

BGer 2C_534/2021 vom 16. Dezember 2021

Bundesgericht, 2021-12-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_2C_534_2021

FR: TF 2C_534/2021 du 16 décembre 2021

IT: TF 2C_534/2021 del 16 dicembre 2021

Erwägungen

E. 1

Nachdem C._____ zwischenzeitlich verstorben ist (vgl. Bst. D hiervor), betrifft die streitgegenständliche Bewilligung nur noch die Stiftung A._____ und B._____. Ein Eintritt allfälliger gesetzlicher Erben von C._____ in das vorliegende Verfahren fällt ausser Betracht, ging das C._____ vermachte Nutzungsrecht doch mit ihrem Tod unter (vgl. Art. 749 Abs. 1 und Art. 776 Abs. 2 ZGB). Festzustellen ist im Weiteren, dass sich das Bundesamt gegen die Bewilligung des dinglichen Nutzungsrechts von B._____ ausdrücklich nicht zur Wehr setzt; dies ist bei der Kostenregelung zu berücksichtigen (vgl. E. 6 hiernach).

E. 2.1

Beim angefochtenen Urteil handelt es sich um einen kantonal letztinstanzlichen Endentscheid in einer Angelegenheit des öffentlichen Rechts (Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2, Art. 90 BGG). Ein Ausschlussgrund nach Art. 83 BGG liegt nicht vor.

E. 2.2

Das Bundesamt für Justiz ist gemäss Art. 21 Abs. 2 i.V.m. Art. 20 Abs. 2 lit. b des Bundesgesetzes vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG; SR 211.412.41) sowie Art. 89 Abs. 2 lit. a BGG zur Beschwerde berechtigt. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist damit einzutreten (Art. 42, Art. 100 Abs. 1 BGG).

E. 3.1

Das Bundesgericht prüft die richtige Anwendung von Bundesrecht frei (Art. 95 lit. a BGG). Es wendet das Recht grundsätzlich von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG), prüft unter Berücksichtigung der allgemeinen Rüge- und Begründungspflicht (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG) allerdings nur die geltend gemachten Rechtsverletzungen, sofern rechtliche Mängel nicht geradezu offensichtlich sind (BGE 142 I 135 E. 1.5).

E. 3.2

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Eine Berichtigung oder Ergänzung der vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellungen ist von Amtes wegen (Art. 105 Abs. 2 BGG) oder auf Rüge hin (Art. 97 Abs. 1 BGG) möglich. Von den tatsächlichen Grundlagen des vorinstanzlichen Urteils weicht das Bundesgericht jedoch nur ab, wenn diese offensichtlich unrichtig sind oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruhen und die Behebung des Mangels für den Verfahrensausgang entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG ; Art. 105 Abs. 2 BGG ; BGE 142 I 135 E. 1.6).

E. 4.1

Personen im Ausland (vgl. zu diesem Begriff Art. 5 BewG) benötigen für den Erwerb von Grundstücken in der Schweiz (vgl. zum Erwerbsbegriff Art. 4 BewG) eine Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Art. 2 Abs. 1 BewG), es sei denn, es liege eine Ausnahme nach Art. 2 Abs. 2 und 3 oder Art. 7 BewG vor.

E. 4.2

Gesetzliche Erben im Sinne des schweizerischen Rechts brauchen für den Erwerb eines Grundstücks im Erbgang keine Bewilligung (Art. 7 Bst. a BewG). Diese Ausnahme gilt nicht nur für Nachkommen, sondern entsprechend Art. 457-460 ZGB auch für Erben und nach konstanter Praxis ebenfalls für Vermächtnisnehmer aus dem elterlichen und grosselterlichen Stamm des Erblassers, wenn sie das Grundstück auf Grund einer letztwilligen Verfügung erwerben, obwohl sie an sich wegen des Vorhandenseins eines vorangehenden Erben von der gesetzlichen Erbfolge ausgeschlossen wären (BGE 108 Ib 425 E. 3e; Urteil 2C_484/2018 vom 19. August 2019 E. 2.1; vgl. auch Botschaft des Bundesrates vom 28. Mai 2003 zu einer Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, BBl 2003 4357 ff., 4366).

E. 4.3

Erben, die von der Ausnahmeklausel von Art. 7 lit. a BewG (vgl. E. 3.2 hiervor) nicht erfasst sind und deshalb für den Erwerb einer Bewilligung bedürfen, wird der Erwerb grundsätzlich nur mit der Auflage bewilligt, das Grundstück innert zweier Jahre wieder zu veräussern (Art. 8 Abs. 2 Satz 1 BewG ; vgl. Urteil 2C_10/2014 vom 4. September 2014 E. 3.1). Auf die Auflage zur Wiederveräusserung binnen zwei Jahren kann nur verzichtet werden, wenn der Erbe enge, schutzwürdige Beziehungen zum Grundstück nachweist (Art. 8 Abs. 2 Satz 2 BewG).

E. 5

Im vorliegenden Fall ist unbestritten, dass ein bewilligungspflichtiger Erwerbstatbestand vorliegt (vgl. dazu E. 5.2 des angefochtenen Urteils). Umstritten und zu klären ist die Rechtsfrage, ob die vorinstanzlich bestätigte Auflage des Grundbuchinspektorats an die Stiftung A._____, das streitbetroffene Grundstück innert zwei Jahren nach dem Versterben von C._____ und B._____ bzw. nach der definitiven Aufgabe der Nutzung durch diese zu veräussern, mit Art. 8 Abs. 2 BewG zu vereinbaren ist.

E. 5.1

Die Vorinstanz erwog zu dieser Frage, der Stiftung A._____ sei es als juristischer Person an sich nicht möglich, eine enge und nahe Beziehung zu einem Grundstück aufzubauen; auch könne sie als eingesetzte Erbin nicht unter einen Ausnahmetatbestand von Art. 7 BewG subsumiert werden. Bei isolierter Betrachtung des Erwerbsgrunds, sei es deshalb zutreffend, ihr die Auflage zu machen, das Grundstück innert zwei Jahren nach Rechtskraft der Bewilligung wieder zu veräussern (vgl. E. 5.3 des angefochtenen Urteils).

Der Sinn und Zweck von Art. 8 Abs. 2 Satz 1 BewG liege jedoch darin, dass der eingesetzte Erbe ohne Bewilligungsgrund seine Erbschaft geordnet veräussern könne; er solle nicht unnötigerweise einen Notverkauf durchführen müssen und dadurch finanziellen Schaden erleiden (vgl. E. 6.2 des angefochtenen Urteils). Vorliegend würde der Stiftung A._____ genau ein solcher finanzieller Schaden entstehen, wenn sie die Wohnung innert zwei Jahren nach Rechtskraft des Bewilligungsentscheids veräussern müsste, könnten doch mit

Nutzungsrechten belastete Grundstücke erfahrungsgemäss nur mit erheblicher Werteinbusse veräussert werden. Soweit die Bewilligung zum Erwerb des streitbetroffenen Grundstücks vorliegend vom Grundbuchinspektorat mit der Suspensivbedingung verknüpft worden sei, die Veräusserung innert zwei Jahren nach dem Versterben der länger lebenden Nutzungsberechtigten bzw. nach der definitiven Aufgabe der Nutzung vorzunehmen, sei daher dem gesetzgeberischen Willen nachgelebt worden (vgl. E. 6.3 des angefochtenen Urteils).

Im Übrigen liege nahe, dass bei der Stiftung A._____ durch das Vermächtnis die in Art. 8 Abs. 2 Satz 2 BewG aufgeführte enge bzw. schutzwürdige Beziehung eben doch hergestellt worden sei, was die Auflage des Grundbuchinspektorats als sachgerecht erscheinen lasse, zumal diese temporäre Wirkung habe und keinerlei Anzeichen eines Missbrauchs erkennbar seien; immerhin hätte sich das von der Erblasserin angestrebte Ergebnis nach schweizerischem Erbrecht auch mit einer Vor- und Nacherbeneinsetzung erreichen lassen, was im vorliegenden Fall bewilligungsfähig gewesen wäre. Indem die Belastung der Wohnung mit dem Nutzungsrecht der Vermächtnisnehmerinnen dem Vorliegen enger, schutzwürdiger Beziehungen zum Grundstück gleichgestellt werde, könnten die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, das Erbe überhaupt erst sinnvoll antreten zu können. Im Übrigen habe sich das Bundesgericht im Urteil 2C_1069/2015 vom 3. November 2016 für eine Auslegung des BewG im Sinne von an sich unproblematischen erbrechtlichen Anordnungen ausgesprochen (vgl. E. 7 des angefochtenen Urteils).

E. 5.2

Die vorinstanzliche Würdigung vermag nicht zu überzeugen:

E. 5.2.1

Festzustellen ist im Ausgangspunkt, dass vorliegend einzig zur Debatte steht, ob und unter welchen Auflagen die Stiftung A._____ das Grundstück xxx in der Gemeinde U._____ erwerben kann. Dass eine Stiftung als juristische Person keine engen, schutzwürdigen Beziehungen zu einem Grundstück knüpfen kann, ist dabei offensichtlich, wird doch dafür eine persönliche Präsenz von einer gewissen Regelmässigkeit und Intensität vorausgesetzt (vgl. Urteil 2A.433/2001 vom 18. Dezember 2001 E. 4b). Art. 8 Abs. 2 Satz 2 BewG ist für die Entscheidung des vorliegenden Falls mithin ohne Belang. Entgegen der Vorinstanz besteht namentlich auch kein Raum dafür, Art. 8 Abs. 2 Satz 2 BewG sinngemäss zur Anwendung zu bringen, indem die anerkanntermassen engen und schutzwürdigen Beziehungen der heute noch lebenden Vermächtnisnehmerin zur streitbetroffenen Liegenschaft auf die Stiftung A._____ projiziert werden, zumal ihr dingliches, im Grundbuch einzutragendes Nutzungsrecht durch einen allfälligen Verkauf der Wohnung nicht tangiert wird (vgl. zum sog. Sukzessionsschutz, der den Schutz beschränkter dinglicher Rechte bei Veräusserung des Eigentums auch gegenüber dem neuen Eigentümer wirken lässt SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, 5. Aufl. 2017, N 1205).

E. 5.2.2

Zu prüfen ist der vorliegende Fall somit unter dem Gesichtspunkt von Art. 8 Abs. 2 Satz 1 BewG . Es fragt sich insbesondere, ob der Bewilligungsbehörde bei der Formulierung der Auflage zur Wiederveräusserung in zeitlicher Hinsicht - wie von der Vorinstanz angenommen - ein Entscheidungsspielraum zusteht, oder ob die in der Bestimmung erwähnte Zweijahresfrist - wie vom Bundesamt für Justiz postuliert - immer und in jedem

Fall mit Rechtskraft des Bewilligungsentscheids zu laufen beginnen muss (vgl. Urteil 2A.433/2001 vom 8. Dezember 2001 E. 5). Der Wortlaut von Art. 8 Abs. 2 Satz 1 BewG deutet - wie auch die Vorinstanz erkannt hat - klar auf die zweite Lösung hin. Ein Entscheidungsspielraum der Bewilligungsbehörde lässt sich entgegen der Vorinstanz auch nicht aus dem Normzweck ableiten. Art. 8 Abs. 2 Satz 1 BewG verfolgt den Zweck, dem eingesetzten Erben den Grundstückerwerb wertmässig zu ermöglichen, ohne ihm jedoch eine zusätzliche Besitzmöglichkeit im Sinn eines Dauerzustands zu verschaffen (vgl. Urteil 2A.433/2001 vom 18. Dezember 2001 E. 2c; vgl. auch den Hinweis bei MICHAEL MOOSER, Droit des successions et LFAIE, in: Steinauer/Mooser/Eigenmann [Hrsg.], Journée de droit successoral, 2016, S. 51 ff., S. 66 Fn. 58). Dieser Gesetzeszweck wird durch die Verpflichtung der Stiftung A._____, das streitbetroffene Grundstück innert zwei Jahren nach Rechtskraft der Bewilligungsverfügung zu veräussern, nicht tangiert: Mit Rechtskraft der hier zur Debatte stehenden Bewilligung (vgl. MOOSER, a.a.O., S. 62) erwirbt die Stiftung A._____ das mit Nutzungsrechten belastete Eigentum an der streitbetroffenen Wohnung. Wohl liesse sich die Wohnung aller Wahrscheinlichkeit nach zu einem höherem Preis verkaufen, wenn sie nicht mit dinglichen Nutzungsrechten belastet wäre. Ein allfälliger Minderertrag ist allerdings nicht auf die vom Gesetzgeber vorgesehene Veräusserungspflicht zurückzuführen, sondern auf die - von der Erblasserin ausdrücklich gewollte - dingliche Belastung des Grundstücks. Die Argumentation der Vorinstanz, wonach der Gesetzgeber mit der zweijährigen Veräusserungsfrist in Fällen wie dem vorliegenden Verluste habe vermeiden wollen und dass die Veräusserungsfrist vorliegend deshalb anders angeknüpft werden müsse, als im Gesetzeswortlaut vorgesehen, verfängt daher nicht. Daran ändert auch nichts, dass die Erblasserin das angestrebte Ergebnis (nach schweizerischem Erbrecht) über eine Vor- und Nacherbeneinsetzung hätte erreichen können, zumal in dieser Konstellation während der Nutzung der Wohnung durch C._____ und B._____ kein Dauerbesitz der Stiftung A._____ resultiert hätte.

E. 5.2.3

Im Übrigen ist nicht nachvollziehbar, inwiefern das von der Vorinstanz angerufene Urteil 2C_1069/2015 vom 3. November 2016 das angefochtene Urteil zu stützen vermöchte. Das vorerwähnte Urteil hat im Wesentlichen die Frage zum Inhalt, ob bei der lebzeitigen Übertragung einer Liegenschaft von Eltern an ihren Sohn unter gleichzeitigem Nutzniessungsvorbehalt zugunsten der Eltern mit Blick auf die Einhaltung bestehender öffentlich-rechtlicher Nutzungsbeschränkungen (Art. 14 Abs. 2 BewG in Verbindung mit Art. 11 Abs. 2 lit. a und lit. f sowie Abs. 3 BewV) eine Bewilligungspflicht besteht. Das Urteil ist insofern für die hier interessierende Auslegung von Art. 8 Abs. 2 BewG nicht von Bedeutung.

E. 5.2.4

Aus vorstehenden Ausführungen ist zu schliessen, dass die von der Vorinstanz bestätigte Auflage sowohl dem klaren Wortlaut als auch dem Zweck von Art. 8 Abs. 2 Satz 1 BewG widerspricht. Systematische oder gesetzgebungshistorische Aspekte, welche die vom Grundbuchinspektorat verfügte Auflage als rechtmässig erscheinen lassen könnten, sind nicht ersichtlich. Die Beschwerde des Bundesamts für Justiz erweist sich daher als begründet und ist antragsgemäss gutzuheissen; in Anwendung von Art. 8 Abs. 2 Satz 1 BewG ist der Stiftung A._____ der Erwerb des Grundstücks xxx in der Gemeinde U._____ nur unter der Auflage zu bewilligen, das Grundstück innert zwei Jahren ab Eintritt der Rechtskraft der Bewilligung wieder zu veräussern.

E. 6

Bei diesem Verfahrensausgang (vgl. E. 4.2.4 hiavor) unterliegen die Beschwerdegegnerinnen 1 und 2. An ihrer Kostenpflicht (Art. 65, Art. 66 Abs. 1 BGG) ändert nichts, dass sie im bundesgerichtlichen Verfahren keine eigenen Anträge gestellt haben (BGE 143 II 425 E. 7; 128 II 90 E. 2b). Da die Bewilligungsfähigkeit des von A. _____ an die Beschwerdegegnerin 2 und C. _____ vermachten Nutzungsrechts vorliegend nicht umstritten war, rechtfertigt es sich jedoch, die Gerichtskosten ausschliesslich der Beschwerdegegnerin 1 aufzuerlegen. Parteientschädigungen sind nicht geschuldet (Art. 68 Abs. 3 BGG).

Zur Neuverlegung der Kosten und Entschädigung des vorinstanzlichen Verfahrens ist die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen (Art. 67, Art. 68 Abs. 5 BGG).

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