

LU_GERICHTE V 06 246 vom 31. März 2009

LU Gerichte, 2009-03-31, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_V_06_246

FR: LU_GERICHTE V 06 246 du 31 mars 2009

IT: LU_GERICHTE V 06 246 del 31 marzo 2009

Regeste

Art. 8 Abs. 2 und 12 lit. b BewG; Art. 10 BewV. Auslegung des Grundstückbegriffs des BewG. Nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge kann zu fremdgenutzten Wohneinheiten eine enge, schutzwürdige Beziehung im Sinn von Art. 8 Abs. 2 Satz 2 BewG nicht entstehen. Weil die zusammen mit dem Erblasser genutzte Wohneinheit rechtlich nicht verselbständigt werden kann, wird sie zusammen mit den fremdvermieteten Wohneinheiten von der Weiterveräußerungspflicht umfasst. Die Frage der Bewilligungserteilung zum Grundstückerwerb ist nicht schon dann endgültig entschieden, wenn ein bundesrechtlicher oder kantonaler Bewilligungsgrund erfüllt ist, sondern es muss zusätzlich immer geprüft werden, ob nicht einer der zwingenden Verweigerungsgründe trotzdem zu einer Aberkennung der Bewilligung führt. Art. 8 Abs. 2 Satz 1 BewG hat nur den wertmässigen Grundstückerwerb und keinen Dauerbesitz zum Ziel. Daher könnte Art. 12 lit. b BewG nur die Folge haben, dass trotz enger Beziehung zum Grundstück bzw. einer Wohneinheit an der Auflage zur Wiederveräußerung festgehalten würde, statt eine gänzliche Bewilligungsverweigerung auszusprechen. | Grundstückverkehr

Erwägungen

E. 3

a) Einem eingesetzten Erben oder Vermächtnisnehmer, der nicht zu den bewilligungsfreien gesetzlichen Erben gehört (vgl. Art. 7 lit. a des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16.12.1983 in der Fassung vom 1.4.2005 [BewG; SR 211.412.41]) und keinen anderen Bewilligungsgrund geltend machen kann, wird eine Erwerbsbewilligung mit der Auflage erteilt, das Grundstück innert zweier Jahre wieder zu veräussern (Art. 8 Abs. 2 Satz 1 BewG). Weist aber der Erbe oder Vermächtnisnehmer enge, schutzwürdige Beziehungen zum Grundstück nach, kann die Bewilligung ohne diese Auflage erteilt werden. Solche Beziehungen liegen beispielsweise vor, wenn die eingesetzte Person im Haus des Erblassers über längere Zeit mit diesem zusammen dauernd oder regelmässig an Wochenenden gewohnt, darin seit vielen Jahren regelmässig mit ihm zusammen die Ferien verbracht oder während vielen Jahren als Mieter dauernd gewohnt hat (vgl. Botschaft des Bundesrates vom 28.5.2003 zu einer Änderung des BewG, in: BBl 2003, S. 4267; auch: Merkblatt des Bundesamts für Justiz vom 1.4.2005, S. 9, abrufbar über: www.bj.admin.ch/bj/de/home.html). Dieser zweite Satz in Abs. 2 von Art. 8 BewG steht erst seit 1. April 2005 in Kraft. Dies ist bei der nachfolgenden Auslegung im Auge zu behalten, beziehen sich doch Literatur und Judikatur häufig noch auf die Rechtslage, wie sie bei Einführung des BewG per 1. Januar 1985 (sog. Lex Friedrich) bzw. auf jene, wie sie bei der Teilrevision, die per 1. Oktober 1997 in Kraft trat (sog. Lex Koller), bestand. In diesem Zusammenhang sei der Vollständigkeit halber auch angemerkt, dass die Lex Koller aufgehoben werden soll, wobei allerdings im RPG zugleich flankierende

raumplanerische Massnahmen vorgesehen sind, sodass der Zeitpunkt der Aufhebung heute noch nicht absehbar ist (dazu: Botschaft vom 4.7.2007 zur Aufhebung des BewG, in: BBl 2007, S. 5743ff. sowie die Botschaft gleichen Datums zur Änderung des RPG, BBl 2007, S. 5765ff.; alles abrufbar über: www.ejpd.admin.ch/ejpd/de/home.html). Dies umso mehr, als beide Räte an ihren Sitzungen vom 12. März (NR) bzw. 11. Juni 2008 (SR) Rückweisung der Vorlage an den Bundesrat beschlossen haben, weil zunächst allfällige Konsequenzen einer Aufhebung der Lex Koller analysiert werden müssten (vgl. www.parlament.ch, Geschäft Nr. 07.052 in der Datenbank Curia Vista). Ungeachtet dessen hat sich die vorliegende Beurteilung ohnehin an den geltenden Rechtsgrundlagen zu orientieren. Die verlangten engen, schutzwürdigen Beziehungen zum Grundstück nach Art. 8 Abs. 2 Satz 2 BewG sind nicht zu verwechseln mit den hier nicht einschlägigen aussergewöhnlich engen, schutzwürdigen Beziehungen, die zum Erwerb einer Zweitwohnung berechtigen und die vorliegen, wenn der Erwerber zum Ort der Zweitwohnung regelmässige Beziehungen unterhält, um überwiegende wirtschaftliche, wissenschaftliche, kulturelle oder andere wichtige Interessen zu wahren (Art. 9 Abs. 1 lit. c BewG in Verbindung mit Art. 6 BewV sowie § 8 lit. b des kantonalen Gesetzes zur Einführung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 14.9.1987 [EGBewG; SRL Nr. 218]). Der Begriff "Zweitwohnung" ist von der Ferienwohnung, die begriffsmässig rein Ferienzwecken dient, abzugrenzen und zu verstehen als - neben einer Hauptwohnung - relativ oft, intensiv und regelmässig benutzte zweite Wohnung zum Zweck der Wahrnehmung wichtiger Interessen (Geissmann/Huber/Wetzel, Grundstückerwerb in der Schweiz durch Personen im Ausland. Von der Lex Friedrich zur Lex Koller, Zürich 1998, Rz. 114). Auch der Beschwerdeführer selber geht davon aus, dass seine Aufenthalte in X Ferienzwecken dienten. b) Im vorinstanzlichen Entscheid wird anerkannt, dass sich der Beschwerdeführer seit einigen Jahren mit einer Häufigkeit und Regelmässigkeit in einer Wohnung des Grundstücks aufgehalten hat, die auf eine ziemlich enge Beziehung schliessen lassen. Einschränkend falle höchstens ins Gewicht, dass der Geschäftspartner des Verstorbenen sich offenbar häufiger und jedenfalls schon wesentlich länger in der Wohnung aufgehalten habe, die Anwesenheit des Beschwerdeführers hingegen wegen geschäftlichen Missstimmungen vor dem Tod des Erblassers abgebrochen sei. Dass die Vorinstanz trotzdem an der Auflage zur Wiederveräusserung festhielt, begründet sie anderweitig. Spätestens aus ihrer Vernehmlassung ergibt sich jedoch, dass die Vorinstanz dem Beschwerdeführer die enge, schutzwürdige Beziehung im Sinn von Art. 8 Abs. 2 Satz 2 BewG jedenfalls zur vom Erblasser genutzten Wohnung nicht absprechen will. Darin erklärt sie sich nämlich bereit, die Bewilligung ohne Auflage der Weiterveräusserungspflicht für die gemeinsam mit dem Erblasser genutzte Wohnung bzw. Stockwerkeigentumseinheit zu erteilen, sofern auf dem Grundstück Nr. x Stockwerkeigentum begründet werde. Bei dieser Sachlage scheint das grundsätzliche Vorliegen einer engen, schutzwürdigen Beziehung, allerdings nur bezogen auf die mit dem Erblasser genutzte Wohnung, nicht mehr strittig zu sein. Ungeklärt ist hingegen noch die Frage, ob diese enge, schutzwürdige Beziehung zur besagten Wohnung nach Sinn und Zweck des BewG ausreicht, um auch die beiden andern auf dem Grundstück liegenden Wohneinheiten von der Wiederveräusserungspflicht auszunehmen. Dies ist auf dem Weg der Auslegung zu ermitteln.

E. 4

a) Die Vorinstanz hielt an der Auflage zur Weiterveräusserung mit der Begründung fest, die Beziehung zum Erblasser, aus welcher sich die enge, schutzwürdige Beziehung zum

Grundstück erbe, bestehe nur für eine der insgesamt drei Wohnungen und damit für einen untergeordneten Teil des gesamten Grundstücks. Soweit das Gesetz auf Wohnungen Bezug nehme, gehe es immer bloss um eine Wohneinheit (Haupt-, Zweit- oder Ferienwohnung). Befänden sich auf dem gleichen Grundstück weitere Wohnungen, so handle es sich regelmässig um eine unzulässige Kapitalanlage (Art. 12 lit. a BewG). Aufgrund der gesetzlichen Zielsetzung und Gesamtkonzeption könne ein Verzicht auf die Veräusserungspflicht nur bei Grundstücken mit einer Wohneinheit in Frage kommen. Für den Beschwerdeführer überzeugt die Gleichsetzung von "Grundstück" und "Wohnung" nicht, zumal das Gesetz selber von der Beziehung zum "Grundstück" spreche. Die vorinstanzliche Auslegung nehme einen zufälligen Charakter an: Im Fall einer von zwei Eigentumswohnungen auf einem Grundstück käme Art. 8 Abs. 2 Satz 2 BewG zum Tragen, während sich der eingesetzte Erbe dann zur Weiterveräusserung verpflichtet sähe, wenn dieselbe Liegenschaft nicht zu Stockwerkeigentum ausgestaltet worden sei. Ausserdem handle es sich im konkreten Fall nicht um einen Wohnblock, sondern um ein älteres Gebäude mit zwei Wohneinheiten samt Nebenräumen. Im Garten stehe sodann der frühere "Hühnerstall", der zu einer 3-Zimmer-Wohnung ausgebaut worden sei. Der Komfort sei minimal. Zudem schliesse Art. 8 Abs. 2 BewG eine Kapitalanlage nicht aus. Einem Erben könne auch der Erwerb eines Renditeobjekts bewilligt werden. Ob dies mit oder ohne Pflicht zur Wiederveräusserung geschehe, solle sich ausschliesslich nach dessen Beziehungen zum Grundstück richten.

b) Auf dem Grundstück Nr. x, GB X, befinden sich unstreitig drei etwa gleich grosse Wohnungen, wovon sich eine in einem andern Gebäude befindet. Nur die Wohnung im Erdgeschoss des Hauptgebäudes samt dazugehörigen Nebenräumen hat der Beschwerdeführer gemeinsam mit dem Erblasser genutzt. Die beiden andern Wohnungen waren und sind fremdvermietet, sodass der überwiegende Teil der auf dem Grundstück befindlichen Wohnfläche von Dritten genutzt wurde und wird. Aufgrund der in der bundesrätlichen Botschaft und im Merkblatt aufgeführten Beispiele für eine enge, schutzwürdige Beziehung im Sinn von Art. 8 Abs. 2 Satz 2 BewG ist mit der Vorinstanz davon auszugehen, dass dem Beschwerdeführer eine solche zu den fremdvermieteten Wohneinheiten abzusprechen ist. Denn die nachträgliche Ergänzung von Art. 8 Abs. 2 BewG soll unverhältnismässig strenge oder gar stossende Ergebnisse vermeiden, indem emotionalen Bindungen, die durch gemeinsame Nutzung mit dem Erblasser entstanden sind, Rechnung getragen wird (BB1 2003 S. 4367). Nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge kann zu fremdgenutzten Wohneinheiten eine solche enge, emotionale Beziehung nicht entstehen, es sei denn, der eingesetzte Erbe habe während vieler Jahre dauernd im Haus des Erblassers als Mieter gewohnt (vgl. obgenannte Beispiele). Dies ist hier nicht der Fall; der Beschwerdeführer hielt sich lediglich zu Ferienzwecken in X auf.

c) An dieser an Sinn und Gesetzeszweck orientierten Auslegung ändert der Wortlaut von Art. 8 Abs. 2 Satz 2 BewG, welcher von "Grundstück" spricht, nichts. Einerseits spricht das Gesetz schon in Satz 1 und somit der ursprünglichen Bestimmung nur von "Grundstück". Im Rahmen der Ergänzung durch Satz 2 dürfte diese Terminologie einfach weitergeführt worden sein. Zum andern hat sich die Auslegung nicht nur am Wortlaut einer Bestimmung, sondern an deren Sinn und Zweck sowie an der Zielsetzung des Gesetzes insgesamt und den ihm zugrunde liegenden Wertungen zu orientieren. Die Gesetzesauslegung hat sich vom Gedanken leiten zu lassen, dass nicht schon der Wortlaut die Rechtsnorm darstellt, sondern erst das an Sachverhalten verstandene und konkretisierte Gesetz (BGE 128 I 41 E. 3b). In diesem Zusammenhang ist auf den eigenen, von einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise geprägten Grundstücksbegriff des BewG hinzuweisen, sodass zwecks Auslegung dieses Begriffs nie

die rein zivilistische Dogmatik herangezogen werden darf, sondern immer die Zielsetzung des BewG im Auge behalten werden muss (vgl. Mühlebach/Geissmann, Lex Friedrich, Kommentar zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, Brugg/Baden 1986, N 3 zu Art. 4). Schon vor der Inkraftsetzung des BewG, noch unter der Herrschaft seines Vorgängers, des Bundesbeschlusses vom 23. März 1973 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (vgl. BB1 1981, S. 593) führte das Bundesgericht in BGE 108 Ib 1ff. aus, das ganze zu erwerbende "Grundstück" dürfe in der Regel nur eine Wohneinheit (eine "unité de logement") darstellen (E. 4b). Sodann setzt auch der bewilligungsfreie Grundstückerwerb nach Art. 2 Abs. 2 lit. b BewG (Hauptwohnung) voraus, dass es sich um eine einzige Wohneinheit handelt, die ausschliesslich vom Erwerber und seinen Angehörigen bewohnt wird. Der Erwerb verschiedener, voneinander unabhängiger Wohneinheiten, die dann auch vermietet werden könnten, ist nicht zulässig (Bandli, Die Revision der Lex Friedrich vom 30.4.1997 - Impulse für die Bauwirtschaft?, in: BR 1998, S. 34). Schon vor diesem Hintergrund erweist sich der vorinstanzliche Entscheid als rechtens. Dem Beschwerdeführer kann eine enge, schutzwürdige Beziehung im Sinn des Gesetzes höchstens mit Bezug auf die gemeinsam mit dem Erblasser genutzte Wohneinheit im Erdgeschoss des Hauptgebäudes zugestanden werden und nicht zu den fremdvermieteten Wohnungen, geschweige denn zum Grundstück als Ganzem. Da diese Wohneinheit - wie sich zwischenzeitlich ergeben hat - rechtlich nicht verselbständigt, mit andern Worten nicht zu Stockwerkeigentum ausgestaltet werden kann, wird sie daher zusammen mit den fremdvermieteten Wohneinheiten von der Auflage der Wiederveräusserung mitumfasst. Schon aus diesem Grund hat der Beschwerdeführer das Grundstück innert der vorgeschriebenen Frist wieder zu veräussern. Zu diesem Ergebnis gelangt man hier aber auch aus den folgenden rechtlichen Überlegungen.

E. 5

a) Die Frage der Bewilligungserteilung ist nicht schon dann endgültig entschieden, wenn ein bundesrechtlicher oder kantonaler Bewilligungsgrund erfüllt ist, sondern es muss zusätzlich immer geprüft werden, ob nicht einer der zwingenden Verweigerungsgründe trotzdem zu einer Aberkennung der Bewilligung führt (vgl. Art. 12 und 13 BewG; Geissmann/Huber/Wetzel, a.a.O., Rz. 120; Trauffer, in: Übersax/Rudin/Hugi Yar/Geiser [Hrsg.], Ausländerrecht, 2.Aufl., Basel 2009, Rz. 19.50; ZBGR 2005, S. 170). Ausländer können nämlich nicht beliebig grosse Grundstücke erwerben, sondern deren Umfang ist - bei jedem Bewilligungsgrund - auf den effektiven Bedarf zu beschränken. Denn aus der Gesamtkonzeption des BewG ergibt sich, dass die Fläche eines zu erwerbenden Grundstücks in direktem Zusammenhang mit den persönlichen und besondern Umständen des Erwerbers stehen muss (vgl. schon BGE 103 Ib 181 E. 2b, 108 Ib 5f. E. 4b, beide die Rechtslage vor Inkrafttreten des BewG betreffend). b) Eine Bewilligung ist insbesondere dann zu verweigern, wenn die Fläche grösser ist, als es der Verwendungszweck erfordert (Art. 12 lit. b BewG). Dieser Grundsatz gilt uneingeschränkt für jede Kategorie von Grundstücken und für jede Nutzungsart bzw. jeden Bewilligungsgrund (Mühlebach/Geissmann, a.a.O., N 5 zu Art. 12). Die zulässigen Flächen sind in Art. 10 BewV für gewisse Grundstückskategorien und Verwendungszwecke konkretisiert. Sie betragen für Ferienwohnungen in der Regel nicht mehr als 200 m² Nettowohnfläche. Letztere umfasst alle bewohnbaren Innenräume, d.h. Küche, Nasszellen und Dielen, nicht aber Balkon, Treppenhaus, Keller und Estrich (ZBGR 1999, S. 291). Im Fall von Ferienwohnungen, die nicht im Stockwerkeigentum stehen, darf ausserdem die Grundstücksfläche 1000 m² in der Regel nicht übersteigen (Art. 10 Abs. 2 und 3 BewV;

Geissmann/Huber/Wetzel, a.a.O., Rz. 123; Trauffer, a.a.O., Rz. 16.47; vgl. auch BGE 108 Ib 1). Es gilt in diesem Fall also eine kumulative Begrenzung (Mühlebach/Geissmann, a.a.O., N 14 zu Art. 12; Moos, Bewilligungs- und Verweigerungsgründe, in: Das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, Veröffentlichungen des Schweizerischen Instituts für Verwaltungskurse an der Hochschule St. Gallen, Bd. 23, St. Gallen 1985, S. 61f.). Aufgrund des Wortlauts sind auch Abweichungen nach oben möglich, aber restriktiv und nur aufgrund eines entsprechenden Bedarfsnachweises zuzulassen (Mühlebach/Geissmann, a.a.O., N 11ff. zu Art. 12). Selbst wenn ein Fall vorliegt, auf welchen Art. 10 BewV nicht direkt anwendbar ist, ist durch die zuständige Bewilligungsbehörde abzuklären, ob das zu erwerbende Grundstück nicht grösser ist, als es der Verwendungszweck erfordert (Mühlebach/Geissmann, a.a.O., N 7 zu Art. 12). In dem Umfang, in welchem ein Grundstück eine Fläche erreicht, die durch den konkret geltend gemachten Verwendungszweck nicht mehr gedeckt ist, kann es zu einer unzulässigen Kapitalanlage werden, sodass sich die beiden zwingenden Verweigerungsgründe von Art. 12 lit. a und b BewG insofern überschneiden (vgl. Mühlebach/Geissmann, a.a.O., N 7 a.E. zu Art. 12). Die Ansicht, Art. 8 Abs. 2 BewG schliesse eine unzulässige Kapitalanlage nicht aus, geht daher fehl. Genauso wenig kann für die Beurteilung, ob ein Renditeobjekt vorliege oder nicht, der gegenwärtige bauliche Zustand der Liegenschaft massgeblich sein. Entscheidend ist einzig, dass sich dem Beschwerdeführer inskünftig die Möglichkeit böte, mittels Investitionen und baulicher Umgestaltungen die fragliche Liegenschaft im Sinn einer (unzulässigen) Kapitalanlage zu nutzen. Solches erscheint vor dem Hintergrund, dass der Beschwerdeführer nunmehr bereits in der Immobilienbranche - wenn auch in Y - tätig ist, jedenfalls nicht vollkommen abwegig. c) An dieser Grundkonzeption, wonach die Fläche bei einem Grundstückserwerb im Sinn des BewG einen zentralen Beurteilungspunkt darstellt, kann die nachträgliche Ergänzung von Art. 8 Abs. 2 BewG mit Satz 2 nichts geändert haben, weil sie andere Ziele verfolgte (vgl. E. 4b hiervor). Jedenfalls ergeben sich aus den Materialien keine gegenteiligen Anhaltspunkte (vgl. BBl 1981, S. 61ff. und 2003 . 4357ff.). Das strittige Grundstück umfasst 1761 m² und übersteigt somit die in Art. 10 Abs. 3 BewV vorgesehene Maximalgrösse bei weitem. Ein entsprechender Bedarfsnachweis des Beschwerdeführers liegt nicht vor und ist gestützt auf die Aktenlage auch nicht erkennbar. Bei dieser Sachlage müsste nach der Gesetzeskonzeption die Bewilligung zum Grundstückserwerb freilich ganz aberkannt werden (Art. 12 BewG). Im Zusammenhang mit dem Bewilligungsgrund von Art. 8 Abs. 2 BewG aber kann diese absolute Lösung nicht sachgerecht sein. Art. 12 lit. b BewG will nämlich nur einen Erwerb im Sinn einer dauernden Besitzmöglichkeit ausschliessen, um der Immobilienspekulation entgegenzutreten. Eine solche will und kann Art. 8 Abs. 2 Satz 1 BewG gar nicht vermitteln. Dieser Bewilligungsgrund hat nämlich den Zweck, dem eingesetzten Erben den Grundstückserwerb immerhin wertmässig zu ermöglichen, ohne ihm eine zusätzliche Besitzmöglichkeit im Sinn eines Dauerzustands verschaffen zu wollen (vgl. Mühlebach/Geissmann, a.a.O., N 49 zu Art. 8; BG-Urteil 2A.433/2001 vom 18.12.2001, E. 2c). Da Art. 8 Abs. 2 Satz 1 BewG nur - aber immerhin - den wertmässigen Grundstückserwerb und keinen Dauerbesitz zum Ziel hat, erwiese sich bei diesem Bewilligungsgrund eine gänzliche Verweigerung daher als unverhältnismässig. Die Möglichkeit für einen dauernden Eigentumserwerb besteht im Fall von Art. 8 Abs. 2 BewG nur, wenn und soweit Satz 2 zum Tragen kommt und daher einem Erben aufgrund seiner engen, schutzwürdigen Beziehungen zum "Grundstück" die Pflicht zur Weiterveräusserung nicht auferlegt wird. In diesem Kontext könnte Art. 12 lit. b BewG mit Blick auf das

Verhältnismässigkeitsprinzip nur die Folge haben, dass trotz enger Beziehung zu einem Grundstück bzw. einer Wohneinheit, die grundsätzlich eine dauernde Besitzposition vermitteln würde, an der Auflage zur Wiederveräusserung festgehalten würde, statt eine gänzliche Bewilligungsverweigerung auszusprechen, um dem Betroffenen den Grundstückerwerb so wenigstens wertmässig zu ermöglichen. Selbst wenn man also im Sinn einer für den Beschwerdeführer günstigen Auslegung die enge, schutzwürdige Beziehung mit Bezug auf das ganze Grundstück bejahen wollte, müsste mit Blick auf Art. 12 lit. b BewG an der Auflage zur Wiederveräusserung innert zwei Jahren festgehalten werden. Auch unter diesem Aspekt ist der vorinstanzliche Entscheid nicht zu beanstanden und der Hauptantrag des Beschwerdeführers daher vollumfänglich abzuweisen.

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