



NI Nr. 452

KREISSCHREIBEN

DER VERWALTUNGSKOMMISSION
DES OBERGERICHTES DES KANTONS ZUERICH

an die

Notariate und Grundbuchämter

über die

Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge

vom 14. Dezember 1994

Der Bundesrat hat das Bundesgesetz über die Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge, welche eine Teilrevision des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge sowie des Obligationenrechts beinhaltet, sowie die dazu gehörende Verordnung (WEFV) auf den 1. Januar 1995 in Kraft gesetzt (AS 1994 S. 2372, SR 831.41; AS 1994 S. 2379, SR 831.411). Mit der Zielsetzung der Wohneigentumsförderung wird dem Versicherten die Möglichkeit eingeräumt, seinen Anspruch auf Vorsorgeleistungen oder einen Betrag bis zur Höhe seiner Freizügigkeitsleistung nach neu Art. 331d OR zu verpfänden (neu Art. 30b BVG) oder von seiner Vorsorgeeinrichtung einen Betrag für Wohneigentum zum eigenen Bedarf geltend zu machen (neu Art. 30c BVG). Mit dem Bezug eines Betrages wird der Anspruch auf Vorsorgeleistungen entsprechend gekürzt.

Der Versicherte oder dessen Erben dürfen das Wohneigentum, für welches Beträge der Vorsorgeeinrichtung ausgerichtet worden sind, nur veräussern oder andere Rechte an diesem Wohneigentum einräumen, die wirtschaftlich einer Veräusserung gleichkommen, wenn sie den bezogenen Betrag an die Vorsorgeeinrichtung zurückzahlen. Diese Rückzahlungsverpflichtung ist durch die Anmerkung einer Veräusserungsbeschränkung im Grundbuch sicherzustellen (neu Art. 30e Abs. 2 BVG). Die Vorsorgeeinrichtung hat die Anmerkung beim Grundbuchamt gleichzeitig mit der Auszahlung des Vorbezugs beziehungsweise mit der Pfandverwertung des Vorsorgeguthabens anzumelden. Die Vorsorgeeinrichtung zahlt den Vorbezug unter Nachweis der entsprechenden Belege und im Einverständnis mit der versicherten Person direkt an den Verkäufer, Ersteller oder Darlehensgeber aus (Art. 6 Abs. 2 WEFV). Damit soll sichergestellt werden, dass der Vorbezug auch dem gesetzlichen Zweck entsprechend verwendet wird.

Als Objekte des Wohneigentums gelten die Wohnung und das Einfamilienhaus (Art. 2 Abs. 1 WEFV). Der Erwerb von Bauland ohne ein konkretes Projekt für die Erstellung von Wohnraum kann somit in diesem Rahmen nicht finanziert werden. Als Form des Wohneigentums wird das Eigentum, das Miteigentum (namentlich das Stockwerkeigentum), das Eigentum der versicherten Person mit ihrem Ehegatten zu gesamter Hand und das selbständige und dauernde Baurecht genannt (Art. 2 Abs. 2 WEFV). Keine Mittel der beruflichen Vorsorge können somit dem Nutzniessungs- oder Wohnrechtsberechtigten ausbezahlt werden. Beim Erwerb von Wohneigentum durch Ehegatten zu Miteigentum kann nur der Miteigentumsanteil der versicherten Person durch Beträge der Vorsorgeeinrichtung finanziert werden. Es ist grundsätzlich Aufgabe der Vorsorgeeinrichtung zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Auszahlung eines Betrages erfüllt sind. Der Grundbuchverwalter hat jedoch zu prüfen, ob sich die anzumerkende Veräusserungsbeschränkung auf ein gemäss Art. 2 WEFV zulässiges Wohneigentum und eine zulässige Form des Wohneigentums bezieht. Beim gemeinschaftlichen Erwerb ist somit folgendes zu beachten:

- ist der Versicherte Miteigentümer, so kann die Veräusserungsbeschränkung lediglich zulasten des Miteigentumsanteils des Versicherten angemerkt werden,

- andererseits kann die Anmerkung zulasten des im Gesamteigentum des Versicherten und dessen Ehegatten stehenden Wohneigentums vorgenommen werden.

Die Anmerkung darf nur unter den in neu Art. 30e Abs. 3 BVG genannten Voraussetzungen gelöscht werden. Der Grundbuchverwalter hat bei der Abgabe der Löschungsanmeldung zu prüfen, ob die im Gesetz genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Dabei kann er sich auf die Bestätigung der Vorsorge- bzw. der Freizügigkeitseinrichtung abstützen.

Wird der Erwerb des Wohneigentums (sei es durch Kauf oder ein anderes Rechtsgeschäft) durch einen Betrag aus der beruflichen Vorsorge finanziert, so ist dieser im Erwerbsgeschäft als teilweise Tilgung der für das Grundstück zu erbringenden Gegenleistung darzustellen. Der Erwerber hat zu diesem Zweck anlässlich des grundbuchlichen Vollzugs des Kaufvertrages ein entsprechendes, objektbezogenes Zahlungsverprechen der Vorsorgeeinrichtung vorzulegen. Gleichzeitig mit der Anmeldung der Eigentumsübertragung kann der Erwerber des Wohneigentums gestützt auf das Zahlungsverprechen der Vorsorgeeinrichtung auch die Veräusserungsbeschränkung im Sinne von Art. 30e BVG zur Anmerkung im Grundbuch anmelden. Den Parteien ist eine Vertragsausfertigung mit den Anmeldungsbestätigungen für die Eigentumsübertragung und die Anmerkung der Veräusserungsbeschränkung zuhanden der Vorsorgeeinrichtung auszuhändigen. Der Erwerber hat gegenüber seiner Vorsorgeeinrichtung die Einwilligung zur Auszahlung des Betrages an den Veräusserer abzugeben (Art. 6 Abs. 2 WEFV). Den Parteien kann aber auch die Möglichkeit angeboten werden, den Betrag anlässlich der Abgabe der Grundbuchanmeldung durch Vermittlung des Notariates auszahlen zu lassen. In diesem Falle hat das Notariat die Voraussetzungen für die Auszahlung an den Verkäufer zu prüfen.

Im Namen der Verwaltungskommission des Obergerichts

Der Präsident:



Dr. D. Bosshart

Der Generalsekretär:



Dr. D. Meyer