[AZA 0]
2A.22/2000/mks

II. OEFFENTLICHRECHTLICHE ABTEILUNG **********

22. Mai 2000

Es wirken mit: Bundesrichter Wurzburger, Präsident der
II. öffentlichrechtlichen Abteilung, Bundesrichter Hartmann,
Ersatzrichter Zünd und Gerichtsschreiberin Blaser.

_____

In Sachen
W._____ AG, Beschwerdeführerin, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Georg Aschwanden, Bodmerstrasse 5, Zürich,

gegen
Bezirksrat Zürich, Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich, Rekurskommission für Grunderwerb des Kantons Zürich,

betreffend
Grundstückerwerb durch Personen im Ausland,
wird festgestellt und in Erwägung gezogen:

1.- a) Der Bezirksrat Zürich stellte am 1. Juli 1999 fest, dass die in Zürich ansässige und in schweizerischer Hand befindliche W._____ AG für den Erwerb der Grundstücke Kat.-Nr. 1..., 2... sowie 3..., Zürich-Hottingen, aus der Konkursmasse der H._____ AG keine Bewilligung im Sinne des Bundesgesetzes vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG; SR 211. 412.41) benötige (vgl. auch öffentlich beurkundeter Kaufvertrag vom 8. April 1999). Der Grundstückkaufpreis von insgesamt Fr. 2'170'000.– werde über einen schweizerischen Darlehensgeber, C._____, mit rein inländischen Mitteln finanziert, überdies bestünde keine langfristige Auslandverschuldung.
Hiergegen reichte die Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich am 2. August 1999 Beschwerde ein, da mit der am 12. Juli 1999 ausgesprochenen, sofortigen Darlehenskündigung die schweizerische Finanzierung des Grunderwerbs nicht mehr nachgewiesen sei. Die Rekurskommission für Grunderwerb des Kantons Zürich hiess die Beschwerde am 24. November 1999 gut und verweigerte der W._____ AG den Erwerb der fraglichen Grundstücke, zumal insbesondere auch mit dem bereits in die Wege geleiteten Wiederverkauf der Liegenschaften an die V._____ AG bzw. an deren Aktionäre, T. und A. G._____, der Finanzierungsnachweis nicht erbracht sei.

b) Hiergegen hat die W._____ AG am 17. Januar 2000 beim Bundesgericht Verwaltungsgerichtsbeschwerde eingereicht im Wesentlichen mit den Anträgen, Ziffer 1 und 3 des angefochtenen Entscheids aufzuheben und festzustellen, dass der Erwerb der fraglichen Grundstücke nicht bewilligungspflichtig sei.

Die Volkswirtschaftsdirektion sowie die Rekurskommission für Grunderwerb des Kantons Zürich und das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement schliessen auf Abweisung der Beschwerde.

c) Mit Verfügung vom 28. Februar 2000 wies der Präsident der II. öffentlichrechtlichen Abteilung das Gesuch der W._____ AG um aufschiebende Wirkung ab.

2.- Mit der Rekurskommission für Grunderwerb des Kantons Zürich hat vorliegend eine richterliche Behörde als Vorinstanz entschieden, so dass deren Sachverhaltsfeststellung für das Bundesgericht verbindlich ist, soweit der Sachverhalt nicht offensichtlich unrichtig, unvollständig oder unter Verletzung wesentlicher Verfahrensbe-

stimmungen ermittelt worden ist (Art. 105 Abs. 2 OG). Neue Tatsachenvorbringen der Parteien sind daher nur insofern zulässig, als sie die Vorinstanz von Amtes wegen hätte berücksichtigen müssen und in der Nichtberücksichtigung namentlich eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör liegt (vgl. BGE 124 II 409 E. 3a S. 421, mit Hinweisen). Die von der Beschwerdeführerin vor Bundesgericht vorgelegte, erst im Nachgang zum kantonalen Verfahren abgegebene Erklärung von T. und A.
G._____ vom 17. Januar 2000, wonach diese auch bereit seien, die hinsichtlich der fraglichen Liegenschaften vereinbarte Erwerbspreissumme von Fr. 2'200'000.– unter Anrechnung auf den Kaufpreis zur Ablösung allfälliger Ansprüche von C._____ einzusetzen, hat folglich unberücksichtigt zu bleiben.

3.- a) Personen im Ausland bedürfen für den Erwerb von Grundstücken grundsätzlich einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (vgl. Art. 2 Abs. 1 BewG). Als Grundstückerwerb gilt neben der Erlangung des Eigentums (Art. 4 Abs. 1 lit. a BewG) auch der Erwerb anderer Rechte, welche eine dem Grundeigentümer ähnliche Stellung verschaffen (vgl.
Art. 4 Abs. 1 lit. g BewG). Hierzu gehört insbesondere die Finanzierung des Kaufes eines Grundstückes, wenn die Abreden, die Höhe der Kredite oder die Vermögensverhältnisse des Schuldners den Käufer in eine besondere Abhängigkeit vom Gläubiger bringen (Art. 1 Abs. 2 lit. b der Verordnung vom 1. Oktober 1984 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland [BewV; SR 211. 412.411]). Als Grundstückerwerb wird jede Möglichkeit erfasst, die es einer Person erlaubt, in jedwelcher Weise wirtschaftlich auf ein Grundstück zu greifen und faktisch die Verfügungsmacht darüber zu erlangen. Soweit sich die Bewilligungspflicht nicht ohne weiteres ausschliessen lässt, haben Erwerber bis spätestens nach Abschluss des Rechtsgeschäftes oder, mangels dessen, nach dem Erwerb um die Bewilligung oder um die Feststellung, dass sie keiner Bewilligung bedürfen, nachzusuchen (Art. 17 Abs. 1 BewG).

Ob der Erwerb eines Grundstücks bewilligungspflichtig ist bzw. bewilligt werden kann, ist nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung grundsätzlich aufgrund der Verhältnisse im Zeitpunkt des Erwerbs der Liegenschaft bzw. der Rechte, welche dem Erwerber eine eigentümerähnliche Stellung an einer Liegenschaft verschaffen, zu beurteilen, mithin im Zeitpunkt der Anmeldung des Grundbucheintrags bzw. der Übertragung der entsprechenden Rechte (vgl. BGE 106 Ib 11 E. 3a S. 13 f.; 107 Ib 12 E. 2 S. 16). Der mit der Bewilligungspflicht angestrebte Zweck, die Überfremdung des einheimischen Bodens zu verhindern (Art. 1 BewG), verdeutlicht indessen, dass der gesetzlichen Regelung die Annahme zugrunde liegt, dass die zu beurteilende rechtliche und wirtschaftliche Beherrschungssituation eine dauerhafte ist. Im Laufe des kantonalen Bewilligungsverfahrens eintretenden, entscheidrelevanten Entwicklungen ist daher, entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführerin, jedenfalls Rechnung zu tragen, umso mehr, als unter Umständen auch spätere Veränderungen ein erneutes Feststellungsverfahren erfordern können (vgl. Art. 14 Abs. 5 BewG).

b) Die Beschwerdeführerin hat sich mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 8. April 1999 verpflichtet, die Grundstücke Kat.-Nr. 1..., 2... sowie 3... in Zürich-Hottingen zum Kaufpreis von Fr. 2'170'000.– zu übernehmen, wobei die Finanzierung vollumfänglich mittels des von C._____ in gleicher Höhe gewährten Darlehens hätte erfolgen sollen.
Wie die Vorinstanz in für das Bundesgericht verbindlicher Weise festgestellt hat, verfügten weder die Beschwerdeführerin noch die sie beherrschenden, ebenfalls in schweizerischer Hand befindlichen juristischen Personen über die hiefür nötigen Mittel. Mit der Kündigung des Darlehens am 12. Juli 1999 war folglich ungeklärt, ob die Finanzierung des Erwerbs der fraglichen Grundstücke weiterhin dauerhaft mit vorab schweizerischen Mitteln erfolgen könnte, zumal die Beschwerdeführerin keinen Kreditgeber nannte. Dass sie mit der V._____ AG (vgl. Kaufvertrag vom 19. Juli 1999) und später mit deren Aktionären T. und A. G._____ (vgl.
Kaufvertrag vom 15. Oktober 1999) Kaufinteressenten für die Liegenschaften zu finden vermochte, genügt, wie die Vorinstanz zu Recht annahm, nicht zum Nachweis einer die Bewilligungspflicht nach dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland ausschliessenden Kaufpreisfinanzierung: Gemäss Kaufvertrag vom 15. Oktober 1999 verfällt der von T. und A. G._____ der Beschwerdeführerin geschuldete Kaufpreis zur Hauptsache erst im Zeitpunkt der Äbgabe der Grundbuchanmeldung zur Eigentumsübertragung.

Als Nachweis dafür, dass der Betrag abweichend hiervon mit Sicherheit bereits vorgängig im Sinne eines Dar-

lehens in Anrechnung auf den Kaufpreis zur Verfügung gestellt würde, genügte auch die vorliegend ohnehin unbeachtliche, blosse Absichtserklärung von T. und A.
G._____ vom 17. Januar 2000 nicht (vgl. E. 2). Der Zufluss der Kaufpreiszahlung der Folgekäufer G._____ steht demnach unter dem Vorbehalt, dass die Beschwerdeführerin in Erfüllung des gültig zustande gekommenen Kaufvertrags vom 8. April 1999 die Verfügungsberechtigung über die fraglichen Liegenschaften erlangt hat, mithin aufgrund eines gültig und unbedingt bestehenden Finanzierungsgeschäfts vorgängig die Bewilligungspflicht im Sinne von Art. 2 Abs. 1 BewG ausgeschlossen bzw. die Bewilligung im Sinne von Art. 8 ff. BewG erteilt werden konnte (vgl.
Art. 26 BewG). Den Nachweis einer solch gesicherten Finanzierung hat die Beschwerdeführerin klarerweise nicht erbracht, so dass der Grunderwerb zu Recht verweigert wurde.
Nicht zu sehen ist, weshalb die Rekurskommission unter diesen eindeutigen Umständen nicht hätte selber entscheiden dürfen, sondern die Sache zur nochmaligen Beurteilung an den Bezirksrat zurückzuweisen gewesen wäre.

4.- Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde erweist sich demnach als offensichtlich unbegründet und ist im vereinfachten Verfahren mit summarischer Begründung abzuweisen (Art. 36a OG).

Entsprechend dem Ausgang des Verfahrens sind der Beschwerdeführerin die bundesgerichtlichen Kosten aufzuerlegen (Art. 156 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 153 und Art. 153a OG). Eine Parteientschädigung ist nicht geschuldet (Art. 159 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht
im Verfahren nach Art. 36a OG:

1.- Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird abgewiesen.

2.- Die Gerichtsgebühr von Fr. 5'000.– wird der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.- Dieses Urteil wird der Beschwerdeführerin, dem Bezirksrat Zürich, der Volkswirtschaftsdirektion und der Rekurskommission für Grunderwerb des Kantons Zürich sowie dem Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement schriftlich mitgeteilt.

_____
Lausanne, 22. Mai 2000

Im Namen der II. öffentlichrechtlichen Abteilung
des SCHWEIZERISCHEN BUNDESGERICHTS
Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin: