

VS_GERICHTE A1 09 43 vom 29. Mai 2009

VS Kantonsgericht, 2009-05-29, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_A1_09_43

FR: VS_GERICHTE A1 09 43 du 29 mai 2009

IT: VS_GERICHTE A1 09 43 del 29 maggio 2009

Regeste

RVJ/ZWR 2010 61 Grundstückerwerb durch Personen im Ausland Acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger KGE (öffentlichrechtliche Abteilung) vom 29. Mai 2009 Erwerb von Zweitwohnungen durch Ausländer – Grenzgänger können auf dem gesamten Gebiet der Schweiz eine Zweitwohnung erwerben, vorausgesetzt sie befindet sich in der Region des Arbeitsorts. Der Grenzgänger kehrt in der Regel täglich oder mindestens einmal in der Woche an seinen Wohnort zurück. Leukerbad befindet sich nicht in der Region des Arbeitsorts Basel, weshalb eine Ausnahme von der Bewilligungspflicht im Sinne von Art. 7 lit. j BewG nicht vorliegt (E. 4). – Die bevorzugte Behandlung des Grenzgängers auf die Region des Arbeitsorts wurde absichtlich gewählt und stellt keine Diskriminierung dar (Art. 8 Abs. 2 BV; E. 5). – Den Kantonen fallen auf diesem Gebiet (Verteilung der Bewilligungen aus ihrem Kontingent, zusätzliche Bewilligungsgründe, Sperr- und Wartefristen) grosse Kompetenzen zu. Vorliegend wurde bei der Auslegung von der in Art. 5 lit. b Ziff. 2 kBewG enthaltenen Sperr-

Erwägungen

E. 4

3. Vorliegend ging die Vorinstanz davon aus, dass X., welcher in Lörrach wohnt und auf Grund eines Arbeitsvertrages mit der Firma W. AG in Basel arbeitet, eine Ausnahme von der Bewilligungspflicht im Sinne von Art. 7 lit. j BewG geltend macht. Sie ging zu Recht davon aus, dass der Erwerb einer Ferienwohnung in Leukerbad nicht als Erwerb einer Wohnung in der Region des Arbeitsorts qualifiziert werden kann, weshalb der Erwerb auf der Basis von Art. 7 lit. j BewG nicht möglich ist. Überdies ergibt sich aus den Akten nicht, dass Y. ebenfalls Grenz- gängerin ist, so dass sie sich nicht auf diese Bestimmung berufen könnte. In der Beschwerde wird geltend gemacht, das Kriterium «Region» von Art. 7 lit. j BewG werde zu restriktiv und somit rechtswid- rig interpretiert. Diese Bestimmung wurde gerade im Sog des Freizügig- keitsabkommens eingeführt und die Beschränkung des Zweitwoh- nungserwerbs für Grenzgänger auf die Region des Arbeitsorts kann im Sinne des vorgenannten zwischenstaatlichen Abkommen zwischen der Schweiz und Deutschland interpretiert werden, in dem als Grenzzonen in der Schweiz aufgeführt wurden: «Die Kantone Basel-Stadt, Basel-Land, Solothurn, vom Kanton Bern die Bezirke Laufen, Moutier und Wangen, vom Kanton Jura der Bezirk Delémont, der Kanton Aargau ohne den Bezirk Muri, der Kanton Zürich ohne die Bezirke Affoltern und Horgen, die Kantone Schaffhausen, Thurgau, St. Gallen, Appenzell I. Rh. und Appenzell A. Rh.» Der Sinn von Art. 7 lit. j BewG besteht darin, dass der Grenzgänger nicht jeden Abend vom Arbeitsort an seinen Wohnort ins Ausland zurückkehren und dafür eine längere Reisezeit in Anspruch nehmen muss, sondern während der Woche in der Nähe seines Arbeitsorts wohnen kann. Der Grenzgänger ist sogar verpflichtet, am Wochenende an seinen Wohnsitz ins Ausland

zurückzukehren, da er nicht im Besitze einer Dauer-Aufenthaltsbewilligung ist. Die Reisezeit von Basel nach

Leukerbad beträgt mit öffentlichen Verkehrsmitteln mehr als drei Stunden und die Distanz ist auf jeden Fall über 200 km. Die Vorinstanz konnte somit zu Recht davon ausgehen, dass Leukerbad nicht in der Region des Arbeitsorts von X. liegt. Eine Ausnahme von der Bewilligungspflicht liegt somit nicht vor.

E. 5

1. Gemäss Art. 8 Abs. 2 BV darf niemand diskriminiert werden, namentlich nicht wegen seiner Herkunft, Rasse und der religiösen, weltanschaulichen oder politischen Überzeugung. Eine Diskriminierung liegt vor, wenn eine Person ungleich behandelt wird aufgrund ihrer Zugehörigkeit zu einer bestimmten Gruppe, welche historisch oder in der gegenwärtigen sozialen Wirklichkeit tendenziell ausgegrenzt oder als minderwertig behandelt wird. Die Diskriminierung stellt eine qualifizierte Ungleichbehandlung von Personen in vergleichbaren Situationen dar. Eine indirekte oder mittelbare Diskriminierung liegt demgegenüber vor, wenn eine Regelung, die keine offensichtliche Benachteiligung von spezifisch gegen Diskriminierung geschützte Gruppen enthält, in ihren tatsächlichen Auswirkungen Angehörige einer solchen Gruppe besonders benachteiligt, ohne dass dies sachlich begründet wäre (BGE 132 I 167 E. 3; 129 I 217 E. 2.1). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist zu vermuten, dass der eidgenössische Gesetzgeber staatsvertragliche Verpflichtungen beachten wollte, es sei denn, er habe einen Widerspruch zum internationalen Recht bewusst in Kauf genommen (BGE 117 IV 124; 116 IV 268; 112 II 13; 99 Ib 39). Ein EU-Bürger mit Wohnsitz in der Schweiz ist berechtigt, in der Schweiz eine Wohnung zu erwerben. Ein EU-Bürger mit Wohnsitz im Ausland hat aber nicht die gleichen Rechte. Vorliegend wurde im Zuge der Festlegung des Freizügigkeitsabkommens bewusst die Bestimmung bezüglich der Grenzgänger ins BewG aufgenommen. Die bevorzugte Behandlung des Grenzgängers auf die Region des Arbeitsorts wurde absichtlich gewählt. Diese Beschränkung stellt aber keine Diskriminierung dar, sondern hat sachliche Gründe.

E. 6

Zu prüfen bleibt, ob ein Bewilligungsgrund vorliegt. Der Erwerb einer Ferienwohnung durch Personen im Ausland ist bewilligungspflichtig (Art. 2 Abs. 1 BewG; Art. 1 Abs. 2 kBewG). Gemäss Art. 3 Abs. 2 BewG können die Kantone zur Wahrung ihrer unterschiedlichen Interessen zusätzliche Bewilligungsgründe und weitergehende Beschränkungen vorsehen, soweit dieses Gesetz sie dazu ermächtigt. Nach Art.

RVJ/ZWR 2010 67

E. 9

Abs. 2 BewG können die Kantone neben den in Abs. 1 dieser Bestimmung vorgesehenen kantonalen Bewilligungsgründen durch Gesetz bestimmen, dass einer natürlichen Person der Erwerb einer Ferienwohnung oder einer Wohneinheit in einem Aparthotel im Rahmen des kantonalen Kontingents bewilligt werden kann. Nach Art. 11 Abs. 4 BewG regeln die Kantone die Verteilung der Bewilligungen aus ihrem Kontingent. Gemäss Art. 13 Abs. 1 BewG können die Kantone durch Gesetz den Erwerb von Ferienwohnungen und von Wohneinheiten in Aparthotels weitergehend einschränken, indem sie sogar eine Bewilligungssperre einführen dürfen (lit. a). Das Bundesgericht hat zum Erwerb von

Grundstücken durch Personen im Ausland präzisiert, «que l'art. 13 al. 1 LFAIE donnait aux cantons un large pouvoir d'appréciation pour restreindre, selon leurs besoins, l'acquisition de logements de vacances et d'appartements dans des appart'hôtels. Les cantons avaient donc la possibilité d'introduire un blocage total des autorisations ou de limiter ce blocage à une partie du territoire communal, suivant la politique de développement touristique qu'ils désiraient poursuivre. Les restrictions prévues à l'art.

E. 13

al. 1 lettres a à e LFAIE ont cependant un point commun: permettre aux cantons de limiter l'emprise étrangère conformément à l'art. 1er LFAIE et de maîtriser le développement du tourisme sur leur territoire (Urteile des Bundesgerichts 2P.33/2007 vom 10. Juli 2007 E. 3.2 und 2A.214/1996 vom 10. Februar 1997 E. 5a und BGE 112 Ib 241 E. 2). 6. 1. Von diesen Möglichkeiten hat der Kanton Wallis Gebrauch gemacht. Gemäss Art. 1 Abs. 2 kBewG kann die Bewilligung einer natürlichen Person, die das Grundstück als Ferienwohnung oder als Wohneinheit in einem Apparthotel erwirbt, im Rahmen des kantonalen Kontingents und der Zuteilungsregeln erteilt werden (Art. 9 Abs. 2 BewG). Art. 5 lit. b kBewG sieht vor, dass die Zuteilung von Kontingentseinheiten für bestehende Wohnungen an Personen erfolgen kann, die darlegen, erstens, dass sie mit dem Erwerber, der die persönlichen Bedingungen zur Erteilung einer Bewilligung erfüllt, eine öffentlich verkündete Vereinbarung abgeschlossen haben und zweitens, dass sie ihr Recht auf die Wohnung seit mehr als zehn Jahren innehaben, wobei diese Frist um höchstens fünf Jahre verkürzt werden kann, wenn es das kantonale Kontingent erlaubt und es sich um eine Gemeinde handelt, die diese Möglichkeit durch Gemeindereglement eingeführt hat (Urteile des Kantonsgerichts A1 07 128 vom 23. November 2007 E. 5 und P 191/95 vom 7. März 1996 E. 2). Die Richtlinien zur Kontingentszuteilung 2006 für den

Erwerb von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland (Richtlinien 2006) vom 12. Dezember 2005, welche im Amtsblatt Nr. 52 vom 30. Dezember 2005 publiziert worden waren, traten am 1. Januar 2006 in Kraft und blieben bis am 31. Dezember 2006 anwendbar. Ziff. 3.2 der Richtlinien 2006 enthält ausdrücklich folgenden Hinweis: «Wegen Mangel an Kontingenten wird die in Artikel 5 Buchstabe b kBewG (Wiederverkäufe) genannte Frist für das ganze Kantonsgebiet auf 10 Jahre festgesetzt. Diese Frist ist für alle Verträge anwendbar, die nach Inkrafttreten der vorliegenden Richtlinien verkündet werden.» Denselben Hinweis enthielten auch die Richtlinien 2007. Und die gleiche Bestimmung enthält nun auch das Reglement über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 21. November 2007 (SGS/VS 211.410), welches am 23. November 2007 in Kraft trat. Art. 22 dieses Reglements bestimmt: «Die in Artikel 5 Buchstabe b kBewG (Wiederverkäufe) genannte Frist ist für das ganze Kantonsgebiet auf zehn Jahre festgesetzt.» 7. Die Beschwerdeführer rügen, die 10-jährige Eigentumsdauer sei für den Fall einer Zwangsversteigerung nicht anwendbar. Die gesetzliche Grundlage für die 10-jährige Sperr- resp. Wartefrist zur Veräusserung von bestehenden Ferienwohnungen an Personen im Ausland ist in Art. 5 lit. b Ziff. 2 kBewG, in Ziff. 3.2 der Richtlinien 2006 und nun in Art. 22 des Reglements vom 21. November 2007 zusammen mit den eidgenössischen Bestimmungen zum Grundstückerwerb durch Personen im Ausland klar gegeben. 7. 1. Umstritten ist vorliegend die in Art. 5 lit. b Ziff. 2 kBewG enthaltene Sperr- resp. Wartefrist, die in Ziff. 3.2 der Richtlinien 2006 für das Jahr 2006 und nun im Reglement vom 21. November 2007 auf 10 Jahre festgelegt worden ist. Wie den Gesetzesmaterialien entnommen werden kann, beabsichtigte der Gesetzgeber mit dieser

Sperr- und Wartefrist, die touristische Entwicklung im Kanton unter Kontrolle zu behalten und die Wiederveräusserung von bestehenden Wohnungen an Ausländer aus Spekulationsgründen zu verhindern (Bulletins des Séances du Grand Conseil, verlängerte Mai-Session 1990, S. 126 ff. und 281 ff. und verlängerte November-Session 1990 S. 251 ff. und 462 ff.). 7. 2. Vorliegend kann man dem im Kaufvertrag hineinkopierten Grundbuchauszug entnehmen, dass die V. AG am 20.8.2001 die fraglichen Stockwerkeigentumsanteile erworben hat. U. ist dann nach der Zwangsverwertung am 9.11.2005 als Eigentümerin dieser Stockwerkeigentumsanteile im Grundbuch eingetragen worden. Zu Recht begann 68 RVJ/ZWR 2010

RVJ/ZWR 2010 69 somit für die Vorinstanz die in Art. 5 lit. b Ziff. 2 kBewG, in Ziff. 3.2 der Richtlinien 2006 und in Art. 22 des Reglementes vom 21. November 2007 enthaltene 10-jährige Sperr- resp. Wartefrist am 9.11.2005 neu zu laufen. Gemäss diesen Bestimmungen und der diesbezüglichen Praxis der rechtsanwendenden Behörden muss nämlich jede natürliche und juristische, inländische und ausländische Person das Recht auf die beste-hende Wohnung seit mehr als 10 Jahren innehaben, um von der Bewilligungsbehörde die Zuteilung eines Kontingents erhalten zu können. Mit der 10-jährigen Sperr- und Wartefrist und einer restriktiven Anwendung derselben durch die Bewilligungsbehörden kann dem Ansturm von Gesuchen, wenn auch nicht vollständig, so doch wirksam entgegengetreten werden. Die Massnahme ist erforderlich und geeignet, um das vom kantonalen Gesetzgeber verfolgte Ziel, den Verkauf bestehender Wohnungen an Ausländer besonders einzuschränken, zu erreichen. Die 10-jährige Sperr- und Wartefrist und die diesbezügliche Auslegung, erweisen sich auch von ihrer Dauer her als verhältnismässig (Urteil des Kantonsgerichts A1 07 128 vom 23. November 2007 E. 8.3). 7. 3. Im Sinne des Gleichbehandlungsgebots ergibt sich, dass die 10-jährige Sperrfrist bei jedem Erwerber neu zu laufen beginnt und zwar unabhängig davon, wie lange sie der vorgängige Eigentümer besass (Urteil des Kantonsgerichts A1 07 128 vom 23. November 2007 E 8.1.2). Die Wartefrist gilt nämlich für alle natürlichen und juristischen, inländischen und ausländischen Personen gleich. Eine Ausnahme im Gesetz ist nicht vorgesehen. Auch wenn sich mit der Zwangsverwertung der Eigentumserwerb unmittelbar mit dem Zuschlag vollzieht, kann der Eigentümer erst darüber verfügen, wenn die Eintragung im Grundbuch erfolgt ist (vgl. Art. 656 Abs. 2 ZGB; BGE 117 III 43). Vorliegend erfolgte der Zuschlag in der Zwangsverwertung am 14.10.2005 und der Eintrag im Grundbuch wurde am 9.11.2005 vorgenommen. Die 10-jährige Sperrfrist ist somit auf jeden Fall heute nicht abgelaufen und somit hat die Vorinstanz die Bewilligung zu Recht verweigert. Selbst wenn man der Argumentation der Beschwerdeführer folgen würde, ist die 10-jährige Sperrfrist noch nicht abgelaufen, da entsprechend des Grundbuchauszugs die Rechtsvorgänger der U. die Grundstücke am 20.8.2001 erworben haben.

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