

# **BGE 106 IB 287 vom 14. März 1980**

Bundesgericht (BGE), 1980-03-14, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_106 IB 287](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_106_IB_287)

FR: BGE 106 IB 287 du 14 mars 1980

IT: BGE 106 IB 287 del 14 marzo 1980

## **Regeste**

Regeste BB vom 23. März 1961/21. März 1973 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewB); Verordnung vom 21. Dezember 1973 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewV). 1. Berechtigtes Interesse zum Erwerb eines Grundstücks im Sinn von Art. 6 Abs. 2 lit. b BewB (E. 3 u. 4). 2. Voraussetzungen für die Erteilung einer Bewilligung unter Bedingungen und Auflagen (Art. 8 BewB, Art. 17 BewV; E. 5).

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde kann die Verletzung von Bundesrecht einschliesslich Überschreitung und Missbrauch des Ermessens sowie die unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts geltend gemacht werden ( Art. 104 lit. a und b OG ), nicht aber die Unangemessenheit des angefochtenen Entscheids ( Art. 104 lit. c OG ). Die Rekurskommission für Grunderwerb durch Personen im Ausland des Kantons Zürich kann nicht als "Rekurskommission" im Sinn von Art. 105 Abs. 2 OG betrachtet werden, da sie von einem Regierungsrat präsiert wird und deshalb von der Verwaltung zu wenig unabhängig ist ( BGE 103 Ib 372 f.). Das Bundesgericht ist deshalb nicht im Rahmen von Art. 105 Abs. 2 OG an die Feststellung des Sachverhalts gebunden.

### **E. 2**

Nach Art. 1 BewB bedarf der Erwerb von Grundstücken in der Schweiz durch Personen mit Wohnsitz oder Sitz im Ausland der Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde. Gemäss Art. 1 Abs. 3 lit. c BewB gelten als Personen mit Wohnsitz oder Sitz im Ausland auch juristische Personen und vermögensfähige Personengesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die ihren Sitz in der Schweiz haben, aber mit beherrschender finanzieller Beteiligung von Personen ohne Wohnsitz oder Sitz in der Schweiz. Es wird zu Recht nicht bestritten, dass die Sand AG im Sinn dieser Bestimmung ausländisch beherrscht ist. Ihr Alleinaktionär ist Fritz Weber, ein deutscher Staatsangehöriger mit Wohnsitz in Deutschland. Zwar soll er sich nach Angaben in der Beschwerdeschrift mit dem Gedanken tragen, die Gesellschaft im Rahmen eines Erbvorbezugs auf seine mit einem Schweizer verheiratete Tochter Katharina Büttiker zu übertragen. Indes ist diese Absicht offenbar zur Zeit noch nicht verwirklicht worden, und es kann deshalb dahingestellt bleiben, wie es sich in diesem Fall mit der Bewilligungspflicht verhielte.

### **E. 3**

Die Bewilligung zum Erwerb eines Grundstückes in der Schweiz wird erteilt, wenn der Erwerber mit Wohnsitz im Ausland ein berechtigtes Interesse am Erwerb nachweist ( Art. 6 Abs. 1 BewB ). Die Fälle, in denen ein berechtigtes Interesse am Erwerb besteht, sind

entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin in Art. 6 Abs. 2 BewB abschliessend aufgezählt BGE 106 Ib 287 S. 290 (Urteil Wozchod Handelsbank AG vom 27. Oktober 1972 E. 3, in ZBGR 54/1973 S. 119; Urteil EJPD vom 27. Oktober 1972 E. 2, in ZBGR 54/1973 S. 124). Die vom Verwaltungsgericht des Kantons Aargau (Urteil vom 21. August 1978, in ZBGR 60/1979, S. 80) in dieser Beziehung geäusserten Zweifel spielen im vorliegenden Fall keine Rolle.

#### **E. 4**

a) Nach Art. 6 Abs. 2 lit. b BewB ist ein berechtigtes Interesse anzunehmen, "wenn das zu erwerbende Grundstück dem Erwerber ganz oder zu einem wesentlichen Teil dazu dient, darauf die Betriebsstätte eines Handels-, Fabrikations- oder eines anderen nach kaufmännischer Art geführten Gewerbes zu betreiben, ohne dass damit Wohnraum seinem Zweck entfremdet wird". Die Möglichkeit, für den Betrieb einer Unternehmung durch einen Ausländer in der Schweiz eine Bewilligung zu erhalten, wurde vom Gesetzgeber deshalb eingeführt, damit ausländische Unternehmungen sich überhaupt in der Schweiz niederlassen und den notwendigen Grund und Boden erwerben konnten, sowie auch damit schweizerische Unternehmungen, die dieselbe Absicht im Ausland hegten, nicht Retorsionsmassnahmen ausgesetzt würden ( BGE 102 Ib 135 E. 2). b) Art. 6 Abs. 2 lit. b BewB setzt voraus, dass der Erwerber selbst und nicht ein Dritter die Betriebsstätte unterhält ( BGE 102 Ib 135 E. 2; vgl. auch die seinerzeitige Präzisierung in der Fassung des Art. 13 Abs. 2 BewV vom 21. Dezember 1973, AS 1974, 99). Ferner muss das Grundstück dem Erwerber ganz oder zu einem wesentlichen Teil für den Betrieb einer Betriebsstätte eines nach kaufmännischer Art geführten Gewerbes dienen. Der Begriff der Betriebsstätte ist dem Steuerrecht entlehnt (MUFF, Zur Bewilligung für den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, ZBGR 44/1963, S. 13; s. auch Sten.Bull. Ständerat 1961, S. 56 f.). Zur Begründung einer Betriebsstätte bedarf es demnach keiner Geschäftsniederlassung (Filiale) im handelsrechtlichen Sinn; vielmehr genügt es, dass die Unternehmung an einem Ort ständige körperliche Anlagen oder Einrichtungen besitzt, mittels derer sich ein qualitativ wesentlicher Teil ihres Betriebs vollzieht (vgl. z.B. BGE 95 I 435 E. 3). Der Erwerber hat somit nur dann ein berechtigtes Interesse, wenn er ein Grundstück mit dem Zweck erwirbt, bestehende bzw. zu errichtende ständige Anlagen und Einrichtungen hauptsächlich zur Ausübung der Geschäftstätigkeit seiner Unternehmung zu verwenden, sonst muss der BGE 106 Ib 287 S. 291 Erwerb als Kapitalanlage angesehen werden. Die Bewilligung setzt deshalb nicht nur voraus, dass der Erwerber die Absicht hat, das Grundstück hauptsächlich für die Tätigkeit seiner Unternehmung zu verwenden und hiefür die nötigen ständigen Einrichtungen zu erstellen; vielmehr muss er diese Absicht auch innerhalb einer vernünftigen Frist in die Tat umsetzen. c) Vorausgesetzt, dass ein Bedürfnis für besondere zusätzliche Gebäulichkeiten nachgewiesen ist (vgl. dazu den Entscheid der Rekurskommission Zürich vom 16. November 1964 E. 3, in ZBGR 49/1968 S. 345) schliesst die Bestimmung ebenfalls den Erwerb von Grund und Boden zur Erweiterung einer bestehenden Betriebsstätte ein (MUFF, a.a.O. S. 13; vgl. auch Sten.Bull. Ständerat 1961, S. 56). Im Ausmass, in dem eine Unternehmung vernünftigerweise eine gewisse Entwicklung ihrer Geschäftstätigkeit voraussehen kann, welche die Vergrösserung ihrer Betriebseinrichtungen erfordert, kann sie demnach an sich ein berechtigtes Interesse am Erwerb von zusätzlichem Boden haben. Insofern ist der Erwerb von Grund und Boden für den Ausbau einer bestehenden Betriebsstätte zulässig, aber nur, wenn er dazu dient, den vorhandenen Betrieb in unmittelbarer Zukunft zu vergrössern. Andernfalls besteht die Gefahr der Spekulation. Die Situation ist hier ähnlich wie im Fall eines Ausländers, der ein

Grundstück, auf dem er eine Zweitwohnung hat, arrondieren möchte (vgl. BGE 104 Ib 316 E. 2; 101 Ib 141 E. 1 in bezug auf den Erwerb zur Abrundung einer Ferienhausliegenschaft). Will sich demnach eine ausländisch beherrschte Gesellschaft nur die Möglichkeit sichern, später einmal wenn die Verhältnisse günstiger sind, die nötigen Einrichtungen und Anlagen auf dem zu erwerbenden Grundstück zu errichten, so muss ein solcher Erwerb als Kapitalanlage angesehen werden und kann deshalb nicht bewilligt werden. d) Die in Frage stehende Parzelle Nr. 6550 in Adliswil ist noch unüberbaut und liegt in der Industriezone. Zum Betrieb einer neuen Betriebsstätte oder zur Erweiterung der bestehenden Betriebsstätte dient der Erwerb des Grundstücks somit nur, wenn die Sand AG eine Betonaufbereitungsanlage oder eine entsprechende Einrichtung tatsächlich in nächster Zeit erstellt. Die Beschwerdeführerin brachte indessen bereits in ihrem Gesuch vom 16. Februar 1977 an den Bezirksrat Horgen zum Ausdruck, dass sie zur Zeit mit Rücksicht auf die wirtschaftlichen Verhältnisse eine solche Anlage nicht errichten möchte, und wies darauf hin, falls eine Erstreckung der Baubewilligungsfrist nicht möglich sein sollte, müsste das Projekt unter Umständen fallen gelassen und später erneuert werden. Sie fügte bei, denkbar wäre auch eine andere Kiesaufbereitungsanlage, und hielt abschliessend fest, der Erwerb sei für die Sand AG lebenswichtig, weil es sich bei der genannten Parzelle wohl um eine der letzten handle, die im Weichbild der Stadt Zürich noch für Industriezwecke der vorliegenden Art benützlich sei. - Die Beschwerdeführerin hat dementsprechend in der Zwischenzeit mit der Ausführung der Baute nicht begonnen. e) Unter diesen Umständen ist die Verwendung des Grundstücks zum Betrieb einer Betriebsstätte unsicher. Es besteht die Gefahr, dass sich die Beschwerdeführerin von der unmittelbaren Errichtung einer Anlage im genannten Sinn entfernt und das Grundstück zu einer blossen Kapitalanlage wird. Die kantonalen Behörden durften deshalb die Bewilligung nicht erteilen, ohne die Gewissheit zu haben, dass die Parzelle in Adliswil tatsächlich zur Errichtung der Anlage verwendet wird. Man kann sich sogar fragen, ob es der Sand AG nicht überhaupt oder zumindest zur Zeit an einem berechtigten Interesse im Sinne von Art. 6 Abs. 2 lit. b BewB gebricht (vgl. MUFF a.a.O. S. 14).

## **E. 5**

a) Nach Art. 8 Abs. 1 BewB kann die Bewilligung für den Erwerb eines Grundstücks Bedingungen oder Auflagen unterworfen werden, um die Verwendung des Grundstücks zu dem vom Erwerber angegebenen Zweck sicherzustellen. Die BewV nennt die Auflagen, die einem Erwerber für die Errichtung einer Betriebsstätte mindestens auferlegt werden können (Art. 17 Abs. 2 lit. b); Art. 17 Abs. 3 BewV behält weitergehende Bedingungen und Auflagen vor. Falls der Erwerber eine Auflage nicht einhält, bleibt der Widerruf der Bewilligung vorbehalten ( Art. 8 Abs. 3 BewB ). b) Der BewB stellt es demnach ins Ermessen der Bewilligungsbehörde, ob eine Bewilligung mit einer Bedingung oder Auflage zu verknüpfen sei und mit welchem Inhalt diese auszustatten seien (vgl. auch den Entscheid der früheren eidg. Rekurskommission vom 11. November 1964, in ZBGR 47/1966 S. 95 E. 2). Die Behörde hat indessen das Ermessen pflichtgemäss im Rahmen des BewB und der BewV auszuüben, insbesondere im Hinblick auf den von der Bewilligungspflicht verfolgten Zweck. BGE 106 Ib 287 S. 293 c) Wenn wie hier die Bewilligung den Erwerb von Bauland betrifft, rechtfertigt es sich, den Erwerber zu verpflichten, innerhalb einer vernünftigen Zeit zu bauen und die Baute planmässig auch zu beenden. Es war deshalb an sich gerechtfertigt, die Sand AG zu verpflichten, mit der planmässigen Ausführung der bewilligten Baute vor Ablauf der Baubewilligung zu beginnen. d) Es fragt sich jedoch, ob diese Verpflichtung mit einer Bedingung oder mit einer Auflage zu sichern ist. Wird die Bewilligung unter der

entsprechenden Bedingung erteilt, so kann die Beschwerdeführerin nicht als Eigentümerin ins Grundbuch eingetragen werden, solange sie nicht die Bedingung erfüllt und mit dem Bau begonnen hat (Art. 12 Abs. 1 Grundbuchverordnung). Sie muss demnach die Bauplanung und den Baubeginn auf Grund des obligatorischen Rechtstitels vornehmen, noch bevor sie Grundeigentümerin ist. Wird dagegen die Verpflichtung bloss mit einer entsprechenden Auflage gesichert, so ist der Eigentumseintrag sofort möglich; es bleibt aber der Widerruf der Bewilligung vorbehalten, falls die Auflage nicht eingehalten wird. Da man sich, wie ausgeführt, sogar fragen kann, ob zur Zeit der Erwerbsgrund für eine Bewilligung überhaupt gegeben sei, war es jedenfalls gerechtfertigt, die Bewilligung unter der Bedingung zu erteilen, dass mit der Ausführung der bewilligten Baute vor Ablauf der Baubewilligung begonnen werde. Ob es allenfalls auch genügt hätte, die Bewilligung mit der entsprechenden Auflage zu sichern, kann hier dahingestellt bleiben, da jedenfalls die kantonale Behörde mit der Anordnung der Bedingung den ihr in dieser Beziehung zustehenden Spielraum des Ermessens nicht überschritten oder missbraucht hat (vgl. auch MUFF a.a.O. S. 15; Entscheid der früheren eidg. Rekurskommission vom 11. November 1964, in ZBGR 47/1966 E. 2, S. 95). Die Beschwerde erweist sich deshalb als unbegründet und ist abzuweisen.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.