

## Blog-Eintrag

---

Datum Zürich, 8. Januar 2015

An Interessierte Leserschaft von [www.hodler-zh.ch](http://www.hodler-zh.ch)

Von Dr. Boris Grell

Re **Lex Koller: Mehrere Ferienhäuser im Erbfall (BGer 2C\_10/2014 vom 4. September 2014)**

---

### 1. Ausgangslage

- 1 Herr X ist britischer Staatsbürger und wohnt in Grossbritannien. Im Februar 2008 erwarb er zusammen mit seiner Frau eine Liegenschaft im Kanton Waadt, die mit einem Ferienhaus überbaut war. Um die besagte Liegenschaft erwerben zu können, verkaufte Herr X am selben Tag seinem Vater das in derselben Gemeinde gelegene Feriendomizil, dessen Eigentümer Herr X bereits war. Im März 2012 verstarb der Vater von Herrn X. Im Rahmen des Erbgangs vermachte der Verstorbene seinem Sohn, das besagte, im Februar 2008 von Herrn X erworbene Feriendomizil.
- 2 Im September 2012 informierte der für die beiden Grundstücke zuständige Notar die Lex Koller-Behörde über die beantragte Eigentumsübertragung des Feriendomizils des Verstorbenen auf Herrn X. Zudem verlangte der Notar von der Lex Koller-Behörde einen Entscheid, ob die beantragte Eigentumsübertragung auf Herrn X der Bewilligungspflicht unterstehe gemäss der Lex Koller (resp. genauer dem sog. Bewilligungsgesetz vom 16. Dezember 1983, kurz: BewG, SR 211.412.41) oder ob eine Ausnahme von dieser Bewilligungspflicht bestehe gemäss Art. 7 lit. a BewG. Diese Bestimmung befindet sich im 2. Kapitel der Lex Koller und sieht unter dem Titel *sÜbrige Ausnahmen von der Bewilligungspflicht* w. a. vor, dass: *sKeiner Bewilligung bedürfen: a. gesetzliche Erben im Sinne des schweizerischen Rechts im Erbgang* w.
- 3 In der Folge erlaubte die kommunale Lex Koller-Behörde zwar den Erwerb des Feriendomizils des Vaters durch Herrn X, verfügte allerdings gleichzeitig, dass Herr X innerhalb von zwei Jahren dieses Feriendomizil wieder veräussern müsse. Das anschliessend von Herrn X angerufene Verwaltungsgericht des Kantons Waadt autorisierte zwar ebenfalls den Eigen-

tumserwerb des hier strittigen Feriendomizils des Vaters durch Herrn X, verpflichtete Herrn X allerdings, innerhalb von 2 Jahren eines der beiden Grundstücke zu veräussern. Dabei wandte das Verwaltungsgericht Art. 8 Abs. 2 BewG in analoger Weise an. Diese Bestimmung befindet sich im 3. Kapitel der Lex Koller (*sBewilligungs- und Verweigerungsgründe%*) und sieht unter dem Titel *sAllgemeine Verweigerungsgründe%* folgendes vor: *sEinem Erben, welcher der 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.%* Zudem berief sich das Verwaltungsgericht auf Art. 12 lit. d BewG. Diese ebenfalls im 3. Kapitel der Lex Koller geregelte Bestimmung sieht unter dem Titel *sZwingende Verweigerungsgründe%* u. a. folgendes vor: *sDie Bewilligung wird auf jeden Fall verweigert, wenn dem Erwerber [ö ] einer Ferienwohnung [ö ] bereits eine solche Wohnung in der Schweiz gehört.%*

- 4 Das von Herrn X angerufene Bundesgericht hatte die Rechtsfrage zu entscheiden, wie sich die drei vorgenannten Bestimmungen der Lex Koller zueinander verhalten resp. ob es dem gesetzlichen Erben einer geerbten Ferienwohnung verwehrt ist, diese auf Dauer zu behalten, wenn er im Erbfall bereits ein anderes Schweizer Feriendomizil in seinem Eigentum hält.

## 2. Erwägungen des Bundesgerichts

- 5 Das Bundesgericht setzte sich eingehend mit den erwähnten Bestimmungen der Lex Koller auseinander und legte diese u. a. nach der sog. grammatikalischen (wortgetreuen) und nach der systematischen Methode aus. Dabei kam es zusammengefasst zum Schluss, dass vorliegend weder Art. 8 Abs. 2 BewG noch Art. 12 lit. d BewG anwendbar sind. Mitunter setzen diese beiden Bestimmungen schon nach ihrem Wortlaut und gemäss ihrer systematischen Eingliederung im 3. Kapitel der Lex Koller voraus, dass der Erwerber der Bewilligungspflicht untersteht.
- 6 Im Fall des Grundstückerwerbs im Rahmen eines Erbgangs sieht die Lex Koller in Art. 7 lit. a BewG (im 2. Kapitel unter *sÜbrige Ausnahmen von der Bewilligungspflicht%*) eine solche Bewilligungspflicht eben gerade nicht vor. Nach der Ansicht des Bundesgerichts führte eine Anwendung von Art. 12 lit. d BewG vorliegend dazu, dass der gesetzgeberische Wille der Bevorzugung gesetzlicher Erben missachtet würde, wonach im Erbfall deren Erwerb von Schweizer Grundstücken von der Bewilligungspflicht der Lex Koller ausgenommen ist. Dementsprechend kommt der auch im 3. Kapitel der Lex Koller geregelte Art. 8 Abs. 2 BewG ebenfalls nicht zur Anwendung.

### 3. Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

- 7 Eine Person im Ausland gemäss der Lex Koller, die nur eine oder mehrere ausländische Staatsangehörigkeiten hat und auch nicht in der Schweiz wohnt, kann unter Umständen trotzdem mehr als ein Schweizer Grundstück, konkret mehr als ein Feriendomizil, ihr Eigen nennen.
- 8 Der vorliegende Entscheid des Bundesgerichts kann neue Wege in der Nachlassplanung eröffnen, insb. wenn ein (inskünftiger) Erbe ohne Schweizer Bürgerrecht und ohne Wohnsitz in der Schweiz bereits vor dem Erbanfall Eigentümer eines Schweizer Grundstückes ist.
- 9 Zudem ist es bemerkenswert, dass sich das Bundesgericht im vorliegenden Entscheid nicht daran störte und mit keinem Wort in seinen Erwägungen erwähnte, dass der gesetzliche Erbe im Vorfeld des Erbanfalls bereits der Eigentümer des von ihm anschliessend geerbten Grundstückes war.

\*\*\*