

## Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge

### Weisung für die Grundbuchämter betreffend Anmerkung bzw. Löschung einer Veräußerungsbeschränkung

Das Eidgenössische Amt für Grundbuch- und Bodenrecht, gestützt auf Artikel 80 Absatz 5 und Artikel 104a Absatz 1 Buchstabe b GBV (Fassung vom 23.11.1994) erlässt im Einvernehmen mit dem Bundesamt für Sozialversicherung folgende Weisung:

#### 1. Grundlagen und Grundsätze

- 1.1 Am 3. Oktober 1994 hat der Bundesrat das Bundesgesetz über die Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge (AS **1994** 2372) auf den 1. Januar 1995 in Kraft gesetzt und die Verordnung dazu (WEFV; SR **831.411**, AS **1994** 2379) erlassen. Das Gesetz erscheint nicht als eigenes Gesetz in der SR, da es einzig das BVG (SR **831.40** und das OR (SR **220**) abändert.
- 1.2 Zum Zwecke der Wohneigentumsförderung sieht der neu eingefügte Artikel 30b BVG vor, dass der Versicherte den Anspruch auf Vorsorgeleistungen oder einen Betrag bis zur Höhe seiner Freizügigkeitsleistung nach Artikel 331d des Obligationenrechts **verpfänden** kann.
- 1.3 Gemäss Artikel 30c BVG und Artikel 331e OR kann der Versicherte bis drei Jahre vor Entstehung des Anspruchs auf Altersleistungen von seiner Vorsorgeeinrichtung einen Betrag für Wohneigentum zum eigenen Bedarf als **Vorbezug** beanspruchen.

Der **Vorbezug muss** gemäss Artikel 30d Absatz 1 BVG bzw. Artikel 331e Absatz 8 OR vom Versicherten oder dessen Erben **zurückbezahlt werden**, wenn das Wohneigentum veräussert wird, wenn Rechte an diesem Wohneigentum eingeräumt werden, die wirtschaftlich einer Veräusserung gleichkommen oder wenn beim Tode des Versicherten keine Vorsorgeleistung fällig wird.

Zudem besteht gemäss Artikel 30d Absatz 2 und 3 BVG bzw. Artikel 331e Absatz 8 OR ein **Recht zur Rückzahlung** des bezogenen Betrags.

- 1.4 Gemäss Artikel 2 Absatz 1 WEFV gelten als **Objekte des geförderten Wohneigentums** die Wohnung und das Einfamilienhaus, nicht aber Ferienhäuser und Zweitwohnungen.

Die Vorsorgeeinrichtung prüft, ob die Voraussetzungen für Wohneigentum vorliegen (vgl. dazu auch Art.10 WEFV). Die Prüfungspflicht des Grundbuchamtes beschränkt sich auf Fälle, in denen es offensichtlich ist, dass das Objekt für Wohnzwecke nicht geeignet ist (z.B. Fabrik- oder Waldgrundstücke).

Als zulässige **Formen des geförderten Wohneigentums** werden das Eigentum, das Miteigentum (namentlich das Stockwerkeigentum), das Eigentum der versicherten Person mit ihrem Ehegatten zu gesamter Hand und das selbständige und dauernde Baurecht anerkannt (Art.2 Abs.2 WEFV).

- 1.5 Um die **Vorsorgegelder dem Vorsorgekreislauf zu erhalten** sowie zur **Sicherung des Vorsorgezwecks** sieht Artikel 30e BVG in Absatz 1 vor, dass der Versicherte oder seine Erben das mit Vorsorgegeldern finanzierte Wohneigentum **nur unter bestimmten Voraussetzungen** (vgl. dazu den bereits erwähnten Art.30d BVG) **veräussern dürfen**. Als (freiwillige) Veräusserung gilt auch die Einräumung von Rechten, die wirtschaftlich einer Veräusserung gleichkommen. Beispiele dazu werden weder im Gesetz noch in der Verordnung genannt. Zu denken ist hier beispielsweise an eine Nutzniessung oder an ein selbständiges und dauerndes Baurecht.

Diese **Veräusserungsbeschränkung** ist nach Artikel 30e Absatz 2 BVG im Grundbuch **anzumerken** (vgl. dazu Ziff. 2).

- 1.6 Die hier als "Veräusserungsbeschränkung nach BVG" bezeichnete Beschränkung ist nicht als solche im engen rechtstechnischen Sinn zu verstehen. Sie stellt keine Beschränkung des obligatorischen Verpflichtungsgeschäfts, sondern vielmehr eine **Beschränkung der Verfügungsbefugnis** dar.

Dass nicht der Vertragsabschluss, sondern die dingliche Verfügung beschränkt wird, ergibt sich namentlich aus Artikel 30e Absatz 3 Buchstabe d BVG, wonach die Anmerkung gelöscht werden kann, wenn nachgewiesen wird, dass der in das Wohneigentum investierte Betrag gemäss Artikel 30d BVG an die Vorsorgeeinrichtung des Versicherten oder an eine Freizügigkeitseinrichtung zurückerstattet worden ist.

- 1.7 Wird ein Geschäft zur Veräusserung (oder ein der Veräusserung wirtschaftlich gleichgestelltes Geschäft) von Wohneigentum an

einem Grundstück, auf dem eine Veräußerungsbeschränkung nach BVG angemerkt ist, beim Grundbuchamt angemeldet, so darf dieses den Erwerber nur dann als Eigentümer eintragen, wenn die Anmerkung auf Antrag **gelöscht werden darf** (vgl. dazu Ziff.3) oder es sich um eine Veräußerung handelt, die im Sinne der Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge nicht als Veräußerung gilt (vgl. dazu Ziff. 1.8).

Das BVG listet in Artikel 30e Absatz 3 die Fälle auf, in denen die Anmerkung der Veräußerungsbeschränkung nach BVG gelöscht werden darf.

- 1.8 Nicht als Veräußerung gilt die Übertragung des Wohneigentums an einen vorsorgerechtlich Begünstigten (Art.30e Abs.1 dritter Satz BVG). In einem solchen Fall bleibt die Anmerkung im Grundbuch unverändert bestehen und darf nicht gelöscht werden.
- 1.9 Diese Weisung gilt ab 1.1.1995.

## **2. Anmeldung der Anmerkung im Falle des Vorbezugs**

- 2.1 Macht der Versicherte einen Vorbezug, so muss die Vorsorgeeinrichtung mit der Ausbezahlung des Vorbezugs dem Grundbuchamt die Veräußerungsbeschränkung nach Artikel 30e Absatz 1 BVG zur Anmerkung im Grundbuch anmelden (Art.30e Abs.2 BVG).
- 2.2 Zuständig ist das Grundbuchamt am Ort des Wohneigentums.
- 2.3 Die Anmeldung kann entweder von der Vorsorgeeinrichtung oder von der Urkundsperson zusammen mit derjenigen zum Erwerbsgeschäft eingereicht werden.
- 2.4 Der Vorsorgeeinrichtung wird auf schriftliches Begehren hin eine Bescheinigung ausgestellt, dass die Veräußerungsbeschränkung nach BVG im Grundbuch angemerkt worden ist. In diesem Fall wird empfohlen, die Anmeldung im Doppel einzureichen, damit die Bescheinigung auf diesem Doppel erfolgen kann.
- 2.5 Voraussetzung der Anmeldung ist, dass der Versicherte bereits Eigentümer (Allein-, Mit- oder Gesamteigentümer) des Wohnobjekts ist, zu dessen Finanzierung er einen Vorbezug macht, d.h. dass das Erwerbsgeschäft des Versicherten bereits beim Grundbuchamt angemeldet ist.

Ferner müssen die in der Anmeldung als Eigentümerin bezeichnete Person und das ihr gehörende Objekt des Wohneigentums identisch sein mit der im Grundbuch eingetragenen Person und deren Wohnobjekt.

Fehlt eine dieser Voraussetzungen, so weist das Grundbuchamt die Anmeldung ab.

2.6 Die Anmeldung muss mindestens folgende Angaben enthalten:

2.61 Die Adresse des zuständigen Grundbuchamtes.

2.62 Die eindeutige Identifikation des betroffenen Grundstücks (Bezeichnung der Gemeinde bzw. des Gemeindekreises und der Nr. des Grundstücks; Art.1a Abs.1 GBV), und bei Miteigentum, das nicht als Grundstück ausgeschieden ist (d.h. kein eigenes Hauptbuchblatt erhalten hat), zudem die Bezeichnung des Miteigentumsanteils (Art.31 Abs.1 Bst.e GBV).

2.63 Die eindeutige Identifikation des Eigentümers (Name, Vorname, Geburtsdatum; Art.13a GBV) und seine Adresse (Art.108 Abs.4 GBV). Bei Gesamteigentum mit dem Ehegatten müssen auch dessen Personendaten angegeben werden.

2.64 Die durch Unterschrift bestätigte Zustimmung des Versicherten und Grundeigentümers zur Anmeldung der Anmerkung im Grundbuch sowie allenfalls die Zustimmung des Ehegatten bei Gesamteigentum.

Die Zustimmung darf auch auf einem separaten Blatt (im Original oder als Kopie) abgegeben werden.

2.65 Den Namen (Firma) und die Adresse der Vorsorgeeinrichtung (gegebenenfalls des Vertreters der Vorsorgeeinrichtung), die den Antrag stellt.

2.66 Die Unterschrift der Vorsorgeeinrichtung.

Die interne Unterschriftsberechtigung muss vom Grundbuchamt nicht überprüft werden.

2.67 Den Antrag, dass die Vorsorgeeinrichtung die Anmerkung der Veräußerungsbeschränkung nach BVG verlangt.

2.7 Das Grundbuchamt merkt die Veräußerungsbeschränkung im Grundbuch mit einem Stichwort, z.B. "Veräußerungsbeschränkung nach BVG" und unter Hinweis auf den Beleg an.

2.8 Bei Miteigentum wird die Veräußerungsbeschränkung nach BVG nur auf dem entsprechenden Miteigentumsanteil angemerkt.

Sofern der Versicherte Gesamteigentum mit dem Ehegatten hat (anderes Gesamteigentum ist hier nicht zulässig), ist die Veräußerungsbeschränkung nach BVG auf dem ganzen Objekt anzumerken.

### **3. Löschung der Veräußerungsbeschränkung im Falle des Vorbezugs**

3.1 Die Anmerkung der Veräußerungsbeschränkung nach BVG wird auf Antrag des Versicherten, seiner Erben oder vorsorgerechtlich Begünstigten, die das Grundstück erworben haben, bei Vorliegen einer der Voraussetzungen von Artikel 30e Absatz 3 BVG gelöscht.

3.2 Für die Anmeldung der Löschung bedarf es grundsätzlich der schriftlichen Zustimmung der Vorsorgeeinrichtung (Art.61 Abs.2 und 78 GBV). Ist diese Vorsorgeeinrichtung nicht identisch mit derjenigen, die den Antrag auf Anmerkung der Veräußerungsbeschränkung gestellt hat, so muss sie bestätigen, dass sie deren unmittelbare oder mittelbare Rechtsnachfolgerin ist.

Insbesondere im Falle von Artikel 30e Absatz 3 Buchstabe a BVG kann die Zustimmung der Vorsorgeeinrichtung zur Löschung durch den durch Urkunden erbrachten Nachweis, dass die Voraussetzungen zur Löschung erfüllt sind, ersetzt werden.

Liegt weder die schriftliche Erklärung der Vorsorgeeinrichtung noch der Nachweis vor, so weist das Grundbuchamt die Anmeldung ab.

### **4. Besondere Bestimmung bei Anmerkung im Falle der Pfandverwertung des verpfändeten Vorsorgeguthabens (Art.30b BVG, Art.331d Abs.6 OR)**

4.1 Grundsätzlich gilt das zum Vorbezug Gesagte mit folgenden Besonderheiten:

4.2 Voraussetzung für die Anmerkung der Veräußerungsbeschränkung nach BVG ist, dass der Versicherte Eigentümer eines Objektes ist, an dem Wohneigentum bestehen kann (Art.2 WEFV).

- 4.3 Liegt die Zustimmung des Eigentümers nicht vor, so kann die Vorsorgeeinrichtung an deren Stelle die Urkunden über die Bestellung des Pfandes und Bescheinigung über die Pfandverwertung vorlegen (Art.30e Abs.2 BVG).

BUNDESAMT FÜR JUSTIZ  
Amt für Grundbuch- und  
Bodenrecht  
Der Chef:

M. Müller

29.12.1994 GBA/SCH/MUE  
(weisungen/wef-bvg1.doc)

Verteiler:

- an die Grundbuchbehörden der Kantone gemäss Begleitschreiben
- an die kantonalen BVG-Aufsichtsbehörden zur Kenntnis
- an das Bundesamt für Sozialversicherung zur Kenntnis und zur Publikation in den "Mitteilungen über die berufliche Vorsorge"