

BGer 2A.433/2001 vom 18. Dezember 2001

Bundesgericht, 2001-12-18, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_2A.433_2001

FR: TF 2A.433/2001 du 18 décembre 2001

IT: TF 2A.433/2001 del 18 dicembre 2001

Erwägungen

E. 2

a) Die Beschwerdeführerinnen sind italienische Staatsangehörige mit Wohnsitz in Italien und somit Personen im Ausland im Sinne des Bewilligungsgesetzes (Art. 5 Abs. 1 lit. a BewG). Zum Grundstückerwerb in der Schweiz bedürfen sie daher grundsätzlich einer Bewilligung (Art. 2 Abs. 1 BewG).

b) Die Ausnahmen von der Bewilligungspflicht sind in Art. 2 Abs. 2 bzw. Art. 7 BewG (Fassungen vom 30. April 1997, in Kraft seit 1. Oktober 1997) abschliessend aufgezählt (Urs Mühlebach/Hanspeter Geissmann, Lex F., Brugg/ Baden 1986, S. 143). Danach bedürfen namentlich gesetzliche Erben im Sinne des schweizerischen Rechts im Erbgang keiner Bewilligung (Art. 7 lit. a BewG). Die Beschwerdeführerinnen könnten somit das schweizerische Grundstück nur bewilligungsfrei im Erbgang erwerben, wenn sie nach Art. 457 ff.

ZGB gesetzliche bzw. potentielle gesetzliche Erben des Erblassers wären (vgl. BGE 108 Ib 425 E. 3e S. 429; Mühlebach/ Geissmann, a.a.O., S. 144; unveröffentlichte Urteile i.S.

E. _____ vom 15. November 1995 und i.S. F. _____ vom 21. Juni 1993). Dies ist nicht der Fall. Soweit die Beschwerdeführerinnen vortragen, ein redlicher und gutgläubiger Erblasser ohne eigene Nachkommen dürfe in der Verfügbarkeit über die Grundstücke in seinem Nachlass nicht schlechter gestellt werden als ein Erblasser mit eigenen Nachkommen, ist ihnen entgegenzuhalten, dass Bundesgesetze für das Bundesgericht und die anderen rechtsanwendenden Behörden verbindlich sind (Art. 191 BV).

c) Gemäss Art. 8 Abs. 2 BewG wird einem Erben, welcher der Bewilligung bedarf und keinen Bewilligungsgrund hat, der Erwerb mit der Auflage bewilligt, das Grundstück innert zweier Jahre wieder zu veräussern. Diese Bestimmung bezweckt nicht, den dauerhaften Erwerb zu bewilligen. Vielmehr soll den Erben, die keinen Bewilligungsgrund geltend machen können, der vorübergehende Eigentumserwerb ermöglicht werden, damit sie das Grundstück ordnungsgemäss veräussern können (Botschaft vom 16. September 1981 zu einem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland und zur Volksinitiative " gegen den Ausverkauf der Heimat ", BBl 1981 III 625; Mühlebach/Geissmann, a.a.O., S. 184). Eine Möglichkeit, von dieser Auflage abzusehen, besteht nicht.

E. 3

Auflage, Zürich 1998, Rz 565, mit Hinweis auf VPB 60 [1996] Nr. 17). Die Beschwerdeführerinnen waren nicht Adressaten der behaupteten Auskunft und haben darüber hinaus selber auch keine eigenen Dispositionen getroffen. Sodann ist schwer einzusehen, inwiefern sich eine mögliche andere Disposition des Erblassers für die

Beschwerdeführerinnen günstiger ausgewirkt hätte. Als direkte Alternative wäre nur der Verkauf der Liegenschaft in Frage gekommen, was zu Lebzeiten des Erblassers eher unwahrscheinlich gewesen sein dürfte und im Übrigen praktisch die gleichen Folgen zeitigen würde wie die jetzt angefochtene Auflage.

Wieweit der Vertrauensschutz es der Bewilligungsbehörde überhaupt erlauben würde, sich über die gesetzlichen Bewilligungsvoraussetzungen hinwegzusetzen, kann dahingestellt bleiben. Ein dauernder Erwerb der Liegenschaft war den Beschwerdeführerinnen so oder anders (unabhängig von der behaupteten Falschahkunft) verwehrt (vgl. E. 2 und E. 4), weshalb das Verwaltungsgericht über das Vorliegen derselben keinen Beweis zu erheben brauchte.

E. 4

a) Neben den von Bundesrechts wegen geltenden allgemeinen Bewilligungsgründen (Art. 8 BewG) können die Kantone nach Art. 9 BewG durch Gesetz unter anderem bestimmen, dass der Erwerb eines als Zweitwohnung dienenden Grundstücks einer natürlichen Person an einem Ort bewilligt wird, zu dem sie ausserordentlich enge, schutzwürdige Beziehungen unterhält, so lange diese andauern (Art. 9 Abs. 1 lit. c BewG).

Der Kanton Solothurn hat von dieser Möglichkeit in § 2 Abs. 2 EG BewG Gebrauch gemacht.

b) Als aussergewöhnliche enge, schutzwürdige Beziehungen, die zum Erwerb einer Zweitwohnung gestützt auf Art. 9 Abs. 1 lit. c BewG berechtigen, gelten nach Art. 6 BewV regelmässige Beziehungen, die der Erwerber zum Ort der Zweitwohnung unterhalten muss, um überwiegende wirtschaftliche, kulturelle oder andere wichtige Interessen zu wahren.

Verwandtschaft oder Schwägerschaft mit Personen in der Schweiz sowie Ferien-, Kur-, Studien- oder andere vorübergehende Aufenthalte vermögen für sich allein keine engen schutzwürdigen Beziehungen im verlangten Sinn zu begründen (vgl. Clémy Vauthier, La jurisprudence sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, en relation avec le nouveau droit, in: RDAF, 1984, Nr. 6, S. 443). Eine persönliche Präsenz von einer gewissen Regelmässigkeit und Intensität muss notwendig sein, um die überwiegenden wichtigen Interessen wahren zu können. Beziehungen rein affektiver Art sind keine "regelmässigen Beziehungen" im Sinne des Gesetzes (Mühlebach/Geissmann, a.a.O., S. 204/205).

c) Nach ihren eigenen Angaben in der Beschwerde an das kantonale Verwaltungsgericht sind die Beschwerdeführerinnen zum Teil in Z. _____ aufgewachsen. Die Grundschule besuchten sie im Wesentlichen in Italien und reisten jeweils in den Sommerferien in die Schweiz. Die gegenseitigen Besuche während den Weihnachts- und Neujahrsferien fanden ebenfalls in Italien statt (kantonale Beschwerde, S. 6).

Es ist weder dargetan noch ersichtlich, wie sich vor diesem Hintergrund aussergewöhnlich enge aktuelle Beziehungen zum Ort der Zweitwohnung im Sinne der strengen Voraussetzungen von Art. 9 Abs. 1 lit. c BewG bzw. Art. 6 BewV hätten entwickeln können; der entsprechende Bewilligungsgrund ist ebenfalls nicht erfüllt.

E. 5

Zusammenfassend ergibt sich, dass sich die Beschwerdeführerinnen einzig auf Art. 8 Abs. 2 BewG berufen können. Der Erwerb der Liegenschaft Z. _____-Gbbl. Nr. 1..

war ihnen daher mit der Auflage zu bewilligen, das Grundstück innert zweier Jahre wieder zu veräussern. Die gegen die verfügte Auflage erhobenen Einwendungen sind unbegründet.

Begründet ist hingegen der Subeventualantrag der Beschwerdeführerinnen, wonach die besagte Zweijahresfrist erst ab Rechtskraft des Bewilligungsentscheides zu laufen beginnen soll. Dies entspricht der bundesgerichtlichen Praxis (Urteil vom 27. August 1997 i.S. S., E. 3, in ZBGR 80 1999 298, unveröffentlichtes Urteil vom 15. November 1995 i.S. B., E. 5a). Insoweit ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde teilweise gutzuheissen.

Bei diesem Verfahrensausgang sind die Gerichtskosten zu vier Fünfteln den in der Hauptsache unterliegenden Beschwerdeführerinnen aufzuerlegen (Art. 156 Abs. 1, Art. 153 und Art. 153a OG). Dem Kanton Solothurn, der vorliegend nicht in Verfolgung von Vermögensinteressen gehandelt hat, sind keine Gerichtskosten aufzuerlegen (Art. 156 Abs. 2 OG). Hingegen hat er den Beschwerdeführerinnen für das bundesgerichtliche Verfahren eine nach Massgabe ihres teilweisen Obsiegens reduzierte Parteientschädigung auszurichten (Art. 159 Abs. 2 OG).

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