

GR_GERICHTE U 2023 43 vom 31. Oktober 2023

GR Gerichte, 2023-10-31, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_U_2023_43

FR: GR_GERICHTE U 2023 43 du 31 octobre 2023

IT: GR_GERICHTE U 2023 43 del 31 ottobre 2023

Regeste

Grundstückserwerb durch Personen im Ausland | Beschwerde

Erwägungen

E. 1

Am 4. Februar 2019 erhielt A._____, vom Grundbuchinspektorat und Handelsregister Graubünden (nachfolgend: GIHA) die Bewilligung (Nr. 2019/46) zum Erwerb des STWE-Grundstücks Nr. B._____, zu 500/1000 Miteigentum am Grundstück Nr. C.____ (916m² Grundstückfläche), mit Sonderrecht am Wohnhaus A mit drei Stockwerken (Nettowohnfläche 137,5 m²) und Garage Nr. 1, D.____, E.____, zu einem Kaufpreis von CHF 5'865'102.--. Die Bewilligung wurde unter den Auflagen "Pflicht zur Eigennutzung / Verbot der Dauervermietung / Veräusserungsverbot während fünf Jahren" erteilt, die entsprechend im Grundbuch angemerkt wurden. Für die Finanzierung wandte sich A._____ an die Credit Suisse. Diese gewährte A._____ nach Vorlage eines Kaufvertragsentwurfes, welcher mit einem Kaufpreis in Höhe von CHF 12 Mio. versehen war, eine Hypothek in Höhe von CHF 7,8 Mio. Zur Sicherung ihrer Forderung, liess die Credit Suisse am 21. Februar 2019 ein Register-Schuldbrief in Höhe der Hypothek errichten. Nach einigen Nachverhandlungen – zwischen dem Käufer A._____ und den Verkäufern, den Geschwistern F._____ und FA._____, – wurde sodann am 21. Februar 2019 der Kaufvertrag in Höhe von CHF 6'000'000.-- von Notar und Rechtsanwalt Riet Ganzoni öffentlich beurkundet und die Grundbuchanmeldung und -eintragung vom Grundbuchamt der Region G._____ vorgenommen.

E. 1.1

Als kantonale Bewilligungsbehörde entscheidet das GIHA über die Bewilligungspflicht, die Bewilligung und den Widerruf einer Bewilligung oder Auflage (Art. 15 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland [BewG; SR 211.412.41] i.V.m. Art. 13 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zum BewG [EGzBewG; BR 217.600]). Gegen Entscheide der Bewilligungsbehörde ist das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden zuständige Beschwerdeinstanz (Art. 15 Abs. 1 lit. c und Art. 20 Abs. 1 BewG i.V.m. Art. 15 Abs. 1 EGzBewG).

E. 1.2

Zur Beschwerdeerhebung legitimiert ist, wer durch die angefochtene Verfügung berührt ist bzw. an deren Aufhebung oder Änderung ein schutzwürdiges Interesse aufweist (Art. 50 Abs. 1 VRG). Als Erwerber des Grundstücks ist der Beschwerdeführer aufgrund der spezialgesetzlichen Regelung in Art. 20 Abs. 2 lit. a BewG zur Beschwerde zuzulassen.

E. 1.3

Die Beschwerdefrist beträgt 30 Tag seit Eröffnung der Verfügung an die Parteien (Art. 20 Abs. 3 BewG). Die Verfügung ging beim Beschwerdeführer am 27. April 2023 ein. Mit Aufgabe der Beschwerde am 25. Mai 2023 (Datum Poststempel) erfolgte die Beschwerde fristgerecht.

- 10 - 2. Streitgegenstand bildet die Frage, ob der Beschwerdegegner die dem Beschwerdeführer am 4. Februar 2019 erteilte Erwerbsbewilligung Nr. 2019/46 widerrufen und das Betreibungs- und Konkursamt G._____ anweisen durfte, den Mehrerlös aus der Zwangsverwertung dem Kanton zu überweisen. 3. Die Argumentation des Beschwerdegegners stützt sich im Wesentlichen auf drei Punkte: Erwerb der Liegenschaft zu Spekulationszwecken, Erschleichung der Bewilligung durch die (vermeintlich) erschlichene Finanzierung und Verstoss gegen die im Grundbuch angemerkten Auflagen des Dauervermietungs- und Veräusserungsverbots. Daraus folgernd hat der Beschwerdegegner dem Beschwerdeführer die Erwerbsbewilligung Nr. 2019/46 vom 4. Februar 2019 mit Feststellungsverfügung Nr. 2023/155 vom 26. April 2023 entzogen. Im Nachfolgenden sind daher die Voraussetzungen für den Widerruf eingehend zu prüfen. 4. Gemäss Art. 25 Abs. 1 BewG ist eine Bewilligung von Amtes wegen zu widerrufen, wenn der Erwerber diese durch unrichtige Angaben erschlichen hat oder eine Auflage trotz Mahnung nicht einhält. Im Raum stehen sowohl der Vorwurf des Auflagenverstosses als auch das Erschleichen der Bewilligung. 4.1.1 Ein Erschleichen durch unrichtige Angaben setzt gemäss Wortlaut dreierlei voraus: Zum einen muss der Erwerber unrichtige Angaben machen und zum anderen muss er die Bewilligung aktiv Erschleichen. Dabei muss als dritte Voraussetzung ein Kausalzusammenhang zwischen den unrichtig gemachten Angaben und der Erteilung der Erwerbsbewilligung bestehen. Mit anderen Worten muss der von der Bewilligungsbehörde getroffene Entscheid durch die unrichtigen Angaben zustande gekommen sein. Dabei müssen sich die unrichtigen Angaben auf wesentliche und entscheidende Punkte der Erwerbsbewilligung

- 11 - beziehen und nicht etwa auf Nebenpunkte, Nebensächlichkeiten oder unmassgebliche Gesichtspunkte (MÜHLEBACH/GEISSMANN, Lex F., Kommentar zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, Brugg/Baden 1986, Art. 25 N 6). Die gemachten Angaben müssen unrichtig sein, d.h. eine bloss ungenügende oder keine Auskunft rechtfertigt einen Widerruf der Verfügung nicht. Wurde hingegen mit falschen Angaben operiert, die von den zuständigen Behörden als richtig betrachtet werden durften und wurden, ist ein nachträglicher Widerruf angezeigt (MÜHLEBACH/GEISSMANN, a.a.O., Art. 25 N 6). Erschleichen setzt ein aktives und vorsätzliches Tätigwerden voraus, von der Art, dass der Entscheid der Bewilligungsbehörde anders ausgefallen wäre, wenn mit wahren Tatsachen operiert worden wäre (MÜHLEBACH/GEISSMANN, a.a.O., Art. 25 N 6). 4.1.2 Strafrechtliches Pendant zu Art. 25 Abs. 1 BewG ist Art. 29 BewG, der vorsieht, dass derjenige mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder Geldstrafe bestraft wird, der einer zuständigen Behörde, dem Grundbuchverwalter oder dem Handelsregisterführer über Tatsachen, die für die Bewilligungserteilung von Bedeutung sind, unrichtige oder unvollständige Angaben macht. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass gemäss Wortlaut diese unrichtigen Angaben gegenüber der zuständigen Behörde gemacht werden müssen. Zuständig im Sinne von Art. 29 Abs. 1 BewG sind nämlich nur Behörden, die im Zusammenhang mit dem BewG bzw. der Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewV; SR 211.412.411) tätig werden und im entsprechenden Verfahrensabschnitt zuständig sind

(MÜHLEBACH/GEISSMANN, a.a.O., Art. 29 N 2). Nichts anderes muss im Sinne einer systematischen Auslegung auch für Art. 25 Abs. 1 BewG gelten. Ein Widerruf der Bewilligung darf insofern nur erfolgen, wenn gegenüber der zuständigen Behörde unrichtige Angaben gemacht wurden und so die Bewilligung erschlichen wurde.

- 12 - Nach dem Gesagten ist also zu fragen, ob die Finanzierung des Grundstückkaufs ein für die Erteilung der Erwerbsbewilligung entscheidendes Kriterium darstellt oder nicht.

4.1.3 Der Beschwerdegegner und die Staatsanwaltschaft des Kantons Graubünden werfen dem Beschwerdeführer vor, er habe den Kredit von der Credit Suisse in Höhe von CHF 7,8 Mio. durch Vorlegen eines summenmässig falschen Kaufvertrages erschlichen. Anstatt des tatsächlichen Kaufpreises von CHF 6 Mio. hätte der Beschwerdeführer der Bank einen solchen von CHF 12 Mio. angegeben. Ausgehend von den CHF 12 Mio. habe die Credit Suisse dem Beschwerdeführer den Kredit in Höhe von CHF 7,8 Mio. gewährt. Zur Sicherstellung wurde sodann im Grundbuch – zusammen mit der Eintragung des Grundstücksgeschäfts am

E. 2

Im Rahmen der Corona Pandemie geriet A._____ im Herbst 2021 in wirtschaftliche Schieflage. So beglich er die Gebühren für die Abwicklung des Grundstückkaufs inklusive Eintragung im Grundbuch erst am 1. November 2021. Die Kurtaxenpauschale und die Verkehrsabgabe für die Jahre 2020 bis 2022 sind bis heute unbezahlt.

E. 3

Auf Betreiben der Gläubigerbank Credit Suisse wurde das Grundstück Nr. B._____ am 26. Januar 2023 durch das Betreibungs- und Konkursamt

- 3 - der Region G._____ im Rahmen einer öffentlichen Versteigerung zwangsverwertet. Es wurde ein Versteigerungserlös von CHF 14 Mio. erzielt. Nach Abzug der Verwertungs-, Verwaltungs- und Verteilungskosten sowie der Grundstückgewinnsteuern beläuft sich der zu verteilende Betrag auf CHF 11'579'948.10. Nach Befriedigung der an 1. Pfandstelle stehenden Credit Suisse mit ihrer Forderung in Höhe von CHF 8'101'893.37 verbleiben noch CHF 3'477'054.73 Mehrerlös.

E. 4

Mit Schreiben vom 14. Februar 2023 teilte das GIHA A._____ mit, dass es den Widerruf der Erwerbsbewilligung in Erwägung ziehe und forderte A._____ dazu auf, zur Angelegenheit Stellung zu nehmen. Zur Begründung führt das GIHA an, dass A._____ den weit über dem Kaufpreis liegenden Bankkredit erschlichen und daraus einen unrechtmässigen Gewinn erzielt habe. Überdies sei er seinen Zahlungspflichten gegenüber der Bank nicht nachgekommen und habe so aktiv die Zwangsverwertung des Grundstücks herbeigeführt. Der daraus erzielte, unrechtmässige Gewinn sei zugunsten des Kantons abzuschöpfen.

E. 4.2

Als weiteren Widerrufsgrund sieht Art. 25 Abs. 1 BewG die Nichteinhaltung von Auflagen trotz Mahnung vor. Mit Erteilung der Erwerbsbewilligung wurden im Grundbuch folgende Auflagen angemerkt: "Pflicht zur Eigennutzung / Verbot der Dauervermietung / Veräusserungsverbot während fünf Jahren" (siehe Bf-act. 4 = Bf-act. 2 aus U 23 46 = Bg-act. A12 aus U 23 26). Der Beschwerdegegner wirft dem Beschwerdeführer vor gegen zwei der Auflagen verstossen zu haben, weshalb er die Bewilligung widerrief. 4.2.1.1

Gemäss Art. 12 lit. a BewG wird die Bewilligung in jedem Fall verweigert, wenn das Grundstück einer unzulässigen Kapitalanlage dient. Es handelt sich bei dieser Bestimmung um einen zwingenden Verweigerungsgrund, sodass der Bewilligungsbehörde bei dessen Vorliegen kein Ermessensspielraum zukommt; hingegen liegt die Beurteilung, ob ein zwingender Verweigerungsgrund vorliegt, durchaus im Ermessen der Behörde. 4.2.1.2 Der Beschwerdegegner wirft dem Beschwerdeführer vor, er habe die Liegenschaft zu Spekulationszwecken erworben und durch sein Verhalten bewusst die Zwangsversteigerung herbeigeführt, wodurch er gegen das Veräusserungsverbot verstossen habe.

- 17 - 4.2.1.3 An dieser Stelle sei daran zu erinnern, dass der Beschwerdeführer die Liegenschaft durch die Zwangsverwertung verloren hat. Wie der Name schon sagt, kommt es zu einer Zwangsverwertung, wenn der Schuldner zahlungsunfähig geworden ist und seine Gläubiger nicht aus anderen Geldquellen befriedigt werden können. Eine Zwangsversteigerung ist somit kein Vehikel, das der Schuldner frei wählen oder ablehnen kann. Vielmehr wird eine solche behördlich angeordnet – unabhängig vom Willen des Schuldners. Hinzu kommt, dass Zwangsversteigerungen – vergleichbar mit Lotterien – einen ungewissen Ausgang haben. Fakt ist, dass der Beschwerdeführer keinerlei Kontrolle über das Ergebnis der Zwangsversteigerung hatte. Im Rahmen der Versteigerung konnte ein ansehnlicher Preis von CHF 14 Mio. für das Objekt erzielt werden; genauso gut hätte das Ergebnis aber auch wesentlich schlechter ausfallen können. Einen allfälligen Verlust hätte der Beschwerdeführer zweifelsfrei tragen müssen. Ihm im gegenteiligen Fall am Mehrerlös nicht beteiligen zu wollen, erscheint anlässlich der gemachten Überlegungen stossend. Das Vehikel der Zwangsverwertung dürfte sich wohl kaum zu Spekulationszwecken eignen.

4.2.1.4 Hinzu kommt, dass der Beschwerdeführer mehrfach um Zahlungsaufschub ersucht hat, wenn auch letzten Endes erfolglos. Der Beschwerdeführer hat die Liegenschaft somit nicht freiwillig veräussert, sondern sie wurde ihm zwangsweise entzogen. Überdies lag die Zustimmung zur Zwangsversteigerung seitens des Beschwerdegegners ausdrücklich vor. Wie sich aus den beiliegenden Akten (Bg-act. B1 aus U 23 26 und Bg-act. B2 aus U 23 26) ergibt, hat der Beschwerdegegner die Möglichkeit einer Zwangsverwertung in Vereinbarkeit mit der Auflage des Veräusserungsverbots sogar eingehend abklären lassen. Es findet sich ein entsprechendes Rechtsgutachten in den Akten, welches ausdrücklich festhält, dass die fünfjährige Sperrfrist für die Weiterveräusserung des Kaufobjektes für die Fälle der freiwilligen

- 18 - Veräusserung gilt, nicht aber für diejenigen der zwangsweisen Verwertung (Bg-act. B2 aus U 23 26). Warum der Beschwerdeführer nun aber gegen die Auflage verstossen haben soll, ist nicht nachvollziehbar. Wie das zitierte Rechtsgutachten denn auch richtig feststellt, wurde die Zwangsverwertung nicht von Herrn A._____ angestossen, womit der Veräusserung des Kaufobjektes im Rahmen der Zwangsverwertung kaum dessen "spekulative Absicht" zugrunde liegen kann. Im Übrigen zielt die Veräusserung des Kaufobjektes im Zwangsverwertungsverfahren nicht auf die Maximierung des Kaufpreises ab, wie dies in der Natur von Spekulationsgeschäften liegt, sondern es wird damit lediglich die Befriedigung der Forderungen der betreibenden Gläubiger angestrebt. Der erzielbare Veräusserungspreis im Rahmen einer Zwangsverwertung liegt in der Regel deutlich unter demjenigen, den man im Rahmen eines Freihandverkaufs erzielen könnte. Ein Freihandverkauf ohne Auflagenverstoss wäre für den Beschwerdeführer nämlich nach Ablauf der 5-jährigen Veräusserungssperre, somit ab 21. Februar 2024, problemlos möglich gewesen. Warum der Beschwerdeführer dann eine Zwangsverwertung vorziehen sollte, ist

nicht nachvollziehbar. Auch dies spricht folglich gegen die Annahme einer Spekulationsabsicht. 4.2.1.5 Der Beschwerdegegner räumt sodann in seiner Vernehmlassung vom 16. Juni 2023 ein, dass eine Ahndung des Verstosses gegen die Auflage des Veräusserungsverbot auf Grund der zwischenzeitlichen Zwangsverwertung selbstredend nicht mehr möglich sei. 4.2.1.6 Aus den genannten Gründen lässt sich der Vorwurf des Erwerbs zu Spekulationszwecken nicht erstellen und es liegt auch kein Verstoß gegen das Veräusserungsverbot vor. Der Widerruf der Bewilligung

E. 5

In seiner Stellungnahme vom 17. März 2023 bestreitet A._____ die gegen ihn erhobenen Vorwürfe vehement. Er habe die Liegenschaft an den Wochenenden, während der Ferien und der Corona Pandemie zusammen mit seiner Familie intensiv zu Ferienzwecken genutzt und fühle sich H._____ sehr verbunden. Dass die Liegenschaft veräussert werden musste, sei keineswegs beabsichtigt gewesen, sondern sei einzig auf die durch Corona ausgelöste wirtschaftliche Schieflage ab Herbst 2021 zurückzuführen. Auch dass ein höherer Zwangsverwertungserlös erreicht wurde als der ursprüngliche Kaufpreis, sei ausserhalb seines Machtbereiches gelegen. Betreffend Finanzierung habe er den branchenüblichen Prozess beschritten und nur, weil der Register- Schuldbrief höher sei als der schlussendliche Kaufpreis, lasse das keine

- 4 - Rückschlüsse auf eine allfällige Täuschung der Bank zu. Überdies betreffe die Finanzierung einzig das Verhältnis zwischen Schuldner und Gläubiger.

E. 6

Nach erfolgter Zwangsversteigerung wies das GIHA im Sinne einer vorsorglichen Massnahme das Betreibungs- und Konkursamt der Region G._____ mit Verfügung am 21. März 2023 an, den erzielten Mehrerlös aus der Zwangsversteigerung in Höhe von CHF 3'477'054.73 nicht ohne Zustimmung der Bewilligungsbehörde an A._____ oder Dritte auszusahlen. Der Erlös sei sicherzustellen. Zur Begründung führt es an, dass A._____ aufgrund der vollständigen Fremdfinanzierung des Grundstücks durch die Bank dieses nicht unmittelbar auf seinen persönlichen Namen erworben habe. Vielmehr sei wirtschaftlich gesehen die finanzierende Bank Eigentümerin des Grundstücks geworden. Es handle sich folglich um eine unzulässige Finanzierung und daher um einen unrechtmässig erzielten Vermögensvorteil. Hinzu käme, dass A._____ es unterlassen habe, den Bankkredit zu bedienen sowie allfällige Steuern und Abgaben zu bezahlen. Die so ausgelöste Veräusserung des Grundstücks verstosse gegen die Auflage des fünfjährigen Veräusserungsverbots. Als weiterer Auflagenverstoss käme hinzu, dass A._____ die Ferienwohnung seiner Mutter als Hauptwohnung zur Verfügung gestellt habe und damit gegen die Auflagen Pflicht zur Eigennutzung zu Ferienzwecken und Verbot der Dauervermietung verstossen habe. Die von A._____ vorgebrachten Einwände seien sodann reine Schutzbehauptungen.

E. 7

Gegen die vorsorgliche verfügte Massnahme reichte A._____ am 30. März 2023 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden ein. Er beantragte, die angefochtene Verfügung sei aufzuheben und das Verfahren sei für dringlich zu erklären. Zur Begründung führt er an, dass ihm durch die Blockade seiner Gelder ein nicht leicht wiedergutzumachender Nachteil drohe, da er daran gehindert sei, seinen weiteren Verbindlichkeiten nachzukommen. Im Wesentlichen hält A._____ an seinen bisherigen

Ausführungen fest. Insbesondere betont er, dass die

- 5 - Finanzierung nicht Gegenstand des Bewilligungsverfahrens sei, solange es sich nicht um eine ausländische Finanzierung handle. Betreffend die Nutzung der Wohnung sei es so, dass die Mutter, I. _____ coronabedingt ihren Wohnsitz nach H. _____ verlegen wollte, um mehr Zeit mit ihrer Familie verbringen zu können. Aufgrund der verschärften Aus- und Einreisebestimmungen sei der Mutter das Reisen nicht mehr zumutbar gewesen, weshalb sie nicht mehr regelmässig vor Ort gewesen sei. Überdies habe sie die Liegenschaft nicht ausschliesslich, sondern zusammen mit A. _____ benutzt. Die Nutzung der Wohnung zu Ferienzwecken sei A. _____ jederzeit und ungehindert möglich gewesen. Die Verfügung des GIHA sei unhaltbar, unverhältnismässig und unzulässig. Es fehle an einer hinreichenden Rechtsgrundlage, an der Weisungsbefugnis der Bewilligungsbehörde und an einem öffentlichen Interesse.

E. 8

Das GIHA beantragt in seiner Vernehmlassung vom 21. April 2023 die Abweisung der Beschwerde. Die Finanzierung des Grundstückerwerbs beruhe auf falschen Angaben, weshalb die Bewilligung zu widerrufen sei. Nicht bestritten werde überdies, dass die Wohnung zu Ferienzwecken genutzt werde. Keine Rolle spiele der Einwand, dass die Feriennutzung durch A. _____ trotz Vermietung an die Mutter weiterhin (teilweise) möglich geblieben wäre, zumal auch die bloss teilweise Dauervermietung der Ferienwohnung zweckwidrig und unzulässig sei.

E. 9

Mit Verfügung Nr. 2023/155 vom 26. April 2023 widerrief das GIHA die am 4. Februar 2019 erteilte Bewilligung Nr. 2019/46. Es stellte fest, dass A. _____ mit der entgeltlichen und unbefristeten Vermietung seiner Wohnung an seine Mutter I. _____ am 14. Juni 2020 die Auflage des Verbots der Dauervermietung verletzt habe. Überdies habe er durch die vorzeitige Veräusserung des Grundstücks gegen die weitere Auflage des Veräusserungsverbots während 5 Jahren verstossen. Hinzu trete, dass

- 6 - A. _____ die Bewilligungserteilung durch falsche Angaben gegenüber der Bank zur Sicherstellung der Finanzierung erschlichen habe. Der Erwerb des Grundstückes Nr. B. _____ sei folglich nichtig und der erzielte Mehrerlös aus der Zwangsverwertung falle an den Kanton.

E. 10

Replicando führte A. _____ im Verfahren U 23 26 mit Eingabe vom 4. Mai 2023 aus, dass der vom GIHA getroffene Entscheid Nr. 2023/155 vom 26. April 2023 das Massnahmeverfahren gegenstandslos werden lasse, weshalb dieses unter Kostenfolge zulasten des GIHA abzuschreiben sei.

E. 11

Duplicando beantragte das GIHA am 12. Mai 2023, die Abweisung des Gesuchs um Abschreibung des Verfahrens U 23 26 bzw. dass dieses eventualiter wegen faktischen Rückzugs seitens A. _____ – und nicht seitens des GIHA – abzuschreiben sei. Zur Begründung führt es an, dass die beiden Verfahren U 23 26 und U 23 43 keinen Einfluss aufeinander hätten. Die vorsorgliche Massnahme falle nämlich erst mit Eintritt der Rechtskraft der Verfügung dahin. Die vorsorgliche Massnahme werde mit anderen Worten erst mit Überweisung des Erlöses an den Kanton obsolet, weshalb sie bis zum

rechtskräftigen Abschluss des Verfahrens Bestand haben müsse.

E. 12

Mit Schreiben vom 25. Mai 2023 stellt sich A. _____ erneut auf den Standpunkt, dass das vorsorgliche Massnahmeverfahren durch die Verlagerung des Streitgegenstandes in das Hauptverfahren gegenstandslos geworden sei. Er hält überdies unverändert an seiner Beschwerde fest und beantragt aus diesem Grunde vorsorglich Frist zur Einreichung einer Replik zu setzen bzw. eventualiter die Beschwerdeverfahren zu vereinen.

E. 13

Mit prozessleitender Verfügung vom 2. Juni 2023 sistierte der zuständige Instruktionsrichter das Verfahren U 23 46 bis zum Abschluss und Eintritt der Rechtskraft des Hauptverfahrens (U 23 43).

- 7 -

E. 14

Gegen die Verfügung Nr. 2023/155 vom 26. April 2023 erhob A. _____ (nachfolgend: Beschwerdeführer) Beschwerde am 25. Mai 2023 an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden. Er verlangt die Aufhebung der angefochtenen Verfügung, die Ausrichtung des Erlöses aus der Pfandverwertung und der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen. Die Begründung deckt sich im Wesentlichen mit derjenigen der Beschwerde vom 30. März 2023. Betreffend Finanzierung erörtert der Beschwerdeführer, dass die Bank die Liegenschaft durch zwei unabhängige Wertgutachter habe schätzen lassen, welche beide zum Schluss gekommen seien, eine Finanzierung in der zugesprochenen Höhe zu erlauben. Hinsichtlich des Spekulationsvorwurfes bringt der Beschwerdeführer weiter vor, dass nicht ersichtlich sei, warum er die Liegenschaft vor Ablauf der Frist hätte veräussern sollen, wenn er diese nach Ablauf eines weiteren Jahres völlig frei von Auflagen und ohne Erweckung jeglichen Verdachts hätte veräussern können. Gemäss der betriebsamtlichen Schätzung hätte der Beschwerdeführer anlässlich der Zwangsverwertung sogar mit CHF 800'000 Verlust rechnen müssen. Im Weiteren rügt der Beschwerdeführer, dass das GIHA (nachfolgend: Beschwerdegegner) gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstossen habe, da es von ihm unterlassen wurde, unmittelbar nach Entdeckung der Auflagenverstösse etwas zu unternehmen, sondern es erst rund ein Jahr später im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens tätig wurde.

E. 15

Der Beschwerdegegner hält an seinen bisherigen Aussagen fest und führt in seiner Vernehmlassung vom 16. Juni 2023 weiter aus, dass die Frage der Finanzierung durchaus mit der Bewilligungserteilung in Zusammenhang stehe – nur durch die erschlichene Finanzierung habe der Beschwerdeführer die Erwerbsbewilligung erhalten – weshalb die Finanzierung von der Bewilligungsbehörde überprüft werden dürfe. Mit Schreiben vom 14. Februar 2023 habe der Beschwerdegegner den

- 8 - Beschwerdeführer im Übrigen über seine Absichten, die nachträgliche Bewilligungspflicht abzuklären, orientiert und Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt, womit das rechtliche Gehör gewährt wurde. Ein vorgängiges Handeln sei mangels Kenntnis der Sachlage gar nicht möglich gewesen. Im Weiteren seien dem Beschwerdeführer keine Gestehungskosten entstanden, weshalb er auch keinen Anspruch auf den Verwertungserlös habe. Prozessual beantragt der Beschwerdegegner den Beizug der Akten aus dem Verfahren

U 23 26; dem Antrag wird sodann entsprochen.

E. 16

Replicando entgegnet der Beschwerdeführer am 3. Juli 2023, dass bestritten werde, dass die Liegenschaft vorbehaltlos und unbefristet gegen Entgelt als Hauptwohnung vermietet wurde und selbst wenn, rechtfertige dies den nachträglichen Widerruf der Bewilligung nicht. Auch die Frage der Mittelbeschaffung berühre die Rechtmässigkeit der Bewilligung nicht.

E. 17

Duplicando bringt der Beschwerdegegner am 14. Juli 2023 vor, dass der Beschwerdeführer seine Mitwirkung an der Klärung des Sachverhalts verweigere, indem er die Umstände, die zur Erschleichung des Kredits und damit zur Bewilligung geführt haben, im Dunklen lasse.

E. 18

Darauf erwiderte der Beschwerdeführer mit Schreiben vom 26. Juli 2023, dass es die Pflicht der Bewilligungsbehörde sei, den Sachverhalt festzustellen und Beweise zu erheben. Überdies sei der Beschwerdeführer zu keinem Zeitpunkt aufgefordert worden, konkrete Fragen zu beantworten bzw. konkrete Beweismittel einzureichen.

E. 19

Der Beschwerdegegner hält am 7. August 2023 entgegen, dass er den Beschwerdeführer sehr wohl dazu aufgefordert habe, die Erwerbsfinanzierung insbesondere deren Umstände und die Nutzung der Wohnung offen zu legen. Nur Mithilfe der Akten der Staatsanwaltschaft und des Amtes für Migration sei es dem Beschwerdegegner gelungen, die

- 9 - Erschleichung des Kredits und die unrechtmässige Dauervermietung nachzuweisen. Auf die weiteren Ausführungen in den Rechtsschriften und die übrigen Akten wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen. II. Das Gericht zieht in Erwägung:

E. 21

Februar 2019 und damit auch unter Kenntnis des effektiven Kaufpreises von CHF 6 Mio. – ein Register-Schuldbrief errichtet (siehe beschwerdegegnerische Akten [Bg-act.] A17 aus U 23 26). 4.1.4 Als Erstes ist festzuhalten, dass es sich bei dem der Bank vorgelegten Kaufvertrag um einen blossen Entwurf handelt und nicht etwa um den öffentlich beurkundeten, definitiven Kaufvertrag. Es finden sich weder Datum noch Unterschriften der Vertragsparteien noch die genauen Angaben der Bankverbindung im fraglichen Dokument (Bg-act. B16.3 aus U 23 26). Es ist daher auch nicht erstellt ist, woher der Kaufpreis von CHF 12 Mio. stammt. Dies ist denn auch Gegenstand der strafrechtlichen Untersuchung und kann für die Beurteilung des vorliegenden Verfahrens offengelassen werden. Aus den dem Gericht vorliegenden Akten ergibt sich, dass der Beschwerdeführer zu keinem Zeitpunkt gegenüber dem Beschwerdegegner als zuständige Bewilligungsbehörde falsche Angaben gemacht hat. Die im Recht liegenden Dokumente wie etwa das Gesuch um Erteilung einer Erwerbsbewilligung vom 1. Februar 2019 (Bg-act. A1 und A2 aus U 23 26) sowie die erteilte Erwerbsbewilligung vom 4. Februar 2019 (beschwerdeführerische Akten [Bf-act.] 4 = Bf-act. 2 aus U 23 46 =

- 13 - Bg-act. A12 aus U 23 26) gehen allesamt von einem Kaufpreis von CHF 5'865'102.-- aus. Sogar als zwischen den Vertragsparteien nochmals nachverhandelt wurde und sich der Kaufpreis durch die Übernahme des Mobiliars auf CHF 6'000'000.-- erhöht hat, wurde der Beschwerdegegner darüber informiert, woraufhin dieser das Grundbuchamt in Kenntnis der neuen Sachlage angewiesen hat, den Erwerb des Grundstücks zu vollziehen (Bg-act. A13 aus U 23 26). Der Beschwerdegegner erhielt folglich stets richtige Angaben und wurde somit auch nicht über eine für die Eintragung relevante Bewilligungsvoraussetzung getäuscht. 4.1.5 Die Argumentation des Beschwerdegegners, dass durch den (vermeintlich) erschlichenen Kredit auch die Bewilligung erschlichen sei, bedingt, dass die Finanzierung des Erwerbs eine Bewilligungsvoraussetzung darstellt. Die Finanzierung ist indes gemäss Art. 4 Abs. 1 lit. g BewG in Verbindung mit Art. 1 Abs. 2 lit. b BewV in denjenigen Konstellationen von Bedeutung, in denen am Erwerb noch eine Drittperson aus dem Ausland beteiligt ist und durch seine Art und Weise der Finanzierung eine eigentümerähnliche Stellung an der Immobilie erlangt (RÖTHLISBERGER/KELLER, Ausländische Immobilienfinanzierung unter dem Aspekt der Lex Koller, Expert Focus 8/16, S. 565 ff., S. 568). Diese kann in Form einer direkten oder indirekten Finanzierung oder durch die Gewährung von Darlehen, die den Erwerber in ein besonderes Abhängigkeitsverhältnis zum ausländischen Kreditgeber bringen, auftreten. Aus diesem Grund hat die Bewilligungsbehörde bei Personen im Ausland, die sich an der Finanzierung im Sinne einer Fremdfinanzierung beteiligen, die Finanzierung und damit die Bewilligungspflicht genauer abzuklären (BOMIO, Das Feststellungsverfahren bei der AG gemäss dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, Basel 1990, S. 218, S. 224). Beträgt die ausländische Fremdfinanzierung mehr als 2/3 bzw. 80% des Verkaufswerts des

- 14 - Grundstücks, ist der Grundstückerwerb unzulässig (GRELL, Grundstückfinanzierung und die Lex Koller, TREX 2017, S. 166 ff., S. 167). Nicht erlaubt ist somit jeder treuhänderische Erwerb oder jede Dazwischenschaltung eines juristischen Gebildes (MÜHLEBACH/GEISSMANN, a.a.O., Art. 9 N 15 und N 37). Der Erwerb durch eine natürliche Person hat folglich unmittelbar auf den persönlichen Namen zu erfolgen (Art. 8 lit. a BewV). Ein indirekter Erwerb der Liegenschaft über eine Gesellschaft ist nicht möglich (Merkblatt vom Bundesamt für Justiz zum Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland [Merkblatt BJ], S. 10). 4.1.6 Im vorliegenden Fall erfolgte die Finanzierung einzig durch die Credit Suisse. Es ist keine ausländische Drittperson am Erwerb beteiligt gewesen, weshalb die Finanzierung von der Bewilligungsbehörde – anders als in Fällen von Art. 4 Abs. 1 lit. g BewG – nicht weiter zu überprüfen ist. Wie der Beschwerdeführer zutreffend festhält, handelt es sich in der vorliegenden Konstellation um eine reine interne Angelegenheit zwischen der Credit Suisse als Kreditgeberin und ihm als Kreditnehmer. Ein allfälliger Betrug bei der Kreditvergabe bzw. ein Erschleichen des Kredits ist Gegenstand der strafrechtlichen Untersuchung und stellt keinen Widerrufsgrund für die Erwerbsbewilligung dar. Schliesslich ist es für die Bewilligungsbehörde – mit Ausnahme der vorstehend erwähnten Auslandsfinanzierungskonstellationen – unerheblich, wie die Finanzierung sichergestellt wird. In seiner Verfügung Nr. 2019/46 vom 4. Februar 2019 (Bf-act. 4 = Bf-act. 2 aus U 23 46 = Bg-act. A12 aus U 23 26) spricht der Beschwerdegegner für die Bewilligungserteilung richtigerweise auch nur den Erwerbsgrund (hier: zu Ferienzwecken) an. Von der Finanzierung ist hingegen keine Rede. 4.1.7 Im Übrigen ist eine vollständige Finanzierung durch die Bank nicht unzulässig. Selbst bei Fremdfinanzierungen durch Personen im Ausland ist eine solche erlaubt, solange der

Erwerber dadurch nicht in eine

- 15 - besondere Abhängigkeit gegenüber dem Gläubiger gebracht wird und Letzterer dadurch eine eigentumsähnliche Stellung erwirbt (Art. 4 Abs. 1 lit. g BewG i.V.m. 1 Abs. 2 lit. b BewV). Dabei ist richtig zu stellen, dass selbst wenn eine solche eigentumsähnliche Stellung vorliegt, das Rechtsgeschäft nicht unzulässig, sondern bloss bewilligungspflichtig ist. Bei der Abklärung, ob ein Erwerb als bewilligungspflichtig gilt oder nicht, ist nämlich die wirtschaftliche Realität und nicht die gewählte rechtliche Konstruktion massgebend. Das Bundesgericht stellt dementsprechend auslegungsweise jeweils auf die gesamtheitlich zu würdigende wirtschaftliche Tragweite des jeweiligen Geschäfts im Hinblick auf den Gesetzeszweck des BewG ab (Urteil des Bundesgerichts 2C_1041/2016 vom 28. September 2017 E. 7.3). 4.1.8 Wenn der Beschwerdegegner nun geltend macht, dass durch die vollständige Fremdfinanzierung des Grundstückkaufs der Credit Suisse eine eigentumsähnliche Stellung eingeräumt wird, bedeutet das nicht, dass eine solche Konstellation im Sinne des BewG unzulässig ist, sondern viel mehr, dass der Erwerb der Bewilligungspflicht unterliegt. Vorliegend ist jedoch unbestritten, dass es sich um einen bewilligungspflichtigen Erwerb handelt, weshalb der Beschwerdeführer sodann auch um Erteilung der Bewilligung ersucht hat. Die rechtliche Argumentation des Beschwerdegegners geht in diesem Punkt folglich fehl. 4.1.9 Hinzuzufügen ist, dass Banken bei der Vergabe von Krediten die Kreditwürdigkeit des Kreditnehmers vertieft prüfen – insbesondere, wenn die Belastung das verkehrsübliche Mass für das Grundstück übersteigt. Das Grundbuchamt sollte daher die Eintragung ins Grundbuch und die Errichtung des Grundpfandrechts grundsätzlich vornehmen (Wegleitung für die Grundbuchämter vom Bundesamt für Justiz zum Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland [Wegleitung BJ], Rz. 77).

- 16 - 4.1.10 Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Vorwurf der erschlichenen Finanzierung einen Widerruf der Erwerbsbewilligung nicht zu rechtfertigen vermag. Die Finanzierung betrifft einzig das Verhältnis zwischen der Credit Suisse und dem Beschwerdeführer und ist daher Gegenstand der strafrechtlichen Untersuchung. Gegenüber dem Beschwerdegegner hat der Beschwerdeführer stets richtige Angaben gemacht, weshalb der Widerrufsgrund des Erschleichens der Bewilligung aufgrund unrichtiger Angaben nicht gegeben ist.

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