

LEX KOLLER - ERWERB EINES GRUNDSTÜCKS DURCH EINEN (DER BEWILLIGUNGSPFLICHT UNTERLIEGENDEN) ERBEN VERBUNDEN MIT DER AUFLAGE, DAS GRUNDSTÜCK INNERT ZWEIER JAHRE WIEDER ZU VERÄUSSERN (Art. 8 Abs. 2 BewG)



Dr. iur. Hanspeter Geissmann, Rechtsanwalt



Das BewG sieht in Art. 8 verschiedene allgemeine Bewilligungsgründe vor, so (immer unter gewissen Voraussetzungen) für den Erwerb von Grundstücken als Kapitalanlage, zur Personalvorsorge von inländischen Betriebsstätten, zu gemeinnützigen Zwecken und zur Deckung pfandgesicherter Forderungen bestimmter ausländischer und ausländisch beherrschter Banken und Versicherungseinrichtungen in Zwangsverwertungen und Liquidationsvergleichen. Zudem sieht Art. 8 Abs. 2 BewG vor, dass einem Erben, welcher der Bewilligung bedarf und keinen Bewilligungsgrund hat, der Erwerb eines Grundstücks mit der Auflage bewilligt wird, das Grundstück

innert zweier Jahre wieder zu veräussern. Wenn der Erbe enge, schutzwürdige Beziehungen zum Grundstück nachweist, kann die Bewilligung ohne diese Auflage erteilt werden (diese Variante wird im Folgenden nicht speziell diskutiert).

x

Art. 8 Abs. 2 erster Satz BewG befasst sich somit mit dem ausländischen Erben, welcher der Bewilligungspflicht unterliegt, mit anderen Worten nicht zu der Gruppe der gesetzlichen Erben im Sinne des schweizerischen Rechts gehört, die von der subjektiven Bewilligungspflicht befreit sind, sowie der Verwandten des Veräusserers gehört, die ebenfalls von der subjektiven Bewilligungspflicht ausgenommen sind und entsprechend bewilligungsfrei Grundstücke in der Schweiz erwerben können (vgl. Art. 7 lit. a und b BewG).

Falls es sich beim geerbten Grundstück um ein solches handelt, das bewilligungsfrei erworben werden kann, also nicht der objektiven Bewilligungspflicht unterliegt, weil es sich zum Beispiel um ein Betriebsstättengrundstück handelt, dann gelten die vorausgegangenen und nachfolgenden Ausführungen betreffend Bewilligungspflicht nicht. Die ausländische Person, die der subjektiven Bewilligungspflicht unterliegt, braucht eine Bewilligung nur für solche Grundstücke, bei denen auch die objektive Bewilligungspflicht vorliegt, was i.d.R. bei Wohngrundstücken bzw. auch bei Bauland zutrifft. Ein bewilligungspflichtiger ausländischer Erbe kann selbstverständlich auch im Erbgang diejenigen Grundstücke bewilligungsfrei erwerben, die nicht der Bewilligungspflicht unterliegen, insbesondere also Betriebsstätten.

Der bewilligungspflichtige ausländische Erbe kann nun aber gemäss diesem speziellen Artikel ein (bewilligungspflichtiges) Grundstück in der Schweiz erwerben, wobei dafür allerdings eine Bewilligung erforderlich ist, ihm diese Bewilligung aber auch unter Auflagen zu erteilen ist. Anzumerken ist, dass diese hier besprochene Regelung nur im Rahmen eines Erbanges anwendbar ist, und nicht etwa auch im Zusammenhang mit einem anderswie gearteten Rechtsgeschäft unter Lebenden. Es muss also ein Erbgang eröffnet worden sein, durch welchen Erbgang der Erbe ein Grundstück erwirbt (vgl. Mühlebach/Geissmann, Kommentar zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, Brugg/Baden 1986, Art. 8, N 4; Geissmann/Huber/Wetzel, Grundstückerwerb in der Schweiz durch Personen im Ausland, Zürich 1998, N 104). Neben dem Erben im eigentlichen Sinn ist die gleiche Bestimmung auch auf den Vermächtnisnehmer anzuwenden (Mühlebach/Geissmann, a.a.O., Art. 8, N 47; ebenfalls Geissmann/Huber/Wetzel, a.a.O., N 104).

Das BewG sieht nun allerdings eine wesentliche Auflage vor, indem ein entsprechender Erwerb nur mit der Auflage bewilligt werden darf, dass das Grundstück innert zweier Jahre wieder zu veräussern ist.

Die Frist von 2 Jahren zur Vornahme der Veräusserung ist eine gesetzliche Frist, die also nicht verlängert werden kann. Die Frist ist mit einer Auflage verbunden, die vom Erwerber eingehalten werden muss, wobei es bei Nichteinhaltung zu rechtlichen Konsequenzen führt.

Gemäss Art. 25 Abs. 1 BewG wird eine Bewilligung von Amtes wegen widerrufen, wenn der Erwerber eine Auflage trotz Mahnung nicht einhält. Mit anderen Worten kann eine Bewilligung nur dann widerrufen werden, wenn bei Nichteinhaltung der Auflage vorher eine behördliche Mahnung erfolgt, diese jedoch nichts fruchtet. Eine solche Mahnung muss unseres Erachtens von der zuständigen Behörde ausgehen, wobei es sich um diejenige Behörde handeln muss, die auch für einen Widerruf der Bewilligung zuständig ist. Dies ist die erstinstanzlich zuständige Bewilligungsbehörde. Weiter muss eine Mahnung unmissverständlich ausgesprochen werden, zudem muss unseres Erachtens mit dieser Mahnung die Drohung verbunden sein, dass bei Nichteinhaltung der Auflage der Widerruf der Bewilligung verfügt wird. (vgl. Mühlebach/Geissmann, a.a.O., Art. 25, N 8). Unseres Erachtens ist es zulässig, dass die für den Widerruf zuständige Behörde eine erste Mahnung noch nicht mit der Androhung des Widerrufs verbinden muss, sondern allenfalls in einem ersten Schritt eine etwas «mildere Form» anwendet und zuerst eine Mahnung ohne Androhung des Widerrufs verschickt. Mahnungen müssten unseres Erachtens zudem mit einer klaren und unmissverständlichen Fristansetzung für die Einhaltung der Auflage (Veräusserung des Grundstücks) verbunden sein, wobei eine Frist angesetzt wird, die so bemessen ist, dass eine Wiederveräusserung auch faktisch möglich ist. Dabei dürfte die Behörde wohl berücksichtigen, dass der veräusserungspflichtige Erbe bereits 2 Jahre Zeit hatte, um sich um eine Wiederveräusserung zu kümmern, was wiederum heisst, dass die anzusetzende Frist nicht allzu lange bemessen sein muss.

Es fragt sich nun noch, wann die 2-jährige Frist für eine Wiederveräusserung des durch Erbgang erworbenen Grundstücks zu laufen beginnt. Das BewG sagt darüber nichts aus – in den Kommentaren und Materialien fehlen ebenfalls nähere Angaben. Die Praxis der Behörden und der Gerichte ist nicht einheitlich. So findet man in Entscheiden die Formulierung, dass die Grundstücke innert 2 Jahren seit dem Eigentumsübertrag wieder verkauft werden müssen; man findet die Variante, dass kein Fristbeginn im Entscheid speziell erwähnt wird (also praktisch das Gesetz in Art. 8 Abs. 2 BewG wiedergegeben wird); und man findet die Regelung, dass die Grundstücke innert 2 Jahren ab Rechtskraft der Verfügung bzw. des Beschlusses bzw. des Entscheides wieder zu veräussern sind. Diese letztere Variante ist sicher die richtige und muss auch dort gelten, wo in einem Entscheid nichts über den Beginn der Frist ausgesagt wird. Auch dort läuft die Frist nach unserer klaren Auffassung erst ab Rechtskraft des entsprechenden Entscheides, der die Wiederveräusserungspflicht als Auflage enthält.

Insbesondere die Variante, dass das Grundstück innerhalb von 2 Jahren nach dem Eigentumsübertrag bzw. dem durch Erbgang erfolgten Grundstückerwerb durch den entsprechenden Erben vorgenommen werden muss, kann nicht richtig sein. Denn regelmässig geht es bei entsprechenden Rechtsstreitigkeiten eines Erben in diesem Zusammenhang um die Frage, ob der Erbe nicht allenfalls sogar gesetzlicher Erbe ist und demgemäss im Sinne von Art. 7 lit. a BewG sogar von der subjektive Bewilligungspflicht befreit wäre, oder dass er im Sinne von Art. 8 Abs. 2 Satz 2 BewG enge, schutzwürdige Beziehungen zum Grundstück hätte, sodass die Bewilligung ohne entsprechende Auflage erteilt werden könnte; der Streit kann insbesondere

auch über die Frage entstehen, ob das erworbene Grundstück objektiv tatsächlich der Bewilligungspflicht unterliegt und nicht allenfalls bewilligungsfrei erworben werden könnte (wenn das Grundstück zum Beispiel eine Betriebsstätte wäre, was auch nicht immer von Anfang an mit absoluter Sicherheit gesagt werden kann). Derartige Streitigkeiten können sich über Jahre hinziehen, bis sie tatsächlich rechtskräftig entschieden sind. Und es kann nicht sein, dass vor der Klärung dieser entscheidenden Fragen der Erbe, der ein Grundstück im Erbgang erworben hat, bereits während des noch hängigen Verfahrens das Grundstück veräussern müsste.

ZUSAMMENFASSUNG

Ein ausländischer und der subjektiven Bewilligungspflicht unterliegender Erbe kann in einem Erbgang ein bewilligungspflichtiges Grundstück in der Schweiz erwerben, wobei er dafür eine Bewilligung braucht. Er hat Anspruch auf Erteilung dieser entsprechenden Bewilligung, wobei diese Bewilligung mit der Auflage verbunden werden muss, das Grundstück innerhalb von 2 Jahren wieder zu veräussern, wobei die Zweijahresfrist (ob im Entscheid erwähnt oder nicht erwähnt) ab Rechtskraft der Verfügung bzw. des Entscheides zu laufen beginnt.

12. Januar 2023 / Hanspeter Geissmann