

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00460 vom 19. November 2020

ZH Verwaltungsgericht, 2020-11-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2019.00460

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00460 du 19 novembre 2020

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00460 del 19 novembre 2020

Regeste

Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland | Wohnsitz eines Studenten. Der bewilligungsfreie Grundstückerwerb durch einen EU/EFTA-Ausländer setzt dessen Wohnsitznahme in der Schweiz voraus. Massgeblich für den Begriff des Wohnsitzes ist im Wesentlichen Art. 23 ZGB (E. 2.2). Gemäss Art. 23 Abs. 1 zweiter Halbsatz ZGB begründet (unter anderem) der Aufenthalt zum Zweck der Ausbildung für sich allein keinen Wohnsitz. Dabei handelt es sich um eine widerlegbare Vermutung. Erforderlich für eine Wohnsitzverlegung sind eine enge Beziehung zum Studienort und eine starke Lockerung der Beziehungen zum bisherigen Wohnsitz, die sich dadurch manifestiert, dass der Studierende nur noch selten, insbesondere auch nicht mehr in den Semesterferien, zurückkehrt. Indizien, die trotz der gesetzlichen Vermutung für die Wohnsitznahme am Studienort sprechen können, sind etwa eine regelmässige Erwerbstätigkeit oder eine gemeinsame Wohnung mit der eigenen Familie am Studienort bzw. die Absicht, nach dem Studium am Studienort zu bleiben (E. 2.3). Der Beschwerdegegner 2 vermag die Vermutung, dass kein Wohnsitz begründet wurde, nicht zu widerlegen (E. 3.3).
Gutheissung.

Erwägungen

E. 3

Abteilung VB.2019.00460 Urteil der 3. Kammer vom 19. November 2020 Mitwirkend: Abteilungspräsident Rudolf Bodmer (Vorsitz), Verwaltungsrichter André Moser, Verwaltungsrichterin Silvia Hunziker, Gerichtsschreiberin Nicole Bürgin. In Sachen Bundesamt für Justiz, Beschwerdeführer, gegen 1. Bezirksrat A, 2. B, vertreten durch RA C, Beschwerdegegner, und Gemeinde E, Mitbeteiligte, betreffend Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, hat sich ergeben: I. B, ein im Jahr 2000 geborener Staatsangehöriger des Landes X, reiste am 28. August 2018 in die Schweiz ein und erhielt eine bis zum 27. August 2019 befristete Aufenthaltsbewilligung EU/EFTA verbunden mit dem Aufenthaltzweck "Ausbildung mit Erwerbstätigkeit bis 15 St/Woche". Seit dem Herbstsemester 2018 ist er im Bachelor-Studiengang an der Hochschule Y immatrikuliert. Als sein schriftenmässiger Wohnsitz ab September 2018 war eine c/o-Adresse in der Stadt D verzeichnet. Mit Kaufvertrag vom 17. Dezember 2018 beabsichtigte B, das Grundstück E GBB1-Nr. 01 (Stammgrundstück GBB1-Nr. 02; Kat.-Nr. 03) zu einem Preis von Fr. 640'000.- zu erwerben. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um eine 2,5-Zimmer-Wohnung im Stockwerkeigentum mit einer Bruttowohnfläche von ca. 70 m² im 4. Obergeschoss einer neu erstellten grossen Überbauung. Mit Beschluss vom 30. Januar 2019 stellte der Bezirksrat A als zuständige kantonale Bewilligungsbehörde fest, dass B für den beabsichtigten Grundstückerwerb

keiner Bewilligung im Sinn des Bundesgesetzes vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG; SR 211.412.41) bedürfe. II. Mit Entscheid vom 7. Juni 2019 wies das Baurekursgericht des Kantons Zürich einen vom Bundesamt für Justiz hiergegen eingereichten Rekurs kostenfällig zulasten des Letzteren ab. Dabei schützte das Baurekursgericht die vom Bezirksrat vertretene Auffassung, wonach B – wiewohl sich bloss zu Studienzwecken hierzulande aufhaltend – seinen Wohnsitz im massgeblichen Zeitraum in der Schweiz gehabt habe und infolgedessen für den Erwerb des fraglichen Grundstücks keiner Bewilligung nach BewG bedürfe. III. Mit Eingabe vom 11. Juli 2019 erhob das Bundesamt für Justiz beim Verwaltungsgericht Beschwerde mit den Anträgen, den Entscheid des Baurekursgerichts vom 7. Juni 2019 aufzuheben, die Bewilligungspflicht nach BewG für den infrage stehenden Grundstückserwerb festzustellen und B die betreffende Bewilligung zu verweigern. B liess am 16. September 2019 auf Abweisung der Beschwerde, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, schliessen. Die mitbeteiligte Gemeinde E und der Bezirksrat A gaben ihren Verzicht auf Vernehmlassung bekannt, letzterer unter Hinweis auf den angefochtenen Entscheid. Das Baurekursgericht beantragte Abweisung der Beschwerde. Mit Replik vom 29. Oktober 2019 hielt das Bundesamt für Justiz vollumfänglich an seiner Beschwerde fest. B liess sich dazu nicht mehr vernehmen. Die Kammer erwägt: 1. Das Verwaltungsgericht ist nach § 41 in Verbindung mit §§ 19 und 19a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) sowie Art. 20 Abs. 1 BewG in Verbindung mit § 4 lit. c des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 4. Dezember 1988 (EG BewG; LS 234.1) als zweite kantonale Rechtsmittelinstanz zuständig für die Behandlung von Beschwerden gegen Verfügungen eines Bezirkrates als Bewilligungsbehörde im Sinn von Art. 15 Abs. 1 lit. a BewG in Verbindung mit § 4 lit. a EG BewG. Nachdem die gemäss § 4 lit. b EG BewG beschwerdeberechtigte zuständige kantonale Direktion – wie bereits vor Vorinstanz – ihrerseits kein Rechtsmittel ergriffen hat, ist das Bundesamt für Justiz, welches mit seinen Anträgen im Rekursverfahren nicht durchgedrungen ist, nach Art. 20 Abs. 2 lit. b BewG zur Beschwerde legitimiert. Auf sein nach Art. 20 Abs. 3 BewG fristgerecht eingereichtes Rechtsmittel ist damit einzutreten. 2. 2.1 Nach Art. 2 Abs. 1 BewG bedürfen Personen im Ausland für den Erwerb von Grundstücken in der Schweiz einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde. Die Bewilligungspflicht knüpft kumulativ an drei Voraussetzungen: (1) Das fragliche Rechtsgeschäft gilt als Erwerb eines Grundstücks gemäss Art. 4 BewG (objektive Bewilligungspflicht); (2) beim Erwerber handelt es sich um eine Person im Ausland im Sinn von Art. 5 BewG (subjektive Bewilligungspflicht) und (3) es liegt keine Ausnahme von der Bewilligungspflicht nach Art. 2 Abs. 2 oder Art. 7 BewG vor (vgl. Gian Sandro Genna, Personen im Ausland und schweizerisches Grundeigentum in: Peter Uebersax et al. [Hrsg.], Ausländerrecht, 2. A., Basel 2009, S. 941 Rz. 19.8). 2.2 Als Personen im Ausland gelten gemäss Art. 5 Abs. 1 lit. a BewG auch Staatsangehörige der Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaft oder der Europäischen Freihandelsassoziation, soweit sie ihren rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitz nicht in der Schweiz haben. In gleicher Weise setzt auch der (sowohl für EU/EFTA-Ausländer als auch für Drittstaatsangehörige geltende [vgl. BBl 1999 S. 6367]) Ausnahmetatbestand von Art. 2 Abs. 2 lit. b BewG, wonach der Erwerb eines als Hauptwohnung einer natürlichen Person dienenden Grundstücks keiner Bewilligung bedarf, voraus, dass sich das Grundstück am Ort des rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitzes des Erwerbers befindet. Der bewilligungsfreie Grundstückserwerb durch einen EU/EFTA-Ausländer setzt somit dessen Wohnsitznahme in der Schweiz voraus

(vgl. auch Art. 25 Abs. 1 Anhang I des Abkommens vom 21. Juni 1999 zwischen der Schweizerischen Eidgenossenschaft einerseits und der Europäischen Gemeinschaft und ihren Mitgliedstaaten andererseits über die Freizügigkeit [FZA; SR 0.142.112.681]; zum entsprechenden Übergang vom Niederlassungs- zum Wohnsitzprinzip im BewG für EU/EFTA-Ausländer auch BBl 1999 S. 6367). Massgeblich für den Begriff des Wohnsitzes ist im Wesentlichen Art. 23 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 (ZGB; BGE 136 II 405 E. 4.1, vgl. auch Art. 2 Abs. 1 der Verordnung vom 1. Oktober 1984 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland [BewV; SR 211.412.411] sowie – mit Bezug auf die Ausnahme von Art. 2 Abs. 2 lit. b BewG – Art. 5 Abs. 1 BewV). Der Wohnsitz einer Person befindet sich demzufolge am Ort, wo sie sich mit der Absicht dauernden Verbleibens aufhält (Art. 23 Abs. 1 ZGB). Für die Begründung des Wohnsitzes müssen zwei Merkmale erfüllt sein: ein objektives äusseres, der Aufenthalt, und ein subjektives inneres, die Absicht dauernden Verbleibens (vgl. BGE 141 V 530 E. 5.2; 127 V 237 E. 1 mit weiteren Hinweisen), wobei es nicht auf den inneren Willen, sondern die objektiv erkennbare Absicht ankommt (vgl. BGE 137 II 122 E. 3.6 mit weiteren Hinweisen). Um den Ort zu ermitteln, ist mithin zu prüfen, wo die betreffende Person ihren persönlichen und beruflichen Lebensmittelpunkt hat (BGE 136 II 405 E. 4.3; BGr, 20. März 2012, 2C_876/2011, E. 2). Der Wohnsitz muss gemäss Art. 5 Abs. 1 lit. a BewG ausserdem rechtmässig in dem Sinn sein, dass ein gültiges FZA-Anwesenheitsrecht im Sinn einer Kurzaufenthalts-, Aufenthalts- oder Niederlassungsbewilligung EU/EFTA besteht (Art. 2 Abs. 2 BewV; vgl. dazu auch BGE 136 II 405 E. 4.4). 2.3 Schwierig ist die Beurteilung des Wohnsitzes bei EU- und EFTA-Angehörigen, welche als nichterwerbstätige Studierende in der Schweiz leben (vgl. Simone Albisetti, Erwerb von Grundeigentum durch Personen im Ausland in: Alfred Koller, Der Grundstückkauf, 3. A., Bern 2017, S. 385 N. 25, auch zum Folgenden). Gemäss Art. 23 Abs. 1 zweiter Halbsatz ZGB begründet (unter anderem) der Aufenthalt zum Zweck der Ausbildung für sich allein keinen Wohnsitz. Da der Aufenthalt nur zur Erreichung eines Sonderzwecks dient, ist grundsätzlich kein Wohnsitz gegeben. Es handelt sich aber um eine widerlegbare Vermutung (vgl. BGE 137 II 122 E. 3.6). In gewissen Fällen können auch Studierende ihren Lebensmittelpunkt und damit ihren Wohnsitz am Studienort haben. Es handelt sich dabei um einen Sonderfall, in welchem die Abwesenheit eines animus revertendi bewiesen werden muss, wobei die Behörden einen strengen Massstab anzuwenden haben (Heinz Hausheer/Regina E. Aebi-Müller, Das Personenrecht des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, 4. A., Bern 2016, S. 113 Rz. 09.41). Namentlich lässt sich aus der Unmöglichkeit einer regelmässigen Rückkehr an den ursprünglichen Wohnort noch nicht ohne Weiteres auf eine Verlagerung des Wohnsitzes an den Studienort schliessen; die Bestimmung des Mittelpunkts der Lebensbeziehungen und die damit einhergehende Widerlegung der Vermutung von Art. 23 Abs. 1 zweiter Halbsatz ZGB erfordert vielmehr eine Berücksichtigung aller konkreten Umstände des Einzelfalls (BGE 137 II 122 E. 3.7; 136 II 405 E. 4.3 mit weiteren Hinweisen). Erforderlich für eine Wohnsitzverlegung sind eine enge Beziehung zum Studienort und eine starke Lockerung der Beziehungen zum bisherigen Wohnsitz, die sich dadurch manifestiert, dass der Studierende nur noch selten, insbesondere auch nicht mehr in den Semesterferien, zurückkehrt (Daniel Staehelin in: Basler Kommentar ZGB I, 6. A., Basel 2018, Art. 23 N. 19f). Indizien, die trotz der gesetzlichen Vermutung für die Wohnsitznahme am Studienort sprechen können, sind etwa eine regelmässige Erwerbstätigkeit oder eine gemeinsame Wohnung mit der eigenen Familie am Studienort bzw. die Absicht, nach dem Studium am Studienort zu bleiben

(Hausheer/Aebi-Müller, S. 113 Rz. 09.41). 2.4 Ob ein Geschäft im Sinn der einschlägigen Bestimmungen des BewG der Bewilligungspflicht unterliegt bzw. eine Bewilligung erteilt werden kann, ist aufgrund der Verhältnisse im Zeitpunkt des Erwerbs des Grundstücks bzw. der Rechte, welche dem Erwerber eine eigentümerähnliche Stellung am Grundstück verschaffen, zu beurteilen (BGE 107 Ib 12 E. 2; 106 Ib 11 E. 3a; BGr, 20. November 2002, 2A.465/2002, E. 1.2 letzter Abs.).

E. 3.1

Der Gesuchsteller (heutiger Beschwerdegegner 2) ist Staatsangehöriger des Landes X und beabsichtigt den Erwerb eines Grundstücks im Sinn von Art. 4 Abs. 1 lit. a BewG, womit ein objektiv bewilligungspflichtiger Tatbestand vorliegt. Damit stellt sich nach dem Gesagten – sowohl für die Beurteilung der subjektiven Bewilligungspflicht nach Art. 5 Abs. 1 lit. a BewG als auch einer Ausnahme von derselben nach Art. 2 Abs. 2 lit. b BewG – die Frage, ob er seinen rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitz in der Schweiz bzw. am betreffenden Ort hat. Dass er als Inhaber einer Aufenthaltsbewilligung EU/EFTA hierzulande rechtmässigen Wohnsitz hat, ist unbestritten. Streitig ist demgegenüber das Vorhandensein eines tatsächlichen Wohnsitzes. Weil es, wie oben E. 2.4 ausgeführt, auf die diesbezüglichen Verhältnisse im Zeitpunkt des Grundstückerwerbs ankommt und sich der Gesuchsteller im Lauf des Verfahrens bereits mehrfach zu seiner Herkunfts-, Wohn-, Studien- und Erwerbssituation geäußert hat (dazu sogleich), erübrigt sich die von ihm mit Beschwerdeantwort beantragte Parteibefragung.

E. 3.2

Aus den Akten ergibt sich, dass der Ende August 2018 in die Schweiz eingereiste Gesuchsteller, welcher im September 2018 sein Bachelor-Studium an der Hochschule Y aufgenommen hat (oben I.), sich im Dezember 2018 beim Bezirksrat A nach den für den Erwerb eines Grundstücks erforderlichen Unterlagen erkundigte. Dabei liess er den Bezirksrat wissen, dass er momentan nicht erwerbstätig sei und auch keine Arbeitsstelle zu suchen beabsichtige, sondern sich auf das Studium konzentrieren wolle. Er werde "zumindest 5 Jahre lang in der Schweiz bleiben (minimale Gesamtdauer meiner Bachelor und Master Studien)." Er überlege sich, anschliessend drei weitere Jahre hier zu bleiben, um eine Doktorarbeit zu machen. Ob er dies tun werde, sei nicht sicher; falls nicht, sei es "möglich, dass ich dann eine Arbeitsstelle in der Schweiz suchen werde" (Mail vom 20. Dezember 2018). Diese Angaben bestätigte der Gesuchsteller im Wesentlichen in seinem schriftlichen Gesuch an den Bezirksrat A vom 10. Januar 2019. Darin hält er fest, sein Bachelor- und Master-Studium, welches zumindest bis 2023 dauere, an der Hochschule Y abschliessen, danach ebenda eine Doktorarbeit (Dauer drei Jahre) machen oder in der Schweiz eine Arbeitsstelle suchen zu wollen. Sein soziales Leben finde hauptsächlich in D statt, wo er Zeit mit seinen Kollegen von der Hochschule verbringe. Er sei weder verheiratet noch habe er eigene Kinder. Er wohne aktuell in einem gemieteten Zimmer in D. Die Mehrheit seiner Sachen befände sich in D; der Rest werde beim Umzug in die Schweiz gebracht. Er sei nicht erwerbstätig, und das Geld für seine Lebenskosten in der Schweiz bekomme er von seinen Eltern. Aus den eingereichten Unterlagen ergibt sich weiter, dass der Vater des Gesuchstellers den Kauf des infrage stehenden Grundstücks finanziert, wobei es sich bei der in zwei Teilen erfolgten Überweisung nach den Ausführungen des Gesuchstellers um ein "langfristiges Darlehen" an ihn handeln soll (in der Erklärung des Vaters ist von einem "... die Rede, was demgegenüber eher auf eine Schenkung hindeuten würde). Auf Nachfrage des Bundesamts für Justiz vom 18. Februar

2019 verlangte der Bezirksrat A vom Gesuchsteller zusätzliche Informationen zu dessen tatsächlichem Wohnsitz. In Mails vom 19. bzw. 20. Februar 2019 bestätigte der Gesuchsteller zunächst, aktuell nicht erwerbstätig zu sein. Ab dem kommenden Semester (September 2019) werde er die Möglichkeit haben, als Übungsassistent bei der Hochschule Y zu arbeiten; er denke daran, sich dafür zu bewerben. Nach seinen Studien werde er eine Arbeitsstelle in der Schweiz suchen; falls er genug Zeit dafür habe, sei es auch möglich, dass er eine Arbeitsstelle während seines Studiums suche. Ergänzend führte er aus, als Student an der Hochschule Y mehreren akademischen Vereinigungen anzugehören, nicht dagegen Mitglied eines Vereins ausserhalb der Hochschule Y zu sein. Im Oktober 2018 habe er am F-Wettbewerb (einem Informatikwettbewerb) teilgenommen und werde im März an einem weiteren Hackathon in G teilnehmen. Während des Semesters verbringe er unter der Woche den ganzen Tag mit Kollegen. Am Wochenende unternehme er mit ihnen Spaziergänge und sie lernten zusammen. Er selber sei im Land H geboren, wo seine Eltern auch heute wohnten und sein Vater arbeite. Zwischen Juni 2012 und Februar 2013 habe er (der Gesuchsteller) in I (Land X) gelebt, weil sein Vater zu jener Zeit arbeitslos gewesen sei. Als sein Vater eine neue Stelle in J bekommen habe, sei er (der Gesuchsteller) zurück in das Land H gezogen und habe von 2013 bis 2018 in J, seinem letzten Wohnsitz im Land H, gewohnt, wo er seine letzten Schuljahre verbracht habe, zuletzt (nach Erreichen der Volljährigkeit) mit einem bis Juli 2018 gültigen Studentenvisum. Seit Juni 2018 sei er nicht mehr in das Land H zurückgegangen; um dies tun zu können, benötige er ein Visum für den Besuch von Verwandten. Auch sei er seit seiner Einreise in die Schweiz im September 2018 nur einmal zurück in das Land X gegangen, und zwar im Dezember 2018 während den Semesterferien. Erst für die Sommerferien 2019 fahre er zurück in das Land X. Dort besuche er in I jeweils seine Eltern, wenn diese in das Land X kämen. In I besässe seine Grossmutter eine Wohnung, in welcher sein Vater früher als Student gelebt habe. Seine Mutter besitze eine weitere Wohnung in I, in welcher seine Eltern in späteren Jahren leben wollten, wo er aber über kein Zimmer verfüge. Seine Grossmutter, seinen Onkel und dessen Familie besuche er im Land X, zuletzt (Stand Februar 2019) im Sommer 2018. In das Land X fahre er jeweils, um seine Familie zu besuchen; andere persönliche Gründe bzw. Beziehungen habe er mit dem Land X nicht, zumal er seine letzten Schuljahre im Land H verbracht habe und von seinen Schulfreunden nur einer im Land X lebe. Er habe aktuell (Stand Februar 2019) keine schweizerische Krankenversicherung, sondern eine europäische Krankenversicherungskarte; weil es letztere ungültig machen würde, habe er sich auch nicht in das amtliche Verzeichnis der im Ausland ansässigen Staatsbürger des Landes X eintragen lassen. Wie im Gesuch erklärt, beabsichtige er, die nächsten vier Jahre in E zu verbringen; die zusätzliche Dauer seines Aufenthalts, wenn er eine Arbeitsstelle finde, könne er nicht vorhersagen.

E. 3.3

Die Angaben des Gesuchstellers und die im massgeblichen Zeitpunkt des Grundstückserwerbs (oben E. 2.4) erkennbaren Sachumstände ergeben folgendes Bild: Der Gesuchsteller lebte erst seit wenigen Monaten in der Schweiz und stand am Anfang seines Bachelor-Studiums an der Hochschule Y, als er den infrage stehenden Grundstückserwerb ins Auge fasste. Als Unterkunft diene ihm damals ein gemietetes Zimmer in der Stadt D. Einer – auch nur teilweisen – Erwerbstätigkeit ging der Gesuchsteller zu jenem Zeitpunkt nicht nach, und eine solche wurde von ihm offenkundig auch nicht angestrebt, gab er doch an, sich auf sein Studium konzentrieren zu wollen. Auch blieb nach seinen Ausführungen unklar, ob er die ihm angeblich angebotene Übungsassistentenstelle überhaupt anzunehmen

beabsichtigte; auch seine Beschwerdeantwort schweigt sich dazu aus. Im Weiteren verfügt der unverheiratete und kinderlose Gesuchsteller in der Schweiz über keine näheren Bezugspersonen. Seine Kontakte beschränkten sich im Wesentlichen auf andere Studierende an der Hochschule Y. Auch weist er keinerlei Aktivitäten nach, welche erkennbar über das engere universitäre Umfeld hinauszielten und eine ausserhalb des Sonderzwecks liegende Bindungsintensität zum Aufenthaltsort zu belegen vermöchten. Auch die geäusserten Zukunftsabsichten des Gesuchstellers blieben vage bzw. zur Hauptsache auf den weiteren Studienverlauf bezogen (Bachelor/Master-Studiengang, anschliessendes Doktorat und möglicherweise – anstelle von diesem oder daran anschliessend – eine allfällige Erwerbstätigkeit hierzulande). Eine – für die Umstossung der Vermutung von Art. 23 Abs. 1 zweiter Halbsatz ZGB erforderliche – enge Beziehung zum Studienort, welche sich namentlich anhand von über den Sonderzweck Ausbildung hinausgehenden Faktoren manifestieren müsste, ist unter den gegebenen Umständen nicht dargetan. Dies gilt auch unter Berücksichtigung des in der Beschwerdeantwort neu Vorgebrachten, soweit nachträglich eingetretene Sachumstände überhaupt beachtlich sind (oben E. 2.4). So ist der Gesuchsteller per Anfang Juni 2019 in eine Unterkunft auf dem K-Areal in D umgezogen. Dass er dadurch in räumlich grosszügigeren oder dauerhafteren Wohnverhältnissen leben würde, ist nicht ersichtlich. Es erscheint zwar nicht unplausibel, dass – wie in der Beschwerdeantwort geltend gemacht – die Hoffnung, bald in eine Eigentumswohnung umziehen zu können, den Gesuchsteller dazu bewogen haben mag, als Zwischenlösung in eine Studentenunterkunft zu ziehen. Indes ist die Wahl einer allein Hochschule Y-Studierenden offenstehenden Unterkunft nicht geeignet, die Vermutung umzustossen, sein Aufenthalt diene allein dem Sonderzweck Ausbildung. Soweit der Gesuchsteller sodann einwendet, inzwischen bei einem Schweizer Krankenversicherer Versicherungsdeckung zu haben, belegt die eingereichte Police gerade, dass er eine Versicherungslösung unter gleichzeitiger Befreiung von der obligatorischen Krankenversicherungspflicht in der Schweiz wählte, welche ausländischen Personen gerade nur dann offensteht, wenn sie sich für eine Aus- oder Weiterbildung in der Schweiz aufhalten (vgl. Art. 2 Abs. 4 der Verordnung vom 27. Juni 1995 über die Krankenversicherung [KVV; SR 832.102]; zu der vom Gesuchsteller gewählten Police auch www.zh.ch/de/gesundheit/krankenversicherung.html > Befreiung von Pflicht > Anleitung und Unterlagen > Personen in Aus- oder Weiterbildung > Merkblatt mit aktueller Übersicht anerkannter Studentenversicherungen, Stand September 2020). Auch dies spricht wiederum für einen auf den erwähnten Sonderzweck beschränkten Aufenthalt. Soweit der Gesuchsteller neu als ausseruniversitären Kontakt eine Gruppe ins Feld führt, welche sich wöchentlich zu einem amerikanischen Kartenspiel treffe, erscheint dies nicht als eine relevante, nicht studienbezogene Beziehung, welche an der vorstehenden Einschätzung etwas zu ändern vermöchte, zumal es sich dabei ohnehin um einen nachträglich entstandenen sozialen Kontakt handelt. Ins Gewicht fallende Beziehungen zum ausseruniversitären Umfeld vermag der Gesuchsteller offenkundig auch weiterhin nicht zu benennen. Ebenso wenig finden sich Hinweise auf die Aufnahme einer Erwerbstätigkeit. Soweit der Gesuchsteller schliesslich darauf hinweist, nicht mehr regelmässig in das Land H zurückzukehren, seine Eltern und die dort lebenden Grosseltern mütterlicherseits zwischenzeitlich (Stand September 2019) nur noch einmal im Land H besucht zu haben bzw. dort gar nicht mehr ohne Visum aufenthaltsberechtigt zu sein, spielt dies keine entscheidende Rolle. Wie erwähnt (oben E. 2.3) ist bei Studierenden für die Umkehr der Vermutung von Art. 23 Abs. 1 zweiter Halbsatz ZGB ein strenger Massstab anzulegen und

vermag der Umstand, dass nicht regelmässig bzw. nur in den Semesterferien an den ursprünglichen Wohnort zurückgekehrt wird, die Vermutung nicht umzustossen. Ausgehend von Art. 24 Abs. 1 ZGB bleibt der einmal begründete Wohnsitz bestehen bis zum Erwerb eines neuen Wohnsitzes. Offenkundig pflegt der Gesuchsteller seine familiären Kontakte mit seinen Eltern und Grosseltern, wenn nicht mehr ausschliesslich im Land H, so jedenfalls in den Ländern H und X. In der Schweiz werden sie (abgesehen von einem offenbar späteren einmaligen Besuch der Eltern) nicht gelebt. Insofern bleibt es beim Befund, wonach sich der Aufenthalt des Gesuchstellers zum fraglichen Zeitpunkt in der Schweiz einzig auf den Sonderzweck der Ausbildung beschränkte. Dies vermag nach Art. 23 Abs. 1 zweiter Halbsatz ZGB keinen neuen Wohnsitz hierzulande zu begründen, weshalb aus Sicht des schweizerischen Rechts der bisherige, auch wenn er inzwischen etwas gelockert sein mag, weiterhin fortbesteht.

E. 3.4

Entsprechend fehlte es im vorliegend massgeblichen Zeitpunkt am erforderlichen tatsächlichen Wohnsitz des Gesuchstellers in der Schweiz. Damit ist der beabsichtigte Grundstückserwerb gemäss Art. 5 Abs. 1 lit. a BewG auch subjektiv bewilligungspflichtig und kommt eine Ausnahme von der Bewilligungspflicht nach Art. 2 Abs. 2 lit. b BewG nicht in Betracht. Gleiches gilt für die übrigen, hier nicht einschlägigen Ausnahmegründe von Art. 2 Abs. 2 und Art. 7 BewG. Damit kann namentlich auch offenbleiben, ob sich eine Bewilligungspflicht vorliegend auch aufgrund der Art der (volumfänglichen Fremd-)Finanzierung des beabsichtigten Grundstückskaufs durch den im Ausland wohnhaften Vater des (mangels eines eigenen Einkommens finanziell vollständig von diesem abhängigen) Gesuchstellers ergeben könnte (Art. 4 Abs. 1 lit. g BewG in Verbindung mit Art. 1 Abs. 2 lit. b BewV).

E. 3.5

Damit wäre weiter zu prüfen, ob Bewilligungsgründe nach Art. 8 ff. BewG vorliegen. Nach Auffassung des Beschwerdeführers ist dies nicht der Fall, was vom Beschwerdegegner 2 nicht ausdrücklich bestritten wird. In der Tat ist nicht ersichtlich, dass ein bundesrechtlicher Bewilligungsgrund vorliegend erfüllt wäre. Dass der Gesuchsteller im Sinn des kantonalen Bewilligungsgrundes gemäss Art. 9 Abs. 1 lit. c BewG in Verbindung mit § 2 EG BewG eine aussergewöhnlich enge, schutzwürdige Beziehung zu seinem Studienort unterhalte und ihm aus diesem Grund der Erwerb des Grundstücks als Zweitwohnung bewilligt werden müsste, wird ebenso wenig geltend gemacht und ist schon angesichts der kurzen Dauer seines (soweit bekannt erstmaligen) Aufenthalts in der Schweiz und der hierzulande praktisch nur auf das Studium beschränkten persönlichen Beziehungen im massgeblichen Zeitpunkt zu verneinen; Studienaufenthalte begründen für sich allein keine engen schutzwürdigen Beziehungen (Art. 6 Abs. 2 BewV). Infolgedessen ist die Bewilligung zu verweigern.

E. 4.1

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde gutzuheissen und der Entscheid des Baurekursgerichts vom 7. Juni 2019 sowie der Beschluss des Bezirksrates A vom 30. Januar 2019 in der Sache aufzuheben. Es wird festgestellt, dass der Beschwerdegegner 2 gemäss Art. 5 Abs. 1 lit. a bzw. Art. 2 Abs. 2 lit. b BewG e contrario für den beabsichtigten Grundstückserwerb der Bewilligungspflicht untersteht, und die Bewilligung mangels Bewilligungsgrund zu verweigern.

E. 4.2

Ausgangsgemäss sind die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens dem Beschwerdegegner 2 als unterliegendem Gesuchsteller aufzuerlegen (§ 65a in Verbindung mit § 13 VRG), und ist ihm eine Parteientschädigung zu versagen (§ 17 Abs. 2 VRG). Dem obsiegenden Bundesamt für Justiz ist eine solche bereits mangels Antrags nicht zuzusprechen.

E. 4.3

Mit der Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids sind auch die auf total Fr. 4'165.- veranschlagten Kosten des Rekursverfahrens neu zu verlegen und ebenfalls dem Beschwerdegegner 2 zu überbürden. Parteientschädigungen wurden im Rekursverfahren nicht verlangt.

E. 4.4

Die Verfahrenskosten des erstinstanzlichen Verfahrens von total Fr. 494.90 (Dispositiv-Ziff. III des Beschlusses des Bezirksrates vom 30. Januar 2019) sind unverändert vom Beschwerdegegner 2 zu tragen.

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