

GR_GERICHTE U 2008 71 vom 23. September 2008

GR Gerichte, 2008-09-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_U_2008_71

FR: GR_GERICHTE U 2008 71 du 23 septembre 2008

IT: GR_GERICHTE U 2008 71 del 23 settembre 2008

Regeste

Grundstückserwerb durch Personen im Aulsand | Grundstückserwerb durch Personen im Ausland

Erwägungen

E. 2

Dagegen liess ... beim Verwaltungsgericht am 20. August 2008 frist- und formgerecht Beschwerde erheben, im Wesentlichen mit den Anträgen um Aufhebung der angefochtenen Verfügung sowie um gerichtliche Feststellung der Nichtbewilligungspflicht des Wohnungserwerbs.

E. 3

a) Gemäss Art. 23 Abs. 1 ZGB befindet sich der Wohnsitz einer Person an dem Orte, an welchem sie sich mit der Absicht des dauernden Verbleibens aufhält (Art. 23 Abs. 1 ZGB). Er setzt demnach objektiv den physischen Aufenthalt und subjektiv die Absicht des dauernden Verbleibens voraus; letztere ist nur soweit von Bedeutung, als sie nach aussen erkennbar ist (BGE 127 V 238 E. 1 mit Hinweisen, 125 V 78 E. 2a; Brückner, Das Personenrecht des ZGB, Zürich 2000, Rz. 320; A. Bucher, Natürliche Personen und Persönlichkeitsschutz, 3. Aufl., Basel 1999, Rz. 360; A. Bucher, Berner

Kommentar, Bern 1976, N 8 zu Art. 23 ZGB; Staehelin, a.a.O., N 5 zu Art. 23). Massgebend ist somit der Ort, wo sich der Mittelpunkt der Lebensbeziehungen befindet (BGE 127 V 238 E. 1, 125 V 77 E. 2a, 125 III 102 E. 3, je mit Hinweisen; Brückner, a.a.O., Rz. 318; A. Bucher, a.a.O., Rz. 360 sowie 373 ff.; Staehelin, a.a.O., N 5 zu Art. 23). Der Lebensmittelpunkt befindet sich im Normalfall am Wohnort, d.h. wo man schläft, die Freizeit verbringt und wo sich die persönlichen Effekten befinden, wo man üblicherweise einen Telefonanschluss und eine Postadresse hat (Brückner, a.a.O., Rz. 319 und 322; A. Bucher, a.a.O., Rz. 364 f.; Hausheer/Aebi-Müller, Das Personenrecht des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, Bern 1999, Rz. 09.28; Staehelin, a.a.O., N 6 zu Art. 23). Die nach aussen erkennbare Absicht muss auf einen dauernden - d.h. im Sinne von "bis auf Weiteres" - Aufenthalt ausgerichtet sein (Brückner, a.a.O., Rz. 328; A. Bucher, a.a.O., Rz. 361 sowie 370 ff.; A. Bucher, a.a.O., N 22 zu Art. 23; Hausheer/Aebi-Müller, a.a.O., Rz. 09.29; Staehelin, a.a.O., N 8 zu Art. 23). Staehelin postuliert diesbezüglich eine Mindestdauer von einem Jahr (a.a.O., N 8 zu Art. 23 mit Hinweisen). Allerdings schliesst die Absicht, einen Ort später wieder zu verlassen, einen Wohnsitz nicht aus (BGE 127 V 241 E. 2c, 125 III 102 E. 3; A. Bucher, a.a.O., N 22 f. zu Art. 23 ZGB; Staehelin, a.a.O., N 8 zu Art. 23). Bei verheirateten Personen bestimmt sich der Wohnsitz gesondert für jeden Ehegatten (A. Bucher, a.a.O., Rz. 377; Hausheer/Aebi-Müller, a.a.O., Rz. 09.57; Staehelin, a.a.O., N 10 zu Art. 23); so etwa bei Ehegatten, die sich infolge faktischer Trennung nicht mehr

regelmässig sehen (Brückner, a.a.O., Rz. 363). Bei Wochenaufenthalten mit Familie wird der Arbeitsort zum Wohnsitz, wenn die Familie bloss noch in grossen oder unregelmässigen Abständen besucht wird (Stahelin, a.a.O., N 11 zu Art. 23; vgl. auch A. Bucher, a.a.O., Rz. 376). Bei Ausländern mit Aufenthaltsbewilligung liegt der Wohnsitz in der Schweiz, selbst wenn die Person jedes Jahr nach Hause reist (A. Bucher, a.a.O., N 38 zu Art. 23 ZGB; Stahelin, a.a.O., N 17 zu Art. 23). Nicht massgeblich, sondern nur Indizien für die Beurteilung der Wohnsitzfrage sind die Anmeldung und Hinterlegung der Schriften, die Ausübung der politischen Rechte, die Bezahlung der Steuern, fremdenpolizeiliche Bewilligungen sowie die Gründe, die zur Wahl eines bestimmten Wohnsitzes veranlassen (BGE 129 V 79 E. 5.2, 127 V 241 E. 2c, 125 III 101 E. 3, 125 V 78 E. 2a, je mit Hinweisen; A. Bucher, a.a.O., Rz. 365 und 375; A. Bucher, a.a.O., N 25 ff. und 35 ff. zu Art. 23 ZGB; Hausheer/Aebi-Müller, a.a.O., Rz. 09.28; Stahelin, a.a.O., N 23 f. zu Art. 23). b) Die Frage, wann eine Person mit Wohnsitz im Ausland ihren ausländischen Wohnsitz aufgegeben hat, richtet sich analog nach Art. 20 Abs. 1 lit. a IPRG; dies ist der Fall, wenn sie den Ort des bisherigen Lebensmittelpunktes definitiv verlassen hat, wobei unerheblich ist, ob nach dem ausländischen Recht der ausländische Wohnsitz noch weiter besteht (BGE 96 I 395 E. 4d, 87 II 9 E. 2, 74 III 18; A. Bucher, a.a.O., N 34 ff., insbesondere N 37 zu Art. 24 ZGB; Stahelin, a.a.O., N 8 zu Art. 24). Die Aufgabe des einmal begründeten Wohnsitzes ist im internationalen Verhältnis wesentlich einfacher als im innerstaatlichen (BGE 119 II 169 E. 2b). Sie ist auch dann anzunehmen, wenn die Person zwar weiterhin einen ausländischen Wohnsitz hat, die Beziehungen dazu jedoch stark gelockert erscheinen (Hausheer/Aebi-Müller, a.a.O., Rz. 09.51; in diesem Sinne auch schon A. Bucher, a.a.O., N 37 zu Art. 24 ZGB).

E. 4

a) Die Beschwerdeführerin rügt mit ihren Überlegungen eine Verletzung des rechtlichen Gehörs im Sinne von Art. 29 Abs. 2 BV. So stellt sie sich damit auf den Standpunkt, dass die Vorinstanz in Missachtung von Art. 22 Abs. 1 BewG und Art. 11 VRG den Sachverhalt trotz entsprechender Vorbringen und Akteneinlagen (z.B. ärztliche Atteste, etc.) nicht hinreichend von Amtes wegen abgeklärt habe und sich zudem in der angefochtenen Verfügung auch nicht rechtsgenügend mit den ins Recht gelegten Akteneinlagen (ärztliche Zeugnisse, Kaufvertrag Haus Mailand, Schulplan) auseinandergesetzt habe. Ihr Einwand trifft zu. b) So sind seitens der Vorinstanz keinerlei Erhebungen hinsichtlich der von der Beschwerdeführerin zur Stützung ihrer Begehren vorgebrachten gesundheitlichen Überlegungen gemacht worden. Auch hinsichtlich der konkreten Nutzung stützt sich die Vorinstanz auf das in einer Aktennotiz - und nicht in einem auch nur den minimalsten Anforderungen einer Zeugenbefragung (vgl. Art. 12 VRG) genügenden Protokoll - festgehaltene

Ergebnis eines Telefongesprächs mit der Hauswartin. Ebenso wenig ist der Beschwerdeführerin sodann Gelegenheit geboten worden, sich zum Ergebnis dieses letztlich allein ausschlaggebenden Telefongesprächs zu äussern. Weshalb den Ausführungen der telefonisch befragten Hauswartin mehr Gewicht zukommen soll, als den Darlegungen der Beschwerdeführerin wird nicht dargetan. Auf deren Darstellung der sich aufgrund des Kaufes der Wohnung geänderten, längeren Aufenthalte in der Schweiz, ihrer Wohnsituation (Umbauvorhaben nach Kauf), der gewandelten Intentionen hinsichtlich ihrer Lebenssituation ist vor Erlass der angefochtenen Verfügung ebenso wenig nachgegangen worden, wie der letztlich damit geltend gemachten möglichen Lockerung der Beziehungen

zu ihrem vormaligen ausländischen Wohnsitz. Diese Prüfung und damit einhergehende Abklärungen und Beweiserhebungen sind jedoch für die vorfrageweise Beurteilung des zivilrechtlichen Wohnsitzes i.S. von Art. 23 ff. ZGB von Bedeutung, wobei diese unter Beachtung des rechtlichen Gehörs von der Vorinstanz durchzuführen sind. c) Damit ist bereits gesagt, dass die Verfügung vor Art. 29 Abs. 2 BV nicht standzuhalten vermag, weshalb sie denn auch aufzuheben ist. Die Vorinstanz wird nicht umhin kommen, in Anwendung von Art. 22 Abs. 1 BewG und Art. 11 ff. VRG den Sachverhalt hinsichtlich der Wohn- und Lebenssituation der Beschwerdeführerin und unter Einbezug deren Vorbringen (Art. 15 ff. VRG) in rechtsgenügender Art und Weise zu ermitteln und zu prüfen. Die Beschwerde ist daher gutzuheissen, die angefochtene Verfügung aufzuheben und die Angelegenheit zu weiteren Abklärungen im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen.

E. 5

Bei diesem Ausgang gehen die Verfahrenskosten zulasten des Beschwerdegegners, welcher der obsiegenden Beschwerdeführerin alle durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen hat (Art. 78 Abs. 1 VRG). Die mit der eingereichten Honorarnote geltend gemachte Parteientschädigung von Fr. 4'652.30 ist unter Anwendung des in Graubünden zur Anwendung gelangenden max. Stundensatzes (Fr. 240.-) sowie unter Abzug der geltend gemachten Kosten für das vorinstanzliche

Verfahren (2 Std. Aufwand im Einspracheverfahren, Verfahrenskosten GBI: Fr. 500.--) zu reduzieren. Als notwendige Kosten akzeptiert werden die geltend gemachten Spesen, der Aufwand im vorliegenden Beschwerdeverfahren (12.10 Std. zu Fr. 240.--) zzgl. MWST. Die Parteientschädigung beläuft sich entsprechend auf Fr. 3'178.50 (inkl. MWST).

Demnach erkennt das Gericht: 1. Die Beschwerde wird gutgeheissen, die angefochtene Verfügung aufgehoben und die Angelegenheit zu weiteren Abklärungen im Sinne der Erwägungen an den Beschwerdegegner zurückgewiesen. 2. Die Gerichtskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 1'500.-- und den Kanzleiauslagen von Fr. 176.-- zusammen Fr. 1'676.-- gehen zulasten des Kantons Graubünden (GIHA) und sind innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheides an die Finanzverwaltung des Kantons Graubünden, Chur, zu bezahlen. 3. Der Kanton Graubünden (GIHA) hat ... eine Parteientschädigung von Fr. 3'178.50 (inkl. MWST) zu bezahlen.

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