

## **Ergänzende Richtlinie**

**zur**

### **Weisung für die Grundbuchämter betreffend Anmerkung bzw. Löschung einer Veräußerungsbeschränkung nach BVG vom Dezember 1994**

Nach Erlass unserer Weisung vom 29. Dezember 1994 sind in der Praxis verschiedene weitere Probleme aufgetreten; ferner bestehen Unsicherheiten bei der Handhabung zur Anmerkung der Veräußerungsbeschränkung. In Ergänzung unserer erwähnten Weisung bzw. Richtlinie halten wir folgendes fest:

#### **1. Ziele des Gesetzgebers**

Mit der Revision des BVG wurde klar die Zielsetzung verfolgt, "*den in der 2. Säule Versicherten den Erwerb und den Erhalt ihres selbst genutzten Wohneigentums zum Zwecke der Vorsorge finanziell zu erleichtern*" (Text der Botschaft, BBl. 1992 VI 247). Dieses gesetzgeberische Ziel darf nun nicht durch unnötigen Verwaltungsaufwand und Formalismus seitens der Grundbuchämter erschwert werden. Der Gesetzgeber hat bewusst auf die Sicherung des Vorbezugs durch ein Pfandrecht verzichtet und den administrativ *einfacheren und billigeren Weg der Anmerkung* gewählt.

#### **2. Hinweise zur Anmeldung der Anmerkung**

- Da es sich hier - wie gerade erwähnt - nicht um ein Pfandrecht handelt, muss in der Anmeldung *weder die Höhe des Vorbezugs noch dessen Datum* angegeben werden. Die materielle Prüfung, d.h. ob und in welchem Umfang ein Vorbezug ausbezahlt werden kann und ob dieser zweckentsprechend verwendet wird, obliegt einzig der Vorsorgeeinrichtung. Des weitern ist es Sache der Vorsorgeeinrichtung, auf Vor- und Nachteile des Vorbezugs (steuerliche Konsequenzen, Abschluss einer Zusatzversicherung usw.) hinzuweisen. Das Grundbuchamt hat hier lediglich eine *beschränkte formelle Prüfungspflicht*.
- Die *interne Unterschriftsberechtigung* der anmeldenden Vorsorgeeinrichtung muss nicht geprüft werden (vgl. Ziff. 2.66 unserer Weisung).

- Eine *Beglaubigung der Unterschrift* des Versicherten und Grundeigentümers, der den Vorbezug macht, ist nicht notwendig, da die Missbrauchsgefahr bzw. die Gefahr eines aus Missbrauch entstehenden Schadens sehr gering ist.
- Es besteht *kein Formularzwang*, d.h. die Anmeldung muss auch entgegengenommen werden, wenn sie nicht auf einem bestimmten, vom Grundbuchamt vorgegebenen Formular erfolgt. Es genügt, wenn die für die Anmeldung erforderlichen Angaben (vgl. Ziff. 2.6 unserer Weisung) übersichtlich und klar dargestellt sind.
- Die *Anmeldung* muss *nicht ausdrücklich als solche bezeichnet* werden. Es genügt, dass aus dem Text sinngemäss ein Antrag auf Anmerkung der Veräusserungsbeschränkung nach BVG hervorgeht.
- Besteht am Grundstück Gesamteigentum, so darf die Veräusserungsbeschränkung nur dann angemerkt werden, wenn es sich um *Gesamteigentum zwischen Ehegatten* handelt (vgl. Ziff. 2.5 unserer Weisung). Das die Gemeinschaft begründende Rechtsverhältnis (einfache Gesellschaft, Gütergemeinschaft) ist dagegen unerheblich. In andern Fällen von Gesamteigentum (einschliesslich Gemeinderschaft nach Art. 336 ZGB) muss die Anmeldung abgewiesen werden. *Konkubinatspartner* müssen also *Miteigentum* begründen, damit auf dem Miteigentumsanteil des Versicherten eine Veräusserungsbeschränkung angemerkt werden kann. Ist die Veräusserungsbeschränkung angemerkt, so hindert dies andererseits die spätere Eintragung eines Erbgangs (Begründung von Gesamteigentum zwischen Personen, die miteinander nicht verheiratet sind) nicht.
- Das Grundbuchamt merkt die Veräusserungsbeschränkung mit einem von ihm festgelegten *Stichwort* an (vgl. Ziff. 2.7 unserer Weisung), unabhängig von der Formulierung der Vorsorgeeinrichtung. Der Name der Versicherungseinrichtung wird nicht angemerkt. Eine Mitteilungspflicht nach Artikel 969 ZGB an die Grundpfandgläubiger besteht *nicht*, da es sich nicht um eine grundbuchliche Verfügung handelt.

### 3. Freizügigkeitseinrichtungen

Ein spezielles Problem stellen die *Anmeldungen von Banken* dar.

Als "Vorsorgeeinrichtung" i.S. des BVG gelten folgende Einrichtungen:

- alle im Register der beruflichen Vorsorge eingetragenen Vorsorgeeinrichtungen
- alle Personalfürsorgestiftungen, welche reglementarisch bestimmte Leistungen versprechen
- alle Einrichtungen, bei denen Freizügigkeitspoliceen bzw. Freizügigkeitskonti errichtet werden können (d.h. Lebensversicherungsgesellschaften bzw. Freizügigkeitsstiftungen von Banken)  
(vgl. Art. 30a BVG).

Somit muss auch in den Fällen, in denen Mittel aus *Freizügigkeitseinrichtungen* für die Wohneigentumsförderung eingesetzt werden, eine Veräusserungsbeschränkung nach BVG angemeldet werden.

Handelt es sich dabei um Bezüge aus *Freizügigkeitskonti*, so kann nicht die Bank als solche, sondern einzig deren *Freizügigkeitsstiftung* die Anmerkung einer Veräusserungsbeschränkung nach BVG anmelden. Das bedeutet, dass eine Anmeldung von einer Bank, die nicht im Namen einer Freizügigkeitsstiftung handelt, abgewiesen werden muss.

Es gibt zur Zeit Kantonalbanken, die Freizügigkeitskonti ausserhalb einer Stiftung führen. Dies stellt jedoch eine übergangsrechtliche Angelegenheit dar, da diese Institute aufgefordert sind, diese Konti bis spätestens Ende 1995 in eine Stiftung einzubringen. Folglich muss das Grundbuchamt von Fall zu Fall entscheiden.

### 4. Abzahlung

Wird der Vorbezug zur *Abzahlung bestehender Grundpfandforderungen* verwendet, so können diese Abzahlungen *auf schriftliches Begehren des Schuldners* (d.h. das Grundbuchamt hat nur auf entsprechenden Antrag hin tätig zu werden) auf dem Titel vermerkt und bei den Bemerkungen zu den Grundpfandrechten eingeschrieben werden (Art. 874 ZGB und Art. 67 GBV).

## **5. Hinweis zur Löschung der Anmerkung**

In Ziff. 3.2 unserer Weisung vom Dezember 1994 wird darauf hingewiesen, dass im Falle von Artikel 30e Absatz 3 Buchstabe a BVG der Nachweis, dass die Voraussetzungen zur Löschung erfüllt seien, auch durch Urkunden erbracht werden könne. Dieser Nachweis gilt ebenfalls als erbracht, wenn eine entsprechende schriftliche Erklärung der Vorsorgeeinrichtung vorliegt oder das Vorliegen der Voraussetzung von Artikel 30e Absatz 3 Buchstabe a BVG anhand des Reglements der Vorsorgeeinrichtung belegt wird.

BUNDESAMT FÜR JUSTIZ

Amt für Grundbuch- und

Bodenrecht

Der Chef:

M. Müller

28.2.95/GBA/SCH/MUE

(weisungen/wef-bvg2.doc)