Urteilskopf

103 Ib 178

29. Urteil vom 27. Juli 1977 i.S. Hirst-Neckarstahl gegen Regierungsrat des Kantons Luzern
Regeste (de):
Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland.

1. Vermächtnisnehmer mit Wohnsitz oder Sitz im Ausland bedürfen wie eingesetzte Erben einer Bewilligung, um inländische Grundstücke im Rahmen des Erbganges erwerben zu können (E. 1).

2. Berechtigtes Interesse des Erwerbers im Sinne von Art. 6 Abs. 2 lit. a BB über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (E. 2).

3. Wirkungen der Verweigerung der Bewilligung auf das Vermächtnis (E. 3).

Regeste (fr):
Acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger.

1. De même que les héritiers institués, les légataires ayant leur domicile ou leur siège à l'étranger sont soumis à l'obligation d'obtenir une autorisation pour acquérir par voie successorale des immeubles situés en Suisse (consid. 1).

2. Intérêt légitime en faveur de l'acquisition, au sens de l'art. 6 al. 2 litt. a AF "sur l'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger" (consid. 2).

3. Effets du refus d'autorisation sur le legs (consid. 3).

Regesto (it):
Acquisto di fondi da parte di persone all'estero.

1. I legatari con domicilio o sede all'estero sono soggetti, come gli eredi istituiti, all'obbligo di ottenere l'autorizzazione per acquistare in via successoria fondi siti in Svizzera (consid. 1).

2. Interesse legittimo a favore dell'acquisto ai sensi dell'art. 6 cpv. 3 lett. a DAFE (consid. 2).

3. Effetti del rifiuto dell'autorizzazione sul legato (consid. 3).

Sachverhalt ab Seite 178

Am 29. November 1975 verstarb die in Deutschland wohnhaft gewesene deutsche Staatsangehörige Wwe. Dorothea Köster. Sie besass in Emmen (Luzern) ein Neunfamilienhaus, für das sie die Beschwerdeführerin, eine in Österreich wohnhafte österreichische Staatsangehörige, als Vermächtnisnehmerin

einsetzte. Sie hinterliess keine gesetzlichen Erben und setzte als Alleinerbin die in Deutschland wohnhafte deutsche Staatsangehörige Gertrud Elisabeth Becher-Tobias ein. Die Beschwerdeführerin ersuchte um Eintragung als Eigentümerin der vermachten Liegenschaft ins Grundbuch. Der Regierungsstatthalter des Amtes Hochdorf erachtete den Erwerb des Grundstücks als bewilligungspflichtig im Sinne des Bundesbeschlusses über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 23. März 1961/21. März 1973 (BewB) und entschied folgendes: "Der Erwerb des Grundstückes Nr. 1851 GB Emmen wird gleichzeitig an Frau Gertrud Elisabeth Becher-Tobias, 1924, wohnhaft in D-4400 Münster, Weierstrassweg 6 (als eingesetzte Erbin) und an Frau Dr. Magdalena Hirst-Neckarstahl, geb. Tobias, österreichische Staatsangehörige, Franz Josefstrasse 3, A-4540 Bad Hall, Oberösterreich, bewilligt, unter der Auflage, dass Frau Dr. Hirst beim Grundbuchamt Hochdorf einen eintragungsfähigen Vertrag betreffend die Übertragung von Grundeigentum betr. Grundstück Nr. 1851 GB Emmen an eine Drittperson unwiderruflich zur Eintragung im Grundbuch anmeldet."
Gegen diese Auflage rekurrierte die Beschwerdeführerin an den Regierungsrat des Kantons Luzern, welcher die Beschwerde am 17. Januar 1977 abwies. Zur Begründung verwies der Regierungsrat auf Art. 6 Abs. 2 lit. a BewB, wonach das zu erwerbende Grundstück in erster Linie dem Aufenthalt des Erwerbers oder seiner Familie dienen muss. Diese Grundvoraussetzung für die Erteilung der Bewilligung sei im vorliegenden Fall nicht erfüllt. Die Beschwerdeführerin zieht diesen Entscheid mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde ans Bundesgericht weiter. Der Regierungsrat und die Eidg. Justizabteilung beantragen die Abweisung der Beschwerde.

Erwägungen

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. Gemäss Art. 1 BewB bedarf der Erwerb von Grundstücken in der Schweiz durch Personen mit Wohnsitz im Ausland der Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde. Keiner Bewilligung unterliegt indessen der Erwerb von Grundstücken durch gesetzliche Erben im Rahmen eines Erbganges (Art. 5 lit. b BewB). Für die eingesetzten Erben gilt diese Ausnahme nicht; der Erwerb durch eingesetzte Erben

erfordert grundsätzlich eine Bewilligung (BGE 101 Ib 381 E. 1 b; Urteil i.S. Eidg. Justiz- und Polizeidepartement gegen Erben I. vom 18. Mai 1973, in ZBGR 55/1974, S. 53 ff., E. 4b). Dies muss entsprechend auch für den Erwerb durch Vermächtnis gelten. Der Erblasser ist in der Wahl der Vermächtnisnehmer ebenso frei wie bei der Bestimmung eingesetzter Erben. Die vom Bundesgericht in den erwähnten Entscheiden hervorgehobene Gefahr einer Gesetzesumgehung besteht dort nicht weniger als hier. Die Übertragung der Liegenschaft in Emmen auf die Beschwerdeführerin unterliegt somit der Bewilligungspflicht.

2. Es ist zu prüfen, ob die Beschwerdeführerin die gesetzlichen Voraussetzungen für den Erwerb von Grundstücken in der Schweiz erfüllt. a) Nach Art. 6 Abs. 1 BewB ist die Bewilligung zu erteilen, wenn der Erwerber ein berechtigtes Interesse am Erwerb nachweist; andernfalls ist sie zu verweigern. Gemäss Abs. 2 lit. a ist ein berechtigtes Interesse anzunehmen, 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 Zweck dienendes Grundstück in der Schweiz erworben haben und ausserdem eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist:
"1. aussergewöhnlich enge geschäftliche oder andere schutzwürdige Beziehungen des Erwerbers zu dem Ort des zu erwerbenden Grundstücks; 2. ...".
Art. 10 Abs. 1 lit. a der Vollziehungsverordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 21. Dezember 1973, in der Fassung vom 11. Februar 1976 (BewV) sieht vor, dass als Beziehungen des Erwerbers zum Ort des zu erwerbenden Grundstückes im Sinne von Art. 6 Abs. 2 lit. a Ziff. 1 BewB Beziehungen zum Ort gelten, die sich aus "a. Verwandtschaft oder Schwägerschaft mit niedergelassenen Personen und, im Fall der Erbeinsetzung oder des Vermächtnisses, anderen gemeinsamen Interessen des Erblassers und des Erben oder Vermächtnisnehmers" ergeben. In diesem Rahmen kann somit der besonderen Stellung der eingesetzten Erben und Vermächtnisnehmer Rechnung

getragen werden. Dabei ist zu beachten, dass diese Beziehungen nur dann als schutzwürdig zu betrachten sind, wenn der Erwerber nachweist, dass sie aussergewöhnlich eng sind (Art. 10 Abs. 2 BewV). b) Die Beschwerdeführerin weist zur Begründung der Beschwerde vor allem auf ihre engen Beziehungen zur Erblasserin hin. Aus den angeführten Vorschriften ergibt sich indessen klarerweise, dass solche Beziehungen für sich allein die Erteilung der Bewilligung nicht zu rechtfertigen vermögen; vielmehr stellen sie ein zusätzliches Erfordernis zur grundsätzlichen Voraussetzung dar, dass das zu erwerbende Grundstück in erster Linie dem Aufenthalt des Erwerbers oder seiner Familie dient (Art. 6 Abs. 2 lit. a BewB). Der Regierungsrat hat daher im angefochtenen Entscheid zu Recht angenommen, es könne dahingestellt bleiben, ob die von der Beschwerdeführerin geltend gemachten Beziehungen zwischen ihr und der Erblasserin als aussergewöhnlich enge Beziehungen im Sinne von Art. 6 Abs. 2 lit. a Ziff. 1 BewB bzw. Art. 10 BewV angesehen werden könnten, da auch in diesem Fall eine Bewilligung nur erteilt werden könnte, wenn das Grundstück in erster Linie dem Aufenthalt des Erwerbers oder seiner Familie dient; dass es indessen an dieser Grundvoraussetzung im vorliegenden Fall fehle. Eine Wohnsitznahme in der Schweiz wird gegenwärtig von der Beschwerdeführerin nicht in Betracht gezogen. Selbst wenn sie aber die feste Absicht hätte, eine oder sogar zwei Wohnungen des Neunfamilienhauses für sich zu beanspruchen, behielte das Neunfamilienhaus im Vorort von Luzern den Charakter eines Renditenhauses, das nicht in erster Linie dem Aufenthalt der Beschwerdeführerin dienen würde, sondern in erster Linie als Kapitalanlage zu betrachten wäre. Zwecke der Vermögensanlage gelten aber in einem solchen Fall nicht als berechtigtes Interesse für den Erwerb des Grundstückes (Art. 6 Abs. 3 BewB).
c) An derselben Voraussetzung scheitern auch die weiteren Gründe, die die Beschwerdeführerin vorbringt, um ihr Erwerbsinteresse darzutun. Sie weist dabei insbesondere auf verwandtschaftliche Verbindungen zur Stadt Bern im 18. Jahrhundert hin sowie auf gegenwärtige freundschaftliche Bindungen, die an jene historischen Verbindungen anknüpfen. Selbst wenn diese Beziehungen als enge schutzwürdige Beziehungen

zum Ort der gelegenen Sache im Sinne von Art. 6 Abs. 2 lit. a Ziff. 1 BewB bzw. Art. 10 BewV gelten könnten - was hier nicht weiter zu untersuchen ist -, könnte nach dem Gesagten die Bewilligung nicht erteilt werden, da das zu erwerbende Grundstück in erster Linie eine Vermögensanlage bildet. d) Schliesslich ist die Tatsache, dass sich das Grundstück bereits in ausländischen Händen befindet, unerheblich. Seinem Zweck entsprechend stellt der BewB einzig auf die Lage eines Grundstücks im Landesinnern ab.

3. Das Bundesgericht hat, wie ausgeführt, angenommen, die Bewilligungspflicht gelte nicht bloss für den zweiseitigen rechtsgeschäftlichen Erwerb von Grundstücken, sondern ebenso für den Erwerb aufgrund testamentarischer Verfügung. Indes hat es dabei auch festgehalten, dass für diesen Fall im BewB insofern eine echte Gesetzeslücke besteht, als Art. 20 BewB, welcher die zivilrechtlichen Folgen der auf bewilligungspflichtigem Erwerb beruhenden Rechtsgeschäfte regelt, nicht angewendet werden kann (BGE 101 Ib 382). Diese Bestimmung sieht vor, dass die bewilligungspflichtigen Rechtsgeschäfte mit der Verweigerung der Bewilligung nichtig werden (Abs. 1) und dass diese Nichtigkeit von Amtes wegen zu beachten ist (Abs. 2). Nach Abs. 3 können ferner versprochene Leistungen nicht gefordert und erbrachte Leistungen innert fünf Jahren, bei strafbaren Handlungen bis zur Verjährung der Strafverfolgung, zurückgefordert werden. Das Bundesgericht hat aber im erwähnten Entscheid offengelassen, wie diese Gesetzeslücke auszufüllen ist und sich darauf beschränkt, den Grundsatz anzuführen, dass die Lückenfüllung in analoger Anwendung von Art. 1 Abs. 2 ZGB zu geschehen hat (BGE 101 Ib 382 f.).
Die Vorinstanzen gehen davon aus, es werde der Alleinerbin und der Vermächtnisnehmerin gleichzeitig der Erwerb des Grundstücks bewilligt, aber unter der Auflage, dass die Vermächtnisnehmerin einen eintragungsfähigen Vertrag auf Weiterübertragung des Grundstückes an eine Drittperson unwiderruflich zur Eintragung im Grundbuch anmeldet. Mit dieser Lösung füllen die Vorinstanzen im vorliegenden Fall die vom Bundesgericht festgestellte Gesetzeslücke in zweckmässiger Weise aus. Einerseits wird durch dieses Vorgehen die erb- und vermögensrechtliche Stellung der Beschwerdeführerin respektiert und insofern der Tatsache Rechnung getragen, dass der

Erblasser nicht mehr die Möglichkeit hat, über das betreffende Grundstück anderweitig zu verfügen. Anderseits wird dadurch verhindert, dass der Beschwerdeführerin dauernd Grundeigentumsrechte zuerkannt werden, die mit dem BewB unvereinbar sind. Die Beschwerde erweist sich daher auch in dieser Hinsicht als unbegründet; die gegenüber der Beschwerdeführerin gemachte Auflage verstösst nicht gegen Bundesrecht.

Dispositiv

Demnach erkennt das Bundesgericht:
Die Beschwerde wird abgewiesen.