



**Fall-Nr.:** B 2016/214  
**Stelle:** Verwaltungsgericht  
**Rubrik:** Verwaltungsgericht  
**Publikationsdatum:** 12.09.2019  
**Entscheiddatum:** 27.04.2018

### **Entscheid Verwaltungsgericht, 27.04.2018**

**Art. 2, 5 und 7 lit. a des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (SR 211.412.41; BewG). Der Beschwerdeführer war als direkter Nachkomme der Erblasserin im Sinn des Schweizerischen Rechts (Art. 457 Abs. 1 ZGB) gesetzlicher Erbe im Sinn von Art. 7 lit. a BewG. Die Erblasserin hatte jedoch eine Stiftung als „alleinige und ausschliessliche Erbin“ eingesetzt, welche als juristische Person mit Sitz in Deutschland nicht gesetzliche, sondern eingesetzte Alleinerbin ist. Der Erwerb der Grundstücke in der Schweiz durch sie selbst unterstände somit der Bewilligungspflicht (vgl. Art. 7 lit. a BewG). Der Begriff „im Erbgang“ (Art. 7 lit. a BewG) ist nach schweizerischem Recht auszulegen. Der Beschwerdeführer als von der Erblasserin nicht berücksichtigter Pflichtteilserbe war nicht Mitglied der Erbengemeinschaft, da über seine Erbenstellung kein gerichtliches Urteil (Ungültigkeits- und Herabsetzungsverfahren) vorlag und die Miterben seine Erbenstellung auch nicht anerkannten. Er nahm daher nicht am Erbgang teil, weshalb er sich nicht auf Art. 7 lit. a BewG berufen konnte. Im Weiteren verneinte das Verwaltungsgericht die Frage der Gleichbehandlung der Stiftung mit einem nicht nach schweizerischem Recht geschaffenen Trust (Treugesellschaft), (Verwaltungsgericht, B 2016/214). Die gegen dieses Urteil erhobene Beschwerde ans Bundesgericht wurde mit Urteil vom 19. August 2019 abgewiesen (Verfahren 2C\_484/2018).**

**Art. 2, 5 und 7 lit. a des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (SR 211.412.41; BewG).**

**Der Beschwerdeführer war als direkter Nachkomme der Erblasserin im Sinn des Schweizerischen Rechts (Art. 457 Abs. 1 ZGB) gesetzlicher Erbe im Sinn von Art. 7 lit. a BewG. Die Erblasserin hatte jedoch eine Stiftung als „alleinige und ausschliessliche Erbin“ eingesetzt, welche als juristische Person mit Sitz in**



Deutschland nicht gesetzliche, sondern eingesetzte Alleinerbin ist. Der Erwerb der Grundstücke in der Schweiz durch sie selbst unterstände somit der Bewilligungspflicht (vgl. Art. 7 lit. a BewG).

Der Begriff „im Erbgang“ (Art. 7 lit. a BewG) ist nach schweizerischem Recht auszulegen. Der Beschwerdeführer als von der Erblasserin nicht berücksichtigter Pflichtteilserbe war nicht Mitglied der Erbengemeinschaft, da über seine Erbenstellung kein gerichtliches Urteil (Ungültigkeits- und Herabsetzungsverfahren) vorlag und die Miterben seine Erbenstellung auch nicht anerkannten. Er nahm daher nicht am Erbgang teil, weshalb er sich nicht auf Art. 7 lit. a BewG berufen konnte.

Im Weiteren verneinte das Verwaltungsgericht die Frage der Gleichbehandlung der Stiftung mit einem nicht nach schweizerischem Recht geschaffenen Trust (Treugesellschaft), (Verwaltungsgericht, B 2016/214).

Die gegen dieses Urteil erhobene Beschwerde ans Bundesgericht wurde mit Urteil vom 19. August 2019 abgewiesen (Verfahren 2C\_484/2018).

### Entscheid vom 27. April 2018

#### Besetzung

Vizepräsident Zürn; Präsident Eugster, Verwaltungsrichterinnen Reiter und Bietenharder, Verwaltungsrichter Zogg; Gerichtsschreiber Schmid

#### Verfahrensbeteiligte

**A.B.,**



**St.Galler Gerichte**

**Beschwerdeführer,**

**X. und Y. Familienstiftung,**

**Beschwerdeführerin,**

beide vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. HSG Markus Diggelmann, Schoch, Auer & Partner, Marktplatz 4, Postfach 547, 9004 St. Gallen,

gegen

**Regierung des Kantons St. Gallen,** Regierungsgebäude, 9001 St. Gallen,

**Vorinstanz,**

**Bundesamt für Justiz,** Eidgenössisches Amt für Grundbuch-, und Bodenrecht,  
Bundesrain 20, 3003 Bern,

**Beschwerdebeteiligte,**

Gegenstand

**Bewilligungspflicht zum Erwerb von Grundeigentum durch Personen im Ausland**

**Das Verwaltungsgericht stellt fest:**

**A.**



**a.** Mit Testamenten vom 6. September 2004 und 23. August 2011 (act. G 13/9a/1c) hatte die am 24. August 2012 verstorbene L.M. die Errichtung der X. und Y. Familienstiftung mit Sitz in Q. verfügt und diese zur alleinigen und ausschliesslichen Erbin über ihren Nachlass eingesetzt. Insbesondere ihren Sohn A.B., Q., setzte sie als Vermächtnisnehmer für ihren Grundbesitz in Italien und Deutschland (Z.) ein. Mit Gesuch vom 8. Mai 2015 beantragten A.B., die Erbgemeinschaft L.M. sowie die X. und Y. Familienstiftung beim Amt für Gemeinden, Grundbuchinspektorat, St. Gallen, es sei festzustellen, dass das Grundstück Nr. 000, Grundbuch F., sowie die Grundstücke Nrn. 00-00001 und 00-00002, Grundbuch K., bewilligungsfrei und ohne Auflage an A.B. übertragen werden könnten. Eventualiter sei festzustellen, dass die vorstehend angeführten Grundstücke bewilligungsfrei und ohne Auflage an die X. und Y. Familienstiftung übertragen werden könnten. Subeventualiter sei festzustellen, dass die vorstehend angeführten Grundstücke an die X. und Y. Familienstiftung übertragen werden könnten, mit der einzigen Auflage, dem zuständigen Grundbuchamt allfällige Veränderungen der Stiftungssatzung innert 10 Tagen unaufgefordert zu melden. Zur Begründung wurde unter anderem ausgeführt, die Voraussetzungen von Art. 7 lit. a des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (SR 211.412.41; BewG) seien erfüllt, da der Erwerb der Liegenschaften durch A.B. im Rahmen des Erbgangs, nämlich der einvernehmlichen Erbteilung, erfolge, weshalb dieser bewilligungsfrei und ohne Auflagen zu genehmigen sei. Gegebenenfalls sei in pflichtgemässer Auslegung des BewG der X. und Y. Familienstiftung der bewilligungsfreie Erwerb der Grundstücke ohne Auflage zu gestatten, andernfalls eine Ungleichbehandlung der im Rahmen eines Trustkonstrukts begünstigten Nachkommen und der im Rahmen einer ausländischen Familienstiftung begünstigten Nachkommen erfolge (act. G 13/9a/1).

**b.** Mit Verfügung vom 8. September 2015 wies das Grundbuchinspektorat die Anträge ab. Hingegen bewilligte es den Erwerb des Grundstücks Nr. 000 in F. sowie der Grundstücke Nrn. 00-00001 und 00-00002 in K. durch die X. und Y. Familienstiftung unter der Auflage, dass die Grundstücke innert zwei Jahren ab Datum der Rechtskraftbescheinigung der Verfügung wieder zu veräussern seien. Entsprechend wies es die beteiligten Grundbuchämter an, die verfügte Auflage zulasten der erwähnten Grundstücke gleichzeitig mit der Eintragung des Eigentumserwerbs gemäss Art. 14 Abs. 3 BewG im Grundbuch mit „Auflagen nach BewG“ vorzumerken. Zur



Begründung wurde unter anderem festgehalten, der Nachweis der Erbfolge für die Zwecke von Art. 65 der eidgenössischen Grundbuchverordnung (SR 211.432.1; GBV) könne unter Berücksichtigung der Voraussetzungen der Art. 96 sowie Art. 25-27 des Bundesgesetzes über das internationale Privatrecht (SR 291; IPRG) auch mit ausländischen Erbrechtszeugnissen erbracht werden, wobei diese Urkunde einer Erbbescheinigung im Sinn von Art. 559 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (SR 210; ZBG) äquivalent sein müsse. Bei der von den Gesuchstellern eingereichten, öffentlich beurkundeten „Testamentsauslegung und Grundbesitzübertragung“ handle es sich nicht um einen äquivalenten Ausweis. Im Weiteren werde darin nicht eine Erbteilung verkündet, sondern die Ausrichtung eines Vermächtnisses. Ein solches Vermächtnis sei in der letztwilligen Verfügung der Erblasserin nicht vorgesehen und unterliege auch nicht dem freien Willen von interessierten Privatpersonen. Auch wenn A.B. als Nachkomme gesetzlicher Erbe sei, komme ihm vorliegend - selbst als Vermächtnisnehmer - keine Erbenstellung zu. Ein bewilligungsfreier Grundstückserwerb nach Art. 7 lit. a BewG durch A.B. sei daher ausgeschlossen. Andere Erwerber (Familienstiftung) benötigten eine Erwerbsbewilligung; der Erwerb könne in Anwendung von Art. 8 Abs. 2 BewG mit der Auflage, das Grundstück innert zwei Jahren wieder zu veräussern, bewilligt werden. In der Tatsache, dass ein Trust und Familienstiftung nach dem BewG nicht gleichgestellt seien, sei keine planwidrige Lückenhaftigkeit des Gesetzes zu erblicken (act. G 13/1). Den gegen diese Verfügung durch Rechtsanwalt lic. iur. Markus Diggelmann, St. Gallen, für A.B. und die X. und Y. Familienstiftung erhobenen Rekurs (act. G 13/2) wies die Regierung des Kantons St. Gallen mit Entscheid vom 27. September 2016 ab (act. G 2/2).

### **B.**

**a.** Gegen diesen Entscheid erhob Rechtsanwalt Diggelmann für A.B. und die X. und Y. Familienstiftung mit Eingabe vom 14. Oktober 2016 (act. G 1) Beschwerde mit den Rechtsbegehren, der Entscheid sei aufzuheben (Ziff. 1), und es sei festzustellen, dass die Grundstücke in F. (Nr. 000) und K. (Nrn. 00-00001 und 00-00002) bewilligungsfrei und ohne Auflage oder gemäss dem Vorgehensvorschlag von Prof. P. (Gutachten vom 9. Juni 2015, act. G 2/3; nachstehend: Gutachten P.) auf den Beschwerdeführer übertragen werden könnten (Ziff. 2). Eventualiter sei festzustellen, dass die in Ziff. 2 aufgeführten Grundstücke bewilligungsfrei und ohne Auflage an die



Beschwerdeführerin übertragen werden könnten (Ziff. 3). Subeventualiter sei festzustellen, dass die in Ziff. 2 aufgeführten Grundstücke bewilligungsfrei an die Beschwerdeführerin übertragen werden könnten, mit der einzigen Auflage, dem zuständigen Grundbuchamt allfällige Veränderungen der Stiftungssatzung innert 10 Tagen unaufgefordert zu melden (Ziff. 4). Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdegegnerin (Ziff. 6). Am 21. November 2016 teilte der Rechtsvertreter den Verzicht auf eine Beschwerdeergänzung mit (act. G 8).

**b.** In der Vernehmlassung vom 3. Januar 2016 beantragte die Vorinstanz Abweisung der Beschwerde (act. G 12). Das Bundesamt für Justiz, Eidgenössisches Amt für Grundbuch- und Bodenrecht, verzichtete auf eine Vernehmlassung (act. G 14).

**c.** Auf die Vorbringen in den Eingaben des vorliegenden Verfahrens wird, soweit für den Entscheid relevant, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

### **Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:**

**1.** Das Verwaltungsgericht ist zum Entscheid in der Sache zuständig (Art. 59<sup>bis</sup> Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, VRP). Die Beschwerdeführer sind zur Erhebung der Beschwerde legitimiert (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP; Art. 20 Abs. 2 lit. a BewG). Die Eingabe vom 14. Oktober 2016 entspricht zeitlich, formal und inhaltlich den gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 VRP). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

Die Rechtsprechung erfolgt in Fünferbesetzung, weil die Regierung als Vorinstanz entschieden hat (Art. 18 Abs. 3 lit. b Ziff. 2 des Gerichtsgesetzes [GerG], sGS 941.1).

**2.**



**2.1.** Gemäss Art. 2 Abs. 1 BewG bedürfen Personen im Ausland für den Erwerb von Grundstücken einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde; keiner Bewilligung bedarf der Erwerb in den in Art. 2 Abs. 2 BewG geregelten Fällen. Als Personen im Ausland gelten gemäss Art. 5 Abs. 1 BewG Staatsangehörige der Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaft (EG) oder der Europäischen Freihandelsassoziation (EFTA), die - wie der Beschwerdeführer - ihren rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitz nicht in der Schweiz haben (lit. a) sowie juristische Personen oder vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die - wie die Beschwerdeführerin - ihren statutarischen oder tatsächlichen Sitz im Ausland haben (lit. b). Streitig ist vorliegend, ob die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid die Abweisung des Antrags des Beschwerdeführers auf bewilligungsfreien Erwerb sowie die Bewilligung des Erwerbs durch die Beschwerdeführerin mit der Auflage, die Grundstücke innert zwei Jahren ab Rechtskraft der Verfügung des Grundbuchinspektorats wieder zu veräussern, zu Recht bestätigte oder nicht. Unbestritten blieb, dass sowohl nach deutschem als auch nach schweizerischem Internationalprivatrecht (Art. 91 Abs. 1 IPRG) aufgrund des letzten Wohnsitzes der Erblasserin auf die in der Schweiz gelegenen, zum Nachlass gehörenden Grundstücke grundsätzlich das deutsche Erbrecht zur Anwendung kommt. Nach letzterem bestimmt sich demgemäss insbesondere, wer in welchem Umfang am Nachlass beteiligt ist (Art. 92 Abs. 1 IPRG; öffentliche Urkunde vom 19. März 2015 in act. G 2/7 S. 3 unten). Ebenfalls unwidersprochen blieb, dass die Bestimmungen des BewG - unabhängig von dem durch das IPRG bezeichneten materiellen Recht - vorliegend als „loi d'application immédiate“ im Sinn von Art. 18 IPRG Gültigkeit haben und zwingend anzuwenden sind (vgl. Furrer/Girsberger/Müller-Chen Hrsg., Handkommentar zum Internationalen Privatrecht, 3. Aufl. 2016, Rz. 11 zu Art. 18 IPRG; vgl. auch act. G 2/7 S. 4 oben). Hiervon ist nachstehend auszugehen.

**2.2.** Nach Art. 7 lit. a BewG bedürfen gesetzliche Erben im Sinn des schweizerischen Rechts im Erbgang keiner Erwerbsbewilligung. Unstreitig gilt der Beschwerdeführer als direkter Nachkomme der Erblasserin im Sinn des Schweizerischen Rechts (Art. 457 Abs. 1 ZGB) als gesetzlicher Erbe im Sinn von Art. 7 lit. a BewG (vgl. dazu BGer 2A. 433/2001 vom 18. Dezember 2001, E. 2b mit Hinweisen). Im Testament vom 6. September 2004 setzte die Erblasserin jedoch die Beschwerdeführerin als „alleinige und ausschliessliche Erbin“ ein (S. 3). Im Weiteren verfügte die Erblasserin zu Lasten



der Alleinerbin eine Vermächtnisanordnung über ihren Grundbesitz in Italien und in Deutschland (Z.) sowie über bewegliche Sachen. Sie ordnete eine Erfüllung der Vermächtnisse binnen dreier Monate nach Anfall und Eröffnung des Testaments an (S. 8). Hinsichtlich der Pflichtteilsansprüche ordnete die Erblasserin an, dass die Erbin die Pflichtteilslast zu tragen habe und, soweit hierfür erforderlich, Grundbesitz veräussern oder belasten dürfe (S. 9). Im Testamentsnachtrag vom 23. August 2011 finden sich hinsichtlich Erbeneinsetzung und Vermächtnisanordnung keine weiteren materiellen Regelungen, wobei die Erblasserin unter anderem (auf S. 3) neu anordnete, dass die Vermächtnisse sofort nach dem Ableben anfallen und nach Annahme derselben innerhalb von drei Monaten zu erfüllen seien (act. G 13/9a/1c).

### 3.

**3.1.** Die Beschwerdeführer bestätigen ihren im vorinstanzlichen Verfahren vertretenen Standpunkt, dass der Beschwerdeführer gesetzlicher und grundsätzlich in seinem Pflichtteilsrecht verletzter Erbe sei. Nach deutschem Erbrecht bestehe diesfalls lediglich ein schuldrechtlicher (obligatorischer) Anspruch. Eine dem schweizerischen Recht entsprechende Herabsetzungsklage mit Anspruch auf Erbenstellung gebe es nicht. Deshalb sei am 19. März 2015 eine öffentliche Urkunde betreffend Testamentsauslegung und Grundbesitzübertragung (act. G 2/7) errichtet worden. Dort werde bestätigt, dass der Beschwerdeführer unmittelbar von Todes wegen einen Vermächtnisanspruch an den schweizerischen Liegenschaften habe. Die am 19. März 2015 beurkundete Testamentsauslegung mit Grundbesitzübertragung stelle eine einvernehmliche Erbteilung zwischen der Alleinerbin (Beschwerdeführerin) und dem Beschwerdeführer dar (act. G 1 S. 6 f. und S. 13 Ziff. 27). Nach dem Prinzip der freien Erbteilung sei es den Erben überlassen, den Nachlass bei Einstimmigkeit nach freiem Belieben einvernehmlich zu teilen. Eine aussergerichtliche Anerkennung des Pflichtteilsrechts mit Einbezug des übergangenen Pflichtteilerben in die Teilung sei zulässig. Eine formale Erbenstellung bzw. das Ausrichten eines Vermächtnisses sei nicht zwingend Grundvoraussetzung für einen Erwerb im Erbgang gemäss Art. 7 lit. a BewG. Die Vorinstanz habe im angefochtenen Entscheid zu Unrecht auf die Frage abgestellt, ob ein gültiges Vermächtnis vorliege. Zudem habe sie verkannt, dass die Erbteilung noch nicht abgeschlossen sei, da eine gültige und zulässige Einigung zwischen der Alleinerbin und dem Beschwerdeführer vorliege. Bei der Urkunde vom



19. März 2015 handle es sich entgegen der Auffassung der Vorinstanz nicht um eine „Weiterveräusserungsvereinbarung“. Im Weiteren sei es nicht erforderlich, dass eine Pflichtteilsverletzung effektiv geheilt werde. Massgebend sei einzig, dass eine Einigung im erwähnten Sinn zulässig sei. Die Vorinstanz habe mit ihrer rein wertmässigen Betrachtungsweise den Grundsatz der Teilungsfreiheit verletzt. Ein Erwerb durch einvernehmliche Erbteilung erfolge auch nach deutschem Recht im Erbgang. Auch hier sei die Erbauseinandersetzung in das Belieben der Erben gestellt. Selbst wenn ein Erwerb „im Erbgang“ aus eigener Erbenstellung oder aus Vermächtnis erfolgen müsse, entspreche die mit Urkunde vom 19. März 2015 vorgenommene Testamentsauslegung dem wirklichen Willen der Erblasserin. Sie sei bei Errichtung der Verfügung von Todes wegen in der irrigen Annahme gewesen, dass ihre Verfügung auch hinsichtlich ihres Grundbesitzes in der Schweiz das Zusammenhalten des Nachlasses in der Familienstiftung ermöglichen würde (act. G 1).

**3.2.** § 5 der öffentlichen Urkunde vom 19. März 2015 (act. G 2/7) stellt die Zuweisung der schweizerischen Grundstücke an den Beschwerdeführer unter den Vorbehalt, dass die Übertragung derselben von der Bewilligungspflicht des BewG in Anwendung von Art. 7 BewG ausgenommen sei, weil die Übertragung im Rahmen der Erfüllung eines erbrechtlichen Anspruchs gegen den Nachlass der Erblasserin erfolge und der Beschwerdeführer sowohl pflichtteilsgeschützter Erbe als auch Vermächtnisnehmer sei. Gemäss § 7 wurde vereinbart, dass der Beschwerdeführer rückwirkend zum Todestag der Erblasserin die auf den Grundstücken lastenden Hypotheken von CHF 465'000 und 545'000 mit Zinspflicht ab Anfall des Vermächtnisses übernehme, womit sich der Beschwerdeführer im Rahmen der weiteren Nachlassteilung bzw. aufgrund separater Vereinbarungen eine Schuld von CHF 1'460'000 gegenüber der Alleinerbin (Beschwerdeführerin) anrechnen lassen müsse (act. G 2/7).

Prof. P. hielt in dem von den Beschwerdeführern ins Recht gelegten Gutachten vom 9. Juni 2015 unter anderem fest, die vier Nachkommen der Erblasserin hätten auf eine Herabsetzungsklage verzichtet. Sie hätten wohl nicht daran gedacht, dass dieser Verzicht ein Problem hinsichtlich des Grundstückserwerbs sein könnte. Die Beschwerdeführerin sei erbrechtlich Eigentümerin der drei Grundstücke geworden, wobei noch ein Schwebezustand bestehe. Es sei vorgesehen, die drei Grundstücke anschliessend von der Beschwerdeführerin rechtsgeschäftlich (durch öffentlich



beurkundeten Kaufvertrag) in das Alleineigentum des Beschwerdeführers zu überführen. Eine solche Eigentumsübertragung (mit gleichzeitiger Anmeldung beider Übergänge beim Grundbuchamt) sollte formell bewilligt werden können, da es sich beim neuen Eigentümer um einen Nachkommen der Erblasserin handle. Es handle sich im weitesten Sinn um einen direkten Eigentumsübergang von der Erblasserin auf einen Nachkommen. Die Familienstiftung sei nur formell Eigentümerin geworden. Nach Rücksprache mit dem Bundesamt für Justiz sei bei diesem Sachverhalt eine Beschwerde seitens der Oberaufsicht wohl nicht zu erwarten, wobei noch keine definitive Äusserung des Bundesamtes vorliege (act. G 2/3).

**3.3.** Die Vorinstanz hielt im angefochtenen Entscheid fest, gemäss der erwähnten öffentlichen Urkunde sei die Zuteilung der in der Schweiz gelegenen Grundstücke im Wert von CHF 2'470'000 an den Beschwerdeführer vereinbart worden, wobei er Hypotheken von CHF 1'010'000 zu übernehmen habe und sich eine Schuld von CHF 1'460'000 (=Differenz zwischen Hypothekenbelastung und Gesamtwert) anrechnen lassen müsse. Es erschliesse sich nicht, wie mit einer solchen Vereinbarung die Pflichtteilsverletzung geheilt werden solle. Es sei offensichtlich, dass die Einigungsurkunde bzw. die Anerkennung des Beschwerdeführers als Miterbe im Erbgang der Erblasserin einzig mit dem Ziel errichtet worden sei, die Voraussetzungen zu schaffen, dass dieser „im Erbgang“ die in der Schweiz gelegenen Grundstücke bewilligungsfrei erwerben könne. Wie anders lasse sich sonst erklären, dass ihm nur für den Fall des bewilligungsfreien Erwerbs dieses „Vermächtnis“ ausgerichtet werden solle. Den Erben stehe es zwar zu, den Nachlass im Rahmen der Erbteilung grundsätzlich frei untereinander aufzuteilen. Hingegen liege das Zuwenden von Vermächtnissen nicht im freien Belieben der Erben oder des Testamentsvollstreckers - weder nach Schweizer Recht (Art. 484 ZGB; B. Huwiler, Basler Kommentar a.a.O., Rz. 9 zu Art. 484 ZGB) noch nach deutschem Recht (§1939 sowie §§ 2147 ff. Bürgerliches Gesetzbuch [BGB]; Firsching/Heusler, in: Internationales Erbrecht, Band II, Dänemark - Ghana, München 2016, Deutschland, Grundzüge D Rz. 1015 sowie Grundzüge F Rz. 1865 ff.), sondern müsse im Testament zumindest ansatzweise angedeutet sein. Dass es, wie von den Beschwerdeführern bzw. in der von ihnen vorgelegten Testamentsauslegung geltend gemacht, dem wahren Willen der Erblasserin entspreche, dass der gesamte Nachlass im Eigentum der Familienstiftung bleiben solle und geltend gemachte Pflichtteilsverletzungen durch die Übertragung von einzelnen



Liegenschaften - mithin als Vermächtnis - ausgeglichen werden sollten, lasse sich nicht nachvollziehen. Mit der vorgelegten Urkunde (act. G 2/7) könne der Beschwerdeführer jedenfalls nicht als Vermächtnisnehmer im Erbgang der Erblasserin anerkannt werden, womit die Voraussetzungen für einen bewilligungsfreien Erwerb der Grundstücke in der Schweiz im Sinn von Art. 7 lit. a BewG nicht gegeben seien. Vielmehr liege eine gewöhnliche Weiterveräusserungsvereinbarung der Grundstücke durch die Beschwerdeführerin vor. Im Übrigen gehe auch Prof. P. in seinem Gutachten von einer rechtsgeschäftlichen (nicht erbrechtlichen) Übertragung der Grundstücke aus. Ein bewilligungsfreier Erwerb könne nicht bejaht werden, auch wenn im Endeffekt ein Nachkomme der Erblasserin im Grundbuch eingetragen wäre. Ob eine Erbbescheinigung oder eine äquivalente ausländische Urkunde nach Art. 7 lit. a BewG vorliege, könne offengelassen werden (act. G 2/2 S. 9 f.).

#### 4.

**4.1.** Vorliegend steht fest, dass die Beschwerdeführerin als juristische Person mit Sitz in Deutschland nicht gesetzliche, sondern eingesetzte Alleinerbin ist. Der Erwerb der drei Grundstücke durch sie selbst untersteht somit der Bewilligungspflicht (vgl. Art. 7 lit. a BewG und Gutachten P., S. 5 mit Hinweisen) bzw. kann nur unter dem Vorbehalt der Veräusserung derselben innert zweier Jahre erfolgen (Art. 8 Abs. 2 BewG). Unbestritten ist im Weiteren, dass der Beschwerdeführer aufgrund der Einsetzung der Beschwerdeführerin als Alleinerbin nicht automatisch Erbenstellung erlangte (vgl. dazu auch nachstehende E. 4.2). Streitig ist, ob dem Beschwerdeführer eine Stellung als Erbe bzw. als Vermächtnisnehmer im Erbgang der Erblasserin zukommt bzw. ob er die Grundstücke als gesetzlicher Erbe im Erbgang erworben hat, wie die Beschwerdeführer geltend machen (act. G 1 S. 10-15). In diesem Zusammenhang ergibt sich bereits aus dem Wortlaut von Art. 7 lit. a BewG, dass der Begriff „im Erbgang“ nach schweizerischem Recht auszulegen ist (vgl. dazu Mühlebach/Geissmann, Lex F., Kommentar zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, Baden/Brugg 1986, Rz. 4 zu Art. 7 BewG). Letzteres ist auch von Seiten der Beschwerdeführer anerkannt (act. G 1 S. 11).

**4.2.** Nach schweizerischem Erbrecht entsteht die Erbengemeinschaft zwischen den gesetzlichen und eingesetzten Erben. Nicht Mitglieder der Erbengemeinschaft sind



unter anderen Vermächtnisnehmer. Ein vom Erblasser nicht berücksichtigter Pflichtteilserbe - wie vorliegend der Beschwerdeführer - ist solange nicht Mitglied der Erbgemeinschaft, als über seine Erbenstellung kein gerichtliches Urteil (Ungültigkeits- und Herabsetzungsverfahren) vorliegt. Ohne ein solches Gestaltungsurteil wird der übergangene Pflichtteilserbe zum Mitglied der Erbgemeinschaft, wenn seine Erbenstellung von den gesetzlichen und eingesetzten Erben anerkannt wird (vgl. Karrer/Vogt/Leu, Basler Kommentar Zivilgesetzbuch II, 5. Aufl. 2015, Rz. 25 zu Art. 559 ZGB, sowie Schaufelberger/Keller Lüscher, Basler Kommentar a.a.O., Rz. 3 und 5 zu Art. 602 ZGB). Unter den Begriff des Erbgangs fallen alle Bestimmungen, welche den Übergang des Nachlasses auf die Erbgemeinschaft und von dieser auf die einzelnen Erben und Erbinnen regeln (vgl. Schwander, Basler Kommentar a.a.O., Rz 6 Vorbemerkungen zu Art. 537-550). Am „Erbgang“ im Sinn von Art. 7 lit. a BewG nehmen somit Erben im erwähnten Sinn teil.

**4.3.** Aus der öffentlichen Urkunde vom 19. März 2015 ergibt sich kein Hinweis auf einen Einbezug des Beschwerdeführers in die Erbteilung oder darauf, dass sein Pflichtteilsanspruch ausgeglichen werden sollte. Auch eine Anerkennung seiner Erbenstellung ist daraus nicht ersichtlich. Vielmehr wird in der Urkunde mehrfach der Begriff des Vermächtnisses angeführt und der Beschwerdeführer als Vermächtnisnehmer bezeichnet. In § 4 geht es um „Vermächtniserfüllung“ (Überschrift) bzw. um die Übertragung der Grundstücke durch die Alleinerbin „in Erfüllung des testamentarischen Vermächtnisses“ an den Beschwerdeführer (act. G 2/7). Dem Beschwerdeführer, dem keine Erbenstellung im erwähnten Sinn zukommt, wird in der Urkunde somit ausschliesslich sein Anspruch auf Ausrichtung eines Vermächtnisses zulasten der Alleinerbin bestätigt. Ein Einbezug des Beschwerdeführers in die Erbschaftsteilung (ohne Anerkennung der Erbenstellung) durch die Alleinerbin, wie ihn die Beschwerdeführer behaupten (act. G 1 S. 14 Ziff. 32 am Schluss), ist somit ebenfalls nicht erkennbar. Hieran vermögen weder das von den Beschwerdeführern angeführte Schreiben des Bundesamtes für Justiz vom 12. November 2015 (act. G 2/9) noch die Ausführungen im Gutachten P. etwas zu ändern. Zutreffend weist die Vorinstanz (act. G 12 S. 2) darauf hin, dass der Beschwerdeführer aus dem Kreis der Destinatäre der Beschwerdeführerin ausscheiden würde, wenn er Pflichtteilsansprüche erfüllt bekäme. Überdies könnte er - als von der Erblasserin eingesetzter Stiftungsvorstand - nicht (mehr) Mitglied eines Stiftungsorgans sein (§ 2 Abs. 5 der



Satzung der Beschwerdeführerin; act. G 13/9a/1c Anhang). Im angefochtenen Entscheid gab die Vorinstanz sodann zu Recht zu bedenken, dass der Beschwerdeführer bei einem Grundstückswert von CHF 2'470'000 Hypotheken von CHF 1'010'000 zu übernehmen habe und sich eine Schuld von CHF 1'460'000 anrechnen lassen müsse (vgl. vorstehende E. 3.3). Ein Pflichtteilsanspruch des Beschwerdeführers lässt sich auf diese Weise materiell offensichtlich nicht ausgleichen.

#### **4.4.**

**4.4.1.** Im Sinn einer Eventualbegründung führen die Beschwerdeführer im Weiteren aus, selbst wenn ein Erwerb „im Erbgang“ aus eigener Erbenstellung oder aus Vermächtnis erfolgen müsse, entspreche die mit Urkunde vom 19. März 2015 vorgenommene Testamentsauslegung dem wirklichen Willen der Erblasserin. Die Testamentsauslegung der Vorinstanz verletze anwendbares materielles deutsches Erbrecht (act. G 1 S. 19 Rz. 55). Die Erblasserin sei bei Errichtung ihres Testaments in der irrigen Annahme gewesen, dass das von ihr erstrebte Ergebnis (Zusammenhalten des gesamten Nachlasses in einer Familienstiftung) auch mit Bezug auf die in der Schweiz gelegenen Grundstücke erreicht werden könne. Nach deutschem Erbrecht habe der Anfechtung eine Auslegung des Testaments voranzugehen, wobei es nicht auf den Wortlaut des Testaments, sondern auf den erkennbaren wahren Willen der Erblasserin ankomme (act. G 1 S. 20-22). Die Vorinstanz stellte hierzu im angefochtenen Entscheid wie dargelegt (vorstehende E. 3.3) mit Hinweis auf die einschlägige Literatur fest, dass das Zuwenden von Vermächtnissen weder nach Schweizer noch nach deutschem Recht im freien Belieben der Erben oder des Testamentsvollstreckers stehe, sondern im Testament zumindest ansatzweise angedeutet sein müsse. Mit der vorgelegten Urkunde (Testamentsauslegung; act. G 2/7) könne der Beschwerdeführer nicht als Vermächtnisnehmer (für die Grundstücke in der Schweiz) im Erbgang der Erblasserin anerkannt werden (act. G 2/2 S. 9 f.).

**4.4.2.** Die Vorinstanz legte ihren Standpunkt nachvollziehbar und begründet dar. Eine Verletzung der Begründungspflicht, wie sie die Beschwerdeführer rügen (act. G 1 S. 20 Rz. 57 zweiter Absatz) ist unter diesen Umständen nicht ersichtlich. Der vorinstanzliche Standpunkt überzeugt sodann auch inhaltlich. Zu beachten ist hier vorab in formeller



(beweisrechtlicher) Hinsicht, dass die Testamentsauslegung von 2015 (act. G 2/7) auf Initiative des Beschwerdeführers erfolgte, der in sich die Funktionen des Testamentsvollstreckers, des Vertreters der Familienstiftung sowie des Vermächtnisnehmers vereinte. Sodann findet sich in den Testamenten (act. G 13/9a/1c) keinerlei Hinweis darauf, dass die Erblasserin dem Beschwerdeführer (neben den ihm vermachten Grundstücken in Italien und Deutschland) auch die drei Grundstücke in der Schweiz vermachen wollte. Im Weiteren dürfte es, neben dem plausiblen Wunsch, die Grundstücke möglichst in der Familienstiftung zusammenzuhalten, vor allem auch ein Anliegen der Erblasserin gewesen sein, die Grundstücke vor dem Zugriff der Gläubiger des Beschwerdeführers zu schützen, denn sie stellte den Übergang des Eigentums an den Grundstücken in Deutschland und Italien an den Beschwerdeführer ausdrücklich unter die Bedingung der „Erledigung seines Schuldenbereinigungsplans“ (vgl. act. G 13/9a/1c: Testament vom 6. September 2004, § 4 Ziff. 1 lit. b, Ziff. 2 lit. b und Ziff. 3). Dies deutet darauf hin, dass die (damals 83jährige) Erblasserin über die einschlägigen Verhältnisse informiert war und gestützt darauf ihr Vorgehen sehr umsichtig plante; die erwähnten Bestimmungen liess sie im Übrigen in der Testamentsergänzung von 2011 (act. G 13/9a/1c Beilage) unangetastet. Wäre es darüber hinaus tatsächlich der Wunsch der Erblasserin gewesen, die Grundstücke möglichst (auf jeden Fall) in der Familienstiftung zusammenzuhalten, wie die Beschwerdeführer geltend machen, hätte sie nicht (trotz des entsprechenden Hinweises ihres Notars) darauf verzichtet, die Vererbung ihres Vermögens im Ausland vorgängig abzuklären (vgl. Testament vom 6. September 2004, § 9) und in diesem Rahmen unter anderem von den Bestimmungen des BewG Kenntnis zu nehmen. Im Übrigen sieht § 3 Abs. 2 der Satzung der Familienstiftung ausdrücklich die Möglichkeit einer Umschichtung von Stiftungsvermögen in andere Vermögensarten vor. Vor diesem Hintergrund erscheint es - entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer - nicht dargetan, dass sich die Erblasserin hinsichtlich der in der Schweiz gelegenen Grundstücke in einem Irrtum befand. Die von den Beschwerdeführern als gegeben erachtete Testamentsergänzung (unter dem Titel der Testamentsauslegung) in Form eines Vermächtnisses betreffend die drei Schweizer Liegenschaften fällt unter diesen Umständen ausser Betracht. Die Frage, ob die Urkunde betreffend Testamentsauslegung (act. G 2/7) mit dem Ziel errichtet wurde, die Bestimmungen des BewG zu umgehen (act. G 1 S. 23 f.), braucht daher nicht weiter untersucht zu werden bzw. kann offenbleiben. Dies gilt auch in



Bezug auf die Frage (vgl. act. G 1 S. 24-26), ob die Beschwerdeführer gegebenenfalls eine der schweizerischen Erbbescheinigung äquivalente Urkunde vorzulegen hätten bzw. ob die Urkunde vom 19. März 2015 die diesbezüglichen Voraussetzungen erfüllt.

### 5.

**5.1.** Gemäss Merkblatt des Bundesamtes für Justiz über den Erwerb von Grundstücken im Ausland vom 1. Juli 2009 (S. 3) ist im Fall eines Trusts eine Bewilligungspflicht dann zu verneinen, wenn es sich bei den Trustees (Treuhandler) und den Beneficiaries (berechtigte Personen) um Personen handelt, die nicht dem BewG unterstellt sind und eine Ausdehnung auf weitere Beneficiaries in einem späteren Zeitpunkt gemäss Trusturkunde nicht möglich ist. Die Bewilligungspflicht sei insbesondere dann zu verneinen, wenn die Beneficiaries Nachkommen in direkter Linie des Trust-Begründers seien (<https://www.bj.admin.ch/dam/data/bj/wirtschaft/grundstueckerwerb/lex-d.pdf>).

Die Vorinstanz hielt im angefochtenen Entscheid fest, entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführer seien gemäss den Satzungen der Beschwerdeführerin (enthalten in act. G 13/9a/1c) nicht ausschliesslich Nachkommen der Erblasserin Begünstigte der Beschwerdeführerin, sondern auch deren hinterbliebene Ehegatten. Bei den Destinatären der Beschwerdeführerin handle es sich daher nicht ausschliesslich um Personen, die nicht unter den Geltungsbereich des BewG fallen würden oder aufgrund eines Ausnahmetatbestandes von der Bewilligungspflicht ausgenommen seien. Eine Vergleichbarkeit der Beschwerdeführerin mit einem Trust sei daher nicht gegeben. Vor der Vorinstanz hätten die Beschwerdeführer noch eingeräumt, dass eine Ausdehnung auf weitere Begünstigte in Änderung der Stiftungsstatuten zu einem späteren Zeitpunkt möglich sei. Die Bewilligungspflicht wäre daher selbst bei einer Gleichstellung mit einem Trustverhältnis zu bejahen (act. G 2/2 S. 10 f.).

**5.2.** Gemäss § 2 der Stiftungs-Satzung der Beschwerdeführerin verfolgt die Stiftung den Zweck, Abkömmlinge der Stifterin sowie von deren hinterbliebenen Ehegatten zu unterstützen (act. G 13/9a/1a Anhang). Satzungsänderungen, die den Stiftungszweck nicht berühren, sind zulässig, wenn sie im Interesse einer nachhaltigen Erfüllung des Stiftungszweckes nach dem Willen der Stifterin erforderlich sind. Änderungen des Zwecks sind nur zulässig, wenn die Erfüllung des Stiftungszweckes unmöglich



geworden ist oder angesichts wesentlicher Veränderung der Verhältnisse nicht mehr sinnvoll ist. Sie bedürfen der Zustimmung aller Vorstandsmitglieder (§ 10 der Stiftungssatzung). Die Beschwerdeführer bestätigen vorliegend mit Hinweis auf das Merkblatt des Bundesamtes für Justiz vom 1. Juli 2009 ihren Standpunkt, dass eine Vergleichbarkeit der Beschwerdeführerin mit einem Trust gegeben sei. Hätte die Erblasserin in ihrem Testament die Errichtung eines Trusts anstelle einer Familienstiftung gewählt, wären sowohl der Trustee als auch die Beneficiaries Kinder der Erblasserin gewesen und der Trust nicht der Bewilligungspflicht unterstellt gewesen. Sei aber der Trust in einer solchen Konstellation von der Bewilligungspflicht ausgenommen, müsse dies auch für die ausländische Familienstiftung gelten, die lediglich Nachkommen der Erblasserin als Destinatäre habe. Gemäss Art. 7 lit. b BewG seien auch Ehegatten von Veräusserern von der Bewilligungspflicht ausgenommen, wobei die Befreiung der Ehegatten von der Bewilligungspflicht sich nicht nur auf den Erbgang, sondern auf jeden Erwerb (unter Lebenden) beziehe (act. G 1 S. 26 Ziff. 85 mit Hinweis auf Mühlebach/Geissmann, a.a.O., Rz. 7 zu Art. 7 BewG). Auch unter Berücksichtigung der Begünstigung der hinterbliebenen Ehegatten würden ausschliesslich Personen begünstigt, welche gemäss Art. 7 lit. a und b BewG von einer Bewilligungspflicht befreit seien. Im Weiteren schliesse die Satzung der Beschwerdeführerin eine Ausweitung des Begünstigtenkreises aus, weshalb auch keine Gefahr bestehe, dass Personen, die nicht von der Bewilligungspflicht befreit seien, in den Genuss von Zuwendungen aus der Familienstiftung kommen würden. Die Beschwerdeführerin erfülle daher sämtliche Merkmale eines Trusts und sei dementsprechend mit diesem gleichzusetzen. Es lasse sich somit nicht rechtfertigen, die Beschwerdeführerin anders zu behandeln als einen nicht nach schweizerischem Zivilrecht geschaffenen Trust (act. G 1 S. 26-28)

**5.3.** Hierzu ist festzuhalten, dass eine Ausdehnung des Destinatärkreises (Abkömmlinge der Erblasserin/Stifterin und von deren hinterbliebenen Ehegatten) auf weitere (entfernte) Verwandte der Stifterin aufgrund der erwähnten Satzungsbestimmungen insofern nicht ausgeschlossen erscheint, als der Begriff der Abkömmlinge sich nicht ohne Weiteres auf die direkten Nachkommen beschränken lässt. Dies zeigt sich insbesondere darin, dass in der Satzung (§ 2 Ziff. 2b) die Förderung von Berufsausbildung, Studium und beruflicher Existenzgründung als Zweck festgeschrieben ist. Die direkten Nachkommen der Stifterin (mit den Jahrgängen 1945,



1946, 1950 und 1954) oder deren hinterbliebene Ehegatten dürften von dieser Bestimmung nicht (mehr) tangiert sein, weshalb neben den Kindern der Stifterin weitere Personen (Abkömmlinge i.w.S: Grosskinder und Urgrosskinder und deren Seitenverwandte) einzubeziehen sind, um den Stiftungszweck erfüllen zu können. So sind denn auch Abkömmlinge der hinterbliebenen Ehegatten ausdrücklich als Destinatäre mit einbezogen. Dabei sind von der Bewilligungspflicht aufgrund von Art. 7 lit. b BewG zwar Kinder, Grosskinder und Urgrosskinder der Stifterin ausgenommen, nicht jedoch deren Seitenverwandte (Mühlebach/Geissmann, a.a.O., Rz. 7 zu Art. 7 BewG). Die Ausdehnung des Destinatärkreises auf letztere lässt sich aufgrund der Satzungsbestimmungen nicht ausschliessen, zumal Satzungsänderungen, die den Stiftungszweck nicht berühren, zulässig sind. Deshalb fällt bereits aus diesem Grund ein analoges Vorgehen wie im Fall von Treugesellschaften ausser Betracht.

**6.** Zum weiteren (subeventuellen) Antrag der Beschwerdeführer eines bewilligungslosen Erwerbs unter der Auflage, jede Änderung der Statuten der Beschwerdeführerin unverzüglich dem zuständigen Grundbuchamt zu unterbreiten, führte die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid aus, da sich die Beschwerdeführerin als eingesetzte (nicht gesetzliche) Erbin nicht auf Art. 7 lit. a BewG berufen könne und auch kein Bewilligungsgrund nach Art. 8 Abs. 1 lit. b-d BewG sowie keine engen, schutzwürdigen Beziehungen der Beschwerdeführerin zu den Grundstücken ersichtlich seien, sei ihr der Erwerb nach Art. 8 Abs. 2 BewG mit der Auflage zu bewilligen, die Grundstücke innert zweier Jahren wieder zu veräussern. Eine Bewilligungserteilung mit einer milderer Auflage sei nicht zulässig (act. G 2/2 S. 11).

Diesen begründeten Feststellungen ist zuzustimmen. Die Beschwerdeführer bestätigen im vorliegenden Verfahren ausschliesslich ihre Ausführungen in den vorinstanzlichen Eingaben (act. G 1 S. 28 f.). Ein Anlass für eine vom vorinstanzlichen Entscheid abweichende Beurteilung ist daraus nicht ersichtlich.

**7.**

**7.1.** (...).

**7.2.** (...).



**Demnach erkennt das Verwaltungsgericht auf dem Zirkularweg zu Recht:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Beschwerdeführer bezahlen die amtlichen Kosten von Fr. 2'500.-- je zur Hälfte, unter Anrechnung des in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschusses.
3. Ausseramtliche Kosten werden nicht entschädigt.

Der Abteilungspräsident

Der Gerichtsschreiber

Zürn

Schmid