

**Erwerb von
Grundstücken
durch Personen
im Ausland**

**Wegleitung
für die
Grundbuchämter**

Bern, 1. Juli 2009

Diese Wegleitung, das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland und die einschlägige Verordnung sind in deutscher, französischer und italienischer Sprache im Internet abrufbar unter <https://www.bj.admin.ch/bj/de/home/wirtschaft/grundstueckerwerb.html>

INHALTSVERZEICHNIS

1. Kapitel: Einleitung	1
11 Zweck der Wegleitung	1
12 Rechtsgrundlagen	1
13 Anlass für eine Ergänzung der Wegleitung	1
14 Inhalt und Auswirkungen der Gesetzesänderung vom 30. April 1997	2
15 Die Gesetzesänderungen vom 8. Oktober 1999 und 14. Dezember 2001	3
16 Die Gesetzesänderung vom 8. Oktober 2004	3
17 Aufbau der Wegleitung	4
2. Kapitel: Behandlung einer Anmeldung	4
21 Grundbuchrechtliche Grundsätze	4
22 Einschreibung in das Tagebuch	5
23 Eintragung in das Hauptbuch	5
24 Verweisung des Erwerbers an die Bewilligungsbehörde	5
25 Abweisung	6
3. Kapitel: Personen im Ausland im Sinne des BewG	6
31 Natürliche Personen	6
32 Juristische Personen und vermögensfähige Personengesellschaften ohne juristische Persönlichkeit	8
33 Treuhandgeschäfte, Trusts	9
4. Kapitel: Betriebsstätte-Grundstücke	9
41 Grundsatz	9
42 Eintragung in das Hauptbuch	10
5. Kapitel: Hauptwohnungen	12
51 Grundsatz	12
52 Eintragung in das Hauptbuch	12
6. Kapitel: Übrige Ausnahmen von der Bewilligungspflicht	13
61 gesetzliche Erben und Vermächtnisnehmer	13
62 Verwandte, Ehegatte, eingetragene Partnerin, eingetragener Partner	14
63 Mit- oder Gesamteigentümer	14
64 Stockwerkeigentümer für einen Tausch	14
65 Realersatz, Arrondierung	14
66 Staatspolitisches Interesse des Bundes	15
67 Liquidation von Mieter-Immobiliengesellschaften	15
68 EG- und EFTA-Grenzgänger	15
69 ausländische Staaten, internationale Organisationen	15
7. Kapitel: Der Grundstückserwerb im Sinne des BewG	15
71 Alleineigentum, Gesamteigentum, Miteigentum, Stockwerkeigentum	16
72 Baurecht	16

73	Nutzniessung, Wohnrecht	16
74	Kaufsrecht, Vorkaufsrecht, Rückkaufsrecht	16
75	Übernahme eines Vermögens oder Geschäfts, Fusion, Spaltung oder Umwandlung von Gesellschaften, Vermögensübertragung	16
76	langfristiger Miet- oder Pachtvertrag	16
77	Grundpfandrecht	16
78	Bauverbot	17
8.	Kapitel: Auflagen	17
81	Anmerkung	17
82	Lösung	17
83	Übertragung und Weiterbestand	18
9.	Kapitel: Statistik	18
91	Grundsatz	18
92	Meldungen an das Bundesamt für Justiz	19

1. Kapitel: Einleitung

11 Zweck der Wegleitung

- 11.1 Diese Wegleitung zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland soll den Grundbuchämtern als Vollzugshilfe dienen und hat keinen rechtsverbindlichen Charakter.

12 Rechtsgrundlagen

- 12.1 Bundesgesetz vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG, SR 211.412.41).
- 12.2 Verordnung vom 1. Oktober 1984 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewV, SR 211.412.411).
- 12.3 Kantonale obligatorische Ausführungsbestimmungen über die kantonalen Behörden (Art. 36 Abs. 1) sowie fakultative gesetzliche Bestimmungen über die Einführung von zusätzlichen kantonalen Bewilligungsgründen und über Beschränkungen für den Erwerb von Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels (Art. 3 Abs. 2, Art. 9 und Art. 13 Abs. 1 BewG).
- 12.4 Fakultative gesetzliche Beschränkungen der Gemeinden für den Erwerb von Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels (Art. 13 Abs. 2 BewG).

13 Anlass für eine Ergänzung der Wegleitung

- 13.1 Seit der letzten Änderung dieser Wegleitung vom 1. April 2005 sind nur wenige Änderungen untergeordneter Natur des BewG und der BewV in Kraft getreten, nämlich Anpassungen an das
- Partnerschaftsgesetz (SR 211.231) in Artikel 7 Buchstabe b und Artikel 12 Buchstabe d BewG sowie in Artikel 11 Absatz 1 BewV,
 - Verwaltungsgerichtsgesetz SR (173.32) in Artikel 21 und Artikel 22 Absatz 2 BewG,
 - Ausländergesetz (SR 142.20) in Artikel 2 Absatz 3 und Artikel 5 Absatz 2 BewV,
 - Gaststaatgesetz (SR 192.12) in Artikel 7 Buchstabe h, Artikel 7a und Artikel 16 Absatz 2 BewG und an die Gaststaatverordnung (SR 192.121) in Artikel 5 Absatz 3 Buchstabe a und Artikel 15 Absatz 2 BewV,
- sowie die Änderung vom 14. November 2007 des Anhangs 1 zur BewV betreffend Bewilligungskontingente für Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels.

Inzwischen hat sich aber gezeigt, dass nicht wenige kantonale BewG-Behörden und auch Grundbuchämter wichtige Bestimmungen des BewG und der BewV unterschiedlich anwenden, insbesondere jene zum bewilligungsfreien Erwerb von Wohneigentum durch Ausländerinnen und Ausländer, die im Besitze einer Aufenthaltsbewilligung sind und vorgeben, in der Schweiz Wohnsitz zu haben.

Klarheit über die richtige Anwendung dieser Bestimmungen haben in letzter Zeit ergangene Entscheide des Bundesgerichts und kantonaler Beschwerdeinstanzen ergeben. Daher sieht sich unser Amt veranlasst, die Wegleitung für die Grundbuchämter diesbezüglich anzupassen und zu ergänzen.

- 13.2 Die Wegleitung vom 1. April 2005 ist, von kleinen Korrekturen abgesehen, vollumfänglich in die vorliegende Fassung übernommen worden. Die Änderungen und Ergänzungen sind am linken Rand mit einem Strich markiert.

14 Inhalt und Auswirkungen der Gesetzesänderung vom 30. April 1997

- 14.1 Nach Artikel 2 Absatz 1 BewG ist eine Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde Gültigkeitsvoraussetzung für ein Erwerbsgeschäft, wenn es sich beim Erwerber um eine Person im Ausland im Sinne von Artikel 5 Absatz 1 BewG handelt (subjektive Voraussetzung), keine Ausnahme von der Bewilligungspflicht nach Artikel 2 Absatz 2 Buchstabe a oder b und Absatz 3 oder Artikel 7 BewG und ein Grundstückserwerb im Sinne von Artikel 4 BewG vorliegt (objektive Voraussetzung).
- 14.2 Am 30. April 1997 verabschiedete die Bundesversammlung eine Änderung des BewG, welche der Bundesrat mit Beschluss vom 10. September 1997 auf den 1. Oktober 1997 in Kraft setzte (AS 1997 2086). Gleichzeitig passte er die BewV an (AS 1997 2122). Mit der Gesetzesänderung ist der Erwerb eines Grundstücks, das der Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit (so genanntes Betriebsstätte-Grundstück, Art. 2 Abs. 2 Bst. a sowie Abs. 3 BewG) oder dem Erwerber als Hauptwohnung am Ort seines rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitzes (Art. 2 Abs. 2 Bst. b BewG) dient, von der Bewilligungspflicht befreit worden. Weiter ist Artikel 7 BewG mit einer Ausnahme für die Liquidation von Mieteraktiengesellschaften ergänzt (Bst. i) und in Artikel 8 Absatz 1 Buchstabe d BewG die Veräußerungsverpflichtung für ausländische und ausländisch beherrschte Banken und Versicherer aufgehoben worden.
- 14.3 Die Aufhebung der Bewilligungspflicht für den Erwerb von Betriebsstätte-Grundstücken und Hauptwohnungen stellt den Kerngehalt dieser Gesetzesänderung dar. Sie bringt auch eine zentrale Änderung für den grundbuchlichen Vollzug des Gesetzes mit sich. Solche Erwerbsgeschäfte sind nunmehr direkt in das Grundbuch einzutragen, wobei den Grundbuchämtern eine beschränkte materielle Prüfungspflicht obliegt (Art. 18a BewV). Das Grundbuchamt amtet dabei nicht als Registerführer, sondern als Vollzugsbehörde des BewG mit einer vergleichsweise erweiterten Kognition. In den meisten Fällen stellt das Grundbuchamt anhand von Belegen und Erklärungen selber fest, dass es sich um einen bewilligungsfreien Erwerb handelt. Die Verweisung des Erwerbers eines Betriebsstätte-Grundstücks oder einer Hauptwohnung an die Bewilligungsbehörde erfolgt nur noch ausnahmsweise, wenn das Grundbuchamt trotz der beschränkten materiellen Prüfung die Bewilligungspflicht nicht ausschliessen kann (Art. 18 Abs. 1 BewG). Es wäre mit dem Zweck der Gesetzesrevision nicht vereinbar, wenn es - wie bis anhin - jeden Erwerber von solchen Grundstücken, dessen subjektive Bewilligungspflicht feststeht oder nicht ohne weiteres ausgeschlossen werden kann, zur Einholung einer Feststellungsverfügung über die Nichtbewilligungspflicht an die zuständige kantonale Bewilligungsbehörde verweisen würde.

15 Die Gesetzesänderungen vom 8. Oktober 1999 und 14. Dezember 2001

- 15.1 Am 1. Juni 2002 trat das Abkommen vom 21. Juni 1999 zwischen der Europäischen Gemeinschaft (in der Folge: EG) und ihren Mitgliedstaaten einerseits und der Schweizerischen Eidgenossenschaft andererseits über die Freizügigkeit in Kraft. Die Bundesversammlung passte am 8. Oktober 1999 unter anderem auch das BewG an dieses Abkommen an (AS 2002 701 f.), der Bundesrat am 23. Januar 2002 die BewV (AS 2002 1115). Diese Anpassungen traten ebenfalls am 1. Juni 2002 in Kraft (AS 2002 722 und 1117).
- 15.2 Ebenfalls am 1. Juni 2002 trat das Abkommen vom 21. Juni 2001 zur Änderung des Übereinkommens vom 4. Januar 1960 zur Errichtung der Europäischen Freihandelsassoziation (EFTA) in Kraft. Die Bundesversammlung passte am 14. Dezember 2001 unter anderem auch das BewG an diese Änderung an (AS 2002 685 f.), der Bundesrat am 23. Januar 2002 die BewV (AS 2002 1115). Diese Anpassungen traten ebenfalls am 1. Juni 2002 in Kraft (AS 2002 700 und 1117).
- 15.3 Die Anpassungen des BewG und der BewV umfassen in der Hauptsache lediglich zwei Punkte (die übrigen Änderungen sind redaktioneller Art). Staatsangehörige der Mitgliedstaaten der EG und der EFTA, die ihren rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitz in der Schweiz haben, gelten nicht mehr als Personen im Ausland (Art. 5 Abs. 1 Bst. a BewG, Art. 2 BewV; siehe Kommentar zu Ziff. 31). Somit gelten auch Gesellschaften mit Sitz in der Schweiz, die solchen Personen gehören, nicht mehr als Personen im Ausland (siehe Kommentar zu Ziff. 32.2). EG- und EFTA-Staatsangehörige, die als Grenzgänger in der Schweiz arbeiten, können bewilligungsfrei eine Zweitwohnung in der Region des Arbeitsorts erwerben (Art. 7 Bst. j BewG, Art. 18a Abs. 3 BewV; siehe Ziff. 68).

16 Die Gesetzesänderung vom 8. Oktober 2004

- 16.1 Hauptpunkt dieser Änderung ist eine Lockerung für den Erwerb von Anteilen an Immobiliengesellschaften im engeren Sinne (Art. 4 Abs. 1 Bst. e BewG), den so genannten Wohnimmobiliengesellschaften. Personen im Ausland können bewilligungsfrei solche Anteile erwerben, sofern diese an einer Börse in der Schweiz kotiert sind. Für die Grundbuchämter hat diese Änderung keine Bedeutung.
- 16.2 Von den sechs weiteren Lockerungen ist einzig diejenige für Mit- und Gesamteigentümer für die Grundbuchämter von Bedeutung. Nicht nur wie bis anhin Geschwister des Veräusserers, sondern alle Erwerber, die bereits Mit- oder Gesamteigentum am Grundstück haben, sind für den Erwerb eines zusätzlichen Anteils an diesem von der Bewilligungspflicht befreit (Art. 7 Bst. c BewG; für das Stockwerkeigentum siehe Kommentar zu Ziff. 63).

17 Aufbau der Wegleitung

- 17.1 Der Aufbau dieser Wegleitung entspricht der Reihenfolge der Prüfungsschritte, welche das Grundbuchamt vom Zeitpunkt der Anmeldung eines Rechtsgeschäfts an vorzunehmen hat.
- 17.2 Im 2. Kapitel wird nebst einem Hinweis auf die grundbuchlichen Grundsätze aufgezeigt, wie das Grundbuchamt vorzugehen hat, wenn eine zuständige Behörde (Bewilligungsbehörde oder Beschwerdeinstanz) bereits rechtskräftig über die Bewilligungspflicht verfügt oder eine Bewilligung erteilt oder verweigert hat, wann und wie weiterhin eine Verweisung an die Bewilligungsbehörde erfolgt und unter welchen Voraussetzungen eine Anmeldung abzuweisen ist.
- 17.3 Das Grundbuchamt prüft wie bisher, ob es sich beim Erwerber um eine Person im Ausland im Sinne des BewG handelt. Davon handelt das 3. Kapitel. Kann dies ausgeschlossen werden, trägt das Grundbuchamt das Rechtsgeschäft direkt in das Grundbuch ein.
- 17.4 Im 4. Kapitel wird umschrieben, wann ein Erwerb unter dem Titel "Betriebsstätte-Grundstück" direkt in das Grundbuch einzutragen ist, auch wenn es sich beim Erwerber allenfalls um eine Person im Ausland handelt.
- 17.5 Das 5. Kapitel nennt die Voraussetzungen, unter denen ein Erwerb einer Hauptwohnung direkt in das Grundbuch einzutragen ist.
- 17.6 Im 6. Kapitel werden die übrigen Ausnahmen von der Bewilligungspflicht nach Artikel 7 BewG aufgeführt, welche ebenfalls einen direkten Eintrag des Rechtsgeschäfts in das Grundbuch zur Folge haben können.
- 17.7 Schliesslich ist anhand der Angaben im 7. Kapitel zu prüfen, ob es sich beim erworbenen Recht um einen Grundstückserwerb im Sinne des BewG handelt. Ist dies zu verneinen, trägt das Grundbuchamt das Rechtsgeschäft direkt in das Grundbuch ein. Andernfalls ist der Erwerber an die Bewilligungsbehörde zu verweisen (vgl. dazu Ziff. 24.1).
- 17.8 Im 8. Kapitel werden die Anmerkung, die Löschung, die Übertragung und der Weiterbestand von Auflagen erörtert.
- 17.9 Das 9. Kapitel enthält Angaben zur Meldung von Handänderungen, welche unserem Amt zwecks Führung einer Statistik zu melden sind.

2. Kapitel: Behandlung einer Anmeldung

21 Grundbuchrechtliche Grundsätze

- 21.1 Die Verordnung über das Grundbuch (GBV, SR 211.432.1) enthält allgemeine Bestimmungen darüber, wie Geschäfte zu behandeln sind, die einer Bewilligungspflicht unterliegen. Diese Bestimmungen beziehen sich namentlich auf die Angaben, die in den Anmeldungsbelegen enthalten sein müssen (Art. 13a GBV), die Voraussetzungen, unter welchen das Grundbuchamt die anmeldende Person an die Bewilligungsbehörde verweisen soll (Art. 24a GBV), und die Fäl-

le, in denen die Anmeldung abgewiesen werden muss (Art. 24 GBV). Ferner muss das Grundbuchamt bei jedem Erwerb von Eigentum den Ausweis über den Erwerbsgrund prüfen (Art. 18 GBV) und die Vorschriften zur Eintragung in das Hauptbuch beachten (Art. 31 GBV).

22 Einschreibung in das Tagebuch

- 22.1 In jedem Fall ist eine Anmeldung in das Tagebuch einzuschreiben, also auch dann, wenn der Erwerber an die Bewilligungsbehörde verwiesen werden muss.

23 Eintragung in das Hauptbuch

- 23.1 Das Erwerbsgeschäft ist der Anmeldung entsprechend in das Hauptbuch einzutragen (vorbehältlich, dass die übrigen Eintragungsvoraussetzungen nach Art. 965 und 966 ZGB erfüllt sind), wenn eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist:

- 23.11 Es liegt eine rechtskräftige Feststellungsverfügung über die Nichtbewilligungspflicht der zuständigen Behörde (Bewilligungsbehörde oder Beschwerdeinstanz) vor (Rechtskraftbescheinigung durch die Bewilligungsbehörde verlangen).
- 23.12 Es liegt eine rechtskräftige, noch nicht abgelaufene Bewilligung der zuständigen Behörde (Bewilligungsbehörde oder Beschwerdeinstanz) vor (Rechtskraftbescheinigung durch die Bewilligungsbehörde verlangen).

Das Grundbuchamt hat die Identität des Erwerbsgeschäfts mit der Bewilligung oder der Feststellungsverfügung über die Nichtbewilligungspflicht zu prüfen. Es prüft zudem, ob die Bewilligung noch gültig ist. Nach Artikel 12 Absatz 1 BewV verfällt die Bewilligung mit Ablauf von drei Jahren, beginnend mit der Rechtskraft des erstinstanzlichen Entscheids bzw. mit der Mitteilung des Entscheids derjenigen Beschwerdebehörde, die sich zuletzt mit der Sache befasst hat. Gegebenenfalls ist vom Anmeldenden ein Entscheid über die Verlängerung der Bewilligung beizubringen.

- 23.13 Das Grundbuchamt hat festgestellt, dass die Voraussetzungen für einen bewilligungsfreien Erwerb (vgl. 3. - 7. Kapitel) erfüllt sind (vgl. auch Ziff. 14.3 - 14.7).

- 23.2 Ist eine Bewilligung an die Bedingung geknüpft, dass vorerst ein anderes Grundstück veräußert wird (Art. 11 Abs. 1 BewV), darf das Grundbuchamt das Erwerbsgeschäft nur eintragen, wenn das Veräußerungsgeschäft vorher zumindest im Tagebuch eingetragen worden ist oder spätestens gleichzeitig darin eingetragen wird. Liegen die Grundstücke nicht in demselben Grundbuchkreis, ist eine Bescheinigung des zuständigen Grundbuchamtes über die Eintragung des Veräußerungsgeschäfts beizubringen.

24 Verweisung des Erwerbers an die Bewilligungsbehörde

- 24.1 Kann das Grundbuchamt - nachdem es die Prüfung gemäss den Angaben in den Kapiteln 3 bis 7 vorgenommen hat - die Bewilligungspflicht nicht ohne weiteres ausschliessen, so "setzt es das Verfahren aus" und räumt dem Erwerber eine Frist von 30 Tagen ein, um die Bewilligung oder die Feststellung einzuholen, dass er keiner Bewilligung bedarf (Art. 18 Abs. 1 BewG). "Aussetzen des

"Verfahrens" bedeutet, dass das Grundbuchamt zwar die Anmeldung in das Tagebuch einschreibt, aber den Erwerber an die zuständige kantonale Bewilligungsbehörde verweist und mit der Vornahme von weiteren grundbuchlichen Handlungen zuwartet, bis die dem Erwerber angesetzte Frist abgelaufen ist bzw., wenn die Frist gewahrt worden ist, ein rechtskräftiger Entscheid der Bewilligungsbehörde vorliegt. Das Grundbuchamt kann die Verweisung an die Bewilligungsbehörde zudem mit der Aufforderung und dem Hinweis verbinden, dass ihm eine Bestätigung über die Gesuchseinreichung vorzulegen sei und es nach unbenutztem Fristablauf die Anmeldung abweisen werde. Die Verweisung an die Bewilligungsbehörde ist keine selbständige anfechtbare (Verwaltungs-) Verfügung des Grundbuchamtes (BGE 101 I^b 441 E.1b am Ende = Pra 65, 1976, Nr. 192).

25 Abweisung

- 25.1 Die Anmeldung ist abzuweisen, wenn:
- 25.11 die Bewilligung verwirkt ist (Art. 12 Abs. 1 BewV; vgl. Kommentar zu Ziff. 23.12);
- 25.12 der Erwerber die ihm gesetzte Frist von 30 Tagen nicht eingehalten hat, um eine Bewilligung oder die Feststellung einzuholen, dass er keiner Bewilligung bedarf (Art. 18 Abs. 1 und 19 Abs. 3 BewG);
- 25.13 ihr eine nach dem BewG oder dem früheren Recht angemerkte Auflage entgegensteht (vgl. 8. Kapitel);
Dies betrifft insbesondere den Fall der Weiterveräußerung während der Sperrfrist nach Art. 11 Abs. 2 Bst. c BewV. Für die Abkürzung der Sperrfrist ist eine Bewilligung nötig, um die jedoch nicht der Erwerber, sondern der Veräußerer nachsuchen muss.
- 25.14 die Bewilligung für den Erwerb verweigert oder (vor der Anmeldung) widerrufen worden ist (Art. 18 Abs. 1 am Ende und Art. 19 Abs. 3 BewG).
- 25.2 Weist das Grundbuchamt eine Anmeldung aus einem Grund ab, der im BewG liegt, kann dagegen Beschwerde an die nach dem BewG zuständige Beschwerdeinstanz erhoben werden (Art. 18 Abs. 3 BewG). Diese Beschwerde tritt an die Stelle der Grundbuchbeschwerde nach Artikel 103 GBV. Weist das Grundbuchamt dieselbe Anmeldung aus anderen Gründen ab, ist in dieser Hinsicht die Grundbuchbeschwerde gegeben. Das Grundbuchamt muss die Rechtsmittelbelehrung in der abweisenden Verfügung entsprechend formulieren.

3. Kapitel: Personen im Ausland im Sinne des BewG

31 Natürliche Personen

- 31.1 Als natürliche Personen im Ausland gelten (Art. 5 Abs. 1 Bst. a und a^{bis} BewG, Art. 2 BewV):
- 31.11 Ausländer mit Wohnsitz im Ausland;

- 31.12 Ausländer mit Wohnsitz in der Schweiz, die weder Staatsangehörige eines Mitgliedstaates der EG oder der EFTA sind noch eine gültige Niederlassungsbewilligung C besitzen.

Nicht dem BewG unterliegen somit Schweizer und Doppelbürger mit Wohnsitz in der Schweiz oder im Ausland, Staatsangehörige der EG- und EFTA-Mitgliedstaaten, die ihren rechtmässigen und auch tatsächlichen Wohnsitz in der Schweiz haben, sowie Staatsangehörige anderer ausländischer Staaten, die eine gültige Niederlassungsbewilligung C besitzen und auch tatsächlich in der Schweiz Wohnsitz haben.

Das Grundbuchamt trägt ein Rechtsgeschäft direkt, also ohne Verweisung des ausländischen Erwerbers an die Bewilligungsbehörde, aber nur in das Hauptbuch ein, wenn dieser eine gültige Aufenthaltsbewilligung EG/EFTA B, Niederlassungsbewilligung EG/EFTA C (Art. 2 Abs. 2 BewV) oder Niederlassungsbewilligung C (Art. 2 Abs. 3 BewV) sowie einen Beweis vorlegt, dass er auch seinen tatsächlichen Wohnsitz, also seinen Lebensmittelpunkt, in der Schweiz hat. Eine Bestätigung der Gemeinde über die erfolgte Anmeldung genügt deshalb für sich allein nicht. Der Erwerber muss also beispielsweise den Nachweis erbringen, dass er zusammen mit seinem Ehegatten oder Lebenspartner und den minderjährigen Kindern im gleichen Haushalt lebt, sich im Ausland abgemeldet hat und in der Schweiz voll steuerpflichtig ist. Weitere Anhaltspunkte für den tatsächlichen Wohnsitz können das Anstellungsverhältnis, die Immatrikulation eines Fahrzeugs oder die regelmässige Mitwirkung in einem Verein in der Schweiz sein. Fehlt ein solcher Nachweis oder bestehen dennoch berechtigte Zweifel an einem tatsächlichen Wohnsitz, muss das Grundbuchamt den Erwerber an die kantonale Bewilligungsbehörde verweisen.

Personen im Dienste institutioneller Begünstigter nach dem Gaststaatgesetz (SR 192.12), die eine Legitimationskarte des Eidgenössischen Departements für auswärtige Angelegenheiten besitzen, sowie von Betriebsstellen ausländischer Bahn-, Post- und Zollverwaltungen mit Sitz in der Schweiz, die einen Dienstausweis besitzen (vgl. Art 5 Abs. 1 und 3 BewV), und die deswegen für ihren rechtmässigen Aufenthalt in der Schweiz keiner Bewilligung der Fremdenpolizei bedürfen, unterliegen dann nicht mehr dem BewG, wenn sie als Staatsangehörige eines EG- oder EFTA-Mitgliedstaates ihren tatsächlichen Wohnsitz in der Schweiz oder als Staatsangehörige eines anderen ausländischen Staates eine der Niederlassungsberechtigung entsprechende Aufenthaltsdauer nachweisen können (5 oder 10 Jahre, je nach Nationalität; für den bewilligungsfreien Erwerb einer Hauptwohnung siehe Ziff. 52.11). Das Grundbuchamt überlässt in der Regel die Prüfung der Bewilligungsbehörde.

Ausländische Erwerber mit anderen fremdenpolizeilichen Bewilligungen verweist das Grundbuchamt in der Regel ebenfalls an die Bewilligungsbehörde. Dies gilt auch für solche mit einer Kurzaufenthaltsbewilligung EG/EFTA L, weil nicht ohne weiteres festzustellen ist, ob sie ihren tatsächlichen Wohnsitz in der Schweiz haben. Zur Ausnahme für Grenzgänger - sie behalten ihren Wohnsitz im Ausland - siehe Ziffer 68.

32 Juristische Personen und vermögensfähige Personengesellschaften ohne juristische Persönlichkeit

- 32.1 Als Personen im Ausland gelten juristische Personen und vermögensfähige Personengesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die ihren statutarischen oder tatsächlichen Sitz im Ausland haben, auch dann, wenn es sich wirtschaftlich um schweizerische Firmen handelt (Art. 5 Abs. 1 Bst. b BewG).
- 32.2 Ebenfalls als Personen im Ausland gelten juristische Personen und vermögensfähige Personengesellschaften ohne juristische Persönlichkeit (Kollektiv- und Kommanditgesellschaften), die ihren statutarischen und tatsächlichen Sitz in der Schweiz haben, bei denen aber Personen im Ausland eine beherrschende Stellung innehaben (Art. 5 Abs. 1 Bst. c in Verbindung mit Art. 6 BewG).
- Somit gelten Gesellschaften mit Sitz in der Schweiz, die Ausländern gehören, welche nicht dem BewG unterliegen (siehe Kommentar zu Ziff. 31.12), nicht als Personen im Ausland.*
- 32.3 Ob eine Beherrschung durch Personen im Ausland vorliegt, ist nicht immer leicht festzustellen. Die subjektive Bewilligungspflicht kann aber in der Regel verneint werden:
- 32.31 wenn eine Gesellschaft, Genossenschaft oder Stiftung eine Feststellungsverfügung über ihre Nichtbewilligungspflicht vorlegt, die bezüglich eines anderen Grundstückserwerbs erlassen worden ist, sofern diese Verfügung nicht älter als rund ein Jahr ist, und die Organe der Erwerberin glaubhaft machen, dass sich die Beteiligungs- und Finanzierungsverhältnisse in der Zwischenzeit nicht verändert haben und für die Finanzierung des neuen Erwerbs keine ausländischen Mittel nötig sind;
- 32.32 bei einer Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft, wenn kein Gesellschafter eine Person im Ausland ist;
- 32.33 bei einer Aktiengesellschaft, wenn nur Schweizerbürger Aktionäre sind;
- 32.34 bei einer Genossenschaft, wenn nur Schweizerbürger Genossenschafter sind;
- Gesellschaften oder Genossenschaften gemäss den Ziffern 32.32 - 32.34, die hauptsächlich den Erwerb von und den Handel mit Wohnungen bezeichnen (so genannte Wohnungs-Immobiliengesellschaften im Sinne von Art. 4 Abs. 1 Bst. e BewG), sind jedoch in der Regel an die Bewilligungsbehörde zu verweisen.*
- 32.35 bei einer gemeinnützigen Baugenossenschaft, an der das Gemeinwesen (Gemeinden, Kantone, Bund) beteiligt ist;
- 32.36 bei einer Genossenschaft mit einem weiten, in der Bevölkerung gestreuten Kreis von Genossenschaftern;
- 32.37 bei einer Personalvorsorgestiftung, die dem Bundesgesetz vom 25. Juni 1982 über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG, SR 831.40) unterstellt ist, und bei einer Personalvorsorgestiftung von Gesellschaften und Genossenschaften, die gemäss den vorstehenden Ausführungen als nichtbewilligungspflichtig gelten.

Das Grundbuchamt unternimmt eine summarische Prüfung auf Grund der eingereichten Anmeldungsbelege, seiner persönlichen Kenntnis der Verhältnisse und weiteren vom Anmeldenden vorgelegten Urkunden (z.B. Handelsregisterauszüge, notarielle Bestätigungen, Aktienregister, Bilanz und Jahresrechnung). Notarielle Bestätigungen dürfen nur berücksichtigt werden, soweit sie einen Sachverhalt darstellen. Der Notar bestätigt z.B., dass alle Aktionäre Schweizerbürger sind und sie die Aktien den Steuerbehörden deklariert haben. Eine notarielle Bestätigung, wonach Personen im Ausland keine beherrschende Stellung innehaben, hat keine Beweiskraft.

33 Treuhandgeschäfte, Trusts

33.1 Als Personen im Ausland gelten auch diejenigen Erwerber, die zwar grundsätzlich nicht dem BewG unterstellt sind (z.B. Schweizer Bürger, niederlassungsbechtigte Ausländer, schweizerisch beherrschte Gesellschaften), wenn sie ein Grundstück für Rechnung von Personen im Ausland erwerben.

Eine solches Treuhand- oder Strohmannsgeschäft ist für das Grundbuchamt nicht leicht erkennbar. Bestehen auf Grund der eingereichten Anmeldungsbelege Anzeichen für ein Treuhandgeschäft, verweist es den Erwerber an die Bewilligungsbehörde.

33.2 Das Einbringen eines Grundstücks in ein Trustvermögen unterliegt grundsätzlich der Bewilligungspflicht des BewG, wenn einer der Treuhänder (Trustees) oder eine der berechtigten Personen (Beneficiaries) eine Person im Ausland ist.

Ein Trust kann nicht als Eigentümer eines Grundstücks in das Grundbuch eingetragen werden. Als formeller Eigentümer ist der Trustee einzutragen. Nach bisheriger Praxis kann die Bewilligungspflicht zumindest dann verneint werden, wenn es sich bei den Trustees und Beneficiaries um Personen handelt, die nicht dem BewG unterstellt sind, und eine Ausdehnung auf weitere Beneficiaries in einem späteren Zeitpunkt gemäss Trusturkunde nicht möglich ist. Die Bewilligungspflicht ist wohl auch zu verneinen, wenn die (ausländischen) Beneficiaries Nachkommen in direkter Linie des Trust-Begründers (Settlor) sind, der Beneficiary mit diesem identisch ist oder die Beneficiaries keine eigentümerähnlichen Rechte am Grundstück erwerben. Zurzeit besteht hierzu noch keine konstante und unbestrittene Praxis. Zudem ist die Prüfung, ob die Voraussetzungen für einen bewilligungsfreien Erwerb gegeben sind, wohl in den meisten Fällen mit erheblichem Aufwand verbunden. Deshalb sind Trustgeschäfte in jedem Fall an die kantonale Bewilligungsbehörde zu verweisen.

4. Kapitel: Betriebsstätte-Grundstücke

41 Grundsatz

41.1 Der Erwerb eines Grundstücks, das als ständige Betriebsstätte eines Handels-, Fabrikations- oder eines anderen nach kaufmännischer Art geführten Gewerbes, eines Handwerkbetriebes oder eines freien Berufes oder - anders gesagt - für die Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit dient (z.B. Fabrikationsgebäude, Lagerhalle oder -platz, Büro, Einkaufs-Center, Verkaufsladen, Hotel, Restaurant, Handwerkstatt, Arztpraxis), bedarf keiner Bewilligung (Art. 2 Abs. 2

Bst. a und Abs. 3 BewG). Dabei spielt es keine Rolle, ob das Grundstück zu diesem Zweck dem Unternehmen des Erwerbers dient oder dazu einem Dritten vermietet oder verpachtet wird. Solche Grundstücke können also auch als blosse Kapitalanlage erworben werden.

- 41.2 Handelt es sich nach Angaben des Erwerbers um ein solches Betriebsstätte-Grundstück, muss das Grundbuchamt prüfen, ob dies tatsächlich auch stimmt, bevor es das Rechtsgeschäft direkt in das Hauptbuch einträgt. Das Grundbuchamt muss also prüfen, ob nicht eine verbotene Kapitalanlage getätigt wird (Art. 12 Bst. a BewG), also - mit Ausnahmen - keine Wohnungen (Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Eigentumswohnungen) miterworben oder erstellt werden. Zudem darf die Fläche nicht grösser sein, als es der Verwendungszweck erfordert (Art. 12 Bst. b BewG), weshalb das Grundbuchamt auch prüfen muss, ob nicht mehr Land als die zulässigen Landreserven für einen mittelfristigen Ausbau des Unternehmens erworben wird (Art. 18a Abs. 1 Bst. c BewV), das nicht kurzfristig, d.h. etwa innert zwei Jahren, betrieblich genutzt wird (schriftliche Erklärung des Erwerbers verlangen, Art. 18a Abs. 1 Bst. b BewV). Das Horten von Bauland, auch wenn es nicht in einer Wohnzone, sondern in einer Gewerbe- oder Industriezone liegt, gilt als verbotene Kapitalanlage (leerstehende Bauten, die mittelfristig nicht mehr für die Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit dienen, sind zudem ebenfalls als Bauland zu betrachten).
- 41.3 Wohnungen können unter dem Titel Betriebsstätte ausnahmsweise dann bewilligungsfrei miterworben werden, wenn sie für das Unternehmen betriebsnotwendig (für Abwart oder Techniker, wenn eine ständige oder fast ständige Anwesenheit in der Nähe des Betriebs unabdingbar ist) oder von raumplanerischen Wohnanteilvorschriften vorgeschrieben sind (Art. 2 Abs. 3 BewG). Nach konstanter Praxis können ausnahmsweise Wohnungen ebenfalls miterworben werden, wenn eine Abtrennung vom betrieblich genutzten Teil praktisch nicht möglich ist und völlig unverhältnismässig wäre (z.B. ein Wohnhaus inmitten einer Fabrikanlage, einzelne Wohnungen in einem Fabrik- oder mehrstöckigen Gewerbegebäude, insbesondere wenn der Zugang nur durch betrieblich genutzte Räume möglich ist). Auch Land ausserhalb der Bauzone kann unter dem Titel Betriebsstätte erworben werden, wenn es für die Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit wie etwa einem Land- oder Holzwirtschaftsbetrieb dient.
- 41.4 Die Ausführungen in diesem Kapitel gelten nicht nur für einen Erwerb eines Betriebsstätte-Grundstücks zu Eigentum, sondern für jeglichen Erwerb eines Rechts an einem solchen Grundstück im Sinne von Artikel 4 BewG (vgl. 7. Kapitel). Dies bedeutet, dass beispielsweise auch die Finanzierung eines Erwerbs, der Erwerb eines Schuldbriefs oder die Begründung eines Kaufs-, Vorkaufs- oder Rückkaufsrechts nicht bewilligungspflichtig ist.

42 Eintragung in das Hauptbuch

- 42.1 Das Grundbuchamt trägt ein Rechtsgeschäft über ein überbautes Grundstück direkt, also ohne Verweisung des Erwerbers an die Bewilligungsbehörde, in das Hauptbuch ein, wenn:

- 42.11 der Erwerber nachweist, dass im Gebäude ausschliesslich eine wirtschaftliche Tätigkeit ausgeübt wird (Art. 18a Abs. 1 Bst. a BewV), sich also darin keine Wohnungen befinden;
- 42.12 er zudem nachweist, dass die gesamte Grundstücksfläche mindestens zu zwei Dritteln für die Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit eines Unternehmens dient (Art. 18a Abs. 1 Bst. c BewV);
- Die beiden Nachweise können durch Nutzungspläne, eine Bestätigung der Gemeinde, eine aktuelle Grundstücksbeschreibung, Baupläne, eine Baubewilligung oder andere Belege erbracht werden. Für das Grundbuchamt muss klar ersichtlich sein, dass die Reservefläche nicht grösser als ein Drittel der gesamten Grundstücksfläche ist (Art. 18a Abs. 1 Bst. c BewV). Das Grundstück muss allerdings nicht zwingend zu zwei Dritteln mit einem Gebäude überbaut sein. Auch Lagerplatz, Parkplatz, Zufahrtsweg und für ähnliche Zwecke genutzte Flächen gelten als betrieblich genutzt.*
- 42.13 bei Landreserven (höchstens ein Drittel der gesamten Fläche, Ziff. 42.12) der Erwerber zudem schriftlich erklärt, diese nicht mit Wohnungen zu überbauen.
- 42.2 Bei einem Betriebsstätte-Grundstück mit Wohnungen trägt das Grundbuchamt ein Rechtsgeschäft direkt in das Hauptbuch ein, wenn die Voraussetzungen nach den Ziffern 42.12 und 42.13 erfüllt sind und:
- 42.21 der Erwerber nachweist, dass eine bestehende oder zu erstellende Wohnung für einen Abwart oder Techniker zur Überwachung der Anlagen betriebsnotwendig ist, und eine Erklärung unterzeichnet, die Wohnung nur den entsprechenden Personen zur Verfügung zu stellen;
- 42.22 das Grundstück in einer Zone mit Wohnanteilvorschriften liegt (Art. 2 Abs. 3 BewG) und die Wohnungen nicht einen grösseren Anteil ausmachen, als die Vorschriften es verlangen;
- Wohnanteilvorschriften sind Erlasse der Gemeinden, wonach für bestimmte Grundstücke oder Zonen eine bestimmte Anzahl Wohnungen, meistens in Prozent der Bruttogeschossfläche, vorgeschrieben sind. Die Befreiung von der Bewilligungspflicht nach Artikel 2 Absatz 3 BewG gilt aber nicht generell für alle Grundstücke, für die Wohnanteilpläne vorgeschrieben sind, sondern nur für hauptsächlich betrieblich genutzte Grundstücke mit einem untergeordneten Anteil vorgeschriebener Wohnungen. Der effektive Anteil an Wohnungen darf aber nicht grösser sein, als die Vorschriften es als Minimum verlangen.*
- 42.23 eine einzelne Wohnung von klar untergeordneter Bedeutung ist;
- Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn sich eine Wohnung in einer Gewerbeüberbauung befindet.*
- 42.24 der Erwerber schriftlich erklärt, die Wohnungen zu betrieblicher Nutzung umzubauen (Art. 18a Abs. 1 Bst. a BewV), und nachweist, dies auch kurzfristig realisieren zu können.
- Als Nachweis muss eine rechtskräftige Umbaubewilligung oder eine entsprechende Bestätigung der Gemeinde vorgelegt werden. Bestehende Wohnungs mietverträge müssen spätestens innert einem halben Jahr aufgelöst sein (Bestätigungen, dass die Kündigungen unangefochten gebliebenen sind). Die*

Erklärung über die Umnutzung kann in der notariellen Urkunde über den Grundstückserwerb enthalten sein.

- 42.3 Bei einer Liegenschaft, die nicht oder nur teilweise zu Betriebszwecken oder mit einem für betriebliche Zwecke nicht mehr nutzbaren Gebäude überbaut ist, trägt das Grundbuchamt ein Rechtsgeschäft direkt in das Hauptbuch ein, wenn:
- 42.31 der Erwerber schriftlich erklärt, das Grundstück innert spätestens zwei Jahren zu zwei Dritteln für die Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit eines Unternehmens zu überbauen (Art. 18a Abs. 1 Bst. c BewV);
- 42.32 er zudem schriftlich erklärt, keine Wohnungen ausser solchen gemäss den Ziffern 42.21 und 42.22 zu erstellen.

Diese Erklärungen können in der notariellen Urkunde über den Grundstückserwerb enthalten sein.

5. Kapitel: Hauptwohnungen

51 Grundsatz

- 51.1 Keiner Bewilligung bedarf eine natürliche Person im Ausland für den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum, d.h. wenn sie ein Grundstück erwirbt, das ihr als Hauptwohnung am Ort ihres rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitzes dient (Art. 2 Abs. 2 Bst. b BewG). Weil Staatsangehörige der EG- und EFTA-Mitgliedstaaten, die in der Schweiz Wohnsitz haben, keine Personen im Ausland sind (Ziff. 3), gelten die Bestimmungen über die Hauptwohnung nur für Staatsangehörige anderer ausländischer Staaten.
- 51.2 Handelt es sich nach Angaben des Erwerbers um einen solchen Erwerb, muss das Grundbuchamt prüfen, ob alle Voraussetzungen für einen bewilligungsfreien Erwerb vorliegen, bevor es das Rechtsgeschäft direkt in das Hauptbuch einträgt. Der Erwerber muss zur Wohnsitznahme am Ort des Grundstücks berechtigt sein (in der Regel mit Aufenthaltsbewilligung B). Er muss schriftlich bestätigen, dass er das Grundstück für sich und seine Familie als Hauptwohnung benutzen wird (Art. 18a Abs. 2 Bst. a und b BewV). Zudem muss das Grundbuchamt prüfen, dass keine verbotene Kapitalanlage (Art. 12 Bst. a BewG) getätigt wird, also nicht mehr als eine Wohnung erworben oder erstellt wird (wobei aber die Nettowohnfläche nicht limitiert ist). Wird Bauland erworben, muss das Haus innert kurzer Frist, d.h. in ein bis zwei Jahren, erstellt sein. Zudem darf die Grundstücksfläche nicht grösser sein, als es der Verwendungszweck erfordert (Art. 12 Bst. b BewG, Art. 18a Abs. 2 Bst. c BewV). Insbesondere muss die Möglichkeit ausgeschlossen werden können, dass das Grundstück weiter überbaut, allenfalls parzelliert und veräussert werden kann.

52 Eintragung in das Hauptbuch

- 52.1 Das Grundbuchamt trägt den Erwerb einer Hauptwohnung direkt, also ohne Verweisung des Erwerbers an die Bewilligungsbehörde, in das Hauptbuch ein (Art. 18a Abs. 2 BewV), wenn (kumulative Voraussetzungen):

- 52.11 er eine Aufenthaltsbewilligung B, eine Legitimationskarte des Eidgenössischen Departements für auswärtige Angelegenheiten oder einen Dienstausweis von Betriebsstellen ausländischer Bahn-, Post- oder Zollverwaltungen mit Sitz in der Schweiz (Art. 5 BewV) sowie einen Nachweis vorlegt, dass er seinen tatsächlichen Wohnsitz, also seinen Lebensmittelpunkt, in der Schweiz hat (zu diesem Nachweis siehe Kommentar in Ziff. 31.12 dritter Abschnitt).
- 52.12 und er nachweist, dass es sich um eine Wohnliegenschaft und nur um eine einzige Wohnung handelt;
Dieser Nachweis kann durch eine Bestätigung der Gemeinde, eine aktuelle Grundstücksbeschreibung, Baupläne, eine Baubewilligung, andere Belege oder eigene Kenntnisse des Grundbuchamtes erfolgen.
- 52.13 und die Fläche des Grundstücks $3'000\text{ m}^2$ nicht übersteigt;
- 52.14 oder bei Flächen über $3'000\text{ m}^2$ für das Grundbuchamt anhand Plänen, Fotografien oder eigener Kenntnis ohne weiteres ersichtlich ist, dass eine Parzellierung des Grundstücks unverhältnismässig wäre (Grenzverlauf, Steilhang, Waldrand, Böschung, Mauern), oder der Erwerber ein Mehrbedarf nachweisen kann (z.B. für Pferdekoppel, Parkanlage, Schwimmbad);
- 52.15 und er schriftlich erklärt, dass er die Wohnung nur für sich und seine Familie benutzen, nicht auch nur teilweise vermieten und auch keine zweite Wohnung einbauen wird;
- 52.16 und er beim Erwerb von Bauland nachweist, dass das Grundstück in einer Zone liegt, in der ein Einfamilienhaus erstellt werden kann, und schriftlich erklärt, darauf innert einem Jahr mit dem Bau des Hauses zu beginnen.
Die Erklärungen können in der notariellen Urkunde über den Grundstückserwerb enthalten sein.

6. Kapitel: Übrige Ausnahmen von der Bewilligungspflicht

Neben den im 4. und 5. Kapitel erwähnten Ausnahmen von der Bewilligungspflicht für den Erwerb von Betriebsstätte-Grundstücken und Hauptwohnungen bedürfen im Übrigen folgende Erwerber keiner Bewilligung (Art. 7 und 7a BewG):

- 61 gesetzliche Erben im Sinne des schweizerischen Rechts im Erbgang (Art. 7 Bst. a), sowohl beim Erwerb der Erbengemeinschaft zu gesamter Hand wie bei der Erbteilung;
Als gesetzliche Erben gelten der Ehegatte, die eingetragene Partnerin oder der eingetragene Partner und alle Verwandten, die als Erben in Betracht fallen könnten, also auch eingesetzte Erben und Vermächtnisnehmer, sofern sie zu einer noch erbberechtigten Parentel gehören (BGE 108 I^b 425 = Pra 72, 1983, Nr. 123). Die Erbquote ist für die Frage der Bewilligungspflicht nicht massgeblich.

- 62 Verwandte des Veräusserers in auf- oder absteigender (gerader) Linie sowie dessen Ehegatte, eingetragene Partnerin oder eingetragener Partner (Art. 7 Bst. b);

Nicht von der Bewilligungspflicht befreit ist die Übertragung eines Grundstücks unter Seitenverwandten, z.B. unter Geschwistern. Deshalb besteht hier die Gefahr von Umgehungsgeschäften. Ein solches wäre beispielsweise gegeben, wenn ein Kind ein Grundstück seinen Eltern veräussert und diese es nur kurz darauf an ein anderes Kind weiter übertragen, obwohl jedes Geschäft 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. Erfolgen solche Übertragungen innert ein bis zwei Jahren, muss das Grundbuchamt den Erwerber an die Bewilligungsbehörde verweisen.

- 63 Erwerber, die bereits Mit- oder Gesamteigentum am Grundstück haben (Art. 7 Bst. c);

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

- 64 Stockwerkeigentümer für den Tausch ihrer Stockwerke im selben Objekt (Art. 7 Bst. d);

Dabei kann eine kleinere gegen eine etwas grössere Wohnung getauscht werden. Die zulässige Fläche (Art. 10 Abs. 2 und 5 BewV) darf aber nicht überschritten werden. Ein bewilligungsfreier Tausch ist auch dann möglich, wenn sich die Wohnungen zwar nicht auf der gleichen Grundparzelle, aber innerhalb derselben Gesamtüberbauung befinden.

- 65 der Erwerber, der ein Grundstück als Realersatz bei einer Enteignung, Landumlegung oder Güterzusammenlegung zugewiesen erhält (Art. 7 Bst. e), es als Ersatz für ein anderes erwirbt, das er an eine öffentlichrechtliche Körperschaft oder Anstalt veräussert hat (Art. 7 Bst. f), oder eine geringfügige Fläche infolge Grenzbereinigung oder infolge einer Erhöhung der Wertquote von Stockwerkeigentum erwirbt (Art. 7 Bst. g);

Handelt es sich um eine Landumlegung oder Güterzusammenlegung, die mit behördlicher Mitwirkung durchgeführt wird, so kann das Erwerbsgeschäft direkt in das Grundbuch eingetragen werden.

Unter Buchstabe f fällt auch der freihändige Erwerb eines Ersatzgrundstücks für ein solches, das unter Enteignungsdrohung veräussert worden ist. Für das Grundbuchamt ist die Art des Ersatzerwerbs oft nicht leicht abzuklären, weshalb der Erwerber in der Regel an die Bewilligungsbehörde zu verweisen ist.

Der Begriff "Grenzbereinigung" ist im weiteren Sinne zu verstehen. Darunter fällt jeglicher Erwerb einer zusätzlichen Fläche zur Abrundung eines bereits rechtmässig erworbenen Grundstücks, beispielsweise eine Arrondierung mit einem Parkplatz, Zufahrtsweg oder Gartensitzplatz sowie ein Zusatzerwerb von Wohnraum, eines Einstellraums oder eines Einstellplatzes in einer Garage. Als geringfügig gilt eine Fläche von etwa 50 - 100 m² und bei Stockwerkeigentum eine Erhöhung der Wertquote von 10 - 20 Prozent. Übersteigt die zusätzliche

Fläche oder Wertquote diese Limiten oder die zulässige Fläche nach Artikel 10 BewV, ist der Erwerber an die Bewilligungsbehörde zu verweisen.

- 66 der Erwerber, dessen Erwerb im staatspolitischen Interesse des Bundes geboten ist (Art. 7 Bst. h);

Der Bundesrat entscheidet die Gesuche betreffend staatspolitisches Interesse (Art. 16 Abs. 1 Bst. a BewG). Das Grundbuchamt verweist den Erwerber in jedem Fall an die Bewilligungsbehörde, an die der Erwerber ein Gesuch zuhanden der Bundesbehörde richten muss (Art. 15 Abs. 2 BewV).

- 67 natürliche Personen, die infolge der Liquidation einer vor dem 1. Februar 1974 gegründeten Mieter-Immobiliengesellschaft von dieser eine Wohnung erworben, wenn sie früher im Einklang mit den damals geltenden Vorschriften im entsprechenden Umfang Anteile an der Gesellschaft erworben haben (Art. 7 Bst. i);

Fehlen klare Belege, welche die Rechtmässigkeit des damaligen Rechtsgeschäfts nachweisen, ist der Erwerber an die Bewilligungsbehörde zu verweisen.

- 68 EG- und EFTA-Grenzgänger, die in der Region ihres Arbeitsorts eine Zweitwohnung erwerben (Art. 7 Bst. j).

Ob alle Voraussetzungen für einen bewilligungsfreien Erwerb vorliegen, ist in den meisten Fällen nicht ohne weiteres ersichtlich. Deshalb ist der Erwerber in der Regel an die Bewilligungsbehörde zu verweisen. Davon absehen und ein Rechtsgeschäft direkt in das Hauptbuch eintragen sollte das Grundbuchamt nur (Art. 18a Abs. 3 BewV), wenn der Erwerber eine gültige Grenzgängerbewilligung EG/EFTA G vorlegt (Bst. a), er schriftlich erklärt, das Grundstück als Zweitwohnung zu benutzen (Bst. b), die Fläche des Grundstücks 1'000 m² nicht übersteigt (Bst. c) und zudem Nachweise und Erklärungen analog den Ziffern 52.12, 52.15 und 52.16 (zum bewilligungsfreien Erwerb von Hauptwohnungen)

- 69 ausländische Staaten und internationale Organisationen und andere Begünstigte gemäss Artikel 2 des Gaststaatgesetzes (SR 192.12), die ein Grundstück für dienstliche Zwecke erwerben (Art. 7a BewG, Art. 16 und 17 des Gaststaatgesetzes).

Solche Grundstückserwerbe unterstehen aber ausschliesslich dem Gaststaatgesetz. Die Eintragung eines Grundstückserwerbs im Grundbuch setzt eine positive Verfügung des Eidgenössischen Departements für auswärtige Angelegenheiten (EDA) voraus. Einen Erwerber ohne solche Verfügung verweist das Grundbuchamt deshalb an das EDA. Das Verfahren ist in Artikel 16 des Gaststaatgesetzes und Artikel 25 der Gaststaatverordnung vom 7. Dezember 2007 (SR 192.121) geregelt.

7. Kapitel: Der Grundstückserwerb im Sinne des BewG

Folgende im Grundbuch eintragbare oder vormerkbare Rechte gelten als Grundstückserwerb (einschliesslich ausserbuchlicher Erwerb) im Sinne des BewG (objektive Voraussetzung der Bewilligungspflicht, Art. 4 Abs. 1 BewG):

- 71 der Erwerb von Alleineigentum, Gesamteigentum und Miteigentum einschliesslich Stockwerkeigentum;
- 72 der Erwerb eines Baurechts (in allen seinen Formen);
- 73 der Erwerb einer Nutzniessung oder eines Wohnrechts;
- 74 die Begründung und Ausübung eines Kaufs-, Vorkaufs- oder Rückkaufsrechts;
- 75 die Übernahme eines Rechts nach den Ziffern 71 - 74 zusammen mit einem Vermögen oder Geschäft (Art. 181 OR) oder durch Fusion, Spaltung, Umwandlung oder Vermögensübertragung nach dem Fusionsgesetz (SR 221.301), sofern sich dadurch die Rechte des Erwerbers vermehren (Art. 1 Abs. 1 Bst. b BewV);
- 76 der Abschluss eines langfristigen, d.h. mindestens zehn Jahre dauernden Miet- oder Pachtvertrags mit (als zusätzliche Voraussetzung) aussergewöhnlichen oder unüblichen Vertragsbestimmungen (Art. 1 Abs. 2 Bst. a BewV);

Ein bewilligungspflichtiger Mietvertrag liegt z.B. dann vor, wenn eine einmalige Zahlung des Mietzinses zum voraus erfolgt, der Mieter andere wesentliche Vorleistungen erbringt oder sich das Recht einräumen lässt, ohne Zustimmung des Eigentümers wesentliche bauliche Veränderungen vornehmen zu können. Ebenfalls der Bewilligungspflicht unterliegt die Verknüpfung eines Mietvertrags mit einem Darlehensvertrag, wenn der Mietzins mit dem Darlehenszins verrechnet wird (vgl. dazu Art. 1 Abs. 2 Bst. a BewV, BGE 105 I^b 321). Bei der Anmeldung eines Miet- oder Pachtvertrages zur Vormerkung muss dem Grundbuchamt der vollständige Vertrag vorgelegt werden.

- 77 die Errichtung eines Grundpfandrechts (Schuldbrief, Grundpfandverschreibung) für ein Darlehen, wenn (als zusätzliche Voraussetzung) aussergewöhnliche oder unübliche Abreden oder die Höhe des Kredits den Schuldner/Eigentümer/ Käufer/Bauherrn zufolge seiner Vermögensverhältnisse in eine besondere Abhängigkeit vom Gläubiger bringen (Art. 1 Abs. 2 Bst. b BewV);

Die Bewilligungspflicht ist in der Regel zu bejahen, wenn die Belastung des Grundstücks das verkehrsübliche Mass deutlich übersteigt und der Eigentümer ein entsprechendes Darlehen von einem unbeteiligten Dritten - in der Regel einer Schweizer Bank - nicht erhalten würde (BGE 107 I^b 12 Erw. 4). Beim Wohneigentum liegt diese Belastungsgrenze zur Zeit bei rund 80 Prozent des Verkehrswerts. Banken gewähren ausnahmsweise auch Darlehen von über 80 bis sogar 100 Prozent des Verkehrswerts, namentlich wenn der Eigentümer noch weitere Sicherheiten wie die Verpfändung des Berufsvorsorgeguthabens oder einer Lebensversicherungspolice leistet. Gewährt eine ausländische oder ausländisch beherrschte Bank oder Versicherungseinrichtung ein 80 Prozent des Verkehrswerts des Grundstücks übersteigendes Darlehen, kann aber in der Regel davon ausgegangen werden, dass diese die Kreditwürdigkeit des Eigentümers vertieft geprüft hat und entsprechend auch eine Schweizer Bank ihm ein Darlehen in gleicher Höhe gewähren würde. Das Grundbuchamt sollte deshalb grundsätzlich die Eintragung des entsprechenden Grundstückerwerbs in das Grundbuch und die Errichtung von entsprechenden Grundpfandrechten zu Gunsten der ausländischen oder ausländisch beherrschten Bank oder Versicherungseinrichtung direkt vornehmen, ohne vorher den Erwerber oder die

Darlehensgeberin an die Bewilligungsbehörde zu verweisen. Allerdings muss die Darlehensgeberin schriftlich bestätigen, dass sie das Darlehen in eigenem Namen und auf eigene Rechnung und nicht treuhänderisch für eine Person im Ausland gewährt und ihr keine Personal- oder Realsicherheiten von Personen im Ausland geleistet worden sind oder noch geleistet werden, wie dies in gleicher Weise eine Schweizer Bank oder Versicherungseinrichtung bei einem Darlehen von über 80 Prozent bestätigen muss (für eine solche Bestätigung hat die Schweizerische Bankiervereinigung ihren Mitgliedbanken mit Zirkular Nr. 6355 vom 11. März 1986 ein Formular zur Verfügung gestellt; die Bestätigung muss nicht mit diesem Formular, sie kann - mit gleichem Wortlaut – individuell erfolgen).

- 78 die Begründung von Bauverboten (als Personal- oder als Grunddienstbarkeit) oder ähnlichen Eigentumsbeschränkungen (Art. 1 Abs. 2 Bst. c BewV).

8. Kapitel: Auflagen

81 Anmerkung

- 81.1 Der Entscheid der Bewilligungsbehörde über die Erteilung der Bewilligung wird in der Regel an Auflagen geknüpft, die im Grundbuch anzumerken sind (Art. 14 BewG, Art. 11 Abs. 2 BewV).
- 81.2 Auflagen sind anzumerken, soweit dies im Bewilligungsentscheid ausdrücklich angeordnet ist. Um eine unnötige Belastung der Kolumne "Anmerkungen" zu vermeiden, soll anstelle des voluminösen Wortlauts im Hauptbuch bloss folgender Text eingeschrieben werden, wobei allenfalls die Sperrfrist besonders aufgeführt werden kann:
"Auflagen nach BewG, gemäss Bewilligung vom ... (insbes. Sperrfrist für die Veräußerung bis ...)".
- 81.3 Bei einer Anmeldung, der eine angemerkt Auflage entgegensteht, vgl. Ziffer 25.13.
- 81.4 Nicht angemerkt werden können Auflagen, die den Erwerb eines Rechts betreffen, für das kein eigenes Grundbuchblatt eröffnet wird (wie z.B. Nutzniessung, Wohnrecht, unselbständiges Baurecht).

82 Löschung

- 82.1 Von Amtes wegen können gelöscht werden:
- 82.11 Anmerkungen über die Sperrfrist für die Weiterveräußerung, wenn die Frist abgelaufen ist;
- 82.12 sämtliche übrigen angemerkt Auflagen nach dem BewG und dem früheren Recht, wenn das Grundstück an eine nichtbewilligungspflichtige Person (vgl. dazu 6. Kapitel) übertragen wird, ausgenommen die Auflagen betreffend Apparthotels (Art. 10 BewG, Art. 7 Abs. 2 und Art. 11 Abs. 2 Bst. g BewV);

- 82.13 sämtliche angemerkt Auflagen nach dem BewG und dem früheren Recht, wenn das Grundstück mit Bewilligung an eine andere bewilligungspflichtige Person übertragen wird (für sie gelten die in der "neuen" Bewilligung verfügt Auflagen).
- 82.2 Nach den Absätzen 2 und 3 der Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 30. April 1997 des BewG fallen folgende Auflagen von Gesetzes wegen dahin und können auf Antrag des Erwerbers gelöscht werden (kann das Grundbuchamt nicht ohne weiteres feststellen, ob eine Auflage von Gesetzes wegen dahingefallen ist, verweist es den Anmeldenden an die Bewilligungsbehörde, wobei es sinngemäss nach Art. 18 Abs. 1 BewG und Art. 18 Abs. 1 BewV verfährt):
- 82.21 Auflagen, die an eine Bewilligung für den Erwerb eines Betriebsstätte-Grundstücks (aufgehobener Art. 8 Abs. 1 Bst. a BewG) oder einer Hauptwohnung (aufgehobener Art. 9 Abs. 1 Bst. b BewG) geknüpft worden sind;
- 82.22 die Veräußerungsverpflichtung, die an eine Bewilligung für den Erwerb eines Grundstücks durch eine Bank oder Versicherungseinrichtung geknüpft worden ist (Art. 8 Abs. 1 Bst. b BewG, aufgehobener zweiter Satzteil);
- 82.23 Auflagen, die vom Eidgenössischen Militärdepartement oder von der Bewilligungsbehörde an eine Bewilligung oder einen Feststellungsentscheid über die Nichtbewilligungspflicht für den Erwerb eines Grundstücks in der Nähe einer wichtigen militärischen Anlage geknüpft worden sind (die Bestimmungen über die militärische Sicherheit, Art. 5 Abs. 2 und Art. 12 Bst. e BewG, sind aufgehoben worden).
- 82.3 Auf Antrag können angemerkt Auflagen gelöscht werden, deren Aufhebung von der Bewilligungsbehörde verfügt worden sind.

83 Übertragung und Weiterbestand

- 83.1 Beim Erwerb durch gesetzliche Erben, Verwandte in gerader Linie und Mit- und Gesamteigentümer nach Artikel 7 Buchstaben a, b und c BewG gelten die Auflagen unverändert auch für den Erwerber. Die Anmerkungen bleiben also auf dem Grundbuchblatt bestehen.
- 83.2 Im Falle von Artikel 7 Buchstaben d, e und f BewG (nicht bewilligungspflichtige "Tauschgeschäfte") sind die Anmerkungen auf das neue Grundstück zu übertragen.

9. Kapitel: Statistik

91 Grundsatz

- 91.1 Das Bundesamt für Justiz führt eine Statistik über den Erwerb von Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels (Art. 24 Abs. 3 BewG, Art. 20 Abs. 1 BewV).

92 Meldungen an das Bundesamt für Justiz

- 92.1 Die Grundbuchämter melden dem Bundesamt für Justiz unverzüglich, direkt oder über eine kantonale Behörde (Art. 20 Abs. 2 BewV), mit Angaben über Ort, Art und Fläche des Grundstücks sowie die Staatsangehörigkeit des Erwerbers (Art. 20 Abs. 1 Bst. a BewV) mit dem Formular, das im Internet an derselben Stelle wie diese Wegleitung zu finden ist.
- 92.11 Handänderungen von allen bewilligten Erwerben von Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels (Art. 9 Abs. 2 BewG), inkl. Bau-, Wohn-, Nutzniessungs-, Kaufs-, Vorkaufs- und Rückkaufsrechte sowie bewilligungspflichtige Arrondierungen (Zusatzerwerbe);
- 92.12 Handänderungen von früher mit Bewilligung erworbener Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels infolge Rückerwerb durch Schweizer und Ausländer, die nicht dem BewG unterliegen;
- 92.13 Eintragungen infolge Namensänderung des Erwerbers (z.B. Heirat oder Scheidung) bei bewilligten Erwerben von Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels.
- 92.2 Die Meldungen sind zu senden an (Begleitschreiben ist nicht nötig): Bundesamt für Justiz, EGBA, Bundesrain 20, 3003 Bern.