



P.P. CH-3003 Bern, BJ

An die kantonalen Bewilligungsbehörden, an
die beschwerdeberechtigten Behörden nach
BewG und an die Grundbuchverwalter

Referenz/Aktenzeichen: COO.2180.109.7.276774 / 383.9/2019/00005

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen: bj-mul

Bern, 4. April 2019

Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG; SR 211.412.41) und «Brexit»

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie von mehreren kantonalen Bewilligungsbehörden gewünscht, informieren wir Sie mit diesem Schreiben zum Verhältnis BewG und «Brexit» und stellen Ihnen eine Auslegungshilfe zur Behandlung von BewG-Gesuchen britischer Staatsangehöriger zur Verfügung.

Hintergrund

Die Schweizerische Eidgenossenschaft und das Vereinigte Königreich von Grossbritannien und Nordirland (Vereinigtes Königreich; UK) haben in den vergangenen Monaten mehrere Abkommen unterzeichnet, um in bestimmten Bereichen eine möglichst reibungslose Weiterführung der Beziehungen nach dem Austritt des Vereinigten Königreichs aus der Europäischen Union (EU) sicherzustellen ([Webseite der DEA > Europapolitik der Schweiz > Überblick > Brexit](#)).

Das [Abkommen vom 25. Februar 2019 zwischen der Schweizerischen Eidgenossenschaft und dem Vereinigten Königreich von Grossbritannien und Nordirland über die Rechte der Bürgerinnen und Bürger infolge des Austritts des Vereinigten Königreichs aus der Europäischen Union und des Wegfalls des Freizügigkeitsabkommens](#) (fortan: Abkommen CH-UK) betrifft unter anderem den Grundstückerwerb. Das Vereinigte Königreich und die Schweiz sichern darin, unter Anerkennung ihrer Verpflichtungen, die unter dem Freizügigkeitsabkommen ([FZA; SR 0.142.112.681](#)) erworbenen Ansprüche (vgl. Art. 1 Abkommen CH-UK). Im Bereich Grundstückerwerb zentral ist der Artikel 22.

Wann das Abkommen CH-UK in Kraft tritt, hängt von den Modalitäten ab, unter welchen das Vereinigte Königreich aus der EU austritt. Kommt es zu einem geordneten Austritt, werden im Verhältnis zum Vereinigten Königreich vorerst die bilateralen Abkommen Schweiz-EU wirksam bleiben und das Abkommen CH-UK würde erst nach Ablauf der Übergangsperiode in Kraft treten. Im Falle eines ungeordneten EU-Austritts des Vereinigten Königreichs per 12. April 2019 (oder per späteren Zeitpunkt) müsste das Abkommen CH-UK ab dem 13. April 2019 (bzw. ab dem betreffenden späteren Zeitpunkt) angewendet werden.

BewG und das Abkommen CH-UK

Artikel 5 Absatz 1 Buchstabe a und Artikel 7 Buchstabe j BewG stellen auf «Staatsangehörige der Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaft und der Europäischen Freihandelsassoziation» ab. Staatsangehörige des Vereinigten Königreichs (fortan auch «britische Staatsangehörige») können sich nach dem EU-Austritt nicht mehr darauf berufen. Entsprechend stellt sich die Frage, wie die Gesuche britischer Staatsbürger nach dem Austrittszeitpunkt zu behandeln sind, d. h. insbesondere welche britischen Staatsbürger vom Abkommen CH-UK erfasst sind und ob das Abkommen von BewG-Bewilligungsbehörden direkt anwendbar ist.

Artikel 22 des Abkommens CH-UK befasst sich mit der Frage, welche britischen Staatsangehörigen vom Abkommen erfasst werden. Die Bestimmung knüpft an den sogenannten «festgelegten Stichtag» an, den Artikel 2 Buchstabe b des Abkommens CH-UK abstrakt definiert. Dies hat etwa im Fall von Artikel 22 Absatz 2 des Abkommens CH-UK zur Folge, dass diejenigen britischen Staatsangehörigen, die ihren (nach wie vor gültigen) rechtmässigen Wohnsitz nach Artikel 2 Absatz 2 BewV (SR 211.412.411) vor dem festgelegten Stichtag erworben haben und ihren tatsächlichen Wohnsitz (Art. 2 Abs. 1 BewV) in der Schweiz haben, weiterhin für jeglichen Erwerb von Grundstücken von der Bewilligungspflicht befreit sind. Zum Erwerbszeitpunkt müssen beide Voraussetzungen erfüllt sein. Britische Staatsangehörige, welche ihren rechtmässigen Wohnsitz nach dem festgelegten Stichtag erwerben, gelten als Staatsangehörige anderer ausländischer Staaten (Art. 5 Abs. 1 Bst. a^{bis} BewG).

Das Abkommen CH-UK muss, bevor es ratifiziert werden kann, noch von der Bundesversammlung genehmigt werden. Am 22. März 2019 hat der Bundesrat die Vernehmlassung über das Abkommen eröffnet (vgl. [Medienmitteilung vom 22.03.2019](#)). Teil der Vernehmlassungsvorlage ist auch die Anpassung des BewG. Solange jedoch das BewG noch nicht angepasst worden ist, stellt sich für die BewG-Bewilligungsbehörden die zentrale Frage, ob Artikel 22 des Abkommens CH-UK *direkt* anwendbar ist bzw. ob BewG-Bewilligungsbehörden gestützt darauf verfügen können. Zu dieser Auslegungsfrage haben wir verwaltungsinterne Konsultationen durchgeführt. Die daraus entstandene Auslegungshilfe fassen wir wie folgt zusammen:

Nach Lehre und Rechtsprechung ist eine Bestimmung des internationalen Rechts dann direkt anwendbar, wenn sie inhaltlich hinreichend bestimmt und klar ist, um im Einzelfall Grundlage eines Entscheides zu bilden; die Norm muss mithin justiziabel sein, die Rechte und Pflichten des Einzelnen zum Inhalt haben, und Adressat der Norm müssen die rechtsanwendenden Behörden sein (vgl. statt vieler BGE 142 II 161 E. 4.5.1).

Das Abkommen CH-UK zielt ausdrücklich darauf ab, diejenige Rechtslage aufrecht zu erhalten, die aufgrund des FZA entstanden ist (Art. 1 Abkommen CH-UK unter Verweis auf Artikel 23 FZA). Artikel 22 des Abkommens CH-UK scheint inhaltlich hinreichend bestimmt und klar zu sein, um im Einzelfall Grundlage eines Entscheides zu bilden. Er verweist sodann mehrfach auf Artikel 25 Anhang I des FZA. Zur direkten Anwendbarkeit des FZA führt das Bundesgericht in BGE 129 II 249 E. 3.3 aus: «*Die ausländerrechtlichen Bestimmungen des Freizügigkeitsabkommens (insbesondere jene im Anhang I) sind inhaltlich hinreichend bestimmt und klar, um als Grundlage für den Entscheid im Einzelfall zu dienen, weshalb sie grundsätzlich unmittelbar anwendbar (self-executing) sind (...)*». In BGE 129 II 361 bestätigt das Bundesgericht sodann diese Rechtsprechung hinsichtlich Artikel 25 Anhang I FZA.

Insgesamt sprechen somit die soeben gemachten Ausführungen für eine direkte Anwendbarkeit von Artikel 22 des Abkommens CH-UK. Wir weisen jedoch darauf hin, dass es sich vorliegend um eine blosse Auslegungshilfe handelt, die nicht rechtsverbindlich ist und keinen Weisungscharakter hat. Für eine Beurteilung der Frage der direkten Anwendbarkeit von Artikel 22 des Abkommens CH-UK im Rahmen eines konkreten Verfahrens sind alleine die jeweiligen Justizbehörden zuständig.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Angaben zu dienen, und stehen für allfällige weitergehenden Fragen dazu selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Eidgenössisches Amt für Grundbuch- und Bodenrecht EGBA

Rahel Müller
Vorsteherin