

Weiteren ist auch nicht erkennbar, dass darin Personendaten Dritter enthalten sein könnten, ansonsten diese zu anonymisieren wären.

48 Grundbuchrecht; Bewilligungsgesetz

- **Feststellung der nachträglichen Bewilligungspflicht beim Grundstückserwerb durch Personen im Ausland**
- **Die Bewilligungsfähigkeit beurteilt sich grundsätzlich nach den Verhältnissen im Erwerbszeitpunkt.**
- **Keine nachträgliche Bewilligung, falls die Liegenschaft zum Zweck der verbotenen Kapitalanlage erworben wurde**
- **Keine Berücksichtigung veränderter Verhältnisse bei bösgläubigem Handeln oder beim Versuch der Gesetzesumgehung**

Aus dem Entscheid des Verwaltungsgerichts, 3. Kammer, vom 8. Juli 2020, in Sachen A. gegen Departement Volkswirtschaft und Inneres (WBE.2019.333).

Aus den Erwägungen

1.

1.1.

Personen im Ausland bedürfen für den Erwerb von Grundstücken einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Art. 2 Abs. 1 BewG). Als Personen im Ausland gelten gemäss Art. 5 Abs. 1 lit. a^{bis} BewG auch in der Schweiz wohnhafte Staatsangehörige aus Ländern ausserhalb der EU/EFTA, die über eine Jahresaufenthaltsbewilligung verfügen (vgl. Art. 2 Abs. 3 BewV).

1.2.

Erwerber, deren Bewilligungspflicht sich nicht ohne weiteres ausschliessen lässt, haben spätestens nach dem Abschluss des Rechtsgeschäftes oder, mangels dessen, nach dem Erwerb um die

Bewilligung oder die Feststellung nachzusuchen, dass sie keiner Bewilligung bedürfen (Art. 17 Abs. 1 BewG). Kann der Grundbuchverwalter die Bewilligungspflicht nicht ohne weiteres ausschliessen, so setzt er das Verfahren aus und räumt dem Erwerber eine Frist von 30 Tagen ein, um die Bewilligung oder die Feststellung einzuholen, dass er keiner Bewilligung bedarf; er weist die Anmeldung ab, wenn der Erwerber nicht fristgerecht handelt oder die Bewilligung verweigert wird (Art. 18 Abs. 1 BewG). "Aussetzen des Verfahrens" bedeutet, dass das Grundbuchamt zwar die Anmeldung in das Tagebuch einschreibt, aber den Erwerber an die zuständige kantonale Bewilligungsbehörde verweist und mit der Vornahme von weiteren grundbuchlichen Handlungen zuwartet, bis die dem Erwerber angesetzte Frist abgelaufen ist bzw., wenn die Frist gewahrt worden ist, ein rechtskräftiger Entscheid der Bewilligungsbehörde vorliegt (Wegleitung für die Grundbuchämter des Bundesamts für Justiz – Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, Bern, 1. Juli 2009, Ziffer 24.1).

Für die Eintragung ins Hauptbuch ohne Einbezug der Bewilligungsbehörde wird somit vorausgesetzt, dass sich die Bewilligungspflicht ohne weiteres ausschliessen lässt; der Grundbuchverwalter hat eine summarische Prüfung vorzunehmen (vgl. URS MÜHLEBACH/HANSPETER GEISSMANN, Kommentar zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, Brugg/Baden 1986, Art. 18 N 3; ELMAR REIZE, Das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland von 16. Dezember 1983 – Allgemeine Bemerkungen und erste Erfahrungen [Referat anlässlich der Grundbuchverwaltertagung vom 6. September 1985 in Solothurn], in: ZBGR 66/1985, S. 321 ff.).

1.3.

Der öffentlich beurkundete Kaufvertrag vom 20. Februar 2014 enthielt folgende Bestimmung:

Die Käuferin A. verfügt über die Jahresaufenthaltsbewilligung B, die sie der Urkundsperson bei der Unterzeichnung dieser Urkunde im Original vorgelegt hat. Weiter bestätigt A. mit der Unterzeichnung dieses Kaufvertrags, dass sie bis heute in der Schweiz nicht Eigentümerin einer

Liegenschaft ist und dass sie das Vertragsobjekt zusammen mit ihrem Ehemann B. selber und dauernd bewohnen wird (Begründung des neuen Wohnsitzes).

Entsprechende notarielle Beurkundungen können den Grundbuchämtern die praktische Rechtsanwendung erleichtern, unter anderem damit klare Fälle nicht in ein unnötiges Bewilligungsverfahren einbezogen werden müssen (vgl. Art. 18 Abs. 3 BewV; VGE vom 18. Oktober 2018 [WBE.2018.117], Erw. II/6.5 mit Hinweisen). Die Kaufvertragsurkunde unterzeichnete der Ehemann der Beschwerdeführerin als Bevollmächtigter.

Am 27. Februar 2014 unterzeichnete die Beschwerdeführerin selbst gegenüber dem Grundbuchamt folgende Erklärung:

Die unterzeichnende Frau A. (...) bestätigt hiermit zuhanden des Grundbuchamtes C., dass sie ihren tatsächlichen Wohnsitz in der Schweiz, Gemeinde C, hat, wo sich auch ihr Lebensmittelpunkt befindet (nach erfolgtem Umbau voraussichtlich ab Mitte Juli 2014 dann in D.).

Des Weiteren erklärt die Unterzeichnende ausdrücklich, dass ihr die Straffolgen einer Falschdeklaration bezüglich der vorstehend bestätigten Angaben bekannt sind (Art. 28/29 BewG).

Aufgrund der Erklärung der Beschwerdeführerin, das Grundstück als Hauptwohnung zu erwerben, erfolgte der Eintrag im Grundbuch – und damit der Erwerb der Liegenschaft –, ohne dass die Erwerberin vorgängig an die zuständige kantonale Bewilligungsbehörde verwiesen wurde (vgl. Art. 2 Abs. 2 lit. b BewG und Art. 18a Abs. 2 lit. b BewV). Ein Bewilligungsverfahren wurde nicht durchgeführt, nachdem das Grundbuchamt eine Bewilligungspflicht gestützt auf die Bestätigung ausgeschlossen hatte.

2.

2.1.

Nach Ansicht der Beschwerdeführerin liegen die Voraussetzungen nicht vor, um nachträglich eine Bewilligungspflicht festzustellen. Sie argumentiert im Wesentlichen damit, die Nutzungsabsichten hätten sich nach dem Erwerb der Liegenschaft verändert. Zur Begründung verweist sie insbesondere auf verschlechterte finanzielle Verhältnisse, wobei beim Ehemann der Ablauf der Rahmenfrist für den Bezug von Arbeitslosentaggeldern

und bei ihr selbst die zeitliche Befristung einer Krankentaggeldversicherung angeführt werden. In dieser angespannten Situation und weil zwei Kinder versorgt werden mussten, habe sich das Ehepaar entschlossen, die Liegenschaft nicht selbst zu bewohnen, sondern zu vermieten.

2.2.

Die Vorinstanz zweifelte an der Darstellung der Beschwerdeführerin, wonach der ursprüngliche Wille, die Liegenschaft als Hauptwohnung zu nutzen, fallen gelassen wurde. Die Chronologie der Ereignisse spreche dagegen: Kaum 2 ½ Monate, nachdem die beiden Hauptwohnungserklärungen abgegeben worden seien, sei der Umbau des gekauften Hauses praktisch abgeschlossen und seien die Wohnungen offenbar bereits vermietet gewesen. Hinweise dafür, dass zunächst eine grössere Wohnung für die Beschwerdeführerin und ihren Ehemann eingeplant war, bestünden nicht. Nachdem die Beschwerdeführerin die Liegenschaft nie selbst bewohnt habe und das erworbene Grundstück für die Zwecke einer unzulässigen Kapitalanlage verwendet worden sei, sei die Bewilligungspflicht ohnehin nachträglich festzustellen. Die ursprünglichen Absichten der Beschwerdeführerin seien nicht mehr entscheidend.

2.3.

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu Art. 25 Abs. 1^{bis} BewG genügt es für die Feststellung der Bewilligungspflicht in einem nachträglichen Verfahren, dass bewilligungspflichtige Rechtsgeschäfte ohne vorgängigen Entscheid der Bewilligungsbehörde in das Grundbuch eingetragen worden sind, weil der Grundbuchverwalter aufgrund von vorsätzlich oder fahrlässig gemachten unrichtigen oder unvollständigen Angaben des Erwerbers von einem nichtbewilligungspflichtigen Rechtsgeschäft ausging (Urteil des Bundesgerichts vom 18. April 2012 [2C_1021/2011], Erw. 3 mit Verweis auf die Botschaft des Bundesrates über besondere konjunkturpolitische Massnahmen zur Substanzerhaltung der öffentlichen Infrastruktur und zur Förderung privater Investitionen im Energiebereich [Investitionsprogramm] sowie zur Erleichterung ausländischer Investitionen vom 26. März

1997, in: BBl 1997 II 1264 f.; vgl. auch Urteil des Bundesgerichts vom 28. September 2017 [2C_1041/2016], Erw. 5.1).

2.4.

Festzuhalten ist, dass die Beschwerdeführerin die erworbene Liegenschaft nie als Hauptwohnung nutzte. Insbesondere hat sie dort nicht Wohnsitz begründet und diesen zu einem späteren Zeitpunkt wegverlegt; dies würde grundsätzlich erlauben, die Liegenschaft Dritten entgeltlich zu überlassen (vgl. CHRISTIAN BRÜCKNER/MATHIAS KUSTER, Die Grundstücksgeschäfte, Zürich/Basel/Genf 2016, Rz. 2670). Vielmehr wurden die Umbauarbeiten zur Erstellung mehrerer Mietwohnungen unmittelbar im Anschluss an den Erwerb – mithin ohne Baubewilligung – in Angriff genommen. Somit ist zu klären, ob die Beschwerdeführerin bereits gegenüber dem Grundbuchamt unrichtige Angaben zur beabsichtigten Nutzung der Liegenschaft machte. Diese könnten eine nachträgliche Bewilligungspflicht begründen, unabhängig davon, ob eine falsche Erklärung vorsätzlich abgegeben wurde oder auf Nachlässigkeit beruht.

Art. 25 Abs. 1^{bis} BewG regelt die Voraussetzungen, unter denen von Amtes wegen die Bewilligungspflicht nachträglich festzustellen ist. Hingegen enthält er keine besonderen Kriterien für die nachträgliche Erteilung oder Verweigerung der Erwerbsbewilligung. Der Gesetzgeber dachte bei der nachträglichen Feststellung der Bewilligungspflicht etwa an den Fall, wo über den Zweck des Grundstückserwerbs getäuscht und in Wahrheit eine verbotene Kapitalanlage getätigt wurde (vgl. Botschaft, in: BBl 1997 II 1264 f.). Wenn ein Erwerber eine Liegenschaft entgegen der Nutzungserklärung nie selbst bewohnte und fremdvermietete, kann dies als Hinweis dafür gewertet werden, dass gegenüber dem Grundbuchamt unrichtige Angaben zur beabsichtigten Nutzung des Grundstücks gemacht wurden. Die Vermietung von selbst umgebauten Räumlichkeiten wäre für sich alleine aber noch kein hinreichender Grund für die nachträgliche Bewilligungspflicht. Art. 25 Abs. 1^{bis} BewG knüpft daran an, dass gegenüber dem Grundbuchamt im Zeitpunkt der Anmeldung unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht wurden. Insoweit ist nicht

auszuschliessen, dass sich die ursprünglichen Nutzungsabsichten etwa aufgrund familiärer oder finanzieller Umstände nachträglich veränderten. Anders verhält es sich demgegenüber, wenn eine zwecks Wohnsitznahme erworbene Liegenschaft unmittelbar nach dem Erwerb zum Renditeobjekt umgestaltet wird. Diesfalls liegt es nahe, dass eine verbotene Kapitalanlage getätigt wurde (vgl. Art. 12 lit. a BewG).

2.5.

Wie die Vorinstanz zu Recht erwog, sprechen bereits die Umstände, die im Zeitpunkt des vorinstanzlichen Entscheides aktenkundig waren, dagegen, dass sich die Nutzungsabsichten der Beschwerdeführerin nach dem Erwerb der Liegenschaft änderten. Entsprechend dem nachträglichen Baugesuch vom 22. Mai 2014 hatte der Ehemann der Beschwerdeführerin die Liegenschaft zu einem Mehrfamilienhaus mit fünf 1-Zimmer-Wohnungen sowie einer 2-Zimmer-Wohnung umgebaut. Im Zeitpunkt des nachträglichen Baugesuchs waren mehrere Wohnungen bereits vermietet. Die ursprünglichen Mietverträge in den Vorakten datieren vom 5. April 2014 (Wohnung Nr. 1 per 1. Mai 2014 vermietet), vom 1. April 2014 (Wohnung Nr. 2 per 1. April 2014 vermietet), vom 4. Dezember 2017 (Wohnung Nr. 3 per 9. Dezember 2017 vermietet), vom 2. Mai 2014 (Wohnung Nr. 4 per 2. Mai 2014 vermietet), vom 1. Juli 2014 (Wohnung Nr. 5 per 1. Juli 2014 vermietet) sowie vom 13. Mai 2014 (Wohnung Nr. 6 per 1. Juni 2014 vermietet). Dass erste Wohnungen rund 40 bzw. 70 Tage nach dem Erwerb der Liegenschaft (Kaufvertrag vom 20. Februar 2014) umgebaut, bezugsbereit und vermietet waren, spricht dafür, dass bereits im Erwerbszeitpunkt die Absicht bestanden haben musste, die Liegenschaft an Dritte zu vermieten. Aus den Akten ergibt sich nicht, zu welchem Zeitpunkt und durch wen die Planung des Umbaus bewerkstelligt wurde. Erfahrungsgemäss konnten entsprechende Planungs- und Umbauarbeiten jedoch nicht innert kürzester Zeit und im Wesentlichen durch den Ehemann der Beschwerdeführerin allein ausgeführt werden. Dieser war bis im Jahre 2011 Gesellschafter und Geschäftsführer der im Handelsregister gelöschten B. Immobilien GmbH. Diese Umstände sprechen klar dafür, dass bereits im

Erwerbszeitpunkt die Absicht bestand, die Immobilie als Renditeobjekt zu nutzen.

Die Vorinstanz reichte vor Verwaltungsgericht einen zusätzlichen Mietvertrag für eine (zu erstellende) 1-Zimmer-Wohnung ein. Damit vermietet die Beschwerdeführerin, vertreten durch ihren Ehemann, Wohnung Nr. 3 im Erdgeschoss bereits mit Wirkung ab 1. November 2013. Dieser Mietvertrag datiert vom 19. Oktober 2013, mithin vor dem Abschluss des Grundstückkaufvertrags. Damit verstärkt sich der begründete Verdacht weiter, dass niemals eine Absicht bestanden hatte, in der zu erwerbenden Liegenschaft Wohnsitz zu nehmen. Es ist daher davon auszugehen, dass die Beschwerdeführerin bei der Anmeldung des Rechtsgeschäfts gegenüber dem Grundbuchamt unrichtige Angaben zur beabsichtigten Nutzung der Liegenschaft machte. Insgesamt ist zwingend festzustellen, dass der seinerzeitige Grundstückskauf der nachträglichen Bewilligungspflicht unterliegt.

Unter diesen Umständen ist nicht entscheidend, dass das Arbeitsverhältnis der Beschwerdeführerin per 30. Juni 2014 aufgelöst wurde. Auch braucht nicht abgeklärt zu werden, mit welchen Angaben ein Bankkredit erhältlich gemacht wurde.

3.

3.1.

Ob der Erwerb eines Grundstücks bewilligungsfähig ist, beurteilt sich grundsätzlich nach den Verhältnissen im Zeitpunkt des Liegenschaftserwerbs (vgl. BGE 107 Ib 12, Erw. 2; 106 Ib 11, Erw. 3a; 101 Ib 386, Erw. 2; Urteil des Bundesgerichts vom 22. Mai 2000 [2A.22/2000], Erw. 3a; Urteil des bernischen Verwaltungsgerichts vom 6. Februar 2012 [VGE 100.2011.430], Erw. 3.3, in: BVR 2012, S. 319 = ZBGR 94/2013, S. 257).

3.2.

Die Beschwerdeführerin verfügte im Erwerbszeitpunkt über eine Jahresaufenthaltsbewilligung B und galt daher als Person im Ausland im Sinne des BewG (vgl. vorne Erw. 1.1). Ein Grundstück durfte sie grundsätzlich nur bewilligungsfrei erwerben, wenn ihr dieses als Hauptwohnsitz diente (vgl. Art. 2 Abs. 2 lit. b BewG). Dies war nicht der Fall und gemäss Art. 3 BewG wird die Bewilligung nur

aus den Gründen erteilt, die das BewG vorsieht (vgl. Art. 8 f. BewG). Auf solche konnte sich die Beschwerdeführerin nicht berufen. Die Vorinstanz ging von einer verbotenen Kapitalanlage aus. Die drei 1-Zimmer-Wohnungen im Erdgeschoss werden zu monatlichen Mietzinsen von Fr. 630.00, Fr. 850.00 sowie Fr. 700.00 vermietet, die 2 ½-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss zu Fr. 1'300.00 und die beiden Studios im Dachgeschoss zu Fr. 585.00 bzw. Fr. 450.00 (jeweils brutto). Entsprechend der Aufstellung der Beschwerdeführerin wurde mit der Liegenschaft bis Mai 2019 ein Einkommen von insgesamt Fr. 170'542.00 erzielt (nach Abzug der Ausgaben). Unter diesen Umständen ist mit der Vorinstanz anzunehmen, dass die Liegenschaft zum Zweck der Kapitalanlage erworben wurde.

Daher kann der Erwerb nicht nachträglich bewilligt werden.

4.

4.1.

Fraglich ist, welche Bedeutung dem Umstand zukommt, dass die Beschwerdeführerin mittlerweile über eine Niederlassungsbewilligung C verfügt und die Liegenschaft bewilligungsfrei erwerben könnte.

4.2.

Die Rechtsprechung hat anerkannt, dass sich die tatsächlichen Verhältnisse nach dem massgebenden (Erwerbs-)Zeitpunkt ändern und insbesondere später Umstände eintreten können, die ein schutzwürdiges Interesse am Erwerb zu begründen vermögen. Derartige Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse können bei einer nachträglichen Prüfung der Bewilligungsvoraussetzungen jedoch nicht berücksichtigt werden, wenn die Erwerberin oder der Erwerber bösgläubig gehandelt oder versucht hat, Bestimmungen des Bewilligungsgesetzes zu umgehen (vgl. BVR 2012, S. 319 f. = ZBGR 94/2013, S. 258).

Dies ergibt sich auch aus Art. 12 lit. c BewG, wonach die Bewilligung auf jeden Fall verweigert wird, wenn der Erwerber versucht hat, das BewG zu umgehen. Der Zweck von Art. 12 lit. c BewG besteht mitunter darin, demjenigen die Erteilung einer Bewilligung zu verweigern, der versucht hat, eben dieses Grundstück

unter Umgehung des BewG zu erwerben, für das er nachträglich dann eine Bewilligung zum Erwerb einholen will (Identität des Grundstücks und der Person; vgl. Urteil des Bundesgerichts vom 3. Oktober 2017 [2C_1070/2016], Erw. 3.4.1; MÜHLEBACH/GEISSMANN, a.a.O., Art. 12 N 18 f.). Ein Versuch der Gesetzesumgehung ist im Allgemeinen anzunehmen, wenn mit Rechtsgeschäften zwingenden gesetzlichen Regelungen ausgewichen werden soll. Ein solcher kann mit Bezug auf das BewG auch vorliegen, wenn wissentlich eine falsche Erklärung abgegeben wird, das Grundstück gemäss Art. 18a Abs. 2 lit. b BewV als Hauptwohnung zu erwerben, um ein Bewilligungsverfahren zu vermeiden. Art. 12 lit. c BewG gelangt auch auf jene Fälle zur Anwendung, in denen wissentlich unrichtige Angaben zur beabsichtigten Nutzung des Grundstücks gemacht werden.

4.3.

Die Liegenschaft wurde unmittelbar im Anschluss an den Erwerb in ein Mehrfamilienhaus umgebaut und dieses diente mit der Vermietung von kleineren Wohnungen als Renditeobjekt. Es ist davon auszugehen, dass mit der Falschdeklaration, in der Liegenschaft Wohnsitz zu nehmen, die Bestimmungen des BewG umgangen werden sollten. Hat die Erwerberin wie vorliegend gegenüber dem Grundbuchamt wissentlich falsche Angaben gemacht, besteht keine Möglichkeit, zwischenzeitlich veränderte Verhältnisse im nachträglichen Bewilligungsverfahren zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang ist wesentlich, dass die Beschwerdeführerin bei einem weiteren Liegenschafts Kauf vom 18. Dezember 2018 gegenüber dem Grundbuchamt bestätigte, in der Schweiz keine weiteren Grundstücke zu besitzen. Die betreffende Grundbuchanmeldung wurde zurückgezogen und das Geschäft neu angemeldet, nachdem der Beschwerdeführerin am 23. Januar 2019 die Niederlassungsbewilligung C erteilt worden war, die den bewilligungsfreien Erwerb erlaubte. Bei der zunächst abgegebenen Erklärung handelt es sich mutmasslich um eine weitere Falschdeklaration der Beschwerdeführerin. Auch wenn die beiden Grundstücksgeschäfte in keinem direkten Zusammenhang stehen, zeigen sie doch einerseits das Bestreben der Beschwerdeführerin und

ihres Ehemannes, Liegenschaftsbewirtschaftung zu betreiben, und andererseits eine gewisse Arglosigkeit im Umgang mit zwingenden Rechtsvorschriften, welche ihren Vorhaben entgegenstehen. Für die Beurkundung der Kaufverträge vom 20. Februar 2014 und vom 18. Dezember 2018 wurden unterschiedliche aargauische Notare aufgesucht.

Angesichts der Umgehungsabsichten besteht keine Möglichkeit zu berücksichtigen, dass die Beschwerdeführerin mittlerweile über eine Niederlassungsbewilligung C verfügt und die Liegenschaft bewilligungsfrei erwerben könnte. Nachdem die Beschwerdeführerin die Liegenschaft selbst erwarb, besteht auch keine Grundlage, um dem Umstand Rechnung zu tragen, dass ihr Ehemann im Erwerbszeitpunkt offenbar über eine Niederlassungsbewilligung C verfügte.

49 Grundbuchrecht; Dienstbarkeiten

- **Ermittlung von Inhalt und Umfang einer Dienstbarkeit mit einem Benützungsrecht an fünf Parkplätzen**
- **Keine Aufteilung und Abtretung des Benützungsrechts an einem einzelnen Parkplatz durch den Dienstbarkeitsberechtigten bei der vorliegenden Dienstbarkeit**

Aus dem Entscheid des Verwaltungsgerichts, 3. Kammer, vom 8. Juli 2020, in Sachen A. AG und B. gegen Grundbuchamt C. und Departement Volkswirtschaft und Inneres (WBE.2019.414).

Aus den Erwägungen

5.

Das Benützungsrecht an fünf Parkplätzen wurde ursprünglich als Eigentümerdienstbarkeit begründet: Die Beschwerdeführerin I räumte sich im Jahre 2003 als Eigentümerin der Parzelle eine