

GR_GERICHTE U 2017 81 vom 29. November 2017

GR Gerichte, 2017-11-29, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_U_2017_81

FR: GR_GERICHTE U 2017 81 du 29 novembre 2017

IT: GR_GERICHTE U 2017 81 del 29 novembre 2017

Regeste

Grundstückserwerb durch Personen im Ausland | Beschwerde

Erwägungen

E. 1

Die A._____ AG – mit Sitz in O.1._____ – erwarb von der schweizerischen Staatsangehörigen B._____, wohnhaft in O.2._____ (Italien) das Grundstück Nr. 1883 im Grundbuch der Gemeinde O.1._____ im Halte von 1'132 m² mit dem Wohnhaus C._____ in O.1._____ zum Preis von Fr. 16.5 Mio. Der Kaufpreis wird je zur Hälfte durch Eigenmittel (Aktienanleihen) und durch Fremdmittel finanziert. Der Kauf steht unter dem Vorbehalt der Erteilung der notwendigen Bewilligung für den Käufer und ist grundbuchlich noch nicht vollzogen. Die A._____ AG wurde am 13. Januar 2017 gegründet und am 16. Januar 2017 im Handelsregister des Kantons Graubünden eingetragen. Sie verfügt über ein Aktienkapital von Fr. 100'000.--, eingeteilt in 100 vinkulierte Namenaktien à Fr. 1'000.--. Der Gesellschaftszweck ist wie folgt umschrieben: "L'acquisto, la vendita, la costruzione, la mediazione, l'amministrazione, la gestione e la locazione di beni immobili, nonché la partecipazione ad imprese similari; scopo completo a norma dello statuto." Alleinaktionär der A._____ SA ist D._____, italienischer Staatsangehöriger, Unternehmer, wohnhaft mit Aufenthaltsbewilligung EU/EFTA B in O.1._____, verheiratet mit E._____, italienische Staatsangehörige, wohnhaft im Ausland. Das getrennt lebende Ehepaar hat drei minderjährige Kinder, welche bei der Mutter leben. Der Ehemann lebt seit dem Frühjahr 2016 im Ausland und in O.1._____.

E. 2

Das Grundbuchinspektorat des Kantons Graubünden (GBI GR) hat mit Verfügung vom 3. Juli 2017 bestimmt, dass der Erwerb des Grundstücks Nr. 1883 im Grundbuch der Gemeinde O.1._____ durch die A._____ SA in O.1._____ nicht der Bewilligungspflicht im Sinne des BewG unterliegt. Diesen Entscheid begründet das GBI GR mit den Feststellungen, dass am Aktienkapital der A._____ SA keine bewilligungspflichtigen Personen beteiligt sind, eine indirekte finanzielle Beteiligung an der A._____ SA durch Personen im Ausland ausgeschlossen werden könne und die Fi-

- 3 - nanzierung des Grundstückkaufs ausschliesslich mit Mitteln nicht bewilligungspflichtiger Personen erfolge. Die Bewilligung wurde mit den Auflagen verbunden, wonach die A._____ SA verpflichtet sei, vor jeder Änderung der festgestellten Finanzierungs- und Beteiligungsverhältnisse, die eine Bewilligungspflicht begründen könnte, eine neue Feststellungsverfügung der Bewilligungsbehörde einzuholen; die A._____ SA sei zudem verpflichtet, vor dem Aus- und Umbau des Erwerbsobjekts dessen Finanzierung zur Prüfung vorzulegen und schliesslich werde der Alleinaktionär

verpflichtet, der Bewilligungsbehörde allfällige Änderungen bezüglich seines Wohnsitzes zu melden.

E. 3

Dagegen erhob das Bundesamt für Justiz (nachfolgend Beschwerdeführer genannt) am 1. September 2017 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden. Es beantragte die Aufhebung der angefochtenen Verfügung, die Feststellung, dass für den Erwerb des Grundstücks Nr. 1883 des Grundbuches O.1._____ eine Bewilligungspflicht nach BewG bestehe, sowie die Verweigerung der Bewilligung an die A._____ SA für den Erwerb des genannten Grundstücks. Der Beschwerdeführer begründet seine Eingabe im Wesentlichen damit, dass sich der Wohnsitznachweis von D._____ in O.1._____ als konstruiert erweise und den Akten keine Argumente zu entnehmen seien, die für einen tatsächlichen Wohnsitz von D._____ in O.1._____ sprechen würden. Der Schluss, dass D._____ den Wohnsitz nur verlegen wolle, um die Bewilligungspflicht zu umgehen, sei durch dessen berufliche und familiären Beziehungen sowie durch den fehlenden Eintrag im 'Anagrafe Italiani residenti all'estero (A.I.R.E.)' unausweichlich. Entsprechend seien D._____ wie auch die von ihm beherrschte A._____ SA als Personen im Ausland gemäss BewG zu qualifizieren.

E. 4

Das GBI GR (hiernach Beschwerdegegner) beantragte mit Eingabe vom 26. September 2017 die Abweisung der Beschwerde unter gesetzlicher Kostenfolge. Der Beschwerdeführer würdige die beigebrachten Dokumen-

- 4 - te sehr einseitig und negiere gegenteilige Nachweise, so z.B. die Wohnsitzbestätigung der Stadt O.3._____. Zudem argumentiere dieser hinsichtlich des A.I.R.E.-Eintrags sowie den sich aus dem FZA ergebenden Rechten widersprüchlich. Im Übrigen habe der Beschwerdeführer den Verzicht auf einen A.I.R.E.-Eintrag in der Vergangenheit mehrfach akzeptiert; ein solcher Verzicht sei ausserdem auch nach italienischem Recht nicht ausgeschlossen. Auf das Angebot des Beschwerdegegners den Erwerb zuzulassen und den tatsächlichen Wohnsitz in einem Jahr nochmals zu überprüfen, sei der Beschwerdeführer nicht eingegangen.

E. 5

Gleichen Tags liess die A._____ SA (hiernach Beschwerdegegnerin) kostenfälligerweise die Abweisung der Beschwerde beantragen. Die Bewilligungsbehörde sei unter Beachtung der geltenden einschlägigen Rechtsnormen und der von ihr verlangten und ihr unterbreiteten Dokumente zum Schluss gekommen, dass der strittige Grundstückerwerb nicht bewilligungspflichtig sei. Der Beschwerdeführer setze sich in unzulässiger Art und Weise über das Personenfreizügigkeitsabkommen zwischen der Schweiz und der EU und die einschlägige Gerichtspraxis hinweg.

E. 6

Mit Schreiben vom 17. Oktober 2017 verzichtete der Beschwerdeführer auf eine Replik, womit der Schriftenwechsel abgeschlossen war.

E. 7

Trotz Aufforderung ist von keiner Seite eine Honorarnote eingegangen. Auf die weiteren Vorbringen und Argumente der Parteien wird, soweit erforderlich, im Rahmen der

nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

- 5 - Das Gericht zieht in Erwägung:

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