

Grundstückserwerb durch Personen im Ausland

Seit 1961 ist der Erwerb eines Grundstücks durch eine Person im Ausland eingeschränkt. Der Erwerber bedarf grundsätzlich einer Bewilligung. Rechtsgeschäfte, welche dieser «Lex Koller» widersprechen, sind unwirksam. In diesem Beitrag werden die Entwicklung und der aktuelle Stand der Gesetzgebung aufgezeigt.



*Von Prof. Dr. iur. Roland Pfäffli
Notar, Thun
Konsulent Von Graffenried Recht, Bern*

Vor über 60 Jahren führte man hierzulande die Bewilligungspflicht für den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland ein. Hauptgrund für diese Massnahme war die steigende ausländische Nachfrage nach Wohnimmobilien, insbesondere nach Ferienwohnungen. Um die Überfremdung einheimischen Bodens zu verhindern, wurden vorerst Bundesbeschlüsse gefasst, die man später in ein Bundesgesetz überführte.

Geltendes Recht

Heute sind das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und die Verordnung des Bundesrats über den Er-



*und Dr. iur. Mascha Santschi Kallay
Rechtsanwältin, Meggen
Konsulentin Epartners Rechtsanwälte, Zürich*

werb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewV) massgebend. Zudem hat das Bundesamt für Justiz eine umfassende Wegleitung für die Grundbuchämter herausgegeben. In der Umgangssprache ist die Rede von der «Lex Koller» (siehe separater Kasten).

Bewilligungspflicht

Der Erwerb von Grundstücken in der Schweiz durch Personen im Ausland bedarf grundsätzlich einer Bewilligung. Neben dem Erwerb des Eigentums muss auch der Erwerb eines Baurechts, eines Wohnrechts, einer Nutzniessung sowie eines Kaufrechts, Vorkaufrechts oder Rückkaufrechts bewilligt werden. Dasselbe gilt allenfalls auch für langfristige

Miet- oder Pachtverträge, ebenso für Kreditgeschäfte.

Die Gesetzgebung und die Rechtsanwendung sind komplex und können in diesem Beitrag deshalb nicht abschliessend behandelt werden. Wir beschränken uns daher auf die Grundsätze.

Ausnahmen

Keiner Bewilligung beim Grundstückserwerb bedürfen – neben Schweizer Bürgern – folgende Personen:

- Ausländer, die das Recht haben, sich in der Schweiz niederzulassen (Ausweis «C»).
- Staatsangehörige der Mitgliedstaaten der Europäischen Union (EU), der Eu-

ropäischen Freihandelszone (EFTA) und des Vereinigten Königreichs von Grossbritannien und Nordirland, sofern diese ihren rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitz in der Schweiz haben.

- Ausländische gesetzliche Erben im Sinne des schweizerischen Rechts im Rahmen eines Erbgangs.
- Ausländische Verwandte des Veräusserers in auf- und absteigender Linie sowie dessen Ehegatte.

Hauptwohnung

Von der Bewilligungspflicht ausgenommen ist auch der ausländische Erwerber, sofern er am rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitz ein Grundstück als Hauptwohnung erwirbt. Diesen Nachweis erbringt der ausländische Erwerber durch eine gültige Aufenthaltsbewilligung zur Wohnsitznahme (Ausweis «B»). Zudem muss er schriftlich erklären, dass er das Grundstück als Hauptwohnung erwirbt. Die Fläche des Grundstücks darf überdies 3'000 m² nicht übersteigen.

Zweitwohnung

Die Kantone können durch Gesetz bestimmen, dass einer natürlichen Person im Ausland an einem Schweizer Ort, zu dem diese aussergewöhnlich enge, schutzwürdige Beziehungen unterhält, der Erwerb einer Zweitwohnung bewilligt wird. Es geht bei dieser Erwerbsausnahme um die Wahrung von regelmässigen Beziehungen wirtschaftlicher, wissenschaftlicher, kultureller oder anderer wichtiger Interessen.

Ein Grenzgänger, der eine gültige Grenzgängerbewilligung vorlegt, kann ebenfalls bewilligungsfrei ein Grundstück als Zweitwohnung in der Region des schweizerischen Arbeitsorts erwerben, wenn er schriftlich erklärt, das Grundstück als Zweitwohnung zu erwerben. Die Fläche des Grundstücks darf hier 1'000 m² nicht übersteigen.

Aparthotel

Die Kantone können durch Gesetz bestimmen, dass einer natürlichen Person der Erwerb einer Ferienwohnung oder einer Wohneinheit in einem Aparthotel bewilligt wird. Als Aparthotel wird ein Hotel bezeichnet, das in Stockwerkeigentum aufgeteilt ist und bei dem min-

Von der Lex von Moos zur Lex Koller

Vorerst basierten die Einschränkungen auf Bundesbeschlüssen, die man später in das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) überführte. In der Umgangssprache wurden die Erlasse jeweils mit dem Namen des damals verantwortlichen Bundesrats benannt:

- Lex von Moos: ab 1. April 1961
- Lex Celio: ab 27. Juni 1972
- Lex Furgler: ab 1. Februar 1974
- Lex Friedrich: ab 1. Januar 1985
- Lex Koller: ab 1. Oktober 1997

destens 65% der Wertquoten für die dauernde hotelmässige Bewirtschaftung reserviert sind.

Der Bundesrat bestimmt die jährlichen kantonalen Bewilligungskontingente für Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Aparthotels. Dabei kann schweizweit die Höchstzahl von 1'500 nicht überschritten werden.

Juristische Personen

Als «juristische Personen im Ausland» gelten juristische Personen, die ihren Sitz im Ausland haben. Diese unterliegen der Bewilligungspflicht.

Gleiches gilt für juristische Personen, die ihren Sitz in der Schweiz haben und bei denen Personen im Ausland eine beherrschende Stellung innehaben. Eine beherrschende Stellung wird beispielsweise bei einer Beteiligung am Kapital von mehr als einem Drittel oder bei bedeutenden Darlehen ausländischer Gläubiger vermutet. Liegt eine beherrschende Stellung vor, gilt ebenfalls die Bewilligungspflicht.

Ausnahme Betriebsstätte

Keiner Bewilligung bedarf hingegen der Erwerb durch eine Person im Ausland, wenn das Grundstück als ständige Betriebsstätte eines Handels-, Fabrikations- oder eines anderen nach kaufmännischer Art geführten Gewerbes, eines Handwerksbetriebs oder eines freien Berufs dient. Diese Voraussetzung muss beim Erwerb nachgewiesen werden.

Kreditgeschäfte

Nicht nur der Erwerb, sondern auch andere Rechtsgeschäfte unterstehen der

Bewilligungspflicht, sofern aus ihnen eine ähnliche Stellung resultiert, wie sie ein Eigentümer hat. Dies ist beispielsweise der Fall bei einer ausländischen Finanzierung des Kaufpreises. Es gilt hier folgende Regel: Liegt der ausländische Kredit im Rahmen von maximal 80% des Verkehrswerts des Grundstücks, so ist keine Bewilligung notwendig.

Vorsicht Unwirksamkeit

Rechtsgeschäfte, die den Vorschriften der «Lex Koller» widersprechen, sind unwirksam. Rechtswidrige Zustände werden von den kantonalen Aufsichtsbehörden und vom Bundesamt für Justiz verfolgt. Wer beispielsweise durch unrichtige Angaben eine Erwerbsbewilligung erschlichen hat, muss den ursprünglichen Zustand wiederherstellen. Im äussersten Fall wird ein unrechtmässig erworbenes Grundstück öffentlich versteigert.

Parlamentarischer Vorstoss

Zurzeit wird eine parlamentarische Initiative, eingereicht von Nationalrätin Jacqueline Badran, in den Kommissionen für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrats und des Ständerats (UREK) beraten. Diese verlangt, dass die strategischen Infrastrukturen der Energiewirtschaft, namentlich die Wasserkraftwerke, die Stromnetze und die Gasnetze, der «Lex Koller» unterstellt werden. Der Verkauf solcher Infrastrukturen an Personen im Ausland wäre damit in Zukunft grundsätzlich ausgeschlossen.

roland.pfaeffli@graffenried-recht.ch
mascha.santschi@epartners.ch