Urteilskopf

101 Ib 138

25. Urteil vom 11. Juli 1975 i.S. Eidg. Justizabteilung c. Boosten und Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden
Regeste (de):
Art. 6 Abs. 2 lit. a BB über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland.

Ein berechtigtes Interesse am Erwerb eines Grundstückes zur Abrundung oder baulichen Vergrösserung einer Ferienhausliegenschaft ist zu bejahen, wenn besondere Gründe die Erweiterung als gerechtfertigt erscheinen lassen und die Gesamtfläche von Stammparzelle und zugekauftem Boden das für eine Ferienhausliegenschaft übliche Mass nicht überschreitet.

Regeste (fr):
Art. 6 al. 2 lettre a de l'arrêté fédéral sur l'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger.

On peut reconnaître le caractère d'intérêt légitime à l'acquisition d'un bien-fonds destiné à arrondir une propriété sur laquelle se trouve une maison de vacances ou à agrandir une telle construction, lorsque des motifs spéciaux font apparaître un tel agrandissement comme justifié et que la surface totale de la parcelle primitive et du terrain acquis ultérieurement ne dépasse pas les dimensions habituelles d'une propriété servant au séjour de vacances.

Regesto (it):
Art. 6 cpv. 2 lett. a DF sull'acquisito di fondi da parte di persone all'estero.

Può essere riconosciuto un interesse legittimo all'acquisto di un fondo destinato ad arrotondare un terreno su cui è ubicata una casa di vacanza o ad accrescere il volume di quest'ultima, allorquando motivi speciali giustifichino tale ampliamento e la superficie complessiva della particella originaria e del terreno acquistato ulteriormente non ecceda le dimensioni abituali di un fondo adibito a casa di vacanza.

Sachverhalt ab Seite 138

BGE 101 Ib 138 S. 138

Der niederländische Staatsangehörige Theo Boosten ist Eigentümer des in Saas i. P. gelegenen Grundstückes Nr. 4-50 im Halte von 626 m2. Am 5. Juni 1972 bewilligte ihm das Grundbuchinspektorat des Kantons Graubünden den Erwerb der Parzelle Nr. 4-56 mit einem Halt von 792 m2. Boosten

BGE 101 Ib 138 S. 139

beabsichtigte, auf dieser Parzelle, die unmittelbar an das Grundstück Nr. 4-50 grenzt, eine Garage für sein

bestehendes Ferienhaus zu erstellen und in einem Verbindungstrakt zwischen Garage und Ferienhaus zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Als Boosten den Kaufvertrag beim Grundbuchamt Küblis anmelden wollte, wurde ihm mitgeteilt, dass die nachgesuchte Eigentumsänderung nicht vollzogen werden dürfe, weil am 27. Juni 1972 der Bundesratsbeschluss vom 26. Juni 1972 betreffend Verbot der Anlage ausländischer Gelder in inländischen Grundstücken in Kraft getreten sei. Das Eidg. Justiz- und Polizeidepartement (EJPD) wies ein Gesuch um Erteilung einer Ausnahmebewilligung ab. Es legte Boosten nahe, neu bei den kantonalen Behörden vorstellig zu werden, sobald der Bundesratsbeschluss durch den abgeänderten Bundesbeschluss über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewB) abgelöst werde. Boosten folgte dieser Empfehlung und ersuchte am 30. Januar 1974 das Grundbuchinspektorat des Kantons Graubünden um die Bewilligung für den Erwerb der Parzelle Nr. 4-56. Das Grundbuchinspektorat lehnte das Gesuch nach Rücksprache mit dem EJPD am 5. Juli 1974 jedoch ab, weil ein berechtigtes Erwerbsinteresse fehle. Das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden hob diese Verfügung auf. Es hielt dafür, dass die massgebenden Bewilligungsvoraussetzungen in der Revision des BewB praktisch unverändert geblieben seien. Es sei daher widersprüchlich, die Bewilligung zu verweigern, nachdem eine solche vor der Revision des BewB erteilt worden sei. Unabhängig davon hielt das Verwaltungsgericht aber auch ein berechtigtes Erwerbsinteresse für gegeben, weil die Wohnfläche des Ferienhauses zu knapp bemessen sei und auch eine Garage zu einem Ferienhaus gehöre. Mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde macht die Justizabteilung des EJPD geltend, dass die in Art. 6 Abs. 2 lit. a BewB umschriebenen Voraussetzungen für den Erwerb der Parzelle Nr. 4-56 nicht erfüllt seien. Zwar habe die Praxis den Zukauf eines Grundstückes zur Abrundung einer Ferienhausliegenschaft als zulässig erachtet, wenn besondere Gründe die Abrundung als notwendig erscheinen liessen und sofern nicht mehr Land erworben werde, als üblicherweise zu einem

Ferienhaus gehöre. Im vorliegenden Fall fehlten jedoch zureichende Gründe, die eine Abrundung im Ausmass von 792 m2 rechtfertigen könnten. Theo Boosten und das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden beantragen die Abweisung der Beschwerde. Das Verwaltungsgericht hält daran fest, dass die Verweigerung der Bewilligung gegen Treu und Glauben verstossen würde.

Erwägungen

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. Ob Theo Boosten Anspruch auf Erteilung der Bewilligung zum Erwerb der Parzelle Nr. 4-56 in Saas i.P. hat, entscheidet sich in erster Linie nach Massgabe der heute geltenden gesetzlichen Vorschriften über den Grundstückserwerb durch Personen im Ausland. Ob Boosten die Bewilligung schon deshalb zu erteilen ist, weil deren Verweigerung gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstossen würde, braucht nur entschieden zu werden, wenn die erste Frage auf Grund jener Bestimmungen verneint werden muss.
Massgebend ist Art. 6 Abs. 2 lit. a BewB in der Fassung vom 21. März 1973. Danach ist ein berechtigtes Interesse am Erwerb eines Grundstückes anzunehmen: "a) wenn das zu erwerbende Grundstück in erster Linie dem Aufenthalt des Erwerbers oder seiner Familie dient, der Erwerber es auf seinen persönlichen Namen erwirbt und er, sein Ehegatte oder seine minderjährigen Kinder kein anderes diesem Zwecke dienendes Grundstück in der Schweiz erworben haben und ausserdem eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist: 1...
2...
3. Lage des Grundstückes an einem Orte, dessen Wirtschaft vom Fremdenverkehr abhängt und der Ansiedelung von Gästen bedarf, um den Fremdenverkehr zu fördern, insbesondere in Berggegenden". Unbestritten ist, dass das Grundstück Nr. 4-56 in einem Fremdenverkehrsort nach Ziff. 3 von Art. 6 Abs. 2 lit. a BewB liegt. Boosten besitzt an sich bereits ein Grundstück in der Schweiz, nämlich die Parzelle Nr. 4-50, welche an die

Liegenschaft Nr. 4-56 angrenzt. Die Bewilligung zum Erwerb dieser Liegenschaft kann jedoch nicht schon aus diesem Grunde verweigert werden. Art. 6 Abs. 2 lit. a BewB will verhindern, dass Personen mit

Wohnsitz im Ausland mehrere Liegenschaften in verschiedenen Gegenden oder am gleichen Ort in der Schweiz erwerben. Wie gross ein solches Grundstück höchstens sein darf, wird zahlenmässig jedoch nicht festgelegt. Es kann daher auch nicht der Sinn dieser Bestimmung sein, den Zukauf einer Parzelle zur Abrundung eines Grundstückes, das bereits im Eigentum des Erwerbers steht, unter allen Umständen auszuschliessen. Die beschwerdeführende Justizabteilung teilt grundsätzlich diese Auffassung. Auch die frühere Eidg. Rekurskommission für den Erwerb von Grundstücken hatte sich auf diesen Standpunkt gestellt und in einem solchen Fall ein berechtigtes Interesse unter der Voraussetzung anerkannt, dass die Fläche der Stammparzelle und des zugekauften Bodens zusammen das für ein Ferienhaus übliche Mass nicht überschreitet und dass besondere Gründe die Abrundung als notwendig erscheinen lassen. Als ein die Abrundung rechtfertigender Grund wurde insbesondere die Vergrösserung eines Ferienhauses im Hinblick auf die Bedürfnisse der Familie des Eigentümers erachtet (vgl. ZBGR 46/1965 S. 237, mit Hinweisen). Die Neufassung von Art. 6 BewB durch den Bundesbeschluss vom 24. Juni 1970 über die Weiterführung der Bewilligungspflicht für den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland war darauf angelegt, die Praxis der Rekurskommission zum Vorliegen eines berechtigten Interesses zu kodifizieren und den unbestimmten Gesetzesbegriff zu definieren (BBl 1969 II 1391). In der Revision vom 21. März 1973 wurde dem Art. 6 Abs. 2 lit. a BewB sodann hinzugefügt, dass der Erwerb eines Grundstückes einzig auf den Namen einer natürlichen Person erfolgen dürfe. Im übrigen blieb diese Bestimmung jedoch unverändert, soweit sie für den vorliegenden Sachverhalt von Interesse ist. Es ist in keiner Weise ersichtlich, dass beabsichtigt gewesen wäre, mit der Revision des BewB von der geschilderten Praxis der Rekurskommission abzuweichen.

2. Das Grundstück Nr. 4-56 misst 749 m2, ist also verhältnismässig klein. Es liegt zudem zwischen zwei bereits überbauten Parzellen. Wenn in Übereinstimmung mit den bei den Akten liegenden Plänen angenommen wird, dass 123 m2 für die durchgehende Strasse wegfallen, so bleiben noch 626 m2. Für ein am Hang gelegenes Baugrundstück ist das

eine kleine Fläche. So hat auch das mit den örtlichen Verhältnissen vertraute Verwaltungsgericht in seiner Vernehmlassung erklärt, dass die überbaute Parzelle Nr. 4-50 mit einem Halt von 626 m2 an der untersten Grenze dessen liege, was noch als überbaubares Grundstück gelten könne. Es folgt daraus, dass die Parzelle Nr. 4-56 nur entweder in ihrer jetzigen Grösse mit einem verhältnismässig kleinen Haus überbaut oder aber insgesamt zu einer benachbarten Parzelle geschlagen werden kann. Sofern man das Interesse an einer gewissen Erweiterung der kleinen Parzelle Nr. 4-50 bejaht, was auch die beschwerdeführende Justizabteilung tut, so kommt angesichts der ebenfalls geringen Fläche des Grundstückes Nr. 4-56 nur der Erwerb der ganzen Parzelle in Betracht. Nach Abzug des Landes für die Strasse messen die beiden Grundstücke zusammen 1153 m2. Diese Fläche übersteigt den normalen Umfang einer Ferienhausliegenschaft nicht. Beabsichtigt ist im vorliegenden Fall zudem nicht eine reine Arrondierung, sondern zusätzlich eine bauliche Vergrösserung, für welche überzeugende Gründe vorgebracht werden. Einmal gehören nach feststehender Auffassung eine Garage und ein Abstellplatz zu einem Ferienhaus, wegen der gewöhnlich langen Parkzeiten und der damit verbundenen Behinderung des Verkehrs noch mehr als zu einem gewöhnlichen Wohnhaus (vgl. BGE 97 I 797 E. 4a). Weiter ist mit einer Fläche von

55 m2 der Wohnraum für ein Haus, das in der Ferienzeit von zwei bis vier erwachsenen Personen und von zwei Kindern bewohnt wird, sehr knapp bemessen. Es wäre auch nichts dagegen einzuwenden, wenn für die Grösse eines Ferienhauses nicht nur die Wohn- und Schlafgelegenheiten für die zur Familie gehörenden Personen veranschlagt werden, sondern auch die notwendigen Räumlichkeiten, um gelegentlich einen oder zwei Gäste unterzubringen.

3. Boosten hat sein Interesse am Erwerb der Parzelle Nr. 4-56 damit begründet, dass er diese für den Bau einer Garage und von zwei Wohnräumen in einem Zwischentrakt zwischen Garage und dem bestehenden Ferienhaus verwenden wolle. Er ist dabei zu behaften; auf jeden Fall darf auf dem Grundstück Nr. 4-56 kein selbständiges Wohn- oder Ferienhaus erstellt werden. In diesem Sinne ist ein berechtigtes Interesse am Erwerb der Parzelle Nr. 4-56 anzunehmen.