



02.420

**Parlamentarische Initiative  
Leutenegger Oberholzer Susanne.  
Artikel 970a ZGB. Veröffentlichung  
der Gegenleistung  
bei Handänderungen  
von Grundstücken**

**Initiative parlementaire  
Leutenegger Oberholzer Susanne.  
Article 970a CC. Publication  
de la contre-prestation  
en cas d'acquisition  
d'une propriété immobilière**

*Erste Phase – Première étape*

CHRONOLOGIE

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 04.06.03 (ERSTE PHASE - PREMIÈRE ÉTAPE)

*Antrag der Mehrheit*

Der Initiative keine Folge geben

*Antrag der Minderheit*

(de Dardel, Aeppli Wartmann, Garbani, Gross Jost, Leutenegger Oberholzer, Ménétrey-Savary, Thanei)  
Der Initiative Folge geben

*Proposition de la majorité*

Ne pas donner suite à l'initiative

*Proposition de la minorité*

(de Dardel, Aeppli Wartmann, Garbani, Gross Jost, Leutenegger Oberholzer, Ménétrey-Savary, Thanei)  
Donner suite à l'initiative

**Seiler** Hanspeter (V, BE), für die Kommission: Gemäss geltendem Recht sind die Kantone dazu verpflichtet, Handänderungen von Grundstücken zu veröffentlichen, davon ausgenommen ist der Eigentumserwerb durch Erbgang. Die Gegenleistung, also der Kaufpreis, ist von der Veröffentlichungspflicht auch nicht betroffen: Absatz 3 von Artikel 970a ZGB erlaubt zwar die Offenlegung der Kaufpreise. Die Offenlegung ist also fakultativ, und ein paar Kantone haben davon auch Gebrauch gemacht, z. B. der Kanton Genf. Die meisten Kantone aber haben darauf verzichtet.

Frau Leutenegger Oberholzer will nun, dass bei der Veröffentlichung des Erwerbs von Eigentum an einem Grundstück zwingend auch die Gegenleistung, also der Kaufpreis, aufgeführt wird. Heute sind gemäss dem erwähnten Artikel 970a das Objekt, die Vertragsparteien, das Datum des Erwerbs durch den Veräusserer, die Miteigentumsanteile und bei Stockwerkeigentum auch die Wertquoten zu publizieren. Das erfolgt in den offiziellen Publikationsorganen der Kantone, den so genannten Amtsblättern.

Die Initiatorin erhofft sich von dieser zwingenden Veröffentlichung der Kaufpreise und der damit gegebenen Transparenz wohl eine vermehrte öffentliche Beachtung und Beobachtung der Bodenpreise, der Liegenschaftspreise, eine gewisse öffentliche Kontrolle des Immobilienmarktes bezüglich Preisentwicklung, einen transparenten Markt, in dem auch die Preisbildung marktgerechter erfolgen würde. Die Kommission ist in ihrer





eindeutigen Mehrheit der Meinung, dass das Problem der hohen Grundstücks- und Bodenpreise durch die obligatorische Veröffentlichung der Preise nicht gelöst werden kann. Boden ist und bleibt in unserem Land ein immer knapperes Gut, und die Preise sind eben eine Folge dieser Knappheit.

Der Markt für Immobilien funktioniert. Ich kann Ihnen ein Beispiel sagen: In einem mir sehr bekannten Kurort können Sie heute Wohnungen sehr günstig erwerben, weil sich das Verhältnis von Nachfrage und Angebot infolge eines offensichtlichen Überangebotes und einer sinkenden Nachfrage sehr stark verändert hat. Daran würde die Veröffentlichung der Kaufpreise in den offiziellen kantonalen Publikationsorganen überhaupt nichts ändern. Diese Veröffentlichungen gemäss Artikel 970a ZGB erfolgen zudem in sehr vielen Kantonen erst dreiviertel, bis anderthalb, ja bis zwei Jahre nach dem Kaufdatum. Was sie dann noch wert sind, können Sie selbst erwägen.

Die Preise sind für Kaufinteressenten ja an sich schon jetzt zugänglich. Bei Liegenschaftsagenturen, und es gibt deren ja viele in unserem Land, kann man sich darüber orientieren, wo welche Objekte zu welchen Preisen angeboten und gekauft werden können. Jeder Kaufinteressent findet in praktisch allen grossen Tageszeitungen wöchentlich mindestens einmal eine grosse Anzahl von Angeboten, meistens mit der Preisangabe. Und heute steht ja im gleichen Sinn zunehmend auch das Internet zur Verfügung.

Diese Formen der veröffentlichten Kaufpreise geben eine viel realitätsbezogenere Sicht auf die Marktsituation und sind bestimmt aussagekräftiger als Preisangaben, die, wie erwähnt, erst Monate, ja Jahre nach dem Kaufdatum in den Publikationsorganen eingesehen werden könnten. Letztlich können Sie auch das Grundbuch konsultieren, sofern Sie ein ganz besonders berechtigtes Interesse an einer Einsichtnahme nachweisen. Die Parlamentarische Initiative Dettling 01.439, der vom Ständerat Folge gegeben worden ist, will dieses Einsichtsrecht in angemessenerem Umfang als heute für die tatsächlich an einem Kauf Interessierten gesetzlich verankern.

Es stimmt, dass Liegenschaften nominal verglichen hier teurer sind als in anderen Ländern. Wir wissen aber doch sicher alle, dass diese Preisunterschiede auch auf viele andere Güter zutreffen und dass auch das Lohnniveau in der Schweiz zum Teil sehr wesentlich über demjenigen des Auslandes liegt. Das Gut Grundstück und das Gut Liegenschaft kann man in ihrer Bedeutung einfach nicht mit einem Konsumgut vergleichen und auf eine gleiche Ebene stellen. Es gelten hier eben andere Beurteilungskriterien. Die zwingende Veröffentlichung der Kaufpreise bei Grundstückserwerben förderte wohl auch eine gewisse "Neidökonomie". Das ist wohl nicht wünschenswert.

Im Kanton Genf werden die Preise veröffentlicht. Ich habe nirgends lesen können, dass die Boden- und Liegenschaftspreise im Kanton Genf deswegen gesunken wären. Als ich in den einschlägigen Tageszeitungen letztthin die Verkaufsangebote betreffend Grundstücken und Liegenschaften gelesen habe, habe ich nicht den Eindruck erhalten, dass der Immobilienmarkt in diesem Kanton besonders günstig sei, ganz im Gegenteil! Dies bestätigt die Vermutung, dass die Veröffentlichung der Grundstückskaufpreise letztlich wohl nur der Bildung von Statistiken dienen würde, und Statistiken haben wir ja schon recht viele.

Aus all diesen Überlegungen heraus hält die Kommissionsmehrheit die von der Initiatorin verlangte Gesetzesrevision weder für geeignet noch für notwendig. Sie empfiehlt Ihnen deshalb mit 16 zu 7 Stimmen, der Initiative keine Folge zu geben. Nachdem wir vorhin in der Beratung des Bundesgesetzes über die elektronische Signatur einen analogen

AB 2003 N 824 / BO 2003 N 824

Antrag zu Artikel 970 ZGB ganz klar, mit 75 zu 34 Stimmen, abgelehnt haben, wäre es wohl nicht sehr sinnvoll, hier nun das Gegenteil zu tun. Es gelte auch hier: "Deine Rede sei Ja, Ja – Nein, Nein!"

**Abate Fabio** (R, TI), pour la commission: L'initiative parlementaire Leutenegger Oberholzer vise à obliger les cantons à publier la contre-prestation en cas d'acquisition d'une propriété immobilière. Maintenant, le Code civil suisse, à son article 970a alinéa 2 lettres a à d, oblige les cantons à publier les acquisitions de propriété immobilière, c'est-à-dire les informations sur le numéro de l'immeuble, sa surface, sa nature et son lieu de situation, ainsi que sur la nature des bâtiments mentionnés dans l'état descriptif, en outre les données usuelles concernant les parties au contrat et la date de l'acquisition de la propriété, enfin les parts de copropriété et de propriété par étage. L'alinéa 3 de l'article 970a offre la possibilité aux cantons de prévoir la publication d'autres données, notamment la contre-prestation.

L'obligation voulue par l'initiative parlementaire devrait permettre de garantir un marché immobilier transparent où les prix seraient fixés dans des conditions normales. Le public doit avoir une vision du marché immobilier éloignée des spéculations et surtout disposer de moyens d'analyse, comme le prix publié au Registre foncier. Mais seule une minorité des membres de la commission a voulu donner suite à l'initiative parlementaire Leu-



tenegger Oberholzer. La majorité, par 16 voix contre 7, au contraire, vous invite à ne pas y donner suite. Surtout, on doit garantir la liberté contractuelle, laquelle est à l'origine de la fixation des prix. En outre, le problème des prix sur le marché immobilier ne trouverait pas de solution avec l'obligation de publier la contre-prestation. La construction des immeubles en Suisse est bien liée à la situation géographique d'un petit pays dont les surfaces à bâtir sont en nombre limité. Il est donc illusoire de croire qu'on peut contrôler ou seulement influencer la dynamique à l'origine de la fixation des prix des immeubles, lesquels sont des biens spéciaux et pas des biens ordinaires de consommation. En outre, il y a aussi le danger d'une possible augmentation des prix du fait même de la publication de la contre-prestation.

On doit aussi souligner que l'absence dans la loi de l'obligation de la publication ne signifie pas l'exclusion de tout moyen d'information sur les prix. Il y a un marché avec des systèmes de publicité à disposition de tout le monde. Les agences immobilières offrent des objets avec un prix qui pourra être jugé, accepté ou refusé par le public. Tout ceux qui démontrent un intérêt légitime peuvent aussi obtenir les renseignements au Registre foncier en examinant le contrat et le prix qui a été payé pour l'achat d'une propriété.

Ceci dit, je vous invite à adopter la proposition de la majorité de la commission, donc à ne pas donner suite à l'initiative parlementaire Leutenegger Oberholzer.

**Christen Yves** (R, VD): Mme Leutenegger Oberholzer s'exprime à la place de M. de Dardel.

**Leutenegger Oberholzer Susanne** (S, BL): Ich spreche gerne als Initiantin der Parlamentarischen Initiative. Gestatten Sie mir eine Vorbemerkung: Es stimmt, Sie haben beim Signaturgesetz die Publikation der Gegenleistung abgelehnt, Herr Seiler. Aber ich nehme an, Sie haben dem Kommissionssprecher, Herrn Gutzwiller, gut zugehört. Herr Gutzwiller hat deutsch und deutlich festgehalten, dass man sie nicht im Signaturgesetz verankern wolle, weil man zuerst die materielle Debatte zur Frage der Preispublikation auf einer anderen Ebene führen wolle. Die Debatte führen wir jetzt. Deswegen erlaube ich mir jetzt, auch materiell zu meiner Parlamentarischen Initiative zu sprechen.

Ich verlange, dass die Preise von Grundstücken bei Handänderungen ebenfalls publiziert werden. Wie Herr Seiler richtig bemerkt hat, ist dies heute nicht vorgesehen. Heute haben wir nur die Publikation des Grundstücks, der Vertragsparteien, des Datums des Eigentumserwerbs durch den Verkäufer und die Miteigentumsanteile beziehungsweise die Wertquoten bei Stockwerkeigentum. Die Kantone können mit der Publikation weiter gehen und die Preise ebenfalls publizieren, wie dies z. B. im Kanton Genf und im Kanton Jura der Fall ist.

Die heutige Regelung zur Publikation stammt aus dem Jahr 1994. Sie war die Folge einer grossen Debatte über dringliche Massnahmen im Bodenrecht Ende der Achtzigerjahre und eines Bundesgerichtsentscheides, der die Publikation überhaupt untersagen wollte. Zusammen mit dem Erlass der bodenrechtlichen Sondermassnahmen wurden dann die Kantone ermächtigt, die Handänderungen samt Preisen zu veröffentlichen. Diese Bestimmung wurde 1994 ins ordentliche Recht überführt.

Was ist die Ratio Legis von Artikel 970a ZGB? Sie kann der damaligen Debatte entnommen werden. Es ging darum, mit mehr Transparenz der Spekulation einen Riegel zu schieben. Es ging auch darum, spekulativen Handänderungen damit zu begegnen, dass man die Preistreiber und damit auch den politischen Handlungsbedarf kennt. Es ist klar: Dazu bedarf es eben auch der Preistransparenz. Wir diskutieren damit einen für den Wettbewerb zentralen Punkt des Öffentlichkeitsprinzips. Im Geschäftsverkehr, im Warenhandel – überall wird zur Sicherung des Wettbewerbs die Transparenz der Preise verlangt. Warum soll das nun beim Grundstücksmarkt nicht gelten? Ausgerechnet der Grundstücksmarkt bedarf einer erhöhten Transparenz, denn er ist kein Markt wie jeder andere. Er wird durch die Knappheit des Faktors Boden bestimmt und ist deshalb für Spekulationen besonders anfällig. Es ist ein reiner Anbietermarkt, und es ist klar, dass professionelle Anbieterinnen und Liegenschaftshändler hier im Vorteil sind. Genau sie profitieren gegenüber Privaten von einem intransparenten Markt. Für mich steht fest: Je grösser die Intransparenz, desto grösser ist auch die Gefahr der Preistreiberei und der Spekulation.

Herr Seiler, ich möchte Sie darauf hinweisen, dass die Preise, die Sie in den Inseraten finden, nicht die Marktpreise sind, sondern die Angebotspreise. Nur der effektiv bezahlte Preis ist der Marktpreis. Genau darüber wollen wir Öffentlichkeit herstellen.

Der Bodenpreis ist ein Politikum ersten Ranges. In der Schweiz ist der Bodenpreis ein zentraler Kostenfaktor, nicht nur für die Privaten, sondern auch für die kleinen und mittleren Unternehmen. Während die Baukosten sinken, steigen die Bodenpreise weiter an. Der Bodenpreis hat auch einen zentralen Einfluss auf die Mieten. Ich möchte Sie nochmals an den Wachstumsbericht des Seco erinnern. Unsere Mieten liegen rund 80 Prozent über den durchschnittlichen Mietkosten in den EU-Staaten. Das verteuert das Wohnen, und das verteuert die



Produktionskosten in der Schweiz.

Die Preistransparenz ist auch eine zentrale Voraussetzung, um die Entwicklung der Preise zu beobachten. Es ist daran zu erinnern, dass in Japan die überrissenen Bodenpreise das Land in eine Rezession geführt haben. Die Bodenfrage wird auf längere Frist auch in der Schweiz politisch gelöst werden müssen. Auch dazu brauchen wir klare Angaben über die relevanten Indikatoren, und dazu gehören die Preise.

Die bürgerliche Seite hatte bereits Ende der Achtzigerjahre bei der grossen Debatte zu den dringlichen Beschlüssen geltend gemacht, eine Publikation der Preise führe bei einem knappen Gut zu Preissteigerungen. Genau das Gegenteil könnte der Fall sein. Wir hörten die gleichen Behauptungen im Rahmen der Publikation der Managerlöhne. Heute ist es unbestritten, dass wir hier die Lohntransparenz verlangen, weil wir uns erhoffen, dass mit Öffentlichkeit der Druck auf die Lohnexzesse gemacht wird und dass damit tendenziell eine Preissenkung erreicht werden kann.

Herr Seiler, Sie haben hier vor etwa fünf Minuten behauptet, dass die Preistransparenz keinen Druck auf die Bodenpreise auslösen würde und haben dazu das Beispiel Genf ins Feld geführt. Herr Seiler, ich würde eine solche Aussage nicht wagen. Ich möchte Sie zumindest dahin gehend korrigieren, dass feststeht, dass in Genf die Bodenpreise in den

AB 2003 N 825 / BO 2003 N 825

Neunzigerjahren gesunken sind. Ich will nicht behaupten, dass das allein die Folge der Preistransparenz ist, aber zumindest haben wir Klarheit darüber. Wenn wir generell auch in anderen Kantonen eine Preispublikation hätten, könnten wir untersuchen, welche Wirkung eine Preistransparenz hat.

Es wurde in der Kommission geltend gemacht: Die Parlamentarische Initiative Dettling stünde in Widerspruch zu meiner Parlamentarischen Initiative. Materiell besteht zwischen meiner Parlamentarischen Initiative und der Parlamentarischen Initiative Dettling insoweit kein Widerspruch, als Herr Dettling über den Umfang des Einsichtsrechtes gar keine Aussage gemacht hat und diese Debatte im Ständerat auch noch nicht geführt worden ist.

Abschliessend betone ich nochmals: Die Transparenz im Grundstückshandel ist eine Voraussetzung für einen funktionierenden Markt, auf dem alle gleich lange Spiesse haben. Wir brauchen mehr Markttransparenz, und dazu gehört selbstverständlich auch die Preistransparenz. Wenn Sie der Parlamentarischen Initiative jetzt Folge geben, wird in einer zweiten Phase zu entscheiden sein, wie die Publikation erfolgt und wie das Einsichtsrecht technisch gewährleistet wird. Fest steht aber, dass die Aussage von Herrn Seiler falsch ist, dass man beim Grundbuch jederzeit die Preistransparenz erhalten könne, denn die Preise finden sich in den Belegen und nicht im Hauptbuch, und hier hat man kein Einsichtsrecht.

Ich bitte Sie also: Sorgen Sie für mehr Schutz der Konsumentinnen und Konsumenten im Grundstückshandel, und dazu gehört eben auch die Veröffentlichung der Preise!

**Christen Yves** (R, VD): Mme Leutenegger Oberholzer, j'ai oublié de vous donner la parole tout à l'heure. Vous vous êtes accordé deux minutes de plus, que je vous ai volontiers accordées.

*Abstimmung – Vote*

(namentlich – nominatif; 02.420/3952)

Für Folgegeben .... 48 Stimmen

Dagegen .... 85 Stimmen