



Vorlage an den Landrat des Kantons Basel-Landschaft

Titel: Beantwortung Interpellation [2013/190](#) von Jürg Wiedemann vom 30. Mai 2013 betreffend Vollzug Lex Koller

Datum: 5. November 2013

Nummer: 2013-190

Bemerkungen: [Verlauf dieses Geschäfts](#)

Links:

- [Übersicht Geschäfte des Landrats](#)
- [Hinweise und Erklärungen zu den Geschäften des Landrats](#)
- [Landrat / Parlament des Kantons Basel-Landschaft](#)
- [Homepage des Kantons Basel-Landschaft](#)



Vorlage an den Landrat

Beantwortung Interpellation [2013/190](#) von Jürg Wiedemann vom 30. Mai 2013 betreffend Vollzug Lex Koller

vom

1. Ausgangslage

Am 30. Mai 2013 reichte Jürg Wiedemann die Interpellation 2013/190 betreffend Vollzug der Lex Koller mit folgendem Wortlaut ein:

Am 14. März titelt die NZZ: "Lex Koller wird nicht aufgehoben"¹. Das Bundesamt für Justiz begründet diesen Entscheid der eidgenössischen Räte damit, dass die Aufhebung der Lex Koller "derzeit volkswirtschaftlich schwerwiegende negative Folgen wie zusätzlichen Druck auf die schon sehr hohen Immobilien- und Mietpreise und auf den Schweizerfranken"² hätte. Die Aufhebung würde insbesondere den Zweitwohnungsbau mit dem sogenannten kalten Boden stark begünstigen. Ausländer/-innen ohne festen Wohnsitz dürfen somit in der Schweiz weiterhin nicht uneingeschränkt Wohnimmobilien kaufen. Dies gilt auch für juristische Personen, die zwar ihren Sitz in der Schweiz haben, aber von Personen im Ausland beherrscht werden.

Mit der Beibehaltung der Lex Koller rückt der Vollzug der Bestimmungen in den Vordergrund. Dieser ist gemäss Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland in erster Linie Sache des Kantons³, in dem das Grundstück liegt.

Ich bitte den Regierungsrat um die Beantwortung folgender Fragen:

- 1. Welche Instanz überprüft den Wohnsitz des Käufers resp. der Käuferin?*
- 2. Nach welchen Grundsätzen erfolgt diese Überprüfung? Welche Kriterien führen zu einer vertieften Abklärung?*
- 3. Welches sind die Aufsichtsinstanzen?*
- 4. Wie wird bei juristischen Personen überprüft, dass diese nicht ausländisch beherrscht sind? Welches sind die Kriterien der Überprüfung?*
- 5. Gemäss heutigem Gesetz dürfen Ausländer/-innen Gewerbeimmobilien kaufen. Wie wird sichergestellt, dass z.B. bei einer Umzonung zu Wohnzwecken oder bei der Umwandlung von Betriebsstätten in Wohnraum die Lex Koller nicht umgangen wird?*
- 6. Was geschieht, wenn Käufer/-innen nach einem rechtmässigen Erwerb ihre Schriften wieder ins Ausland transferieren?*
- 7. Wie viele Verkäufe wurden in den letzten fünf Jahren durch die erste Aufsichtsinstanz kontrolliert?*
- 8. Welche Personalressourcen (Stellenprozente) stehen im Kanton für den Vollzug der Lex Koller zur Verfügung?*

2. Die gestellten Fragen beantwortet der Regierungsrat wie folgt:

Allgemeines

Das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 (BewG, SR 211.412.41) beschränkt den Grundstückerwerb in der Schweiz durch Personen im Ausland (Art. 1 BewG). Diese bedürfen für den Erwerb eines bewilligungspflichtigen Grundstücks einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Art. 2 Abs. 1 BewG). Die vom Kanton bestimmte Behörde (Art. 15 Abs. 1 Bst. a BewG) entscheidet über die Frage der Bewilligungspflicht eines Rechtsgeschäfts und die Erteilung einer Bewilligung; der Vollzug des BewG ist somit in erster Linie Sache des Kantons, in dem das Grundstück liegt (Abs. 2). Eine Bewilligung kann nur aus den Gründen erteilt werden, die das BewG und gegebenenfalls das kantonale Gesetz vorsehen (Art. 3, 8 und 9 BewG).

Kantonal geregelt sind die obligatorischen Ausführungsbestimmungen über die kantonalen Behörden sowie fakultative Bestimmungen über die Einführung von zusätzlichen kantonalen Bewilligungsgründen (sozialer Wohnungsbau, Zweitwohnungen i. Z. m. aussergewöhnlich engen, schutzwürdigen Beziehungen, Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels) inkl. allfällige Beschränkungen (Art. 3 Abs. 2, Art. 9 und Art. 13 BewG).

Diese kantonalen Bewilligungsgründe müssen die Kantone in einem Einführungsgesetz bestimmen.

Wie dem Gesetz über die Einführung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Dezember 1987 (EG BewG, GS 29.627) entnommen werden kann, hat der Kanton Basel-Landschaft keinen dieser Bewilligungsgründe eingeführt.

Folglich ist im Kanton Basel-Landschaft der Erwerb einer Ferienwohnung oder Wohneinheit in einem Apparthotel sowie einer Zweitwohnung, zu welcher eine aussergewöhnlich enge, schutzwürdige Beziehung besteht, gar nicht möglich; auch der soziale Wohnungsbau ist kein Bewilligungsgrund. Somit kann im Kanton Basel-Landschaft durch eine Person im Ausland eine Wohnimmobilie (Haus, Wohnung) nur als Hauptwohnsitz erworben werden, was zudem wiederum bedingt, dass die betreffende Person festen Wohnsitz in der Schweiz nimmt oder hat und diese dadurch gar keine Person im Ausland mehr ist und als logische Folge daraus auch gar nicht mehr relevant ist für die Lex Koller. So verbleibt einzig der Erwerb einer Zweitwohnung durch eine Person mit einer Grenzgängerbewilligung (gemäss BewG).

Das Bundesrecht (BewG) definiert keine eigentliche Aufsichtsbehörde, sondern nimmt lediglich eine Rollenverteilung im Vollzug vor. Die Kantone müssen – nebst einer Beschwerdeinstanz – eine Bewilligungsbehörde und eine beschwerdeberechtigte Behörde einrichten (Art. 15 Abs. 1 BewG), welche vom Kanton Basel-Landschaft ebenfalls im genannten Einführungsgesetz definiert wurden (vgl. § 2 Abs.1 EG BewG). Bewilligungsbehörde ist im Kanton Basel-Landschaft demgemäss die Bau- und Umweltschutzdirektion (BUD); sie hat allerdings keine investigative Aufgabe, sondern behandelt grundsätzlich nur Fälle, die gemäss Bundesrecht an sie herangetragen werden. Die beschwerdeberechtigte kantonale Behörde ist bei der Sicherheitsdirektion (SID) angesiedelt (konkret: Bereichsleitung Zivilrecht). Verzichtet diese auf eine Beschwerde, steht das Beschwerderecht

dem Bundesamt für Justiz zu, weshalb bei einem Beschwerdeverzicht durch die SID der Entscheid zur weiteren Überprüfung und allfälligen Beschwerdeerhebung an das Bundesamt für Justiz (Eidg. Amt für Grundbuch- und Bodenrecht) weitergeleitet wird (Art. 20 Abs. 2 BewG). Beschwerdeberechtigt ist zudem unter anderem auch die jeweils betroffene Gemeinde (Art. 20 Abs. 2 BewG). Kantonale Beschwerdeinstanz ist gemäss EG BewG der Regierungsrat. Der Beschwerde an die kantonale Beschwerdeinstanz unterliegen nicht nur die Verfügungen der Bewilligungsbehörde, sondern auch des Grundbuchverwalters, des Handelsregisterführers und der Steigerungsbehörde (Art. 22 Abs. 1 BewG).

Siehe zum Ganzen auch das «Merkblatt Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland» des Bundesamts für Justiz vom 1. Juli 2009 (Beilage 1).

Zu den einzelnen Fragen

1. Welche Instanz überprüft den Wohnsitz des Käufers resp. der Käuferin?

Entweder das Grundbuchamt oder die Bewilligungsbehörde, an welche das Grundbuchamt verweisen kann (Art. 17, 18 und 19 BewG; Art 15 der Verordnung vom 1. Oktober 1984 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewV, SR 211.412.411)).

Bewilligungsbehörde im Kanton Basel-Landschaft ist, wie vorne unter „Allgemeines“ aufgezeigt, die Bau- und Umweltschutzdirektion (BUD); die instruierende Funktion wird durch das Aktuariat der Baurekurskommission wahrgenommen, welches dem Generalsekretariat (GSK) zugeordnet ist. Wie ebenfalls unter „Allgemeines“ bereits erwähnt, hat die Bewilligungsbehörde keine investigative Aufgabe, sondern behandelt grundsätzlich nur Fälle, die gemäss Bundesrecht an sie herangetragen werden.

Handänderungsverträge über Liegenschaften unterstehen der Pflicht zur öffentlichen Beurkundung. Den Wohnsitz einer Käuferin oder eines Käufers überprüft daher grundsätzlich die verurkundende Notarin oder der verurkundende Notar. Die Angaben der Notariatsperson gelten für die vollziehende Registerbehörde (Grundbuchamt) als rechtsverbindlich geprüft und man kann und darf sich auf die in der öffentlichen Urkunde enthaltenen Angaben verlassen (Art. 9 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 (ZGB, SR 210)).

Siehe zur Frage der Abklärung des Wohnsitzes auch die Antworten zur Frage 2.

2. Nach welchen Grundsätzen erfolgt diese Überprüfung? Welche Kriterien führen zu einer vertieften Abklärung?

Bei Überprüfung durch die Bewilligungsbehörde:

Nach Art. 23 ff. ZGB befindet sich der Wohnsitz dort, wo sich die Person mit der Absicht des dauernden Verbleibens aufhält, sich der Schwerpunkt ihrer persönlichen Lebensbeziehungen befindet, sie sich in der arbeitsfreien Zeit regelmässig aufhält, familiäre und freundschaftliche Beziehungen pflegt und am gesellschaftlichen Leben teilnimmt. Ausländerinnen und Ausländer, die sich für einen bewilligungsfreien Grundstückerwerb auf ihren tatsächlichen Wohnsitz in der Schweiz berufen, müssen einen entsprechenden Nachweis erbringen.

Grundsätzlich wird auf die Wohnsitzbestätigung der Gemeinden abgestellt; insofern stehen auch die Gemeinden in der Verantwortung. Selbstverständlich ist ebenfalls eine fremdenpolizeiliche Aufenthaltsbewilligung vorzulegen.

Eine fremdenpolizeiliche Aufenthaltsbewilligung und eine Bestätigung der Gemeinde über die erfolgte Anmeldung genügen für sich allein jedoch nicht. Ein Anhaltspunkt für einen tatsächlichen Wohnsitz ist der gemeinsame Haushalt mit dem Ehegatten oder Lebenspartner und den minderjährigen Kindern. Weitere Anhaltspunkte sind beispielsweise das Arbeitsverhältnis, die Immatrikulation eines Fahrzeugs, die volle Steuerpflicht oder die regelmässige Mitwirkung in einem Verein in der Schweiz. In vielen Fällen werden Dokumente eingefordert, welche belegen, dass im Heimatstaat tatsächlich „die Zelte abgebrochen wurden“ (z. B. Abmeldebestätigung oder Umzugsdokumente).

Bestehen Indizien für eine Umgehung der Lex Koller, wird die Bewilligungsbehörde aktiv und trifft die nötigen Abklärungen, „notfalls“ wird vor Ort nachgeprüft, ob eine tatsächliche Wohnsitznahme besteht oder erfolgt ist.

Bei Überprüfung durch das Grundbuchamt:

Die Überprüfung der Angaben richtet sich nach § 21 des Notariatsgesetzes des Kantons Basellandschaft vom 22. März 2012 (Notariatsgesetz, SGS 217). Nach dieser Bestimmung muss die öffentliche Urkunde insbesondere die genaue Bezeichnung aller an der Beurkundung mitwirkenden Personen enthalten, unter anderem auch die Angabe der Staatsangehörigkeit und des Wohnorts. Über diese Tatsachen hat sich die Notarin oder der Notar zu vergewissern, im Zweifelsfall mittels Nachforschungen bei den Einwohnerkontrollen. Dies entspricht der notariellen Ermittlungspflicht. Weil die Personalien der mitwirkenden Personen Inhalt der öffentlichen Urkunden sind und damit der eigentlichen Beurkundungspflicht unterstehen, trifft die Notarin oder den Notar eine entsprechende Sorgfaltspflicht. Streng genommen müsste die Notariatsperson in der Urkunde auch ausweisen, aufgrund welcher Unterlagen sie sich von den beurkundeten Tatsachen überzeugt hat (§ 21 Bst. d Notariatsgesetz).

Die Rechtslehre (u. a. CHRISTIAN BRÜCKNER, Schweizerisches Beurkundungsrecht [Zürich 1993]: S. 287 ff. (Randziffern 954 ff., Umfang der Ermittlungspflicht)) geht allerdings nicht ganz so weit und lässt eine Beurkundung auch dann zu, wenn die Identität einer Person im Zeitpunkt der Beurkundung nicht zweifelsfrei geklärt werden kann. In solchen Fällen ist es aber zwingend, dass dieser Umstand in der Urkunde deutlich gemacht wird. Dies wird von der Rechtslehre damit begründet, dass die öffentliche Urkunde in den Augen Dritter den Anschein der Existenz der darin erwähnten Sachbeteiligten erweckt und die öffentliche Urkunde keinen falschen Anschein erwecken soll. Aus diesem Grund muss die Urkundsperson die gehörige Sorgfalt darauf verwenden, dass kein Identitätsschwindel stattfindet. Bei begründetem Zweifel an der Identität einer urkundenbeteiligten Person hat die Urkundsperson die Beurkundung aber abzulehnen. Parteien, die falsche Angaben liefern oder falsche Dokumente vorlegen, unterliegen ihrerseits dem Straftatbestand der "Erschleichung einer falschen Beurkundung" (Art. 253 des Schweizerischen Strafgesetzbuches vom 21. Dezember 1937 (StGB, SR 311.0)), allenfalls der „Urkundenfälschung“ (Art. 251 StGB).

3. *Welches sind die Aufsichtsinstanzen?*

Kann der Erwerber nicht ohne weiteres ausschliessen, dass es sich um ein bewilligungspflichtiges Rechtsgeschäft handelt, hat er bei der zuständigen Bewilligungsbehörde um die Bewilligung oder

die Feststellung nachzusehen, dass er keiner Bewilligung bedarf (Art. 17 Abs. 1 BewG, Art. 15 Abs. 1 BewV). Bei einem bewilligungspflichtigen Rechtsgeschäft darf ohne rechtskräftige Bewilligung keine Grundbucheintragung und kein ausserbuchlicher Erwerb (z. B. Übertragung von Aktien) vollzogen werden.

Kann das Grundbuchamt, das Handelsregisteramt oder die Steigerungsbehörde die Bewilligungspflicht eines Rechtsgeschäfts nicht ohne weiteres ausschliessen, verweisen sie den Erwerber an die Bewilligungsbehörde, an die er innert 30 Tagen, bei einer Steigerung innert 10 Tagen, ein Gesuch um Feststellung der Nichtbewilligungspflicht oder Erteilung einer Bewilligung einreichen muss (Art. 18 und 19 BewG, Art. 15 Abs. 3 Bst. a BewV).

Die Bewilligungsbehörde entscheidet auch, wenn eine beschwerdeberechtigte kantonale Behörde, das Bundesamt für Justiz, der Zivilrichter, der Strafrichter oder eine andere Behörde darum ersucht (Art. 15 Abs. 3 Bst. b und c BewV).

Betreffend die kantonale Bewilligungsbehörde (BUD), die beschwerdeberechtigte kantonale Behörde (SID) und die kantonale Beschwerdeinstanz (Regierungsrat) wird explizit auf die Ausführungen vorne unter „Allgemeines“ (Abschnitt 5) verwiesen.

Weitere Vollzugsrollen fallen gemäss Bundesrecht (BewG) dem Grundbuchamt, dem Handelsregisteramt (und der Steigerungsbehörde in betriebs- und konkursrechtlichen Zwangsverwertungen) zu.

Dem Grundbuchamt obliegt nach dem Bundesrecht (Grundbuchverordnung (GBV; SR 211.432.1) zunächst die allgemeine Prüfungspflicht (Art. 83 GBV). Gestützt auf die mit der Anmeldung eingereichten weiteren Belege hat es zu kontrollieren, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für die Eintragung in das Hauptbuch erfüllt sind. Es prüft insbesondere die Eintragungsfähigkeit der beantragten Eintragung und die erforderlichen Bewilligungen und Zustimmungen (Art. 83 Abs. 2 Bst. f und i GBV). Sind die Voraussetzungen für die Eintragung in das Hauptbuch nicht erfüllt, kann das Grundbuchamt der anmeldenden Person eine kurze Frist zur Beibringung von fehlenden Belegen setzen. Nach unbenutztem Fristablauf weist es den Antrag ab (Art. 87 Abs. 1 und 2 GBV). Zudem hat es das Eintragungsverfahren auszusetzen, wenn ein Erlass des Bundes vorsieht, dass das Grundbuchamt eine Anmeldung nicht in das Hauptbuch eintragen darf, bevor eine andere Behörde darüber entschieden hat, ob das angemeldete Geschäft einer Bewilligung bedarf (Art. 88 GBV). Diesfalls trägt es die Anmeldung in das Tagebuch ein und setzt der anmeldenden Person die vom anwendbaren Erlass vorgesehene Frist zur Einleitung des Feststellungs- oder Bewilligungsverfahrens. Hier nimmt die Grundbuchverordnung direkten Bezug auf das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen in Ausland (BewG), dessen Art. 18 Abs. 1 wie folgt lautet:

"Kann der Grundbuchverwalter die Bewilligungspflicht nicht ohne weiteres ausschliessen, so setzt er das Verfahren aus und räumt dem Erwerber eine Frist von 30 Tagen ein, um die Bewilligung oder die Feststellung einzuholen, dass er keiner Bewilligung bedarf; er weist die Anmeldung ab, wenn der Erwerber nicht fristgerecht handelt oder die Bewilligung verweigert wird."

Der Handelsregisterführer verfährt wie der Grundbuchverwalter. Dieser verweist aber eine juristische Person oder eine vermögensfähige Gesellschaft ohne juristische Persönlichkeit, die ihren Sitz von der Schweiz ins Ausland verlegt, vor der Löschung in jedem Fall an die Bewilligungsbehörde (Art. 18 Abs. 2 BewG), was in den letzten zehn Jahren nie vorkam. In beiden Fällen – sowohl beim Grundbuchamt als auch beim Handelsregisteramt – unterliegt die abweisende Verfügung der Beschwerde an die nach diesem Gesetz zuständige kantonale Beschwerdeinstanz (Regierungsrat). Diese Beschwerde tritt in diesen Fällen sozusagen „an die Stelle“ der Beschwerde an die Aufsichtsbehörde für das Grundbuch oder das Handelsregister resp. letztere (SID, Bereich Zivilrecht)

hat bezüglich der Lex Koller im 'courant normal' die Einhaltung der Vorschriften auf der Grundbuch- und Handelsregisterseite zu überprüfen und entsprechende Weisungen zu erteilen.

Eine tragende Rolle beim Vollzug der Lex Koller kommt aber unter dem Regime des freiberuflichen Notariats ebenfalls den Notarinnen und Notaren zu, auch wenn diese im Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) bedauerlicherweise nicht als Vollzugsorgane genannt sind. Im Rahmen der allgemeinen notariellen Berufspflichten müssen sie aber dennoch einen Teil des Vollzugs mittragen. Der Erwerb von Grundeigentum unterliegt – ausser in Erbgängen – der Pflicht der öffentlichen Beurkundung (Art. 64 Abs. 1 Bst. a GBV). Daher haben die Notarinnen und Notare einerseits den Erstkontakt mit der Kundschaft, namentlich mit den Erwerbern. Andererseits muss von ihnen in einschlägigen Fällen im Rahmen der allgemeinen notariellen Rechtsbelehrungspflicht ein Hinweis auf die Lex Koller und allenfalls bestehende Bewilligungspflichten angebracht werden. Dass dies geschehen ist, sollte – im Sinn der notariellen Sorgfaltspflicht – in der öffentlichen Urkunde verankert werden, sofern der oder die Notar/-in nicht ohnehin die Beurkundung aufschiebt, bis die Bewilligung seitens der kantonalen Bewilligungsbehörde vorliegt, oder in der Urkunde einen entsprechenden ausdrücklichen Vorbehalt vor eine grundbuchliche Eintragung der Handänderung setzt. Im Kanton Basel-Landschaft trifft die Notarinnen und Notare überdies noch eine besondere gesetzliche Verpflichtung (§ 26 Abs. 1 Notariatsgesetz), indem sie die für ein öffentlich beurkundetes Rechtsgeschäft erforderlichen Genehmigungen einzuholen haben. Damit müssen durchaus auch Lex Koller-Bewilligungen gemeint sein.

4. *Wie wird bei juristischen Personen überprüft, dass diese nicht ausländisch beherrscht sind? Welches sind die Kriterien der Überprüfung?*

Die Überprüfung der ausländischen Beherrschung von schweizerischen Kapitalgesellschaften mit Sitz in der Schweiz kann von Amtes wegen (SID) nur bezüglich der Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) – und auch dies nur augenscheinlich – vorgenommen werden, weil hier die Gesellschafter mit ihren Stammanteilen im Handelsregister eingetragen sind. Diesbezüglich fehlt bei den Aktiengesellschaften das nötige Instrumentarium gänzlich. Das "treuhänderische" Halten von Gesellschaftsanteilen (also Strohmannverhältnisse) kann behördlicherseits ohnehin nicht oder kaum erfasst werden.

Wie bereits unter Antwort 3 erörtert, hat eine Person im Ausland – worunter gemäss Art. 5 BewG auch juristische Personen mit Sitz in der Schweiz, aber ausländischer Beherrschung fallen – bei der zuständigen Bewilligungsbehörde um die Bewilligung oder die Feststellung nachzusehen, dass sie keiner Bewilligung bedarf, wenn sich die Bewilligungspflicht nicht ohne weiteres ausschliessen lässt (Art. 17 Abs. 1 BewG, Art. 15 Abs. 1 BewV). Bei einem bewilligungspflichtigen Rechtsgeschäft (Art. 4 BewG) darf ohne rechtskräftige Bewilligung keine Grundbucheintragung und kein ausserbuchlicher Erwerb (z. B. Übertragung von Aktien) vollzogen werden.

Umgehung der Bewilligungspflicht und unrichtige oder unvollständige Angaben bei Feststellung der Bewilligungspflicht oder Bewilligungserteilung gegenüber einer zuständigen Behörde, einem Grundbuch- oder Handelsregisteramt sowie Missachtung von Auflagen und Verweigerung der Auskunft und Herausgabe von Beweismitteln werden mit Freiheitsstrafe (bis zu 3 Jahren), Geldstrafe oder Busse (bis 50'000 Franken) bestraft (Art. 28 - 31 BewG).

Von Gesetzes wegen wird eine Beherrschung durch Personen im Ausland insbesondere vermutet, wenn diese mehr als ein Drittel des Kapitals einer Gesellschaft besitzen oder über mehr als ein Drittel des Stimmrechts verfügen oder ihr bedeutende Darlehen gewährt haben (Art. 6 BewG).

Die Bewilligungsbehörde (BUD) und die kantonale Beschwerdeinstanz (Regierungsrat) stellen den Sachverhalt von Amtes wegen fest und stellen nur auf Vorbringen ab, die sie geprüft und über die sie nötigenfalls Beweis erhoben haben (Art. 22 Abs. 1 BewG). Revisionsstellen, Treuhandgesellschaften, Wirtschafts- und Unternehmensberatungen etc. können nur einen Sachverhalt bestätigen, die rechtliche Würdigung aber, von wem eine Gesellschaft beherrscht wird, ist alleinige Sache der Bewilligungsbehörde, wenn der zuständige Grundbuchverwalter die Bewilligungspflicht nicht ohne weiteres ausschliesst. Eine Bestätigung der Revisionsstelle einer juristischen Person, dass diese nicht ausländisch beherrscht sei, genügt demnach nicht, sondern die Bewilligungsbehörde nimmt eine Überprüfung nach strengen Kriterien vor. Bei der Beweiserhebung hat die gesuchstellende juristische Person die notwendige und zumutbare Mitwirkung zu erbringen (Art. 22 Abs. 4 BewG), wie bspw. die Einsicht ins Aktienbuch oder das Einreichen der Steuerdeklarationen der Aktionäre.

Tatsächlich handelt es sich jeweils um komplexe Verfahren mit sehr aufwändigen Abklärungen und Prüfungen.

5. *Gemäss heutigem Gesetz dürfen Ausländer/-innen Gewerbeimmobilien kaufen. Wie wird sichergestellt, dass z. B. bei einer Umzonung zu Wohnzwecken oder bei der Umwandlung von Betriebsstätten in Wohnraum die Lex Koller nicht umgangen wird?*

In beiden Fragen (5 und 6) können das Grundbuchamt und dessen Aufsichtsbehörde (SID) keine Interventionen vornehmen. Umzonungen oder Umwandlungen von Betriebsstätten zu Wohnraum sind einerseits Vorgänge, die grundsätzlich nicht grundbuchpflichtig sind und daher beim SID-Bereich Zivilrecht nicht aktenkundig werden. Lediglich in Fällen, wo mit einer Umwandlung eine Begründung von Stockwerkeigentum einhergeht, kann sich ein "Verdachtsmoment" ergeben, bei dem dann die bereits in Antwort 3 geschilderten Prüfungspflichten bestehen. Hier könnte eine Umgehung verhindert werden.

In denjenigen Fällen (Minderheit), wo der geschilderte Sachverhalt vor dem Erwerb der Gewerbeimmobilie durch eine Person im Ausland durch die Bewilligungsbehörde geprüft wird, wird einer allfälligen zukünftigen Umgehungsmöglichkeit mit einem Vorbehalt (Widerruf der Bewilligung und/oder nachträgliche Feststellung der Bewilligungspflicht (Art. 25 BewG)) im Entscheidungsdispositiv sowie einem Hinweis auf die betreffenden zivilrechtlichen (Art. 26 und 27 BewG) und strafrechtlichen (Art. 28 ff. BewG) Bestimmungen in den Entscheiderwägungen entgegengewirkt.

Grundsätzlich gilt: Die Bewilligung wird unter Auflagen erteilt, die sicherstellen, dass das Grundstück zu dem vom Erwerber geltend gemachten Zweck verwendet wird (Art. 14 BewG, Art. 11 BewV).

Eine Bewilligung kann widerrufen werden, wenn Auflagen trotz Mahnung nicht eingehalten werden oder die Bewilligung mit unrichtigen Angaben erschlichen worden ist. Aber auch hier hängt es vom Verhalten des jeweiligen Erwerbers ab, ob er sich zukünftig auf die in der Bewilligung gemachten Hinweise oder Auflagen hält, ausser es sind Auflagen, welche durch die Bewilligungsbehörde überprüfbar sind, was bei weitem nicht alle sind, ausser die Bewilligungsbehörde würde von Zeit

zu Zeit von sich aus eine Überprüfung vornehmen, was in den meisten Fällen aber einen unzumutbaren Aufwand bedeuten würde (s. Antwort zu Frage 8) und zudem unverhältnismässig wäre.

Unverhältnismässig aus dem Grund, weil die geschilderten Erwerbe (Gewerbeimmobilie durch Person im Ausland) üblicherweise ohnehin ohne Entscheid der Bewilligungsbehörde realisiert werden, da sie grundsätzlich bewilligungsfrei sind und nur in schwierigen, komplexen oder Grenzfällen an die Bewilligungsbehörde verwiesen werden. In diesen Fällen kann die Bewilligungspflicht aber auch noch nachträglich festgestellt werden, wenn der Erwerber über Tatsachen, die für die Bewilligungspflicht von Bedeutung sind, unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht hat (Art. 25 BewG). Diese Tatsachen und unrichtigen/unvollständigen Angabe müssten aber auch zuerst von der Behörde (zufällig) entdeckt oder von aussen an sie herangetragen werden. Es ist schlicht nicht möglich und in unserem Rechtsstaat auch nicht denkbar („Spitzelstaat“), dass die Behörde von sich aus bzw. von Amtes wegen all diese Geschäfte eruiert und (immer wieder) überprüft – andernfalls hätte der Gesetzgeber hier gar keine Bewilligungsfreiheit festlegen dürfen; immerhin hat er auf diese Problematik mit strengen „Umgehungsvorschriften“ reagiert.

Und immerhin werden solche Rechtsgeschäfte von Gesetzes wegen unwirksam oder nichtig (Art. 26 BewG). Die beschwerdeberechtigte kantonale Behörde (SID) oder, wenn diese nicht handelt, das Bundesamt für Justiz, klagt auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes oder auf Zwangsverwertung des Grundstücks sowie auf Auflösung der juristischen Person mit Verfall ihres Vermögens an das Gemeinwesen im Falle von Art. 57 Abs. 3 ZGB (Art. 27 BewG). Dies setzt jedoch wiederum voraus, dass die Widerrechtlichkeit von den Behörden auch entdeckt wird.

Wie bereits in Antwort 4 ausgeführt, werden aufgedeckte Umgehungen der Bewilligungspflicht und unrichtige oder unvollständige Angaben bei Feststellung der Bewilligungspflicht oder Bewilligungserteilung gegenüber einer zuständigen Behörde, einem Grundbuch- oder Handelsregisteramt sowie Missachtung von Auflagen und Verweigerung der Auskunft und Herausgabe von Beweismitteln mit Freiheitsstrafe (bis zu 3 Jahren), Geldstrafe oder Busse (bis 50'000 Franken) bestraft (Art. 28 - 31 BewG).

6. *Was geschieht, wenn Käufer/-innen nach einem rechtmässigen Erwerb ihre Schriften wieder ins Ausland transferieren?*

Wechselt der Erwerber seinen Wohnsitz, muss er die Wohnung nicht veräussern und kann frei darüber verfügen. Er kann sie weiterhin für sich als Zweit- oder Ferienwohnung benutzen oder an Dritte vermieten. Er kann an seinem neuen Wohnsitz auch eine neue Hauptwohnung erwerben, ohne dass er die erste veräussern muss. Eine Gesetzesverletzung liegt allerdings dann vor, wenn der Erwerber schon von Anfang an gar nicht die Absicht hatte, die Wohnung längerfristig selber zu bewohnen, insbesondere dann, wenn er seinen Wohnsitz einzig aus dem Grund wechselt, um bewilligungsfrei eine oder mehrere Wohnungen erwerben zu können. Für solche Erwerbe können die zuständigen Behörden auch noch nachträglich die Bewilligungspflicht feststellen (Art. 25 Abs. 1bis BewG) und die Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes anordnen (Art. 27 BewG).

Mit strengen und klar und deutlich formulierten Auflagen und Hinweisen auf die unter Frage 5 angegebenen und erläuterten Gesetzesbestimmungen soll das Eintreten solcher Situationen eingedämmt resp. verhindert werden – im Sinne einer „aufklärenden Prävention“.

Wenn der Erwerb jedoch bewilligungsfrei möglich war, was oft der Fall ist, besteht dieselbe Problematik wie die in Antwort 5 geschilderte.

Zudem sind Wohnortwechsel (Transfer von Schriften ins Ausland) keine grundbuchpflichtigen Fälle, zumal das Eigentümerregister – das die Adressen von Eigentümern enthalten kann – ein Nebenregister ist, welches nicht denselben Regeln unterliegt wie das Hauptbuch. Speziell dessen Unvollständigkeit bezüglich der Adressen ist eine bekannte Tatsache. Erst bei konkreten anderweitigen Grundbuchanmeldungen kann es passieren, dass das Grundbuchamt auf einen solchen Wegzug ins Ausland aufmerksam wird. Regelmässig handelt es sich aber ausgerechnet um den Verkauf der Liegenschaft, für die durch den Wegzug eine Beachtung der Lex Koller nötig würde.

7. *Wie viele Verkäufe wurden in den letzten fünf Jahren durch die erste Aufsichtsinstanz kontrolliert?*

Weil nicht klar ist, was der Interpellant unter "erste Aufsichtsbehörde" versteht (siehe die Bemerkungen eingangs unter „Allgemeines“), ist hier nicht klar, nach welchen Zahlen gefragt wird.

Sofern die Grundbuchämter betroffen sind, haben diese in den vergangenen fünf Jahren (Statistikjahre 2008-2012) 18'304 öffentlich beurkundete Kaufverträge über Liegenschaften im Rahmen der allgemeinen Prüfungspflicht überprüft, wozu auch die Prüfung hinsichtlich der Lex Koller gehört. Eine spezielle Statistik über Lex Koller-Fälle wird dabei nicht geführt.

Sofern die kantonale Bewilligungsbehörde (BUD) gemeint ist, ist vorzuschicken bzw. zu betonen, dass wesentlich mehr Fälle kontrolliert werden als letztlich zu einem Bewilligungsverfahren führen; ja sogar mehr, als dann zu einem "kontrollpflichtigen" Verkauf führen würden, da häufig auch Vorabklärungen getroffen werden, deren Ergebnis dann die Interessenten von einem Rechtsgeschäft Abstand nehmen lassen. Der beschwerdeberechtigten kantonalen Behörde (SID) wurden in den vergangenen fünf Jahren insgesamt 35 Lex Koller-Entscheide von der kantonalen Bewilligungsbehörde (BUD) eröffnet bzw. überwiesen. Die Zahl beruht auf einer statistischen Angabe der Bewilligungsbehörde für den Zeitraum von Oktober 2008 - September 2013. In der SID werden keine gesonderten Akten und auch keine spezielle Statistik über diesen Vorgang geführt. Grund dafür ist, dass in Bewilligungsverfahren die Federführung bei der Bewilligungsbehörde liegt und die Bewilligungen den jeweils zuständigen Grundbuchämtern zugestellt werden müssen, wo sie zu den Grundbuchbelegen gehören.

8. *Welche Personalressourcen (Stellenprozente) stehen im Kanton für den Vollzug der Lex Koller zur Verfügung?*

Sowohl bei der BUD (Aktuariat Baurekurskommission) als auch bei der SID stehen keine besonderen Personalressourcen für die zugewiesenen Vollzugsaufgaben betreffend Lex Koller zur Verfügung, sondern werden im Rahmen der Erfüllung des übrigen Dienstauftrags erledigt.

Beilage: Merkblatt Bundesamt für Justiz vom 01. Juli 2009

Liestal, 5. November 2013

Im Namen des Regierungsrates

der Präsident: Wüthrich

die 2. Landschreiberin: Mäder

BUNDESAMT FÜR JUSTIZ

**Erwerb von
Grundstücken
durch Personen
im Ausland**

Merkblatt

Bern, 1. Juli 2009

Inhaltsverzeichnis

1	Zweck des Merkblatts.....	1
2	Rechtsgrundlagen	1
3	Zweck des Bundesgesetzes und Grundsätzliches	1
4	Voraussetzungen für ein bewilligungspflichtiges Rechtsgeschäft	1
5	Personen im Ausland im Sinne des Bundesgesetzes	2
	a Natürliche Personen	2
	b Juristische Personen und vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit.....	3
	c Treuhandgeschäfte, Trusts	3
6	Bewilligungspflicht nach dem Nutzungszweck des Grundstücks	4
	a Wohnungen	4
	b Hauptwohnungen.....	4
	c Zweitwohnungen.....	4
	d Betriebsstätte-Grundstücke	5
	e Unüberbautes Land in der Bauzone	6
7	Grundstückserwerb im Sinne des Bundesgesetzes.....	6
8	Übrige Ausnahmen von der Bewilligungspflicht	7
9	Verfahren für die Feststellung der Bewilligungspflicht.....	8
10	Bewilligungsgründe und Bewilligungsverfahren	9
	a Banken und Versicherungsgesellschaften	9
	b Personalvorsorge.....	9
	c Gemeinnützige Zwecke	9
	d Eingesetzte Erben und Vermächtnisnehmer.....	9
	e Härtefall	10
	f Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels.....	10
	g Zweitwohnungen.....	11
	h Sozialer Wohnungsbau.....	11
11	Verwaltungs-, zivil- und strafrechtliche Folgen bei Widerhandlungen	12
	Anhang: Kantonale Behörden.....	13

Dieses Merkblatt ist in deutscher, französischer, italienischer und englischer Sprache, das Bundesgesetz und die einschlägige Verordnung in deutscher, französischer und italienischer Sprache im Internet zu finden unter <http://www.bj.admin.ch/bj/de/home/themen/wirtschaft/grundstueckerwerb.html>.

Fragen zu einem konkreten Fall sind an die Behörden des betreffenden Kantons zu richten. Deren Post- und E-Mail-Adressen sowie Telefon- und Telefaxnummern sind im Anhang zu diesem Merkblatt (S. 13 ff.) aufgeführt.

1 Zweck des Merkblatts

Dieses Merkblatt vermittelt eine Übersicht über das Gesetz und die Verordnung des Bundes sowie die ergänzenden kantonalen und kommunalen Bestimmungen, die den Erwerb von Grundstücken in der Schweiz durch Personen im Ausland beschränken. Das Merkblatt dient ausschliesslich der Information und hat keinen rechtsverbindlichen Charakter.

2 Rechtsgrundlagen

Bundesgesetz und -verordnung:

Bundesgesetz vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG, SR 211.412.41).

Verordnung vom 1. Oktober 1984 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewV, SR 211.412.411).

Kantonale Bestimmungen:

Obligatorische Ausführungsbestimmungen über die kantonalen Behörden sowie fakultative gesetzliche Bestimmungen über die Einführung von zusätzlichen kantonalen Bewilligungsgründen und über Beschränkungen für den Erwerb von Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels (Art. 3 Abs. 2, Art. 9 und Art. 13 Abs. 1 BewG).

Kommunale Bestimmungen:

Fakultative gesetzliche Beschränkungen für den Erwerb von Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels (Art. 13 Abs. 2 BewG).

3 Zweck des Bundesgesetzes und Grundsätzliches

Das Bundesgesetz beschränkt den Grundstückerwerb in der Schweiz durch Personen im Ausland (Art. 1 BewG). Für den Erwerb eines bewilligungspflichtigen Grundstücks bedürfen diese einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Art. 2 Abs. 1 BewG). Der Vollzug des BewG ist somit in erster Linie Sache des Kantons, in dem das Grundstück liegt. Die vom Kanton bestimmte Behörde (Art. 15 Abs. 1 Bst. a BewG; Post- und E-Mail-Adressen sowie Telefon- und Telefaxnummern siehe Anhang S. 13 ff.) entscheidet über die Frage der Bewilligungspflicht eines Rechtsgeschäfts und die Erteilung einer Bewilligung. Eine Bewilligung kann nur aus den Gründen erteilt werden, die das BewG und gegebenenfalls das kantonale Gesetz vorsehen (Art. 3, 8 und 9 BewG).

Für die Bewilligungspflicht und die Erteilung einer Bewilligung spielt es grundsätzlich keine Rolle, dass sich das Grundstück bereits in ausländischem Eigentum befindet und aus welchem Rechtsgrund das Grundstück erworben wird (Kauf, Tausch, Schenkung, Erbschaft, Vermächtnis, Übernahme eines Vermögens oder Geschäfts, Fusion, Spaltung, Umwandlung oder Vermögensübertragung von Gesellschaften). Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass der Besitz von Grundeigentum in der Schweiz dem Eigentümer keinerlei Anspruch auf eine Aufenthaltsbewilligung gibt.

4 Voraussetzungen für ein bewilligungspflichtiges Rechtsgeschäft

Die Bewilligungspflicht eines Rechtsgeschäfts knüpft grundsätzlich an drei Voraussetzungen an, die kumulativ erfüllt sein müssen:

- Beim Erwerber muss es sich um eine Person im Ausland im Sinne des BewG handeln (subjektive Bewilligungspflicht, siehe Ziff. 5).
- Beim Gegenstand des Rechtsgeschäfts muss es sich um ein bewilligungspflichtiges Grundstück handeln (objektive Bewilligungspflicht nach dem Nutzungszweck des Grundstücks, siehe Ziff. 6).
- Das erworbene Recht muss als Erwerb eines Grundstücks im Sinne des BewG gelten (objektive Bewilligungspflicht nach der Art des Rechts, siehe Ziff. 7).

Auch wenn diese drei Voraussetzungen erfüllt sind, bestehen noch so genannte übrige Ausnahmen von der Bewilligungspflicht (siehe Ziff. 8).

Liegt ein Rechtsgeschäft über einen bewilligungspflichtigen Grundstückserwerb vor und ist auch keine der übrigen Ausnahmen gegeben, darf es nur im Grundbuch eingetragen werden, wenn dem Erwerber eine Bewilligung erteilt worden ist. Dasselbe gilt für den Vollzug eines bewilligungspflichtigen ausserbuchlichen Erwerbsgeschäfts, z.B. für die Übertragung von Aktien einer Immobiliengesellschaft. Unter bestimmten Voraussetzungen und mit Auflagen kann aber eine Bewilligung für einen bewilligungspflichtigen Erwerb erteilt werden (siehe Ziff. 10). Das BewG sieht Bewilligungsgründe für Banken und Versicherungsgesellschaften, zur Personalvorsorge und zu gemeinnützigen Zwecken, für eingesetzte Erben und Vermächtnisnehmer sowie im so genannten Härtefall vor. Das kantonale Recht kann Bewilligungsgründe für den Erwerb von Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels, Zweitwohnungen und Mietwohnungen mit preisgünstigem, niedrigem Mietzins (sozialer Wohnungsbau) vorsehen.

5 Personen im Ausland im Sinne des Bundesgesetzes

a Natürliche Personen

Als natürliche Personen im Ausland gelten (Art. 5 Abs. 1 Bst. a und a^{bis} BewG, Art. 2 BewV):

- Ausländerinnen und Ausländer mit Wohnsitz im Ausland;
- Ausländerinnen und Ausländer mit Wohnsitz in der Schweiz, die weder Staatsangehörige eines Mitgliedstaates der Europäischen Gemeinschaft (EG) oder der Europäischen Freihandelsassoziation (EFTA) sind noch eine gültige Niederlassungsbewilligung C besitzen.

Nicht dem BewG unterliegen somit:

- Schweizerinnen und Schweizer sowie Schweizer Doppelbürgerinnen und Doppelbürger mit Wohnsitz in der Schweiz oder im Ausland;
- Staatsangehörige der EG- und EFTA-Mitgliedstaaten mit rechtmässigem und tatsächlichem Wohnsitz in der Schweiz (in der Regel mit einer Aufenthaltsbewilligung EG/EFTA B oder einer Niederlassungsbewilligung EG/EFTA C, eventuell mit einer Kurzaufenthaltsbewilligung EG/EFTA L; eventuell als Person im Dienste von Botschaften, Konsulaten oder internationalen Organisationen mit einer Legitimationskarte des Eidgenössischen Departements für auswärtige Angelegenheiten oder im Dienste ausländischer Bahn-, Post- oder Zollverwaltungen mit Sitz in der Schweiz mit einem Dienstausweis);
- Staatsangehörige anderer ausländischer Staaten, die eine gültige Niederlassungsbewilligung C besitzen und auch tatsächlich in der Schweiz Wohnsitz haben; Personen im Dienste von Botschaften, Konsulaten und internationalen Organisationen oder ausländischen Bahn-, Post- und Zollverwaltungen mit Sitz in der Schweiz gelten

dann nicht als Person im Ausland, wenn sie eine dem Niederlassungsrecht entsprechende Aufenthaltsdauer in der Schweiz nachweisen können (5 oder 10 Jahre, je nach Nationalität).

Nach den Artikeln 23 ff. des Zivilgesetzbuches befindet sich der Wohnsitz dort, wo sich die Person mit der Absicht des dauernden Verbleibens aufhält, sich der Schwerpunkt ihrer persönlichen Lebensbeziehungen befindet, sie sich in der arbeitsfreien Zeit regelmässig aufhält, familiäre und freundschaftliche Beziehungen pflegt und am gesellschaftlichen Leben teilnimmt. Ausländerinnen und Ausländer, die sich für einen bewilligungsfreien Grundstückerwerb auf ihren tatsächlichen Wohnsitz in der Schweiz berufen, müssen einen entsprechenden Nachweis erbringen. Eine fremdenpolizeiliche Aufenthaltsbewilligung und eine Bestätigung der Gemeinde über die erfolgte Anmeldung genügen für sich allein nicht. Anhaltspunkt für einen tatsächlichen Wohnsitz ist der gemeinsame Haushalt mit dem Ehegatten oder Lebenspartner und den minderjährigen Kindern. Weitere Anhaltspunkte sind beispielsweise das Arbeitsverhältnis, die Immatrikulation eines Fahrzeugs, die volle Steuerpflicht oder die regelmässige Mitwirkung in einem Verein in der Schweiz.

Unerheblich ist, wenn der Ehegatte des Erwerbers über das Schweizer Bürgerrecht verfügt.

b Juristische Personen und vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit

Als Personen im Ausland gelten Gesellschaften, die ihren Sitz im Ausland haben (auch wenn sie Schweizerinnen oder Schweizern gehören, es sich wirtschaftlich betrachtet um schweizerische Firmen handelt, Art. 5 Abs. 1 Bst. b BewG). Ebenfalls als Personen im Ausland gelten juristische Personen (Aktiengesellschaften, Kommanditaktiengesellschaften, Gesellschaften mit beschränkter Haftung, Genossenschaften, Vereine, Stiftungen) und vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit (Kollektiv- und Kommanditgesellschaften), die zwar ihren Sitz in der Schweiz haben, aber von Personen im Ausland beherrscht werden (Art. 5 Abs. 1 Bst. c BewG). Eine Beherrschung durch Personen im Ausland wird insbesondere vermutet, wenn diese mehr als einen Drittel des Kapitals einer Gesellschaft besitzen oder über mehr als einen Drittel des Stimmrechts verfügen oder ihr bedeutende Darlehen gewährt haben (Art. 6 BewG).

c Treuhandgeschäfte, Trusts

Erwerber, die grundsätzlich nicht dem BewG unterliegen, gelten ebenfalls als Personen im Ausland, wenn sie ein Grundstück auf Rechnung einer Person im Ausland erwerben (Treuhandgeschäft, Art. 5 Abs. 1 Bst. d BewG).

Das Einbringen eines Grundstücks in ein Trustvermögen unterliegt grundsätzlich der Bewilligungspflicht des BewG, wenn einer der Treuhänder (Trustees) oder eine der berechtigten Personen (Beneficiaries) eine Person im Ausland ist. Nach bisheriger Praxis kann die Bewilligungspflicht zumindest dann verneint werden, wenn es sich bei den Trustees und den Beneficiaries um Personen handelt, die nicht dem BewG unterstellt sind, und eine Ausdehnung auf weitere Beneficiaries in einem späteren Zeitpunkt gemäss Trusturkunde nicht möglich ist. Die Bewilligungspflicht ist wohl auch zu verneinen, wenn die (ausländischen) Beneficiaries Nachkommen in direkter Linie des Trust-Begründers (Settlor) sind, der Beneficiary mit diesem identisch ist oder die Beneficiaries keine eigentümerähnlichen Rechte am Grundstück erwerben. Allerdings besteht hierzu zurzeit noch keine konstante und unbestrittene Praxis.

6 Bewilligungspflicht nach dem Nutzungszweck des Grundstücks

a Wohnungen

Der Erwerb von Ein- und Mehrfamilienhäusern, Eigentumswohnungen und Bauland, das für solche Bauten bestimmt ist, durch Personen im Ausland unterliegt grundsätzlich der Bewilligungspflicht des BewG. Ausgenommen davon ist der Erwerb einer Hauptwohnung (siehe Ziff. 6b), einer Zweitwohnung durch einen EG- oder EFTA-Grenzgänger (siehe Ziff. 6c) und von Wohnungen, die ausnahmsweise zusammen mit einem Betriebsstätte-Grundstück miterworben werden können (siehe Ziff. 6d).

b Hauptwohnungen

Ein Ausländer mit Wohnsitz in der Schweiz kann bewilligungsfrei eine Wohnung (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung) am Ort seines tatsächlichen Wohnsitzes erwerben (Hauptwohnung, Art. 2 Abs. 2 Bst. b BewG, Art. 5 und Art. 18a Abs. 2 BewV; zum Begriff des tatsächlichen Wohnsitzes siehe Ziff. 5a zweitletzter Abschnitt). Das gilt auch für Bauland, wenn mit dem Bau einer solchen Wohnung innert einem Jahr begonnen wird. Weil Staatsangehörige der EG- und EFTA-Mitgliedstaaten mit Wohnsitz in der Schweiz keine Personen im Ausland sind (siehe Ziff. 5a), gelten die Bestimmungen über die Hauptwohnung nur für Staatsangehörige anderer ausländischer Staaten mit Wohnsitz in der Schweiz (in der Regel mit einer Aufenthaltsbewilligung B; eventuell als Person im Dienste von Botschaften, Konsulaten oder internationaler Organisationen mit einer Legitimationskarte des Eidgenössischen Departements für auswärtige Angelegenheiten oder im Dienste ausländischer Bahn-, Post- oder Zollverwaltungen mit Sitz in der Schweiz mit einem Dienstausweis). Der Erwerber muss die Wohnung selber bewohnen, er darf sie nicht vermieten, auch nicht teilweise.

Der bewilligungsfreie Erwerb einer Hauptwohnung kann nur unmittelbar auf den persönlichen Namen des Erwerbers erfolgen (Art. 8 BewV). Die Wohnfläche kann beliebig gross sein, es darf sich aber nur um eine einzige Wohneinheit handeln. Die Fläche des Grundstücks ist an und für sich auch nicht beschränkt. Sie darf aber nicht so gross sein, dass der Grundstückserwerb oder zumindest ein Teil davon als blosser Kapitalanlage zu betrachten ist. Deshalb trägt das Grundbuchamt in der Regel ein Rechtsgeschäft mit einer Grundstücksfläche von über 3'000 m² nicht direkt in das Grundbuch ein, sondern verweist den Erwerber an die Bewilligungsbehörde. Diese muss dann entscheiden, ob der Erwerb noch als nichtbewilligungspflichtig zu betrachten oder als blosser Kapitalanlage unzulässig ist.

Wechselt der Erwerber seinen Wohnsitz, muss er die Wohnung nicht veräussern und kann frei darüber verfügen. Er kann sie weiterhin für sich als Zweit- oder Ferienwohnung benutzen oder an Dritte vermieten. Er kann an seinem neuen Wohnsitz auch eine neue Hauptwohnung erwerben, ohne dass er die erste veräussern muss. Eine Gesetzesverletzung liegt allerdings dann vor, wenn der Erwerber schon von Anfang an gar nicht die Absicht hatte, die Wohnung längerfristig selber zu bewohnen, insbesondere dann, wenn er seinen Wohnsitz einzig aus dem Grund wechselt, um bewilligungsfrei mehrere Wohnungen erwerben zu können. Für solche Erwerbe können die zuständigen Behörden auch noch nachträglich die Bewilligungspflicht feststellen (Art. 25 Abs. 1^{bis} BewG) und die Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes anordnen (Art. 27 BewG).

c Zweitwohnungen

Ein Staatsangehöriger eines EG- oder EFTA-Mitgliedstaates, der als Grenzgänger in der Schweiz arbeitet (mit einer Grenzgängerbewilligung EG/EFTA G), kann bewilligungsfrei eine Zweitwohnung in der Region seines Arbeitsorts erwerben (Art. 7 Bst. j

BewG, Art. 18a Abs. 3 BewV). Der Erwerber muss die Wohnung selber bewohnen, solange er in der Region als Grenzgänger arbeitet, er darf sie nicht vermieten, auch nicht teilweise. Obige Ausführungen zu den Hauptwohnungen in Ziffer 6b, Abschnitte 2 und 3 (Erwerb auf den persönlichen Namen, Wohnfläche, Grundstücksfläche, Verfahren, Gesetzesverletzung), gelten auch für den bewilligungsfreien Erwerb von Zweitwohnungen durch EG- und EFTA-Grenzgänger, ausser dass das Grundbuchamt in der Regel ein Rechtsgeschäft mit einer Grundstücksfläche von bereits über 1'000 m² (Art. 18a Abs. 3 Bst. c BewV) nicht direkt in das Grundbuch eintragen, sondern den Erwerber an die Bewilligungsbehörde verweisen soll.

Zum Erwerb von Zweitwohnungen durch Nicht-Grenzgänger siehe die Ausführungen in Ziffer 10g.

d Betriebsstätte-Grundstücke

Grundstücke, die für einen wirtschaftlichen Zweck genutzt werden (die so genannten Betriebsstätte-Grundstücke, z.B. Fabrikationsgebäude, Lagerhalle und -platz, Büro, Einkaufscenter, Verkaufsladen, Hotel, Restaurant, Handwerkstatt, Arztpraxis), können ohne Bewilligung erworben werden (Art. 2 Abs. 2 Bst. a BewG). Dabei spielt es keine Rolle, ob das Grundstück dem Unternehmen des Erwerbers dient oder einem Dritten für die Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit vermietet oder verpachtet wird. Solche Grundstücke können somit auch als blosser Kapitalanlage erworben werden. Dabei ist nicht nur der Erwerb zu Eigentum bewilligungsfrei möglich, sondern auch der Erwerb anderer Rechte wie die Begründung eines Kaufs-, Vorkaufs- oder Rückkaufsrechts, die Finanzierung des Grundstückserwerbs oder der Erwerb eines Schuldbriefs.

Keine wirtschaftliche Tätigkeit im Sinne von Artikel 2 Absatz 2 Buchstabe a BewG liegt vor, wenn Wohnraum erstellt, vermietet oder verpachtet oder damit Handel getrieben wird (Art. 3 BewV). Für solche Zwecke ist der Erwerb von Grundstücken bewilligungspflichtig und ausgeschlossen, weil kein Bewilligungsgrund besteht (Ausnahme: sozialer Wohnungsbau, siehe Ziff. 10h). Hotelmässig bewirtschafteter Wohnraum gilt hingegen als Betriebsstätte und kann bewilligungsfrei erworben oder erstellt werden.

Ausnahmsweise können Wohnungen zur Betriebsstätte bewilligungsfrei miterworben werden, wenn sie für das Unternehmen betriebsnotwendig sind (für Abwart oder Techniker, wenn eine ständige oder fast ständige Anwesenheit in der Nähe des Betriebs unabdingbar ist). Miterworben werden können Wohnungen auch, wenn sie von raumplanerischen Wohnanteilsvorschriften vorgeschrieben sind (Art. 2 Abs. 3 BewG). Nach konstanter Praxis können ausnahmsweise Wohnungen ebenfalls miterworben werden, wenn eine Abtrennung vom betrieblich genutzten Teil praktisch nicht möglich ist und unverhältnismässig wäre (z.B. ein Wohnhaus inmitten einer Fabrikanlage, einzelne Wohnungen auf einem Fabrik- oder mehrstöckigen Gewerbegebäude, insbesondere wenn der Zugang nur durch betrieblich genutzte Räume möglich ist). In Zweifelsfällen ist eine Feststellungsverfügung der zuständigen kantonalen Bewilligungsbehörde einzuholen, dass der Erwerb nicht bewilligungspflichtig ist.

Keiner Bewilligung bedarf auch der Erwerb von angemessenen Landreserven im Umfang von rund einem Drittel, in besonderen Fällen bis zur Hälfte der gesamten Fläche. Dies bedeutet, dass rund zwei Drittel der gesamten Fläche überbaut sein oder kurzfristig, d.h. innert rund einem Jahr, überbaut werden muss, während rund ein Drittel als Landreserve für einen mittelfristigen Ausbau unüberbaut und ungenutzt bleiben kann. Beträgt der Anteil des unüberbaut und ungenutzt bleibenden Baulandes mehr als einen Drittel, ist in der Regel ein Entscheid der zuständigen kantonalen Bewilligungsbehörde einzuholen.

e Unüberbautes Land in der Bauzone

Der Erwerb von unüberbautem Land in der Wohn-, Industrie- oder Gewerbezone unterliegt grundsätzlich der Bewilligungspflicht, ausser wenn darauf innert rund einem Jahr mit der Erstellung einer bewilligungsfreien Baute wie z.B. Hauptwohnung oder Betriebsstätte-Überbauung begonnen wird, es sonst wie als Betriebsstätte-Grundstück genutzt wird (z.B. Lagerplatz, Parkplatz, Zufahrtsweg) oder als zulässige Landreserve betrachtet werden kann (siehe Ziff. 6d). Leerstehende Bauten, die nicht mehr der Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit dienen, sind wie unüberbautes Land zu betrachten. Das Horten von Land, auch wenn es nicht in der Wohnzone liegt, sondern in der Industrie- oder Gewerbezone, gilt ebenfalls als unzulässige Kapitalanlage.

7 Grundstückerwerb im Sinne des Bundesgesetzes

Der Bewilligungspflicht des BewG unterliegt nicht nur die grundbuchliche Übertragung von Grundeigentum, sondern - nach dem Prinzip der wirtschaftlichen Betrachtungsweise - jedes Rechtsgeschäft, das einer Person im Ausland die tatsächliche Verfügungsmacht über ein bewilligungspflichtiges Grundstück verschafft. Als Erwerb eines Grundstücks gilt deshalb:

- der Erwerb des Eigentums (Allein-, Gesamt- oder Miteigentum inkl. Stockwerkeigentum), eines Baurechts, eines Wohnrechts oder der Nutzniessung an einem Grundstück (Art. 4 Abs. 1 Bst. a BewG);
- der Erwerb von Anteilen an einer juristischen Person (Aktiengesellschaften, Kommanditaktiengesellschaften, Gesellschaften mit beschränkter Haftung, Genossenschaften), deren tatsächlicher Zweck der Erwerb von Grundstücken ist, ausgenommen dann, wenn diese Anteile an einer Börse in der Schweiz kotiert sind (Art. 4 Abs. 1 Bst. e BewG; vgl. auch Art. 1 Abs. 1 Bst. a BewV);

Somit unterliegt der Erwerb auch nur eines einzigen Anteils an einer nicht börsenkotierten Gesellschaft, die ausschliesslich oder zumindest auch zu einem wesentlichen Teil Wohnimmobilien erworben hat oder mit solchen handelt, der Bewilligungspflicht des BewG. Dies gilt auch für den Erwerb eines Partizipationsscheins.

- die Beteiligung an einer vermögensfähigen Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit (Kollektiv- und Kommanditgesellschaften), deren tatsächlicher Zweck der Erwerb von Grundstücken ist (Art. 4 Abs. 1 Bst. b BewG);
- der Erwerb eines Anteils an einem Immobilienanlagefonds, dessen Anteile auf dem Markt nicht regelmässig gehandelt werden (Art. 4 Abs. 1 Bst. c BewG);

Nicht der Bewilligungspflicht unterliegt somit auch der Erwerb von ausserhalb der Börse auf dem Markt regelmässig gehandelten Fondsanteilen. Nicht als Anlagefonds im Sinne des BewG gelten die Investmentgesellschaft mit variablem Kapital (SICAV), die Investmentgesellschaft mit festem Kapital (SICAF) und die Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen gemäss dem Kollektivanlagengesetz.

- die Begründung und Ausübung eines Kaufs-, Vorkaufs- oder Rückkaufsrechts an einem Grundstück (Art. 4 Abs. 1 Bst. f BewG);
- der Erwerb anderer Rechte, die dem Erwerber eine ähnliche Stellung wie dem Eigentümer eines Grundstücks verschaffen können (Art. 4 Abs. 1 Bst. g BewG; vgl. Art. 1 Abs. 2 BewV);

Demnach unterliegen beispielsweise auch ein langjähriger Mietvertrag mit unüblichen Vertragsbestimmungen wie einmalige Zahlung des Zinses zum Voraus oder

Verzicht auf Zustimmung zu wesentlichen baulichen Veränderungen, die Verknüpfung eines Mietvertrags mit einem Darlehensvertrag mit Verrechnung des Mietzinses mit dem Darlehenszins, die Finanzierung des Kaufs oder der Überbauung des Grundstücks über die übliche Belastungsgrenze der Schweizer Banken (in der Regel 80 Prozent des Verkehrswertes) hinaus sowie ein Bauverbot und ähnliche Eigentumsbeschränkungen auf dem Nachbargrundstück der Bewilligungspflicht des BewG. Dabei kommt es nicht auf den subjektiven Willen der Parteien an, sondern einzig und allein auf den objektiven Sachverhalt, also darauf, was sich mit dem von den Parteien gewählten Vorgehen objektiv und potentiell erreichen lässt.

- die Verlegung des Sitzes einer Gesellschaft ins Ausland, wenn sie Rechte an einem Grundstück beibehält (auch wenn die Anteile an der Gesellschaft vollständig in Schweizer Händen bleiben; Art. 4 Abs. 2 BewG).

8 Übrige Ausnahmen von der Bewilligungspflicht

Generell von der Bewilligungspflicht ausgenommen sind insbesondere (Art. 7 BewG):

- Gesetzliche Erben im Sinne des schweizerischen Rechts, wenn sie ein Grundstück im Erbgang (als Gesamteigentümer oder bei der Erbteilung) erwerben (Bst. a);

Mit "gesetzlichen Erben" sind nicht nur diejenigen gemeint, die nach gesetzlicher Erbfolge erben (in der Regel Kinder und Ehegatte, eingetragene Partnerin oder eingetragener Partner). Darunter fällt auch ein eingesetzter Erbe oder Vermächtnisnehmer, der als Verwandter des Erblassers auch nur möglicherweise, d.h. bei Vorabsterben aller näheren Verwandten des Erblassers, als gesetzlicher Erbe in Betracht fallen könnte, z.B. ein Neffe.

- Verwandte des Veräusserers in auf- und absteigender Linie (Grosseltern - Eltern – Kinder) sowie dessen Ehegatte, die eingetragene Partnerin oder der eingetragene Partner (Bst. b);

Nicht von der Bewilligungspflicht befreit ist die Übertragung unter Seitenverwandten, z.B. unter Geschwistern. Rechtsmissbräuchlich und deshalb bewilligungspflichtig ist somit die Veräusserung eines Grundstücks durch ein Kind an seine Eltern, wenn diese es nur kurze Zeit darauf einem anderen Kind weiter veräussern, obwohl jedes Rechtsgeschäft für sich allein betrachtet nicht bewilligungspflichtig wäre. Auch schon die erste Übertragung könnte ein Umgehungsgeschäft sein, nämlich dann, wenn das Kind das Grundstück erst kurze Zeit vor der Veräusserung an die Eltern erworben hat.

- Erwerber, die bereits Mit- oder Gesamteigentum am Grundstück haben (Bst. c);

Der Stockwerkeigentümer hingegen ist für den Erwerb einer weiteren Stockwerkeinheit bewilligungspflichtig, da es sich beim Stockwerkeigentum um eine besondere Form von Miteigentum handelt.

- Stockwerkeigentümer für den Tausch ihrer Stockwerke im selben Objekt oder innerhalb derselben Gesamtüberbauung (Bst. d);

Dabei kann eine kleinere gegen eine etwas grössere Wohnung getauscht und ein Aufpreis bezahlt werden, sofern die zulässige Fläche nicht überschritten wird (Art. 10 Abs. 2 und 5 BewV).

- Der Erwerber, der eine geringfügige zusätzliche Fläche zum ihm bereits gehörenden Grundstück erwirbt (Bst. g);

Darunter fallen z.B. die Arrondierung mit einem Parkplatz, Zufahrtsweg oder Garen-sitzplatz bis zu 100 m² und der Zusatzerwerb von Wohnraum, eines Einstellraums oder eines Auto-Einstellplatzes in einer Garage, der zu einer Erhöhung der Stockwerk-Quote von weniger als 20 Prozent führt.

- EG- und EFTA-Grenzgänger für den Erwerb einer Zweitwohnung in der Region ihres Arbeitsorts (Bst. j; siehe hierzu Ziff. 6c).

Ebenfalls von der Bewilligungspflicht ausgenommen sind nach Artikel 7a BewG i.V.m. Artikel 16 und 17 des Gaststaatgesetzes ausländische Staaten und internationale Organisationen und andere nach diesem Gesetz Begünstigte, die ein Grundstück für dienstliche Zwecke erwerben.

9 Verfahren für die Feststellung der Bewilligungspflicht

Kann der Erwerber nicht ohne weiteres ausschliessen, dass es sich um ein bewilligungspflichtiges Rechtsgeschäft handelt, hat er bei der zuständigen Bewilligungsbehörde um die Bewilligung oder die Feststellung nachzusuchen, dass er keiner Bewilligung bedarf (Art. 17 Abs. 1 BewG, Art. 15 Abs. 1 BewV). Bei einem bewilligungspflichtigen Rechtsgeschäft darf ohne rechtskräftige Bewilligung keine Grundbucheintragung und kein ausserbuchlicher Erwerb (z.B. Übertragung von Aktien) vollzogen werden.

Zuständig für die Feststellung der Bewilligungspflicht und für die Erteilung einer Bewilligung ist diejenige kantonale Behörde, in deren Amtsbereich sich das Grundstück bzw. wertmässig der grösste Teil der Grundstücke befindet (Art. 2 Abs. 1 sowie Art. 15 Abs. 1 Bst. a und Abs. 2 BewG). Im Anhang zu diesem Merkblatt (S. 13 ff.) sind die Post- und E-Mail-Adressen sowie Telefon- und Telefaxnummern der erstinstanzlichen kantonalen Bewilligungsbehörden und, bei den Kantonen mit mehreren Bewilligungsbehörden, der kantonalen Aufsichtsbehörden aufgeführt.

Kann das Grundbuchamt, das Handelsregisteramt oder die Steigerungsbehörde die Bewilligungspflicht eines Rechtsgeschäfts nicht ohne weiteres ausschliessen, verweisen sie den Erwerber an die Bewilligungsbehörde, an die er innert 30 Tagen, bei einer Steigerung innert 10 Tagen, ein Gesuch um Feststellung der Nichtbewilligungspflicht oder Erteilung einer Bewilligung einreichen muss (Art. 18 und 19 BewG, Art. 15 Abs. 3 Bst. a BewV). Eine solche Verweisung ist keine selbständig anfechtbare Verfügung.

Die Bewilligungsbehörde entscheidet auch, wenn eine beschwerdeberechtigte kantonale Behörde, das Bundesamt für Justiz, der Zivilrichter, der Strafrichter oder eine andere Behörde darum ersucht (Art. 15 Abs. 3 Bst. b und c BewV).

Verfügungen erwachsen erst in Rechtskraft, wenn die kantonale beschwerdeberechtigte Behörde, das Bundesamt für Justiz sowie die Gemeinde, in der das Grundstück liegt, schriftlich auf eine Beschwerdeerhebung verzichtet haben oder die Beschwerdefrist von 30 Tagen unbenutzt abgelaufen und auch nicht von anderer Seite Beschwerde erhoben worden ist.

Die Vertragsparteien (Erwerber und Veräusserer) und andere Personen, die ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung einer Verfügung der erstinstanzlichen kantonalen Bewilligungsbehörde haben, können diese bei der kantonalen Beschwerdeinstanz anfechten und gegen deren Entscheid Beschwerde an das Bundesgericht führen. Das gleiche Recht steht der beschwerdeberechtigten kantonalen Behörde, dem Bundesamt für Justiz und der Gemeinde, in der das Grundstück liegt, zu (Art. 20 und 21 BewG).

10 Bewilligungsgründe und Bewilligungsverfahren

Eine Bewilligung für den Erwerb eines bewilligungspflichtigen Grundstücks kann nur aus den Gründen erteilt werden, die das BewG und gegebenenfalls das kantonale Gesetz vorsehen (Art. 3 BewG). Die bundesrechtlichen Bewilligungsgründe sind in Artikel 8 BewG aufgezählt (siehe nachstehende Ziff. 10a-e). Die kantonalen Bewilligungsgründe, welche die Kantone in ihrem Einführungsgesetz bestimmen müssen, wenn gestützt darauf Bewilligungen erteilt werden sollen, sind in Artikel 9 BewG geregelt (siehe nachstehende Ziff. 10f-h).

Die Bewilligung wird von derjenigen kantonalen Behörde erteilt, in deren Amtsbereich sich das Grundstück befindet (vgl. Ziff. 9 zweiter Absatz). Die Bewilligung wird unter Auflagen erteilt, die sicherstellen, dass das Grundstück zu dem vom Erwerber geltend gemachten Zweck verwendet wird (Art. 14 BewG, Art. 11 BewV). Die in Ziffer 9 am Schluss genannten Voraussetzungen für die Anfechtung einer Verfügung über die Feststellung der Bewilligungspflicht gelten auch für Beschwerden gegen Bewilligungsverfügungen. Eine Bewilligung verfällt, sofern der Erwerb des Grundstücks nicht innert drei Jahren vollzogen wird. Ausnahmsweise und aus wichtigen Gründen kann die Bewilligungsbehörde diese Frist erstrecken, wenn der Erwerber vor Ablauf der Frist darum nachsucht (Art. 12 Abs. 1 und 2 BewV).

a Banken und Versicherungsgesellschaften

Einer Bank oder Versicherungsgesellschaft, die in der Schweiz zum Geschäftsbetrieb zugelassen ist, kann eine Bewilligung erteilt werden, wenn das Grundstück zu ihren Gunsten mit einem Grundpfand belastet ist und der Erwerb im Rahmen einer Zwangsverwertung oder eines Liquidationsvergleichs erfolgt (Art. 8 Abs. 1 Bst. d BewG). Zudem kann einer Versicherungsgesellschaft der Erwerb für technische Rückstellungen für das Inlandgeschäft bewilligt werden (Art. 8 Abs. 1 Bst. b BewG).

b Personalvorsorge

Eine Bewilligung kann erteilt werden, wenn der Grundstückerwerb inländischen Betrieben zur Personalvorsorge für das in der Schweiz beschäftigte Personal dient (Art. 8 Abs. 1 Bst. c BewG). Hierzu ist zu bemerken, dass die dem Berufsvorsorgegesetz (BVG) unterstellten Stiftungen, auch wenn es sich bei der Stifterfirma um eine ausländisch beherrschte Gesellschaft handelt, gemäss Praxis nicht als ausländisch beherrscht gelten.

c Gemeinnützige Zwecke

Ein Erwerb wird bewilligt, wenn das Grundstück einem gemeinnützigen Zweck dient (Art. 8 Abs. 1 Bst. c BewG). Das Grundstück muss direkt zu diesem Zweck genutzt werden. Es genügt nicht, wenn der Erlös aus der Vermietung von Wohnimmobilien gemeinnützig verwendet wird.

d Eingesetzte Erben und Vermächtnisnehmer

Einem eingesetzten Erben oder Vermächtnisnehmer, der nicht zu den bewilligungsfreien gesetzlichen Erben gehört (vgl. dazu die Ausführungen in Ziff. 8 am Anfang) und keinen anderen Bewilligungsgrund geltend machen kann, wird eine Erwerbsbewilligung mit der Auflage erteilt, das Grundstück innert zweier Jahre zu veräussern (Art. 8 Abs. 2 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.

e Härtefall

Einem bewilligungspflichtigen Ausländer wird der Erwerb einer Ferienwohnung oder Wohneinheit in einem Aparthotel (vgl. Ziff. 10f) in einem heutigen oder ehemaligen Fremdenverkehrsort bewilligt, wenn zwar infolge einer kantonalen oder kommunalen Bewilligungssperre oder Streichung des Orts auf der kantonalen Liste der Fremdenverkehrsorte grundsätzlich keine Bewilligung erteilt werden könnte, aber ein Härtefall für den Veräusserer vorliegt und folgende Voraussetzungen erfüllt sind (Art. 8 Abs. 3 BewG, Art. 4 BewV). Der Veräusserer (Schweizer oder Ausländer) muss sich in einer finanziellen Notlage befinden und die Wohnung erfolglos zu den Gestehungskosten plus angemessene Verzinsung nicht bewilligungspflichtigen Personen angeboten haben. Er muss zudem die Wohnung selber als Haupt-, Zweit- oder Ferienwohnung oder Wohneinheit in einem Aparthotel genutzt haben.

f Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Aparthotels

Einem bewilligungspflichtigen Ausländer kann der Erwerb einer Ferienwohnung oder einer Wohneinheit in einem Aparthotel bewilligt werden (Art. 9 Abs. 2 und 3 und Art. 10 BewG). Die Wohnung muss sich in einem vom Kanton bezeichneten Fremdenverkehrsort befinden. Eine Bewilligung muss zudem dem Kontingent belastet werden, das der Bund dem Kanton pro Jahr für Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Aparthotels zuteilt (Art. 11 BewG, Art. 9 BewV und Anhang 1 zur BewV), ausser wenn der Veräusserer seinerzeit bereits eine Bewilligung für den Erwerb der Wohnung erhalten hat. Kontingentseinheiten können auch nicht bewilligungspflichtigen Personen für den Verkauf solcher Wohnungen an Ausländer zugeteilt werden (sogenannte Grundsatzbewilligungen), wobei die einzelnen Erwerbe durch die Ausländer zwar noch einer Bewilligung bedürfen, jedoch nicht mehr ans Kontingent anzurechnen sind. Die Kantone und die Fremdenverkehrsgemeinden können von sich aus Beschränkungen erlassen. Sie können z.B. für einen Ort eine totale Bewilligungssperre beschliessen, den Erwerb nur im Rahmen von Stockwerkeigentum und nur bis zu einer bestimmten Quote zulassen, die Anzahl Bewilligungen pro Jahr limitieren oder nur noch den Erwerb von solchen Wohnungen zulassen, die sich bereits in ausländischem Eigentum befinden (Art. 13 BewG).

Den Bewilligungsgrund für den Erwerb von Ferienwohnungen oder Wohneinheiten in Aparthotels kennen folgende Kantone: Appenzell Ausserrhoden, Bern, Freiburg, Glarus, Graubünden, Jura, Luzern, Neuenburg, Nidwalden, Obwalden, St. Gallen, Schaffhausen (nur für Wohneinheiten in Aparthotels), Schwyz, Tessin, Uri, Waadt und Wallis.

Ferienwohnungen dürfen nicht ganzjährig, aber periodisch vermietet werden. Der Erwerber muss sie jederzeit zum geltend gemachten Zweck selber benutzen können. Wohneinheiten in Aparthotels müssen dem Hotelbetriebsinhaber insbesondere in der Hauptsaison zur hotelmässigen Bewirtschaftung überlassen werden (Art. 10 Bst. b BewG; dies gilt auch für eine nicht bewilligungspflichtige Person, wenn sie eine Wohneinheit mit einer diesbezüglichen Auflage erwirbt, weil solche Auflagen objektbezogen sind, Art. 7 Abs. 2 BewV). Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Aparthotels können nur von natürlichen Personen unmittelbar auf deren persönlichen Namen erworben werden, ein indirekter Erwerb über eine Gesellschaft ist nicht möglich (Art. 8 BewV).

Die Nettowohnfläche (dazu zählen sämtliche bewohnbare Räume wie Küche, Hausflur, Badezimmer, Toilette, geschlossenes Schwimmbad, Sauna, Hobbyraum, nicht aber

Balkon, Treppenhaus, Keller und Estrich) darf 200 m² und die Grundstücksfläche 1'000 m² in der Regel nicht übersteigen (Art. 10 Abs. 2 und 3 BewV). Gemäss konstanter Praxis werden beim Nachweis eines Mehrbedarfs Nettowohnflächen bis 250 m² und Grundstücksflächen bis 1'500 m² ohne weiteres bewilligt, ausnahmsweise auch grössere Überschreitungen der Regel-Limiten.

Gehört dem Erwerber einer Ferienwohnung oder Wohneinheit in einem Aparthotel, seinem Ehegatten, seiner eingetragenen Partnerin oder seinem eingetragenen Partner oder einem Kind unter 18 Jahren bereits eine solche Wohnung oder eine Zweitwohnung in der Schweiz, kann die Bewilligung nur unter der Bedingung erteilt werden, dass diese Wohnung vor der Eintragung des neuen Erwerbsgeschäfts in das Grundbuch veräussert wird (Art. 11 Abs. 1 BewV).

g Zweitwohnungen

Einem Ausländer mit Wohnsitz im Ausland kann der Erwerb einer Zweitwohnung am Ort bewilligt werden, zu dem er aussergewöhnlich enge, schutzwürdige Beziehungen unterhält (Art. 9 Abs. 1 Bst. c BewG). Als solche gelten regelmässige Beziehungen, die der Erwerber unterhalten muss, um überwiegende wirtschaftliche, wissenschaftliche oder kulturelle Interessen wahren zu können. Verwandtschaft oder Schwägerschaft mit Personen in der Schweiz und Ferien-, Kur-, Studien- oder andere vorübergehende Aufenthalte begründen keine engen schutzwürdigen Beziehungen (Art. 6 BewV).

Diesen Bewilligungsgrund haben die Kantone Appenzell Ausserrhoden, Basel-Stadt, Freiburg, Graubünden, Jura, Luzern, Neuenburg, St. Gallen, Solothurn, Tessin, Uri, Waadt, Wallis und Zürich eingeführt.

Eine Zweitwohnung darf nicht an Dritte vermietet werden und ist innert zweier Jahre zu veräussern, wenn der Erwerber sie nicht mehr als solche verwendet. Zweitwohnungen können nur von natürlichen Personen unmittelbar auf deren persönlichen Namen und nicht durch eine Gesellschaft erworben werden (Art. 8 BewV).

Für die Grundstücks- und Nettowohnfläche von Zweitwohnungen gilt dasselbe wie für die Ferienwohnungen (siehe Ziff. 10f). Gehört dem Erwerber, seinem Ehegatten, seiner eingetragenen Partnerin oder seinem eingetragenen Partner oder einem Kind unter 18 Jahren bereits eine Zweit- oder Ferienwohnung oder Wohneinheit in einem Aparthotel in der Schweiz, kann die Bewilligung nur unter der Bedingung erteilt werden, dass diese Wohnung vor der Eintragung des neuen Erwerbsgeschäfts in das Grundbuch veräussert wird (Art. 11 Abs. 1 BewV).

Nicht der Bewilligungspflicht unterliegt der Erwerb einer Zweitwohnung durch einen EG- oder EFTA-Grenzgänger in der Region seines Arbeitsorts (siehe hierzu Ziff. 6c).

h Sozialer Wohnungsbau

Einer Person im Ausland kann der Erwerb von Grundstücken für den sozialen Wohnungsbau, d.h. für die Erstellung von Mietwohnungen mit niedrigem und - im Verhältnis zu ähnlichen Objekten am gleichen Ort - preisgünstigem Mietzins, oder von solchen neuerstellten Wohnbauten bewilligt werden, wenn der Ort unter Wohnungsnot leidet (Art. 9 Abs. 1 Bst. a BewG). Diesen Bewilligungsgrund kennen nur die Kantone Freiburg, Genf, Graubünden, Jura, Neuenburg, Tessin, Waadt und Wallis.

11 Verwaltungs-, zivil- und strafrechtliche Folgen bei Widerhandlungen

Ein bewilligungspflichtiges Rechtsgeschäft bleibt unwirksam, solange keine rechtskräftige Bewilligung vorliegt (Art. 26 Abs. 1 BewG). Die Vertragsparteien sind indessen daran gebunden. Das Rechtsgeschäft wird nichtig mit der Verweigerung oder dem Widerruf einer Bewilligung oder der Abweisung der Grundbuchanmeldung. Die Nichtigkeit tritt zudem ein, wenn der Erwerber das Rechtsgeschäft vollzieht (z.B. durch die Übertragung von Aktien einer Immobiliengesellschaft), ohne um die Bewilligung nachzusuchen oder bevor die Bewilligung in Rechtskraft tritt (Art. 26 Abs. 2 BewG). Eine Bewilligung kann widerrufen werden, wenn Auflagen trotz Mahnung nicht eingehalten werden oder die Bewilligung mit unrichtigen Angaben erschlichen worden ist. Die Bewilligungspflicht kann auch noch nachträglich festgestellt werden, wenn der Erwerber über Tatsachen, die für die Bewilligungspflicht von Bedeutung sind, unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht hat (Art. 25 BewG).

Im Falle der Nichtigkeit können versprochene Leistungen nicht eingefordert, aber erbrachte Leistungen innerhalb eines Jahres zurückgefordert werden (Art. 26 Abs. 4 BewG). Handeln die Parteien nicht von sich aus, kann die beschwerdeberechtigte kantonale Behörde oder das Bundesamt für Justiz auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes oder auf Zwangsverwertung des Grundstücks klagen (Art. 27 BewG).

Umgehung der Bewilligungspflicht und unrichtige oder unvollständige Angaben bei Feststellung der Bewilligungspflicht oder Bewilligungserteilung gegenüber einer zuständigen Behörde, einem Grundbuch- oder Handelsregisteramt sowie Missachtung von Auflagen und Verweigerung der Auskunft und Herausgabe von Beweismitteln werden mit Freiheitsstrafe, Geldstrafe oder Busse bestraft (Art. 28 - 31 BewG).

Anhang: Kantonale Behörden

Die erstinstanzlichen kantonalen Bewilligungsbehörden oder, bei den Kantonen mit mehreren Bewilligungsbehörden, die kantonalen Aufsichtsbehörden

Aargau	Departement Volkswirtschaft und Inneres des Kantons Aargau Abt. Register und Personenstand Sektion Grundbuch & Notariat Bahnhofplatz 3c 5001 Aarau 062 835 14 64 matthias.vonarx@ag.ch
Appenzell Ausserrhoden	Departement Volks- und Landwirtschaft des Kantons Appenzell Ausserrhoden Regierungsgebäude 9102 Herisau 071 353 64 50 daniel.kobler@ar.ch
Appenzell Innerrhoden	Volkswirtschaftsdepartement des Kantons Appenzell Innerrhoden Marktgasse 2 9050 Appenzell 071 788 96 60 wirtschaft@ai.ch
Basel-Landschaft	Bau- und Umweltschutzdirektion des Kantons Basel-Landschaft Rheinstrasse 29 4410 Liestal 061 552 53 53 christine.dingiandi-bobst@bl.ch
Basel-Stadt	Präsidialdepartement des Kantons Basel-Stadt Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten Utengasse 36 Postfach 4005 Basel 061 267 85 36 ernst.jost@bs.ch
Bern	Regierungsstatthalter (26 Amtsbezirke; ab 1. Januar 2010 10 Verwaltungskreise) Aufsichtsbehörde: beco - Berner Wirtschaft Marktaufsicht Laupenstrasse 22 3011 Bern 031 633 50 93 info.arbeit@vol.be.ch

Freiburg	Kommission für den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland des Kantons Freiburg p. a. Volkswirtschafts-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Freiburg Joseph-Piller-Strasse 13 1701 Freiburg 026 322 03 23 hauser@avopartner.ch
Genf	Département de l'économie et de la santé du Canton de Genève Case postale 3984 1211 Genève 3 022 327 29 39 francois.panosetti@etat.ge.ch
Glarus	Departement für Volkswirtschaft und Inneres des Kantons Glarus Zwinglistrasse 6 8750 Glarus 055 646 66 00 volkswirtschaftinneres@gl.ch
Graubünden	Grundbuchinspektorat und Handelsregister des Kantons Graubünden Rohanstrasse 5 7001 Chur 081 257 24 85 sekretariat@qiha.gr.ch
Jura	Département des finances, de la justice et de la police du Canton du Jura Service juridique Rue du 24-Septembre 2 2800 Delémont 032 420 56 35 denis.allimann@jura.ch
Luzern	Regierungsstatthalter (5 Ämter) Aufsichtsbehörde: Justiz- und Sicherheitsdepartement des Kantons Luzern Rechtsdienst Bahnhofstrasse 15 6002 Luzern 041 228 57 92 justiz@lu.ch

Neuenburg	Commission pour la sanction d'acquisitions immobilières par des personnes à l'étranger du Canton de Neuchâtel p.a. Inspectorat du registre foncier du Canton de Neuchâtel Rue de Tivoli 22 Case postale 39 2003 Neuchâtel 032 889 61 40 jean-marc.gicot@ne.ch
Nidwalden	Justiz- und Sicherheitsdirektion des Kantons Nidwalden Amt für Justiz Kreuzstrasse 4 6371 Stans 041 618 44 92 peter.jeker@nw.ch
Obwalden	Volkswirtschaftsdepartement des Kantons Obwalden Volkswirtschaftsamt St. Antonistrasse 4 Postfach 1264 6061 Sarnen 041 666 62 20 volkswirtschaftsamt@ow.ch
St. Gallen	Amt für Gemeinden des Kantons St. Gallen Grundbuchinspektorat Davidstrasse 27 9001 St. Gallen 071 229 46 72 ernst.kurer@sg.ch
Schaffhausen	Volkswirtschaftsdepartement des Kantons Schaffhausen Mühlentalstrasse 105 8200 Schaffhausen 052 632 74 01 gbamt@ktsh.ch
Schwyz	Volkswirtschaftsdepartement des Kantons Schwyz Bahnhofstrasse 15 Postfach 1180 6431 Schwyz 041 819 18 18 vd@sz.ch
Solothurn	Amtschreiberei-Inspektorat des Kantons Solothurn Bielstrasse 9 Postfach 364 4502 Solothurn 032 627 75 80 philipp.adam@fd.so.ch

Tessin	Autorità di prima istanza LAFE c/o Ufficio dei Registri (8 Bezirke) Aufsichtsbehörde: Commissione di sorveglianza per l'applicazione della LAFE del Cantone Ticino c/o Ufficio dei Registri di Lugano Via Bossi 2A 6901 Lugano 091 815 54 10 arnaldo.caccia@ti.ch
Thurgau	Departement für Inneres und Volkswirtschaft des Kantons Thurgau Rechtsdienst 8510 Frauenfeld 052 724 23 79 beat.andrist@tg.ch
Uri	Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Uri Klausenstrasse 4 6460 Altdorf 041 875 24 01 christoph.mueller@ur.ch
Waadt	Commission foncière du Canton de Vaud Section II Rue de la Paix 6 1014 Lausanne 021 316 24 83 olivier.dind@vd.ch
Wallis	Dienststelle für Grundbuchämter und Geomatik des Kantons Wallis Rechts- und Verwaltungsamt Avenue Ritz 24 1951 Sitten 027 606 28 50 melanie.morand@admin.vs.ch
Zug	Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zug Verwaltungsgebäude 1 Aabachstrasse 5 Postfach 857 6301 Zug 041 728 55 06 peter.muellhaupt@vd.zg.ch

Zürich

Bezirksrat (12 Bezirke)

Aufsichtsbehörde:

Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich

Amt für Wirtschaft und Arbeit

Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

Walchestrasse 19

8090 Zürich

043 259 26 26

awa@vd.zh.ch