



## Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland; Richtlinien für die kantonalen Handelsregisterämter

---

### 1. Einleitung

- 11 Eine Änderung des Bundesgesetzes vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG, SR 211.412.41) und der Verordnung vom 1. Oktober 1984 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewV, SR 211.412.411) haben unser Amt veranlasst, die Richtlinien für die Handelsregisterämter zu überarbeiten.
- 12 Am 30. April 1997 verabschiedete die Bundesversammlung eine Änderung des BewG, welche der Bundesrat mit Beschluss vom 10. September 1997 (AS 1997 2086) auf den 1. Oktober 1997 in Kraft setzte. Gleichzeitig passte er die BewV an (AS 1997 2122). Mit der Gesetzesänderung wird insbesondere der Erwerb eines Grundstücks, das der Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit dient (sogenanntes Betriebsstätte-Grundstück), von der Bewilligungspflicht befreit (Art. 2 Abs. 2 lit. a und Abs. 3 BewG).
- 13 Die Aufhebung der Bewilligungspflicht für den Erwerb von Betriebsstätte-Grundstücken bringt auch eine Änderung für den Vollzug des Gesetzes durch das Handelsregisteramt mit sich. Es trägt eine Anmeldung nur noch dann nicht in das Handelsregister ein und verweist die anmeldende Person an die zuständige kantonale Bewilligungsbehörde, wenn die Eintragung in das Handelsregister im Zusammenhang mit einer Beteiligung einer Person im Ausland an einer vermögensfähigen Gesellschaft ohne juristische Persönlichkeit oder an einer juristischen Person steht, deren Zweck (auch) der Erwerb von oder der Handel mit Grundstücken ist, die nicht als ständige Betriebsstätte dienen (Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG). Gemäss Art. 3 BewV handelt es sich nicht um ein Betriebsstätte-Grundstück, wenn das Grundstück für die Erstellung oder gewerbsmässige

Vermietung von Wohnraum, der nicht zu einem Hotel oder Apparthotel gehört, verwendet wird.

## **2. Behandlung einer Anmeldung**

### **21 Eintragung**

- 21.1 Die Anmeldung ist in das Handelsregister einzutragen (vorbehältlich, dass die übrigen Eintragungsvoraussetzungen nach Art 940 OR erfüllt sind), wenn eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist:
- 21.11 Es liegt eine rechtskräftige Feststellungsverfügung über die Nichtbewilligungspflicht der zuständigen Behörde (Bewilligungsbehörde oder Beschwerdeinstanz) vor.
- 21.12 Es liegt eine rechtskräftige Bewilligung der zuständigen Behörde (Bewilligungsbehörde oder Beschwerdeinstanz) vor.
- 21.13 Es sich gemäss dem Zweck der Gesellschaft oder einer Erklärung des Anmelders nach Art. 18 Abs. 3 BewV beim Erwerb von Grundstücken um Betriebsstätte-Grundstücke handelt.
- 21.14 Das Handelsregisteramt kann ohne weiteres feststellen, dass die Eintragung nicht der Bewilligungspflicht des BewG unterliegt (vgl. dazu Ziff. 3 ff.).

### **22 Verweisung an die Bewilligungsbehörde**

- 22.1 Kann das Handelsregisteramt die Bewilligungspflicht einer Eintragung nicht ohne weiteres ausschliessen, so "setzt es das Verfahren aus" und räumt der anmeldenden Person eine Frist von 30 Tagen ein, um die Bewilligung oder die Feststellung einzuholen, dass sie keiner Bewilligung bedarf (Art. 18 Abs. 1 und 2 BewG). "Aussetzen des Verfahrens" bedeutet, dass das Handelsregisteramt die anmeldende Person an die zuständige kantonale Bewilligungsbehörde verweist und zuwartet, bis die der anmeldenden Person angesetzte Frist abgelaufen ist bzw., wenn die Frist gewahrt worden ist, ein rechtskräftiger Entscheid dieser Behörde vorliegt.
- 22.2 Die Verweisung an die Bewilligungsbehörde ist keine selbständig anfechtbare (Verwaltungs-) Verfügung des Handelsregisteramtes (BGE 101 Ib 441 E.1b am Ende = Pra 65, 1976, Nr. 192).

### **23 Abweisung**

- 23.1 Die Anmeldung ist abzuweisen, wenn:

- 23.11 der Erwerber die ihm gesetzte Frist von 30 Tagen nicht eingehalten hat, um eine Bewilligung oder die Feststellung einzuholen, dass er keiner Bewilligung bedarf (Art. 18 Abs. 1 BewG);
- 23.12 die Bewilligung für die Eintragung verweigert oder (vor der Anmeldung) widerrufen worden ist (Art. 18 Abs. 1 BewG).
- 23.2 Weist das Handelsregisteramt eine Anmeldung aus einem Grund ab, der im BewG liegt, kann dagegen Beschwerde an die nach BewG zuständige Beschwerdeinstanz erhoben werden (Art. 18 Abs. 3 BewG). Diese Beschwerde tritt an die Stelle der Beschwerde an die kantonale Aufsichtsbehörde gemäss Art. 3 Abs. 3 und 4 HRegV. Weist das Handelsregisteramt dieselbe Anmeldung aus anderen Gründen ab, so ist in dieser Hinsicht die Beschwerde an die kantonale Aufsichtsbehörde gegeben. Das Handelsregisteramt muss die Rechtsmittelbelehrung in der abweisenden Verfügung entsprechend formulieren.

### **3. Bewilligungspflichtige Eintragungen**

#### **31 Grundsatz**

- 31.1 Eine Eintragung in das Handelsregister unterliegt der Bewilligungspflicht des BewG (Art. 18b BewV), wenn - kumulativ - folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
- 31.11 Es handelt sich um eine vermögensfähige Personengesellschaft ohne juristische Persönlichkeit (Kollektiv- und Kommanditgesellschaften, Art. 4 Abs. 1 lit. b BewG) oder juristische Person (Aktien- und Kommanditaktiengesellschaften, Gesellschaften mit beschränkter Haftung sowie Genossenschaften, Art. 4 Abs. 1 lit. e BewG), deren Zweck der Erwerb von oder der Handel mit Grundstücken ist, die keine Betriebsstätte-Grundstücke sind (Art. 2 Abs. 2 lit. a BewV; Art. 3 BewG).
- 31.12 Eine Person im Ausland (Art. 5 Abs. 1 BewG, Art. 2 Abs. 1 BewV) ist an einer solchen Gesellschaft beteiligt.

#### **32 Die bewilligungspflichtigen Fälle im einzelnen**

- 32.1 Der Anmeldende ist an die Bewilligungsbehörde zu verweisen (vgl. Ziff. 22.1), wenn eine Person im Ausland sich an einer vermögensfähigen Personengesellschaft ohne juristische Persönlichkeit oder an einer juristischen Person beteiligt, deren Zweck auch der Erwerb von oder der Handel mit Grundstücken ist, die keine Betriebsstätte-Grundstücke sind (Art. 4 Abs. 1 lit. b und e BewG; Art. 1 Abs. 1 lit. a und b BewV; vgl. Ziff. 31.11), oder sich eine solche Beteiligung nicht ohne weiteres ausschliessen lässt und wenn es sich um eine folgende Anmeldung handelt:

- 32.11 Eintragung einer neuen Gesellschaft (inkl. Fusion, Umwandlung und Aufspaltung);
- 32.12 Änderung des Zwecks in Erwerb von oder Handel mit Grundstücken, welche nicht für die Verwendung als Betriebsstätte-Grundstücke bestimmt sind;
- 32.13 Kapitalerhöhung oder -herabsetzung, wenn diese eine Veränderung der Kapitalbeteiligung zu Gunsten der Personen im Ausland bewirkt (Art. Abs. 1 lit. a BewV);
- 32.14 Eintragung einer Person im Ausland als Gesellschafter oder Verwaltungsrat;
- 32.15 Sitzverlegung ins Ausland (Art. 4 Abs. 2 und Art. 18 Abs. 2 BewG).

#### **4. Personen im Ausland im Sinne des BewG**

##### **41 Natürliche Personen**

- 41.1 Als Personen im Ausland gelten natürliche Personen, die nicht das Recht haben, sich in der Schweiz niederzulassen (Art. 5 Abs. 1 lit. a BewG, Art. 2 Abs. 1 BewV), d.h.:
  - 41.11 Ausländer mit Wohnsitz im Ausland;
  - 41.12 Ausländer mit Wohnsitz in der Schweiz, die keine gültige Niederlassungsbewilligung (Ausländerausweis C) besitzen (Auslandschweizer und Doppelbürger unterliegen somit nicht dem BewG; dasselbe gilt für Ausländer, die eine gültige Niederlassungsbewilligung besitzen und auch tatsächlich in der Schweiz wohnen).

##### **42 Juristische Personen und vermögensfähige Personengesellschaften ohne juristische Persönlichkeit**

- 42.1 Als Personen im Ausland gelten juristische Personen und vermögensfähige Personengesellschaften ohne juristische Persönlichkeit (Kollektiv- und Kommanditgesellschaften), die ihren statutarischen oder tatsächlichen Sitz im Ausland haben, auch dann, wenn es sich wirtschaftlich um schweizerische Firmen handelt (Art. 5 Abs. 1 lit. b BewG).
- 42.2 Ebenfalls als Personen im Ausland gelten juristische Personen und vermögensfähige Personengesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die ihren statutarischen und tatsächlichen Sitz in der Schweiz haben, bei denen aber Personen im Ausland eine beherrschende Stellung innehaben (Art. 5 Abs. 1 lit. c in Verbindung mit Art. 6 BewG).

## 43 Treuhandgeschäfte

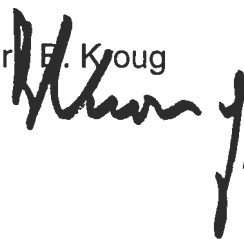
- 43.1 Als Personen im Ausland gelten auch Schweizerbürger und in der Schweiz niederlassungsberechtigte Ausländer sowie juristische Personen und vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit mit Sitz in der Schweiz, wenn sie ein Grundstück für Rechnung von Personen im Ausland erwerben (Art. 5 Abs. 1 lit. d BewG).

## 5. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt sofort in Kraft. Sie ersetzt die Weisung vom 12. April 1985.

Eidgenössisches Amt für das Handelsregister

Dr. E. Koug



Bern, den 13. Januar 1998

### Beilage:

Vorschlag für die Erklärung II; diese kann auch in die Erklärung I integriert werden

# "Lex Friedrich"- Erklärung

---

Anlässlich der Gründung einer Gesellschaft oder der Erhöhung des Aktienkapitals ist eine Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde erforderlich, sofern eine Person beteiligt ist, die im Sinne der Bestimmungen der "Lex Friedrich" als Person im Ausland gilt (1), und der Erwerb eines Grundstückes vorliegt, welches nicht als ständige Betriebsstätte bestimmt ist (2).

Sofern der Handelsregisterführer das Vorliegen eines nicht bewilligungspflichtigen Geschäftes bei der Eintragung nicht ausschliessen kann, muss er diese suspendieren und dem Anmelder für die Einholung einer Bewilligung oder die Feststellung, dass kein bewilligungspflichtiger Fall vorliegt, eine Frist von 30 Tagen ansetzen (3).

Es sei darauf hingewiesen, dass alle Handelsregistereintragungen der Wahrheit entsprechen müssen (4). Wer eine falsche Auskunft über eine Handelsgesellschaft oder über eine Genossenschaft erteilt oder erteilen lässt, unterliegt der Strafverfolgung (5).

---

(1) Art. 5 des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und Art. 2 der Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewV)

(2) Art. 4 BewG und Art. 1 BewV, Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG

(3) Art. 2 BewG

(4) Art. 38 der Handelsregisterverordnung (HRegV)

(5) Art. 152 des Schweizerischen Strafgesetzbuches (StGB)

In Kenntnis der vorangehenden Hinweise erklären die Unterzeichnenden bezüglich der nachfolgend aufgeführten Handelsgesellschaft oder Genossenschaft,

--

(Firma und Sitz)

dass im Zusammenhang mit der Gründung, der Kapitalerhöhung oder bei einer Aktiengesellschaft im Falle der nachträglichen Liberierung des Aktienkapitals, keine Tatsache vorliegt, die den Bestimmungen der Lex Friedrich entgegensteht.

Die Unterzeichnenden erklären insbesondere, dass die Gesellschaft

- keine Grundstücke in der Schweiz,
- keine Teile davon oder keine Rechte daran bzw.
- keine anderen Grundstücke als die in der Anmeldung angegebenen, im Sinne von Artikel 4 BewG erwirbt oder zu erwerben beabsichtigt.

Datum	Unterschrift der Gründer (bei der Gründung) oder der Anmeldenden