

GR_GERICHTE U 2014 56 vom 29. September 2015

GR Gerichte, 2015-09-29, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_U_2014_56

FR: GR_GERICHTE U 2014 56 du 29 septembre 2015

IT: GR_GERICHTE U 2014 56 del 29 settembre 2015

Regeste

Grundstückserwerb durch Personen im Ausland | Beschwerde

Erwägungen

E. 1

Mit Kaufvertrag vom 17. Juni 1983 erwarb A._____, deutscher Staatsan- gehöriger, in der Gemeinde X._____ das StWE-Grundstück Nr. S50559 (85/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 1008 ■430m2 Grundstückfläche■, mit Sonderrecht an der 3½ Zimmerwohnung Nr. 3 ■61.6m2 Nettowohn- fläche■, Überbauung E._____, Haus D, samt Autoeinstellhalle). Der Er- werb des StWE-Grundstücks Nr. S50559 als Ferienwohnung wurde A._____ gemäss aBewB bewilligt, u.a. mit den Auflagen, das Grundstück während mindestens drei Wochen pro Jahr zu Ferienzwecken selber zu nutzen und es nicht an Dauermieter zu vermieten. Diese Auflagen wurden im Grundbuch angemerkt.

E. 2

A._____ kam mit seiner Familie überein, die Erbfolge an seinen Sohn C._____ in Bezug auf das StWE-Grundstück Nr. S50559 im Rahmen ei- nes Vorempfangs und auf Rechnung künftiger Erbschaft vorweg zu re- gelten. Dabei sollte sich nach dem Willen der Beteiligten bezüglich der Nut- zungszuständigkeit und –ordnung sowie hinsichtlich der steuerlichen Rechtslage – abgesehen vom Eigentumsübergang auf den Sohn – nichts ändern. Das Rechtsgeschäft sollte einzig eine erbrechtliche Anwartschaft begründen. Gemäss öffentlicher Urkunde vom 8. April 2014 soll das Grundstück schenkungsweise auf C._____, wohnhaft in Deutschland, übertragen werden, wobei dieser Erwerb gemäss BewG grundsätzlich bewilligungsfrei erfolgen kann. In derselben Urkunde ist vorgesehen, die lebenslängliche, unentgeltliche, unübertragbare und unvererbliche Nutz- niessung in Form einer Personaldienstbarkeit zugunsten der Eheleute A._____ und B._____, ebenfalls wohnhaft in Deutschland, einzubehalten bzw. neu zu begründen. Das Rechtsgeschäft wurde mit Schreiben vom 8. April 2014 dem Grundbuchamt X._____ zur Eintragung angemeldet.

E. 3

In der Folge teilte das Grundbuchamt X._____ den am Rechtsgeschäft Beteiligten mit, gemäss Auskunft des Grundbuchinspektors und Han- delsregisters könne die Eigentumsübertragung und Nutzniessungerrich-

- 3 - tung im Grundbuch nicht eingetragen werden, weil die Übertragung des nackten Eigentums an C._____ (infolge der Einräumung der Nutznie- sung zugunsten der Eheleute A._____ und B._____) unvereinbar sei mit der im Grundbuch angemerkten Auflage (Pflicht der Eigennutzung). Dar- aufhin wandten sich die Parteien an das Grundbuchinspektorat und Han- delsregister und ersuchten um eine Begründung für die Eintragungsver- weigerung.

Mit Email vom 28. April 2014 erläuterte das Grundbuchinspektorat und Handelsregister seine Praxis.

E. 4

Am 15. Mai 2014 stellten die Parteien beim Grundbuchamt X._____ ein Gesuch um Wiedererwägung (mit Kopie an das Grundbuchinspektorat und Handelsregister). Mit Verfügung vom 28. Mai 2014 verwies das Grundbuchamt X._____ die Beteiligten an die Bewilligungsbehörde (Grundbuchinspektorat und Handelsregister) zwecks Feststellung der Nichtbewilligungspflicht oder Erteilung der Erwerbsbewilligung, da eine Bewilligungspflicht gemäss BewG für das zur Eintragung angemeldete Rechtsgeschäft nicht auszuschliessen sei. Je nach Entscheid der Bewilligungsbehörde werde dann das Rechtsgeschäft im Grundbuch vollzogen oder abgewiesen.

E. 5

Mit Gesuch vom 12. Juni 2014 gelangten A._____, B._____ und C._____ an das Grundbuchinspektorat und Handelsregister und beantragen, es sei festzustellen, dass es für den grundbuchlichen Vollzug des Schenkungsvertrages zwischen ihnen betreffend des StWE-Grundstücks Nr. S50559 des Grundbuches X._____ keiner Bewilligung bedürfe. Mit Verfügung vom 20. Juni 2014 verweigerte das Grundbuchinspektorat und Handelsregister die beantragte Feststellung der Nichtbewilligungspflicht der Schenkung des StWE-Grundstücks Nr. S50559 von A._____ an seinen Sohn C._____ unter gleichzeitiger Einbehaltung bzw. Einräumung der Nutzniessung zugunsten der Eltern A._____ und B._____. Weiter wurde verfügt, dass die im Grundbuch angemerkten Auflagen ‚Pflicht zur Eigen-

- 4 - nutzung‘ sowie ‚Verbot der Dauervermietung‘ unverändert ihre Gültigkeit behielten und einzuhalten seien.

E. 6

Gegen diese Verfügung erhoben A._____, B._____ und C._____ (nachfolgend Beschwerdeführer) mit Eingabe vom 12. August 2014 Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden und stellten folgende Rechtsbegehren: „1. Die Verfügung Nr. 161/14 des Grundbuchinspektorates und Handelsregisters des Kantons Graubünden vom 20. Juni 2014, durch welche die Eintragung des Schenkungsvertrages zwischen den Parteien vom 8. April 2014 betreffend das StWE-Grundstück Nr. S50559 in das Grundbuch von X._____ verweigert wird, sei aufzuheben, und es sei das Grundbuchamt X._____ anzuweisen, die beantragte Eintragung vorzunehmen. 2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Kantons Graubünden.“ Begründend brachten die Beschwerdeführer im Wesentlichen vor, es gebe keine Rechtsgrundlage für den erfolgten Eingriff in die Vertragsfreiheit und der Eingriff verletze die verfassungsrechtlichen Grundsätze der Verhältnismässigkeit und des Willkürverbotes.

E. 7

Mit Vernehmlassung vom 19. August 2014 beantragte das Grundbuchinspektorat und Handelsregister (nachfolgend Beschwerdegegner) die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Es wurde im Wesentlichen auf die Begründung in der angefochtenen Verfügung verwiesen, welche punktuell vertieft wurde. Den Antrag auf Nichteintreten stellte der Beschwerdegegner in Bezug auf den letzten Halbsatz im 1. Rechtsbegehren der Beschwerdeführer („...und es sei das Grundbuchamt X._____

anzuweisen, die beantragte Eintragung vorzunehmen.“).

E. 8

Die Beschwerdeführer replizierten mit Eingabe vom 28. August 2014. Dabei machten sie Ausführungen zum Antrag auf Nichteintreten des Be-

- 5 - schwerdegegners und vertieften die weiteren Punkte der materiellen Begründung.

E. 9

Mit Schreiben vom 1. September 2014 verzichtete der Beschwerdegegner auf eine Duplik. Auf die weiteren Ausführungen in der angefochtenen Verfügung und den Rechtsschriften wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. a) Anfechtungsobjekt des vorliegenden Verfahrens bildet die Verfügung vom 20. Juni 2014 des Beschwerdegegners, mit welcher die beantragte Feststellung der Nichtbewilligungspflicht der Schenkung des StWE- Grundstücks Nr. S50559, Gemeinde X._____, von A._____, an seinen Sohn C._____, unter gleichzeitiger Einbehaltung bzw. Einräumung der Nutzniessung zugunsten der Eltern A._____ und B._____ verweigert wurde. b) Unter Berücksichtigung der Gerichtsferien gemäss Art. 39 Abs. 1 lit. b des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 31. August 2006 (VRG, BR 370.100) erfolgte die vorliegende Beschwerde vom 12. August 2014 frist- und formgerecht gemäss Art. 38 und Art. 52 VRG. Weiter ist das Verwaltungsgericht Graubünden zuständig, die Beschwerde gegen die Verfügung des Beschwerdegegners zu beurteilen (vgl. Art. 15 des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland ■EGzBewG, BR 217.600■ sowie Art. 49 Abs. 1 lit. b VRG). Als Verfügungsadressaten sind die Beschwerdeführer sodann zur Erhebung der vorliegenden Beschwer-

- 6 - de legitimiert (Art. 50 VRG). Es ist somit grundsätzlich – unter Vorbehalt der nachfolgenden Erwägung 2 – auf die Beschwerde einzutreten. 2. a) Die Zulässigkeit des letzten Halbsatzes des 1. Rechtsbegehrens der Beschwerdeführer ist umstritten: „1. Die Verfügung Nr. 161/14 des Grundbuchinspektorates und Handelsregisters des Kantons Graubünden vom 20. Juni 2014, durch welche die Eintragung des Schenkungsvertrages zwischen den Parteien vom 8. April 2014 betreffend das StWE- Grundstück Nr. S50559 in das Grundbuch von X._____ verweigert wird, sei aufzuheben, und es sei das Grundbuchamt X._____ anzuweisen, die beantragte Eintragung vorzunehmen.“ b) Der Beschwerdegegner macht in diesem Zusammenhang geltend, es läge keine Abweisungsverfügung des Grundbuchamtes vor, weshalb der beantragten Eintragung (Eigentumsübertragung und gleichzeitige Nutzniessungserrichtung) die weitere Prüfung gemäss Art. 87 Abs. 1 der Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 (GBV, SR 211.432.1) vorbehalten bleiben müsse. c) Demgegenüber stellen sich die Beschwerdeführer auf den Standpunkt, der Grundbuchverwalter habe mit seiner Verfügung vom 28. Mai 2014 (Beilage 7 Beschwerdeführer) die Eintragung des Schenkungsvertrages ausschliesslich vom Entscheid der Bewilligungsbehörde abhängig gemacht und wörtlich erklärt: „Je nach Entscheid der Bewilligungsbehörde wird das angemeldete Rechtsgeschäft im Grundbuch vollzogen oder abgewiesen.“. Daraus sei der klare Schluss zu ziehen, dass der Grundbuchverwalter den Vertrag auf seine Eintragungsfähigkeit in allen übrigen Fragen geprüft und als in Ordnung befunden habe. Weiter liege es im Interesse der Gerichtsökonomie, dass die Bewilligungsbehörde, wenn sie im Schenkungsvertrag Mängel entdeckt zu haben glaubte, welche der Eintragungsfähigkeit – abgesehen von der Bewilligungspflicht gemäss

Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Aus-

- 7 - land (BewG, SR 211.412.41) – entgegenstünden, diese releviert hätte. Das habe sie aber nicht getan und es sei nicht erfindlich, was ausser der vorliegend zu prüfenden Rechtsfrage auch sonst noch gegen die Eintragungsfähigkeit des Schenkungsvertrages spreche. d) Vor dem Hintergrund, dass das Grundbuchamt X._____ bislang zu keinem Zeitpunkt eine Abweisungsverfügung erlassen hat, kann – für den Fall der Gutheissung der vorliegenden Beschwerde – nicht direkt die beantragte Eintragung des Schenkungsvertrages in das Grundbuch X._____ angeordnet werden. Art. 87 Abs. 1 GBV, wonach das Grundbuchamt den Antrag abweist, wenn die Voraussetzungen für die Eintragung in das Hauptbuch nicht erfüllt sind, verlangt eine Eintragungsprüfung, welche vorliegend noch nicht abschliessend erfolgt ist. Die Interpretation der Beschwerdeführer bezüglich der Verfügung des Grundbuchamtes X._____ vom 28. Mai 2014 ist zwar nicht abwegig. Den Beschwerdeführern entsteht jedoch kein nennenswerter Nachteil, wenn im Falle einer Gutheissung der vorliegenden Beschwerde eine abschliessende Prüfung der Eintragung des Schenkungsvertrages durch das Grundbuchamt X._____ erst nach Bereinigung der vorliegend strittigen Rechtsfrage erfolgt. Zudem könnten sich durchaus auch intertemporale Fragen stellen, welche zu prüfen wären. Aus dem Gesagten ergibt sich, dass auf den letzten Halbsatz des 1. Rechtsbegehrens der vorliegenden Beschwerde nicht einzutreten ist. 3. a) Gemäss öffentlich beurkundetem Vertrag vom 8. April 2014 (Beilage 3 Beschwerdeführer) soll das StWE-Grundstück Nr. S50559 schenkungsweise auf C._____ (Sohn des Eigentümers A._____) übertragen werden. In derselben Urkunde ist vorgesehen, die lebenslängliche, unentgeltliche, unübertragbare und unvererbliche Nutzniessung in Form einer Personaldienstbarkeit zugunsten der Eltern des Beschenkten A._____ und B._____ einzubehalten bzw. neu zu begründen. Es ist unbestritten, dass sowohl die Schenkung als auch die Einräumung der Nutzniessung

- 8 - grundsätzlich bewilligungsfrei erfolgen können (Art. 4 Abs. 1 lit. a und Art. 7 lit. b BewG). b) Der Streitpunkt liegt bei den Auflagen, die dem Schenker im Rahmen des Grundeigentumserwerbs seinerzeit auferlegt wurden. Der Erwerb des StWE-Grundstück Nr. S50559 zu Ferienzwecken im Jahre 1983 (Beilage 2 Beschwerdeführer) wurde A._____ bewilligt, wobei die Bewilligungserteilung, gestützt auf die damals geltenden Rechtsgrundlagen (Art. 8 Abs. 1 aBewB und Art. 17 Abs. 2 lit. a aVBewB), mit den Auflagen verbunden wurde, das Grundstück während mindestens drei Wochen pro Jahr zu Ferienzwecken selber zu nutzen und es nicht an Dauermieter zu vermieten. Diese Auflagen sind im Grundbuch als Anmerkung mit den Stichworten ‚Pflicht zur Eigennutzung‘ und ‚Verbot zur Dauervermietung‘ eingetragen und haben nach wie vor Gültigkeit: Gemäss Art. 14 BewG wird die Bewilligung unter Bedingungen und Auflagen erteilt, die sicherstellen, dass das Grundstück zu dem vom Erwerber geltend gemachten Zweck verwendet wird (Abs. 1), wobei diese Auflagen im Grundbuch anzumerken sind (Abs. 2). Art. 11 Abs. 2 der Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewV, SR 211.412.411) sieht u.a. vor, dass an die Bewilligung die folgenden im Grundbuch anzumerkenden Auflagen zu knüpfen sind: die Verpflichtung, das Grundstück dauernd zu dem Zwecke zu verwenden, für den der Erwerb bewilligt wird, und für jede Änderung des Verwendungszweckes die Einwilligung der Bewilligungsbehörde einzuholen (lit. a) sowie bei Ferienwohnungen das Verbot, sie ganzjährig zu vermieten (lit. f). Die zwei in casu verfügbaren Auflagen verfolgen einen einzigen Zweck, nämlich die Sicherstellung des ursprünglichen Erwerbszwecks, d.h. die

Nutzung des StWE-Grundstück Nr. S50559 zu Ferienzwecken. Damit die Wohnung auch tatsächlich während drei Wochen zu Ferienzwecken genutzt werden kann, darf die Liegenschaft nicht gleichzeitig dauernd vermietet werden.

- 9 - c) Der Beschwerdegegner führt in diesem Zusammenhang in der angefochtenen Verfügung aus, die Rechte und Pflichten der Nutzniesser dürften auch bei der bewilligungsfreien Errichtung nicht mit jenen des Eigentümers und des ursprünglich bewilligten Erwerbszwecks kollidieren. Die Einräumung einer umfassenden Nutzniessung verstosse gegen die anlässlich des ursprünglichen Grundstückserwerbs durch A._____ verfügten Auflagen der Nutzung zum persönlichen Ferienzweck während mindestens drei Wochen pro Jahr sowie dem Verbot der dauernden Vermietung. Die im Grundbuch ohne Befristung angemerkten Auflagen blieben mit dem Grundstück solange verknüpft und verbindlich, wie es sich beim Eigentümer um eine Person im Ausland im Sinne des BewG handle, insbesondere auch dann, wenn der Erwerb bewilligungsfrei erfolge oder, wie vorliegend, mehrere per se grundsätzlich bewilligungsfreie Rechtsgeschäfte miteinander oder nacheinander abgewickelt und Auflagen dadurch verletzt würden. Gestützt auf Art. 9 Abs. 2 BewG habe der Kanton Graubünden in Art. 4 Abs. 1 EGzBewG bestimmt, dass einer natürlichen Person der Erwerb eines Grundstückes als Ferienwohnung bewilligt werden könne. Nach Art. 8 BewV gelte als Erwerb einer Wohnung durch eine natürliche Person nur der unmittelbare Erwerb auf deren persönlichen Namen. Da der Eigentümer eines durch Nutzniessung belasteten Grundstückes lediglich das nackte Eigentum innehat, sei dieser nicht (mehr) in der Lage den einzigen Bewilligungsgrund des ursprünglichen Grundstückserwerbs – nämlich jener des persönlichen Ferienzwecks – wahrzunehmen bzw. den Erwerbszweck zu erfüllen. Somit verstosse die Einbehaltung und Einräumung der fraglichen Nutzniessung gegen die auf dem Grundstück angemerkten Auflagen, weshalb die beantragte Feststellung der Nichtbewilligungspflicht zu verweigern sei. d) Die Beschwerdeführer machen demgegenüber in ihrer Beschwerde an das Verwaltungsgericht geltend, die Rechtsauffassung des Beschwerdegegners lasse sich weder aus dem Wortlaut noch aus dem Sinn der zitierten Bestimmungen (Art. 4 Abs. 1 EGzBewG i.V.m. Art. 9 Abs. 2 BewG

- 10 - und Art. 8 BewV) ableiten. Gemäss Art. 4 EGzBewG könne der Erwerb (im Sinne von Art. 4 Abs. 1 BewG) im Rahmen des kantonalen Kontingentes bewilligt werden, wenn das Grundstück einer natürlichen Person als Ferienwohnung diene. Gemäss Art. 8 BewV gelte als Erwerb einer Wohnung durch eine natürliche Person der unmittelbare Erwerb auf deren persönlichen Namen. Als ‚Erwerb eines Grundstückes‘ im Sinne von Art. 4 Abs. 1 BewG gelte der Erwerb des Eigentums, eines Baurechts, eines Wohnrechtes oder der Nutzniessung an einem Grundstück. Dies bestätige der Beschwerdegegner ausdrücklich auch bezogen auf die Nutzniessung. Und er füge zu Recht hinzu, im vorliegenden Fall sei für die Begründung der Nutzniessung zugunsten des (das Eigentum auf den Sohn übertragenden) Vaters und dessen Ehefrau (Mutter des das Eigentum erwerbenden Sohnes) keine Bewilligung erforderlich, weil sie ebenfalls im bewilligungsfreien Bereich des Art. 7 lit. b BewG erfolge. Treffe dies zu, sei die Rechtsauffassung des Beschwerdegegners allein schon aus diesem Grunde unhaltbar. Wenn unter Erwerb im Sinne des einschlägigen Gesetzes auch der Erwerb der Nutzniessung zu verstehen sei und wenn dieser Erwerb – wie im vorliegenden Fall – bewilligungsfrei erfolgen könne, sei der Schenkungsvertrag, der nichts anderes vorsehe als eben diesen bewilligungsfreien Erwerb von Nutzniessung durch Vater und Mutter andererseits, im

Grundbuch einzutragen. Denn dass die Begründung und der bewilligungsfreie Erwerb von Nutzniessung beim einen die Nutzung des Eigentums beim andern einschränke, sei als reine Reflexwirkung nur folgerichtig und liege in der Natur der Sache. Die im Grundbuch ange-merkte Auflage der Eigennutzung und des Verbots der Fremdvermietung werde – entgegen der Auffassung des Beschwerdegegners – durch die Begründung der Nutzniessung in keinsten Weise verletzt. Sie müsse selbstverständlich von den Nutzungsberechtigten eingehalten werden (wie sie bisher über all die Jahre anstandslos eingehalten worden sei). Nirgendwo stehe geschrieben und keinesfalls entspreche es der ratio legis, dass die Nutzung zwangsläufig durch den Eigentümer erfolgen müsse. Dies widerspreche der beschriebenen und vom Beschwerdegegner

- 11 - bestätigten gesetzlichen Regelung, wonach unter dem Erwerb im Sinne des Gesetzes auch die Begründung einer Nutzniessung zu verstehen sei und wonach ein solcher Erwerb in casu bewilligungsfrei erfolgen könne. Ein bewilligungsfreier Erwerb der Nutzniessung durch die Eltern schliesse (weil das Grundstück nun einmal nur eine umfassende Nutzung ermögli- che) die gleichzeitige Nutzung durch den Sohn aus. Die Einhaltung der angemerkten Auflage sei nunmehr Pflicht der Nutzniesser, welche die Nutzungsrechte aus ein und demselben Eigentum innehätten und ausüb- ten. Die eine Nutzungsvorschrift enthaltende Auflage in der Anmerkung könne den Eigentümer, der gar kein Nutzungsrecht habe, nicht belasten. Das eine ergebe sich zwanglos aus dem anderen. Könne der Vater das uneingeschränkte Eigentum im Rahmen eines Vorempfanges auf Rech- nung künftiger Erbschaft bewilligungsfrei auf den Sohn übertragen, so könne er auch nur das nackte Eigentum auf den Sohn übertragen und die Nutzniessung für sich behalten, so dass es nach wie vor bei seiner Nut- zung bleibe (in maiore minus). An den Nutzungsverhältnissen ändere sich nichts, nur die Erbfolge sei vorweggenommen. Inwiefern dadurch das Ziel und der Sinn und Zweck des Bewilligungsgesetzes beeinträchtigt oder gar ausgehebelt würden, sei nicht auszumachen. Die Rechtsauffassung des Beschwerdegegners, wonach die Übertragung der blossen nudas propie- tas auf den Sohn gegen den Wortlaut oder gegen die Intentionen des Bewilligungsgesetzes verstossen solle, sei rein axiomatisch und im übri- gen durch nichts begründet. In ihrer Replik führen die Beschwerdeführer noch einmal aus, die Recht- fertigung des Beschwerdegegners erfolge auf der Grundlage eines Axioms, d.h. einer durch nichts näher nachzuweisenden Regel. Dieses Axiom laute: Das BewG verbiete die Begründung von Nutzniessung und – eo ipso – die Begründung einer nuda proprietas, da der Erwerb einer Feri- enwohnung (nur) auf den persönlichen Namen zugelassen sei. Aus dem Wortlaut der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften (Art. 9 Abs. 2 BewG, Art. 4 Abs. 1 EGzBewG, Art. 8 BewG) gehe nichts dergleichen hervor. Auch bei allerкühnster Interpretation gehe aus keiner dieser Bestimmun-

- 12 - gen hervor, dass es nicht angehe, dass der seinerzeitige Erwerber einer Ferienwohnung diese auf seinen Sohn übertrage unter Einbehaltung der Nutzniessung. Im Gegenteil, aus den einschlägigen Bestimmungen gehe vielmehr hervor, dass dem bewilligungsfreien Erwerb der Nutzniessung einerseits und des (nackten) Eigentums andererseits nichts entgegenste- he. Der bewilligungsfreie Erwerb von Nutzniessung durch Vater und der bewilligungsfreie Erwerb des Eigentums durch den Sohn seien gesetz- konform, weil das Grundstück nach wie vor Vater und Mutter (natürliche Personen) als Ferienwohnung diene. Dass der Erwerb von Nutzniessung als Reflexwirkung nacktes Eigentum entstehen lasse, bedürfe unter Juris- ten keiner Erläuterung. Auch aus dem Sinn und Zweck des BewG könne die vom Beschwerdegegner vertretene Rechtsauffassung

mitnichten her- geleitet werden. Der Ausländer, der die Ferienwohnung vor 30 Jahren mit Bewilligung erworben und bisher unbeanstandet die mit der Bewilligung verbundene Auflage der Eigennutzung eingehalten habe, begründe im Sinne von Art. 4 lit. a BewG die Nutzniessung zu seinen Gunsten und übertrage schenkungsweise und gestützt auf Art. 7 lit. b BewG bewilligungsfrei das Eigentum auf seinen Sohn, womit – vom erbrechtlichen Vorbezug abgesehen – faktisch alles gleich bleibe. Das Problem der Überfremdung gehöre dem faktischen Bereich an, es sei also nicht einzu- sehen, wo das Problem liege. e) Der Argumentation der Beschwerdeführer ist nicht zu folgen. Es geht im vorliegenden Fall nicht um den bewilligungsfreien Eigentumserwerb oder die bewilligungsfreie Einräumung von Nutzungsrechten gemäss Art. 4 Abs. 1 lit. a und Art. 7 lit. b BewG. Vielmehr geht es um die Einhaltung von Auflagen, welche anlässlich des ursprünglichen Eigentumserwerbs durch A._____ verfügt wurden. Die im Grundbuch angemerkten Auflagen sind mit dem Grundstück verknüpft und auch heute noch ungeschmälert einzuhalten. Aufgrund von Art. 8 BewV gehen die Auflagen mit dem Ei- gentumserwerb am StWE-Grundstück Nr. S50559 auf den neuen Ei- gentümer C._____ über. Dieser hat als Eigentümer des Grundstückes die

- 13 - Auflagen wie sein Rechtsvorgänger persönlich einzuhalten, weshalb ent- gegen der Ansicht der Beschwerdeführer die vorgeschriebene Nutzung nicht durch die Nutzniessungsberechtigten erfolgen kann. Durch die gleichzeitige Einräumung der Nutzniessung an die Eltern wird die Einhal- tung der Auflagen durch C._____ gerade verunmöglicht. C._____ hat als Eigentümer des durch Nutzniessung belasteten Grundstücks lediglich das nackte Eigentum inne und kann den Erwerbsszweck, die persönliche Nut- zung der Wohnung zu Ferienzwecken, nicht erfüllen. Die gleichzeitig mit dem Schenkungsvertrag vom 8. April 2014 vorgesehene Einbehaltung und Einräumung der Nutzniessung verstösst somit gegen die auf dem Grundstück angemerkten Auflagen. 4. a) Weiter führen die Beschwerdeführer aus, die Rechtsauffassung des Be- schwerdegegners habe einen massiven Eingriff in die Vertragsfreiheit der Familie mit weitreichenden praktischen Auswirkungen zur Folge. A._____ wünsche sich eine Regelung, die an den bestehenden Befugnissen nichts ändere, sondern allein die Erbfolge in das Stockwerkeigentum für seinen Sohn vorwegnehme und sicherstelle. Im übrigen wolle er (mit seiner Ehe- frau) allein über die Benutzung der Wohnung bestimmen. Diese so ge- wollte und rechtlich machbare sowie sinnvolle Regelung werde nur durch die Begründung von Nutzniessung und nicht durch die Begründung eines Mit-Wohnrechts verwirklicht. Die Begründung von Mit-Wohnrecht habe nämlich zur Folge, dass a) A._____ nicht mehr (mit seiner Ehefrau) allein bestimmen könne, wer, wann und mit wem die StWE-Wohnung in X._____ benützen dürfe, weil er sich mit seinem Sohn abzustimmen ha- be, der sogar eine Mitbenutzungspflicht habe; dass b) A._____ nicht mehr ohne Absprache mit seinem Sohn die Wohnung periodisch an Dritte (Freunde und Bekannte) vermieten könne; dass c) die Parteien sich über bauliche Massnahmen und Unterhalt und deren Kostentragung abzu- stimmen hätten, wo hingegen A._____ bislang allein darüber entschieden habe und dass d) die steuerliche Situation sich ganz unterschiedlich ge- stalte: Bei Nutzniessung ändere nichts. Die Ehegatten hätten im Bund,

- 14 - Kanton und Gemeinde die StWE-Wohnung genau wie bisher im Einkom- men und im Vermögen zu versteuern. Der Sohn als blosser Eigentümer ohne Nutzungsrechte werde steuerlich nicht erfasst. Beim Wohnrecht hingegen trete der Sohn als Mit-Benutzer neu in die Steuerpflicht ein und habe, neben Vater und Mutter, für seinen Anteil vermögenssteuerrechtlich und einkommenssteuerrechtlich für alle drei Hoheiten zu

deklarieren und zu versteuern. Es seien dies erhebliche Unterschiede zwischen der einen Regelung (Nutzniessung) und der anderen (Wohnrecht). Sei A. _____ aus angeblich zwingenden gesetzlichen Gründen (die es freilich nicht gebe) in seiner Vertragsfreiheit so stark eingeschränkt, dass er (und seine Frau) keine Nutzniessung begründen bzw. einbehalten könnten, sondern für sich und ihren Sohn je ein Mit-Benutzungsrecht einräumen müssten, gehe ihre Absicht zunichte, die dahin ziele, zugunsten des Sohnes allein die Erbfolge zu regeln und im Übrigen alles beim alten zu belassen. Es müssten schon gute, erklärbare und klare rechtliche Gründe sein, die eine derartige massive Einschränkung der Vertragsfreiheit rechtfertigten. Diese gebe es jedoch nicht. b) Der Beschwerdegegner bringt in seiner Vernehmlassung vor, die Vertragsfreiheit sei naturgemäss durch verschiedene Gesetze, u.a. eben auch durch das vorliegende, den Rechtsverkehr mit Grundstücken für Ausländer beschränkende Gesetz begrenzt. Beschränkungen könnten sich dabei auch für die Abwicklung von einzelnen oder mehreren, per se bewilligungsfreien Rechtsgeschäften ergeben. So sei es beispielsweise nicht zulässig bzw. rechtsmissbräuchlich, mehrere bewilligungsfreie Geschäfte aufeinander folgen zu lassen (der Beschwerdegegner verweist dazu auf das Merkblatt des Bundesamtes für Justiz zum Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 1. Juli 2009, Ziff. 8, S. 7). Ebenfalls könne ein an sich bewilligungsfreier Erwerb nicht zugelassen werden, wenn, wie im konkreten Fall, dadurch die Einhaltung von Auflagen nicht mehr gewährleistet wäre, die für den jeweiligen ausländischen Grundeigentümer verbindlich seien. Eine Auflageverletzung hätte nämlich

- 15 - letztlich zwingend den Widerruf der ursprünglichen Erwerbsbewilligung zur Folge (vgl. Art. 25 Abs. 1 BewG). Schliesslich sei auch in Kenntnis der Unterschiede zwischen Nutzniessung und Wohnrecht nicht einzusehen, weshalb die Beschwerdeführer anstelle der Nutzniessung nicht ein Mit-Wohnrecht (Ferienwohnrecht) begründeten, allenfalls verbunden mit der gewünschten besonderen Regelung bezüglich Unterhalt und Kosten. Als weitere Variante würde sich im Übrigen auch die Zuweisung des Feriengrundstücks an den Sohn durch Erbvertrag oder in Form eines (Voraus-)Vermächtnisses anbieten. Damit könne das Ziel, den Sohn erst nach dem Ableben der Eltern über die Ferienwohnung bestimmen zu lassen, ebenfalls erreicht werden. c) Den Ausführungen der Beschwerdeführer ist nicht zu folgen. Wie der Beschwerdegegner zutreffend feststellt, besteht eben gerade für gewisse Rechtsgeschäfte keine umfassende Vertragsfreiheit. Durch die gesetzlichen Vorgaben des BewG und die gestützt darauf verfügten und im Grundbuch angemerkten Auflagen wird die Vertragsfreiheit der Beschwerdeführer eingeschränkt. Die gesetzlichen Vorgaben des BewG und die verfügten Auflagen sind, wie in Erwägung 3 ausführlich erläutert, einzuhalten. Da die gleichzeitig mit dem Schenkungsvertrag vom 8. April 2014 vorgesehene Einbehaltung und Einräumung der Nutzniessung gegen die auf dem Grundstück angemerkten Auflagen verstösst, wird die Vertragsfreiheit der Beschwerdeführer in zulässiger Weise eingeschränkt, wenn der Beschwerdegegner feststellt, dass die beantragte Feststellung der Nichtbewilligungspflicht zu verweigern sei. Zudem weist der Beschwerdegegner zu Recht darauf hin, dass den Beschwerdeführern alternative Regelungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen, um ihr Ziel zu erreichen. Es ist die Aufgabe der Beschwerdeführer die Vor- und Nachteile der verschiedenen Alternativen vor dem Hintergrund der gesetzlich bestehenden Beschränkungen abzuwägen und eine Lösung zu finden, welche den im Grundbuch angemerkten Auflagen Rechnung trägt.

- 16 - 5. a) Ferner rügen die Beschwerdeführer, die Rechtsauffassung des Beschwerdegegners verletze das Prinzip der Verhältnismässigkeit des staatlichen Eingriffs. Dieses Prinzip stelle einen im gesamten Verwaltungsrecht zu beachtenden Grundsatz dar, der für die Zulässigkeit eines Eingriffs dreierlei voraussetze (die Beschwerdeführer verweisen dazu auf BGE 131 V 107 E. 3.4.1 und 129 V 267): Die Massnahme habe erstens das geeignete Mittel zur Erreichung des angestrebten Zieles zu sein (Prinzip der Adäquanz). Hier laute die Frage konkret, ob das Verbot, innerhalb des Personenkreises bewilligungsfreien Grundstückserwerbs (mit Rücksicht auf die grundbuchlich angemerkte Auflage einer Pflicht zur Eigennutzung) für den Übertragenden die Nutzniessung einzubehalten und für den Beschenkten das nackte Eigentum zu erwerben, geeignet sei, die Überfremdung des einheimischen Bodens zu verhindern (Art. 1 BewG). Dies sei nicht der Fall, denn die Ausdehnung der Überfremdung werde mit der Bewilligungspflicht verhindert; hier bewege man sich jedoch Kraft Art. 7 BewG im bewilligungsfreien Raum. Zweitens dürfe der Eingriff nicht über das hinausgehen, was zur Errichtung des Zwecks erforderlich sei (Ergebnis der Wahl des geringstmöglichen Eingriffs). Da im vorliegenden Fall der vom Beschwerdegegner verhängte Eingriff – wie gesehen – nicht geeignet sei, dem legislatorischen Ziel der Verhinderung der Bodenüberfremdung zu dienen, sei der Eingriff per se unstatthaft, ob er nun gemildert werden könne oder nicht. Drittens müsse zwischen Ziel und Mitteln ein vernünftiges Verhältnis bestehen (Ausgeglichenheit zwischen der Tiefe des Eingriffs und dessen Auswirkungen). Es könne auf das soeben Gesagte verwiesen werden: Da das BewG die Übertragung des Eigentums auf den Sohn bewilligungsfrei zulasse, könne es auch nichts dagegen einwenden, wenn der bisherige Eigentümer nunmehr kraft Nutzniessung die Nutzungsrechte im Sinne der angemerkten Auflage auch weiterhin – wie bisher seit einunddreissig Jahren – anstandslos ausübe. Das vom Beschwerdegegner ausgesprochene Verbot stehe in einem völlig unvernünftigen Verhältnis zum legislatorischen Ziel, die Bodenüberfremdung zu vermeiden. Kurzum würden durch den Schenkungsvertrag weder

- 17 - die rechtlichen noch die faktischen Verhältnisse in ihren Auswirkungen eine Veränderung erfahren, abgesehen vom bewilligungsfreien Erbvorzug, weshalb der staatliche Eingriff verfassungswidrig sei. b) Der Beschwerdegegner hält dem entgegen, dass es vorliegend nicht um die Verhältnismässigkeit eines staatlichen Eingriffs in das Privateigentum oder in die Vertragsfreiheit im Rahmen des behördlichen Ermessens gehe, sondern um den korrekten, gesetzeskonformen Vollzug eines Bundesgesetzes durch die zuständige kantonale Behörde. Dem ist nichts beizufügen. c) Nach Ansicht des Gerichts geht die Auffassung der Beschwerdeführer fehl. Wie bereits weiter oben (E.3e) festgestellt, machen die getroffenen Dispositionen der Beschwerdeführer die Einhaltung der verfügten Auflagen der Nutzung zum persönlichen Ferienzweck während mindestens drei Wochen pro Jahr sowie dem Verbot der dauernden Vermietung unmöglich. Vor dem Hintergrund einer klaren Rechtsverletzung wird die Verhältnismässigkeitsprüfung obsolet. 6. Zusammenfassend ergibt sich, dass die anlässlich des Erwerbs des StWE-Grundstücks Nr. S50559 zu Ferienzwecken verfügten Auflagen (Nutzung des Grundstücks während mindestens drei Wochen pro Jahr zu Ferienzwecken und keine Vermietung an Dauermieter) den jeweiligen Grundeigentümer persönlich verpflichten. Eine uneingeschränkte Nutzniessung zu Gunsten einer oder mehrerer anderer Personen verunmöglichen die Einhaltung dieser Auflagen. Es ist die Pflicht der zuständigen kantonalen Behörde, die Einhaltung solcher Auflagen sicherzustellen (vgl. Art. 11 Abs. 5 BewV). Dieser Pflicht ist der Beschwerdegegner im vorliegenden Fall nachgekommen, indem die nachgesuchte

Feststellung der Nichtbewilligungspflicht der Schenkung des StWE-Grundstücks Nr. S50559 von A._____ an seinen Sohn C._____ unter gleichzeitiger Einbehaltung bzw. Einräumung der Nutzniessung zugunsten der Eltern

- 18 - A._____ und B._____ mit Verfügung vom 20. Juni 2014 verweigert wurde. Die angefochtene Verfügung erweist sich folglich als rechtens, weshalb die dagegen erhobene Beschwerde abzuweisen ist, soweit darauf eingetreten werden kann. Es liegt an den Beschwerdeführern einen Modus zur Erreichung der angestrebten Regelung der Erbfolge zu suchen, welcher eine Erfüllung der Auflagen zulässt. 7. Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens werden die Gerichtskosten vollumfänglich den unterliegenden drei Beschwerdeführern auferlegt, wobei die Kosten von jedem unter solidarischer Haftung zu je einem Drittel zu tragen sind (Art. 73 VRG). Dem obsiegenden Beschwerdegegner steht gemäss Art. 78 Abs. 2 VRG keine aussergerichtliche Entschädigung zu, da dieser lediglich in seinem amtlichen Wirkungskreis obsiegte. Demnach erkennt das Gericht:

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