

2. Der private Rekursgegner ist ägyptischer Staatsbürger und lebt mit einer bis Ende Januar 2014 befristeten Kurzaufenthaltsbewilligung (L) gemäss Art. 32 Bundesgesetz über die Ausländerinnen und Ausländer (Ausländergesetz; AuG) in der Schweiz. Seit 1. Februar 2012 steht er in einem unbefristeten Arbeitsverhältnis als Projektingenieur. Er beabsichtigt, eine Stockwerkeigentumseinheit zu erwerben, in welcher er selbst wohnen will. Die Vorinstanz hat im angefochtenen Beschluss festgestellt, dass dieser Grunderwerb keiner Bewilligung im Sinne des Bewilligungsgesetzes bedürfe, da die Stockwerkeinheit dem privaten Rekursgegner als Hauptwohnung am Ort seines Wohnsitzes diene (Art. 2 Abs. 2 lit. b BewG) und zudem beim privaten Rekursgegner keine beherrschende Stellung von Personen im Ausland festzustellen oder zu vermuten sei (Art. 6 Abs. 1 BewG). Auf Aufforderung der Rekurrentin hin ergänzte sie ihren Entscheid mit der Aufforderung, der private Rekursgegner habe nach Erhalt eine Kopie der Aufenthaltsbewilligung nachzureichen, welche er gemäss eigenen Aussagen ab Januar 2014 erhalten werde.

3. Die rekurrierende Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich bringt zur Begründung ihres Rekurses zusammengefasst vor, es bedürfe keiner Bewilligung für einen Grundstückserwerb, wenn das Grundstück dem Erwerber als natürlicher Person als Hauptwohnung an seinem rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitz diene. Diese Vorgaben seien vorliegend nicht erfüllt, da der private Rekursgegner nur über eine Kurzaufenthaltsbewilligung anstatt über eine Aufenthaltsbewilligung verfüge. Damit verletze der angefochtene Beschluss klares Bundesrecht, weshalb er vollständig aufzuheben sei. Der Grundstückserwerb durch den privaten Rekursgegner sei bewilligungspflichtig, es sei keine Ausnahme von der Bewilligungspflicht i.S.v. Art. 7 BewG gegeben, und auch ein Bewilligungsgrund (Art. 8 und 9 BewG) liege nicht vor, weshalb die Bewilligung zu verweigern sei. Daran ändere auch Dispositiv-Ziffer II. b des angefochtenen Beschlusses nichts. Selbst wenn man darin eine Auflage erkennen wollte, bliebe sie unverbindlich, da kein Grundbucheintrag verlangt werde.

Dem hält die Vorinstanz entgegen, dass die Kurzaufenthaltsbewilligung für den bewilligungsfreien Erwerb durchaus ausreiche, habe der private Rekursgegner seinen tatsächlichen Wohnsitz doch zweifelsohne in der Schweiz.

4. Der Erwerb von Grundeigentum durch Personen im Ausland ist grundsätzlich bewilligungspflichtig (Art. 2 Abs. 1 BewG), wobei als Personen im Ausland Staatsangehörige von anderen Staaten als Mitgliedsstaaten der Europäischen Gemeinschaft und der Europäischen Freihandelsassoziation

gelten, die nicht das Recht haben, sich in der Schweiz niederzulassen (Art. 5 Abs. 1 lit. a^{bis} BewG). Gemäss Absatz 2 lit. b von Art. 2 BewG bedarf der Erwerb unter anderem keiner Bewilligung, wenn das Grundstück dem Erwerber als natürlicher Person als Hauptwohnung am Ort seines rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitzes dient. Dabei bestimmt sich der tatsächliche Wohnsitz nach den Art. 23 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) (Art. 5 Abs. 1 der Verordnung zum Bewilligungsgesetz [BewV]). Die Rechtmässigkeit des Wohnsitzes setzt gemäss Art. 5 Abs. 2 BewV ausserdem die gültige Aufenthaltsbewilligung zur Wohnsitznahme (Art. 33 des Ausländergesetzes [AuG]) oder eine andere entsprechende Berechtigung voraus. Eine andere Berechtigung steht zu, wenn im Übrigen die Voraussetzungen des Wohnsitzes vorliegen, den Personen im Dienste (a) institutioneller Begünstigter nach Art. 2 Abs. 1 des Gaststaatgesetzes (...) und (b) von Betriebsstellen ausländischer Bahn-, Post- und Zollverwaltungen mit Sitz in der Schweiz (Art. 5 Abs. 3 BewV).

Als ägyptischer Staatsbürger ohne Niederlassungsbewilligung in der Schweiz qualifiziert sich der private Rekursgegner ohne weiteres als Person im Ausland gemäss Bewilligungsgesetz.

Aufgrund der Aktenlage darf mit der Vorinstanz davon ausgegangen werden, dass sich der tatsächliche Wohnsitz des privaten Rekursgegners in der Schweiz befindet. Dies bestreitet auch die Rekurrentin nicht.

Nicht gegeben ist demgegenüber der notwendige rechtmässige Wohnsitz in der Schweiz gemäss Bewilligungsgesetz. Der private Rekursgegner verfügt über eine Kurzaufenthaltsbewilligung i.S.v. Art. 32 AuG und nicht über die vorausgesetzte Aufenthaltsbewilligung gemäss Art. 33 AuG. Eine andere entsprechende Berechtigung, wie sie in Art. 5 Abs. 3 BewV umschrieben ist, ist offensichtlich nicht gegeben.

Demgemäss ist die Feststellung der Nichtbewilligungspflicht des Grunderwerbs durch den privaten Rekursgegner zu Unrecht erfolgt.

5. Die Rekurrentin hat im Laufe des vorinstanzlichen Verfahrens angeregt, dass die Feststellung der Nichtbewilligungspflicht unter der Bedingung erfolgen könne, dass der private Rekursgegner innert Frist im Besitze einer Aufenthaltsbewilligung gemäss Art. 33 AuG sei. Dies wäre an sich eine gegenüber der Verweigerung der Feststellung mildere Massnahme; sie erweist sich jedoch nicht als tauglich zur Erreichung der Ziele des Bewilligungsgesetzes. Die Rückabwicklung solcher Grunderwerbsgeschäfte erweist sich als aufwändig und wenig wünschenswert, zumal nicht gewährleistet ist, dass die Nichterfüllung unmittelbar entdeckt würde und jede zeitliche Verzögerung die Sachlage unnötig komplizieren würde. Auf die Formulierung einer Bedingung in der vorgeschlagenen Art ist daher zu verzichten.