

# BGE BGE 106 Ib 83 vom 1. Januar 1980

Bundesgericht (BGE), 1980-01-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_BGE\\_106\\_Ib\\_83](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_106_Ib_83)

FR: BGE BGE 106 Ib 83 du 1 janvier 1980

IT: BGE BGE 106 Ib 83 del 1 gennaio 1980

## Regeste

Regeste Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland. 1. Art. 2 lit. c BewB: Jeder (auch unbedeutende) Erwerb von Anteilen an Vermögen juristischer Personen untersteht der Bewilligungspflicht, sofern das Vermögen ganz oder überwiegend aus Grundstücken besteht (E. 1). 2. Die Bewilligung ist in diesem Fall zu erteilen, wenn einer der in Art. 6 Abs. 2 BewB vorgesehenen Bewilligungsgründe sinngemäss erfüllt ist (E. 2).

Regeste Acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger. 1. Art. 2 lit. c AFAIE: Est soumise à l'exigence d'une autorisation toute acquisition (même insignifiante) de parts du patrimoine de personnes morales, si ce patrimoine consiste entièrement ou principalement en immeubles (consid. 1). 2. L'autorisation doit dans ce cas être accordée si l'un des motifs prévus à l'art. 6 al. 2 AFAIE se trouve réalisé par analogie (consid. 2).

Regesto Acquisto di fondi da parte di persone all'estero. 1. Art. 2 lett. c DAFE: È soggetto ad autorizzazione qualsiasi acquisto (sia pure minimo) di quote del patrimonio di persone giuridiche, se detto patrimonio consiste interamente o principalmente in fondi (consid. 1). 2. L'autorizzazione va accordata in tal caso se è realizzato per analogia uno dei motivi previsti dall'art. 6 cpv. 2 DAFE (consid. 2).

## Erwägungen

### E. 1

Der Erwerb von Grundstücken in der Schweiz durch Personen mit Wohnsitz oder Sitz im Ausland bedarf der Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde ( Art. 1 BewB ). Dem Erwerb von Grundstücken ist gemäss Art. 2 lit. c BewB unter anderem gleichgestellt der Erwerb von Anteilen an Vermögen juristischer Personen, sofern dieses ganz oder überwiegend aus Grundstücken besteht. Eine Bewilligung ist ungeachtet der Höhe der Auslandsbeteiligung erforderlich. Im vorliegenden Verfahren ist unbestritten, dass der Erwerb von je zwei Aktien der Hinter Zünen AG durch Richard und Monika Gassner gemäss Art. 2 lit. c BewB der Bewilligungspflicht untersteht. Der Bundesrat wollte im Jahre 1972 die Bewilligungspflicht für den Erwerb von Anteilen an Immobiliengesellschaften durch Personen im Ausland lockern und eine Bewilligung nurmehr verlangen, wenn die Auslandsbeteiligung auf über 25% ansteigt (Botschaft des Bundesrates vom 25. Oktober 1972, BBl 1972 II 1241 ff., insbesondere S. 1254). Diese Änderung drängte sich nach Ansicht des Bundesrates insbesondere deshalb auf, weil gemäss Art. 3 lit. c BewB juristische Personen mit Sitz in der Schweiz, welche hier ein Grundstück erwerben wollen, nur dann der Bewilligungspflicht unterstellt sind, wenn Personen im Ausland daran in finanziell beherrschender Weise beteiligt sind, d.h., wenn ihr Anteil einen Drittel übersteigt ( Art. 5 Abs. 1 BewV ). Er wollte damit den ausländischen Erwerber von Anteilen an Immobiliengesellschaften dem ausländischen BGE 106 Ib 83 S. 86 Eigentümer von

Anteilen an bestehenden schweizerisch beherrschten Immobiliengesellschaften gleichstellen. Die Kommission des Nationalrates strich die vorgesehene Lockerung indessen wieder mit der Begründung, dass Schwierigkeiten bei der Anwendung der Bestimmung auftreten und Umgehungen nicht ausgeschlossen werden könnten (StenBull. NR 1972/2 S. 2220). Die Fassung der Kommission fand sowohl im Nationalrat als auch im Ständerat eine Mehrheit. Demnach gilt heute nach wie vor die Regelung, dass der Erwerb eines Grundstücks durch eine Immobiliengesellschaft mit geringem ausländischem Kapitalanteil nicht bewilligungspflichtig ist, der Erwerb eines geringen Kapitalanteils an einer schweizerischen Immobiliengesellschaft, welche bereits Grundstücke erworben hat, dagegen der Bewilligungspflicht untersteht. An diese gesetzgeberische Lösung ist das Bundesgericht gebunden.

## **E. 2**

Die Bewilligungs- und Verweigerungsgründe sind in Art. 6 und 7 BewB geordnet. Gemäss Art. 6 Abs. 1 BewB ist die Bewilligung zu erteilen, wenn der Erwerber ein berechtigtes Interesse am Erwerb nachweist; andernfalls ist sie zu verweigern. Art. 6 Abs. 2 BewB zählt die Voraussetzungen auf, welche die Annahme eines berechtigten Interesses rechtfertigen. Das Bundesgericht hat wiederholt erkannt, dass die Aufzählung der Bewilligungsgründe in Art. 6 Abs. 2 BewB für die Umschreibung des berechtigten Interesses abschliessend ist (seither wiederholt bestätigtes Urteil i.S. Wozchod Handelsbank vom 27. Oktober 1972, ZBGR 53 S. 119). Diese Rechtsprechung ist nicht unwidersprochen geblieben (Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, ZBGR 60 S. 79 ff.). Die Beschwerdegegner im vorliegenden Verfahren weisen mit Recht darauf hin, dass Art. 6 Abs. 2 BewB ausschliesslich auf den Erwerb von Grundstücken zugeschnitten ist und die andersartigen Verhältnisse nicht berücksichtigt, die sich beim Erwerb von Anteilsrechten am Vermögen juristischer Personen ergeben. Wenn aber in Art. 2 lit. c BewB der Anteilserwerb am Vermögen juristischer Personen dem Erwerb von Grundstücken gleichgestellt und damit der Bewilligungspflicht unterworfen wird, muss auch die Erteilung der Bewilligung möglich sein. Dies kann nur durch eine analoge Anwendung der Bewilligungsvoraussetzungen in Art. 6 Abs. 2 BewB geschehen. Demnach ist auch beim Erwerb von Anteilen an Immobiliengesellschaften zu prüfen, ob ein berechtigtes Interesse dafür besteht und ein solches ist gemäss BGE 106 Ib 83 S. 87 Art. 6 Abs. 3 BewB im Regelfall zu verneinen, wenn der Erwerb lediglich der Vermögensanlage dient. Das berechtigte Interesse ist dagegen zu bejahen, sofern einer der in Art. 6 Abs. 2 BewB vorgesehenen Bewilligungsgründe sinngemäss erfüllt ist, wobei zu beachten ist, dass der Erwerber von Anteilsrechten am letztlich dahinterstehenden Grundstück der Gesellschaft weder Eigentum noch in der Regel selbständigen und unmittelbaren Besitz erhält, vorliegend kommt vor allem eine analoge Anwendung von Art. 6 Abs. 2 lit. a Ziff. 1 BewB in Betracht. Gemäss dieser Bestimmung ist ein berechtigtes Interesse anzunehmen, wenn das zu erwerbende Grundstück in erster Linie dem Aufenthalt des Erwerbers oder seiner Familie dient, der Erwerber es auf seinen persönlichen Namen erwirbt und er, sein Ehegatte oder seine minderjährigen Kinder kein anderes diesem Zwecke dienendes Grundstück in der Schweiz erworben haben und ausserdem eine aussergewöhnlich enge geschäftliche oder andere schutzwürdige Beziehung des Erwerbers zu dem Ort des zu erwerbenden Grundstücks besteht. Richard und Monika Gassner nehmen an der Tätigkeit, deren Ermöglichung die Hinter Zünen AG durch den Erwerb des Grundstücks Hinter Zünen 6 bezweckt, derart intensiv teil, dass die Höhe ihres Anteils am Gesellschaftsvermögen und durch diesen hindurch am Grundstück gerechtfertigt ist. Sie gehören zum relativ kleinen

Kreis von Dora Kalff, der sich aktiv den wissenschaftlichen Interessen widmet, für welche Kurse und Seminare in dem Haus Hinter Züen durchgeführt werden. Wenn sich Richard und Monika Gassner wöchentlich praktisch ein bis zwei Tage in dem Haus aufhalten, muss darin eine schutzwürdige Beziehung im Sinne von Art. 6 Abs. 2 lit. a Ziff. 1 BewB erblickt werden. Bei der Notwendigkeit analoger Anwendung kann es angesichts der äusserst kleinen Beteiligung und des geringen Einflusses auf die Gesellschaft keine Rolle spielen, dass die Liegenschaft nicht in erster Linie ihrem Aufenthalt dient; ebensowenig ist von entscheidender Bedeutung, dass sie dieselbe nicht auf ihren persönlichen Namen erwerben, denn sie erhalten lediglich einen Anteil an der Immobiliengesellschaft, die ihrerseits Eigentümerin der Liegenschaft ist. Bei dieser Sachlage ist das berechnigte Interesse im Sinne von Art. 6 Abs. 2 im vorliegenden Fall zu bejahen, so dass die Beschwerde abgewiesen werden muss.

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