

Der Bezirksrat hatte dem nachmaligen privaten Rekursgegner die Bewilligung für den Erwerb eines Grundstücks als eingesetzter Erbe erteilt. Gegen diesen Beschluss gelangte das Amt für Wirtschaft und Arbeit (AWA) an das Baurekursgericht und beantragte die Einschränkung der Bewilligung mit einer Verpflichtung zur Wiederveräusserung.

Aus den Erwägungen:

3. Das streitbetroffene Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus überstellt. Bis zu ihrem Tod am 16. Dezember 2014 war es im Eigentum von A. M., welche bis rund ein Jahr vor ihrem Ableben in einer Wohnung des Mehrfamilienhauses wohnte. Die kinderlose Grundeigentümerin setzte den privaten Rekursgegner als Alleinerben ein. Dieser ist entfernt mit der Erblasserin verwandt (gemeinsame Urgrossmutter, Verwandtschaft 7. Grades). Der private Rekursgegner ist deutscher Staatsbürger mit Wohnsitz in Deutschland. Mit Schreiben vom 17. Januar 2015 ersuchte er die Vorinstanz um die Bewilligung, das Grundstück dauernd zu Eigentum übertragen zu erhalten. Die Vorinstanz erteilte die entsprechende Bewilligung mit dem angefochtenen Beschluss.

4. Die Rekurrentin verweist zur Begründung des Rekurses zunächst auf die einschlägigen Bestimmungen des Bewilligungsgesetzes. Gemäss diesen bedürfe ein Erbe, welcher zum einen eine Person im Ausland und zum anderen kein gesetzlicher Erbe im Sinne des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) sei, zum Erwerb einer Liegenschaft aus einem Nachlass einer Bewilligung. Einem Erben, welcher einer Bewilligung bedürfe und keinen Bewilligungsgrund habe, dürfe der Erwerb nur mit der Auflage bewilligt werden, das Grundstück innert zweier Jahre zu veräussern. Die Bewilligung könne ohne diese Auflage erteilt werden, wenn der Erbe enge, schützenswerte Beziehungen zum Grundstück nachweise. Der private Rekursgegner habe lediglich eine enge Beziehung zur Erblasserin, nicht aber zum Grundstück dargelegt. Dass er die Erblasserin häufig besucht habe, bei der Renovation im Jahre 1999 beigezogen worden sei, er über eine Generalvollmacht verfüge und er nach eigenen Aussagen in Fragen betreffend Unterhalt der Liegenschaft konsultiert worden sei, begründe noch keine enge, schutzwürdige Beziehung des privaten Rekursgegners zum Grundstück im Sinne des Bewilligungsgesetzes.

Dem hält die Vorinstanz entgegen, die Beziehungen zu einem Grundstück könnten nicht auf den Aufenthalt in einer Liegenschaft beschränkt werden. Es könnten dabei weitere Aspekte berücksichtigt werden; so zum Beispiel der Wille des Erblassers. Es sei nicht einzusehen, weshalb der Wille des Erblassers und der Aspekt des Familienbesitzes bei der Beurteilung keine Rolle spielen sollten. Es dürfe davon ausgegangen werden, dass das Verhältnis zwischen Erblasserin und privatem Rekursgegner dem zwischen Tante und Nefte ähnlich war. Es erscheine der Vorinstanz glaubhaft, dass sich der private Rekursgegner oft im streitbetroffenen Mehrfamilienhaus aufgehalten und mit der Erblasserin oft die Belange des Mehrfamilienhauses besprochen habe.

Der private Rekursgegner ergänzt, er habe seit Jahren einen Schlüssel für das Mehrfamilienhaus gehabt. Die Erblasserin habe ihn sei Jahren intensiv in die Verwaltung und den Unterhalt der Liegenschaft einbezogen. Er kenne die Liegenschaft wie seine Hosentasche und sei zwar nicht rechtlich, aber faktisch wie in einer Position eines Treuhänders tätig gewesen. Anlässlich einer grösseren Renovation im Jahre 1999 sei er fast wöchentlich vor Ort gewesen. Neben den Mieterwechseln und Renovationsarbeiten habe er mit der Erblasserin konstant aktuelle Themen bezüglich der Liegenschaft besprochen. Durch all diese Tätigkeiten rund um die Liegenschaft in Verbindung mit dem Vertrauensverhältnis zur Erblasserin sei er nicht nur fachlich, physisch und lokal, sondern auch emotional an die streitbetroffene Liegenschaft gebunden, und er erachte die geforderte enge, schutzwürdige Beziehung zum Grundstück als klar gegeben. Schliesslich tut der private Rekursgegner seine Absicht kund, nach der bevorstehenden definitiven Aufgabe seiner Berufstätigkeit seinen Wohnsitz in Schweiz in die streitbetroffene Liegenschaft zu verlegen.

5. Personen im Ausland bedürfen für den Erwerb von Grundstücken einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörden (Art. 2 Abs. 1 BewG). Als Personen im Ausland gelten schliesslich unter anderem Staatsangehörige der Mitgliedsstaaten der Europäischen Gemeinschaft oder der Europäischen Freihandelsassoziation, die ihren rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitz nicht in der Schweiz haben (Art. 5 Abs. 1 lit. a BewG). Keiner Bewilligung bedürfen etwa gesetzliche Erben im Sinne des schweizerischen Rechts (Art. 7 lit. a BewG). Einem Erben, der einer Bewilligung bedarf und keinen Bewilligungsgrund hat, wird der Erwerb mit der Auflage bewilligt, das Grundstück innert zweier Jahre wieder zu veräussern. Weist der Erbe enge, schutzwürdige Beziehungen zum Grundstück nach, so kann die Bewilligung ohne diese Auflage erteilt werden (Art. 8 Abs. 2 BewG).

Es blieb zu Recht unbestritten, dass es sich beim privaten Rekursgegner um eine Person im Ausland im Sinne des Bewilligungsgesetzes handelt. Ebenfalls unbestritten blieb, dass er nicht gesetzlicher Erbe der Erblasserin im Sinne des schweizerischen Rechts ist. Somit steht fest, dass er zum Erwerb der ihm hinterlassenen Liegenschaft einer Bewilligung bedarf. Diese wurde ihm zu Recht erteilt; auch dies blieb unbestritten. Bestritten ist einzig die Notwendigkeit einer Wiederveräusserungsaufgabe innert zweier Jahre.

Sinn und Zweck des Bewilligungsgesetzes ist der Schutz des einheimischen Bodens vor Überfremdung (Art. 1 BewG). Diese ratio legis ist bei der Auslegung von Art. 8 Abs. 2 BewG zu folgen. Demnach ist die Ausnahme, wonach beim Grunderwerb im Rahmen eines Erbganges unter der Bedingung einer engen und schutzwürdigen Beziehung des Erben zum Grundstück auf die Wiederveräusserungsaufgabe verzichtet werden kann, eng auszulegen. Gemäss Botschaft zur Gesetzesrevision liegt eine solche Beziehung beispielsweise vor, wenn der Erbe im Haus des Erblassers über längere Zeit mit diesem zusammen dauernd oder regelmässig an Wochenenden gewohnt, seit vielen Jahren regelmässig mit ihm zusammen die Ferien verbracht oder darin während vielen Jahren als Mieter dauernd gewohnt hat (vgl. Botschaft zu einer Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 28. Mai 2003, BBl 2003 S. 4366 f.). Es ist der

Vorinstanz zwar darin zuzustimmen, dass es sich dabei um eine beispielhafte, nicht abschliessende Aufzählung handelt. Allen Beispielen ist jedoch gemein, dass der Erbe regelmässig viel Zeit auf dem Grundstück verbracht hat und so Erinnerungen geschaffen und eine emotionale Beziehung zum Grundstück geknüpft hat.

An der engen persönlichen Beziehung des privaten Rekursgegners zur Erblasserin ist nicht zu zweifeln. Zum Grundstück selbst scheint er jedoch eher eine geschäftliche Beziehung gehabt zu haben. Die eingereichten Unterlagen belegen zwar tatsächlich, dass er sich als eine Art Verwalter stark für das Grundstück engagiert hat. Dies lässt jedoch nicht auf die geforderte enge, schutzwürdige Beziehung schliessen, und eine geschäftliche Beziehung reicht nach vorstehenden Erwägungen nicht aus, um auf die Wiederveräusserungsaufgabe zu verzichten.

Der Ansatz der Vorinstanz, auch den Willen des Erblassers als Hinweis auf eine besonders enge Beziehung zu werten, ist nicht tauglich. Ohne den Willen des Erblassers kann jemand, der nicht gesetzlicher Erbe ist, ein Grundstück nicht erben. Die Frage, ob besonders enge, schutzwürdige Beziehungen zum Grundstück bestehen, kann sich mit anderen Worten erst stellen, wenn ein Erblasser seinen Willen, das Grundstück einer Person im Ausland zu vererben, geäussert hat. Da er damit immer vorhanden ist, kann er kein Beurteilungskriterium sein. Zum weiteren Argument, dass der Beibehalt des «Familienbesitzes» an einem Grundstück ebenfalls in die Bewertung mit einfließen sollte, ist festzuhalten, dass der Gesetzgeber die Befreiung von der Bewilligungspflicht bewusst auf gesetzliche Erben – also die engere Familie des Erblassers – beschränkt hat. Insofern nimmt er damit eine Beschränkung der Verfügungsfreiheit des Erblassers in Kauf.

In der Tat dürfte es ausserordentlich schwierig sein, die besonders enge und schützenswerte Beziehung zu einem in der Mehrheit fremdvermieteten Mehrfamilienhaus nachzuweisen. Dies ist jedoch vom Bewilligungsgesetz durchaus so gewollt, ist doch der Erwerb von nicht selbstbewohntem Wohneigentum durch Personen im Ausland grundsätzlich nicht zulässig.

Anders würde sich die Situation nach einem Umzug des privaten Rekursgegners in die Schweiz präsentieren, gälte er mit einem tatsächlichen und rechtmässigen schweizerischen Wohnsitz als Staatsangehöriger eines Mitgliedstaats der Europäischen Union doch nicht mehr als Person im Ausland (Art. 5 Abs. 1 lit. a BewG) und unterläge er somit nicht mehr der Bewilligungspflicht. Die Auflage, das Grundstück innert zweier Jahre nach dem Erwerb wieder zu veräussern, würde obsolet.

Nachdem dem privaten Rekursgegner der Nachweis der engen und schutzwürdigen Beziehung zum Grundstück nicht gelungen ist, kann er dieses zwar erwerben, er muss es jedoch gemäss Art. 8 Abs. 2 BewG innert zweier Jahre wieder veräussern. Damit kann er immerhin vom finanziellen Vorteil der Erbschaft profitieren.

Demgemäss ist der Rekurs gutzuheissen, und die Bewilligung zum Grunderwerb ist mit einer Auflage zu ergänzen, wonach das Grundstück innert zweier Jahre wieder zu veräussern ist.