

BGE BGE 114 Ib 11 vom 1. Januar 1988

Bundesgericht (BGE), 1988-01-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_114_Ib_11

FR: BGE BGE 114 Ib 11 du 1 janvier 1988

IT: BGE BGE 114 Ib 11 del 1 gennaio 1988

Regeste

Regeste Grundstückerwerb durch Personen im Ausland. Verweigerung der Erwerbsbewilligung wegen Gesetzesumgehung (Art. 12 lit. c BewG). 1. Gestützt auf Art. 12 lit. c BewG kann eine Bewilligung auch dann verweigert werden, wenn sich die Umgehungshandlungen während der Geltung des alten Rechts zugetragen haben (E. 2c). 2. Nicht jeder irgendwie geartete Verstoss gegen die Gesetzgebung auf dem Gebiet des Grundstückerwerbs durch Personen im Ausland gilt als Umgehung. Den Tatbestand von Art. 12 lit. c BewG erfüllt nur solches Verhalten, das darauf abzielt, Rechte an schweizerischen Grundstücken zu erwerben, obwohl dafür die gesetzlichen Voraussetzungen fehlen (E. 3a). 3. Subjektive Elemente der Gesetzesumgehung (E. 4).

Regeste Acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger. Refus de l'autorisation d'acquérir en cas de fraude à la loi (art. 12 let. c LFAIE). 1. En vertu de l'art. 12 let. c LFAIE, une autorisation peut également être refusée lorsque les manoeuvres destinées à tourner la loi ont eu lieu sous l'ancien droit (consid. 2c). 2. Toute violation de la législation relative à l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger ne constitue pas une fraude à la loi. Seul satisfait aux conditions de l'art. 12 let. c LFAIE le comportement qui vise à acquérir des immeubles en Suisse, alors que les conditions légales ne sont pas réunies (consid. 3a). 3. Éléments subjectifs d'une fraude à la loi (consid. 4).

Regesto Acquisto di fondi da parte di persone all'estero. Diniego dell'autorizzazione di acquisto in caso di elusione della legge (art. 12 lett. c LAFE). 1. In virtù dell'art. 12 lett. c LAFE, un'autorizzazione può essere negata anche ove gli atti destinati a eludere la legge abbiano avuto luogo sotto l'imperio del diritto previgente (consid. 2c). 2. Non ogni violazione della legislazione relativa all'acquisto di fondi da parte di persone all'estero costituisce un'elusione della legge. Solo adempie le condizioni di cui all'art. 12 lett. c LAFE il comportamento che tende all'acquisto di fondi in Svizzera quando non ne siano dati i presupposti legali (consid. 3a). 3. Elementi soggettivi dell'elusione della legge (consid. 4).

Erwägungen

E. 2

a) Es ist unbestritten, dass der deutsche Staatsangehörige G. F. die Beschwerdeführerin rechtlich und wirtschaftlich beherrscht. Die Beschwerdeführerin ist demzufolge eine bewilligungspflichtige juristische Person im Sinne von Art. 5 Abs. 1 lit. c BewG ; dem von ihr beabsichtigten Grunderwerb sind daher allenfalls auch solche Einwände entgegenzuhalten, die erhoben werden müssten, wenn G. F. selbst als Gesuchsteller in Erscheinung träte. b) Der Streit betrifft ausschliesslich die Frage, ob die kantonalen Behörden zu Recht annahmen, die tatsächlichen und rechtlichen Voraussetzungen der Anwendbarkeit von Art. 12 lit. c BewG seien gegeben. Diese Bestimmung schreibt

zwingend die Verweigerung einer Bewilligung vor, "wenn der Erwerber versucht hat, dieses Gesetz zu umgehen". c) Für den vorliegenden Fall ist vorab von Bedeutung, ob Art. 12 lit. c BewG bloss die versuchte Umgehungen der Lex Friedrich erfasst oder ob auch entsprechende Verstösse gegen den bis zum 31. Dezember 1984 geltenden Bundesbeschluss darunter fallen. Bereits nach den damals geltenden Bestimmungen waren Umgehungshandlungen verboten und führten zur Nichtigkeit eines Geschäfts (BGE 107 II 445). Im Unterschied zum heutigen Recht enthielt aber der Bundesbeschluss keine ausdrückliche Norm, welche denjenigen vom Erwerb ausschloss, der versucht hatte, Rechte an einem Grundstück auf unlautere Weise zu erwerben. Eine derartige Vorschrift drängte sich auch nicht auf, da solche Personen in der Regel schon deshalb nicht mehr als Erwerber in Frage kamen, weil sie kein berechtigtes Interesse im Sinne BGE 114 Ib 11 S. 15 von Art. 6 BewB nachzuweisen in der Lage waren. Mit dem Erlass der Lex Friedrich wurde die Voraussetzungen der Bewilligungserteilung neu geregelt. Es widerspräche der ratio des gegenüber dem Bewilligungsbeschluss in mehrfacher Hinsicht verschärften Gesetzes (vgl. BBl 1981 III 618 ff.), wenn Personen, deren altrechtliche Bewilligungen widerrufen werden mussten, nun nach neuem Recht auf ein Grundstück greifen könnten, das sie durch Gesetzesumgehung erwerben wollten. Bereits aus diesem Grund drängt sich die Anwendung von Art. 12 lit. c BewG auf Verstösse gegen den Bewilligungsbeschluss geradezu auf. Im übrigen würde das Gebot der rechtsgleichen Behandlung missachtet, wenn nur Gesetzesumgehungen berücksichtigt werden dürften, die sich seit dem 1. Januar 1985, dem Inkrafttreten der Lex Friedrich, zugetragen haben.

E. 3

a) Im Gesetz wird der Begriff der Umgehung nicht weiter erläutert. Es stellt sich die Frage, ob darunter jedes irgendwie geartete widerrechtliche Verhalten subsumiert werden muss. Nach einer von der Lehre verwendeten und vom Bundesgericht in BGE 104 II 206 E. b übernommenen Umschreibung besteht eine Gesetzesumgehung darin, dass der Wortlaut einer Verbotsnorm beachtet, ihr Sinn dagegen missachtet wird. In einem konkreten Fall, bei dem es um die Anwendung der Lex Furgler ging, hat das Bundesgericht erkannt, dass als Gesetzesumgehung namentlich jedes Rechtsgeschäft zu gelten hat, "das einer nicht im Besitze einer Bewilligung befindlichen Person im Ausland eine eigentümerähnliche Stellung an einem Grundstück in der Schweiz verschafft" (BGE 107 II 446). In dieser Formulierung kommt zum Ausdruck, dass nur solches Handeln unter den Begriff der Umgehung fällt, das darauf abzielt, Rechte an schweizerischem Boden zu erwerben, obwohl dafür die gesetzlichen Voraussetzungen fehlen. Es besteht keine Veranlassung, von dieser Umschreibung abzurücken. Das bedeutet, dass widerrechtliches Handeln allein den Tatbestand von Art. 12 lit. c BewG nicht verwirklicht. Es muss vielmehr hinzukommen, dass der Ausländer (juristischer oder wirtschaftlicher) Eigentümer einer Liegenschaft wird, obschon dafür nie eine Bewilligung erteilt wurde, oder dass die Bewilligung durch Vorgabe von Gründen erwirkt wird, die zwar einen Erwerb gestatten, aber im konkreten Fall nicht erfüllt sind. b) Den Gebrüdern F. wurde der Erwerb seinerzeit nur erlaubt, weil sie sich entsprechend dem Bewilligungsgrund von Art. 6 Abs. 2 lit. b BewB verpflichtet hatten, das Grundstück ausschliesslich BGE 114 Ib 11 S. 16 für ihre Unternehmung zu verwenden, die Produktion in den bestehenden Gebäulichkeiten unverzüglich aufzunehmen sowie mit dem Bau der geplanten Werk- und Nebenhalle rasch zu beginnen und diese auch planmässig zu vollenden. Es zeigte sich in der Folge schon bald, dass sie nicht gewillt waren, den ihnen auferlegten Pflichten nachzukommen. Weder wurden die angeblich geplanten Bauten in Angriff genommen, noch wurde die angekündigte Produktion von Trockenapparaten je

begonnen. Schon im April 1980 wurden - nachdem das vorhandene Inventar liquidiert worden war - die bestehenden Räume an eine andere Firma vermietet. Das Grundstück diente somit der nach Art. 3 BewB verbotenen Vermögensanlage, d.h. einer Verwendung, für die der Erwerb keinesfalls hätte gestattet werden dürfen. Mit der Angabe eines unzutreffenden Zwecks haben die Gebrüder F. bewirkt, dass ihnen entgegen der Verbotsnorm von Art. 6 Abs. 3 BewB eine Bewilligung erteilt wurde. Dieses Verhalten erfüllt klarerweise den Tatbestand der Umgehung nach Art. 12 lit. c BewG .

E. 4

Die Beschwerdeführerin wendet ein, zur Annahme einer Umgehung durch G. F. fehlten die von Art. 12 lit. c BewG verlangten subjektiven Elemente. G. F. habe auf die Verwendung des fraglichen Grundstücks keinen Einfluss gehabt, weil sein Bruder alle damit zusammenhängenden Geschäfte geführt habe. Diese Behauptung würde der Beschwerdeführerin selbst dann nicht helfen, wenn sie zuträfe. G. F. war als Verfügungsadressat persönlich verpflichtet, für eine bewilligungsgemässe Nutzung zu sorgen. Seine Stellung als Miteigentümer zur Hälfte gab ihm das Recht, die Erfüllung der Auflagen auch gegenüber seinem Bruder durchzusetzen. So wäre es ihm insbesondere möglich gewesen, die Vermietung der Liegenschaft zu verhindern. Derartige Vorkehren von G. F. sind jedoch weder dargetan noch von Amtes wegen zu erkennen. Der Umstand, dass er mit der Bewilligung verbundene Pflichten nicht wahrnahm, kann deshalb nicht zu seiner Entlastung angerufen werden; vielmehr ergibt sich ein Verschulden gerade aus seiner Untätigkeit. Er hat um seine Pflichten gewusst und zumindest in Kauf genommen, dass die Auflagen nicht beachtet wurden. Das von Art. 12 lit. c BewG vorausgesetzte Verschulden ist somit - jedenfalls in der Form des Eventualvorsatzes - gegeben. Falls G. F. selbst kein Verschulden träfe, so hätte er jedenfalls für die Handlungen seines Bruders einzustehen. Wirtschaftlich betrachtet diente sowohl der seinerzeitige als auch der nun geplante Grundstückerwerb der deutschen F. GmbH & Co. Diese Gesellschaft BGE 114 Ib 11 S. 17 gehörte den Brüdern gemeinsam; sie steht heute gemäss den Angaben in der Beschwerdeschrift im Alleineigentum von G. F. Weil somit dieselbe (juristische) Person hinter dem neuen Gesuch steht, deren Geschäftsführer für Umgehungshandlungen verantwortlich war, muss sie und damit ihr heutiger Eigentümer, G. F., das frühere fraudulöse Handeln ihres Organs gegen sich gelten lassen.

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