



Rathaus, Marktplatz 9
CH-4001 Basel

Tel: +41 61 267 85 62
Fax: +41 61 267 85 72
E-Mail: staatskanzlei@bs.ch
www.regierungsrat.bs.ch

Elektronische Eingabe an das
Eidgenössische Justiz- und Polizei-
departement (EJPD)

egba@bj.admin.ch

Basel, 21. Juni 2017

**Regierungsratsbeschluss vom 20. Juni 2017
Vernehmlassung zur Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken
durch Personen im Ausland: Stellungnahme des Kantons Basel-Stadt**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 10. März 2017 haben Sie uns die Vernehmlassungsunterlagen zur Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) zukommen lassen. Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme. Wir lassen Ihnen dabei eine generelle Einschätzung des Revisionsvorhabens zukommen und äussern uns anschliessend zu einzelnen Bestimmungen. Abschliessend sprechen wir uns für eine Überarbeitung der Wegleitung für die Grundbuchämter aus.

1. Grundsätzliche Beurteilung

Der Bericht zum Vorentwurf vom März 2017 macht deutlich, wie durch die Gesetzesrevisionen der Jahre 1997 und 2005 Unsicherheiten geschaffen wurden. Nicht die Wahrung des Gesetzeszwecks, die Überfremdung des einheimischen Bodens zu verhindern, sondern wirtschaftspolitische Überlegungen standen im Vordergrund dieser Revisionen (vgl. S. 5 f., Ziff. 1.2.2 und 1.2.3 des Berichts). Damals bestand die Befürchtung, dass nicht genügend Kapital für den Immobilienmarkt verfügbar sei, weshalb der Immobilienmarkt für ausländische Anleger geöffnet wurde.

Die Erfahrungen des Kantons Basel-Stadt bestätigen die Einschätzung im Bericht, wonach sich die Ausgangslage in der Zwischenzeit wesentlich geändert hat. Die Feststellung, dass bei vielen Anlegern in der Schweiz und im Ausland das Interesse an langfristigen Anlagen in Immobilien in der Schweiz stark angestiegen ist, trifft nach unseren Beobachtungen zu. Dabei dürfte sich die Nachfrage von Personen im Ausland sowohl auf die Kaufpreise der Grundstücke im Kanton Basel-Stadt als auch auf die Höhe der Mietzinse auswirken.

Dementsprechend muss der Fokus der aktuell anvisierten Gesetzesrevision anders ausgerichtet werden, als dies bei den wirtschaftspolitischen Überlegungen der Jahre 1997 und 2005 der Fall war. Folgerichtig besinnt sich die heutige Revisionsvorlage in erster Linie auf den Gesetzeszweck und bringt dadurch in vielen Fragen Sicherheit zurück. Zudem werden durch die vorgeschlagenen Änderungen Gesetzeslücken geschlossen, die Rechtsklarheit wird erhöht und das Verfahren wird vereinfacht. Der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt unterstützt deshalb die Revision des BewG und deren grundsätzliche Ausrichtung.

Nicht von der Hand zu weisen ist hingegen die Befürchtung, dass aus der Umsetzung der geplanten Revision beim Vollzug der Lex Koller ein zusätzlicher administrativer und personeller Aufwand zulasten der Kantone entstünde.

2. Kommentierung einzelner Gesetzesbestimmungen

2.1 Artikel 2 Absatz 3 oder Artikel 6a Absatz 2

Stellungnahme zu der vorgeschlagenen Gesetzesänderung:

Wir begrüßen die Einführung der vorgeschlagenen Obergrenze (bewilligungsfreier Miterwerb von Wohnungen auf einem Betriebsstättengrundstück) im Umfang von höchstens einem Drittel der Bruttogeschossfläche. Einerseits lässt sich damit im Einzelfall die Frage, ob der Erwerb eines gemischt genutzten Grundstückes bewilligungspflichtig ist, einfach beantworten. Die Obergrenze dient dadurch sowohl der Rechtssicherheit als auch der Rechtsgleichheit. Andererseits wird der bestehende Art. 2 Abs. 3 BewG durch die vorgeschlagene Obergrenze in richtiger Weise ergänzt. Die bisherige Praxis, wonach der betrieblich genutzte Teil „überwiegen“ musste, führte auch im Kanton Basel-Stadt zu Diskussionen und Verunsicherung. Diese Praxis widerspricht dem Wortlaut von Art. 2 Abs. 3 BewG, wonach beim Erwerb von Betriebsstätte-Grundstücken durch Wohnanteilsplan vorgeschriebene Wohnungen oder dafür reservierte Flächen „miterworben“ werden können. Wenn Wohnungen oder dafür reservierte Flächen „miterworben“ werden können, kann dies nur bedeuten, dass der betriebliche Teil deutlich überwiegen muss. Diese Auslegung würde auch dem Grundgedanken des BewG entsprechen, wonach Personen im Ausland für den Erwerb von Wohnungen, die als Kapitalanlage dienen, einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde bedürfen (vgl. Art. 2 Abs. 1 und 2 BewG). Die vorgeschlagene Obergrenze im Umfang von höchstens einem Drittel trägt somit dem Zweck des BewG Rechnung. Sie ist u.E. zudem verhältnismässig. Im Weiteren halten wir für richtig, dass die Bruttogeschossfläche den Massstab für die Obergrenze bilden soll. Es handelt sich dabei um eine feste vergleichbare Grösse. Demgegenüber würde das Abstellen auf Mietzinseinnahmen die Obergrenze verzerren. Die Mietzinse von Gewerbe- und Wohnräumen sind nicht miteinander vergleichbar. Zudem sind Mietzinse Änderungen unterworfen und damit variabel.

Antrag:

Im Weiteren beantragen wir, dass in Art. 2 resp. Art 6a BewG ein neuer Absatz eingeführt wird, in dem kodifiziert wird, unter welchen Bedingungen bei Betriebsstättegrundstücken untergeordnete Wohnanteile, die nicht durch Wohnanteilsvorschriften vorgeschrieben sind, miterworben werden können.

Begründung:

Bei den Betriebsstättegrundstücken sollte ebenfalls geregelt werden, dass untergeordnete Wohneinheiten miterworben werden können, wenn diese für das Unternehmen betriebsnotwendig sind und eine Abtrennung nicht möglich ist (wie bspw. eine Abwartswohnung). Gleichzeitig sollte (analog der neuen Höchstgrenze betreffend Wohnanteilsvorschriften) fixiert werden, welche Fläche diese untergeordneten Wohneinheiten maximal haben dürfen, wobei die Höchstgrenze u.E. eher niedrig bemessen werden sollte.

2.2 Artikel 4 Absatz 1 Buchstaben b und e

Antrag:

Wir beantragen, dass in Art. 4 Abs. 1 Bst. b und e BewG eine Obergrenze im Umfang von höchstens einem Drittel Wohngrundstücke aufgenommen wird.

Begründung:

Rechtsunsicherheit besteht auch bei der Frage, wann es sich bei einer Immobiliengesellschaft um eine Wohnimmobiliengesellschaft im Sinne der Art. 4 Abs. 1 Bst. b und e BewG handelt, bei der sich Personen im Ausland nicht beteiligen dürfen. Wir beantragen hier der Ausrichtung des BewG Rechnung zu tragen, und für Betriebsstätten-Gesellschaften, analog der neuen Regelung von Art. 2 Abs. 3, resp. Art. 6a Abs. 2 E-BewG, eine Obergrenze im Umfang von höchstens einem Drittel Wohngrundstücke festzulegen. Dementsprechend läge der Zweck einer Gesellschaft im Erwerb von bewilligungspflichtigen Wohngrundstücken, wenn solche im Rahmen des Gesellschaftszweckes mindestens in der Grössenordnung eines Drittels relevant sind bzw. mindestens einen Drittel der Aktiven einer Gesellschaft ausmachen resp. Aktien einer oder mehrerer Wohnimmobilien-gesellschaften mindestens einen Drittel des Vermögens einer Holdinggesellschaft ausmachen.

2.3 Artikel 4 Absatz 1 Buchstaben c

Stellungnahme zu der vorgeschlagenen Gesetzesänderung:

Wir begrüssen, dass beim Erwerb von Anteilen an einem Immobilienfonds in Art. 4 Abs. 1 Bst. c E-BewG auf das unhandliche Kriterium des regelmässigen Handelns der Anteile auf dem Markt verzichtet wurde und die Anteile an einem Immobilienfonds neu an einer (definierbaren) Börse in der Schweiz kotiert sein müssen.

2.4 Artikel 4 Absatz 1 Buchstabe e

Stellungnahme zu der vorgeschlagenen Gesetzesänderung:

Mit der Erweiterungsoption eines Erwerbsverbots von Anteilen an börsenkotierten Wohnimmobilien-gesellschaften würden ausländische Investoren diskriminiert, was problematische Konsequenzen für institutionelle Schweizer Anleger haben könnte. Schweizer Versicherer und Vorsorgeeinrichtungen legen seit jeher einen Teil ihres Anlagevermögens zwecks Risikodiversifikation in Immobilien im Ausland an. Offene und für alle Investoren zugängliche Kapitalmärkte sind zentral für die Attraktivität des Finanzplatzes. Sollte die schweizerische Gesetzgebung einen Ausschluss ausländischer Investoren beschliessen, wäre dies eine Abweichung von der internationalen Praxis mit negativen Auswirkungen auf den Wirtschaftsstandort Schweiz.

Wir lehnen diese Erweiterungsoption heute aufgrund der geschilderten Konsequenzen ab. Sollte sich die Situation in den beschriebenen Bereichen allerdings deutlich verschlechtern, würden wir uns einer nochmaligen Überprüfung in der Zukunft nicht verschliessen.

2.5 Artikel 4 Absatz 2 Buchstaben a

Stellungnahme zu der vorgeschlagenen Gesetzesänderung:

Wir teilen die Einschätzung, dass bei Umnutzungen (bewilligungsfrei erworbene Betriebsstätten werden in Wohnungen umgewandelt) ein grosses Missbrauchspotential besteht. Deshalb würden wir die Schaffung einer klaren gesetzlichen Grundlage, die eine solche Umnutzung als Erwerb definiert und damit die Frage nach der Bewilligungspflicht erneut stellt, vom Grundsatz her befürworten.

Allerdings stellt die Bestimmung einen Eingriff in die kantonale und kommunale Raumplanungs-autonomie dar und wäre auch unter diesem Aspekt auf ihre Vereinbarkeit zu prüfen.

2.6 Artikel 5 Absatz 1 Buchstabe e

Stellungnahme zu der vorgeschlagenen Gesetzesänderung:

Wir erachten die Schaffung einer besonderen Bestimmung für die Beurteilung von Trusts als sinnvolle Änderung. Dass *beneficiaries* eine eigentümerähnliche Stellung zukommen kann, dürfte unbestritten sein. Die beabsichtigte Regelung entspricht u.E. der ratio legis und vermag eines der Schlupflöcher der Gesetzgebung zu stopfen.

2.7 Artikel 6 Absatz 2 und Absatz 2^{bis}

Stellungnahme zu den vorgeschlagenen Gesetzesänderungen:

Die übersichtlichere Gestaltung des Art. 6 BewG betreffend die ausländische Beherrschung und die, in Anlehnung an die bundesgerichtliche Rechtsprechung erfolgte Unterstreichung des Einflusses ausländischer Kreditoren ist zu begrüßen und entspricht bereits der aktuellen Praxis des Kantons Basel-Stadt.

Die Präzisierung des Begriffs der „beherrschenden Stellung“ wird befürwortet. Richtigerweise wird bei der Beurteilung der ausländischen Beherrschung neu auch die Zusammensetzung des Verwaltungsrates berücksichtigt.

Die Feststellung im Bericht, dass die Zusammensetzung des Aktionariats und der Einfluss der einzelnen Aktionärsgruppen nicht immer einfach zu ermitteln sind, deckt sich mit den Erfahrungen des Kantons Basel-Stadt mit grösseren Publikumsgesellschaften. Im Extremfall kann eine solche Gesellschaft heute im Sinne der Lex Koller ausländisch beherrscht, morgen aber schon wieder ‚schweizerisch‘ sein. Demgegenüber ist die Zusammensetzung des Verwaltungsrates jederzeit im Handelsregister ersichtlich.

Die in Art. 6 Abs. 2^{bis} E-BewG statuierte Vermutung für die SICAV erscheint uns durchaus angezeigt, dürfte aber in der Praxis zu erheblichen Überprüfungsschwierigkeiten führen.

Dasselbe gilt auch für Kollektiv- und Kommanditgesellschaften (Art. 6 Abs. 3 E-BewG).

2.8 Artikel 6a und Artikel 9 Absatz 1 Buchstabe d

Stellungnahme zu den vorgeschlagenen Gesetzesänderungen:

Dass der Erwerb zur Eigennutzung eines Betriebsstätte-Grundstückes bewilligungsfrei bleiben soll, begrüßen wir unter wirtschaftlichen Aspekten. Gleichzeitig erachten wir ein Verbot der Vermietung oder Verpachtung solcher Grundstücke insofern als sinnvoll, als dass damit eine Anlagemöglichkeit für Personen im Ausland, die ausschliesslich darauf zielt, in der Schweiz Grundeigentum zu erwerben, mindestens teilweise (Lockerungsmöglichkeit durch die Kantone) verhindert werden kann. Dies ist konsequent und entspricht der ratio legis.

Aufgrund der Einschränkung kann das Grundbuch die Voraussetzungen für einen bewilligungsfreien Erwerb nicht mehr prüfen, weshalb hier ebenfalls mit einem Anstieg der Fälle zu rechnen ist, bei denen der Erwerber an die Bewilligungsbehörde verwiesen wird.

Ein Verweis an die Bewilligungsbehörde stellt zudem die Wiederveräusserung sicher, da die Bewilligungsbehörde in ihrer Verfügung eine Meldepflicht des Erwerbers (vgl. Art. 11 Abs. 2 Bst. a BewV) vorsehen kann, wenn er das Grundstück nicht mehr als Betriebsstätte im Sinne von Art. 6 Abs. 1 BewG verwendet. Dadurch wird gewährleistet, dass die Bewilligungsbehörde eine allfällige Aufgabe der Betriebsstätte und die damit laufende Zweijahresfrist für die Veräusserung kontrolliert.

2.9 Artikel 7 Buchstabe a und Artikel 8 Absatz 2

Stellungnahme zu den vorgeschlagenen Gesetzesänderungen:

Die explizite Nennung des Vermächtnisnehmers in Art. 7 Bst. a E-BewG und Art. 8 Abs. 2 E-BewG erscheint uns sachgerecht. Auch der Vermächtnisnehmer soll bewilligungsfrei bzw. mit Bewilligung ein Grundstück erwerben können, sofern er als gesetzlicher Erbe im Sinne des schweizerischen Rechts qualifiziert. Dies ist konsequent und entspricht bereits der kantonalen Praxis.

2.10 Artikel 7 Buchstabe b

Stellungnahme zur vorgeschlagenen Gesetzesänderung:

Dass der Grundstückserwerb gemäss Art. 7 Bst. b E-BewG unter dem Vorbehalt steht, dass den Verwandten des Veräusserers nicht bereits eine Zweit- oder Ferienwohnung oder eine Wohneinheit in einem Aparthotel in der Schweiz gehört, erscheint uns sinnvoll, auch wenn der Kanton Basel-Stadt bis anhin nur den Bewilligungsgrund der Zweitwohnung kennt und zugunsten der ‚Tourismuskantone‘ traditionell auf ein Ferienwohnungskontingent und ein Kontingent von Wohneinheiten in Aparthotels verzichtet.

Aktuell erscheint uns unklar, wie der Nachweis, dass dem Erwerber noch keine Zweit- oder Ferienwohnung oder Wohneinheit in einem Aparthotel gehört, erbracht werden kann.

2.11 Artikel 8 Absatz 1 Buchstaben c und d

Stellungnahme zu den vorgeschlagenen Gesetzesänderungen:

Dass die Bewilligung gemäss Art. 8 Bst. c und d E-BewG nur noch Schweizer Gesellschaften erteilt werden soll, entspricht unserer Ansicht nach der ratio legis.

2.12 Artikel 8 Absatz 1 Buchstabe e und 1^{ter}

Stellungnahme zu den vorgeschlagenen Gesetzesänderungen:

Wo keine Bewilligungspflicht besteht, können keine Auflagen gemacht werden. So können EU/EFTA-Staatsangehörige ihre Liegenschaften behalten, auch wenn sie sie nur kurze Zeit selber bewohnt haben und danach wieder ins Ausland umgezogen sind.

U.E. stellt sich die Frage, ob in diesem Punkt die Schlechterstellung Drittstaatsangehöriger – die der Bewilligungspflicht unterstehen - durch eine Wiederveräusserungspflicht zu rechtfertigen ist.

Die Unterstellung des Erwerbs von Hauptwohnungen durch Drittstaatsangehörige unter die Bewilligungspflicht bringt hingegen eine Vereinfachung der Abläufe des Grundbuchs mit sich, da die Prüfung, ob die Voraussetzungen für einen bewilligungsfreien Erwerb gegeben sind, entfällt. Da es sich nun um einen Bewilligungsgrund handelt, ist die Kompetenzverteilung zwischen Bewilligungsbehörde und Grundbuch klar geregelt. Es ist hierbei unzweifelhaft von einem Anstieg der Fälle auszugehen, in welchen der Erwerber an die Bewilligungsbehörde verwiesen werden muss. Dadurch wird zudem gewährleistet, dass die Bewilligungsbehörde eine allfällige Aufgabe der Hauptwohnung durch einen Drittstaatsangehörigen und die damit laufende Zweijahresfrist für die Veräusserung kontrolliert.

2.13 Artikel 8 Absatz 1 Buchstabe 1^{bis}

Stellungnahme zu den vorgeschlagenen Gesetzesänderungen:

Wir begrüßen die Erfüllung des Postulats 11.3200 Hodgers. Dadurch wird den Staatsangehörigen von aussereuropäischen Ländern der Zugang zur Miete von Genossenschaftswohnungen

und damit zu verhältnismässig preisgünstigem Wohnraum ermöglicht. Die Auflage, die Wohnung selber zu bewohnen, verhindert Missbräuche.

2.14 Artikel 14 Absatz 4^{bis} und 4^{ter}

Stellungnahme zu den vorgeschlagenen Gesetzesänderungen:

Es scheint uns eine sinnvolle Präzisierung von Art. 7, dass allfällige Auflagen und Bedingungen auf einen neuen Erwerber übergehen sollen.

2.15 Artikel 15 Absatz 1 Buchstabe a

Stellungnahme zu der vorgeschlagenen Gesetzesänderung:

Wir befürworten, die neue Kompetenz der Bewilligungsbehörde zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes. Denn es ist ja die Bewilligungsbehörde, welche die Fälle bereits in einem vorausgehenden Verfahren auf nachträgliche Feststellung der Bewilligungspflicht gemäss Art. 25 Abs. 1^{bis} BewG schwerpunktmässig bearbeitet. Die bestehende Regelung, wonach in der Folge für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands andere Behörden zuständig wurden, ist unlogisch und erschwert die weitere Bearbeitung der Fälle.

2.16 Artikel 15 Absatz 1 Buchstabe b

Stellungnahme zur vorgeschlagenen Gesetzesänderung:

Gestützt auf Art. 15 Abs. 1 Bst. b E-BewG soll jeder Kanton entscheiden können, ob er seine kantonale beschwerdeberechtigte Behörde beibehalten oder abschaffen will. Das Justiz- und Sicherheitsdepartement hat als beschwerdeberechtigte Behörde des Kantons Basel-Stadt von seinem Beschwerderecht bis anhin nie Gebrauch gemacht, womit eine Abschaffung und damit einhergehend eine Verschlankung des Verfahrens ausdrücklich begrüsst wird.

2.17 Artikel 15 Absatz 1 Buchstabe c

Stellungnahme zur vorgeschlagenen Gesetzesänderung:

Streitigkeiten aus dem BewG unterliegen letztinstanzlich der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht, weshalb der Kanton als unmittelbare Vorinstanzen des Bundesgerichts obere Gerichte einsetzen muss (Art. 86 Abs. 2 Bundesgesetz über das Bundesgericht vom 17. Juni 2015, Bundesgerichtsgesetz, BGG, SR 173.110). In Art. 15 Abs. 1 Bst. c E-BewG ist in diesem Zusammenhang vorgesehen, dass jeder Kanton eine einzige Beschwerdeinstanz bezeichnet. Damit soll die Anzahl kantonaler Rechtsmittelinstanzen auf eine einzige beschränkt werden, was ebenso zu einer Verschlankung des Verfahrens führt und ausdrücklich begrüsst wird. Wenn das Verfahren verschlankt werden soll und das Bundesgerichtsgesetz vorsieht, dass Vorinstanzen des Bundesgerichts obere Gerichte sein müssen, so sollte Art. 15 Abs. 1 Bst. c E-BewG in Anlehnung an Art. 165 Abs. 2 Eidgenössische Handelsregisterverordnung (HRegV, SR 221.411) zur Vereinheitlichung und Klarstellung folgendermassen umformuliert werden: „c. ein oberes Gericht als einzige Beschwerdeinstanz.“. Im Kanton Basel-Stadt richtet sich der Rechtsmittelweg gegen eine Verfügung der Bewilligungsbehörde nach dem Gesetz betreffend die Organisation des Regierungsrates und der Verwaltung des Kantons Basel-Stadt vom 22. April 1976 (SG 153.100) und beinhaltet mehr als eine kantonale Rechtsmittelinstanz. Die Umsetzung von Art. 15 Abs. 1 Bst. c E-BewG führt im Kanton zu einer Verschlankung des Rechtsmittelwegs.

2.18 Artikel 17 Absatz 3

Hinweis:

Entscheidet sich der Kanton gestützt auf Art. 15 Abs. 1 Bst. b E-BewG auf die Bezeichnung einer beschwerdeberechtigten kantonalen Behörde zu verzichten, so muss dies bzw. die daraus resultierenden Konsequenzen im Sinne der Rechtssicherheit und -klarheit in Art. 17 Abs. 3 BewG abgebildet werden. Die beschwerdeberechtigte kantonale Behörde wird bei einem Verzicht dieser Behörde im Sinne von Art. 15 Abs. 1 Bst. b BewG jedenfalls nicht auf eine Beschwerde verzichten oder diese zurückziehen können. Die Eröffnung der Verfügung geht in diesem Fall mit den vollständigen Akten kostenlos von der Bewilligungsbehörde ans Bundesamt für Justiz.

2.19 Artikel 18 Absatz 1

Antrag:

Wir regen an, Art. 18 Abs. 1 BewG durch einen neuen Absatz 1^{bis} zu ergänzen und darin festzuhalten, wie alt eine Beurkundung eines Notars oder eine Verfügung einer Bewilligungsbehörde sein darf, damit der Grundbuchführer die Bewilligungspflicht ohne weiteres ausschliessen kann.

Begründung:

Wünschenswert wäre eine klare Feststellung, wie alt eine Beurkundung eines Notars oder eine Verfügung einer Behörde zu Sachverhalten im Zusammenhang mit dem BewG sein darf, damit das Grundbuch diese als Nachweis heranziehen kann. Namentlich bei juristischen Personen ist eine Veränderung der Beteiligungsverhältnisse innert kurzen Zeitraum möglich. Dies ist insbesondere auch relevant, wenn es sich bei den Erwerbern um börsenkotierte Schweizer Grossunternehmen handelt.

2.20 Artikel 25 Absatz 1^{bis}

Stellungnahme zur vorgeschlagenen Gesetzesänderungen:

Die vorgeschlagene Änderung von Art. 25 Abs. 1^{bis} BewG wird aufgrund von konkreten Erfahrungen des Kantons Basel-Stadt sehr begrüsst. Unserer Ansicht nach muss eine nachträgliche Feststellung der Bewilligungspflicht innerhalb der Verjährungsfrist stets möglich sein, wenn sich herausstellt, dass die Erwerbsvoraussetzungen nicht gegeben waren. Nach bisherigem Recht muss für die nachträgliche Feststellung der Bewilligungspflicht aber zusätzlich der Nachweis erbracht werden, dass der Erwerber gegenüber einer zuständigen Behörde, dem Grundbuchverwalter oder dem Handelsregisterführer unrichtige oder unvollständige Angaben über Tatsachen, die für die Bewilligungspflicht von Bedeutung sind, gemacht hat. Die unrichtigen oder unvollständigen Angaben über Tatsachen, die für die Bewilligungspflicht von Bedeutung sind, bilden auch ein Tatbestandsmerkmal der Strafbestimmung von Art. 29 Abs. 1 BewG. Die Rechtsprechung verwendet für Art. 25 Abs. 1^{bis} BewG die gleichen Anforderungen wie für Art. 29 Abs. 1 BewG, weil das gleiche Tatbestandsmerkmal nicht unterschiedlich ausgelegt werden kann. Die Rechtsprechung zieht in der Folge für die Auslegung von Art. 25 Abs. 1^{bis} BewG die Doktrin zur Täuschung beim Betrug heran. Demgemäss liegen unvollständige Angaben im Sinne von Art. 25 Abs. 1^{bis} BewG nur dann vor, wenn der Erwerber über eine konkrete Tatsache gewisse, aber nicht vollständige Angaben gemacht hat und ausdrücklich oder konkludent den Eindruck erweckt hat, seine Angaben seien vollständig, oder wenn er eine konkrete Frage der zuständigen Behörde, des Grundbuchverwalters oder des Handelsregisterführers unvollständig beantwortet hat. Diese strengen Anforderungen mögen bei der Strafbestimmung von Art. 29 Abs. 1 BewG gerechtfertigt sein. Nicht sachgemäss sind sie hingegen in einem verwaltungsrechtlichen Verfahren, bei dem es um die nachträgliche Feststellung der Bewilligungspflicht geht. Hier sollte auch das blosses Nichterwähnen von für die Bewilligungspflicht klar erkennbar relevanten Tatsachen für eine nachträgliche Feststellung der Bewilligungspflicht ausreichen. Andernfalls wird riskiert, dass ein rechtswidriger Zustand nicht gemäss Art. 27 BewG beseitigt werden kann und eine Umgehung der Bewilligungspflicht im Sinne von Art. 28 BewG nicht verfolgt wird, da die vorausgehende nach-

trägliche Feststellung der Bewilligungspflicht an den zu hohen Anforderungen von Art. 25 Abs. 1^{bis} BewG scheitert.

2.21 Artikel 26 und Artikel 27

Stellungnahme zu den vorgeschlagenen Gesetzesänderungen:

Der Kanton Basel-Stadt teilt die Auffassung, dass sich die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes auf dem Weg der Zivilklage in der Praxis als schwerfällig erwiesen hat. Verwaltungsbehörden sind auf die Führung von Zivilprozessen nicht ausgerichtet. Einfacher und sachgerechter ist die Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes durch Verfügung.

2.22 Art. 27 Absatz 3

Antrag:

Wir regen an, Art. 27 Abs. 3 E-BewG insofern der Praxis anzupassen und diesen so zu formulieren, dass nicht mehr vom Erwerb durch einen gutgläubigen Dritten, sondern vom Erwerb durch einen am seinerzeitigen Verstoss unbeteiligten Dritten gesprochen wird.

Begründung:

Gemäss dem vorgeschlagenen Art. 27 Abs. 3 E-BewG soll die Verfügung auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes entfallen, wenn die Parteien ihn wieder hergestellt haben oder ein gutgläubiger Dritter das Grundstück erworben hat. Gutgläubigkeit wird in der Praxis weit ausgelegt und bereits dann bejaht, wenn der Dritte am rechtswidrigen Erwerb nicht beteiligt war. Mit der angeregten Neuformulierung soll dem unbeteiligten Dritten der Erwerb des Grundstücks ermöglicht werden, auch wenn er vor dem Kauf von der Unrechtmässigkeit des vorausgegangenen Erwerbs Kenntnis erlangt.

2.23 Artikel 32

Antrag:

Wir schlagen vor, dass die bestehenden Buchstaben a und c des Art. 32 Abs. 1 BewG nicht abgeändert resp. aufgehoben werden und stattdessen die Buchstaben a, b und c des Art. 32 Abs. 1 BewG sowie der Abs. 2 des Art. 32 BewG neu mit dem Zusatz ergänzt werden, dass die Fristen für die Verjährung der Strafverfolgung während einem Verfahren zur nachträglichen Feststellung der Bewilligungspflicht ruhen.

Begründung:

In Art. 27 Abs. 4 Bst. b E-BewG ist bereits festgehalten, dass die absolute Frist von 10 Jahren für die Verfügung zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes während einem Verfahren zur nachträglichen Feststellung der Bewilligungspflicht ruht. Wir schlagen die Prüfung einer gleichen Regelung für die Verjährungsfristen der Strafverfolgung vor. Der Kanton Basel-Stadt hat festgestellt, dass es vorkommt, dass komplexe Grundstücksgeschäfte vollzogen werden, ohne dass diese der Bewilligungsbehörde gemeldet worden wären. Erhalten die Behörden von solchen Geschäften nach mehreren Jahren Kenntnis, kann es vorkommen, dass einzelne Straftaten gemäss Art. 32 BewG verjähren, obwohl bereits ein verwaltungsrechtliches Verfahren zur Feststellung der Bewilligungspflicht am Laufen ist. Dies muss – falls möglich – verhindert werden.

3. **Wegleitung für die Grundbuchämter**

Anlässlich der Gesetzesänderung halten wir es für angezeigt, die Wegleitung an die Grundbuchämter mit Einbezug von Anwendern aus der Praxis vollständig zu überarbeiten und nicht nur die aktuellen Änderungen nachzuführen. Die Lesbarkeit ist in der aktuellen Version oftmals nicht optimal, da es sich um einen langen Prosatext mit vielen Verweisen handelt, bei welchem eine klare Struktur fehlt.

Wir danken Ihnen für Ihre Kenntnisnahme und die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Elisabeth Ackermann
Präsidentin



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatschreiberin