

BUNDESAMT FÜR JUSTIZ

**Erwerb von
Grundstücken
durch Personen
im Ausland**

Merkblatt

Bern, 1. April 2005

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Zweck des Merkblatts	1
2 Rechtsgrundlagen	1
3 Zweck des Bundesgesetzes und Grundsätzliches	1
4 Voraussetzungen für ein bewilligungspflichtiges Rechtsgeschäft	1
5 Personen im Ausland im Sinne des Bundesgesetzes	2
a Natürliche Personen	2
b Juristische Personen und vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit	3
c Treuhandgeschäfte	3
6 Bewilligungspflicht nach dem Nutzungszweck des Grundstücks	3
a Wohnungen	3
b Hauptwohnungen	3
c Zweitwohnungen	4
d Betriebsstätte-Grundstücke	4
e Unüberbautes Land in der Bauzone	5
7 Grundstückerwerb im Sinne des Bundesgesetzes	5
8 Übrige Ausnahmen von der Bewilligungspflicht	6
9 Verfahren für die Feststellung der Bewilligungspflicht	7
10 Bewilligungsgründe und Bewilligungsverfahren	8
a Banken und Versicherungsgesellschaften	8
b Personalvorsorge	9
c Gemeinnützige Zwecke	9
d Eingesetzte Erben und Vermächtnisnehmer	9
e Härtefall	9
f Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels	9
g Zweitwohnungen	10
h Sozialer Wohnungsbau	11
11 Verwaltungs-, zivil- und strafrechtliche Folgen bei Widerhandlungen	11
Anhang: Adressen und Telefonnummern kantonaler Behörden	12

Dieses Merkblatt kann in deutscher, französischer, italienischer und englischer Sprache beim Bundesamt für Justiz, Dienst Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, Bundesrain 20, CH-3003 Bern, bezogen werden (Telefon 031 322 41 20, Telefax 031 322 42 25).

Das Bundesgesetz und die Verordnung können in deutscher, französischer und italienischer Sprache als Separatausgabe "Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland" bezogen werden bei: BBL, Vertrieb Publikationen, CH-3003 Bern (Telefon 031 325 50 50; Telefax 031 325 50 58; E-mail: verkauf.gesetze@bbl.admin.ch).

Merkblatt, Bundesgesetz und Verordnung sind auch in den oben genannten Sprachen im Internet unter "www.bj.admin.ch", Dienste, Grundbuch und Grundstückerwerb, zu finden.

1 Zweck des Merkblatts

Dieses Merkblatt vermittelt eine Übersicht über das Gesetz und die Verordnung des Bundes sowie die ergänzenden kantonalen und kommunalen Bestimmungen, die den Erwerb von Grundstücken in der Schweiz durch Personen im Ausland beschränken. Das Merkblatt dient ausschliesslich der Information und hat keinen rechtsverbindlichen Charakter.

2 Rechtsgrundlagen

Bundesgesetz und -verordnung:

Bundesgesetz vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG, SR 211.412.41).

Verordnung vom 1. Oktober 1984 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewV, SR 211.412.411).

Kantonale Bestimmungen:

Obligatorische Ausführungsbestimmungen über die kantonalen Behörden sowie fakultative gesetzliche Bestimmungen über die Einführung von zusätzlichen kantonalen Bewilligungsgründen und über Beschränkungen für den Erwerb von Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels (Art. 3 Abs. 2, Art. 9 und Art. 13 Abs. 1 BewG).

Kommunale Bestimmungen:

Fakultative gesetzliche Beschränkungen für den Erwerb von Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels (Art. 13 Abs. 2 BewG).

3 Zweck des Bundesgesetzes und Grundsätzliches

Das Bundesgesetz beschränkt den Grundstückerwerb in der Schweiz durch Personen im Ausland (Art. 1 BewG). Für den Erwerb eines bewilligungspflichtigen Grundstücks bedürfen diese einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Art. 2 Abs. 1 BewG). Der Vollzug des BewG ist somit in erster Linie Sache des Kantons, in dem das Grundstück liegt. Die vom Kanton bestimmte Behörde (Art. 15 Abs. 1 Bst. a BewG) entscheidet über die Frage der Bewilligungspflicht eines Rechtsgeschäfts und die Erteilung einer Bewilligung. Eine Bewilligung kann nur aus den Gründen erteilt werden, die das BewG und gegebenenfalls das kantonale Gesetz vorsehen (Art. 3, 8 und 9 BewG).

Für die Bewilligungspflicht und die Erteilung einer Bewilligung spielt es grundsätzlich keine Rolle, dass sich das Grundstück bereits in ausländischem Eigentum befindet und aus welchem Rechtsgrund das Grundstück erworben wird (Kauf, Tausch, Schenkung, Erbschaft, Vermächtnis, Übernahme eines Vermögens oder Geschäfts, Fusion, Spaltung, Umwandlung oder Vermögensübertragung von Gesellschaften). Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass der Besitz von Grundeigentum in der Schweiz dem Eigentümer keinerlei Anspruch auf eine Aufenthaltsbewilligung gibt.

4 Voraussetzungen für ein bewilligungspflichtiges Rechtsgeschäft

Die Bewilligungspflicht eines Rechtsgeschäfts knüpft grundsätzlich an drei Voraussetzungen an, die kumulativ erfüllt sein müssen:

- Beim Erwerber muss es sich um eine Person im Ausland im Sinne des BewG handeln (subjektive Bewilligungspflicht, siehe Ziff. 5).
- Beim Gegenstand des Rechtsgeschäfts muss es sich um ein bewilligungspflichtiges Grundstück handeln (objektive Bewilligungspflicht nach dem Nutzungszweck des Grundstücks, siehe Ziff. 6).
- Das erworbene Recht muss als Erwerb eines Grundstücks im Sinne des BewG gelten (objektive Bewilligungspflicht nach der Art des Rechts, siehe Ziff. 7).

Auch wenn diese drei Voraussetzungen erfüllt sind, bestehen noch so genannte übrige Ausnahmen von der Bewilligungspflicht (siehe Ziff. 8).

Liegt ein Rechtsgeschäft über einen bewilligungspflichtigen Grundstückserwerb vor und ist auch keine der übrigen Ausnahmen gegeben, darf es nur im Grundbuch eingetragen werden, wenn dem Erwerber eine Bewilligung erteilt worden ist. Dasselbe gilt für den Vollzug eines bewilligungspflichtigen ausserbuchlichen Erwerbsgeschäfts, z.B. für die Übertragung von Aktien einer Immobiliengesellschaft. Unter bestimmten Voraussetzungen und mit Auflagen kann aber eine Bewilligung für einen bewilligungspflichtigen Erwerb erteilt werden (siehe Ziff. 10). Das BewG sieht Bewilligungsgründe für Banken und Versicherungsgesellschaften, zur Personalvorsorge und zu gemeinnützigen Zwecken, für eingesetzte Erben und Vermächtnisnehmer sowie im so genannten Härtefall vor. Das kantonale Recht kann Bewilligungsgründe für den Erwerb von Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Aparthotels, Zweitwohnungen und Mietwohnungen mit preisgünstigem, niedrigem Mietzins (sozialer Wohnungsbau) vorsehen.

5 Personen im Ausland im Sinne des Bundesgesetzes

a Natürliche Personen

Als natürliche Personen im Ausland gelten (Art. 5 Abs. 1 Bst. a und a^{bis} BewG, Art. 2 BewV):

- Ausländer mit Wohnsitz im Ausland;
- Ausländer mit Wohnsitz in der Schweiz, die weder Staatsangehörige eines Mitgliedstaates der Europäischen Gemeinschaft (EG) oder der Europäischen Freihandelsassoziation (EFTA) sind noch eine gültige Niederlassungsbewilligung C besitzen.

Nicht dem BewG unterliegen somit:

- Schweizer und Doppelbürger mit Wohnsitz in der Schweiz oder im Ausland;
- Staatsangehörige der EG- und EFTA-Mitgliedstaaten mit Wohnsitz in der Schweiz (in der Regel mit einer Aufenthaltsbewilligung EG/EFTA B oder einer Niederlassungsbewilligung EG/EFTA C, eventuell mit einer Kurzaufenthaltsbewilligung EG/EFTA L; eventuell als Person im Dienste von Botschaften, Konsulaten oder internationalen Organisationen mit einer Legitimationskarte des Eidgenössischen Departements für auswärtige Angelegenheiten oder im Dienste ausländischer Bahn-, Post- oder Zollverwaltungen mit Sitz in der Schweiz mit einem Dienstausweis);
- Staatsangehörige anderer ausländischer Staaten, die eine gültige Niederlassungsbewilligung C besitzen und auch tatsächlich in der Schweiz Wohnsitz haben; Personen im Dienste von Botschaften, Konsulaten und internationalen Organisationen oder ausländischen Bahn-, Post- und Zollverwaltungen mit Sitz in der Schweiz gelten dann nicht als Person im Ausland, wenn sie eine dem Niederlassungsrecht entspre-

chende Aufenthaltsdauer in der Schweiz nachweisen können (5 oder 10 Jahre, je nach Nationalität).

Unerheblich ist, wenn der Ehegatte des Erwerbers über das Schweizer Bürgerrecht verfügt.

b Juristische Personen und vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit

Als Personen im Ausland gelten Gesellschaften, die ihren Sitz im Ausland haben (auch wenn sie Schweizern gehören, es sich wirtschaftlich betrachtet um schweizerische Firmen handelt, Art. 5 Abs. 1 Bst. b BewG). Ebenfalls als Personen im Ausland gelten juristische Personen (Aktiengesellschaften, Kommanditaktiengesellschaften, Gesellschaften mit beschränkter Haftung, Genossenschaften, Vereine, Stiftungen) und vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit (Kollektiv- und Kommanditgesellschaften), die zwar ihren rechtlichen und tatsächlichen Sitz in der Schweiz haben, aber von Personen im Ausland beherrscht werden (Art. 5 Abs. 1 Bst. c BewG). Eine Beherrschung durch Personen im Ausland wird insbesondere vermutet, wenn diese mehr als ein Drittel des Kapitals einer Gesellschaft besitzen oder über mehr als ein Drittel des Stimmrechts verfügen oder ihr bedeutende Darlehen gewährt haben (Art. 6 BewG).

c Treuhandgeschäfte

Erwerber, die grundsätzlich nicht dem BewG unterliegen, gelten ebenfalls als Personen im Ausland, wenn sie ein Grundstück auf Rechnung einer Person im Ausland erwerben (Treuhandgeschäft, Art. 5 Abs. 1 Bst. d BewG).

6 Bewilligungspflicht nach dem Nutzungszweck des Grundstücks

a Wohnungen

Der Erwerb von Ein- und Mehrfamilienhäusern, Eigentumswohnungen und Bauland, das für solche Bauten bestimmt ist, durch Personen im Ausland unterliegt grundsätzlich der Bewilligungspflicht des BewG. Ausgenommen davon ist der Erwerb einer Hauptwohnung (siehe Ziff. 6b), einer Zweitwohnung durch einen EG- oder EFTA-Grenzgänger (siehe Ziff. 6c) und von Wohnungen, die zusammen mit einem Betriebsstätte-Grundstück miterworben werden können (siehe Ziff. 6d).

b Hauptwohnungen

Ein Ausländer mit Wohnsitz in der Schweiz kann bewilligungsfrei eine Wohnung (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung) am Ort seines Wohnsitzes erwerben (Hauptwohnung, Art. 2 Abs. 2 Bst. b BewG, Art. 5 und Art. 18a Abs. 2 BewV). Das gilt auch für Bauland, wenn mit dem Bau einer solchen Wohnung innert einem Jahr begonnen wird. Weil Staatsangehörige der EG- und EFTA-Mitgliedstaaten mit Wohnsitz in der Schweiz keine Personen im Ausland sind (siehe Ziff. 5a), gelten die Bestimmungen über die Hauptwohnung nur für Staatsangehörige anderer ausländischer Staaten mit Wohnsitz in der Schweiz (in der Regel mit einer Aufenthaltsbewilligung B; eventuell als Person im Dienste von Botschaften, Konsulaten oder internationaler Organisationen mit einer Legitimationskarte des Eidgenössischen Departements für auswärtige Angelegenheiten oder im Dienste ausländischer Bahn-, Post- oder Zollverwaltungen mit Sitz in der

Schweiz mit einem Dienstaussweis). Der Erwerber muss die Wohnung selber bewohnen, er darf sie nicht vermieten, auch nicht teilweise.

Der bewilligungsfreie Erwerb einer Hauptwohnung kann nur unmittelbar auf den persönlichen Namen des Erwerbers erfolgen (Art. 8 BewV). Die Wohnfläche kann beliebig gross sein, es darf sich aber nur um eine einzige Wohneinheit handeln. Die Fläche des Grundstücks ist an und für sich auch nicht beschränkt. Sie darf aber nicht so gross sein, dass der Grundstückserwerb oder zumindest ein Teil davon als blosser Kapitalanlage zu betrachten ist. Deshalb trägt das Grundbuchamt in der Regel ein Rechtsgeschäft mit einer Grundstücksfläche von über 3'000 m² nicht direkt in das Grundbuch ein, sondern verweist den Erwerber an die Bewilligungsbehörde. Diese muss dann entscheiden, ob der Erwerb noch als nichtbewilligungspflichtig zu betrachten oder als blosser Kapitalanlage unzulässig ist.

Wechselt der Erwerber seinen Wohnsitz, muss er die Wohnung nicht veräussern und kann frei darüber verfügen. Er kann sie weiterhin für sich als Zweit- oder Ferienwohnung benutzen oder an Dritte vermieten. Er kann an seinem neuen Wohnsitz auch eine neue Hauptwohnung erwerben, ohne dass er die erste veräussern muss. Eine Gesetzesverletzung liegt allerdings dann vor, wenn der Erwerber schon von Anfang an gar nicht die Absicht hatte, die Wohnung längerfristig selber zu bewohnen, insbesondere dann, wenn er seinen Wohnsitz einzig aus dem Grund wechselt, um bewilligungsfrei mehrere Wohnungen erwerben zu können. Für solche Erwerbe können die zuständigen Behörden auch noch nachträglich die Bewilligungspflicht feststellen (Art. 25 Abs. 1^{bis} BewG) und die Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes anordnen (Art. 27 BewG).

c Zweitwohnungen

Ein Staatsangehöriger eines EG- oder EFTA-Mitgliedstaates, der als Grenzgänger in der Schweiz arbeitet (mit einer Grenzgängerbewilligung EG/EFTA G), kann bewilligungsfrei eine Zweitwohnung in der Region seines Arbeitsorts erwerben (Art. 7 Bst. j BewG, Art. 18a Abs. 3 BewV). Der Erwerber muss die Wohnung selber bewohnen, solange er in der Region als Grenzgänger arbeitet, er darf sie nicht vermieten, auch nicht teilweise. Obige Ausführungen zu den Hauptwohnungen in Ziffer 6b, Abschnitte 2 und 3 (Erwerb auf den persönlichen Namen, Wohnfläche, Grundstücksfläche, Verfahren, Gesetzesverletzung), gelten auch für den bewilligungsfreien Erwerb von Zweitwohnungen durch EG- und EFTA-Grenzgänger, ausser dass das Grundbuchamt in der Regel ein Rechtsgeschäft mit einer Grundstücksfläche von bereits über 1'000 m² (Art. 18a Abs. 3 Bst. c BewV) nicht direkt in das Grundbuch eintragen, sondern den Erwerber an die Bewilligungsbehörde verweisen soll.

Zum Erwerb von Zweitwohnungen durch Nicht-Grenzgänger siehe die Ausführungen in Ziffer 10g.

d Betriebsstätte-Grundstücke

Grundstücke, die für einen wirtschaftlichen Zweck genutzt werden (die so genannten Betriebsstätte-Grundstücke, z.B. Fabrikationsgebäude, Lagerhalle und -platz, Büro, Einkaufs-Center, Verkaufsladen, Hotel, Restaurant, Handwerksstatt, Arztpraxis), können ohne Bewilligung erworben werden (Art. 2 Abs. 2 Bst. a BewG). Dabei spielt es keine Rolle, ob das Grundstück dem Unternehmen des Erwerbers dient oder einem Dritten für die Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit vermietet oder verpachtet wird. Solche Grundstücke können somit auch als blosser Kapitalanlage erworben werden. Dabei ist nicht nur der Erwerb zu Eigentum bewilligungsfrei möglich, sondern auch der Erwerb

anderer Rechte wie die Begründung eines Kaufs-, Vorkaufs- oder Rückkaufsrechts, die Finanzierung des Grundstückerwerbs oder der Erwerb eines Schuldbriefs.

Keine wirtschaftliche Tätigkeit im Sinne von Artikel 2 Absatz 2 Buchstabe a BewG liegt vor, wenn Wohnraum erstellt, vermietet oder verpachtet oder damit Handel getrieben wird (Art. 3 BewV). Für solche Zwecke ist der Erwerb von Grundstücken bewilligungspflichtig und ausgeschlossen, weil kein Bewilligungsgrund besteht (Ausnahme: sozialer Wohnungsbau, siehe Ziff. 10h). Hotelmässig bewirtschafteter Wohnraum gilt hingegen als Betriebsstätte und kann bewilligungsfrei erworben oder erstellt werden.

Wohnungen können unter dem Titel Betriebsstätte allerdings dann bewilligungsfrei mit-erworben werden, wenn sie für das Unternehmen betriebsnotwendig sind (für Abwart oder Techniker, wenn eine ständige Anwesenheit in der Nähe des Betriebs notwendig ist), eine Abtrennung vom betrieblich genutzten Teil praktisch nicht möglich ist und unverhältnismässig wäre (z.B. ein Wohnhaus inmitten einer Fabrikanlage, einzelne Wohnungen auf einem Fabrik- oder mehrstöckigen Gewerbegebäude, insbesondere wenn der Zugang nur durch betrieblich genutzte Räume möglich ist) oder sie von raumplanerischen Wohnanteilverordnungen vorgeschrieben sind (Art. 2 Abs. 3 BewG). In Zweifelsfällen ist eine Feststellungsverfügung der zuständigen kantonalen Bewilligungsbehörde einzuholen, dass der Erwerb nicht bewilligungspflichtig ist.

Keiner Bewilligung bedarf auch der Erwerb von angemessenen Landreserven im Umfang von rund einem Drittel, in besonderen Fällen bis zur Hälfte der gesamten Fläche. Dies bedeutet, dass rund zwei Drittel der gesamten Fläche überbaut sein oder kurzfristig, d.h. innert rund einem Jahr, überbaut werden muss, während rund ein Drittel als Landreserve für einen mittelfristigen Ausbau unüberbaut und ungenutzt bleiben kann. Beträgt der Anteil des unüberbaut und ungenutzt bleibenden Baulandes mehr als einen Drittel, ist in der Regel ein Entscheid der zuständigen kantonalen Bewilligungsbehörde einzuholen.

e Unüberbautes Land in der Bauzone

Der Erwerb von unüberbautem Land in der Wohn-, Industrie- oder Gewerbezone unterliegt grundsätzlich der Bewilligungspflicht, ausser wenn darauf innert rund einem Jahr mit der Erstellung einer bewilligungsfreien Baute wie z.B. Hauptwohnung oder Betriebsstätte-Überbauung begonnen wird, es sonstwie als Betriebsstätte-Grundstück genutzt wird (z.B. Lagerplatz, Parkplatz, Zufahrtsweg) oder als zulässige Landreserve betrachtet werden kann (siehe Ziff. 6d). Leerstehende Bauten, die nicht mehr der Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit dienen, sind wie unüberbautes Land zu betrachten. Das Horten von Land, auch wenn es nicht in der Wohnzone liegt, sondern in der Industrie- oder Gewerbezone, gilt ebenfalls als unzulässige Kapitalanlage.

7 Grundstückerwerb im Sinne des Bundesgesetzes

Der Bewilligungspflicht des BewG unterliegt nicht nur die grundbuchliche Übertragung von Grundeigentum, sondern - nach dem Prinzip der wirtschaftlichen Betrachtungsweise - jedes Rechtsgeschäft, das einer Person im Ausland die tatsächliche Verfügungsmacht über ein bewilligungspflichtiges Grundstück verschafft. Als Erwerb eines Grundstücks gilt deshalb:

- der Erwerb des Eigentums (Allein-, Gesamt- oder Miteigentum inkl. Stockwerkeigentum), eines Baurechts, eines Wohnrechts oder der Nutzniessung an einem Grundstück (Art. 4 Abs. 1 Bst. a BewG);

- der Erwerb von Anteilen an einer juristischen Person (Aktiengesellschaften, Kommanditaktiengesellschaften, Gesellschaften mit beschränkter Haftung, Genossenschaften), deren tatsächlicher Zweck der Erwerb von Grundstücken ist, ausgenommen dann, wenn diese Anteile an einer Börse in der Schweiz kotiert sind (Art. 4 Abs. 1 Bst. e BewG; vgl. auch Art. 1 Abs. 1 Bst. a BewV);

Somit unterliegt der Erwerb auch nur eines einzigen Anteils an einer nicht börsenkotierten Gesellschaft, die ausschliesslich oder zumindest auch zu einem wesentlichen Teil Wohnimmobilien erworben hat oder mit solchen handelt, der Bewilligungspflicht des BewG.

- die Beteiligung an einer vermögensfähigen Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit (Kollektiv- und Kommanditgesellschaften), deren tatsächlicher Zweck der Erwerb von Grundstücken ist (Art. 4 Abs. 1 Bst. b BewG);
- der Erwerb eines Anteils an einem Immobilienanlagefonds, dessen Anteile auf dem Markt nicht regelmässig gehandelt werden (Art. 4 Abs. 1 Bst. c BewG);
- die Begründung und Ausübung eines Kaufs-, Vorkaufs- oder Rückkaufsrechts an einem Grundstück (Art. 4 Abs. 1 Bst. f BewG);
- der Erwerb anderer Rechte, die dem Erwerber eine ähnliche Stellung wie dem Eigentümer eines Grundstücks verschaffen können (Art. 4 Abs. 1 Bst. g BewG; vgl. Art. 1 Abs. 2 BewV);

Demnach unterliegen beispielsweise auch ein langjähriger Mietvertrag mit unüblichen Vertragsbestimmungen wie einmalige Zahlung des Zinses zum Voraus oder Verzicht auf Zustimmung zu wesentlichen baulichen Veränderungen, die Verknüpfung eines Mietvertrags mit einem Darlehensvertrag mit Verrechnung des Mietzinses mit dem Darlehenszins, die Finanzierung des Kaufs oder der Überbauung des Grundstücks über die übliche Belastungsgrenze der Schweizer Banken (in der Regel 80 Prozent des Verkehrswertes) hinaus sowie ein Bauverbot und ähnliche Eigentumsbeschränkungen auf dem Nachbargrundstück der Bewilligungspflicht des BewG. Dabei kommt es nicht auf den subjektiven Willen der Parteien an, sondern einzig und allein auf den objektiven Sachverhalt, also darauf, was sich mit dem von den Parteien gewählten Vorgehen objektiv und potentiell erreichen lässt.

- die Verlegung des Sitzes einer Gesellschaft ins Ausland, wenn sie Rechte an einem Grundstück beibehält (auch wenn die Anteile an der Gesellschaft vollständig in Schweizer Händen bleiben; Art. 4 Abs. 2 BewG).

8 Übrige Ausnahmen von der Bewilligungspflicht

Generell von der Bewilligungspflicht ausgenommen sind insbesondere (Art. 7 BewG):

- Gesetzliche Erben im Sinne des schweizerischen Rechts, wenn sie ein Grundstück im Erbgang (als Gesamteigentümer oder bei der Erbteilung) erwerben (Bst. a);

Mit "gesetzlichen Erben" sind nicht nur diejenigen gemeint, die nach gesetzlicher Erbfolge erben (in der Regel Kinder und Ehegatte). Darunter fällt auch ein eingesetzter Erbe oder Vermächtnisnehmer, der als Verwandter des Erblassers auch nur möglicherweise, d.h. bei Vorabsterben aller näheren Verwandten des Erblassers, als gesetzlicher Erbe in Betracht fallen könnte, z.B. ein Neffe.

- Verwandte des Veräusserers in auf- und absteigender Linie (Grosseltern - Eltern - Kinder) sowie dessen Ehegatte (Bst. b);

Nicht von der Bewilligungspflicht befreit ist die Übertragung unter Seitenverwandten, z.B. unter Geschwistern. Rechtsmissbräuchlich und deshalb bewilligungspflichtig ist somit die Veräusserung eines Grundstücks durch ein Kind an seine Eltern, wenn diese es nur kurze Zeit darauf einem anderen Kind weiter veräussern, obwohl jedes Rechtsgeschäft für sich allein betrachtet nicht bewilligungspflichtig wäre. Auch schon die erste Übertragung könnte ein Umgehungsgeschäft sein, nämlich dann, wenn das Kind das Grundstück erst kurze Zeit vor der Veräusserung an die Eltern erworben hat.

- Erwerber, die bereits Mit- oder Gesamteigentum am Grundstück haben (Bst. c);

Der Stockwerkeigentümer hingegen ist für den Erwerb einer weiteren Stockwerkeinheit bewilligungspflichtig, da es sich beim Stockwerkeigentum um eine besondere Form von Miteigentum handelt.

- Stockwerkeigentümer für den Tausch ihrer Stockwerke im selben Objekt oder innerhalb derselben Gesamtüberbauung (Bst. d);

Dabei kann eine kleinere gegen eine etwas grössere Wohnung getauscht und ein Aufpreis bezahlt werden, sofern die zulässige Fläche nicht überschritten wird (Art. 10 Abs. 2 und 5 BewV).

- Der Erwerber, der eine geringfügige zusätzliche Fläche zum ihm bereits gehörenden Grundstück erwirbt (Bst. g);

Darunter fallen z.B. die Arrondierung mit einem Parkplatz, Zufahrtsweg oder Gartensitzplatz bis zu 100 m² und der Zusatzerwerb von Wohnraum, eines Einstellraums oder eines Auto-Einstellplatzes in einer Garage, der zu einer Erhöhung der Stockwerk-Quote von weniger als 20 Prozent führt.

- Ausländische Staaten und internationale Organisationen, die ein Grundstück für ihre Vertretungen erwerben (Bst. h);
- EG- und EFTA-Grenzgänger für den Erwerb einer Zweitwohnung in der Region ihres Arbeitsorts (Bst. j; siehe hierzu Ziff. 6c).

9 Verfahren für die Feststellung der Bewilligungspflicht

Kann der Erwerber nicht ohne weiteres ausschliessen, dass es sich um ein bewilligungspflichtiges Rechtsgeschäft handelt, hat er bei der zuständigen Bewilligungsbehörde um die Bewilligung oder die Feststellung nachzusuchen, dass er keiner Bewilligung bedarf (Art. 17 Abs. 1 BewG, Art. 15 Abs. 1 BewV). Bei einem bewilligungspflichtigen Rechtsgeschäft darf ohne rechtskräftige Bewilligung keine Grundbucheintragung und kein ausserbuchlicher Erwerb (z.B. Übertragung von Aktien) vollzogen werden.

Zuständig für die Feststellung der Bewilligungspflicht und für die Erteilung einer Bewilligung ist diejenige kantonale Behörde, in deren Amtsbereich sich das Grundstück bzw. wertmässig der grösste Teil der Grundstücke befindet (Art. 2 Abs. 1 sowie Art. 15 Abs. 1 Bst. a und Abs. 2 BewG; im Anhang zu diesem Merkblatt sind Adressen und Telefonnummern der erstinstanzlichen kantonalen Bewilligungsbehörden und, bei den Kantonen mit mehreren Bewilligungsbehörden, der kantonalen Aufsichtsbehörden aufgeführt).

Kann das Grundbuchamt, das Handelsregisteramt oder die Steigerungsbehörde die Bewilligungspflicht eines Rechtsgeschäfts nicht ohne weiteres ausschliessen, verweisen sie den Erwerber an die Bewilligungsbehörde, an die er innert 30 Tagen, bei einer

Steigerung innert 10 Tagen, ein Gesuch um Feststellung der Nichtbewilligungspflicht oder Erteilung einer Bewilligung einreichen muss (Art. 18 und 19 BewG, Art. 15 Abs. 3 Bst. a BewV). Eine solche Verweisung ist keine selbständig anfechtbare Verfügung.

Die Bewilligungsbehörde entscheidet auch, wenn eine beschwerdeberechtigte kantonale Behörde, das Bundesamt für Justiz, der Zivilrichter, der Strafrichter oder eine andere Behörde darum ersucht (Art. 15 Abs. 3 Bst. b und c BewV).

Verfügungen erwachsen erst in Rechtskraft, wenn die kantonale beschwerdeberechtigte Behörde, das Bundesamt für Justiz sowie die Gemeinde, in der das Grundstück liegt, schriftlich auf eine Beschwerdeerhebung verzichtet haben oder die Beschwerdefrist von 30 Tagen unbenutzt abgelaufen und auch nicht von anderer Seite Beschwerde erhoben worden ist.

Die Vertragsparteien (Erwerber und Veräusserer) und andere Personen, die ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung einer Verfügung der erstinstanzlichen kantonalen Bewilligungsbehörde haben, können diese bei der kantonalen Beschwerdeinstanz anfechten und gegen deren Entscheid Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht führen. Das gleiche Recht steht der beschwerdeberechtigten kantonalen Behörde, dem Bundesamt für Justiz und der Gemeinde, in der das Grundstück liegt, zu (Art. 20 und 21 BewG).

10 Bewilligungsgründe und Bewilligungsverfahren

Eine Bewilligung für den Erwerb eines bewilligungspflichtigen Grundstücks kann nur aus den Gründen erteilt werden, die das BewG und gegebenenfalls das kantonale Gesetz vorsehen (Art. 3 BewG). Die bundesrechtlichen Bewilligungsgründe sind in Artikel 8 BewG aufgezählt (siehe nachstehende Ziff. 10a-e). Die kantonalen Bewilligungsgründe, welche die Kantone in ihrem Einführungsgesetz bestimmen müssen, wenn gestützt darauf Bewilligungen erteilt werden sollen, sind in Artikel 9 BewG geregelt (siehe nachstehende Ziff. 10f-h).

Die Bewilligung wird von derjenigen kantonalen Behörde erteilt, in deren Amtsbereich sich das Grundstück befindet (vgl. Ziff. 9 zweiter Absatz). Die Bewilligung wird unter Auflagen erteilt, die sicherstellen, dass das Grundstück zu dem vom Erwerber geltend gemachten Zweck verwendet wird (Art. 14 BewG, Art. 11 BewV). Die in Ziffer 9 am Schluss genannten Voraussetzungen für die Anfechtung einer Verfügung über die Feststellung der Bewilligungspflicht gelten auch für Beschwerden gegen Bewilligungsverfügungen. Eine Bewilligung verfällt, sofern der Erwerb des Grundstücks nicht innert drei Jahren vollzogen wird. Ausnahmsweise und aus wichtigen Gründen kann die Bewilligungsbehörde diese Frist erstrecken, wenn der Erwerber vor Ablauf der Frist darum nachsucht (Art. 12 Abs. 1 und 2 BewV).

a Banken und Versicherungsgesellschaften

Einer Bank oder Versicherungsgesellschaft, die in der Schweiz zum Geschäftsbetrieb zugelassen ist, kann eine Bewilligung erteilt werden, wenn das Grundstück zu ihren Gunsten mit einem Grundpfand belastet ist und der Erwerb im Rahmen einer Zwangsverwertung oder eines Liquidationsvergleichs erfolgt (Art. 8 Abs. 1 Bst. d BewG). Zudem kann einer Versicherungsgesellschaft der Erwerb für technische Rückstellungen für das Inlandgeschäft bewilligt werden (Art. 8 Abs. 1 Bst. b BewG).

b Personalvorsorge

Eine Bewilligung kann erteilt werden, wenn der Grundstückerwerb inländischen Betrieben zur Personalvorsorge für das in der Schweiz beschäftigte Personal dient (Art. 8 Abs. 1 Bst. c BewG). Hierzu ist zu bemerken, dass die dem Berufsvorsorgegesetz (BVG) unterstellten Stiftungen, auch wenn es sich bei der Stifterfirma um eine ausländisch beherrschte Gesellschaft handelt, gemäss Praxis nicht als ausländisch beherrscht gelten.

c Gemeinnützige Zwecke

Ein Erwerb wird bewilligt, wenn das Grundstück einem gemeinnützigen Zweck dient (Art. 8 Abs. 1 Bst. c BewG). Das Grundstück muss direkt zu diesem Zweck genutzt werden. Es genügt nicht, wenn der Erlös aus der Vermietung von Wohnimmobilien gemeinnützig verwendet wird.

d Eingesetzte Erben und Vermächtnisnehmer

Einem eingesetzten Erben oder Vermächtnisnehmer, der nicht zu den bewilligungsfreien gesetzlichen Erben gehört (vgl. dazu die Ausführungen in Ziff. 8 am Anfang) und keinen anderen Bewilligungsgrund geltend machen kann, wird eine Erwerbsbewilligung mit der Auflage erteilt, das Grundstück innert zweier Jahre zu veräussern (Art. 8 Abs. 2 BewG). Weist aber der Erbe oder Vermächtnisnehmer enge, schutzwürdige Beziehungen zum Grundstück nach, kann die Bewilligung ohne diese Auflage erteilt werden. Solche Beziehungen liegen beispielsweise vor, wenn die eingesetzte Person im Haus des Erblassers über längere Zeit mit diesem zusammen dauernd oder regelmässig an Wochenenden gewohnt, darin seit vielen Jahren regelmässig mit ihm zusammen die Ferien verbracht oder während vielen Jahren als Mieter dauernd gewohnt hat.

e Härtefall

Einem bewilligungspflichtigen Ausländer wird der Erwerb einer Ferienwohnung oder Wohneinheit in einem Apparthotel (vgl. Ziff. 10f) in einem heutigen oder ehemaligen Fremdenverkehrsort bewilligt, wenn zwar infolge einer kantonalen oder kommunalen Bewilligungssperre oder Streichung des Orts auf der kantonalen Liste der Fremdenverkehrsorte grundsätzlich keine Bewilligung erteilt werden könnte, aber ein Härtefall für den Veräusserer vorliegt und folgende Voraussetzungen erfüllt sind (Art. 8 Abs. 3 BewG, Art. 4 BewV). Der Veräusserer (Schweizer oder Ausländer) muss sich in einer finanziellen Notlage befinden und die Wohnung erfolglos zu den Gestehungskosten plus angemessene Verzinsung nicht bewilligungspflichtigen Personen angeboten haben. Er muss zudem die Wohnung selber als Haupt-, Zweit- oder Ferienwohnung oder Wohneinheit in einem Apparthotel genutzt haben.

f Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels

Einem bewilligungspflichtigen Ausländer kann der Erwerb einer Ferienwohnung oder einer Wohneinheit in einem Apparthotel bewilligt werden (Art. 9 Abs. 2 und 3 und Art. 10 BewG). Die Wohnung muss sich in einem vom Kanton bezeichneten Fremdenverkehrsort befinden. Eine Bewilligung muss zudem dem Kontingent belastet werden, das der Bund dem Kanton pro Jahr für Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels zuteilt (Art. 11 BewG, Art. 9 BewV und Anhang 1 zur BewV), ausser wenn der Veräusserer seinerzeit bereits eine Bewilligung für den Erwerb der Wohnung erhalten hat.

Kontingentseinheiten können auch nicht bewilligungspflichtigen Personen für den Verkauf solcher Wohnungen an Ausländer zugeteilt werden (sogenannte Grundsatzbewilligungen), wobei die einzelnen Erwerbe durch die Ausländer zwar noch einer Bewilligung bedürfen, jedoch nicht mehr ans Kontingent anzurechnen sind. Die Kantone und die Fremdenverkehrsgemeinden können von sich aus Beschränkungen erlassen. Sie können z.B. für einen Ort eine totale Bewilligungssperre beschliessen, den Erwerb nur im Rahmen von Stockwerkeigentum und nur bis zu einer bestimmten Quote zulassen, die Anzahl Bewilligungen pro Jahr limitieren oder nur noch den Erwerb von solchen Wohnungen zulassen, die sich bereits in ausländischem Eigentum befinden (Art. 13 BewG).

Den Bewilligungsgrund für den Erwerb von Ferienwohnungen oder Wohneinheiten in Apparthotels kennen folgende Kantone: Bern, Freiburg, Glarus, Graubünden, Jura, Luzern, Neuenburg, Nidwalden, Obwalden, St. Gallen, Schaffhausen (nur für Wohneinheiten in Apparthotels), Schwyz, Tessin, Uri, Waadt und Wallis.

Ferienwohnungen dürfen nicht ganzjährig, aber periodisch vermietet werden. Der Erwerber muss sie jederzeit zum geltend gemachten Zweck selber benutzen können. Wohneinheiten in Apparthotels müssen dem Hotelbetriebsinhaber insbesondere in der Hauptsaison zur hotelmässigen Bewirtschaftung überlassen werden (Art. 10 Bst. b BewG; dies gilt auch für eine nicht bewilligungspflichtige Person, wenn sie eine Wohneinheit mit einer diesbezüglichen Auflage erwirbt, weil solche Auflagen objektbezogen sind, Art. 7 Abs. 2 BewV). Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels können nur von natürlichen Personen unmittelbar auf deren persönlichen Namen erworben werden, ein indirekter Erwerb über eine Gesellschaft ist nicht möglich (Art. 8 BewV).

Die Nettowohnfläche darf 200 m² und die Grundstücksfläche 1'000 m² in der Regel nicht übersteigen (Art. 10 Abs. 2 und 3 BewV). Gemäss konstanter Praxis werden beim Nachweis eines Mehrbedarfs Nettowohnflächen bis 250 m² und Grundstücksflächen bis 1'500 m² ohne weiteres bewilligt, ausnahmsweise auch grössere Überschreitungen der Regel-Limiten.

Gehört dem Erwerber einer Ferienwohnung oder Wohneinheit in einem Apparthotel, seinem Ehegatten oder seinen Kindern unter 18 Jahren bereits eine solche Wohnung oder eine Zweitwohnung in der Schweiz, kann die Bewilligung nur unter der Bedingung erteilt werden, dass diese Wohnung vor der Eintragung des neuen Erwerbsgeschäfts in das Grundbuch veräussert wird (Art. 11 Abs. 1 BewV).

g Zweitwohnungen

Einem Ausländer mit Wohnsitz im Ausland kann der Erwerb einer Zweitwohnung am Ort bewilligt werden, zu dem er aussergewöhnlich enge, schutzwürdige Beziehungen unterhält (Art. 9 Abs. 1 Bst. c BewG). Als solche gelten regelmässige Beziehungen, die der Erwerber unterhalten muss, um überwiegende wirtschaftliche, wissenschaftliche oder kulturelle Interessen wahren zu können. Verwandtschaft oder Schwägerschaft mit Personen in der Schweiz und Ferien-, Kur-, Studien- oder andere vorübergehende Aufenthalte begründen keine engen schutzwürdigen Beziehungen (Art. 6 BewV).

Diesen Bewilligungsgrund haben die Kantone Appenzell A.Rh., Basel-Stadt, Freiburg, Graubünden, Jura, Luzern, Neuenburg, St. Gallen, Solothurn, Tessin, Uri, Waadt, Wallis und Zürich eingeführt.

Eine Zweitwohnung darf nicht an Dritte vermietet werden und ist innert zweier Jahre zu veräussern, wenn der Erwerber sie nicht mehr als solche verwendet. Zweitwohnungen

können nur von natürlichen Personen unmittelbar auf deren persönlichen Namen und nicht durch eine Gesellschaft erworben werden (Art. 8 BewV).

Für die Grundstücks- und Nettowohnfläche von Zweitwohnungen gilt dasselbe wie für die Ferienwohnungen (siehe Ziff. 10f). Gehört dem Erwerber, seinem Ehegatten oder seinen Kindern unter 18 Jahren bereits eine Zweit- oder Ferienwohnung oder Wohneinheit in einem Apparthotel in der Schweiz, kann die Bewilligung nur unter der Bedingung erteilt werden, dass diese Wohnung vor der Eintragung des neuen Erwerbsgeschäfts in das Grundbuch veräussert wird (Art. 11 Abs. 1 BewV).

Nicht der Bewilligungspflicht unterliegt der Erwerb einer Zweitwohnung durch einen EG- oder EFTA-Grenzgänger in der Region seines Arbeitsorts (siehe hierzu Ziff. 6c).

h Sozialer Wohnungsbau

Einer Person im Ausland kann der Erwerb von Grundstücken für den sozialen Wohnungsbau, d.h. für die Erstellung von Mietwohnungen mit niedrigem und - im Verhältnis zu ähnlichen Objekten am gleichen Ort - preisgünstigem Mietzins, oder von solchen neuerstellten Wohnbauten bewilligt werden, wenn der Ort unter Wohnungsnot leidet (Art. 9 Abs. 1 Bst. a BewG). Diesen Bewilligungsgrund kennen nur die Kantone Freiburg, Genf, Graubünden, Jura, Neuenburg, Tessin, Waadt und Wallis.

11 Verwaltungs-, zivil- und strafrechtliche Folgen bei Widerhandlungen

Ein bewilligungspflichtiges Rechtsgeschäft bleibt unwirksam, solange keine rechtskräftige Bewilligung vorliegt (Art. 26 Abs. 1 BewG). Die Vertragsparteien sind indessen daran gebunden. Das Rechtsgeschäft wird nichtig mit der Verweigerung oder dem Widerruf einer Bewilligung oder der Abweisung der Grundbuchanmeldung. Die Nichtigkeit tritt zudem ein, wenn der Erwerber das Rechtsgeschäft vollzieht (z.B. durch die Übertragung von Aktien einer Immobiliengesellschaft), ohne um die Bewilligung nachzusuchen oder bevor die Bewilligung in Rechtskraft tritt (Art. 26 Abs. 2 BewG). Eine Bewilligung kann widerrufen werden, wenn Auflagen trotz Mahnung nicht eingehalten werden oder die Bewilligung mit unrichtigen Angaben erschlichen worden ist. Die Bewilligungspflicht kann auch noch nachträglich festgestellt werden, wenn der Erwerber über Tatsachen, die für die Bewilligungspflicht von Bedeutung sind, unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht hat (Art. 25 BewG).

Im Falle der Nichtigkeit können versprochene Leistungen nicht eingefordert, aber erbrachte Leistungen innerhalb eines Jahres zurückgefordert werden (Art. 26 Abs. 4 BewG). Handeln die Parteien nicht von sich aus, kann die beschwerdeberechtigte kantonale Behörde oder das Bundesamt für Justiz auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes oder auf Zwangsverwertung des Grundstücks klagen (Art. 27 BewG).

Umgehung der Bewilligungspflicht und unrichtige oder unvollständige Angaben bei Feststellung der Bewilligungspflicht oder Bewilligungserteilung gegenüber einer zuständigen Behörde, einem Grundbuch- oder Handelsregisteramt sowie Missachtung von Auflagen und Verweigerung der Auskunft und Herausgabe von Beweismitteln werden mit Gefängnis oder Busse bestraft (Art. 28 - 31 BewG).

Anhang: Adressen und Telefonnummern kantonalen Behörden

**Adressen und Telefonnummern
der erstinstanzlichen kantonalen Bewilligungsbehörden
oder, bei den Kantonen mit mehreren Bewilligungsbehörden,
der kantonalen Aufsichtsbehörden**

Aargau	Departement des Innern des Kantons Aargau, Justizabteilung, Sektion Grundbuch und Notariat, Bleichemattstrasse 1, 5001 Aarau 062 835 14 64
Appenzell Ausserrhoden	Departement Volks- und Landwirtschaft des Kantons Appenzell Ausserrhoden, Regierungsgebäude, 9102 Herisau 071 353 64 50
Appenzell Innerrhoden	Volkswirtschaftsdepartement des Kantons Appenzell Innerrhoden, Marktgasse 2, 9050 Appenzell 071 788 96 60
Basel-Landschaft	Bau- und Umweltschutzdirektion des Kantons Basel-Landschaft, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal 061 925 53 53
Basel-Stadt	Staatliche Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten, Utengasse 36, Postfach, 4005 Basel 061 267 85 21
Bern	Regierungsstatthalter (26 Amtsbezirke) Aufsichtsbehörde: beco - Berner Wirtschaft, Marktaufsicht, Laupenstrasse 22, 3011 Bern 031 633 50 93
Freiburg	Kommission für den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, p. a. Volkswirtschafts-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Freiburg, Joseph-Piller-Strasse 13, 1701 Freiburg 026 322 03 23
Genf	Département de l'économie, de l'emploi et des affaires extérieures du Canton de Genève, Case postale 3952, 1211 Genève 3 022 327 23 08

Glarus	Polizei- und Militärdirektion des Kantons Glarus, Rathausplatz 9, 8750 Glarus 055 646 62 00
Graubünden	Grundbuchinspektorat des Kantons Graubünden, Rohanstrasse 5, 7001 Chur 081 257 24 85
Jura	Département de la justice et des finances du Canton du Jura, Service juridique, Rue du 24-Septembre 2, 2800 Delémont 032 420 56 30
Luzern	Regierungsstatthalter (5 Ämter) Aufsichtsbehörde: Justiz- und Sicherheitsdepartement des Kantons Luzern, Rechtsdienst, Bahnhofstrasse 15, 6002 Luzern 041 228 57 84
Neuenburg	Commission pour la sanction d'acquisitions immobilières par des personnes à l'étranger, p.a. Service du registre foncier du Canton de Neuchâtel, Rue de Tivoli 22, Case postale 39, 2003 Neuchâtel 032 889 61 40
Nidwalden	Justiz- und Sicherheitsdirektion des Kantons Nidwalden, Kreuzstrasse 1, 6370 Stans 041 618 79 14
Obwalden	Volkswirtschaftsdepartement des Kantons Obwalden, Bewilligungsbehörde, St. Antonistrasse 4, Postfach 1264, 6061 Sarnen 041 666 62 20
St. Gallen	Grundbuchinspektorat des Kantons St. Gallen, Oberer Graben 32, 9001 St. Gallen 071 229 37 35
Schaffhausen	Volkswirtschaftsdepartement des Kantons Schaffhausen, Mühlentalstrasse 105, 8201 Schaffhausen 052 632 74 01
Schwyz	Volkswirtschaftsdepartement des Kantons Schwyz, Bahnhofstrasse 15, Postfach 1180, 6431 Schwyz 041 819 16 43
Solothurn	Amtschreiberei-Inspektorat des Kantons Solothurn, Rötistrasse 4, Postfach 364, 4501 Solothurn 032 627 75 75

Tessin	Autorità di prima istanza LAFE, c/o Ufficio dei Registri (8 Bezirke) Aufsichtsbehörde: Commissione di sorveglianza per l'applicazione della LAFE del cantone Ticino, c/o Ufficio dei Registri di Lugano, Via Bossi 2A, 6901 Lugano 091 815 54 10
Thurgau	Departement für Inneres und Volkswirtschaft des Kantons Thurgau, Rechtsdienst, 8510 Frauenfeld 052 724 23 79
Uri	Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Uri, Abteilung für wirtschaftliche Entwicklung, Klausenstrasse 4, 6460 Altdorf 041 875 24 06
Waadt	Commission foncière du Canton de Vaud, Section II, Avenue des Jordils 1, Case postale 128, 1000 Lausanne 6 021 614 24 26
Wallis	Grundbuchinspektorat des Kantons Wallis, 1951 Sion 027 606 28 50
Zug	Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zug, Verwaltungsgebäude 1, Aabachstrasse 5, Postfach 857, 6301 Zug 041 728 55 06
Zürich	Bezirksrat (12 Bezirke) Aufsichtsbehörde: Amt für Wirtschaft und Arbeit des Kantons Zürich, Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, Walchestrasse 19, 8090 Zürich, 043 259 26 26