



III Erwerb und Bau von Immobilien in der Schweiz



Prof. Dr. Peter Hettich, LL.M. und lic. iur. Felix Kesselring

Ausländische Investoren können Grundstücke in der Schweiz ohne Probleme erwerben und überbauen, soweit diese Grundstücke betrieblichen Zwecken dienen. Für den Erwerb von Wohneigentum sind dagegen immer noch hohe Hürden zu verzeichnen. Weiter zeigen wir, welche Regeln bei der Planung und Überbauung sowie der Vermietung von Grundstücken gelten.

A

Grundstückserwerb durch Ausländer und ausländisch beherrschte Unternehmen

1 Nur eingeschränkt möglicher Grundstückserwerb

Grundstücke können in der Schweiz durch notariell beurkundeten Vertrag erworben werden. Durch den Kauf von Aktien von Immobiliengesellschaften ist ein indirekter Erwerb von Grundstücken auch formlos möglich. Der Erwerb von Grundstücken in der Schweiz durch Ausländer und ausländisch beherrschte Unternehmen ist aber Einschränkungen unterworfen. Diese Einschränkungen betreffen in

erster Linie den Erwerb von Wohneigentum. Dagegen ist der Erwerb von Grundstücken für betriebliche Zwecke (Fabrikationsanlagen, Büroräumlichkeiten) in der Regel problemlos möglich.

Der Grundstückserwerb durch Ausländer wurde in den letzten Jahren immer weiter liberalisiert. Nach dem Willen des Bundesrates sollen die verbliebenen Einschränkungen der sogenannten «Lex Koller» fallen. Das Parlament macht die Aufhebung des Gesetzes aber von der Verabschiedung griffiger Massnahmen zur Begrenzung des Zweitwohnungsbaus abhängig. Obwohl solche Massnahmen Ende 2010 verabschiedet wurden und die Initiative zur Begrenzung von Zweitwohnungen am 11. März 2012 angenommen wurde, macht das Parlament bisher keine Anstalten, das Dossier wieder aufzunehmen. Der Grundstückserwerb für Ausländer bleibt also weiterhin eingeschränkt.

Die Folgen einer Aufhebung der Einschränkungen werden kontrovers beurteilt. Es kann mit einem erhöhten Preisdruck durch in den Markt eintretende, ausländische Wohnimmobiliengesellschaften gerechnet werden, wobei ein allgemeiner Preisdruck in den Metropolregionen ohnehin zu verzeichnen ist, mit Tendenzen zur Blasenbildung.

Entsprechend könnten die in der Schweiz traditionell realisierbaren, im internationalen Vergleich noch einigermaßen ansprechenden Renditen im

Renditen	Wohnimmobilien Mietwohnungen	Geschäftsimmobilien Büroflächen	Verkaufsflächen
Nettocashflowrendite (2010)	4.3 %	4.7 %	4.5 %
Veränderung (2009 – 2010)	↘	↘	↘
Wertänderungsrendite (2010)	1.4 %	1.6 %	2.1 %
Veränderung (2009 – 2010)	↗	↗	↗
Gesamtrendite (2010)	5.8 %	6.3 %	6.7 %
Veränderung (2009 – 2010)	↗	↗	↗

Quelle: Wüest & Partner, Immo-Monitoring 2011/2



Bereich Wohnimmobilien unter Druck kommen. Allenfalls werden auch Investitionen in Immobilien besonders attraktiver Tourismusregionen trotz der geplanten Auffangmassnahmen weiter zunehmen.

2 Erwerb von Grundstücken für betriebliche Zwecke

Der Erwerb von Grundstücken für betriebliche Zwecke ist gleichermassen für inländische wie auch für ausländische und ausländisch beherrschte Unternehmen ohne Bewilligung möglich. Es handelt sich hierbei beispielsweise um Fabrikationsgebäude, Lagerhallen und Lagerplätze, Büroräumlichkeiten, Einkaufscenter, Verkaufsläden, Hotels, Restaurants, Werkstätten oder Arztpraxen. Diese Räume können selbst genutzt, vermietet oder als blosser Kapitalanlage gehalten werden.

Der Erwerb von unüberbautem Land oder Landreserven rund um ein Fabrikationsgebäude ist dagegen nur mit Einschränkungen möglich. Unüberbautes Land kann von Ausländern nur erworben werden, wenn dieses innerhalb eines Jahres überbaut wird. Landreserven sollten nicht mehr als ein Drittel (allenfalls die Hälfte) der erworbenen Landfläche ausmachen. Als Ausweg bietet sich in solchen Situationen an, unüberbaute Grundstücke einem betrieblichen Zweck zuzuführen: Kann das unüberbaute Land allenfalls doch als Lagerplatz genutzt werden? Kann eine Wiese einem lokalen Fussballverband (gegen geringes Entgelt) vermietet werden?

Die Erstellung und Vermietung von Wohnraum gilt nicht als betriebliche Tätigkeit. Sie ist ausländischen und ausländisch beherrschten Unternehmen nicht ohne weiteres möglich. Kann ein ausländischer Generalunternehmer in der Schweiz nun keine Grundstücke erwerben und mit Wohnungen überbauen, obwohl er diese sofort wieder an Schweizer Käufer weiterverkaufen will? Auch Abgrenzungsfragen können im Einzelfall schwierig sein: Was ist z.B. noch Hotel (bewilligungsfrei), was eher eine Ferienhausanlage (bewilligungspflichtig)?

3 Erwerb von Wohnimmobilien durch Unternehmen

Den Erwerb von Wohnimmobilien durch ausländische oder ausländisch beherrschte Unternehmen («Wohnimmobiliengesellschaften») will die Lex Koller möglichst unterbinden.

Sowohl direkte Investitionen in Grundstücke als auch der Erwerb einer einzigen (!) Aktie einer Wohnimmobiliengesellschaft sind grundsätzlich nicht zulässig. Investitionen in Wohnimmobilien sind für Ausländer daher nur mit Abstrichen realisierbar. Diese Abstriche materialisieren sich in weniger Kontrolle über die Investition, höheren Kosten aufgrund struktureller Änderungen in der Investition oder relativ aufwendigen Verwaltungsverfahren zur Bewilligung der Investition.

Eine Investition in Wohnimmobilien ist dann relativ problemlos zu realisieren, wenn Aktien einer Unternehmung erworben werden, welche neben betrieblich genutzten Grundstücken auch Wohnimmobilien hält. In der Regel handelt es sich hier um flächenmässig nicht ins Gewicht fallende Wohnimmobilien. Toleriert wird ein Bestand von ca. 20 % bis allenfalls gar 33 % der Flächen, abhängig vom Einzelfall und der Praxis der zuständigen Behörde. Eher grosszügig sind die Behörden bei einem «historisch gewachsenen Immobilienportfolio», seien es ehemals zu einer Fabrik gehörende Personalwohnungen, zu Restaurants und Hotels gehörende Wohnimmobilien, mitten in einem Fabrikgelände stehende oder sich in einem mehrstöckigen Gewerbegebäude befindliche Wohnungen.

Investitionen in Wohnimmobilien sind sodann möglich unter Beiziehung eines oder mehrerer schweizerischer Partner, z. B. im Rahmen eines Joint Ventures oder durch Erwerb von Anteilen des Partnerunternehmens. Eine solche Investition verlangt in der Regel, dass die schweizerischen Partner die tatsächliche Kontrolle über die gemeinsame Investition behalten. Sind Aktien einer Wohnimmobiliengesellschaft an einer Schweizer Börse kotiert, so können diese Aktien von Ausländern bewilligungsfrei erworben werden. Relativ kostengünstig erweist sich für diesen Zweck eine Kotierung an einer kleineren Börse (BX Berne eXchange). Von einigen Bewilligungsbehörden toleriert wird sodann der Erwerb von stimmrechtslosen Aktien (z. B. Partizipationsscheinen). Halten Ausländer jedoch mehr als 33 % der Stimmen oder des Kapitals der Gesellschaft, so gilt diese als ausländisch beherrscht und kann keine weiteren Wohnimmobilien mehr erwerben. Auch in Konzernstrukturen ist daher die tatsächliche schweizerische Kontrolle sicherzustellen. Aufgrund des damit auf jeden Fall hinzunehmenden Kontrollverlustes für den ausländischen Investor ist der Beizug mehrerer Partner zur Sicherstellung wechselnder Mehrheiten ratsam. Die sonst für grössere Investitionen üblichen Absicherungsmassnahmen (z. B. mittels eines Kaufrechts für den Anteil des Schweizer Partners, Aktionärbindungsverträge mit qualifizierten Mehrheiten für wichtige

Entscheide) sind hier aufgrund der gesetzlichen Restriktionen kaum umzusetzen. Allenfalls möglich und disziplinierend wirkt immerhin die Vereinbarung eines Verkaufsrechts, das den schweizerischen Partner zum Erwerb des eigenen Anteils an der Immobiliengesellschaft zum Verkehrswert zwingt.

In bisher seltenen Fällen werden Investitionen in Wohnimmobilien aus übergeordneten «staatspolitischen Interessen» vom Bundesrat genehmigt. Dies betrifft etwa die Investition des ägyptischen Unternehmens Orascom Hotels & Development in die strukturschwache Region um Andermatt oder Grundstückserwerbe durch internationale Organisationen wie den Internationalen Turnverband oder die FIFA.

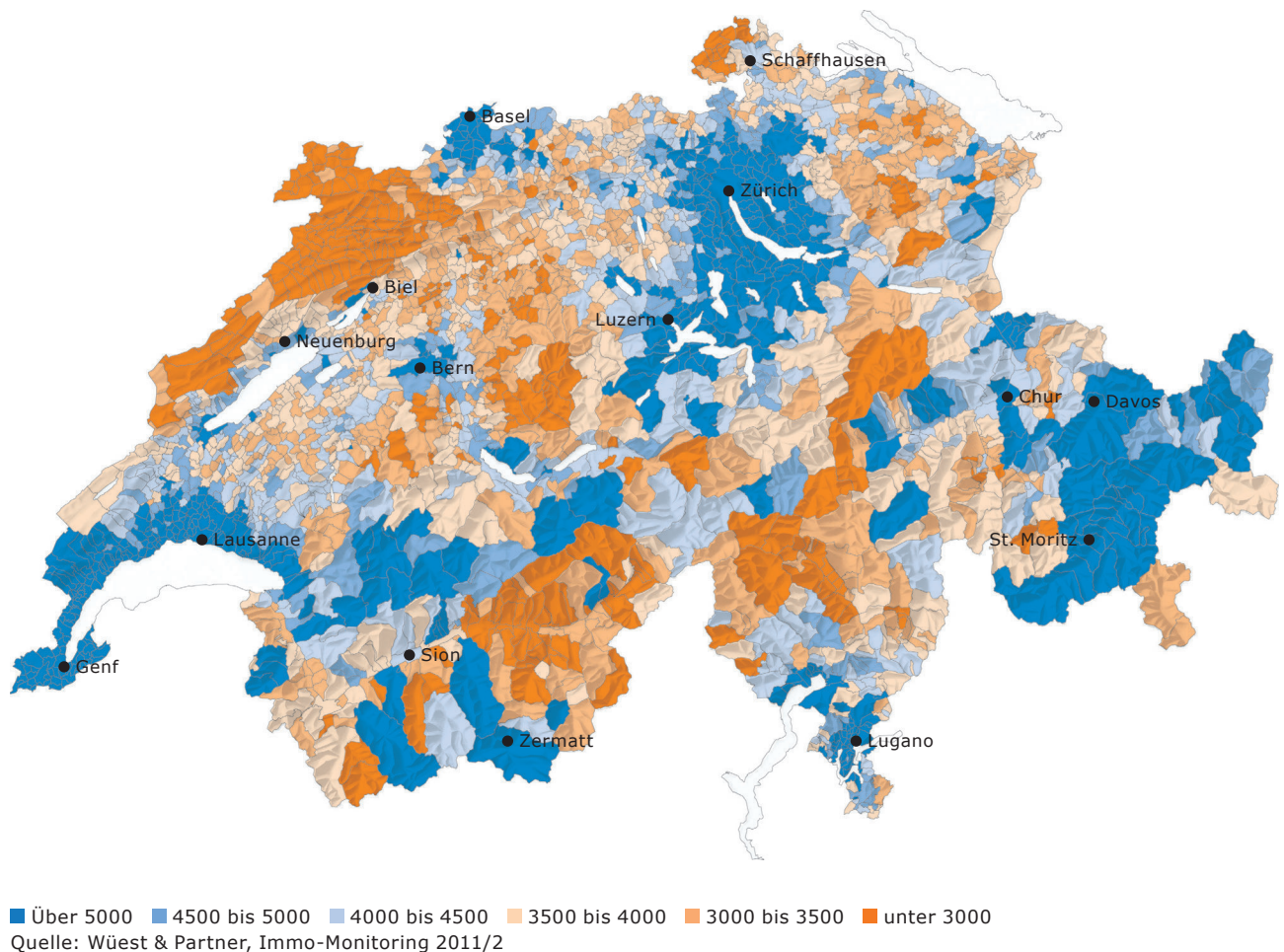
4 Erwerb von Wohnimmobilien durch Management oder Arbeitnehmende

Staatsangehörige der EU/EFTA-Staaten mit Wohnsitz in der Schweiz können ohne Einschränkungen

Wohneigentum erwerben. Dies schliesst den Erwerb mehrerer Wohnungen zu Kapitalanlagezwecken mit ein. Angehörige der EU/EFTA-Staaten können sodann auch als blosse Grenzgänger in der Region ihres Arbeitsortes eine Zweitwohnung erwerben. Angehörige anderer Staaten mit rechtmässigem Wohnsitz in der Schweiz (in der Regel Inhaber einer Aufenthaltsbewilligung B) können dagegen lediglich eine Hauptwohnung (oder ein Einfamilienhaus) am Ort ihres Wohnsitzes erwerben. Immerhin muss bei einem allfälligen Wohnsitzwechsel diese Hauptwohnung nicht veräussert sondern kann behalten werden.

Ausländern mit Wohnsitz im Ausland ist der Erwerb von Wohneigentum grundsätzlich nicht gestattet. Einige Kantone ermöglichen diesen Personen den Erwerb von Ferienwohnungen, wobei die Anzahl der Ferienwohnungen, die pro Jahr und Gemeinde erworben werden kann, zahlenmässig beschränkt ist. Während in einigen Kantonen diese Kontingente nicht ausgeschöpft werden (z.B. im Kanton St. Gallen), sind Kontingente in anderen Kantonen weniger einfach erhältlich (z.B. im Kanton Grau-

Marktpreise für Eigentumswohnungen (1. Quartal 2011)
in CHF pro Quadratmeter Hauptnutzfläche (Median)



bünden). In Kantonen ohne Ferienhauskontingent bleibt für den Erwerb von Wohneigentum nur die Verlegung des (zivilrechtlichen und steuerrechtlichen) Wohnsitzes in die Schweiz. Allgemein eingeschränkt ist der Erwerb von Zweitwohnungen, weil eine Quote von 20 % an Zweitwohnungen pro Gemeinde nicht überschritten werden darf.

5 Umgehung der Einschränkungen und Sanktionen

Obwohl in der Praxis Immobilienhändler immer wieder den Erwerb von Immobilien auch Ausländern ermöglichen sollen, ist von einer Umgehung der gesetzlichen Beschränkungen abzuraten. Das Gesetz legt jedem Grundstückserwerb eine rein wirtschaftliche Betrachtungsweise zugrunde. Grundsätzlich rechtswidrig ist darum auch der Erwerb von Wohneigentum durch Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft mit vermeintlich anonymen Inhaberaktien, die Zwischenschaltung eines Treuhänders mit Schweizer Staatsbürgerschaft, die Schaffung von Konzernstrukturen mit verschachtelten Beteiligungsverhältnissen, der Abschluss ewiger oder sonst wie ungewöhnlicher Mietverträge sowie die Finanzierung einer Immobilie mit unüblich hohen Krediten. Selbst die Begründung von bedingten Kaufrechten, ausübbar nur unter der Bedingung der Aufhebung der Lex Koller, scheinen einzelne Behörden schon als unzulässig zu erachten.

Neben strafrechtlichen Folgen hat eine Gesetzesumgehung die Nichtigkeit des fraglichen Grundstückserwerbs zur Folge, was zur Rückabwicklung des Geschäfts (und der Investition) führt. In seltenen Fällen möglich ist die Auflösung einer rechtswidrigen Immobiliengesellschaft, wobei das Vermögen der Immobiliengesellschaft diesfalls dem Staat zugeschlagen wird.

6 Begleitung und Absicherung einer Investition

Steht eine Investition mit Sinn und Geist der oben aufgezeigten gesetzlichen Beschränkungen im Einklang, lassen sich durch eine frühzeitige, gut vorbereitete Kontaktaufnahme und Abgabe von Zusicherungen zu Händen der jeweils zuständigen Behörden Investitionen schnell und effizient realisieren. In Zweifelsfällen lässt sich die Bewilligungspflicht in der Regel durch Einholen einer (beschränkt verbindlichen) schriftlichen Auskunft oder einer (verbindlichen) Feststellungsverfügung innert relativ kurzer Frist ausschliessen. Dabei ist in

der Regel entscheidend, dass schon der erste Vorschlag zur Strukturierung einer Investition von den Behörden als gesetzeskonform angesehen werden kann; nachträglich vorgebrachten «Verbesserungen» haftet in der Regel schnell der Geruch eines Umgehungsversuchs bzw. des Auslotens von Graubereichen an.

B

Bau von Immobilien

Investoren und Bauherren haben bei ihren Vorhaben rund um das Bauen verschiedene Vorschriften zu beachten. Diese Vorschriften gelten gleichermaßen für Schweizer und Ausländer beziehungsweise ausländisch beherrschte Unternehmen.

Raumplanungsvorschriften geben Auskunft darüber, in welcher Zone sich ein Grundstück befindet und welche Bauten auf diesem Grundstück gebaut werden dürfen. Aus den Raumplanungsvorschriften ist beispielsweise ersichtlich, wo ein Einkaufszentrum gebaut werden darf und wo nicht.

Wie zu bauen ist, ergibt sich aus den Bauvorschriften. Sie geben etwa Antworten auf die Fragen, ob es zulässig ist, das ganze Grundstück mit einer Immobilie zu überbauen, inwieweit ein Anbau zulässig ist, wie hoch die Immobilie sein darf und wie sie innseitig ausgestaltet sein muss.

Wie das Bauverfahren abläuft, welche Behörden beteiligt und welche Fristen zu beachten sind, ist in den Verfahrensvorschriften geregelt.

1 Raumplanungsvorschriften

Die Schweiz ist ein föderalistisch strukturiertes Land. Sowohl der Bund als auch die Kantone und die Gemeinden haben Raumplanungsvorschriften. Der Bund hat nur die Grundsätze geregelt. Die praktisch relevanten Vorschriften wurden von den Kantonen und den Gemeinden erlassen. Die Raumplanung ist damit von Kanton zu Kanton und von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich und auch unterschiedlich liberal. Dies sollte bei der Planung eines Investitionsvorhabens berücksichtigt werden.

Aus den kantonalen und kommunalen Richtplänen ergibt sich, wie sich das Kantons- respektive Gemeindegebiet räumlich entwickeln soll. Richtpläne sind vorab ein Planungsinstrument der Behörden und dienen vor allem der Koordination von raumwirksamen Tätigkeiten.

Gestützt auf diese relativ groben Richtpläne haben die Kantone und die Gemeinden Nutzungspläne erlassen. Diese sind weitaus konkreter als die Richtpläne und zeigen mit Hilfe einer in Zonen unterteilten Karte die zulässige Nutzung eines bestimmten Grundstückes. In den Industrie- und Gewerbezonon sind grundsätzlich nur Produktions-, Lager- und Transportbetriebe erlaubt, in den Wohnzonen nur Wohnbauten. Die Zonenvielfalt in der Schweiz ist gross. So gibt es – je nach Gemeinde – neben Zentrumszonen und Kernzonen auch Ferienhauszonen, Arbeitszonen, Strandbadzonen usw. Einzelne Zonen sind in Unterzonen unterteilt, die Industrie- und Gewerbezonon etwa nach den zulässigen Lärmimmissionen, die Wohnzonen etwa nach Geschossanzahl und Ausnützung.

Es ist möglich, die Zonenzugehörigkeit eines Grundstückes zu ändern. Dazu ist der betroffene Nutzungsplan und unter Umständen der Richtplan zu ändern. Das Verfahren ist aufwendig: In der Regel muss eine Umzonung durch den kommunalen Gesetzgeber beschlossen und anschliessend durch die kantonale Regierung genehmigt werden.

Neben den allgemeinen Nutzungsplänen können Sondernutzungspläne geschaffen werden. Mit Sondernutzungsplänen ist es etwa möglich, für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten festzulegen, und zwar bindend und abweichend von den kantonalen und kommunalen Vorschriften. Von Sondernutzungsplänen wird vor allem bei Grossüberbauungen Gebrauch gemacht. Sondernutzungspläne erlauben in der Regel eine höhere Ausnützung und damit Rendite, wenn im Gegenzug Zugeständnisse z.B. bei Energieeffizienz, architektonischer Gestaltung oder sozialem Wohnungsbau gemacht werden.

2 Bauvorschriften

Bauvorschriften geben Antworten auf die Frage, wie und was gebaut werden darf oder muss. Aufgrund des föderalistischen Aufbaus der Schweiz sind Bauvorschriften aus allen Ebenen (Bund, Kantone, Gemeinden) zu beachten.

Die Bauvorschriften sind zahlreich. Vorab sind die Vorschriften zur Grösse (Länge, Höhe, Tiefe), zu den Abständen und zur Ausrichtung der Immobilie zu beachten. Weiter gibt es technische Vorschriften etwa zur Statik, zur Feuersicherheit (Notausgänge usw.), zu den zulässigen Luftverunreinigungen, zum Stromanschluss, zur erforderlichen Isolation und zum Schallschutz. Auch sind Hygienevorschriften

zu beachten. Diese bestimmen die Mindestraumgrösse, die Mindestraumhöhe und den Anschluss an die Kanalisation. Beim Bau einer Immobilie besteht zudem grundsätzlich die Pflicht, das Grundstück vorher von allfälligen Altlasten zu befreien. Weiter hat eine Immobilie gewissen Ästhetikansprüchen zu genügen. Der Umbau von historisch wertvollen Bauten ist erschwert. Denkmalschutzvorschriften führen oft zu beschränkten Abriss- und Umbaumöglichkeiten.

Neben diesen staatlichen Vorschriften sind auch Normen von privaten Organisationen (z. B. diejenigen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins SIA) zu beachten. Diese Normen stammen von privaten Organisationen, sind jedoch zum Teil gesetzlich als massgebend anerkannt.

3 Verfahrensvorschriften

Das (ordentliche) Baubewilligungsverfahren beginnt mit der Einreichung des Baugesuchs bei der Baubehörde (Baueingabe). Welche Unterlagen beigelegt werden müssen (Pläne, Grundbuchauszüge, Statikberechnungen usw.), hängt von der Art des Projekts ab. Baugesuchsformulare können in der Regel im Internet bezogen werden.

Nach einer Vorprüfung wird das Baugesuch durch die Baubehörde öffentlich bekannt gemacht. Die Baubehörde publiziert das Baugesuch und legt es öffentlich auf. In der Regel findet gleichzeitig die sogenannte Aussteckung im Gelände statt (Baugespann). Das Baugespann zeigt die künftige Kubatur der Immobilie. Während einer bestimmten Frist (im Kanton Zürich: 20 Tage) können Betroffene, meist Nachbarn, in verschiedener Form Einsprachen gegen ein Bauprojekt erheben. Bei Grossprojekten können neben den Nachbarn oft auch Naturschutzorganisationen Einsprache erheben. Erst wenn alle Einsprachen beseitigt sind, kann mit dem Bau begonnen werden. Um Bauverzögerungen zu vermeiden, ist es empfehlenswert, mögliche Einsprecher und die zuständigen Behörden schon frühzeitig in das Bauprojekt einzubeziehen.

Bei Grossprojekten konsultiert die Baubehörde intern die betroffenen Ämter (Denkmalschutzbehörde, Umweltschutzbehörde, Feuerpolizei usw.) und koordiniert das Verfahren. Bei Bauten, welche die Umwelt erheblich belasten können (grosse Parkhäuser, Vergnügungsparks, Sportstadien usw.) besteht ausserdem die Pflicht, eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen. Die UVP soll sicherstellen, dass bei der Planung von Immobilien den Anforderungen des Umweltschutzes Rechnung

getragen wird. Nach Gewährung des rechtlichen Gehörs an den Gesuchsteller beendet die Baubehörde das Bewilligungsverfahren mit dem Baubescheid (Baubewilligung). Sind nur untergeordnete Punkte nicht erfüllt, so kann die Baubewilligung unter Auflagen oder Bedingungen dennoch erteilt werden. Bei besonderen Verhältnissen besteht die Möglichkeit, eine sogenannte Ausnahmegewilligung zu erhalten. Eine solche Ausnahmegewilligung wird von der Baubehörde erteilt, wenn die Durchsetzung der Bauvorschriften unverhältnismässig erscheint und keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen verletzt werden.

Es besteht die Möglichkeit, vor der Baueingabe von der Baubehörde einen Vorentscheid zu erhalten. In diesem Vorentscheid entscheidet die Behörde etwa über grundsätzliche Fragen des Projekts. Im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren werden die bereits entschiedenen Punkte in der Regel von der Behörde nicht mehr in Frage gestellt.

c

Vermietung von Immobilien

Soll eine vermietete Immobilie gekauft werden, gehen die Mietverhältnisse in der Regel auf den Käufer über. Der Mieterspiegel (Auflistung der Mieter) gibt einen Überblick über die derzeitigen Mietverhältnisse. Die Einzelheiten ergeben sich aus dem jeweiligen Mietvertrag. Bei Geschäftsimmobilien handelt es sich oft um langfristige (z. B. 10-jährige) Mietverhältnisse. Diese können in der Regel vor dem Ende der vereinbarten Mietdauer nicht gekündigt werden. Der Mieter von Geschäftsräumen hat aber die Möglichkeit, seinen Mietvertrag auf einen Dritten zu übertragen, wobei er jedoch für maximal zwei Jahre weiterhin haftbar bleibt. Der Vermieter kann diese Übertragung nur aus wichtigen Gründen verhindern. Der Mieter hat auch die Möglichkeit, vor Ende des Mietverhältnisses einen zumutbaren und vertragswilligen Nachmieter vorzuschlagen und so vollständig aus dem Mietverhältnis auszusteigen. Die gesetzlichen Mietbestimmungen sehen zudem verschiedene Schutzrechte zu Gunsten des Mieters vor. Ein Mieter kann missbräuchliche Mietzinse anfechten und ein missbräuchlich gekündigtes Mietverhältnis unter Umständen durch die zuständige Behörde verlängern lassen.