

## Urteilstkopf

108 Ib 1

1. Auszug aus dem Urteil der II. öffentlichrechtlichen Abteilung vom 26. Februar 1982 i.S. Renz Cornelis van de Gruiter gegen Staatsrat des Kantons Wallis (Verwaltungsgerichtsbeschwerde)

**Regeste (de):**

Art. 6 Abs. 2 lit. a Ziff. 3, Art. 8 Abs. 3 BewB (SR 211.412.41); Art. 12a Abs. 1 BewV (SR 211.412.411).

1. Bei der Frage, ob die einer Person im Ausland erteilte Erwerbsbewilligung für ein Grundstück in der Schweiz wegen der Verletzung einer in der Bewilligung gestellten Auflage widerrufen werden soll, besitzt die zuständige Behörde einen gewissen Ermessensspielraum: Begrenzung dieses Ermessensspielraumes (E. 3).

2. Umfang des Wohn- und Grundeigentums, das eine Person im Ausland gestützt auf Art. 6 Abs. 2 lit. a BewB in der Schweiz erwerben darf (E. 4b).

3. Anwendung der Grundsätze im konkreten Fall (E. 5). Direkte Rückweisung der Sache an die erste kantonale Instanz (E. 6).

**Regeste (fr):**

Art. 6 al. 2 let. a ch. 3, art. 8 al. 3 AFAIE (RS 211.412.41); art. 12a al. 1 OAIE (RS 211.412.411).

1. Révocation de l'autorisation d'acquérir un immeuble en Suisse délivrée à une personne domiciliée à l'étranger, lorsqu'une charge à laquelle était subordonnée l'autorisation n'a pas été respectée: délimitation du pouvoir d'appréciation dont jouit l'autorité compétente (consid. 3).

2. Dimension du terrain et du logement qu'une personne domiciliée à l'étranger peut acquérir en Suisse sur la base de l'art. 6 al. 2 let. a AFAIE (consid. 4b).

3. Application des principes au cas concret (consid. 5). Renvoi de l'affaire à l'autorité qui a statué en première instance (consid. 6).

**Regesto (it):**

Art. 6 cpv. 2 lett. a n. 3, art. 8 cpv. 3 DAFE (RS 211.412.41); art. 12a cpv. 1 OAFE (RS 211.412.411).

1. Revoca dell'autorizzazione di acquistare un fondo in Svizzera rilasciata ad una persona domiciliata all'estero, in seguito all'inadempimento di un onere stabilito nell'autorizzazione: delimitazione del potere d'apprezzamento di cui fruisce l'autorità competente (consid. 3).

2. Dimensione del terreno e dello spazio abitabile che una persona domiciliata all'estero può acquistare in Svizzera in base all'art. 6 cpv. 2 lett. a DAFE (consid. 4b).

3. Applicazione di tali principi nel caso concreto (consid. 5). Rinvio della causa all'autorità cantonale che ha deciso in prima istanza (consid. 6).

Sachverhalt ab Seite 2

BGE 108 Ib 1 S. 2

Renz Cornelis van de Gruiter, ein in den Niederlanden wohnender holländischer Staatsangehöriger, kaufte von Anton Arnold mit öffentlich beurkundetem Vertrag vom 30. August 1977 eine in der

Walliser Gemeinde Ernen gelegene Landparzelle von 600 m<sup>2</sup>. Mit Schreiben vom 30. September 1977 stellte van de Gruiter beim kantonalen Grundbuchinspektorat, welches im Wallis erstinstanzliche Bewilligungsbehörde für den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland ist, das Gesuch um Bewilligung des Kaufes. Aus den dem Begehren beigelegten Plänen ergab sich, dass das Land für den Bau eines Einfamilienhauses bestimmt war; es sollte aus einem Untergeschoss (Garage, Bastel- und Abstellraum, WC, Keller, Waschküche, Heizung und Öltank) und einem Obergeschoss (Eltern- und 2 Kinderzimmer, WC, Bad, Wohn- und Kochraum) bestehen. Das Grundbuchinspektorat hat das Gesuch gestützt auf Art. 6 Abs. 2 lit. a Ziff. 3 des BB über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 23. März 1961/21. März 1973 (BewB; SR 211.412.41) am 25. November 1977 gutgeheissen und die verlangte Bewilligung erteilt. In Dispositiv Ziffer 2 lit. c wurde festgehalten: "Verpflichtung, die Erbauung innert einem Jahr vorzunehmen und laut den im Dossier enthaltenen Plänen zu vollenden." Am 5. Januar 1978 erteilte die kantonale Baukommission van de Gruiter die Bewilligung für die Erstellung eines Ferienhauses auf dem erworbenen Landstück. Die Baubewilligung enthielt in Ziffer 11 die folgende Auflage: "Gemeindebed. vom 5.12.77. Die Fenster sind wie ortsüblich mit Sprossen zu versehen. Dach mit schwarzem Eternit, Farbe dunkelbraun, Mauerwerk weiss, Stockwerke 1 1/2, das heisst, es ist zusätzlich eine Dachwohnung zu erstellen und der Anschluss für einen Wasserzähler vorzusehen." In der Folge wurden die ursprünglichen Baupläne abgeändert und von der Gemeinde Ernen aus folgenden Gründen bewilligt: "1. Wir sind aus proportionalen Gründen bestrebt, dass die Ferienchalets 1 1/2 Stockwerke aufweisen und haben deshalb der Erhöhung zugestimmt beziehungsweise verlangt. 2. (...) 3. Sind wir bestrebt, dass in den Chalets, aus wirtschaftlichen Gründen, 2 Wohnungen erstellt werden."

BGE 108 Ib 1 S. 3

Das Ferienchalet wurde daraufhin aufgrund der abgeänderten Pläne erstellt, ohne dass diese vorgängig dem Grundbuchinspektorat unterbreitet worden wären. Es wurde jedoch nicht eine zusätzliche Dachwohnung erstellt, sondern es wurde das Untergeschoss des Hauses ausgebaut. Das Grundbuchinspektorat hielt van de Gruiter diesen Tatbestand mit Schreiben vom 28. September 1979 vor; er habe durch sein Vorgehen eine Auflage der Bewilligung zum Erwerb des Baulandes verletzt. Gleichzeitig erläuterte ihm die Amtsstelle die möglichen Rechtsfolgen der Auflageverletzung und setzte ihm eine Frist zur Vernehmlassung. Mit Entscheid vom 6. November 1979 verfügte daraufhin der Grundbuchinspektor: "1. Der Entscheid vom 25.11.1977, durch den Herr van de Gruiter Cornelis Renz ermächtigt wurde, den Bauplatz von 600 m<sup>2</sup> auf Gebiet der Gemeinde Ernen zu erwerben, wird widerrufen. 2. Sobald vorliegender Entscheid rechtskräftig geworden ist, wird das Dossier an die beschwerdeberechtigte kantonale Behörde übergeben, damit sie Zivilklage erheben kann, laut Art. 22 BB. 3. Die mit Entscheid vom 25.11.1977 (unter Beleg Nr. 825-77 angemerkt) vorgeschriebenen Auflagen bleiben im Grundbuchamt von Brig bis zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung, in der Folge der Zivilklage der Ziffer 2 eintretend, angemerkt." Am 20. Februar 1980 bestätigte der Staatsrat des Kantons Wallis, an welchen die Sache weitergezogen wurde, den erstinstanzlichen Entscheid. Mit fristgerechter Verwaltungsgerichtsbeschwerde stellt van de Gruiter dem Bundesgericht die nachfolgenden Anträge: "1. Die Verfügung des kantonalen Grundbuchinspektorates vom 6. November 1979 sei unter Kostenfolge für den Staat Wallis aufzuheben. 2. (...)"

Auf die einzelnen Vorbringen des Beschwerdeführers wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen. In ihren Vernehmlassungen vom 2. und 15. Mai 1980 beantragen das Grundbuchinspektorat und der Staatsrat des Kantons Wallis die kostenfällige Abweisung der Beschwerde. Das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement verzichtet dagegen auf Antragsstellung. Eine Instruktionskommission des Bundesgerichtes hat am 11. Januar 1982 einen Augenschein mit vorgängiger Partei- und Zeugenbefragung durchgeführt. Für die Ergebnisse dieses Beweisverfahrens wird auf die Erwägungen verwiesen.

BGE 108 Ib 1 S. 4

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

3. Der Beschwerdeführer ist ein im Ausland wohnhafter Ausländer. Nach Art. 1 BewB bedarf eine Person mit Wohnsitz oder Sitz im Ausland für den Erwerb von Grundstücken in der Schweiz der Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde. Im vorliegenden Fall steht fest, dass das Ferienchalet des Beschwerdeführers entgegen der klaren Auflage in der Bewilligung zum Erwerb des Grundstückes nicht nach den Plänen gebaut wurde, die dem Gesuch ursprünglich zugrunde lagen; gebaut wurde aufgrund von abgeänderten Plänen, welche den für die Bewilligung des Landerwerbs zuständigen Behörden nicht zur Genehmigung unterbreitet wurden. Zu prüfen ist, welche

Rechtsfolgen die Verletzung der in Frage stehenden Auflage nach sich zieht. Art. 8 Abs. 3 BewB bestimmt:

"Der Widerruf der Bewilligung bleibt vorbehalten, falls der Erwerber (...) eine Auflage nicht einhält." Diese Bestimmung erlaubt an sich den Widerruf der Erwerbsbewilligung bei jeder Auflageverletzung. Der Widerruf wird aber nicht zwingend vorgeschrieben. Die zuständige Behörde besitzt in dieser Frage also einen gewissen Ermessensspielraum. Steht die Behörde vor dem Entscheid, ob eine Grundstückerwerbsbewilligung widerrufen werden müsse, weil die Person mit Wohnsitz oder Sitz im Ausland von den der Bewilligung zugrunde liegenden Bauplänen in Verletzung einer Auflage abgewichen ist, so hat sie zunächst zu prüfen, ob der Kauf der Parzelle auch dann gewährt worden wäre, wenn sie das Gesuch auf der Grundlage der neuen Pläne gestellt hätte. Muss die Frage verneint werden, so hat die zuständige Behörde wenn nicht die Pflicht, so doch das Recht, die Bewilligung zu widerrufen. Dagegen muss in der Regel eine Überschreitung des behördlichen Ermessens angenommen werden, wenn die Bewilligung widerrufen wird, obwohl dem Ausländer auch die Erstellung der von den ursprünglichen Plänen abweichenden Baute bewilligt worden wäre, hätte er die Abänderung ordnungsgemäss beantragt. In solchen Fällen stellen die in Art. 25 BewB vorgesehenen strafrechtlichen Konsequenzen in der Regel eine genügende Sanktion dar.

4. a) Die Vorinstanz macht im angefochtenen Entscheid geltend, aus Art. 6 Abs. 2 lit. a BewB ergebe sich, dass eine der  
BGE 108 Ib 1 S. 5

Bewilligungspflicht unterstehende Person mit Wohnsitz oder Sitz im Ausland nur ein Haus mit einer Wohnung bauen dürfe. Diese Praxis rechtfertige sich, weil sie die Respektierung der behördlichen Bedingungen und Auflagen und damit die Sicherstellung der vom Erwerber geltend gemachten Zweckbestimmung des Grundstückes sowie die "Vermeidung der Spekulation" gewährleiste. Im vorliegenden Fall sei unbestritten, dass der Beschwerdeführer in Verletzung der ihm gestellten Auflagen zwei Wohnungen errichtet habe. Damit sei sein "berechtigtes Interesse", welches zur Erteilung der Erwerbsbewilligung führte, entfallen, weshalb sie zu widerrufen sei. Sinngemäss macht die Vorinstanz damit auch geltend, dass dem Beschwerdeführer die Bewilligung zum Erwerb des strittigen Grundstückes nicht hätte gewährt werden können, wenn das Gesuch aufgrund des nunmehr realisierten Ferienchalets gestellt worden wäre. b) Die Bewilligung zum Erwerb eines Grundstückes in der Schweiz ist einer Person mit Wohnsitz oder Sitz im Ausland nur zu erteilen, wenn sie "ein berechtigtes Interesse am Erwerb" nachzuweisen vermag (Art. 6 Abs. 1 BewB). Ein berechtigtes Interesse ist nach Art. 6 Abs. 2 lit. a BewB anzunehmen, "wenn das zu erwerbende Grundstück in erster Linie dem Aufenthalt des Erwerbers oder seiner Familie dient, der Erwerber es auf seinen persönlichen Namen erwirbt und er, sein Ehegatte oder seine minderjährigen Kinder kein anderes diesem Zweck dienendes Grundstück in der Schweiz erworben haben (...)" und ausserdem eine der weiteren in der genannten Bestimmung aufgezählten aber hier nicht interessierenden Voraussetzungen erfüllt ist. Art. 6 Abs. 2 lit. a BewB liegt nicht der Grundstücksbegriff im Rechtssinne (Art. 655 ZGB) zugrunde; der BewB geht vielmehr von einem wirtschaftlichen oder praktischen Grundstücksbegriff aus: Das Gesetz will damit den Umfang des Wohn- und Grundeigentums umschreiben, den Personen im Ausland gestützt auf Art. 6 Abs. 2 lit. a BewB in der Schweiz erwerben dürfen. Dieser Sinn ergibt sich zunächst aus Art. 6 Abs. 2 lit. a BewB, wonach "das zu erwerbende Grundstück in erster Linie dem Aufenthalt des Erwerbers und seiner Familie" zu dienen hat und sodann aus Art. 12a Abs. 1 BewV, wonach "die Fläche eines Grundstücks, das dem persönlichen Aufenthalt des Erwerbers dient, insgesamt den für diesen Zweck und nach der Art des Grundstücks angemessenen Umfang nicht übersteigen" darf.

BGE 108 Ib 1 S. 6

Massgebend ist also letztlich, welchen konkreten Raumbedarf der Erwerber für sich und seine Familie nachzuweisen vermag. Dabei ist im Sinne von Art. 12a Abs. 1 BewV in erster Linie auf die besonderen Bedürfnisse des Erwerbers und der Personen abzustellen, die tatsächlich und regelmässig mit ersterem das Grundstück benützen. Unter den Begriff der Familie im Sinne von Art. 6 Abs. 2 lit. a BewB können demnach nicht nur der Ehegatte sowie die minderjährigen Kinder des Erwerbers fallen, wie dies aus der Bestimmung selbst geschlossen werden könnte (Familie im engen Sinne), sondern auch etwa volljährige Kinder (gegebenenfalls mit deren eigenen Familien), die Eltern des Erwerbers und eventuell sogar Freunde und Hausangestellte. Der Erwerber hat indessen für die Personen, für welche er ein Wohnraumbedürfnis geltend macht, nachzuweisen, dass sie tatsächlich und regelmässig mit ihm zusammen das Grundstück benützen; ein berechtigtes Interesse des Erwerbers ist nur im Rahmen des nachgewiesenen Bedürfnisses anzunehmen. Das ganze zu erwerbende "Grundstück" darf sodann in der Regel nur eine Wohneinheit (eine "unité de logement") darstellen. Hat aber der Erwerber etwa ein erwachsenes Kind, welches seinerseits verheiratet ist und Kinder hat, so ist es verständlich, wenn er im gleichen Wohnhaus zwei Badezimmer und eventuell

auch eine weitere Kochgelegenheit einrichtet; ein solcher Ausbau steht der Bewilligungserteilung beim Nachweis eines entsprechenden Bedürfnisses nicht grundsätzlich entgegen. Die Praxis des Kantons Wallis zu Art. 6 Abs. 2 lit. a BewB, wonach der Erwerber in jedem Fall nur am Kauf einer Wohnung mit einer Kücheneinrichtung ein berechtigtes Interesse haben kann, ist beim Nachweis eines grösseren Bedürfnisses zu eng und muss daher im Sinne der vorstehenden Ausführungen präzisiert werden. Bei Erteilung der Erwerbsbewilligung ist jedoch gerade in Fällen, in welchen ein umfangreiches Bedürfnis an Wohnraum geltend gemacht wird, durch geeignete Bedingungen und Auflagen sicherzustellen, dass es auch künftig bei der vom Erwerber geltend gemachten Zweckbestimmung des Grundstückes bleibt (Art. 8 Abs. 1 BewB). Macht etwa eine Person im Ausland ein Bedürfnis an Wohn- und Grundeigentum geltend, das über den Bedarf seiner Familie im engen Sinne hinausgeht, indem er z.B. erklärt, auch sein Bruder und dessen Familie würden das Grundstück regelmässig mit ihm benützen, so ist es mit dem Bundesrecht vereinbar, nur auf Gesuch von beiden, jedem eine eigene Erwerbsbewilligung unter

BGE 108 Ib 1 S. 7

der Bedingung zu erteilen, dass sie das Grundstück entweder in einer Form des gemeinschaftlichen Eigentums erwerben oder dass jeder von ihnen bloss einen Teil desselben zu Alleineigentum erwirbt.

5. a) Anlässlich des vom Bundesgericht im Ferienchalet des Beschwerdeführers durchgeführten Augenscheines konnte festgestellt werden, dass der Estrich des Hauses, der durch eine Auszientreppe erreicht wird, nur ca. 1,30 m hoch und somit nicht bewohnbar ist. Im Obergeschoss befinden sich neben einer Küche und einem Badezimmer ein Wohn- und Essraum sowie drei Schlafzimmer. Im Untergeschoss stehen neben einem Wohnraum mit einer Kochnische zwei weitere Schlafzimmer und ein Raum mit Dusche und WC zur Verfügung. Im ganzen Haus gibt es nur einen Zähler für die Elektrizität, eine Heizung und einen Wasserzähler. Die beiden Geschosse sind durch je eine unabhängige Haustüre zugänglich und durch eine steile Treppe verbunden. b) Der Beschwerdeführer hat den Beweis erbracht, dass er das Chalet in Ernen nicht nur mit seiner Ehegattin und den beiden Kindern benützt, sondern dass ausserdem zwei weitere Familien (diejenigen seines Bruders und seiner Schwester) regelmässig mit ihm das Haus benützen; im ganzen halten sich jeweils 13 Personen im Chalet auf. Unter diesen Umständen versteht man den Beschwerdeführer, dass er im Untergeschoss des Hauses eine weitere Kochnische sowie eine Dusche mit WC eingerichtet hat. Ferner ist festzuhalten, dass das Unter- und das Obergeschoss mit dem heutigen Ausbau doch eine gewisse Einheit bilden. Hätte der Beschwerdeführer die dem tatsächlich vorgenommenen Ausbau des Chalets entsprechenden Baupläne dem Grundbuchinspektorat korrekt vorgelegt und hätte er die Behörde über sein tatsächliches (eher aussergewöhnliches) Bedürfnis an Wohnraum informiert, so hätte die Erwerbsbewilligung erteilt werden können. Der Beschwerdeführer hat zwar sein besonders umfangreiches Bedürfnis an Wohnraum erst im bundesgerichtlichen Verfahren geltend gemacht, doch kann diese neue Tatsache auch heute noch berücksichtigt werden. Schliesslich hat auch der Walliser Grundbuchinspektor im Rahmen des bundesgerichtlichen Beweisverfahrens erklärt, dass der vom Beschwerdeführer realisierte Ausbau des Chalets einer Bewilligungserteilung nicht grundsätzlich entgegengestanden wäre, wenn die Abänderungspläne verfahrenskonform vorgelegt worden wären. Der von den kantonalen Behörden ausgesprochene Widerruf der Erwerbsbewilligung ist somit nicht

BGE 108 Ib 1 S. 8

gerechtfertigt. Dagegen bleibt es der zuständigen Behörde unbenommen, wegen der festgestellten Verletzung der ursprünglich gestellten Auflagen die in Art. 25 BewB vorgesehenen strafrechtlichen Sanktionen gegen den Beschwerdeführer einleiten zu lassen. c) Es ist nicht zu verkennen, dass das Chalet des Beschwerdeführers mit seiner heutigen Einrichtung mit verhältnismässig geringem Aufwand in zwei völlig selbständige und voneinander unabhängige Wohneinheiten ausgebaut werden könnte. Dadurch entstünde die Gefahr, dass der Beschwerdeführer das Grundstück später einer anderen Verwendung zuführen würde, als er heute geltend macht. Dies wäre der Fall, wenn der Beschwerdeführer in späteren Jahren das Chalet etwa nur noch mit seiner Ehegattin benützen und daher das Untergeschoss dauernd vermieten würde. In einem solchen Falle müsste eine unzulässige Vermögenslage im Sinne von Art. 6 Abs. 3 BewB angenommen werden. Dieser Gefahr wird die Bewilligungsbehörde bei der Neuurteilung der Sache mit geeigneten Auflagen begegnen; die Wahl der zusätzlichen Auflagen ist der Bewilligungsbehörde zu überlassen. Immerhin fallen dabei etwa folgende Vorschriften in Betracht: - das Gebot, das Chalet nur als Ganzes zu vermieten; - das Gebot, das Chalet höchstens während einer gewissen Dauer des Jahres zu vermieten; - das Verbot, die die beiden Stockwerke verbindende Treppe zu beseitigen; - das Verbot, je zwei von einander unabhängigen Zähler für Wasser und Elektrizität einzurichten; - das Verbot, bloss einen Teil des Chalets z.B. nur das Untergeschoss zu veräussern.

6. In Anwendung von Art. 114 Abs. 2 OG ist die Sache zur Neuurteilung im Sinne der Erwägungen

direkt an das kantonale Grundbuchinspektorat zurückzuweisen.  
Dispositiv

Demnach erkennt das Bundesgericht:

Die Beschwerde wird gutgeheissen, der Widerruf der Bewilligung aufgehoben und das Grundbuchinspektorat des Kantons Wallis wird im Sinne der Erwägungen ermächtigt, weitere Auflagen in die Bewilligung aufzunehmen.