Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
2A.465/2002 /kil

Urteil vom 20. November 2002
II. Öffentlichrechtliche Abteilung

Bundesrichter Wurzburger, Präsident,
Bundesrichter Betschart, Bundesrichter Merkli,
Gerichtsschreiber Feller.

A._____,
X._____ AG,
Beschwerdeführer,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Richard A. Müller, Dufourstrasse 90, 8008 Zürich,

gegen

Bezirksrat Meilen, Dorfstrasse 38, Postfach, 8706 Meilen,
Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich,
Kaspar Escher-Haus, 8090 Zürich,
Rekurskommission für Grunderwerb des Kantons Zürich, Kaspar Escher-Haus, 8090 Zürich.

Grundstückerwerb in C._____ / Bewilligungspflicht,

Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Beschluss der Rekurskommission für Grunderwerb des Kantons Zürich
vom 25. Juni 2002.

Sachverhalt:
A.
Gestützt auf einen öffentlich beurkundeten Kaufvertrag vom 16. Dezember 1996 erwarb A._____ am 22. Januar 1997 von B._____ in C._____ eine Wohnung im Stockwerkeigentum (Grundbuchblatt ...., Miteigentum am Grundstück Kat. Nr. ....) zu einem Kaufpreis von 1,6 Mio. Franken. Die gesamte zur Bezahlung des Kaufpreises erforderliche Summe wurde ihm vom jugoslawischen Staatsangehörigen D._____ zur Verfügung gestellt. Am 10. Februar 1998 veräusserte A._____ die Stockwerkeigentumswohnung zum gleichen Kaufpreis an die X._____ AG. Die Aktien dieser Gesellschaft sind im Besitz von A._____ und seiner Ehefrau; A._____ ist einziger Verwaltungsrat, seine Tochter Prokuristin.

Ende 1999 forderte die Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich A._____ und die X._____ AG auf, beim Bezirksrat Meilen entsprechend den massgeblichen Bestimmungen des Bundesgesetzes vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundeigentum durch Personen im Ausland (Bewilligungsgesetz, BewG; SR 211.412.41) ein Gesuch entweder um Feststellung der Nichtbewilligungspflicht oder um Erteilung der Bewilligung zum Erwerb der Wohnung an der Alten Landstrasse 53 in C._____ zu stellen. Mit Beschluss vom 20. Februar 2001 wies der Bezirksrat Meilen das Gesuch von A._____ um Feststellung der Nichtbewilligungspflicht für den Erwerb des Stockwerkeigentums Grundbuchblatt 6209, C._____, ab und verweigerte die Bewilligung des Erwerbs der fraglichen Wohnung durch A._____. Auf das Gesuch der X._____ AG um Feststellung der Nichtbewilligungspflicht und um die Bewilligung des Grunderwerbs trat er nicht ein. Die Rekurskommission für Grunderwerb des Kantons Zürich wies am 25. Juni 2002 die von A._____ und von der X._____ AG gegen den Beschluss des Bezirksrats erhobene Beschwerde ab.
B.

Am 16. September 2002 haben A._____ und die X._____ AG gegen den Beschluss der Rekurskommission für Grunderwerb des Kantons Zürich Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Sie beantragen, der angefochtene Beschluss sei aufzuheben und es sei festzustellen, dass der Erwerb der umstrittenen Wohnung in C._____ zuerst durch A._____ und dann durch die X._____ AG nicht bewilligungspflichtig sei; eventualiter seien die Erwerbsgeschäfte gemäss Kaufvertrag vom 16. Dezember 1996 (Erwerb durch A._____) und gemäss Kaufvertrag vom 10. Februar 1998 (Weiterveräusserung an die X._____ AG) zu bewilligen.

Die Rekurskommission für Grunderwerb des Kantons Zürich beantragt, die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich beantragt Abweisung der Beschwerde. Der Bezirksrat Meilen hat sich nicht vernehmen lassen. Von der Einladung zur Vernehmlassung der im Sinne von Art. 110 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 103 lit. b OG zuständigen Bundesbehörde ist abgesehen worden.
C.
Dem Gesuch um aufschiebende Wirkung ist mit Formularverfügung vom 19. September 2002 superprovisorisch nicht entsprochen worden. Eine weitere separate Verfügung über das Gesuch vor dem heutigen Urteil in der Sache selber hat sich erübrigt.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:
1.
1.1 Gemäss Art. 2 Abs. 1 BewG bedürfen Personen im Ausland für den Erwerb von Grundstücken einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde. Als Personen im Ausland gelten auch natürliche Personen mit dem Recht auf die Niederlassung oder juristische Personen oder vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit mit Sitz in der Schweiz, wenn sie ein Grundstück für Rechnung von Personen im Ausland erwerben (Art. 5 Abs. 1 lit. d BewG). Als Erwerb eines Grundstückes gilt gemäss Art. 4 Abs. 1 lit. g BewG nebst dem Erwerb des Eigentums, eines Baurechts, eines Wohnrechts oder der Nutzniessung an einem Grundstück auch der Erwerb anderer Rechte, die dem Erwerber eine ähnliche Stellung wie dem Eigentümer eines Grundstückes verschaffen. Ist ein Geschäft bewilligungspflichtig, so kann die zuständige Behörde die Bewilligung nur erteilen, wenn einer der in Art. 8 ff. BewG genannten Bewilligungsgründe vorliegt bzw. keiner der gesetzlichen Verweigerungsgründe (Art. 12 f. BewG) gegeben ist.
1.2 Die Vorinstanz geht von einer Bewilligungspflicht aus, weil der Beschwerdeführer im Sinne von Art. 5 Abs. 1 lit. d BewG als Person im Ausland gelte, indem er die Stockwerkeigentumswohnung für Rechnung von D._____, einer Person im Ausland, erworben habe. Jedenfalls habe der Liegenschaftserwerb durch den Beschwerdeführer D._____ im für die Beurteilung des Geschäfts massgeblichen Zeitpunkt eine ähnliche Stellung wie dem Eigentümer eines Grundstücks verschafft; für den Erwerb solcher Rechte durch eine Person im Ausland bestehe gestützt auf Art. 4 Abs. 1 lit. g BewG eine Bewilligungspflicht.

Die Beschwerdeführer rügen diese Auffassung als bundesrechtswidrig. Wie es sich damit verhält, prüft das Bundesgericht grundsätzlich frei (vgl. Art. 104 lit. a in Verbindung mit Art. 114 Abs. 1 OG). Hingegen sind die Sachverhaltsfeststellungen der Rekurskommission als richterlicher Behörde über die tatsächlichen Umstände des Erwerbsgeschäfts für das Bundesgericht verbindlich, soweit sie diese nicht offensichtlich unrichtig, unvollständig oder unter Verletzung wesentlicher Verfahrensvorschriften getroffen hat (vgl. Art. 105 Abs. 2 OG). Sachverhaltsfrage ist dabei insbesondere, was die betroffenen Personen mit ihren Abmachungen und ihrem Vorgehen insgesamt bewirken wollten bzw. tatsächlich bewirkten.

Für die Überprüfung des fraglichen Rechtsgeschäfts gilt in zeitlicher Hinsicht schliesslich Folgendes: Ob ein Geschäft im Sinne der einschlägigen Bestimmungen der Bewilligungspflicht unterliegt und ob eine Bewilligung erteilt werden kann, ist auf Grund 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 S. 16; 106 Ib 11 E. 3a S. 14).
2.
In tatsächlicher Hinsicht lässt sich dem angefochtenen Urteil Folgendes entnehmen:

D._____ hatte die Absicht, für seine geschiedene (mittlerweile mit einem anderen Mann verheiratete) Ehe-

frau und seine Kinder in der Region C._____ ein Einfamilienhaus zu erwerben. Dazu kam es vorerst nicht. Der Beschwerdeführer erwarb am 16. Dezember 1996 bzw. am 22. Januar 1997 eine Wohnung im Stockwerkeigentum zu einem Preis von 1,6 Mio. Franken, wobei der Kaufpreis vollumfänglich aus von D._____ zur Verfügung gestellten Mitteln beglichen wurde. Am 6. Februar 1997 gab der Beschwerdeführer gegenüber der Ex-Ehefrau von D._____ und dessen Kindern die Garantie ab, dass sie alle in dieser auf seinen Namen eingetragenen Wohnung während zehn Jahren, d.h. bis zum 31. Dezember 2007, unentgeltlich wohnen könnten, wobei die sogenannten Nebenkosten, insbesondere die Beiträge an die Verwaltung, zu seinen (des Beschwerdeführers) Lasten gingen. Die Vorinstanz zog daraus den tatsächlichen Schluss, dass der Beschwerdeführer und D._____ mit dem Wohnungserwerb bezweckten, für eine längere Zeitspanne vorerst ausschliesslich die Wohnbedürfnisse der Ehefrau und der Kinder des Letzteren zu befriedigen.

Die Ausführungen in der Beschwerdeschrift sind nicht geeignet, diese Feststellungen als im Sinne von Art. 105 Abs. 2 OG unzutreffend erscheinen zu lassen. Die Beschwerdeführer weisen selber mit Nachdruck auf eine in der Beschwerdeschrift wörtlich wiedergegebene Vereinbarung vom 30. Juni 1997 zwischen D._____ und dem Beschwerdeführer hin, worin ausdrücklich bestätigt wird, dass D._____ zum Kauf der Wohnung ein Darlehen im Betrag von 1,6 Mio. Franken gewährt hat, dass dessen Familienangehörigen ein unentgeltliches Wohnrecht von zehn Jahren eingeräumt worden ist, bei Übernahme der Nebenkosten durch den Beschwerdeführer, und dass das zur Verfügung gestellte Geld eine Entschädigung für diese Leistungen des Beschwerdeführers darstelle, wobei keine Rückgabepflicht bestehe. Diese ein halbes Jahr nach dem Wohnungserwerb getroffene Vereinbarung kann einzig so verstanden werden, dass die Parteien damit abschliessend und zusammenfassend festhalten wollten, was aufgrund der im Zusammenhang mit dem Wohnungserwerb durch den Beschwerdeführer geschlossenen (schriftlichen und mündlichen) Abmachungen zwischen ihnen gelten sollte. Der Umstand, dass am 27. November 1997, also fast ein Jahr nach dem Erwerb der Wohnung, in einer neuen Vereinbarung
beschlossen wurde, alle früheren Vereinbarungen aufzuheben, kann schon aus zeitlichen Gründen nicht von Bedeutung sein für die Beurteilung der - allein massgeblichen (s. vorne E. 1 am Ende) - Verhältnisse im Zeitpunkt des Erwerbs des Grundstücks. Dasselbe gilt für die von den Beschwerdeführern erwähnten, im Juli und November 1997 erfolgten Zahlungen und Verrechnungen zwischen ihnen und D._____. Es erübrigt sich daher, auf die eklatanten Widersprüche zwischen den (behaupteten) Hintergründen der verschiedenen Zahlungen und dem Inhalt der klaren und unmissverständlichen Vereinbarung vom 30. Juni 1997, wofür die Beschwerdeführer keine einleuchtende Erklärung abzugeben vermögen, näher einzugehen.
3.
3.1 Angesichts der von der Vorinstanz festgestellten tatsächlichen Verhältnisse gibt es einige Anhaltspunkte für die rechtliche Schlussfolgerung, der Beschwerdeführer habe die Wohnung rein treuhänderisch für D._____ erworben. Wie es sich damit verhält, mag dahingestellt bleiben, wenn sich erweist, dass dieser durch das fragliche Geschäft im Sinne von Art. 4 Abs. 1 lit. g BewG andere Rechte erworben hat, die ihm eine ähnliche Stellung wie dem Eigentümer eines Grundstücks verschaffen.
3.2 Als andere Rechte im Sinne von Art. 4 Abs. 1 lit. g BewG gelten gemäss Art. 1 Abs. 2 der Verordnung vom 1. Oktober 1984 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewV; SR 211.412.411) insbesondere die langfristige Miete oder Pacht eines Grundstückes, wenn die Abreden den Rahmen des gewöhnlichen oder kaufmännischen Geschäftsverkehrs sprengen und den Vermieter oder Verpächter in eine besondere Abhängigkeit vom Mieter oder Pächter bringen (lit. a), oder wenn die Finanzierung des Kaufes eines Grundstücks, wenn die Abreden, die Höhe der Kredite oder Vermögensverhältnisse des Schuldners den Käufer in eine besondere Abhängigkeit vom Gläubiger bringen (lit. b). Art. 4 Abs. 1 lit. g BewG bezweckt in allgemeiner Weise, eine Umgehung der in Art. 2 vorgesehenen Bewilligungspflicht zu verhindern. Die diese Gesetzesnorm konkretisierende Aufzählung von Art. 1 Abs. 2 BewV ist denn auch nicht abschliessend. Nicht erforderlich ist, dass die Beteiligten bewusst die Zielsetzung des Bewilligungsgesetzes unterwandern. Insofern kommt es auf den objektiven Sachverhalt an; massgeblich ist, was sich mit den von den Parteien eingegangenen Rechtsbeziehungen wirtschaftlich erreichen lässt und ob sich die von den Parteien abgeschlossenen,
auch bloss obligatorischen Geschäfte in ihrer Wirkung dem Erwerb von dinglichen Rechten nähern. Mehrere Vereinbarungen sind in ihrer Gesamtheit, auch unter wirtschaftlicher Betrachtungsweise, zu würdigen, und die Stellung des aus diesen Geschäften am Grundstück Berechtigten ist als solche zu prüfen (BGE 107 Ib 12 E. 4 S. 18; 106 Ib 11 E. 3a S. 14; 105 Ib 321 E. 1a S. 323).

Dass beim Erwerb eines Grundstücks durch einen Schweizer einer ausländischen Person Rechte eingeräumt werden sollen, die ihm eine mit einem Eigentümer vergleichbare Stellung verschaffen, kann sich etwa aus einer im Geschäftsleben ungewöhnlichen Art der Darlehensgewährung oder aus dem Abschluss eines langjährigen Mietvertrags ergeben. Genügt eines dieser Elemente allein nicht, so kann hingegen bei Verbindung eines Darlehensvertrags mit einem langjährigen Mietvertrag grundsätzlich ein Geschäft vermutet werden, welches der Bewilligungspflicht unterliegt (BGE 105 Ib 321 E. 2a S. 324).
3.3 Der Beschwerdeführer hat den Erwerb der Stockwerkeigentumswohnung zu 100 % mit ihm von einer ausländischen Person zur Verfügung gestellten Mitteln erworben. Für ein derart wichtiges Geschäft wurde weder ein schriftlicher Darlehensvertrag abgeschlossen, noch ist dargelegt worden, dass der Beschwerdeführer irgend eine Sicherheit geleistet hätte. Diese Art der Darlehensgewährung ist schon für sich allein aussergewöhnlich. Nun ist dieses Darlehensgeschäft im vorliegenden Fall mit der Einräumung eines zehnjährigen Wohnrechts für den ausländischen Geldgeber bzw. für diesem nahestehende Personen verknüpft. Dass hier, trotz der nachträglichen Vereinbarung vom 27. November 1997, durch die Gesamtheit sämtlicher Abmachungen den Familienangehörigen von D._____ unwiderruflich ein langjähriges Wohnrecht eingeräumt worden ist, zeigt die Entwicklung der Verhältnisse. Im Frühjahr 1998 konnten sich die Ehefrau von D._____ ohne Schwierigkeiten der vom Beschwerdeführer ausgesprochenen Kündigung widersetzen, und sie ist noch heute in der fraglichen Wohnung. Die Vermutung, es liege unter diesen Umständen ein Grundstückerwerb im Sinne von Art. 4 Abs. 1 lit. g BewG vor, drängt sich auf. Die Beschwerdeführer müssten ausserordentliche Umstände
geltend machen können, um diese durch die Gestaltung des Geschäfts entstandene Vermutung zu widerlegen. Solche Umstände nennen sie nicht. Unerheblich ist die Behauptung, dass der Beschwerdeführer selber über genügend Mittel verfügt haben will, um den Wohnungserwerb zu finanzieren. Er ist gerade nicht so vorgegangen, sondern hat auf äusserst ungewöhnliche Weise ein Darlehen beansprucht. Kaum von Bedeutung ist sodann, dass die ehemalige Ehefrau von D._____ unter dem Aspekt des Bewilligungsgesetzes selber zum Erwerb von Grundeigentum berechtigt gewesen wäre, nachdem feststeht, dass dieser jedenfalls die feste Absicht hatte, zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse seiner Familie selber Grundeigentum zu erwerben.

Der Erwerb der Stockwerkeigentumswohnung in C._____ durch den Beschwerdeführer unterstand nach dem Gesagten gemäss Art. 4 Abs. 1 lit. g BewG der Bewilligungspflicht. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Bewilligung sind nicht erfüllt. Das Erwerbsgeschäft ist damit unwirksam bzw. nichtig (Art. 26 BewG).
4.
Die Beschwerdeführer weisen darauf hin, dass die kantonalen Steuerbehörden bei der Steuerveranlagung des Beschwerdeführers davon ausgegangen seien, beim ihm zur Verfügung gestellten Betrag von 1,6 Mio. Franken habe es sich nicht um ein Darlehen, sondern um einen Honorar- und Mietzinsvorschuss gehandelt, wofür die Einkommenssteuerpflicht bestehe. Es wird Sache der Steuerbehörden sein zu prüfen, ob angesichts des rechtskräftig gewordenen Entscheids der Bewilligungsbehörde über die Unwirksamkeit des Erwerbsgeschäfts unter den konkreten Umständen des Einzelfalls die Voraussetzungen für eine Revision der Steuerveranlagung erfüllt sind.
5.
Da der Erwerb der Stockwerkeigentumswohnung durch den Beschwerdeführer dahinfällt, fehlt dem zweiten Rechtsgeschäft, der Weiterveräusserung an die Beschwerdeführerin, die Grundlage. Die Beschwerdeführerin kann angesichts der Beziehungen zwischen ihr und dem Beschwerdeführer nicht als gutgläubig gelten (vgl. Art. 27 Abs. 3 BewG). Die Bewilligungsbehörde ist daher zu Recht auf das Gesuch um Feststellung des Fehlens der Bewilligungspflicht bzw. um Bewilligung des Erwerbs nicht eingetreten.
6.
Die Beschwerde erweist sich in jeder Hinsicht als unbegründet und ist abzuweisen.
Bei diesem Verfahrensausgang sind die bundesgerichtlichen Kosten den Beschwerdeführern zu gleichen Teilen unter Solidarhaft aufzuerlegen (Art. 156 Abs. 1 und 7 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird abgewiesen.
2.

Die Gerichtsgebühr von Fr. 10'000.– wird den Beschwerdeführern je zur Hälfte unter Solidarhaft auferlegt.
3.
Dieses Urteil wird den Beschwerdeführern, dem Bezirksrat Meilen, der Volkswirtschaftsdirektion und der Rekurskommission für Grunderwerb des Kantons Zürich sowie dem Bundesamt für Justiz schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 20. November 2002
Im Namen der II. öffentlichrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: