Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement EJPD

Bundesamt für Justiz BJ

FAQ zum Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

Stand 08.09.2026

Inhaltsverzeichnis

I. Zweck und Grundlagen 6

1 Was bezweckt das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland? 6

2 Wo ist der Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland geregelt? 6

3 Wann ist der Erwerb eines Grundstücks bewilligungspflichtig? 6

II. Personen im Ausland (subjektive Bewilligungspflicht) 7

A. Natürliche Personen 7

4 Unter welchen Voraussetzungen gilt eine natürliche Person als «Person im Ausland»? 7

5 Brexit – wann sind Staatsangehörige des Vereinigten Königreichs von Grossbritannien und Nordirland keine «Personen im Ausland»? 8

6 Meine Ehegattin ist Schweizerin. Bin ich damit automatisch auch keine «Person im Ausland»? 8

7 Was gilt für Flüchtlinge – sind sie als «Personen im Ausland» im Sinne des BewG zu qualifizieren? 8

8 Und was gilt für Personen mit Schutzstatuts S? 8

9 Was versteht man unter dem «rechtmässigen Wohnsitz» einer Person? 9

10 Wo befindet sich der «tatsächliche Wohnsitz» einer Person? 9

11 Gibt der Besitz von Grundeigentum in der Schweiz ausländischen Staatsangehörigen Anspruch auf eine Aufenthaltsbewilligung? 9

12 Ein französischer Staatsangehöriger mit Wohnsitz in der Schweiz erwirbt als nicht dem BewG unterstellte Person mehrere Mehrfamilienhäuser als Kapitalanlage. Jahre später zieht es ihn wieder in seine Heimat Frankreich zurück. Muss er die Mehrfamilienhäuser vor seinem Wegzug wieder veräussern? 10

B. Juristische Personen und vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit 10

13 Wann gelten juristische Personen oder vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit als «Person im Ausland»? 10

14 Eine deutsche Staatsangehörige mit Wohnsitz in der Schweiz erwirbt Aktien einer Aktiengesellschaft mit Sitz in der Schweiz. Jahre später zieht die Aktionärin in ihr Heimatland zurück. Welche Konsequenzen hat dieser Wegzug ins Ausland für sie und ihre Aktien sowie für die Gesellschaft aus Sicht des BewG? 10

15 Existieren Listen von juristischen Personen, die von den Bewilligungsbehörden als notorisch «nicht ausländisch beherrscht» anerkannt gelten? ... 11

C. Treuhandverhältnisse ... 11

16 Ich erwerbe in der Funktion als Treuhänderin oder Treuhänder ein Grundstück für eine Person im Ausland. Besteht eine Bewilligungspflicht? ... 11

17 Darf ich meine Grundstücke bewilligungsfrei auf einen Trust übertragen? ... 11

III. Objektive Bewilligungspflicht nach der Art bzw. dem Nutzungszweck des Grundstücks ... 12

A. Grundlagen ... 12

18 Für welche Art von Grundstücken benötigen Personen im Ausland eine Erwerbsbewilligung? ... 12

19 Was gilt bei unüberbautem Land in der Bauzone? Benötige ich als Person im Ausland beim Kauf eine Erwerbsbewilligung? ... 12

B. Betriebsstätte-Grundstücke (Art. 2 Abs. 2 Bst. a BewG) ... 12

20 Welche Grundvoraussetzungen müssen erfüllt sein, damit eine Person im Ausland ein Betriebsstätte-Grundstück ohne eine Bewilligung erwerben darf? ... 13

21 Muss die erwerbende Person im Ausland auf dem Betriebsstätte-Grundstück ihr eigenes Unternehmen betreiben, damit der Erwerb bewilligungsfrei möglich ist? ... 13

22 Ändert sich etwas an der Bewilligungspflicht, wenn das Betriebsstätte-Grundstück nicht nur Gewerbe- sondern auch Wohnzwecken dient? ... 13

23 Ein ausländisches Unternehmen möchte unüberbautes oder zu grossen Teilen unüberbautes Land zur Erstellung oder zum Ausbau seiner Betriebsstätte in der Schweiz erwerben. Ist ein solcher Erwerb zulässig? ... 14

C. Hauptwohnung ... 14

24 Ich wohne in der Schweiz, gelte aber als «Person im Ausland». Brauche ich eine Bewilligung für den Kauf einer Wohnung, welche ich mit meiner Familie als Hauptwohnsitz nutze? ... 14

25 Ich plane meinen Wohnsitz vom Ausland in die Schweiz zu verlegen und habe bereits eine Immobilie gefunden. Darf ich meine «Hauptwohnung» erst nach der Einwanderung erwerben? ... 15

26 Wie gross darf eine «Hauptwohnung» sein? ... 15

27 Darf die «Hauptwohnung» vermietet werden? ... 15

28 Ich habe vor einiger Zeit eine «Hauptwohnung» erworben und möchte nun meinen Wohnsitz verlegen. Muss ich meine «Hauptwohnung» nun verkaufen? ... 15

D. Zweitwohnung für Grenzgängerinnen und Grenzgänger ... 15

29 Unter welchen Umständen dürfen Grenzgängerinnen und Grenzgänger eine Zweitwohnung in der Schweiz erwerben? ... 16

30 Welche Fläche darf eine Grenzgänger-Zweitwohnung haben? ... 16

31 Darf ich als Grenzgängerin meine Zweitwohnung vermieten? ... 16

32 Ich habe als Grenzgänger eine Zweitwohnung erworben, werde aber demnächst pensioniert und gebe meine Berufstätigkeit auf. Muss ich die Wohnung nun verkaufen? ... 16

33 Ich bin Grenzgängerin. Darf ich an meinem Arbeitsort in der Schweiz ein Grundstück erwerben, um es als Parkplatz zu nutzen? ... 17

IV. Objektive Bewilligungspflicht nach der Art des Rechtsgeschäfts ... 17

A. Grundsatz und bewilligungspflichtige Erwerbsgeschäfte ... 17

34 Um im Grundbuch als Eigentümerin oder Eigentümer eines Grundstücks eingetragen zu werden, benötigt eine Person im Ausland eine Bewilligung. Für welche Geschäfte im Zusammenhang mit dem Erwerb von Rechten an Grundstücken braucht es sonst noch eine Bewilligung? 17
35 Was sind Beispiele für bewilligungspflichtige Rechtsgeschäfte? 17
36 Welche Rechte können der Erwerberin oder dem Erwerber darüberhinaus gemäss Auffangklausel eine «eigentümerähnliche Stellung» verschaffen? 19
37 Personen im Ausland dürfen sich an einer «Wohnimmobiliengesellschaft» nur beteiligen, sofern die Anteile an einer Börse in der Schweiz kotiert sind. Wann liegt eine «Wohnimmobiliengesellschaft» vor? 19
38 Eine Gesellschaft hält Wohnungen, ist aber selbst nicht als «Wohnimmobiliengesellschaft» zu qualifizieren. Ist der Erwerb sämtlicher Anteile dieser Gesellschaft durch eine Person im Ausland ohne Bewilligung zulässig? 20

B. Ausnahmen von der Bewilligungspflicht 20

39 Ausnahmen bestätigen die Regel: Welche Erwerbsgeschäfte sind von der Bewilligungspflicht ausgenommen? 20
40 Welche Beziehungen zur veräussernden Person bzw. zwischen den Parteien begründen eine Ausnahme von der Bewilligungspflicht? 20
41 Welche Ausnahmen von der Bewilligungspflicht bestehen aufgrund einer Beziehung der erwerbenden Person zum Grundstück? 21
42 Unter welchen Voraussetzungen kann der Bundesrat Erwerbe ausnahmsweise von der Bewilligungspflicht befreien? 21
43 Gibt es weitere Ausnahmen von der Bewilligungspflicht? 22

V. Bewilligung 22

A. Grundsatz 22

44 Welche Bewilligungsgründe gibt es? 22
45 Werden an die Bewilligung ebenfalls Auflagen und Bedingungen geknüpft? 22
46 Wie lange ist eine Bewilligung gültig? 22

B. Bewilligungsgründe auf Bundesebene 22

47 Unter welchen Voraussetzungen wird bewilligungspflichtigen Banken und Versicherungsgesellschaften der Erwerb von Grundstücken in der Schweiz bewilligt? 23
48 Sind Einrichtungen, die der Personalvorsorge dienen (z.B. Pensionskassen, auch Anlagestiftungen etc.), bewilligungspflichtig und wann haben sie beim Erwerb von Grundstücken Anspruch auf eine Bewilligung? 23
49 Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein, damit ich als Person im Ausland ein Grundstück erwerben darf, welches gemeinnützigen Zwecken dient? 23
50 Als Person im Ausland bin ich in einem Nachlass bedacht worden, zu welchem ein Grundstück in der Schweiz gehört. Ich bin nicht gesetzlicher Erbe. Was gilt? 23
51 Wann wird eine Bewilligung für einen Härtefall nach Artikel 8 Absatz 3 BewG erteilt? 24

C. Kantonale Bewilligungsgründe 24

Ferienwohnung und Wohneinheit in Apparthotel 24

52 Was sind die Grundvoraussetzungen für eine Bewilligung zum Erwerb einer Ferienwohnung oder einer Wohneinheit in einem Apparthotel? 24

53 In welchen Kantonen können Personen im Ausland eine Ferienwohnung oder eine Wohneinheit in einem Apparthotel erwerben? 25
54 Ich habe gehört, dass Ferienwohnungen nicht beliebig gross sein dürfen. Falls das stimmt: welche Flächenbeschränkungen sind zu beachten? 25
55 Welche Räumlichkeiten zählen zur «Nettowohnfläche»? 26
56 Müssen Flächen unter einer Dachschräge zur Nettowohnfläche hinzugerechnet werden? 27
57 Unter welchen Voraussetzungen wird der «Mehrbedarf» an einer grösseren Nettowohnfläche bewilligt? 27
58 Wie viele Ferienwohnungen darf eine natürliche Person im Ausland erwerben? 28
59 Ich bin eine Person im Ausland und möchte über meine Firma mit Sitz in der Schweiz eine Ferienwohnung erwerben. Darf ich das? 28
60 Darf die Ferienwohnung an Dritte vermietet werden? 28
61 Müssen die Wohneinheiten in Apparthotels dem Hotelbetrieb zur hotelmässigen Bewirtschaftung überlassen werden? 28
Zweitwohnung 28
62 Welche Grundvoraussetzungen müssen für eine Bewilligung zum Erwerb einer Zweitwohnung erfüllt sein? 28
63 Welche Kantone haben den Bewilligungsgrund der Zweitwohnung am Ort, zu dem aussergewöhnlich enge, schutzwürdige Beziehungen bestehen, eingeführt? 29
64 Ich habe eine Bewilligung zum Erwerb einer Zweitwohnung im Sinne von Artikel 9 Absatz 1 Buchstabe c BewG erhalten. Darf ich über die Wohnung frei und unbeschränkt verfügen? 29
65 Benötigen Staatsangehörige eines EU- oder EFTA-Mitgliedstaates mit einer Grenzgängerbewilligung für den Erwerb einer Zweitwohnung auch eine Bewilligung? 29
Sozialer Wohnungsbau 29
66 Welche Kantone kennen den Bewilligungsgrund des sozialen Wohnungsbaus und wann besteht ein Anspruch auf eine Bewilligung? 29
67 Gibt es weitere Bewilligungsgründe, welche die Kantone einführen können? 30
VI. Verfahren 30
A. Verfahren auf Feststellung der Bewilligungspflicht und/oder Erteilung einer Bewilligung 30
68 Wer entscheidet, ob ein Erwerb zulässig ist? 30
69 Welche Behörde ist für die Feststellung der Bewilligungspflicht und die Erteilung der Bewilligung örtlich zuständig? 30
70 Wann muss ein Gesuch auf Bewilligung eines Grundstückerwerbs oder auf Feststellung, dass der Erwerb keiner Bewilligung bedarf, gestellt werden? 31
71 In welchen Fällen verweisen das Grundbuchamt, das Handelsregisteramt oder die Steigerungsbehörde die Erwerberin oder den Erwerber an die Bewilligungsbehörde? 31
72 Meine Notarin oder mein Notar bescheinigt in einer öffentlichen Urkunde, dass ich keine Person im Ausland bin. Darf mich das Grundbuchamt trotzdem an die Bewilligungsbehörde verweisen? 31
73 Prüft die Bewilligungsbehörde die Bewilligungspflicht nur auf Gesuch der erwerbenden Partei? 32

74 Kann gegen eine Verfügung der Bewilligungsbehörde ein Rechtsmittel ergriffen werden und wer ist dazu legitimiert? ... 32
75 Wie lange dauert die Beschwerdefrist? ... 32
76 Wann erwächst eine Verfügung der kantonalen Bewilligungsbehörde in Rechtskraft? ... 33
77 Warum prüft der Bund die Entscheide der kantonalen Behörde? ... 33
B. Verwaltungs-, zivil- und strafrechtliche Folgen bei Widerhandlungen gegen das BewG ... 33
78 Ein bewilligungspflichtiges Rechtsgeschäft wird vollzogen, ohne eine Bewilligung einzuholen. Was sind die zivil- und verwaltungsrechtlichen Folgen? 33
79 Was sind Gründe für den Widerruf einer Verfügung? ... 33
80 Ein Grundbuchamt stellt fest, dass es bei der Anmeldung getäuscht wurde und deshalb ein Rechtsgeschäft fälschlicherweise als nicht bewilligungspflichtig eingestuft hat. Das Rechtsgeschäft ist bereits im Grundbuch eingetragen. Was ist zu tun? ... 34
81 Wer ist für die Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes zuständig? ... 34
82 Hat ein Verstoss gegen das BewG strafrechtliche Folgen? ... 34

Nachfolgende FAQ geben eine Übersicht über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland. Die FAQ erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, dienen ausschliesslich der Information und haben keinen rechtsverbindlichen Charakter.

Weitergehende Fragen zur Bewilligungspflicht konkreter Rechtsgeschäfte sind direkt an die Bewilligungsbehörde des Kantons zu richten, in welchem ein Grundstück erworben werden soll. Die Kontaktdaten lauten:

Kontaktdaten der kantonalen Behörden

I. Zweck und Grundlagen

1 Was bezweckt das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland?

Ziel des Gesetzes ist es, die Überfremdung des einheimischen Bodens zu verhindern (Art. 1 BewG). Um dieses Ziel zu erreichen, beschränkt das Gesetz den Erwerb von Grundstücken in der Schweiz durch Personen im Ausland. Daher dürfen Personen im Ausland Grundstücke in der Schweiz grundsätzlich nur mit einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Bewilligungsbehörde erwerben (Art. 2 Abs. 1 BewG).

2 Wo ist der Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland geregelt?

Auf Bundesebene:

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

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

Auf kantonaler Ebene:

In den von den Kantonen zu erlassenen Ausführungsbestimmungen. Die Kantone entscheiden selber darüber, ob sie auf kantonaler Ebene im Rahmen der Vorgaben im BewG zusätzliche Bewilligungsgründe oder Beschränkungen einführen – beispielsweise für den Erwerb von Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels (Art. 3 Abs. 2, Art. 9 und Art. 13 Abs. 1 BewG). Die kantonalen Ausführungsbestimmungen zum BewG sind in den Gesetzessammlungen der Kantone zu finden.

Auf kommunaler Ebene:

In weiteren fakultativen Bestimmungen über die Einführung von Beschränkungen für den Erwerb von Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels auf Gemeindeebene (Art. 13 Abs. 2 BewG). Entsprechende kommunale Vorgaben sind bei der am Ort des Grundstücks zuständigen kantonalen Bewilligungsbehörde verfügbar.

3 Wann ist der Erwerb eines Grundstücks bewilligungspflichtig?

Damit ein Rechtsgeschäft bewilligungspflichtig ist, müssen grundsätzlich folgende drei Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein:

- bei der Erwerberin oder dem Erwerber handelt es sich um eine Person im Ausland im Sinne des BewG (subjektive Bewilligungspflicht, siehe Fragen 4 ff.);

- beim Gegenstand des Rechtsgeschäfts handelt es sich um ein bewilligungspflichtiges Grundstück (objektive Bewilligungspflicht nach dem Nutzungszweck des Grundstücks, siehe Fragen 18 ff.); und
- das erworbene Recht gilt als Erwerb eines Grundstücks im Sinne des BewG (objektive Bewilligungspflicht nach der Art des Rechts, siehe Fragen 34 ff.).

Kann sich die Erwerberin oder der Erwerber auf eine Ausnahme von der Bewilligungspflicht berufen (siehe Fragen 39 ff.), entfällt die Bewilligungspflicht, auch wenn diese drei vorgenannten Voraussetzungen gegeben sein sollten.

Für die Bewilligungspflicht und die Erteilung einer Bewilligung spielt es im Übrigen grundsätzlich keine Rolle, ob sich das Grundstück bereits in ausländischer Hand befindet und aus welchem Rechtsgrund das Grundstück erworben wird (Kauf, Tausch, Schenkung, Erbschaft, Vermächtnis, Übernahme eines Vermögens oder Geschäfts, Fusion, Spaltung, Umwandlung oder Vermögensübertragung etc.).

II. Personen im Ausland (subjektive Bewilligungspflicht)

A. Natürliche Personen

4 Unter welchen Voraussetzungen gilt eine natürliche Person als «Person im Ausland»?

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

- Ausländische Staatsangehörige mit Wohnsitz im Ausland;
- Ausländische Staatsangehörige mit Wohnsitz in der Schweiz, die weder Staatsangehörige eines Mitgliedstaates der Europäischen Union (EU) oder der Europäischen Freihandelsassoziation (EFTA) sind noch eine gültige Niederlassungsbewilligung C besitzen;
- Alle natürlichen Personen (auch Schweizer Staatsangehörige), die ein Grundstück auf Rechnung einer Person im Ausland erwerben (Treuhandgeschäft).

Keine «Personen im Ausland» sind im Umkehrschluss somit folgende natürliche Personen:

- Schweizerinnen und Schweizer sowie Schweizer Doppelbürgerinnen und Doppelbürger mit Wohnsitz in der Schweiz oder im Ausland;
- Staatsangehörige der EU- und EFTA-Mitgliedstaaten mit rechtmässigem und tatsächlichem Wohnsitz in der Schweiz (in der Regel mit einer Aufenthaltsbewilligung EU/EFTA B oder einer Niederlassungsbewilligung EU/EFTA C, eventuell mit einer Kurzaufenthaltsbewilligung EU/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; Personen im Dienste von Botschaften, Konsulaten und internationalen Organisationen mit einer Legitimationskarte des Eidgenössischen Departements für auswärtige Angelegenheiten oder im Dienste von ausländischen Bahn-, Post- und Zollverwaltungen mit Sitz in der Schweiz (mit Dienstausweis) gelten dann nicht als Personen im Ausland, wenn sie eine für die Erteilung der Niederlassungsbewilligung entsprechende Aufenthaltsdauer in der Schweiz nachweisen können (5 oder 10 Jahre, je nach Nationalität).

5 Brexit – wann sind Staatsangehörige des Vereinigten Königreichs von Grossbritannien und Nordirland keine «Personen im Ausland»?

Staatsangehörige des Vereinigten Königreichs von Grossbritannien und Nordirland gelten nicht als Personen im Ausland, wenn sie

(i) ihren rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitz in der Schweiz haben und

(ii) ihren rechtmässigen Wohnsitz in der Schweiz noch gestützt auf das Freizügigkeitsabkommen (FZA; SR 0.142.112.681) – also vor dem 1. Januar 2021 – erworben haben (in der Regel eine Aufenthaltsbewilligung EU/EFTA B oder eine Niederlassungsbewilligung EU/EFTA C, eventuell eine Kurzaufenthaltsbewilligung EU/EFTA L).

Unter diesen Umständen können sie nämlich weiterhin von den Ansprüchen profitieren, welche sie unter dem Freizügigkeitsabkommen mit der EU erworben haben (Art. 5 Abs. 1 Bst. a Ziff. 2 BewG mit Verweis auf das Abkommen vom 25. Februar 2019 zwischen der Schweizerischen Eidgenossenschaft und dem Vereinigten Königreich von Grossbritannien und Nordirland über die Rechte der Bürgerinnen und Bürger infolge des Austritts des Vereinigten Königreichs aus der Europäischen Union und des Wegfalls des Freizügigkeitsabkommens; SR 0.142.113.672).

Für Staatsangehörige des Vereinigten Königreichs von Grossbritannien und Nordirland, die erst nach dem 31. Dezember 2020 eingewandert sind und nicht in den Geltungsbereich des Abkommens über die erworbenen Rechte der Bürgerinnen und Bürger fallen, gelten dieselben Regeln wie für Staatsangehörige von Nicht-EU/EFTA-Mitgliedstaaten. Weiterführende Informationen sind verfügbar unter:

- Informationsschreiben vom 4. April 2019 über das BewG und Brexit: Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG; SR 211.412.41) und "Brexit"
- Update vom 18. Dezember 2020 zum Informationsschreiben vom 4. April 2019 über das BewG und Brexit: Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG; SR 211.412.41) und "Brexit"

6 Meine Ehegattin ist Schweizerin. Bin ich damit automatisch auch keine «Person im Ausland»?

Nein. Für die Qualifikation als Person im Ausland ist der Umstand, dass die Ehegattin oder der Ehegatte einer erwerbenden Person im Ausland über das Schweizer Bürgerrecht verfügt, unerheblich.

7 Was gilt für Flüchtlinge – sind sie als «Personen im Ausland» im Sinne des BewG zu qualifizieren?

Ja. Flüchtlinge mit Drittstaatsangehörigkeit und Ausweis B oder F gelten als Personen im Ausland (vgl. Art. 5 Abs. 1 Bst. a^{bis} BewG i.V.m. Art. 2 Abs. 3 BewV).

Anerkannte Flüchtlinge mit Ausweis B (Art. 60 Abs. 1 AsylG) dürfen am Ort ihres rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitzes in der Schweiz unter bestimmten Voraussetzungen bewilligungsfrei eine Hauptwohnung erwerben (vgl. Art. 2 Abs. 2 Bst. b BewG i.V.m. Art. 5 BewV und Frage 24 ff.).

8 Und was gilt für Personen mit Schutzstatuts S?

Für Schutzsuchende aus der Ukraine hat der Bundesrat per 12. März 2022 zum ersten Mal den Schutzstatus S aktiviert. Personen mit ukrainischer Staatsangehörigkeit (Drittstaatsangehörigkeit) und Schutzstatus S gelten als Personen im Ausland. Mit dem Schutzstatus S kann

kein rechtmässiger Wohnsitz im Sinne des BewG begründet werden. Deshalb ist der bewilligungsfreie Erwerb einer Hauptwohnung ausgeschlossen (Art. 5 Abs. 2 BewV). Ob der Erwerb einer Ferienwohnung bewilligt werden kann, ist im Einzelfall zu prüfen.

9 Was versteht man unter dem «rechtmässigen Wohnsitz» einer Person?

Die Rechtmässigkeit des Wohnsitzes setzt bei Staatsangehörigen der EU-/EFTA-Mitgliedsstaaten eine gültige Kurzaufenthalts-, Aufenthalts- oder Niederlassungsbewilligung EU-EFTA (Art. 4 Abs. 1 und Art. 5 der V vom 22. Mai 2002 über den freien Personenverkehr, VFP) zur Wohnsitznahme voraus. Bei Staatsangehörigen anderer ausländischer Staaten wird eine gültige Niederlassungsbewilligung (Art. 34 des Ausländer- und Integrationsgesetzes vom 16. Dezember 2005, AIG) oder eine gültige Aufenthaltsbewilligung zur Wohnsitznahme (Art. 33 AIG) oder eine andere Berechtigung vorausgesetzt (Art. 2 Abs. 3 und Art. 5 Abs. 2 BewV). Eine «andere Berechtigung» steht Personen im Dienste institutioneller Begünstigter nach dem Gaststaatgesetz (SR 192.12) mit einer Legitimationskarte des Eidgenössischen Departements für auswärtige Angelegenheiten sowie Personen im Dienste von Betriebsstellen ausländischer Bahn-, Post- und Zollverwaltungen mit Sitz in der Schweiz mit Dienstausweis zu (vgl. Art 2 Abs. 4 und Art. 5 Abs. 3 BewV).

10 Wo befindet sich der «tatsächliche Wohnsitz» einer Person?

Nach den Artikeln 23, 24 Absatz 1, 25 und 26 des Zivilgesetzbuches (ZGB, SR 210) befindet sich der Wohnsitz dort, wo sich die Person mit der Absicht des dauernden Verbleibens aufhält, sich der Schwerpunkt ihrer persönlichen Lebensbeziehungen befindet, sie sich in der arbeitsfreien Zeit regelmässig aufhält, familiäre und freundschaftliche Beziehungen pflegt und am gesellschaftlichen Leben teilnimmt. Ausländerinnen und Ausländer, die geltend machen, ohne Bewilligung ein Grundstück erwerben zu dürfen, weil sie ihren tatsächlichen Wohnsitz in der Schweiz haben (Art. 2 Abs. 1 BewV), müssen einen entsprechenden Nachweis erbringen. Eine fremdenpolizeiliche Aufenthaltsbewilligung und eine Bestätigung der Gemeinde über die erfolgte Anmeldung genügen für sich allein nicht. Anhaltspunkt für einen tatsächlichen Wohnsitz ist in der Regel der gemeinsame Haushalt bzw. die Begründung eines gemeinsamen Wohnsitzes mit der Ehegattin bzw. dem Ehegatten oder der Lebenspartnerin bzw. dem Lebenspartner und den minderjährigen Kindern (z.B. Arbeitsverhältnisse eines oder beider Ehegatten vor Ort oder in der Region, Immatrikulation der Kinder an einer örtlichen Schule oder Kindertagesstätte). Als weitere Indizien für den tatsächlichen Wohnsitz dienen ferner Unterlagen, die aufzeigen, dass der bisherige Wohnsitz im Ausland aufgegeben wurde (Abmeldebestätigung der Gemeinde am Wegzugsort im Ausland, Zollbescheinigung bzgl. der Überführung des Hausrats und/oder von Fahrzeugen in die Schweiz, ggfs. Rechnung eines Umzugsunternehmens, Dokumente zum Nachweis der Beendigung beruflicher Verpflichtungen im Ausland sowie der Veräusserung oder Vermietung von Wohneigentum im Ausland). Weitere Anhaltspunkte, die für einen tatsächlichen Wohnsitz in der Schweiz sprechen, sind beispielsweise die volle Steuerpflicht in der Schweiz, Quittungen, Bankauszüge oder Kreditkartenabrechnungen zum Nachweis, dass Produkte und Leistungen des täglichen Bedarfs in der Region des schweizerischen Wohnsitzes bezogen werden, die Krankenkassenpolice, die Immatrikulation eines Fahrzeugs oder die regelmässige Mitwirkung in einem Verein in der Schweiz. Ob der Nachweis erbracht ist, beurteilt sich im Einzelfall gestützt auf die Gesamtheit der Umstände.

11 Gibt der Besitz von Grundeigentum in der Schweiz ausländischen Staatsangehörigen Anspruch auf eine Aufenthaltsbewilligung?

Nein. Der Besitz von Grundeigentum in der Schweiz gibt Personen ausländischer Staatsangehörigkeit keinen Anspruch auf eine Aufenthaltsbewilligung in der Schweiz. Antworten auf

Fragen betreffend den Erhalt einer Aufenthaltsbewilligung sind beim Staatssekretariat für Migration SEM oder bei der zuständigen kantonalen Fremdenpolizei erhältlich.

SEM

Staatssekretariat für Migration SEM

CH-3003 Bern

T +41 58 465 11 11

12 Ein französischer Staatsangehöriger mit Wohnsitz in der Schweiz erwirbt als nicht dem BewG unterstellte Person mehrere Mehrfamilienhäuser als Kapitalanlage. Jahre später zieht es ihn wieder in seine Heimat Frankreich zurück. Muss er die Mehrfamilienhäuser vor seinem Wegzug wieder veräussern?

Durch seinen Wegzug ins Ausland wird der französische Staatsangehörige zur Person im Ausland (Art. 5 Abs. 1 Bst. a Ziff. 1 BewG). Die Verlegung des Wohnsitzes ins Ausland hat aber grundsätzlich nicht zur Folge, dass er vor dem Wegzug rechtmässig erworbene Grundstücke veräussern muss (Art. 25 Anhang I Ziff. 1 FZA Schweiz – EU/EFTA; SR 0.142.112.681).

Für ins Ausland wegziehende Inhaberinnen und Inhaber einer Hauptwohnung oder einer Grenzgänger-Zweitwohnung siehe Fragen 28 und 32.

B. Juristische Personen und vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit

13 Wann gelten juristische Personen oder vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit als «Person im Ausland»?

Als Personen im Ausland gelten Gesellschaften, die ihren Sitz im Ausland haben (auch wenn sie Schweizerinnen oder Schweizern gehören, und es sich wirtschaftlich betrachtet also 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 Sitz in der Schweiz haben, aber von Personen im Ausland beherrscht werden, indem Letztere die Verwaltung oder Geschäftsführung entscheidend beeinflussen können (Art. 5 Abs. 1 Bst. c BewG, Art. 6 Abs. 1 BewG). Eine Beherrschung durch Personen im Ausland wird insbesondere vermutet, wenn diese mehr als einen Drittel des Kapitals einer Gesellschaft besitzen oder über mehr als einen Drittel des Stimmrechts verfügen oder ihr bedeutende Darlehen gewährt haben (Art. 6 BewG).

14 Eine deutsche Staatsangehörige mit Wohnsitz in der Schweiz erwirbt Aktien einer Aktiengesellschaft mit Sitz in der Schweiz. Jahre später zieht die Aktionärin in ihr Heimatland zurück. Welche Konsequenzen hat dieser Wegzug ins Ausland für sie und ihre Aktien sowie für die Gesellschaft aus Sicht des BewG?

Durch ihren Wegzug ins Ausland wird die deutsche Staatsangehörige zur Person im Ausland (Art. 5 Abs. 1 Bst. a Ziff. 1 BewG). Falls sie bei der Aktiengesellschaft eine beherrschende Stellung innehat, werden auch die Gesellschaft und mit ihr alle Tochtergesellschaften Personen im Ausland (Art. 5 Abs. 1 Bst. c i. V. m. Art. 6 BewG). Jeder künftige Erwerb von Grundstücken nach Artikel 4 BewG durch die Gesellschaft oder ihre Tochtergesellschaften unterliegt künftig grundsätzlich der Bewilligungspflicht. Als Erwerb kann dabei unter anderem auch

die Überbauung oder Sanierung eines bereits beim Wegzug der Aktionärin gehaltenen Grundstücks gelten.

Die Verlegung des Wohnsitzes der Aktionärin ins Ausland hat aber grundsätzlich nicht zur Folge, dass die Gesellschaft vor dem Wegzug rechtmässig erworbene Grundstücke oder die Aktionärin ihre Aktien veräussern muss. Eine Veräusserungspflicht bestünde demgegenüber aber dann, wenn die Gesellschaft ihren Sitz ins Ausland verlegen und ein Recht an einem Grundstück beibehalten sollte, das nicht nach Artikel 2 Absatz 2 Buchstabe a BewG bewilligungsfrei erworben werden kann (vgl. Art. 4 Abs. 2 BewG, vgl. Frage 35).

15 Existieren Listen von juristischen Personen, die von den Bewilligungsbehörden als notorisch «nicht ausländisch beherrscht» anerkannt gelten?

Nein. Ob eine juristische Person im Sinne des BewG als ausländisch beherrscht gilt oder nicht, ist für jeden Einzelfall gesondert und anhand der jeweils gegebenen Umstände zu prüfen. Listen anderer Behörden, welche sich unabhängig von der Lex Koller mit der Frage beschäftigen, ob juristische Personen ausländisch beherrscht werden, sind für die Bewilligungsbehörden im Sinne des BewG nicht verbindlich und können höchstens als Indiz (neben weiteren Elementen) bei der Beurteilung der Frage, ob eine juristische Person «nicht ausländisch beherrscht» ist, beigezogen werden. Dies gilt beispielsweise auch für die von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA geführten Liste «bewilligte Banken und Wertpapierhäuser», welche die gelisteten Einrichtungen als «ausländisch» bzw. «nicht ausländisch» qualifziert.

C. Treuhandverhältnisse

16 Ich erwerbe in der Funktion als Treuhänderin oder Treuhänder ein Grundstück für eine Person im Ausland. Besteht eine Bewilligungspflicht?

Ja. Erwerberinnen und Erwerber, die ein Grundstück auf Rechnung einer Person im Ausland erwerben (Treuhandgeschäft) werden zur Person im Ausland und unterliegen damit dem BewG (Art. 5 Abs. 1 Bst. d BewG).

17 Darf ich meine Grundstücke bewilligungsfrei auf einen Trust übertragen?

Das Einbringen eines Grundstücks in ein Trustvermögen unterliegt grundsätzlich der Bewilligungspflicht des BewG, wenn einer der Trustees oder einer der Beneficiaries eine Person im Ausland ist. Nach bisheriger Praxis kann die Bewilligungspflicht zumindest dann verneint werden, wenn es sich bei den Trustees und den Beneficiaries nicht um «Personen im Ausland» im Sinne des BewG und eine Ausdehnung auf weitere Beneficiaries in einem späteren Zeitpunkt gemäss Trusturkunde nicht möglich ist. Die Bewilligungspflicht ist wohl auch zu verneinen, wenn der Beneficiary mit dem Settlor identisch ist oder die Beneficiaries keine eigentümerähnlichen Rechte am Grundstück erwerben. Die Ausnahmen von der Bewilligungspflicht, welche an eine enge (familiäre) Beziehung zum Settlor anknüpfen, können bei einer Übertragung eines Grundstücks auf einen Trust nicht angerufen werden. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung findet die Ausnahme von Artikel 7 Buchstabe b BewG nämlich nur auf den *unmittelbaren* Erwerb durch natürliche Personen (privilegierte Familienangehörige) Anwendung. Bei einer Übertragung auf einen Trust wird dieser zwischen den Veräusserer (Settlor) und die Erwerber (Beneficiaries) eingefügt. Der Erwerb erfolgt damit nicht unmittelbar durch eine natürliche Person und darf entsprechend nicht privilegiert werden (vgl. BGer 2C_437/2024 vom 5. Februar 2026). Dieselbe restriktive Auslegung muss konsequenterweise auch für die Übertragung von Grundstücken auf einen Trust von Todes wegen gelten. Schliesslich ist ein Trust nie gesetzlicher Erbe im Sinne des schweizerischen Rechts im Erb-

gang. Ferner kann die Übertragung folgender Wohnungen auf einen Trust nicht bewilligt werden, weil deren Erwerb nur unmittelbar durch natürliche Personen auf deren persönlichen Namen möglich ist (Art. 8 BewV): Hauptwohnung (Art. 2 Abs. 2 Bst. b BewG), Zweitwohnung in der Region des Arbeitsorts (Art. 7 Bst. j Ziff. 1 und 2 BewG), Zweitwohnung am Ort, zu welchem aussergewöhnlich enge, schutzwürdige Beziehungen bestehen (Art. 9 Abs. 1 Bst. c BewG), Ferienwohnung oder Wohneinheit in einem Apparthotel (Art. 9 Abs. 2 BewG). Dies gilt auch, wenn der Erwerb einer der vorgenannten Wohnungen bewilligt wurde, weil ein Härtefall für den Veräusserer vorlag (Art. 8 Abs. 3 BewG).

III. Objektive Bewilligungspflicht nach der Art bzw. dem Nutzungszweck des Grundstücks

A. Grundlagen

18 Für welche Art von Grundstücken benötigen Personen im Ausland eine Erwerbsbewilligung?

Nach der Grundregel von Artikel 2 Absatz 1 BewG benötigen Personen im Ausland für den Erwerb eines Grundstücks eine Bewilligung – ganz unabhängig von dessen Nutzungszweck. Das Gesetz sieht Ausnahmen von dieser Grundregel vor.

Befreit von der Bewilligungspflicht sind namentlich

- der Erwerb von Betriebsstätte-Grundstücken und von Wohnungen, die ausnahmsweise zusammen mit einem Betriebsstätte-Grundstück miterworben werden können (Art. 2 Abs. 2 Bst. a und Abs. 3 BewG; siehe Fragen 20-23),
- der Erwerb einer Hauptwohnung am Ort des rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitzes (Art. 2 Abs. 2 Bst. b BewG; siehe Fragen 24-28) sowie
- der Erwerb einer Zweitwohnung durch Grenzgängerinnen oder Grenzgänger, die Staatsangehörige eines EU- oder EFTA-Mitgliedstaates oder – unter bestimmten Voraussetzungen – Staatsangehörige des Vereinigten Königreichs von Grossbritannien und Nordirland sind (Art. 7 Bst. j Ziff. 1 und 2 BewG; siehe Fragen 29-32).

Davon abgesehen untersteht insbesondere der Erwerb von Wohneigentum durch Personen im Ausland generell der Bewilligungspflicht. Insbesondere bewilligungspflichtig ist der Erwerb von Ein- und Mehrfamilienhäusern, Eigentumswohnungen und Bauland (vgl. dazu auch Frage 19), das für solche Bauten bestimmt ist. Sofern kein Bewilligungsgrund (vgl. Fragen 44 ff.) gegeben ist, ist der Erwerb solcher Immobilien durch eine Person im Ausland ausgeschlossen.

19 Was gilt bei unüberbautem Land in der Bauzone? Benötige ich als Person im Ausland beim Kauf eine Erwerbsbewilligung?

In der Regel ja. Der Bewilligungspflicht unterliegt grundsätzlich auch der Erwerb von unüberbautem Land in der Wohn-, Industrie- oder Gewerbezone. Es sei denn, es werden konkrete Pläne für eine zügige Überbauung mit einer bewilligungsfreie Baute (wie z.B. eine Hauptwohnung oder eine Betriebsstätte-Überbauung) vorgelegt (vgl. Frage 23), das Land sonst wie als Betriebsstätte-Grundstück genutzt wird (z.B. Lagerplatz, Parkplatz, Zufahrtsweg) oder es als zulässige Landreserve eines Betriebsstätte-Grundstücks betrachtet werden kann (siehe Frage 23). Das Zurückhalten von Land über einen längeren Zeitraum ohne es zu nutzen oder zu entwickeln, gilt grundsätzlich als unzulässige Kapitalanlage, auch wenn es nicht in der Wohnzone, sondern in der Industrie- oder Gewerbezone liegt.

B. Betriebsstätte-Grundstücke (Art. 2 Abs. 2 Bst. a BewG)

20 Welche Grundvoraussetzungen müssen erfüllt sein, damit eine Person im Ausland ein Betriebsstätte-Grundstück ohne eine Bewilligung erwerben darf?

Das Grundstück muss ständig für einen wirtschaftlichen Zweck genutzt werden (so genannten Betriebsstätte-Grundstücke, z.B. Fabrikationsgebäude, Lagerhalle und -platz, Büro, Einkaufscenter, Verkaufsladen, Hotel, Restaurant, Handwerkstatt, Arztpraxis) und für solche Zwecke auch genutzt werden dürfen. Flächen, welche beispielsweise aufgrund von raumplanerischen Vorschriften nicht gewerblich genutzt werden dürfen (z.B. Freihalte- oder Schutzzonen, Wald etc.), dürfen grundsätzlich nicht bewilligungsfrei (mit-)erworben werden. Auch nicht als Landreserve (siehe Frage 23). Ein (Mit-)Erwerb solcher Flächen ist nach konstanter Praxis nur zulässig, falls die Flächen zum betrieblichen Teil dazu gehören (z.B. Parkanlage als Erholungszone eines Hotels) oder ausnahmsweise dann, wenn eine Abtrennung vom betrieblich genutzten Teil nicht möglich ist oder unverhältnismässig erscheint.

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 durch Personen im Ausland bewilligungspflichtig und ausgeschlossen, weil kein Bewilligungsgrund besteht (Ausnahme: sozialer Wohnungsbau, siehe Frage 66). Hotelmässig bewirtschafteter Wohnraum gilt hingegen als Betriebsstätte und kann grundsätzlich bewilligungsfrei erworben oder erstellt werden.

Übrigens ist beim Betriebsstättenerwerb nicht nur der Erwerb zu Eigentum bewilligungsfrei möglich, sondern auch der Erwerb anderer Rechte wie beispielsweise die Begründung eines Kaufs-, Vorkaufs- oder Rückkaufsrechts, die Finanzierung des Grundstückerwerbs oder der Erwerb eines Schuldbriefs.

21 Muss die erwerbende Person im Ausland auf dem Betriebsstätte-Grundstück ihr eigenes Unternehmen betreiben, damit der Erwerb bewilligungsfrei möglich ist?

Nein. Für die Befreiung von der Bewilligungspflicht spielt es keine Rolle, ob das Grundstück unmittelbar dem Unternehmen der erwerbenden Person dient oder an eine Drittperson für die Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit vermietet oder verpachtet wird. Betriebsstätte-Grundstücke können somit auch als blosse Kapitalanlage erworben werden.

22 Ändert sich etwas an der Bewilligungspflicht, wenn das Betriebsstätte-Grundstück nicht nur Gewerbe- sondern auch Wohnzwecken dient?

Ja – unter Umständen wird der Erwerb des Grundstücks durch eine Person im Ausland damit unzulässig bzw. darf der Wohnraumanteil nicht miterworben werden. Wohnungen dürfen durch Personen im Ausland zur Betriebsstätte nur ausnahmsweise bewilligungsfrei miterworben werden.

Ein Miterwerb ist nur zulässig, wenn die Wohnungen für das auf dem Grundstück geführte Unternehmen betriebsnotwendig (und nicht nur praktisch) sind (für Gebäudemanagement oder technische Berufe, bei welchen eine ständige oder fast ständige Anwesenheit in der Nähe des Betriebs unabdingbar ist, vgl. Urteil des Bundesgerichts 2A_103/2003 vom 8. Juli 2003). Miterworben werden dürfen Wohnungen auch, wenn sie von raumplanerischen Wohnanteilvorschriften vorgeschrieben sind (Art. 2 Abs. 3 BewG). Nach konstanter Praxis können ausnahmsweise Wohnungen ferner ebenfalls miterworben werden, wenn eine Abtrennung vom betrieblich genutzten Teil (beispielsweise durch die Errichtung von Stockwerkeigentum) 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). In Zweifelsfällen ist eine Feststellungsverfügung der zuständigen kantonalen Bewilligungsbehörde einzuholen, dass der Erwerb nicht bewilligungspflichtig ist. Diese hat dabei auch zu prüfen,

ob die Errichtung von Stockwerkeigentum und eine Abspaltung der Wohnungen möglich und verhältnismässig wäre.

23 Ein ausländisches Unternehmen möchte unüberbautes oder zu grossen Teilen unüberbautes Land zur Erstellung oder zum Ausbau seiner Betriebsstätte in der Schweiz erwerben. Ist ein solcher Erwerb zulässig?

Beim Erwerb eines Betriebsstätte-Grundstücks dürfen angemessene Landreserven im Umfang von rund einem Drittel der gesamten Grundstücksfläche zwecks mittelfristigen Ausbaus der Betriebsstätte erworben werden. In begründeten Fällen ist ausnahmsweise der Erwerb grösserer Landreserven von bis zur Hälfte der gesamten Grundstücksfläche möglich, sofern konkrete Pläne für eine zügige Überbauung vorgelegt werden. Im Zeitpunkt des Erwerbs müssen also rund zwei Drittel der gesamten Fläche überbaut sein oder die Überbauung und betriebliche Nutzung (Gewerbefläche wie z.B. Fabrikationsgebäude, Lagerhalle, Büro, Einkaufscenter, Restaurant, Werkstatt oder je nach Tätigkeit Lager-, Park- oder Umschlagsfläche oder Zufahrtsweg) unmittelbar bevorstehen. Rund ein Drittel der Grundstücksfläche darf als Landreserve für einen mittelfristigen Ausbau der Betriebsstätte länger unüberbaut und ungenutzt bleiben. Leerstehende Bauten, die nicht mehr der Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit dienen, sind dabei wie unüberbautes Land zu betrachten.

Beträgt der Anteil des unüberbaut und ungenutzt bleibenden Baulandes mehr als einen Drittel, ist ein Entscheid der zuständigen kantonalen Bewilligungsbehörde einzuholen. Wird ausnahmsweise eine die Limite von einem Drittel übersteigende Landreserve zugelassen, wird die zügige Umsetzung der betrieblichen Nutzung mittels Auflagen sichergestellt und kontrolliert.

C. Hauptwohnung

24 Ich wohne in der Schweiz, gelte aber als «Person im Ausland». Brauche ich eine Bewilligung für den Kauf einer Wohnung, welche ich mit meiner Familie als Hauptwohnsitz nutze?

Ausländische Staatsangehörige mit Wohnsitz in der Schweiz dürfen eine Wohnung (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung) am Ort ihres rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitzes erwerben (sogenannte Hauptwohnung, Art. 2 Abs. 2 Bst. b BewG, Art. 5 und Art. 18a Abs. 2 BewV; zum Begriff des tatsächlichen Wohnsitzes siehe Frage 10). Sie benötigen hierfür keine Bewilligung. Das gilt auch für Bauland, wenn mit dem Bau einer solchen Wohnung innert rund einem Jahr begonnen wird. Weil Staatsangehörige der EU- und EFTA-Mitgliedstaaten mit Wohnsitz in der Schweiz keine Personen im Ausland sind (siehe Frage 4) und damit für den Erwerb von Grundstücken schon deshalb keine Bewilligung benötigen, gilt die (Ausnahme-) Bestimmung über die Hauptwohnung grundsätzlich 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 Dienstausweis). Der bewilligungsfreie Erwerb einer Hauptwohnung kann nur unmittelbar auf den persönlichen Namen der Erwerberin oder des Erwerbers erfolgen (Art. 8 BewV, siehe Frage 17). Von der Ausnahme des Hauptwohnungserwerbs nicht mitumfasst ist daher der Erwerb eines Anteils an einer Wohnbaugenossenschaft als Voraussetzung für die Miete einer Hauptwohnung am Ort des rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitzes. In der Regel gelten Wohnbaugenossenschaften als Immobiliengesellschaften nach Artikel 4 Absatz 1 Buchstabe e BewG und sind deren Anteile nicht an einer Börse in der Schweiz kotiert. Damit unterliegt der Erwerb eines Anteils an einer Wohnbaugenossenschaft der Bewilligungspflicht und ist mangels Erfüllung eines Bewilligungsgrundes nicht zulässig.

25 Ich plane meinen Wohnsitz vom Ausland in die Schweiz zu verlegen und habe bereits eine Immobilie gefunden. Darf ich meine «Hauptwohnung» erst nach der Einwanderung erwerben?

Nach der Praxis des Bundesgerichts (BGer 2C_876/2011 vom 20. März 2012, E. 4.2) zum sogenannten Vorbezug ist es bundesrechtskonform, wenn eine Hauptwohnung am Ort des rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitzes bereits vor der Einwanderung erworben werden darf. Dies aber *nur Zug um Zug mit der Verlegung des Wohnsitzes* in die Schweiz und sofern die Erwerberin oder der Erwerber die geplante Wohnsitznahme plausibel darlegen kann. Die Bewilligungsbehörden müssen bei solchen Fällen kontrollieren, ob die erwerbende Person (und gegebenenfalls ihre Familie) den Wohnsitz tatsächlich in die Schweiz verlegt. Sie erlassen hierzu die notwendigen Auflagen und überprüfen deren Einhaltung.

26 Wie gross darf eine «Hauptwohnung» sein?

Die durch Personen im Ausland zu erwerbenden Flächen dürfen grundsätzlich nie grösser sein, als es ihr Verwendungszweck erfordert (Art. 12 Bst. b BewG). Die Hauptwohnung darf also nicht so gross sein, dass der Grundstückerwerb oder zumindest ein Teil davon als blosse Kapitalanlage zu betrachten ist. Innerhalb dieser Grenze darf die Wohnfläche einer Hauptwohnung grundsätzlich aber beliebig gross sein. Allerdings darf es sich stets nur um eine einzige Wohneinheit handeln. Der Erwerb eines bestehenden Einfamilienhauses mit einer Einliegerwohnung ist unter dem Titel der Hauptwohnung grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen sind nur möglich, wenn eine Abspaltung der zweiten Wohneinheit oder bei einem Grundstück mit mehreren Gebäuden eine Abparzellierung aufgrund der Umstände unmöglich oder unverhältnismässig wäre und die Eigennutzung sichergestellt werden kann (beispielsweise durch Vornahme baulicher Massnahmen).

Das Grundbuchamt trägt in der Regel ein Rechtsgeschäft mit einer Grundstücksfläche von über 3'000 m^2 nicht direkt in das Grundbuch ein, sondern verweist die Erwerberin oder den Erwerber an die Bewilligungsbehörde. Diese muss dann entscheiden, ob der Erwerb noch als nicht bewilligungspflichtig gilt oder als blosse Kapitalanlage unzulässig erscheint.

27 Darf die «Hauptwohnung» vermietet werden?

Nein. Die Erwerberin oder der Erwerber muss die Wohnung selber bewohnen und darf sie nicht vermieten, auch nicht teilweise. Das Verbot der Weitervermietung gilt ebenfalls für allfällige mit der Hauptwohnung erworbene Parkplätze.

28 Ich habe vor einiger Zeit eine «Hauptwohnung» erworben und möchte nun meinen Wohnsitz verlegen. Muss ich meine «Hauptwohnung» nun verkaufen?

In der Regel nicht. Wechselt die Erwerberin oder der Erwerber den Wohnsitz (innerhalb der Schweiz oder ins Ausland), muss die Hauptwohnung grundsätzlich nicht veräussert werden. Über die Wohnung kann frei verfügt werden. Sie kann als Zweit- oder Ferienwohnung genutzt oder an Dritte vermietet werden. Am neuen Wohnsitz kann auch eine neue Hauptwohnung erworben werden, ohne dass die erste veräussert werden muss. Eine Gesetzesverletzung liegt allerdings dann vor, wenn die Erwerberin oder der Erwerber von Anfang an gar nicht die Absicht hatte, die Wohnung längerfristig selber zu bewohnen, insbesondere dann, wenn der Wohnsitz einzig aus dem Grund gewechselt wurde, um bewilligungsfrei mehrere Wohnungen erwerben zu können. Für solche Erwerbe können die zuständigen Behörden auch noch nachträglich die Bewilligungspflicht feststellen (Art. 25 Abs. 1bis BewG) und die Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes anordnen (Art. 27 BewG).

D. Zweitwohnung für Grenzgängerinnen und Grenzgänger

29 Unter welchen Umständen dürfen Grenzgängerinnen und Grenzgänger eine Zweitwohnung in der Schweiz erwerben?

Staatsangehörige eines EU- oder EFTA-Mitgliedstaates und – unter bestimmten Umständen – Staatsangehörige des Vereinigten Königreichs von Grossbritannien und Nordirland (siehe Frage 5), die als Grenzgängerinnen oder Grenzgänger in der Schweiz arbeiten (mit einer Grenzgängerbewilligung EU/EFTA G), dürfen eine Zweitwohnung in der Region ihres Arbeitsorts erwerben (Art. 25 Abs. 3 Anhang I FZA [SR 0.142.112.681] und Art. 24 Abs. 3 Anhang K Anlage 1 EFTA-Übereinkommen [SR 0.632.31], Art. 7 Bst. j Ziff. 1 und 2 BewG, Art. 18*a* Abs. 3 BewV). Sie benötigen dafür keine Bewilligung. Die Zweitwohnung muss die Ausübung der Erwerbstätigkeit in der Schweiz erleichtern, z.B. indem die Grenzgängerin oder der Grenzgänger durch die Zweitwohnung rascher zu ihrem Arbeitsort in der Schweiz gelangen kann. Der bewilligungsfreie Erwerb einer Zweitwohnung kann nur unmittelbar auf den persönlichen Namen der Grenzgängerin oder des Grenzgängers erfolgen (Art. 8 BewV). Zum Erwerb von Zweitwohnungen durch ausländische Staatsangehörige ohne Grenzgängerbewilligung siehe die Ausführungen zu Frage 62.

Für den Erwerb einer Ferienwohnung sowie für Kapitalanlagen und den Handel mit Wohnungen und unbebauten Grundstücken bleiben Grenzgängerinnen und Grenzgänger der Bewilligungspflicht unterstellt (Art. 25 Abs. 3 Anhang I FZA und Art. 24 Abs. 3 Anhang K Anlage 1 EFTA-Übereinkommen).

30 Welche Fläche darf eine Grenzgänger-Zweitwohnung haben?

Die durch Personen im Ausland zu erwerbenden Flächen dürfen grundsätzlich nie grösser sein, als es ihr Verwendungszweck erfordert (Art. 12 Bst. b BewG). Die Zweitwohnung darf also nicht so gross sein, dass der Grundstückerwerb oder zumindest ein Teil davon als blosse Kapitalanlage zu betrachten ist. Das würde gegen das FZA und das EFTA-Übereinkommen verstossen, die beide blosse Kapitalanlagen und den Handel mit unbebauten Grundstücken und Wohnungen der Bewilligungspflicht des BewG unterstellen und damit – weil die Bewilligungsgründe des BewG sehr eingeschränkt sind – grundsätzlich untersagen. Innerhalb dieser Grenze darf die Fläche der Zweitwohnung grundsätzlich aber beliebig gross sein. Allerdings darf es sich nur um eine einzige Wohneinheit handeln (Art. 25 Abs. 3 Anhang I FZA und Art. 24 Abs. 3 Anhang K Anlage 1 EFTA-Übereinkommen).

Das Grundbuchamt trägt in der Regel ein Rechtsgeschäft mit einer Grundstücksfläche von über 1'000 m^2 nicht direkt in das Grundbuch ein, sondern verweist die Erwerberin oder den Erwerber an die Bewilligungsbehörde (Art. 18*a* Abs. 3 Bst. c BewV). Diese muss dann entscheiden, ob der Erwerb noch als nicht bewilligungspflichtig gilt oder als blosse Kapitalanlage unzulässig erscheint.

31 Darf ich als Grenzgängerin meine Zweitwohnung vermieten?

Nein. Die Grenzgängerin oder der Grenzgänger muss die Zweitwohnung selber nutzen, solange sie oder er in der Region als Grenzgängerin oder Grenzgänger arbeitet. Die Wohnung darf nicht vermietet werden, auch nicht teilweise. Letzteres gilt ebenfalls für mit der Zweitwohnung erworbene Parkplätze.

32 Ich habe als Grenzgänger eine Zweitwohnung erworben, werde aber demnächst pensioniert und gebe meine Berufstätigkeit auf. Muss ich die Wohnung nun verkaufen?

In der Regel nicht. Im Rahmen des FZA und des EFTA-Übereinkommens gibt es keine Veräusserungspflicht beim Verlassen des Aufnahmestaates (Art. 25 Abs. 3 Anhang I FZA und Art. 24 Abs. 3 Anhang K Anlage 1 EFTA-Übereinkommen). Gibt die Grenzgängerin oder der

Grenzgänger ihre oder seine Erwerbstätigkeit in der Schweiz auf, muss die Wohnung grundsätzlich nicht veräussert werden. Über die Wohnung kann frei verfügt werden. Eine Gesetzesverletzung liegt allerdings dann vor, wenn die Grenzgängerin oder der Grenzgänger von Anfang an gar nicht die Absicht hatte, die Wohnung längerfristig selber als Zweitwohnung zu nutzen, insbesondere dann, wenn die Zweitwohnung nicht zum Zweck der Erleichterung der Erwerbstätigkeit in der Schweiz erworben wurde, sondern einzig und allein, weil der Grenzgängerstatus zum bewilligungsfreien Erwerb ermächtigt. Für solche Erwerbe können die zuständigen Behörden auch noch nachträglich die Bewilligungspflicht feststellen (Art. 25 Abs. 1bis BewG) und die Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes anordnen (Art. 27 BewG).

33 Ich bin Grenzgängerin. Darf ich an meinem Arbeitsort in der Schweiz ein Grundstück erwerben, um es als Parkplatz zu nutzen?

Der Erwerb eines Grundstücks am Arbeitsort zur Nutzung als Parkmöglichkeit ist für Grenzgängerinnen und Grenzgänger bewilligungspflichtig und mangels Bewilligungsgrund nicht zulässig. Der Erwerb eines Parkplatzes kommt nur im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Zweitwohnung in der Region des Arbeitsorts in der Schweiz oder im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Immobilie, die der Ausübung einer Erwerbstätigkeit dient, in Betracht.

IV. Objektive Bewilligungspflicht nach der Art des Rechtsgeschäfts

A. Grundsatz und bewilligungspflichtige Erwerbsgeschäfte

34 Um im Grundbuch als Eigentümerin oder Eigentümer eines Grundstücks eingetragen zu werden, benötigt eine Person im Ausland eine Bewilligung. Für welche Geschäfte im Zusammenhang mit dem Erwerb von Rechten an Grundstücken braucht es sonst noch eine Bewilligung?

Als Grundstückerwerb im Sinne des BewG gilt nicht nur die grundbuchliche Übertragung von Grundeigentum im üblichen zivilrechtlichen Sinne, sondern – nach dem Prinzip der wirtschaftlichen Betrachtungsweise – jedes Rechtsgeschäft, das einer Person im Ausland die tatsächliche Verfügungsmacht über ein bewilligungspflichtiges Grundstück verschafft. In Artikel 4 BewG und Artikel 1 BewV werden bewilligungspflichtige Rechtsgeschäfte beispielhaft aufgezählt. In einer Auffangklausel wird zudem der Erwerb sämtlicher Rechte, die der Erwerberin oder dem Erwerber eine eigentümerähnliche Stellung verschaffen, als bewilligungspflichtig definiert (vgl. Art. 4 Abs. 1 Bst. g BewG, Frage 36).

35 Was sind Beispiele für bewilligungspflichtige Rechtsgeschäfte?

Als generell bewilligungspflichtige «Erwerbe eines Grundstücks» gelten insbesondere folgende Rechtsgeschäfte (Aufzählung nicht abschliessend):

- 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);
- die Beteiligung an einer vermögensfähigen Gesellschaft ohne juristische Persönlichkeit (Kollektiv- und Kommanditgesellschaften), deren tatsächlicher Zweck der Erwerb von Grundstücken ist (Art. 4 Abs. 1 Bst. b BewG);
- der Erwerb des Eigentums oder der Nutzniessung an einem Anteil an einem Immobilienfonds, dessen Anteilsscheine auf dem Markt nicht regelmässig gehandelt werden, oder an einem ähnlichen Vermögen (Art. 4 Abs. 1 Bst. c BewG);

  Auch der Erwerb von ausserhalb der Börse auf dem Markt regelmässig gehandelten Fondsanteilen unterliegt somit nicht der Bewilligungspflicht. Nicht als Immobilienfonds im

Sinne des BewG gelten die Investmentgesellschaft mit variablem Kapital (SICAV), die Investmentgesellschaft mit festem Kapital (SICAF) und die Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen gemäss dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG, SR 951.31);

- der Erwerb des Eigentums oder der Nutzniessung an einer Aktie einer Immobilien-SICAV, deren Aktien auf dem Markt nicht regelmässig gehandelt werden, oder an einem ähnlichen Vermögen (Art. 4 Abs. 1 Bst. c^{bis} BewG);
- der Erwerb von Anteilen an einer juristischen Person (Aktiengesellschaften, Kommanditaktiengesellschaften, Gesellschaften mit beschränkter Haftung, Genossenschaften), deren tatsächlicher Zweck im Erwerb oder Handel mit Grundstücken liegt, ausgenommen dann, wenn diese Anteile an einer Börse in der Schweiz kotiert sind oder es sich um Grundstücke handelt, die nach Artikel 2 Absatz 2 Buchstabe a BewG ohne Bewilligung erworben werden können (Art. 4 Abs. 1 Bst. e BewG).

  Somit unterliegt der Erwerb auch nur eines einzigen Anteils an einer solchen nicht börsenkotierten Wohnimmobiliengesellschaft der Bewilligungspflicht des BewG (vgl. Botschaft des Bundesrates zu einer Änderung des BewG vom 28. Mai 2003, BBl 2003 4357). Dies gilt auch für den Erwerb eines Partizipationsscheins und auch dann, wenn die Gesellschaft zwar erst in absehbarer Zeit Grundstücke erwerben wird, der Anteilserwerb aber im Hinblick auf eben diese Erwerbe erfolgt (BGE 109 Ib 95, E. 4). Ebenfalls bewilligungspflichtig ist die Beteiligung an der Gründung und, sofern damit die Stellung der Erwerberin oder des Erwerbers verstärkt wird, an der Kapitalerhöhung von solchen Immobiliengesellschaften (Art. 1 Abs. 1 Bst. a BewV);
- die Übernahme eines Grundstückes, das nicht nach Artikel 2 Absatz 2 Buchstabe a BewG ohne Bewilligung erworben werden kann, zusammen mit einem Vermögen oder Geschäft (Art. 181 OR) oder durch Fusion, Spaltung, Umwandlung oder Vermögensübertragung nach dem Fusionsgesetz (FusG), sofern sich dadurch die Rechte der Erwerberin bzw. des Erwerbers an diesem Grundstück vermehren (Art. 1 Abs. 1 Bst. b BewV).
- der Erwerb von Anteilen an einer Gesellschaft, der eine Wohnung gehört, die der Erwerberin oder dem Erwerber der Anteile als Haupt-, Zweit- oder Ferienwohnung dient (Art. 1 Abs. 1 Bst. c BewV). Es muss sich dabei nicht um eine Immobiliengesellschaft handeln;
- die Begründung und Ausübung eines Kaufs-, Vorkaufs- oder Rückkaufsrechts an einem Grundstück oder an einem Anteil im Sinne von Artikel 4 Absatz 1 Buchstabe b, c und e BewG (Art. 4 Abs. 1 Bst. f BewG);
- 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). Dasselbe gilt, wenn sich eine Gesellschaft mit Sitz in der Schweiz mit einer ausländischen Gesellschaft zu einer neu gegründeten Gesellschaft mit Sitz im Ausland zusammenschliesst oder von einer Gesellschaft mit Sitz im Ausland übernommen wird (Emigrationsfusion).

Dem Erwerb eines Grundstücks gleich kommt die Nutzung eines Grundstücks zu einem anderen Zweck als zu demjenigen, für den es erworben wurde. Für die Umnutzung gelten die gleichen Bewilligungs- und Verweigerungsgründe wie für die übrigen Erwerbstatbestände in Artikel 4 BewG. Eine grundsätzlich die Bewilligungspflicht auslösende Zweckänderung liegt beispielsweise vor, wenn eine Hauptwohnung fremdvermietet oder nur noch als Ferienwohnung genutzt wird oder auf einem Betriebsstätte-Grundstück Wohnungen erstellt werden.

36 Welche Rechte können der Erwerberin oder dem Erwerber darüberhinaus gemäss Auffangklausel eine «eigentümerähnliche Stellung» verschaffen?

Nach Artikel 4 Absatz 1 Buchstabe g BewG ist der Erwerb anderer Rechte, die der Erwerberin oder dem Erwerber eine ähnliche Stellung wie der Eigentümerin oder dem Eigentümer eines Grundstücks verschaffen können, der Bewilligungspflicht unterstellt. Diese Auffangklausel will in allgemeiner Weise Umgehungsgeschäfte verhindern, die wirtschaftlich zum gleichen Ergebnis führen bzw. die sich in ihrer Wirkung dem Erwerb von dinglichen Rechten nähern. Nicht erforderlich ist, dass die Parteien bewusst die Zielsetzung des BewG unterwandern; es kommt also 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 wirtschaftlich erreichen lässt. In der BewV werden Beispiele für Erwerbsgeschäfte im Sinne dieser Auffangklausel aufgeführt (Aufzählung nicht abschliessend).

Der Bewilligungspflicht unterliegen daher zum Beispiel auch

- ein langjähriger Mietvertrag mit unüblichen Vertragsbestimmungen wie einmalige Zahlung des Zinses zum Voraus, Verzicht auf Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers zu wesentlichen baulichen Veränderungen oder Verknüpfung eines Mietvertrags mit einem Darlehensvertrag mit Verrechnung des Mietzinses mit dem Darlehenszins (Art. 1 Abs. 2 Bst. a BewV);
- die Finanzierung des Kaufs oder der Überbauung des Grundstücks, wenn die Käuferin oder der Käufer oder aber die Bauherrschaft durch unübliche Abreden, die Höhe des Kredits oder die Vermögensverhältnisse der Schuldnerin oder des Schuldners in eine besondere Abhängigkeit zur Gläubigerin oder zum Gläubiger gerät (Art. 1 Abs. 2 Bst. b BewV). Deshalb muss bei der Prüfung der Bewilligungspflicht immer auch das ganze Projekt, d.h. Landkauf und Überbauung, in seiner Gesamtheit angeschaut werden (BGE 102 Ib 124, E. 4.);
- ein Bauverbot und ähnliche Eigentumsbeschränkungen auf dem Nachbargrundstück (Art. 1 Abs. 2 Bst. c BewV);
- das Einbringen eines Grundstücks in einen Trust, wodurch eine Person im Ausland eigentümerähnliche Rechte am Grundstück erwirbt (siehe Frage 17).

37 Personen im Ausland dürfen sich an einer «Wohnimmobiliengesellschaft» nur beteiligen, sofern die Anteile an einer Börse in der Schweiz kotiert sind. Wann liegt eine «Wohnimmobiliengesellschaft» vor?

Nach Artikel 4 Absatz 1 Buchstabe e BewG liegt eine (Wohn-)Immobiliengesellschaft vor, wenn der *tatsächliche* Zweck der Gesellschaft im Erwerb oder Handel mit Grundstücken liegt und es sich dabei nicht um gewerblich genutzte Grundstücke handelt, die nach Artikel 2 Absatz 2 Buchstabe a BewG ohne Bewilligung erworben werden können.

Zur Bestimmung, ob eine Wohnimmobiliengesellschaft vorliegt, dient der statutarische Zweck nur als Ausgangspunkt. Massgebend ist vielmehr der tatsächliche Zweck der Gesellschaft. Macht das Geschäft mit Wohnimmobilien – wirtschaftlich betrachtet – den Hauptteil der Geschäftsaktivitäten aus, liegt eine Wohnimmobiliengesellschaft vor (BGer 2C_1041/2016 vom 28. September 2017, E. 3.3). Liegt der Anteil der Wohnungen über 20% der gesamten Gesellschaftsaktiven, kann in der Regel nicht mehr von einem Nebenzweck gesprochen werden (Botschaft vom 28. Mai 2003 zur Änderung des BewG, BBl 2003 4357, 4361; Antwort des Bundesrats vom 4. November 2011 auf 09.1124 Anfrage [Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen]). Bei der Bestimmung des Gesellschaftszwecks sind aber immer die gesamten Umstände zu berücksichtigen (BGer 2C_355/2009 vom 19. November 2009, E. 5.1). Stellt man nämlich einzig und allein auf die Gesellschaftsaktiven ab, kann dies zuweilen zu

abwegigen Resultaten führen (z.B. bei einem Schreinerunternehmen, das nebenbei noch eine Wohnimmobilie hält, deren Wert mehr als 20% der Aktiven ausmacht).

Eine Wohnimmobiliengesellschaft, welche selbst keine Person im Ausland ist, an welcher aber eine oder mehrere Personen im Ausland in der Minderheit beteiligt sind, kann selbst weitere Grundstücke erwerben, sofern alle übrigen Erwerbsvoraussetzungen erfüllt sind. Allerdings sind die Bewilligungsbehörden in solchen Fällen angehalten, zu prüfen, ob die an der Gesellschaft beteiligten Personen im Ausland ihre Anteile rechtmässig erworben haben. Für allfällige bewilligungspflichtige Erwerbe von Gesellschaftsanteilen können die zuständigen Behörden auch noch nachträglich die Bewilligungspflicht feststellen und die Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes anordnen (Art. 27 BewG).

38 Eine Gesellschaft hält Wohnungen, ist aber selbst nicht als «Wohnimmobiliengesellschaft» zu qualifizieren. Ist der Erwerb sämtlicher Anteile dieser Gesellschaft durch eine Person im Ausland ohne Bewilligung zulässig?

Dies trifft nur zu, sofern der direkte Erwerb der Wohnungen ebenfalls nicht bewilligungspflichtig wäre. Für den indirekten Erwerb von Wohneigentum gelten dieselben Regeln wie für den unmittelbaren Erwerb. Folglich unterliegt auch der indirekte Erwerb der Wohnungen via Übernahme einer Gesellschaft (Erwerb sämtlicherAnteile) nur ausnahmsweise nicht der Bewilligungspflicht (vgl. insbes. Art. 2 Abs. 2 BewG).

B. Ausnahmen von der Bewilligungspflicht

39 Ausnahmen bestätigen die Regel: Welche Erwerbsgeschäfte sind von der Bewilligungspflicht ausgenommen?

Von der Bewilligungspflicht bestehen verschiedene Ausnahmen, welche insbesondere mit dem Nutzungszweck des Grundstücks zusammenhängen (Art. 2 Abs. 2 Bst. a und b BewG) oder mit der Beziehung der Erwerberin oder des Erwerbers zur veräussernden Partei oder zum Grundstück (Art. 7 BewG). Ferner kann der Bundesrat Erwerbe im staatspolitischen Interesse des Bundes von der Bewilligungspflicht befreien. Die Ausnahmen von der Bewilligungspflicht sind in Artikel 2 Absatz 2 und 3 BewG sowie Artikel 7 BewG abschliessend aufgeführt.

40 Welche Beziehungen zur veräussernden Person bzw. zwischen den Parteien begründen eine Ausnahme von der Bewilligungspflicht?

Von der Bewilligungspflicht ausgenommen sind generell die *gesetzlichen Erbinnen und Erben im Sinne des schweizerischen Rechts*, wenn sie ein Grundstück im Erbgang (als Gesamteigentümerinnen oder Gesamteigentümer oder bei der Erbteilung) erwerben (Art. 7 Bst. a BewG). Damit sind nicht nur diejenigen Erbinnen und Erben gemeint, die nach gesetzlicher Erbfolge erben (in der Regel Kinder und Ehegattin oder Ehegatte, eingetragene Partnerin oder eingetragener Partner), sondern auch eingesetzte Erbinnen oder Erben sowie Vermächtnisnehmerinnen oder Vermächtnisnehmer, die als Verwandte der Erblasserin oder des Erblassers auch nur möglicherweise, d.h. bei Vorabsterben aller näheren Verwandten, als gesetzliche Erben in Betracht fallen könnten, z.B. Nichten oder Neffen. Nicht erfasst von dieser Ausnahme ist aber ein Erwerb infolge eines Erbvorbezugs.

Ebenfalls generell nicht bewilligungspflichtig sind *Verwandte in auf- und absteigender Linie (Grosseltern – Eltern – Kinder) sowie die Ehegattin oder der Ehegatte sowie die eingetragene Partnerin oder der eingetragene Partner* (Art. 7 Bst. b BewG). Nicht von der Bewilligungspflicht befreit ist allerdings 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.

41 Welche Ausnahmen von der Bewilligungspflicht bestehen aufgrund einer Beziehung der erwerbenden Person zum Grundstück?

Von der Bewilligungspflicht ausgenommen sind Erwerberinnen oder Erwerber, die bereits *Mit- oder Gesamteigentum* am Grundstück haben (Art. 7 Bst. c BewG).

Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer hingegen sind für den Erwerb einer weiteren Stockwerkeinheit bewilligungspflichtig, da es sich beim Stockwerkeigentum um eine besondere Form von Miteigentum handelt. Hingegen sind Stockwerkeigentümerinnen und *Stockwerkeigentümer für den Tausch ihrer Stockwerke im selben Objekt* oder innerhalb derselben Gesamtüberbauung von der Bewilligungspflicht befreit (Art. 7 Bst. d BewG). 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 Bewilligungspflicht nicht unterliegen sodann Erwerberinnen oder Erwerber, die ein *Grundstück als Realersatz* bei einer Enteignung, Landumlegung oder Güterzusammenlegung nach dem Recht des Bundes oder des Kantons erhalten (Art. 7 Bst. e BewG). Dasselbe gilt für Erwerberinnen oder Erwerber, die ein Grundstück als Ersatz für ein anderes erwerben, das sie an eine öffentlich-rechtliche Körperschaft oder Anstalt veräussert haben (Art. 7 Bst. f BewG).

Ferner sind Erwerberinnen oder Erwerber, die eine *geringfügige zusätzliche Fläche* zum ihnen bereits gehörenden Grundstück erwerben, nicht bewilligungspflichtig (Art. 7 Bst. g BewG). Darunter fallen z.B. die geringfügige Arrondierung mit einem Parkplatz, Zufahrtsweg oder Gartensitzplatz oder der Zusatzerwerb von Wohnraum, eines Einstellraums oder eines Auto-Einstellplatzes in einer Garage, der zu einer geringfügigen Erhöhung der Stockwerk-Quote führt. Beim Erwerb von Zweitwohnungen im Sinne von Artikel 9 Absatz 1 Buchstabe c BewG, Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels darf ein nachträglicher Mehrerwerb nur im Rahmen der jeweils zulässigen Fläche erfolgen (Art. 10 Abs. 4 BewV). Führt ein Tausch von Wohnungen oder eine Grenzbereinigung dazu, dass die zulässige Fläche überschritten wird, so kann man sich nicht auf die Ausnahme in Artikel 7 Buchstabe d oder g BewG berufen. Der Grundbuchverwalter verweist in diesem Falle den Erwerber an die Bewilligungsbehörde (Art. 10 Abs 5 BewV).

Von der Bewilligungspflicht ferner befreit sind auch natürliche Personen, die infolge der *Liquidation einer vor dem 1. Februar 1974 gegründeten juristischen Person*, deren tatsächlicher Zweck der Erwerb von Grundstücken ist, eine Wohnung erwerben, wenn sie nach den damals geltenden Vorschriften im entsprechenden Umfang Anteile an der juristischen Person erworben haben (Art. 7 Bst. i BewG).

42 Unter welchen Voraussetzungen kann der Bundesrat Erwerbe ausnahmsweise von der Bewilligungspflicht befreien?

Das BewG sieht als Besonderheit eine Kompetenz des Bundesrates vor, den Erwerb eines Grundstückes im Einzelfall von der Bewilligungspflicht nach diesem Gesetz zu befreien, wenn der konkrete Erwerb im staatspolitischen Interesse der Schweiz geboten ist. Die Fläche darf dabei nicht grösser sein, als es der Verwendungszweck des Grundstücks erfordert (Art. 7 Bst. h BewG). Als staatspolitische Interessen des Bundes können nur wichtige und übergeordnete öffentliche Interessen von nationaler Tragweite in Frage kommen, die geeignet sind, politische, wirtschaftliche, wissenschaftliche, soziale oder kulturelle Anliegen des Landes zu wahren oder zu fördern (Verwaltungspraxis der Bundesbehörden VPB 68.12, E. 3).

Der Bundesrat hat in Einzelfällen den Erwerb von Grundstücken durch internationale Sportorganisationen von der Bewilligungspflicht nach Artikel 7 Buchstabe h BewG befreit. Im Vordergrund stand dabei die grosse sportpolitische, kulturelle und wirtschaftliche Bedeutung von weltweit tätigen Verbänden mit Sitz in der Schweiz (vgl. VPB 68.12). Sodann bejahte der Bundesrat das Vorliegen eines staatspolitischen Interesses im Bereich eines Ferienresorts (Andermatt). Der Entscheid des Bundesrats in solchen Fällen ist endgültig, es kann dagegen keine Beschwerde erhoben werden.

43 Gibt es weitere Ausnahmen von der Bewilligungspflicht?

Ja. Diese haben einen Bezug zu den internationalen Beziehungen der Schweiz.

So unterliegen Staatsangehörige eines EU- oder EFTA-Mitgliedstaates und – unter bestimmten Umständen – Staatsangehörige des Vereinigten Königreichs von Grossbritannien und Nordirland, die als *Grenzgängerinnen oder Grenzgänger* in der Schweiz arbeiten (mit einer Grenzgängerbewilligung EU/EFTA G), für den Erwerb einer *Zweitwohnung* in der Region ihres Arbeitsorts nicht der Bewilligungspflicht (Art. 7 Bst. j Ziff. 1 und 2 BewG, Art. 18*a* Abs. 3 BewV; Fragen 29 ff.).

Ferner von der Bewilligungspflicht ausgenommen sind nach Artikel 7*a* BewG i.V.m. Artikel 16 und 17 des Gaststaatgesetzes (SR 192.12) *ausländische Staaten und internationale Organisationen* und andere nach diesem Gesetz Begünstigte, die ein *Grundstück für dienstliche Zwecke* erwerben.

V. Bewilligung

A. Grundsatz

44 Welche Bewilligungsgründe gibt es?

Eine Bewilligung für den Erwerb eines Grundstücks kann nur aus denjenigen Gründen erteilt werden, die das BewG und gegebenenfalls das kantonale Gesetz vorsehen (Art. 3, 8 und 9 BewG).

Das BewG sieht Bewilligungsgründe für Banken und Versicherungsgesellschaften, zur Personalvorsorge und zu gemeinnützigen Zwecken, für eingesetzte Erbinnen oder Erben bzw. Vermächtnisnehmerinnen oder Vermächtnisnehmer sowie im so genannten Härtefall vor (Art. 8 BewG, siehe Fragen 47-51).

Das kantonale Recht kann Bewilligungsgründe für den Erwerb von Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels, Zweitwohnungen und Mietwohnungen mit preisgünstigem, niedrigem Mietzins (sozialer Wohnungsbau) vorsehen (Art. 9 BewG, siehe Fragen 52-67).

45 Werden an die Bewilligung ebenfalls Auflagen und Bedingungen geknüpft?

Ja – die Bewilligung wird jeweils unter Auflagen und Bedingungen erteilt, die sicherstellen, dass das Grundstück zu dem von der Erwerberin oder dem Erwerber geltend gemachten Zweck verwendet wird (Art. 14 BewG, Art. 11 BewV).

46 Wie lange ist eine Bewilligung gültig?

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 die Erwerberin oder der Erwerber vor Ablauf der Frist darum nachsucht (Art. 12 Abs. 1 und 2 BewV).

B. Bewilligungsgründe auf Bundesebene

47 Unter welchen Voraussetzungen wird bewilligungspflichtigen Banken und Versicherungsgesellschaften der Erwerb von Grundstücken in der Schweiz bewilligt?

Einer bewilligungspflichtigen Bank oder Versicherungsgesellschaft, die in der Schweiz zum Geschäftsbetrieb zugelassen ist, wird eine Bewilligung erteilt, 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 ausländischen in der Schweiz zum Geschäftsbetrieb zugelassenen Versicherungsgesellschaft unter bestimmten Voraussetzungen der Erwerb für das Inlandgeschäft bewilligt werden (Art. 8 Abs. 1 Bst. b BewG). Die Obergrenze für den Erwerb von schweizerischem Grundeigentum gestützt auf diesen Bewilligungsgrund bilden die von der Versicherungsaufsichtsbehörde als technisch notwendig erachteten Rückstellungen für das Schweizer Geschäft.

48 Sind Einrichtungen, die der Personalvorsorge dienen (z.B. Pensionskassen, auch Anlagestiftungen etc.), bewilligungspflichtig und wann haben sie beim Erwerb von Grundstücken Anspruch auf eine Bewilligung?

Von der direkten Bundessteuer befreite Stiftungen, die dem Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) unterstellt sind, haben einen Anspruch auf die Bewilligung für den Erwerb eines Grundstücks, wenn dieses inländischen Betrieben zur Personalvorsorge für das in der Schweiz beschäftigte Personal dienen soll (Art. 8 Abs. 1 Bst. c BewG).

Ob solche Einrichtungen Grundstücke allenfalls bewilligungsfrei erwerben dürfen, ist jeweils im Einzelfall zu prüfen. Gemäss Praxis sind sie grundsätzlich nicht schon allein deshalb bewilligungspflichtig, weil es sich bei der Stifterfirma um eine ausländisch beherrschte Gesellschaft handelt.

49 Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein, damit ich als Person im Ausland ein Grundstück erwerben darf, welches gemeinnützigen Zwecken dient?

Der Erwerb eines solchen Grundstücks wird einer Person im Ausland bewilligt, wenn das Grundstück erwiesenermassen ausschliesslich und unmittelbar gemeinnützigen Zwecken dient und die Erwerberin oder der Erwerber für das Grundstück von der direkten Bundessteuer befreit ist (Art. 8 Abs. 1 Bst. c BewG). Die Bestätigung der Steuerbehörde, wonach das zu erwerbende Grundstück von der Steuer befreit ist, muss dem Gesuch beigefügt werden.

Das zu erwerbende Grundstück muss unmittelbar rein gemeinnützigen Zwecken dienen, wie z.B. Zwecken des Kultus, der Bildung oder der Unterstützung von Armen, Kranken, Alten und Invaliden (BBl 1972 II 1241, 1259): es kann sich z.B. um ein Kulturzentrum oder eine Kultstätte oder die Räumlichkeiten einer Institution handeln, die der Versammlung ihrer Mitglieder, der Beratung, der Pflege oder der Ausbildung dienen etc. Der Erwerb kann nicht bewilligt werden, wenn das Grundstück nur indirekt gemeinnützigen Zwecken dient. Es genügt also nicht, wenn nur der Erlös aus der Vermietung von Wohnimmobilien gemeinnützig verwendet wird.

50 Als Person im Ausland bin ich in einem Nachlass bedacht worden, zu welchem ein Grundstück in der Schweiz gehört. Ich bin nicht gesetzlicher Erbe. Was gilt?

Einer Person im Ausland, welcher ein Grundstück in der Schweiz vererbt oder vermacht wurde, die aber nicht zu den gesetzlichen Erbinnen oder Erben im Sinne des schweizerischen Rechts gehört (vgl. dazu Frage 40) und die keinen anderen Bewilligungsgrund geltend machen kann oder möchte, ist der Erwerb nach Artikel 8 Absatz 2 BewG zu bewilligen. Die

Bewilligung ist mit der Auflage zu verbinden, das Grundstück innert zwei Jahren (gerechnet vom Zeitpunkt einer rechtskräftigen Bewilligung bei fristgerechter Gesuchseinreichung) wieder zu veräussern (BGE 103 Ib 178, E. 1; Urteil des Bundesgerichts 2C_484/2018 vom 19.08.2019). Die Auflage ist zwingend und auch dann zu erlassen, wenn die Wiederveräusserung des Grundstücks unmittelbar bevorstehen sollte.

Können im Zeitpunkt des Erbgangs enge, schutzwürdige Beziehungen zum Grundstück nachgewiesen werden, kann die Bewilligung ohne diese Auflage erteilt werden. Solche Beziehungen liegen beispielsweise vor, wenn die im Nachlass bedachte Person im letztwillig übertragenen Haus der Erblasserin oder des Erblassers über längere Zeit mit dieser oder diesem zusammen dauernd oder regelmässig an Wochenenden gewohnt, darin seit vielen Jahren regelmässig mit ihr oder ihm zusammen die Ferien verbracht oder während vielen Jahren als Mieterin oder Mieter gewohnt hat (vgl. BBl 2003 4357, 4367).

Erbinnen oder Erben sowie auch Vermächtnisnehmerinnen oder Vermächtnisnehmer haben umgehend nach dem Erbanfall (d.h. nach Ablauf der Frist für eine Erbschaftsausschlagung) um eine Bewilligung nachzusuchen (Art. 17 Abs. 1 BewG; BBl 1981 III 585, 625). Bewilligungspflichtige Erwerberinnen und Erwerber sollen – abgesehen von der vorgesehenen Zweijahresfrist zur Wiederveräusserung – nicht über eine längere Zeitspanne Nutzen aus dem Nachlassgrundstück (z. B. Erwirtschaftung von Mieterträgen, eigene Nutzung etc.) ziehen können. Holen bewilligungspflichtige Erbinnen oder Erben keine Bewilligung ein, führt dies zur Nichtigkeit des Erwerbs (vgl. Art. 26 Abs. 1 und 2 Bst. a BewG i.V.m. Art. 17 Abs. 1 BewG). Eine nicht fristgerechte Einholung der Bewilligung wird strafrechtlich verfolgt (Art. 28 BewG).

51 Wann wird eine Bewilligung für einen Härtefall nach Artikel 8 Absatz 3 BewG erteilt?

Einer bewilligungspflichtigen Person im Ausland wird der Erwerb einer Ferienwohnung oder Wohneinheit in einem Apparthotel 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 die veräussernde Person vorliegt und insbesondere folgende Voraussetzungen erfüllt sind (Art. 8 Abs. 3 BewG, Art. 4 BewV).

Der Härtefall muss bei der Veräussererin oder dem Veräusserer vorliegen. Sie oder er muss sich in einer nachträglich eingetretenen, unvorhersehbaren und nicht anders abwendbaren finanziellen Notlage befinden. Ferner muss nachweislich alles unternommen worden sein, um die Wohnung unter zumutbaren Konditionen (Gestehungskosten plus angemessene Verzinsung, sofern die Wohnung der Veräussererin oder dem Veräusserer seit mehr als drei Jahren gehört) an nicht bewilligungspflichtige Personen zu verkaufen oder eventuell auch zu vermieten oder zu verpachten (Art. 4 Abs. 1 BewV, BBl 1981 III 585, 625). Dabei ist jegliche Spekulation zu unterlassen und der Verkaufspreis ist so weit wie möglich den aktuellen Gegebenheiten des schweizerischen Immobilienmarktes anzupassen (BGE 111 Ib 176 E. 3). Die Wohnung muss der Veräussererin oder dem Veräusserer zum persönlichen Aufenthalt gedient haben.

C. Kantonale Bewilligungsgründe

Ferienwohnung und Wohneinheit in Apparthotel

52 Was sind die Grundvoraussetzungen für eine Bewilligung zum Erwerb einer Ferienwohnung oder einer Wohneinheit in einem Apparthotel?

Der Erwerb einer Ferienwohnung oder einer Wohneinheit in einem Apparthotel kann nur bewilligt werden, wenn der Kanton die entsprechenden Bewilligungsgründe in seiner kantonalen

Gesetzgebung eingeführt hat und sich die Wohnung in einem vom Kanton bezeichneten Fremdenverkehrsort befindet (Art. 9 Abs. 2 und 3 und Art. 10 BewG, vgl. Frage 53). Die Kantone und die Fremdenverkehrsgemeinden können bei der Einführung der Bewilligungsgründe zudem verschiedene Beschränkungen erlassen. Sie können z.B. für einen Ort oder Ortsteile 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). Allfällige kantonale oder kommunale Vorgaben für den Erwerb von Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels sind in den kantonalen Ausführungsbestimmungen zum BewG zu finden oder bei der am Ort des Grundstücks zuständigen kantonalen Bewilligungsbehörde verfügbar.

Ferner müssen bundesrechtliche Flächenbeschränkungen (Grundstücksfläche und Nettowohnfläche, siehe Frage 54) eingehalten werden und darf jede Person mit ihrer Familie grundsätzlich nur eine Wohneinheit erwerben (Verbot des Doppeleigentums, siehe Frage 58).

Ausserdem muss die Bewilligung dem kantonalen Kontingent belastet werden können, welches der Bund den Kantonen für Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels zuteilt (Art. 11 BewG, Art. 9 BewV und Anhang 1 zur BewV). Hat die Veräussererin oder der Veräusserer seinerzeit bereits eine Bewilligung für den Erwerb der Wohnung erhalten, wird kein Kontingent benötigt. Kontingentseinheiten können auch nicht dem BewG unterstellten Personen für den Verkauf solcher Wohnungen an Personen im Ausland zugeteilt werden (sogenannte Grundsatzbewilligungen), wobei die einzelnen, später stattfindenden Erwerbe durch die ausländischen Staatsangehörigen zwar noch einer separaten Bewilligung bedürfen, jedoch nicht mehr ans Kontingent anzurechnen sind.

53 In welchen Kantonen können Personen im Ausland eine Ferienwohnung oder eine Wohneinheit in einem Apparthotel erwerben?

Den Bewilligungsgrund für den Erwerb von Ferienwohnungen und/oder Wohneinheiten in Apparthotels kennen zurzeit folgende Kantone:

- Appenzell Ausserrhoden (nur für Ferienwohnungen)
- Bern
- Freiburg
- Glarus
- Graubünden
- Jura
- Luzern
- Neuenburg
- Nidwalden (nur für Ferienwohnungen)
- Obwalden
- St. Gallen
- Schaffhausen (nur für Wohneinheiten in Apparthotels)
- Schwyz
- Tessin
- Uri
- Waadt
- Wallis

54 Ich habe gehört, dass Ferienwohnungen nicht beliebig gross sein dürfen. Falls das stimmt: welche Flächenbeschränkungen sind zu beachten?

Die Nettowohnfläche von Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels darf grundsätzlich 200 m^2 nicht übersteigen (zur Nettowohnfläche siehe Frage 55). Ausserdem darf bei

Ferienwohnungen, die nicht im Stockwerkeigentum stehen, die Gesamtfläche des Grundstücks 1'000 m^2 in der Regel nicht übersteigen (Art. 10 Abs. 2 und 3 BewV). Gemäss Praxis werden beim Nachweis eines entsprechenden Mehrbedarfs Nettowohnflächen bis zu maximal 250 m^2 (zum Mehrbedarf bei der Nettowohnfläche siehe Frage 57) und Grundstücksflächen bis zu maximal 1'500 m^2 bewilligt. Noch grössere Grundstücksflächen können nur bei Vorliegen zwingender objektiver Ausnahmegründe bewilligt werden.

55 Welche Räumlichkeiten zählen zur «Nettowohnfläche»?

Zur Nettowohnfläche zählen sämtliche bewohnbaren Räume, insbesondere (Aufzählung nicht abschliessend):

- Schlaf-, Arbeits- und Wohnzimmer, Küchen (inkl. Küchenzeilen, Geräte und Schränke), Badezimmer (inkl. Nasszellen und Toiletten), Ankleidezimmer und ebenfalls Einbauschränke;
- Verkehrsflächen, welche zur Nettowohnfläche gehörende Räume miteinander verbinden, wie z.B. Hausflur, Eingangshalle, Gänge, Vorraum, Lift, Innentreppen, privat genutztes Treppenhaus, Türschwellen;
- Wellness-Bereiche, wie z.B. geschlossenes (oder abschliessbares) Schwimmbad, Sauna, Dampfbad, Fitness- und Ruheraum (BGE 136 II 233);
- Verandas, Gewächshäuser, Wintergärten oder dergleichen, welche geschlossen oder abschliessbar sind;
- Freizeiträume, wie z.B. Hobbyraum, Atelier, Fernseh- oder Kinoraum, «Carnotzets», je nach Lage und Ausstattung unter Umständen auch Weinkeller;
- alle Flächen für Kamine oder mit Holz oder Gas (Ethanol) betriebene Öfen in anrechenbaren Räumen (insbes. Wohnzimmer, Gänge etc.);
- ganz allgemein jeder beheizbare Raum mit ausreichend natürlicher oder künstlicher Beleuchtung; dazu zählen auch Räume im Untergeschoss und unabhängig davon, ob sie über ein Fenster verfügen oder nicht, sofern sie als Wohnraum eingerichtet sind oder verhältnismässig rasch eingerichtet werden können.

In der Regel nicht zur Nettowohnfläche hinzugerechnet werden:

- offene Balkone, Terrassen und Loggias;
- Verkehrsflächen, welche ausschliesslich Räume miteinander verbinden, die nicht zur Nettowohnfläche gehören;
- der Eingang und das Treppenhaus in einem Mehrfamilienhaus, sofern es sich ausserhalb der einzelnen Wohneinheiten befindet und nicht so gestaltet oder möbliert ist, dass es von den Bewohnerinnen und Bewohnern gemeinsam als Empfangsfläche, Garderobe, Lounge oder dergleichen genutzt werden kann;
- Keller ohne Heizung und Isolation, der über wenig bis kein Licht verfügt, keine besondere Wandverkleidung oder Bodenbelag aufweist und ausschliesslich zur Aufbewahrung einer begrenzten Anzahl von Waren oder Gegenständen dient;
- Weinkeller mit einer Fläche, die nicht grösser ist, als es für die Lagerung einer begrenzten Anzahl von Flaschen benötigt;
- Waschküche mit einer zweckmässigen Fläche, d.h. für die Installation einer Waschmaschine und eines Trockners (Tumbler), maximal zwei Waschbecken und ausreichend Platz zum Aufhängen der Wäsche;
- Räumlichkeiten für die Heizung des Hauses, den Öltank, für Holz (Pellets) oder Holzkohle sowie die technischen Räume, einschliesslich der Räume für die Wartung eines Schwimmbads;
- Estrich / Dachboden, der keine Fenster aufweist, nur geringfügig isoliert und kaum eingerichtet ist und sich deshalb nicht als Aufenthaltsraum oder begehbarer Kleiderschrank eignet;

- Garage für bis zu drei Fahrzeugen pro Wohnung, Fahrradraum mit Platz für bis zu zwei Fahrrädern pro Person, oder Depots für Kinderwagen, Ski- oder sonstige Sportausrüstung, sofern diese nicht beheizt oder eingerichtet sind.

Werden zur Nettowohnfläche hinzuzurechnende Räumlichkeiten von mehreren Miteigentümerinnen oder Miteigentümern gemeinsam genutzt, werden die entsprechenden Flächen anteilsmässig (nach der Anzahl Wohnungen oder im Verhältnis der Quote aus Stockwerks- oder Miteigentum) zu den verschiedenen Wohnungen hinzugezählt. Eine andere, gewillkürte Aufteilung dieser Flächen ist nicht gestattet.

56 Müssen Flächen unter einer Dachschräge zur Nettowohnfläche hinzugerechnet werden?

Flächen unter einer Dachschräge gehören ebenfalls zur Nettowohnfläche, wenn sie als Wohnraum dienen können, d.h. wenn sie zum Beispiel möbliert, zum Stehen oder Sitzen genutzt oder wenn dort Gegenstände des täglichen Gebrauchs (Dekorationsgegenstände oder Lampen) abgestellt werden können. Diese Flächen müssen grundsätzlich vollumfänglich an die Nettowohnfläche angerechnet werden. Ob die unter einer Dachschräge liegenden Flächen bei der Berechnung der Nettowohnfläche ausnahmsweise unberücksichtigt gelassen werden können, ist im Einzelfall zu prüfen. Nach teilweise gelebter und in der Regel vertretbarer Praxis wird bei einer Deckenhöhe unter 1.5 Metern die unter der Dachschräge liegende Fläche nur zur Hälfte zur Nettowohnfläche hinzugerechnet.

57 Unter welchen Voraussetzungen wird der «Mehrbedarf» an einer grösseren Nettowohnfläche bewilligt?

Die Erwerberin oder der Erwerber hat den Mehrbedarf, also die zukünftige, gemeinsame und gleichzeitige Nutzung der Wohnung mit Familienangehörigen (inkl. enge Freundinnen und Freunde, ggfs. auch Hausangestellte) zu substanziieren, sodass sie als plausibel erscheint. Die blosse Behauptung, das Feriendomizil zukünftig mit Familie und weiteren Personen nutzen zu wollen, genügt den Anforderungen des Nachweises an den Mehrbedarf nicht. Massgebend sind jeweils die Situation und die Bedürfnisse im Zeitpunkt des Erwerbs (BGer 2C_947/2018, E. 3.5.3). Als nicht genügend nachgewiesen erscheint der Mehrbedarf, wenn weniger als fünf Personen regelmässig zusammen in der zu erwerbenden Wohnung ihre Ferien verbringen werden.

Mindestens folgende Angaben und Dokumente müssen für die Substanziierung der künftigen gemeinsamen Nutzung des Feriendomizils vorgelegt werden:

- Beilage einer Passkopie und der aktuellen Adresse der Personen, welche regelmässig gemeinsam mit der Erwerberin oder dem Erwerber in der Wohnung Ferien verbringen werden. Mit diesen Angaben kann ausgeschlossen werden, dass die angegebene Person in der Nähe der Wohnung bereits selbst über ein Feriendomizil verfügt. Ihre Anwesenheit würde keinen Mehrbedarf rechtfertigen;
- Beilage einer unterzeichneten Erklärung, mit welcher die Absicht der künftigen gemeinsamen Nutzung des Feriendomizil kundgetan wird;
- Informationen zur Beziehung / Verhältnis zur Erwerberin oder zum Erwerber;
- Informationen über in der Vergangenheit gemeinsam mit der Erwerberin oder dem Erwerber verbrachten Ferien.

Wichtig ist, dass sich die Wohnung auch anhand ihrer Raumaufteilung für den angegebenen Mehrbedarf eignet. So kann beispielweise keine gleichzeitige Nutzung durch mehrere Personen stattfinden, wenn die Wohnung nicht über genügend Schlafzimmer verfügt.

58 Wie viele Ferienwohnungen darf eine natürliche Person im Ausland erwerben?

Jede natürliche Person im Ausland darf grundsätzlich eine Ferienwohnung erwerben. Allerdings darf jede Familie nur eine Ferienwohnung erwerben. Gehört also der Erwerberin oder dem Erwerber einer Ferienwohnung oder Wohneinheit in einem Apparthotel, seiner Ehegattin oder seinem Ehegatten, der eingetragenen Partnerin oder dem eingetragenen Partner oder einem Kind unter 18 Jahren bereits eine solche Wohnung oder eine Zweitwohnung in der Schweiz, kann die Bewilligung nur unter der Bedingung erteilt werden, dass die bereits gehaltene Wohnung vor der Eintragung des neuen Erwerbsgeschäfts in das Grundbuch veräussert wird (Art. 12 Bst. d BewG i.V.m. Art. 11 Abs. 1 BewV).

59 Ich bin eine Person im Ausland und möchte über meine Firma mit Sitz in der Schweiz eine Ferienwohnung erwerben. Darf ich das?

Nein. Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels dürfen nur von natürlichen Personen unmittelbar auf deren persönlichen Namen erworben werden. Ein indirekter Erwerb über eine Gesellschaft ist nicht möglich (Art. 8 BewV).

60 Darf die Ferienwohnung an Dritte vermietet werden?

Ja – unter bestimmten Voraussetzungen. Ferienwohnungen dürfen zwecks Verhinderung unzulässiger Kapitalanlagen nicht ganzjährig vermietet werden. Zur Vermeidung monatelang leerstehender Ferienhaussiedlungen dürfen sie aber immerhin periodisch vermietet werden (Art. 11 Abs. 2 Bst. f BewV). Die Erwerberin oder der Erwerber muss die Ferienwohnung jederzeit zum geltend gemachten Zweck selber benutzen können, was eine langfristige Vermietung an ein- und dieselbe Person ausschliesst.

61 Müssen die Wohneinheiten in Apparthotels dem Hotelbetrieb zur hotelmässigen Bewirtschaftung überlassen werden?

Ja – Wohneinheiten in Apparthotels müssen dem Hotelbetrieb insbesondere in der Hauptsaison zur hotelmässigen Bewirtschaftung überlassen werden (Art. 10 Bst. b BewG). Da diese Verpflichtung objektbezogen ist, gilt sie auch für eine nicht bewilligungspflichtige Person (z.B. Schweizer Staatsangehörige), wenn sie eine Wohneinheit mit einer diesbezüglichen Auflage erwirbt (Art. 7 Abs. 2 BewV).

Zweitwohnung

62 Welche Grundvoraussetzungen müssen für eine Bewilligung zum Erwerb einer Zweitwohnung erfüllt sein?

Zunächst muss der Kanton, in welchem die Wohnung liegt, den entsprechenden Bewilligungsgrund (Erwerb einer Zweitwohnung nach Art. 9 Abs. 1 Bst. c BewG) in seinen Ausführungsbestimmungen zum BewG eingeführt haben. Sodann kann ausländischen Staatsangehörigen mit Wohnsitz im Ausland der Erwerb einer Zweitwohnung am Ort bewilligt werden, zu dem sie aussergewöhnlich enge, schutzwürdige Beziehungen unterhalten (Art. 9 Abs. 1 Bst. c BewG). Als solche gelten regelmässige Beziehungen, welche die Erwerberin oder der Erwerber unterhalten muss, um überwiegende wirtschaftliche, wissenschaftliche oder kulturelle Interessen wahren zu können. Verwandtschaft oder Schwägerschaft mit Personen in der Schweiz sowie Ferien-, Kur-, Studien- oder andere vorübergehende Aufenthalte begründen keine engen schutzwürdigen Beziehungen (Art. 6 BewV).

Wie Ferienwohnungen können auch Zweitwohnungen 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 ebenfalls das-

selbe wie für die Ferienwohnungen (siehe Frage 54 ff.). Gehört der Erwerberin oder dem Erwerber, der Ehegattin oder dem Ehegatten, der eingetragenen Partnerin oder dem eingetragenen Partner oder einem Kind unter 18 Jahren bereits eine Zweit- oder Ferienwohnung oder eine 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. 12 Bst. d BewG i.V.m. Art. 11 Abs. 1 BewV).

63 Welche Kantone haben den Bewilligungsgrund der Zweitwohnung am Ort, zu dem aussergewöhnlich enge, schutzwürdige Beziehungen bestehen, eingeführt?

Diesen Bewilligungsgrund kennen zurzeit folgende Kantone:

- Appenzell Ausserrhoden
- Basel-Stadt
- Freiburg
- Graubünden
- Jura
- Luzern
- Neuenburg
- St. Gallen
- Solothurn
- Tessin
- Uri
- Waadt
- Wallis
- Zürich

64 Ich habe eine Bewilligung zum Erwerb einer Zweitwohnung im Sinne von Artikel 9 Absatz 1 Buchstabe c BewG erhalten. Darf ich über die Wohnung frei und unbeschränkt verfügen?

Nein. Eine solche Zweitwohnung darf nicht an Dritte vermietet werden und ist innert zwei Jahren zu veräussern, wenn die Erwerberin oder der Erwerber sie nicht mehr gemäss ihrer Zweckbestimmung verwendet.

65 Benötigen Staatsangehörige eines EU- oder EFTA-Mitgliedstaates mit einer Grenzgängerbewilligung für den Erwerb einer Zweitwohnung auch eine Bewilligung?

Nein. Sofern die Zweitwohnung in der Region des Arbeitsorts in der Schweiz liegt, benötigen Staatsangehörige eines EU- oder EFTA-Mitgliedstaates oder – unter bestimmten Umständen – Staatsangehörige des Vereinigten Königreichs von Grossbritannien und Nordirland, die als Grenzgängerinnen oder Grenzgänger in der Schweiz arbeiten (mit einer Grenzgängerbewilligung EU/EFTA G) für den Erwerb keine Bewilligung (vgl. Frage 29).

Sozialer Wohnungsbau

66 Welche Kantone kennen den Bewilligungsgrund des sozialen Wohnungsbaus und wann besteht ein Anspruch auf eine Bewilligung?

Diesen Bewilligungsgrund kennen die folgenden Kantone:

- Freiburg
- Genf
- Graubünden

- Jura
- Neuenburg
- Tessin
- Waadt
- Wallis

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 der Erwerb von solchen neu erstellten Wohnbauten bewilligt werden, wenn der Ort unter Wohnungsnot leidet (Art. 9 Abs. 1 Bst. a BewG).

67 Gibt es weitere Bewilligungsgründe, welche die Kantone einführen können?

Nein. Die Bewilligungsgründe, welche die Kantone einführen können, werden in Artikel 9 BewG abschliessend aufgezählt. Nebst den hiervor erwähnten Bewilligungsgründen (sozialer Wohnungsbau, Zweitwohnung, Ferienwohnung oder Wohneinheit in Apparthotel) gibt es also keine weiteren Bewilligungsgründe, welche die Kantone einführen können.

VI. Verfahren

A. Verfahren auf Feststellung der Bewilligungspflicht und/oder Erteilung einer Bewilligung

68 Wer entscheidet, ob ein Erwerb zulässig ist?

Der Vollzug des BewG ist in erster Linie Sache des Kantons, in dem das Grundstück liegt (Art. 15 BewG). Kann das zuständige Grundbuchamt die Bewilligungspflicht nach einer summarischen Prüfung nicht ohne Weiteres ausschliessen, verweist es die Erwerberin oder den Erwerber an die kantonale Bewilligungsbehörde (Art. 18 Abs. 1 BewG, vgl. Frage 71). Die kantonale Bewilligungsbehörde entscheidet folglich darüber, ob der entsprechende Erwerb im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zulässig ist oder nicht. Erachtet sie den Erwerb als zulässig bzw. wird eine Bewilligung für den Erwerb erteilt, ist es in erster Linie Sache der kantonalen beschwerdeberechtigten Behörde und subsidiär Sache des Bundesamts für Justiz (BJ), zu prüfen, ob gegen den Entscheid der kantonalen Bewilligungsbehörde Beschwerde zu erheben ist oder nicht.

Das BewG sieht ferner als Besonderheit eine Kompetenz des Bundesrates vor, den Erwerb eines Grundstückes im Einzelfall von der Bewilligungspflicht nach diesem Gesetz zu befreien, wenn der konkrete Erwerb im staatspolitischen Interesse der Schweiz geboten ist (Art. 7 Bst. h BewG, vgl. Frage 42).

69 Welche Behörde ist für die Feststellung der Bewilligungspflicht und die Erteilung der Bewilligung örtlich zuständig?

Zuständig für die Feststellung der Bewilligungspflicht und für die Erteilung einer Bewilligung ist in der Regel die kantonale Behörde am Ort des Grundstücks. Beim Erwerb von Anteilen an juristischen Personen ist die Behörde zuständig, in deren Amtsbereich wertmässig der grösste Teil der Grundstücke liegt (Art. 2 Abs. 1 sowie Art. 15 Abs. 1 Bst. a und Abs. 2 BewG).

Die kantonalen Bewilligungsbehörden sowie die beschwerdeberechtigten Behörden werden von den Kantonen bezeichnet. Die Kontaktdaten lauten:

Kontaktdaten der kantonalen Behörden

70 Wann muss ein Gesuch auf Bewilligung eines Grundstückerwerbs oder auf Feststellung, dass der Erwerb keiner Bewilligung bedarf, gestellt werden?

Immer dann, wenn die Erwerberin oder der Erwerber nicht ohne weiteres ausschliessen kann, dass es sich um ein bewilligungspflichtiges Rechtsgeschäft handelt (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.

Ferner auch dann, wenn sich die Verhältnisse, welche die Bewilligungspflicht begründen könnten, seit dem Erwerb geändert haben (vgl. Art. 14 Abs. 5 BewG und zur bewilligungspflichtigen Umnutzung Frage 35). Bei geänderten Verhältnissen obliegt es überdies der Erwerberin oder dem Erwerber (d.h. der verpflichteten Person) bestehende Auflagen widerrufen oder anpassen zu lassen.

Die Bewilligungsbehörden erlassen ihre Verfügungen stets im Zusammenhang mit dem Erwerb eines bestimmten Grundstücks (vgl. Ziff. 3 von Anhang 2 der BewV, welche vorsieht, dass die Angabe des Grundstücks zu den Mindestangaben gehört, die in Entscheidungen, die in Anwendung des BewG erlassen werden, enthalten sein müssen; dazu BGer vom 12. Oktober 2011, 2C_423/2011, E. 1.2.1). Ohne konkretes Rechtsgeschäft wird die gesuchstellende Person in der Regel kein Feststellungsinteresse ausweisen können. Erwirbt eine Person mehrere Grundstücke in kurzen Abständen muss das Grundbuchamt daher grundsätzlich bei jedem einzelnen Erwerb erneut prüfen, ob eine Bewilligungspflicht ausgeschlossen werden kann oder ob an die Bewilligungsbehörde verwiesen werden muss. Bei jedem einzelnen Erwerb muss insbesondere wiederum geprüft werden, ob sich die Verhältnisse geändert haben und ob die Finanzierung eine Bewilligungspflicht auslöst.

71 In welchen Fällen verweisen das Grundbuchamt, das Handelsregisteramt oder die Steigerungsbehörde die Erwerberin oder den Erwerber an die Bewilligungsbehörde?

Liegt ein Rechtsgeschäft über einen bewilligungspflichtigen Grundstückerwerb vor und ist keine Ausnahme gegeben, darf es nur vollzogen und damit beispielsweise im Grundbuch eingetragen werden, wenn eine rechtskräftige Bewilligung vorliegt.

Kann das Grundbuchamt, das Handelsregisteramt oder die Steigerungsbehörde die Bewilligungspflicht nicht ohne weiteres ausschliessen, verweisen sie die Erwerberin oder den Erwerber an die Bewilligungsbehörde. Die erwerbende Person hat dann 30 Tage Zeit (bei einer Steigerung 10 Tage), um das Gesuch auf Feststellung der Nichtbewilligungspflicht oder auf Erteilung einer Bewilligung einzureichen (Art. 18 und 19 BewG, Art. 15 Abs. 3 Bst. a BewV). Diese Verweisung stellt keine selbständig anfechtbare Verfügung dar.

Die Wegleitung des Bundesamts für Justiz (BJ) zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken dient den Grundbuchämtern in Fragen zur Verweisung an die Bewilligungsbehörde bzw. zur Direkteintragung eines Rechtsgeschäfts als Vollzugshilfe:

Wegleitung des BJ für die Grundbuchämter zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

72 Meine Notarin oder mein Notar bescheinigt in einer öffentlichen Urkunde, dass ich keine Person im Ausland bin. Darf mich das Grundbuchamt trotzdem an die Bewilligungsbehörde verweisen?

Eine notarielle Bescheinigung darüber, dass jemand keine Person im Ausland ist, verpflichtet das Grundbuchamt nicht, auf eine Verweisung an die zuständige Bewilligungsbehörde zu ver-

zichten. Ob jemand eine Person im Ausland ist oder nicht, ist eine Rechtsfrage. Deren Beantwortung ist den Bewilligungsbehörden und – im Falle einer Anmeldung im Grundbuch – dem Grundbuchamt vorbehalten.

Öffentliche Urkunden haben nur für bezeugte Tatsachen Beweiswirkung wie z. B. dass die Erwerberin über die deutsche Staatsangehörigkeit und in der Schweiz über eine gültige Niederlassungsbewilligung C verfügt oder aber, dass sämtliche Aktionärinnen oder Aktionäre einer erwerbenden Aktiengesellschaft über die schweizerische Staatsangehörigkeit verfügen. Keine Beweiswirkung haben dagegen rechtliche Bewertungen, wie etwa, dass die Erwerberin oder der Erwerber ihren oder seinen tatsächlichen Wohnsitz in der Schweiz hat oder dass die erwerbende Aktiengesellschaft nicht von Personen im Ausland beherrscht wird. Rechtliche Bewertungen sind allgemeine Erklärungen, die lediglich Voraussetzungen der Bewilligungspflicht bestreiten oder Voraussetzungen der Bewilligung behaupten. Sie erbringen keinen Beweis (Art. 18 Abs. 3 BewV).

Öffentliche Urkunden beweisen durch sie bezeugte Tatsachen ausserdem nur, wenn die Urkundsperson bescheinigt, sich über die Tatsachen aus eigener Wahrnehmung vergewissert zu haben, und wenn keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Tatsachen nicht zutreffen (Art. 18 Abs. 2 BewV).

73 Prüft die Bewilligungsbehörde die Bewilligungspflicht nur auf Gesuch der erwerbenden Partei?

Nein. Die Bewilligungsbehörde prüft die Bewilligungspflicht auch, wenn eine beschwerdeberechtigte kantonale Behörde, das Bundesamt für Justiz (BJ), ein Zivilgericht oder ein Strafgericht oder eine andere Behörde darum ersucht (Art. 15 Abs. 3 Bst. b und c BewV) und bei der Feststellung von Widerhandlungen gegen das BewG unter Umständen auch von Amtes wegen.

74 Kann gegen eine Verfügung der Bewilligungsbehörde ein Rechtsmittel ergriffen werden und wer ist dazu legitimiert?

Die Vertragsparteien (Erwerberin oder Erwerber und Veräussererin oder Veräusserer) und andere Personen, die ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung einer Verfügung der erstinstanzlichen kantonalen Bewilligungsbehörde haben, können diese bei den kantonalen Beschwerdeinstanzen anfechten und gegen den kantonal letztinstanzlichen Entscheid Beschwerde an das Bundesgericht führen.

Das gleiche Recht steht der beschwerdeberechtigten kantonalen Behörde, dem Bundesamt für Justiz (BJ) und der Gemeinde, in der das Grundstück liegt, zu (Art. 20 und 21 BewG). Allerdings können die Gemeinden nur gegen bestimmte Arten von Verfügungen (Bewilligung; Feststellung, dass der Erwerber keiner Bewilligung bedarf; Widerruf einer Auflage) Beschwerde erheben (Art. 20 Abs. 2 Bst. c BewG).

75 Wie lange dauert die Beschwerdefrist?

Die Beschwerdefrist beträgt 30 Tage ab Eröffnung der Verfügung an die Parteien oder die beschwerdeberechtige Behörde. Für das subsidiär beschwerdeberechtigte Bundesamt für Justiz (BJ) beginnt die Frist erst mit der Zustellung durch die beschwerdeberechtigte kantonale Behörde zu laufen.

Kantonales Verfahrensrecht, welches die verfahrensrechtlichen Mindestvorgaben in Artikel 20 BewG nicht einhält und beispielsweise eine Rechtsmittelfrist von weniger als 30 Tagen vorsieht, ist nicht zu beachten (BBl 1972 II 1241, 1261). Kantonales Verfahrensrecht, welches über die bundesrechtlichen Mindestvorgaben hinausgeht (z.B. Stillstand der Fristen während der Gerichtsferien), ist demgegenüber anwendbar (BGer 2C_748/2017, E. 4.4).

76 Wann erwächst eine Verfügung der kantonalen Bewilligungsbehörde in Rechtskraft?

Verfügungen erwachsen erst in Rechtskraft, wenn die kantonale beschwerdeberechtigte Behörde, das Bundesamt für Justiz (BJ) sowie die Gemeinde, in der das Grundstück liegt, schriftlich auf eine Beschwerdeerhebung verzichtet haben bzw. wenn die Beschwerdefrist von 30 Tagen unbenutzt abgelaufen und auch nicht von anderer Seite Beschwerde erhoben worden ist (zur Beschwerdelegitimation siehe Frage 74).

77 Warum prüft der Bund die Entscheide der kantonalen Behörde?

Verzichtet die beschwerdeberechtigte kantonale Behörde auf eine Beschwerde (und ist somit mit dem Entscheid der kantonalen Bewilligungsbehörde einverstanden), so wird das Dossier dem Bundesamt für Justiz (BJ) eröffnet (Art. 17. Abs. 3 BewG). Zum BJ gelangen somit Dossiers, welche bereits zwei zuständige kantonale Behörden auf ihre Konformität mit dem BewG geprüft haben. Das BJ prüft, ob der Entscheid der Bewilligungsbehörde bundesrechtskonform ist bzw. ob dagegen Beschwerde zu führen ist. Damit wirkt das BJ auch auf einen schweizweiten einheitlichen Vollzug des BewG hin.

B. Verwaltungs-, zivil- und strafrechtliche Folgen bei Widerhandlungen gegen das BewG

78 Ein bewilligungspflichtiges Rechtsgeschäft wird vollzogen, ohne eine Bewilligung einzuholen. Was sind die zivil- und verwaltungsrechtlichen Folgen?

Liegt ein Rechtsgeschäft über einen bewilligungspflichtigen Grundstückerwerb vor und ist keine Ausnahme gegeben, darf es nur vollzogen und damit im Grundbuch eingetragen werden, wenn der Erwerberin oder dem Erwerber zuvor eine Bewilligung erteilt worden ist. Dasselbe gilt für den Vollzug eines bewilligungspflichtigen ausserbuchlichen Erwerbsgeschäfts, z.B. für die Übertragung von Aktien einer Immobiliengesellschaft. Ein bewilligungspflichtiges Rechtsgeschäft bleibt nämlich 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, der Abweisung der Grundbuch- oder Handelsregisteranmeldung oder der Aufhebung des Zuschlags durch die Steigerungsbehörde. Die Nichtigkeit tritt zudem ein, wenn die Erwerberin oder 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 erwachsen ist (Art. 26 Abs. 2 BewG).

Unwirksamkeit und Nichtigkeit sind von Amtes wegen zu beachten und haben zur Folge, dass versprochene Leistungen nicht eingefordert, aber erbrachte Leistungen innerhalb eines Jahres zurückgefordert werden können (Art. 26 Abs. 3 und 4 BewG). Ausserdem ist von Amtes wegen auf Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes zu klagen (siehe Frage 81).

79 Was sind Gründe für den Widerruf einer Verfügung?

Eine rechtskräftige Bewilligung oder Verfügung über die Feststellung der Nichtbewilligungspflicht wird von Amtes wegen widerrufen, wenn Auflagen trotz Mahnung nicht eingehalten werden oder die Bewilligung oder Verfügung mit unrichtigen Angaben erschlichen worden ist (Art. 25 Abs. 1 BewG). Mit dem Widerruf ist die Bewilligungspflicht festzustellen und zugleich die Bewilligung zu verweigern. Das der Bewilligung bzw. Feststellungsverfügung zugrundeliegende Rechtsgeschäft wird mit dem rechtskräftigen Widerruf nichtig und der rechtswidrige Zustand ist von Amtes wegen zu beseitigen.

Nimmt die Bewilligungsbehörde entscheidwesentliche Sachverhaltselemente erst nach Eröffnung ihrer Verfügung zur Kenntnis, kann sie ihren Entscheid während laufender Rechtsmittelfrist wiedererwägungsweise widerrufen oder abändern. Das BewG sieht hierzu keine besonderen Regelungen vor, weshalb hier insbesondere auf das jeweils anwendbare kantonale Verwaltungsverfahrensrecht abzustellen ist.

80 Ein Grundbuchamt stellt fest, dass es bei der Anmeldung getäuscht wurde und deshalb ein Rechtsgeschäft fälschlicherweise als nicht bewilligungspflichtig eingestuft hat. Das Rechtsgeschäft ist bereits im Grundbuch eingetragen. Was ist zu tun?

Das Grundbuchamt hat den Sachverhalt unverzüglich der zuständigen Bewilligungsbehörde zu melden. Dieses stellt die Bewilligungspflicht von Amtes wegen nachträglich fest, wenn die Erwerberin oder der Erwerber über Tatsachen, die für die Bewilligungspflicht von Bedeutung sind, unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht hat (Art. 25 Abs. 1bis BewG). Mit der nachträglichen Feststellung der Bewilligungspflicht ist zugleich die Bewilligung zu verweigern. Das der Bewilligung zugrundeliegende Rechtsgeschäft wird mit der rechtskräftigen Verweigerung der Bewilligung nichtig und der rechtswidrige Zustand ist von Amtes wegen zu beseitigen (siehe Frage 78).

81 Wer ist für die Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes zuständig?

Wird der rechtswidrige Zustand nicht anderweitig beseitigt (beispielsweise indem ein mit der zuständigen Behörde abgeschlossener Vergleich vollzogen wird), klagt die beschwerdeberechtigte kantonale Behörde oder das Bundesamt für Justiz (BJ) von Amtes wegen auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes, auf Auflösung der juristischen Person oder auf Zwangsverwertung des Grundstücks (Art. 27 BewG).

82 Hat ein Verstoss gegen das BewG strafrechtliche Folgen?

Ja – mit Freiheitsstrafe, Geldstrafe oder Busse werden unter bestimmten Umständen bestraft:

- die Umgehung der Bewilligungspflicht (insbesondere der Vollzug eines mangels Bewilligung nichtigen Rechtsgeschäfts oder die nicht fristgerechte Einholung der Bewilligung durch bewilligungspflichtige Erbinnen oder Erben, Art. 28 BewG);
- unrichtige oder unvollständige Angaben bei der Feststellung der Bewilligungspflicht oder der Bewilligungserteilung gegenüber einer zuständigen Behörde, einem Grundbuch- oder Handelsregisteramt oder die arglistige Ausnutzung eines Irrtums dieser Behörden (Art. 29 BewG);
- die Missachtung von Auflagen (Art. 30 BewG) sowie
- die Verweigerung der Auskunft und Herausgabe von Beweismitteln (Art. 31 BewG).

Durch eine Widerhandlung unrechtmässig erzielte Vermögensvorteile sind an den Kanton zu überweisen (Art. 33 BewG). Die Strafverfolgung obliegt den Kantonen (Art. 35 BewG).