Urteilskopf

106 Ib 11

3. Auszug aus dem Urteil der II. öffentlichrechtlichen Abteilung vom 16. Mai 1980 i.S. Franz Schmidt gegen Jenny Schmidt-Buck, Erben, und Rekurskommission des Kantons Zürich für Grunderwerb durch Personen im Ausland (Verwaltungsgerichtsbeschwerde)
Regeste (de):
BB vom 23. März 1961/21. März 1973 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewB).

1. Die nach BewB zuständigen Behörden sind zur Anordnung einer Grundbuchberichtigung nicht befugt (Erw. 2).

2. Für die Beurteilung der Frage, ob ein Geschäft im Sinne von Art. 2 lit. e BewB bewilligungspflichtig ist, sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Übertragung der entsprechenden Rechte massgebend (Erw. 3).

Regeste (fr):
AF du 23 mars 1961/21 mars 1973 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger (AFAIE).

1. Les autorités cantonales compétentes, selon l'AFAIE, ne sont pas habilitées à ordonner la rectification d'une inscription au registre foncier (consid. 2).

2. Pour juger si une opération au sens de l'art. 2 lit. e AFAIE est soumise à autorisation, sont déterminantes les circonstances au moment du transfert des droits relatifs à cette opération (consid. 3).

Regesto (it):
DF del 23 marzo 1961/21 marzo 1973 sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (DAFE).

1. Non spetta alle autorità competenti secondo il DAFE di ordinare la rettifica di un'iscrizione nel registro fondiario (consid. 2).

2. Per decidere se un'operazione ai sensi dell'art. 2 lett. e DAFE sia soggetta al regime autorizzativo sono determinanti le circonstanze esistenti al momento in cui sono trasferiti i diritti ai quali essa si riferisce (consid. 3).

Sachverhalt ab Seite 11

BGE 106 Ib 11 S. 11

Im Jahre 1966 verheiratete sich die Schweizerin Jenny Buck mit dem deutschen Staatsangehörigen Kurt Schmidt. Nachdem das Ehepaar in der Schweiz Wohnsitz genommen

hatte, stellte der Vater von Kurt Schmidt, Franz Schmidt, seinem Sohn in den Jahren 1968 bis 1973 Kapitalien zur Verfügung. Damit wurden unter anderem vier Liegenschaften im Kanton Zürich auf den Namen Von Jenny Schmidt-Buck, die ihr Schweizerbürgerrecht beibehalten hatte, gekauft. Ende 1975 und anfangs 1976 verkaufte Jenny Schmidt-Buck ihrem Schwiegervater Franz Schmidt die vier erwähnten Liegenschaften. Drei dieser Kaufverträge enthalten unter anderem folgende Bestimmungen: 1. Der Besitzantritt des Kaufgrundstückes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr durch den Käufer erfolgt heute. 2. Die Eigentumsübertragung (Grundbuchanmeldung) kann frühestens am 1. Juni 1977 und spätestens am 1. Juni 1978 erfolgen. Der Käufer verpflichtet sich, bis zur Eigentumsübertragung den Nachweis zu erbringen, dass er im Sinne von Art. 4 des Bundesbeschlusses über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland berechtigt ist, dieses Grundstück zu kaufen, oder dann eine Bewilligung des Bezirksrates zum Kauf dieses Grundstückes beizubringen. Eine entsprechende Bestimmung im vierten Vertrag wurde nachträglich in dem Sinne geändert, dass der Besitzantritt durch den Käufer erst mit Eigentumsübertragung erfolgen sollte. Sämtliche Verträge enthalten unter dem Titel "Vollmachten" die Bestimmung: Die Verkäuferin bevollmächtigt den Käufer
a) Diesen Vertrag während der in Ziff. 2 angegebenen Zeit in ihrem Namen zur Eintragung ins Grundbuch anzumelden. b) Die Kaufsgrundstücke von heute an bis spätestens am 1. Juni 1977 in ihrem Namen an einen beliebigen Dritten und zu beliebigen Bedingungen, mindestens aber ... (zu einem Preis, der jeweils dem vereinbarten Kaufpreis entspricht) zu verkaufen. Damit würde der vorliegende Kaufvertrag entschädigungslos dahinfallen. Mit Beschluss vom 8. September 1977 forderte der Bezirksrat Zürich den Käufer Franz Schmidt auf, ein Gesuch um Bewilligung zum Erwerb dieser Grundstücke zu stellen, mit der Androhung, dass sonst die Bewilligung verweigert und die Kaufverträge nichtig erklärt würden. Unter Bestreitung der Bewilligungspflicht stellte Franz Schmidt im April 1977 dieses Gesuch, das am 22. Dezember 1977 vom Bezirksrat Zürich und auf Beschwerde Franz Schmidts am 19. Oktober 1978 von der Rekurskommission des Kantons Zürich für Grunderwerb

durch Personen im Ausland abgewiesen wurde. Gegen diesen Entscheid erhebt Franz Schmidt Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Bundesgericht mit dem Antrag, es sei festzustellen, dass die fraglichen Grundstückkaufsverträge nicht bewilligungspflichtig seien.

Erwägungen

Erwägungen:

2. Das Bundesamt für Justiz führt in seiner Vernehmlassung aus, es wäre zuerst zu prüfen gewesen, ob Jenny Schmidt-Buck seinerzeit wirklich Eigentümerin der fraglichen Grundstücke geworden sei. Jenny Schmidt-Buck, bzw. ihre Erben, sind im Grundbuch als Eigentümer der zur Diskussion stehenden Grundstücke eingetragen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes können aber bereits vollzogene Eintragungen im Grundbuch, mit Ausnahme der in Art. 98 Abs. 2 und 99 GBV vorgesehenen Fälle, nur auf Anordnung des Zivilrichters berichtigt werden (BGE 98 Ia 186 E. 2 mit Hinweisen, vgl. namentlich BGE 68 I 124 E. 1, BGE 65 I 160). Die nach BewB zuständigen Behörden sind demnach zur Anordnung einer Berichtigung, bzw. zum Entscheid über die Gültigkeit eines Grundbucheintrages, nicht befugt. Gemäss Art. 22 BewB (Art. 13 aBewB) sind dagegen die beschwerdeberechtigten kantonalen Behörden im Interesse der Durchsetzung der Bestimmungen des BewB zur Klage legitimiert. Der Entscheid, ob eine solche Klage noch angestrengt werden kann, steht nach dieser

Bestimmung ausschliesslich der zuständigen kantonalen Behörde, im vorliegenden Fall also der im Kanton Zürich nach Art. 10 lit. b BewB zuständigen Behörde, zu. Es ist aus diesen Gründen im vorliegenden Verfahren nur zu prüfen, ob die vier Grundstück-Kaufverträge Vom 27. November 1975, 5. und 6. Mai 1976 der Bewilligungspflicht unterstehen.

3. a) Nach Art. 1 BewB untersteht der Erwerb von Grundstücken in der Schweiz durch Personen im Ausland der Bewilligung durch die zuständige kantonale Behörde. Als Erwerb im Sinne dieser Bestimmung gilt die Eintragung im Grundbuch, die nach Art. 656 Abs. 1 ZGB Voraussetzung für den Eigentumsübergang an Immobiliar-Rechten ist. Für die Frage, ob ein solches Geschäft bewilligungspflichtig sei, bzw. ob die Bewilligung zum Erwerb des Grundstücks durch eine

Person im Ausland erteilt werden könne, ist deshalb grundsätzlich der Zeitpunkt der Anmeldung zum Grundbuch-Eintrag massgebend (BGE 101 Ib 386 f. E. 2 mit Hinweisen). Gemäss Art. 2 lit. e BewB ist dem Erwerb von Grundstücken jedoch unter anderem der Erwerb von Rechten gleichgestellt, mit denen sich nach Inhalt oder Umfang ähnliche wirtschaftliche Zwecke erreichen lassen wie mit dem Erwerb von Eigentum oder von Rechten an Grundstücken. Diese Gleichstellung kann namentlich gegeben sein bei Treuhandgeschäften (Entscheid vom 14. Februar 1977 i.S. U. in ZBGR 1978 S. 243 ff. E. 3 b, c), bei Miet- oder Pachtverträgen (BGE 104 Ib 143 ff. E. 1) oder bei Kreditgeschäften - allenfalls in Verbindung mit Mietverträgen (BGE 105 Ib 321). Die Aufzählung in Art. 2 lit. e BewB ist jedoch nicht abschliessend (vgl. A. MUFF, von der Lex Von Moos zur Lex Furgler in ZBGR 1974 S. 132). Art. 2 lit. e BewB bezweckt in allgemeiner Weise, eine Umgehung der in Art. 1 BewB vorgesehenen Bewilligungspflicht zu verhindern (BBl 1972 II 1254, Sten. Bull. SR 1973 S. 15 f.), ohne dass es auf den subjektiven Willen der Parteien ankäme (BGE 104 Ib 144 E. 1 a, vgl. auch Sten. Bull. NR 1972 S. 2218 ff.). Massgebend ist nur, 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. Solche Rechtsgeschäfte sind deshalb nicht allein unter dem Gesichtswinkel der üblichen juristischen, sondern auch unter wirtschaftlicher Betrachtungsweise zu beurteilen (BGE 105 Ib 323 E. 1a). Eine Mehrzahl von Vereinbarungen ist demgemäss als Gesamtheit zu betrachten und die Stellung des aus diesen Geschäften Berechtigten ist als solche zu prüfen. In diesen Fällen ist für die Beurteilung, ob dem Berechtigten eine eigentümerähnliche Stellung eingeräumt wird und das Geschäft aus diesem Grunde bewilligungspflichtig sei, bzw. ob die Bewilligung erteilt werden könne, auf die Verhältnisse im Zeitpunkt der Übertragung der entsprechenden Rechte, im allgemeinen also des Vertragsschlusses, abzustellen. b) Die Parteien haben im vorliegenden Fall die Kaufverträge über die vier Grundstücke zu einer Zeit abgeschlossen, als der Beschwerdeführer die Voraussetzungen für einen bewilligungsfreien Erwerb Von Grundstücken in der Schweiz unbestritten noch nicht erfüllte. Sie haben deswegen den Eigentumsübergang,

bzw. die Eintragung im Grundbuch, hinausgeschoben. Ob ein solcher Aufschub des Vollzugs allein schon genügen würde, um einen derart abgeschlossenen Kaufvertrag im Sinne von Art. 2 lit. e BewB dem Erwerb gleichzustellen, oder ob es für einen solchen Aufschub des Vollzuges legitime Gründe geben kann, braucht im vorliegenden Fall nicht geprüft zu werden. Angesichts der Ungewöhnlichkeit dieses Vorgehens, das - wie hier in den Kaufverträgen ausdrücklich bestätigt wird - namentlich, wenn nicht ausschliesslich, im Hinblick

auf die Bestimmungen des BewB gewählt wird, ist jedenfalls besonders genau zu prüfen, welche Stellung dem Käufer schon nach dem bloss obligatorischen Vertrag zukommt. Der Beschwerdeführer sollte im vorliegenden Fall nach dreien der vier Kaufverträge den Besitz an den Grundstücken mit Nutzen und Gefahr sofort antreten. Er erhielt ausserdem für alle vier Grundstücke nicht nur das Recht, den Grundbucheintrag ohne Mitwirkung der Verkäuferin zu veranlassen, sondern auch, diese Grundstücke - im Namen der Verkäuferin - sogar schon vor dem dinglichen Erwerb der betreffenden Liegenschaften zu veräussern. Damit wurden ihm die wichtigsten wirtschaftlich bedeutsamen Eigentümerbefugnisse schon mit Abschluss des Kaufvertrages übertragen und es wurden deshalb schon mit den Kaufverträgen selbst ähnliche wirtschaftliche Zwecke erreicht, wie mit dem Erwerb des Eigentums an den Grundstücken. Die Voraussetzungen der Bewilligungspflicht im Sinne von Art. 2 lit. e BewB sind damit erfüllt. Daran ändert nichts, dass dem Beschwerdeführer diese eigentümerähnliche Stellung bloss befristet eingeräumt wurde. Entscheidend ist, dass er im Zeitpunkt der Übertragung der entsprechenden Rechte der Bewilligungspflicht unterstand und einer Bewilligung bedurft hätte, die ihm nicht erteilt werden konnte. Die Feststellung der Bewilligungspflicht durch die Vorinstanz ist damit zu Recht erfolgt und die Beschwerde ist abzuweisen.

Dispositiv

Demnach erkennt das Bundesgericht:
Die Beschwerde wird abgewiesen.