

Hanspeter Geissmann
Felix Huber
Thomas Wetzel

Grundstückwerb in der Schweiz durch Personen im Ausland

*Von der Lex Friedrich
zur Lex Koller*

**Überblick über
die Revision 1997**

Schulthess Polygraphischer Verlag Zürich 1998
Nomos Verlagsgesellschaft Baden-Baden 1998

Inhaltsverzeichnis

§ 1 Überblick über die Revision	13
I. Ausgangslage	13
1. Einführung der Bewilligungspflicht für den Grundstückerwerb durch Personen im Ausland	13
a) Lex von Moos	13
b) Lex Celio	13
c) Lex Furgler	14
2. Lex Friedrich	14
a) Zweck	14
b) Inhalt	15
c) Statistik	15
3. Bestrebungen zur Liberalisierung der Lex Friedrich	16
a) Verändertes wirtschaftliches Umfeld	16
b) EWR-Abstimmung vom 6. Dezember 1992	16
c) Referendums vorläge vom 25. Juni 1995	17
d) Kantonalisierungsbestrebungen	17
e) Vorstösse der Nationalräte Ducrot und Hegetschweiler	18
f) Lex Koller vom 30. April 1997	18
II. Lex Koller im Überblick	19
1. Materialien und Wegleitungen	19
2. Gesetzestechnik der Revision	20
a) Aufbau des Gesetzes	20
b) Grundbegriffe	20
c) Formell- und materiellrechtliche Aspekte der Revision	20
d) Kompetenzordnung	21
e) Verfahren	21
3. Inhaltliche Erleichterungen	21
a) Betriebsstätte-Grundstücke	21
b) Hauptwohnungen	22
c) Militärische Sicherheit	22
d) Bewilligungen an Banken oder Versicherungen	22
e) Liquidation vor dem 1. Februar 1974 gegründeter Immobiliengesellschaften	23
4. Grenzen der Liberalisierung	23
a) Ausnahmen von der Bewilligungspflicht und allgemeine Bewilligungsgründe	23
b) Zusätzliche kantonale Bewilligungsgründe	23
c) Zwingende Verweigerungsgründe	24

d) Ferienwohnungen	24
e) Kapitalanlage in bewilligungspflichtige Grundstücke	24
f) Immobiliengesellschaften, Immobilienanlagefonds	24
§ 2 Grundlagen	25
I. Einleitung	25
II. Bewilligungspflicht	25
1. Grundsatz	25
2. Erwerb von Grundstücken	26
a) Wirtschaftliche Betrachtungsweise	26
b) Eigentum und gleichgestellte Rechte	26
c) Handelsrechtliche Erwerbsformen	27
d) Vermögensübernahme und Fusion	28
e) Sitzverlegung ins Ausland	28
3. Personen im Ausland	28
a) Natürliche Personen	28
b) Juristische Personen, Kollektiv- und Kommanditgesellschaften	30
c) Rechtsgebilde mit schweizerischem Sitz, aber ausländischer Beherrschung	31
d) Treuhandverhältnisse	31
4. Beherrschende Stellung	31
a) Generalklausel	31
b) Stimmrechtmässige Beherrschung	32
c) Finanzielle Beteiligung	32
d) Beherrschung aus anderen Gründen	33
e) Gesetzliche Vermutungen bei juristischen Personen	33
f) Gesetzliche Vermutungen bei Kollektiv- oder Kommanditgesellschaften	35
III. Übrige Ausnahmen von der Bewilligungspflicht	35
1. Aufbau des Gesetzes	35
2. Ausnahmefälle	36
IV. Bewilligungsgründe	37
1. Bundesrechtliche Bewilligungsgründe	37
a) Allgemeines	37
b) Ausländische Versicherungsgesellschaften	38
c) Ausländische Personalvorsorgeeinrichtungen	38
d) Pfandsicherung ausländischer Banken und Versicherungseinrichtungen	39
e) Erbschaft	39

f) Härteklauseel	39
2. Zusätzliche kantonale Bewilligungsgründe	40
a) Allgemeines	40
b) Sozialer Wohnungsbau	40
c) Zweitwohnung	41
d) Ferienwohnung oder Wohneinheit in einem Apparthotel	42
V Verweigerungsgründe	43
1. Bedeutung	43
2. Anwendbarkeit von Art. 12 BewG bei bewilligungsfreien Erwerben	43
3. Zwingende Verweigerungsgründe	44
a) Kapitalanlage	44
b) Flächenbeschränkung	44
c) Gesetzesumgehung	44
d) Vorbestehendes Eigentum	45
e) Staatspolitische Interessen	45
4. Weitergehende kantonale Beschränkungen	45
§ 3 Erwerb von Betriebsstätten	47
I. Einführung	47
II. Begriff der Betriebsstätte	48
1. Allgemeines	48
2. Massgeblichkeit der Zweckbestimmung	48
3. Keine persönliche Betriebsführung des Erwerbers	49
4. Unternehmungen der Urproduktion	49
III. Zulässige Flächen	49
1. Allgemeines	49
2. Betriebliche Notwendigkeit	50
3. Reserveland	50
4. Wohnungen	51
a) Wohnanteilvorschriften	51
b) Funktionaler Zusammenhang bzw. untergeordnete Bedeutung	52
c) Verbotene Kapitalanlage	52
5. Bauland	52
IV. Zusammenfassung	53

§ 4 Erwerb von Hauptwohnungen	54
I. Grundsatz	54
1. Einführung	54
2. Wegfall der kantonalen Kompetenzen	54
II. Hauptwohnsitz	55
1. Wohnsitz	55
2. Rechtmässigkeit des Wohnsitzes	55
III. Natürliche Person als Erwerber	55
IV. Fläche	56
1. Geschossfläche	56
2. Parzellenfläche	56
V. Nachträglicher Wegfall der Erwerbsvoraussetzungen	56
1. Keine Veräusserungspflicht	56
2. Freie Verfügbarkeit über rechtmässig erworbenes Eigentum	57
§ 5 Erwerb von Anteilen an Gesellschaften	58
I. Grundsätze der Revision	58
1. Allgemeines	58
2. Änderungen auf Gesetzes- und Verordnungsstufe	58
a) Erwerb von Anteilen an vermögensfähigen Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit	58
b) Erwerb von Anteilen an juristischen Personen	59
3. Bedeutung des Wegfalls der Bewilligungspflicht für Betriebsstätte-Grundstücke	59
II. Definition der Immobiliengesellschaft	60
1. Ungenügende Definition im BewG	60
2. «Gemischte» Immobiliengesellschaften	62
a) Problematik	62
b) Lösungsansatz	62
c) Reserveland / Bauland	63
d) Wohnungen mit Betriebsstätte-Charakter / Wohnungen aufgrund von Wohnanteilvorschriften	63
3. Holdinggesellschaften	64
III. Erwerbsgeschäft	64
1. Grundsatz: Jeder Anteilserwerb ist bewilligungspflichtig	64

2.	Kaufs-, Vorkaufs- und Rückkaufsrechte an Gesellschaftsanteilen	65
3.	Beteiligung an der Gründung und der Kapitalerhöhung von juristischen Personen	65
IV.	Beteiligung an einem Immobilienanlagefonds	65
§ 6	Weitere Änderungen	67
I.	Militärische Sicherheit	67
II.	Bewilligungen an Banken oder Versicherungseinrichtungen	67
III.	Liquidation vor dem 1. Februar 1974 gegründeter Immobiliengesellschaften	68
§7	Verfahren	69
I.	Grundsätzliche Auswirkungen der Revision	69
1.	Direkter Grundbuch- bzw. Handelsregistereintrag	69
2.	Beschränkte materielle Prüfung der Grundbuch- und Handelsregisterämter	69
3.	Unveränderte Verfahrensbestimmungen	70
a)	Zwangsversteigerung	70
b)	Behörden und Rechtsmittelinstanzen	70
c)	Zivil-, straf- und verwaltungsrechtliche Sanktionen	70
II.	Grundbuchlicher Vollzug des bewilligungsfreien Erwerbs	71
1.	Allgemeines	71
a)	Grundbuchrechtliche Grundsätze	71
b)	Eintragungen in das Hauptbuch	72
c)	Verweisung des Erwerbers an die Bewilligungsbehörde in Zweifelsfällen	72
d)	Abweisung der Anmeldung	73
e)	Auflagen, Anmerkung und Löschung	73
2.	Erwerb von Betriebsstätte-Grundstücken	74
3.	Erwerb von Hauptwohnungen	75
III.	Prüfung durch das Handelsregisteramt	77
IV.	Nachträgliche Feststellung der Bewilligungspflicht	77
V.	Unwirksamkeit und Nichtigkeit von Grundstückserwerben	78
1.	Allgemeines	78

Inhaltsverzeichnis

2. Bedeutung für bewilligungsfreie Grundstückerwerbe	79
3. Feststellungsverfügungen	79
§8 Übergangsrecht	81
I. Hängige Rechtsgeschäfte	81
II. Vollzogene Rechtsgeschäfte	81
III. Auflagen nach altem Recht	81
IV. Kantonale Grundsatzbewilligungen	82
Bundesgesetz	83
über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) vom 16. Dezember 1983 mit Änderungen vom 30. April 1997 (SR 211.412.41)	
Verordnung	99
über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewV) vom 1. Oktober 1984 mit Änderungen vom 10. September 1997 (SR211.412.411)	
Sachregister	109
Zu den Autoren	117