frage, ob mit der Veräusserung ein Gewinn im Sinne von Art. 4 Abs. 1 lit. a BBSG erzielt werde, nicht an. Ebensowenig erheblich ist, ob der seinerzeitige Erwerbspreis und der jetzige Verkaufserlös angemessen seien (E. 3).

Regeste (fr):
Arrêté fédéral concernant un délai d'interdiction de revente des immeubles non agricoles et la publication des transferts de propriété immobilière du 6 octobre 1989 (AFIR; RS 211.437.1).

Art. 4; prix d'acquisition déterminant en cas d'aliénation anticipée d'un bien-fonds lorsque celui-ci a été acquis par voie de réalisation forcée.

1. Lorsque l'aliénateur a acquis le bien-fonds lors d'enchères forcées, la perte qu'il a alors subie sur son prêt garanti par gage immobilier ne peut être ajoutée au prix d'adjudication du bien-fonds. Une telle perte ne fait pas partie du prix de l'acquisition au sens de l'art. 4 al. 2 AFIR et on ne peut en tenir compte dans le calcul du bénéfice au sens de l'art. 4 al. 1 let. a AFIR (consid. 2).

2. La preuve d'un dessein effectif de spéculation n'est pas pertinente pour résoudre la question de l'obtention d'un bénéfice au sens de l'art. 4 al. 1 let. a AFIR. Que le prix de l'acquisition ait été alors approprié et que le produit de l'aliénation le soit maintenant n'est pas pertinent non plus (consid. 3).

Regesto (it):
Decreto federale concernente un divieto temporaneo di alienazione di fondi non agricoli e la pubblicazione dei trasferimenti di proprietà fondiaria, del 6 ottobre 1989 (DFDA; RS 211.437.1).

Art. 4; prezzo d'acquisto determinante in caso di alienazione anticipata di un fondo acquistato in occasione di una realizzazione forzata.

1. Ove l'alienante abbia acquistato il fondo in occasione di pubblici incanti intervenuti nel quadro di una realizzazione forzata, la perdita da lui subita in relazione al mutuo garantito da pegno immobiliare non può essere aggiunta al prezzo di aggiudicazione del fondo. Tale perdita non fa parte del prezzo di acquisto ai sensi dell'art. 4 cpv. 2 DFDA e non può esserne tenuto conto nel calcolo dell'utile secondo l'art. 4 cpv. 1 lett. a DFDA (consid. 2).

2. Per la questione se sia stato conseguito un utile ai sensi dell'art. 4 cpv. 1 lett. a del decreto federale urgente 1 è irrilevante la prova dell'esistenza o inesistenza di un effettivo intento speculativo. È parimenti irrilevante se il prezzo d'acquisto sia stato a suo tempo adeguato e se lo sia attualmente il ricavo dell'alienazione (consid. 3).

Sachverhalt ab Seite 565

BGE 116 II 564 S. 565

A.- Die Schweizerische Kreditanstalt (SKA) hatte B. einen Kredit gewährt. Dieser Kredit wurde mit einem Faustpfand an einem Namens-Schuldbrief in der Höhe von Fr. 850'000.– gesichert, der auf dem Grundstück Nr. 143 des Grundbuches Bürglen lastete. Am 18. Januar 1988 wurde über B. der Konkurs eröffnet. Zu diesem Zeitpunkt belief sich die Forderung der SKA auf Fr. 792'636.55. Das Grundstück wurde Ende November 1988 versteigert und der Gläubigerin für Fr. 597'765.55 zugeschlagen. Da aus dem Konkurs eine Dividende von 10.81% an die Gläubiger ausbezahlt werden konnte, erhielt die SKA einen Verlustschein von Fr. 173'804.05.

B.- Am 24. Januar 1990 ersuchte die SKA beim Departement des Innern und der Volkswirtschaft des Kantons Thurgau um die Bewilligung zur Veräusserung des fraglichen Grundstückes gestützt auf Art. 4 Abs. 1 lit. a des Bundesbeschlusses über eine Sperrfrist für die Veräusserung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke und die Veröffentlichung von Eigentumsübertragungen von Grundstücken vom 6. Oktober 1989 (BBSG; SR 211.437.1) für einen maximalen Verkaufspreis von Fr. 857'953.40. Sie fügte dem Gesuch den Entwurf für einen Kaufvertrag bei, nach welchem das Grundstück zu einem Preis von Fr. 790'000.– an die Kammgarnspinnerei Bürglen AG verkauft werden sollte. Das Departement des Innern und der Volkswirtschaft des Kantons Thurgau bewilligte mit Entscheid vom 1. März 1990 einen Verkauf zu einem maximalen Preis von Fr. 678'000.– und wies das Gesuch im übrigen ab.

BGE 116 II 564 S. 566

Eine von der SKA dagegen erhobene Verwaltungsgerichtsbeschwerde hiess das Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau am 20. Juni 1990 gut und wies die Sache an das Departement zurück, damit es eine Bewilligung für den Verkauf des Grundstückes unter Anrechnung des erlittenen Pfandausfalls erteile.

C.- Gegen diesen Entscheid hat das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement (EJPD) beim Bundesgericht Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Es beantragt, der Entscheid des Verwaltungsgerichts sei aufzuheben und die Bewilligung für die vorzeitige Veräusserung der Parzelle Nr. 143 des Grundbuches Bürglen zu verweigern. Die SKA und das Verwaltungsgericht beantragen die Abweisung der Beschwerde. Das Departement des Innern und der Volkswirtschaft des Kantons Thurgau verlangt hingegen deren Gutheissung. Die Kammgarnspinnerei Bürglen AG hat sich nicht vernehmen lassen.

D.- Auf Begehren des EJPD hat der Präsident der II. Zivilabteilung am 13. September 1990 der Beschwerde aufschiebende Wirkung erteilt.

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

2. Art. 4 Abs. 1 lit. a BBSG sieht vor, dass eine Veräusserung vor Ablauf der fünfjährigen Sperrfrist zu bewilligen ist, wenn der Veräusserer damit keinen Gewinn erzielt. Bei der Berechnung des maximal zulässigen Verkaufspreises hat das Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau aber nicht nur den Betrag berücksichtigt, zu dem die Verkäuferin das Grundstück in der Zwangsverwertung zugeschlagen erhalten hat, sondern zusätzlich auch den Verlust, den diese in der Zwangsverwertung auf ihren grundpfandgesicherten Darlehen erlitten hat. Die vorliegende Verwaltungsgerichtsbeschwerde wendet sich ausschliesslich gegen diesen Umstand. a) Nach Art. 4 Abs. 2 BBSG gilt als Gewinn die Differenz zwischen dem bei der Veräusserung erzielten Erlös und den um einen Zuschlag von drei Hundertsteln pro Jahr erhöhten Gestehungskosten. Die Gestehungskosten umfassen nach dieser Vorschrift den Erwerbspreis (einschliesslich Nebenkosten), die Auslagen für notwendige und nützliche Aufwendungen sowie einen Betrag als angemessene Verzinsung des Eigenkapitals. Es fragt sich somit, ob der Pfandausfall, soweit er vom Schuldner nicht gedeckt worden ist, zum Erwerbspreis einschliesslich Nebenkosten gezählt

werden kann. Zu den anderen Bestandteilen der Gestehungskosten kann der Pfandausfall zum vornherein nicht gerechnet werden. b) Der Erwerbspreis als solcher wird im BBSG nicht umschrieben. Art. 1 Abs. 3 BBSG sagt lediglich, was als Erwerb zu betrachten ist, nämlich die Eigentumsübertragung im Grundbuch sowie jede andere rechtliche oder tatsächliche Verfügung über eine Sache, die wirtschaftlich einer Eigentumsübertragung gleichkommt. Nach allgemeinem Verständnis ist unter Erwerbspreis daher jener Betrag zu verstehen, der für den so umschriebenen Erwerb des Grundstückes aufgebracht werden muss. Das ist in erster Linie der Preis als eigentliche Gegenleistung für das Übertragen des Eigentums. Dazu kommen gemäss Art. 4 Abs. 2 BBSG die Nebenkosten. Diese umfassen die weiteren Auslagen, die nötig sind, um den Eigentumsübergang zu erwirken, oder die als dessen direkte Folge anfallen, wie insbesondere die Beurkundungs- und Handänderungsgebühren, allenfalls auch die Grundstückgewinnsteuern, wenn diese vom Erwerber getragen werden. Dementsprechend besteht der Erwerbspreis bei einer Zwangsversteigerung im Betrag, zu dem das Grundstück dem Erwerber zugeschlagen wird, einschliesslich des Betrages der ihm überbundenen pfandgesicherten Forderungen. Als Nebenkosten sind ausserdem die Ersteigerungskosten sowie die weiteren Gebühren hinzuzuzählen, die mit der Eigentumsübertragung zusammenhängen (vgl. Art. 49 VZG in Verbindung mit Art. 130 Abs. 1 VZG). Hingegen bleibt kein Raum, auch den Pfandausfall zu berücksichtigen. Zwischen dem Erwerb des Grundstücks und dem erlittenen Verlust besteht kein ursächlicher Zusammenhang. Der Verlust ist vielmehr die Folge eines früheren Geschäfts, nämlich der Kreditgewährung. Der Verlust der Beschwerdegegnerin gehört daher weder zum eigentlichen Erwerbspreis des Grundstücks noch zu seinen Nebenkosten. Dass das Grundstück für diesen Kredit gehaftet hat, vermag daran nichts zu ändern. Das Risiko, selbst im Falle einer Zwangsverwertung des Pfandes für den Kredit nicht vollständig befriedigt zu werden, beschlägt allein das Pfandgeschäft, das zur Sicherung des Kredits abgeschlossen worden ist. Eine Schadloshaltung durch eine Weiterveräusserung des Grundstücks liefe auf eine zweite Absicherung des Kredits hinaus, die mit dem ursprünglichen Geschäft und dessen Sicherung durch die Bestellung eines Grundpfandes nichts zu tun hat. Der Pfandausfall kann daher nicht zum Erwerbspreis im Sinne von Art. 4 Abs. 2 BBSG gerechnet werden.

b) In seiner Vernehmlassung führt das Verwaltungsgericht indes aus, als Erwerbspreis seien nicht nur die ursächlich mit dem Erwerb und der Veräusserung des Grundstückes verbundenen Kosten in Anschlag zu bringen.

Selbst SCHÖBI erachte Drittschuldverhältnisse als anrechenbar (Erläuterungen zur Sperrfrist, S. 90 ff.). Es trifft zwar zu, dass der erwähnte Autor die Auffassung vertritt, Grundstückgewinnsteuern, die der Veräusserer übernommen habe, weil sie vom früheren Veräusserer nicht bezahlt worden seien, dürften ebenfalls als Gestehungskosten berücksichtigt werden. Ebenso seien Zahlungen aufzurechnen, die der Veräusserer gegenüber Dritten gemacht habe, um die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts oder die Grundpfandverwertung abzuwenden. Daraus ergibt sich jedoch nicht, dass ein Pfandausfall berücksichtigt werden muss. Sowohl die Grundstückgewinnsteuer wie auch das Bauhandwerkerpfandrecht stehen nämlich in einem unmittelbaren ursächlichen Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstücks oder zumindest der Eigentümerstellung: Die Gewinnsteuer entsteht bei der entgeltlichen Veräusserung des Grundstücks, und das Befriedigen der Bauhandwerker steht in Beziehung mit realen Wertvermehrungen am Grundstück. Diese Aufwendungen bezahlt der Erwerber in seiner Eigenschaft als Eigentümer des Grundstücks. Mit einer allfälligen Stellung als Gläubiger gegenüber dem Veräusserer aus einem besonders begründeten Rechtsverhältnis - zum Beispiel einem Kreditvertrag - haben sie nichts zu tun. Abgesehen von diesen speziellen Fällen hält denn auch SCHÖBI zu Recht dafür, dass beim Erwerb eines Grundstücks in einer Zwangsverwertung als Erwerbspreis jener Betrag zu gelten habe, zu dem das Grundstück zugeschlagen werde. Die Tatsache, dass dem Übernehmer des Grundstücks gegenüber den früheren Eigentümern Forderungen zustünden, die über dem Zuschlagspreis lägen, sei unbeachtlich (SCHÖBI, a.a.O., S. 91 f.). c) Dass der Wortlaut des Bundesbeschlusses die Berücksichtigung eines Pfandausfalls nicht deckt, ist dem Verwaltungsgericht nicht entgangen. Es sieht seine Betrachtungsweise aber durch den Zweck des BBSG gedeckt (ebenso WALTER PETER/HANS NAEF, Bodenrechtliche Sofortmassnahmen im Siedlungsbereich, N 69a zu Art. 4 BBSG). Dem Verwaltungsgericht ist zuzugeben, dass der BBSG an wirtschaftliche Sachverhalte anknüpft. Dessen Auslegung kann sich deshalb nicht ohne weiteres einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise

verschliessen. Dies bedeutet allerdings nicht, dass der Begriff des Gewinns im Sinne des BBSG notwendigerweise gleich auszulegen sei wie im Steuerrecht. Der Sperrfrist-Beschluss verfolgt andere Zwecke als das Steuerrecht. Entsprechend braucht auch eine wirtschaftliche Betrachtungsweise nicht zum gleichen Ergebnis zu führen. Während es im Steuerrecht darum geht, den Pflichtigen seiner Leistungskraft gemäss zu besteuern, und deshalb die Bestimmung dieser Leistungskraft im Vordergrund steht, bezweckt der BBSG das Verhindern der Spekulation und das Beruhigen des Bodenmarktes. Der BBSG erfasst daher Tatbestände, die grundsätzlich für eine Spekulation als geeignet erscheinen (vgl. Botschaft des Bundesrates, BBl 1989, Bd. III, S. 186, 196 und 198; SCHÖBI, a.a.O., S. 88). Der Pfandgläubiger, der das haftende Grundstück ersteigert, um es anschliessend weiterzuverkaufen, versucht nun aber, mit dem Erwerb des Grundstückes einen im Kreditgeschäft eingetretenen Verlust auszugleichen bzw. dessen Eintritt zu verhindern. Durch den Weiterverkauf soll ein Gewinn erzielt werden, der den Verlust aus dem Kreditgeschäft ausgleicht. Dieser Gewinn wird also nicht durch eine reale Wertschöpfung am Grundstück erzielt, sondern durch Erwerb und Weiterveräusserung. Genau das aber will der Bundesbeschluss in den ersten fünf Jahren seit Erwerb des Grundstücks verhindern. Entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts führt eine wirtschaftliche Betrachtungsweise deshalb nicht zum Ergebnis, dass ein Pfandausfall im Rahmen von Art. 4 Abs. 2 BBSG berücksichtigt werden kann.

3. Die Beschwerdegegnerin legt in ihrer Vernehmlassung dar, dass sie keinerlei spekulative Absichten mit dem Erwerb und Wiederverkauf des Grundstücks verfolgt habe. Sie habe die Liegenschaft weit unter ihrem realen Wert ersteigert und selbst der Betrag, den sie nun lösen wolle, bewege sich an der unteren Grenze eines marktkonformen Preises. Im Rahmen des Bewilligungsverfahrens nach Art. 4 Abs. 1 lit. a BBSG müsse es möglich sein, nachzuweisen, dass keinerlei Spekulation vorliege.
Inwieweit dieses Vorbringen nach Art. 105 Abs. 2 OG überhaupt zulässig ist, kann offenbleiben. Entgegen der Ansicht der Beschwerdegegnerin kommt es nämlich nicht darauf an, ob der Erwerbspreis marktgerecht sei. Auch wenn der Zweck des Sperrfrist-Beschlusses darin besteht, bestimmte Formen der Spekulation zu ver-

hindern und den Bodenmarkt zu beruhigen, verbietet er nicht nur Rechtsgeschäfte, mit denen tatsächlich eine Spekulation

beabsichtigt wird. Um eine griffige Anwendung zu sichern und anderseits den Verkehr mit Grundstücken nicht übermässig zu erschweren, musste der Gesetzgeber vielmehr Tatbestände umschreiben, die in aller Regel für Spekulationen geeignet sind. Dass im Einzelfall auch ein Geschäft erfasst wird, mit dem keinerlei Spekulation beabsichtigt ist, lässt sich nicht vermeiden. Kommt es auf die Spekulationsabsicht aber überhaupt nicht an, so fragt sich im Rahmen von Art. 4 Abs. 2 BBSG auch nicht, ob der frühere Erwerbspreis angemessen gewesen sei oder nicht (SCHÖBI, a.a.O., S. 91). Allein ein günstiger Kaufpreis vermöchte im übrigen ohnehin nicht zu beweisen, dass keine Spekulation vorliegt.