

## **Grundstückwerb durch Personen im Ausland Acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger**

KGVS A1 09 43

*KGE (öffentlichrechtliche Abteilung) vom 29. Mai 2009*

### **Erwerb von Zweitwohnungen durch Ausländer**

- Grenzgänger können auf dem gesamten Gebiet der Schweiz eine Zweitwohnung erwerben, vorausgesetzt sie befindet sich in der Region des Arbeitsorts. Der Grenzgänger kehrt in der Regel täglich oder mindestens einmal in der Woche an seinen Wohnort zurück. Leukerbad befindet sich nicht in der Region des Arbeitsorts Basel, weshalb eine Ausnahme von der Bewilligungspflicht im Sinne von Art. 7 lit. j BewG nicht vorliegt (E. 4).
- Die bevorzugte Behandlung des Grenzgängers auf die Region des Arbeitsorts wurde absichtlich gewählt und stellt keine Diskriminierung dar (Art. 8 Abs. 2 BV; E. 5).
- Den Kantonen fallen auf diesem Gebiet (Verteilung der Bewilligungen aus ihrem Kontingent, zusätzliche Bewilligungsgründe, Sperr- und Wartefristen) grosse Kompetenzen zu. Vorliegend wurde bei der Auslegung von der in Art. 5 lit. b Ziff. 2 kBewG enthaltenen Sperr- resp. Wartefrist bei der Veräusserung einer bestehenden Ferienwohnung, welche in der Zwangsversteigerung erworben wurde, auf den Grundbucheintrag abgestellt (Art. 656 Abs. 2 ZGB; E. 6).

### **Acquisition d'une résidence secondaire par un frontalier**

- Un frontalier peut acquérir une résidence secondaire à condition qu'elle soit dans la région de son lieu de travail; à défaut, l'acquisition reste soumise à autorisation, ce qui est le cas si le frontalier travaille dans la région de Bâle et veut acheter une telle résidence à Loèche-les-Bains (art. 7 lit. j LFAIE; consid. 4).
- Fixée à dessein par le législateur, cette règle n'est pas une discrimination qu'interdit l'art. 8 al. 2 Cst féd. (consid. 5).
- La LFAIE laisse aux cantons une appréciable liberté de manoeuvre (quant à la délivrance d'autorisations contingentes, aux motifs d'autorisation, aux délais d'attente etc.). La solution adoptée en l'espèce, quant au calcul, sur la base de l'art. 656 al. 2 CCS, du délai d'attente de 10 ans s'agissant d'un appartement que le vendeur a acquis par voie d'enchères lors d'une exécution forcée n'est pas illégale (consid. 6).

### ***Gekürzter Sachverhalt***

Mit Kaufvertrag vom 2. Februar 2006 verpflichtete sich Z. dem Ehepaar X. und Y., welche beide deutsche Staatsangehörige sind, eine 3-Zimmerwohnung, einen Keller und einen Autoabstellplatz in Leukerbad zu verkaufen. Am 31. Oktober 2008 stellte der Notar beim kantonalen

Grundbuchinspektorat das Gesuch zur Bewilligungserteilung. Diesem wurde neben dem Kaufvertrag der Arbeitsvertrag von X. mit der Firma W. AG in Basel beigelegt. Mit Entscheid vom 4. Februar 2009 wies die Dienststelle der Grundbuchämter und der Geomatik das Gesuch ab und verweigerte die Bewilligung. Sie erachtete den Erwerb als bewilligungspflichtig, da Art. 7 lit. j des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 (BewG; SR 211.412.41) nicht erfüllt sei, wonach Staatsangehörige der Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaft und der Europäischen Freihandelsassoziation, die als Grenzgänger in der Region des Arbeitsortes eine Zweitwohnung erwerben, keiner Bewilligung bedürfen. Die Dienststelle erachtete überdies die in Art. 5 lit. b Ziff. 2 des Gesetzes betreffend die Anwendung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 31. Januar 1991 (kBewG; SGS/VS 211.41) enthaltene Bedingung, wonach ein Kontingent einer Person zugeteilt werden kann, die darlegt, dass sie ihr Recht auf die Wohnung mehr als zehn Jahre innehat, ebenfalls als nicht erfüllt. Die Veräusserin habe die zu übertragenden Parzellenanteile am 9. November 2005 erworben, so dass die 10-jährige Eigentumsdauer nicht erfüllt sei. Da gemäss Art. 9 Abs. 2 BewG eine Bewilligung für eine Ferienwohnung nur erteilt werden könne, wenn ein Kontingent zugeteilt worden sei, was hier nicht möglich sei, müsse die Bewilligung mangels Bewilligungsgrund verweigert werden.

Gegen diesen Entscheid reichte das Ehepaar X. und Y. am 9. März 2009 bei der öffentlichrechtlichen Abteilung des Kantonsgerichts Verwaltungsgerichtsbeschwerde ein mit den Rechtsbegehren, die Beschwerde gutzuheissen und den Beschwerdeführern eine angemessene Parteientschädigung zuzusprechen.

### ***Erwägungen***

(...)

4. Die Beschwerdeführer machen sinngemäss geltend, sie fielen gemäss Art. 7 lit. j BewG nicht unter die Bewilligungspflicht, da für das Kaufobjekt das Kriterium «in der Region des Arbeitsorts» nicht aufgrund der Kilometerdistanz, sondern aufgrund der Erreichbarkeit zu interpretieren sei. Die Distanz vom Arbeitsort nach Leukerbad betrage nicht ca. 280 km, sondern 200 km.

4. 1. Das BewG beschränkt den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, um die Überfremdung des einheimischen Bodens zu verhindern (Art. 1). Gemäss Art. 2 Abs. 1 BewG bedarf der

Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde. Neben anderen Ausnahmen bestimmt Art. 2 Abs. 2 BewG, dass die Bewilligung nicht notwendig ist, wenn das Grundstück dem Erwerber als Hauptwohnung am Ort seines rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitzes dient (lit. b). Art. 2 Abs. 2 BewG verweist im Weiteren auf die übrigen Ausnahmen in Art. 7 BewG (lit. c).

Gemäss Art. 5 Abs. 1 lit. a BewG gelten als Personen im Ausland namentlich die Staatsangehörigen der Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaft, die ihren rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitz nicht in der Schweiz haben. Der Begriff des rechtmässigen Wohnsitzes ist in Art. 2 Abs. 1 und 2 der Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 1. Oktober 1984 (BewV; SR 211.412.411) umschrieben.

Art. 7 lit. j BewG bestimmt nun, dass Staatsangehörige der Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaft, die als Grenzgänger in der Region des Arbeitsorts eine Zweitwohnung erwerben, keiner Bewilligung bedürfen. Diese Bestimmung wurde eingefügt gemäss Ziff. I 2. des Bundesgesetzes vom 8. Oktober 1999 zum Abkommen zwischen der Schweizerischen Eidgenossenschaft einerseits und der Europäischen Gemeinschaft sowie ihren Mitgliedstaaten andererseits über die Freizügigkeit (FZA; SR 0.142.112.681; AS 2002 S. 701, i.K. 1. Juni 2002) sowie gemäss Ziff. I 2. des Bundesgesetzes vom 14. Dezember 2001 betreffend die Bestimmungen über die Personenfreizügigkeit im Abkommen vom 21. Juni 2001 zur Änderung des Übereinkommens vom 4. Januar 1960 zur Errichtung der Europäischen Freihandelsassoziationen (EFTA; AS 2002 S. 685, i.K. 1. Juni 2002). Auch wenn der Begriff der Zweitwohnung nicht eng ausgelegt werden darf, gilt die Ausnahme nur für eine einzige Zweitwohnung, aber nicht für eine Ferienwohnung (Urteil des Bundesgerichts 2C.875/2008 vom 16. März 2009 E. 2.1; Felix Schöbi, Das Abkommen über die Freizügigkeit der Personen und der Erwerb von Grundstücken in der Schweiz, in Bilaterale Abkommen Schweiz - EU [Erste Analysen], 2001, S. 425).

4. 2. Gemäss Art. 7 FZA regeln die Vertragsparteien gemäss Anhang I mit der Freizügigkeit zusammenhängende Rechte, namentlich den Erwerb von Immobilien im Zusammenhang mit der Ausübung der im Rahmen des Abkommens eingeräumten Rechte. Art. 7 Anhang I FZA definiert nun die abhängig beschäftigten Grenzgänger wie folgt:

«(1) Ein abhängig beschäftigter Grenzgänger ist ein Staatsangehöriger einer Vertragspartei mit Wohnsitz im Hoheitsgebiet einer Ver-

tragspartei, der eine Erwerbstätigkeit als Arbeitnehmer im Hoheitsgebiet der anderen Vertragspartei ausübt und in der Regel täglich oder mindestens einmal in der Woche an seinen Wohnort zurückkehrt.

(2) Die Grenzgänger benötigen keine Aufenthaltserlaubnis.

Die zuständige Behörde des beschäftigenden Staates kann dem abhängig beschäftigten Grenzgänger jedoch eine Sonderbescheinigung mit einer Gültigkeitsdauer von mindestens fünf Jahren oder mit einer der Dauer der Beschäftigung entsprechenden Gültigkeitsdauer ausstellen, wenn diese mehr als drei Monate und weniger als ein Jahr beträgt. Diese Bescheinigung wird um mindestens fünf Jahre verlängert, sofern der Grenzgänger nachweist, dass er eine Erwerbstätigkeit ausübt.

(3) Die Sonderbescheinigung gilt für das gesamte Hoheitsgebiet des Staates, der sie ausgestellt hat.»

Bezüglich des Erwerbs von Immobilien sieht Art. 25 Abs. 3 Anhang I FZA für Grenzgänger folgende Sonderlösung vor:

«(3) rbstätigkeit dienenden Immobilie und einer Zweitwohnung die gleichen Rechte wie die Inländer; diese Rechte bedingen keine Veräusserungspflicht beim Verlassen des Aufnahmestaates. Ferner kann ihm der Erwerb einer Ferienwohnung gestattet werden. Für diese Kategorie von Staatsangehörigen lässt dieses Abkommen die geltenden Regeln des Aufnahmestaates für die blosse Kapitalanlage und den Handel mit unbebauten Grundstücken und Wohnungen unberührt.»

Anders als die übrigen Personen, die ihren Hauptwohnsitz im Ausland haben und Grundstücke in der Schweiz bloss nach Massgabe von Art. 25 Abs. 2 Anhang I FZA erwerben können, gestattet Art. 25 Abs. 3 Anhang I FZA Grenzgängern den Erwerb einer Zweitwohnung. Die Zweitwohnung, die der Grenzgänger erwerben kann, muss aber im Grenzgebiet liegen, wie dieses in den Abkommen zwischen der Schweiz und ihren Nachbarstaaten über den kleinen Grenzverkehr umschrieben wird. Verwiesen wird hier auf das Abkommen vom 21. Mai 1970 zwischen dem Schweizerischen Bundesrat und der Regierung der Bundesrepublik Deutschland über den Grenzübertritt von Personen im kleinen Grenzverkehr (SR 0.631.256.913.63). In Art. 1 dieses Abkommens sind die Grenzzonen umschrieben. Ein Grenzgänger zeichnet sich dadurch aus, dass er in der Regel täglich, mindestens aber einmal in der Woche an seinen Wohnort im Ausland zurückkehrt. Nach einer Übergangszeit von fünf Jahren ab Inkrafttreten des Freizügigkeitsabkommens, d.h. am 1. Juni 2007 sind die Grenzzonen dahingefallen (vgl. BBl 1999 VI 6314). Die Grenzgänger können in einem beliebigen Gebiet Wohnsitz nehmen

und auf dem gesamten Hoheitsgebiet des anderen Vertragsstaates eine Erwerbstätigkeit ausüben (Art. 8 Abs. 1 und 14 Abs. 1 Anhang I FZA; vgl. auch Dieter W. Grossen/Claire de Coulon, Bilaterales Abkommen über die Freizügigkeit zwischen der Schweiz und der Europäischen Gemeinschaft und ihren Mitgliedstaaten, in *Bilaterale Verträge I & II Schweiz - EU*, 2007, S. 135 ff., 164 f., N 90). Das Bundesgericht hält nun ausdrücklich fest, dass ein Grenzgänger auf dem gesamten Gebiet der Schweiz eine Zweitwohnung erwerben kann, vorausgesetzt sie befindet sich «in der Region des Arbeitsorts» (Art. 7 lit. j BewG; zum Ganzen: Urteil des Bundesgerichts 2C.875/2008 vom 16. März 2009 E. 2.2; Felix Schöbi, a.a.O., S. 424).

4. 3. Vorliegend ging die Vorinstanz davon aus, dass X., welcher in Lörrach wohnt und auf Grund eines Arbeitsvertrages mit der Firma W. AG in Basel arbeitet, eine Ausnahme von der Bewilligungspflicht im Sinne von Art. 7 lit. j BewG geltend macht. Sie ging zu Recht davon aus, dass der Erwerb einer Ferienwohnung in Leukerbad nicht als Erwerb einer Wohnung in der Region des Arbeitsorts qualifiziert werden kann, weshalb der Erwerb auf der Basis von Art. 7 lit. j BewG nicht möglich ist. Überdies ergibt sich aus den Akten nicht, dass Y. ebenfalls Grenzgängerin ist, so dass sie sich nicht auf diese Bestimmung berufen könnte. In der Beschwerde wird geltend gemacht, das Kriterium «Region» von Art. 7 lit. j BewG werde zu restriktiv und somit rechtswidrig interpretiert. Diese Bestimmung wurde gerade im Sog des Freizügigkeitsabkommens eingeführt und die Beschränkung des Zweitwohnungserwerbs für Grenzgänger auf die Region des Arbeitsorts kann im Sinne des vorgenannten zwischenstaatlichen Abkommen zwischen der Schweiz und Deutschland interpretiert werden, in dem als Grenzzonen in der Schweiz aufgeführt wurden:

«Die Kantone Basel-Stadt, Basel-Land, Solothurn, vom Kanton Bern die Bezirke Laufen, Moutier und Wangen, vom Kanton Jura der Bezirk Delémont, der Kanton Aargau ohne den Bezirk Muri, der Kanton Zürich ohne die Bezirke Affoltern und Horgen, die Kantone Schaffhausen, Thurgau, St. Gallen, Appenzell I. Rh. und Appenzell A. Rh.»

Der Sinn von Art. 7 lit. j BewG besteht darin, dass der Grenzgänger nicht jeden Abend vom Arbeitsort an seinen Wohnort ins Ausland zurückkehren und dafür eine längere Reisezeit in Anspruch nehmen muss, sondern während der Woche in der Nähe seines Arbeitsorts wohnen kann. Der Grenzgänger ist sogar verpflichtet, am Wochenende an seinen Wohnsitz ins Ausland zurückzukehren, da er nicht im Besitze einer Dauer-Aufenthaltsbewilligung ist. Die Reisezeit von Basel nach

Leukerbad beträgt mit öffentlichen Verkehrsmitteln mehr als drei Stunden und die Distanz ist auf jeden Fall über 200 km. Die Vorinstanz konnte somit zu Recht davon ausgehen, dass Leukerbad nicht in der Region des Arbeitsorts von X. liegt. Eine Ausnahme von der Bewilligungspflicht liegt somit nicht vor.

5. Die Beschwerdeführer machen geltend, dass die restriktive Interpretation der Ausnahmebestimmung Art. 7 lit. j BewG eine völkerrechtswidrige Diskriminierung darstelle.

5. 1. Gemäss Art. 8 Abs. 2 BV darf niemand diskriminiert werden, namentlich nicht wegen seiner Herkunft, Rasse und der religiösen, weltanschaulichen oder politischen Überzeugung. Eine Diskriminierung liegt vor, wenn eine Person ungleich behandelt wird aufgrund ihrer Zugehörigkeit zu einer bestimmten Gruppe, welche historisch oder in der gegenwärtigen sozialen Wirklichkeit tendenziell ausgegrenzt oder als minderwertig behandelt wird. Die Diskriminierung stellt eine qualifizierte Ungleichbehandlung von Personen in vergleichbaren Situationen dar. Eine indirekte oder mittelbare Diskriminierung liegt demgegenüber vor, wenn eine Regelung, die keine offensichtliche Benachteiligung von spezifisch gegen Diskriminierung geschützte Gruppen enthält, in ihren tatsächlichen Auswirkungen Angehörige einer solchen Gruppe besonders benachteiligt, ohne dass dies sachlich begründet wäre (BGE 132 I 167 E. 3; 129 I 217 E. 2.1). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist zu vermuten, dass der eidgenössische Gesetzgeber staatsvertragliche Verpflichtungen beachten wollte, es sei denn, er habe einen Widerspruch zum internationalen Recht bewusst in Kauf genommen (BGE 117 IV 124; 116 IV 268; 112 II 13; 99 Ib 39). Ein EU-Bürger mit Wohnsitz in der Schweiz ist berechtigt, in der Schweiz eine Wohnung zu erwerben. Ein EU-Bürger mit Wohnsitz im Ausland hat aber nicht die gleichen Rechte. Vorliegend wurde im Zuge der Festlegung des Freizügigkeitsabkommens bewusst die Bestimmung bezüglich der Grenzgänger ins BewG aufgenommen. Die bevorzugte Behandlung des Grenzgängers auf die Region des Arbeitsorts wurde absichtlich gewählt. Diese Beschränkung stellt aber keine Diskriminierung dar, sondern hat sachliche Gründe.

6. Zu prüfen bleibt, ob ein Bewilligungsgrund vorliegt. Der Erwerb einer Ferienwohnung durch Personen im Ausland ist bewilligungspflichtig (Art. 2 Abs. 1 BewG; Art. 1 Abs. 2 kBewG). Gemäss Art. 3 Abs. 2 BewG können die Kantone zur Wahrung ihrer unterschiedlichen Interessen zusätzliche Bewilligungsgründe und weitergehende Beschrän-

kungen vorsehen, soweit dieses Gesetz sie dazu ermächtigt. Nach Art. 9 Abs. 2 BewG können die Kantone neben den in Abs. 1 dieser Bestimmung vorgesehenen kantonalen Bewilligungsgründen durch Gesetz bestimmen, dass einer natürlichen Person der Erwerb einer Ferienwohnung oder einer Wohneinheit in einem Apparthotel im Rahmen des kantonalen Kontingents bewilligt werden kann. Nach Art. 11 Abs. 4 BewG regeln die Kantone die Verteilung der Bewilligungen aus ihrem Kontingent. Gemäss Art. 13 Abs. 1 BewG können die Kantone durch Gesetz den Erwerb von Ferienwohnungen und von Wohneinheiten in Apparthotels weitergehend einschränken, indem sie sogar eine Bewilligungssperre einführen dürfen (lit. a).

Das Bundesgericht hat zum Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland präzisiert, «que l'art. 13 al. 1 LFAIE donnait aux cantons un large pouvoir d'appréciation pour restreindre, selon leurs besoins, l'acquisition de logements de vacances et d'appartements dans des appartôtels. Les cantons avaient donc la possibilité d'introduire un blocage total des autorisations ou de limiter ce blocage à une partie du territoire communal, suivant la politique de développement touristique qu'ils désiraient poursuivre. Les restrictions prévues à l'art. 13 al. 1 lettres a à e LFAIE ont cependant un point commun: permettre aux cantons de limiter l'emprise étrangère conformément à l'art. 1<sup>er</sup> LFAIE et de maîtriser le développement du tourisme sur leur territoire (Urteile des Bundesgerichts 2P.33/2007 vom 10. Juli 2007 E. 3.2 und 2A.214/1996 vom 10. Februar 1997 E. 5a und BGE 112 Ib 241 E. 2).

6. 1. Von diesen Möglichkeiten hat der Kanton Wallis Gebrauch gemacht. Gemäss Art. 1 Abs. 2 kBewG kann die Bewilligung einer natürlichen Person, die das Grundstück als Ferienwohnung oder als Wohneinheit in einem Apparthotel erwirbt, im Rahmen des kantonalen Kontingents und der Zuteilungsregeln erteilt werden (Art. 9 Abs. 2 BewG). Art. 5 lit. b kBewG sieht vor, dass die Zuteilung von Kontingentseinheiten für bestehende Wohnungen an Personen erfolgen kann, die darlegen, erstens, dass sie mit dem Erwerber, der die persönlichen Bedingungen zur Erteilung einer Bewilligung erfüllt, eine öffentlich verkündete Vereinbarung abgeschlossen haben und zweitens, dass sie ihr Recht auf die Wohnung seit mehr als zehn Jahren innehaben, wobei diese Frist um höchstens fünf Jahre verkürzt werden kann, wenn es das kantonale Kontingent erlaubt und es sich um eine Gemeinde handelt, die diese Möglichkeit durch Gemeindereglement eingeführt hat (Urteile des Kantonsgerichts A1 07 128 vom 23. November 2007 E. 5 und P 191/95 vom 7. März 1996 E. 2). Die Richtlinien zur Kontingentszuteilung 2006 für den

Erwerb von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland (Richtlinien 2006) vom 12. Dezember 2005, welche im Amtsblatt Nr. 52 vom 30. Dezember 2005 publiziert worden waren, traten am 1. Januar 2006 in Kraft und blieben bis am 31. Dezember 2006 anwendbar. Ziff. 3.2 der Richtlinien 2006 enthält ausdrücklich folgenden Hinweis:

«Wegen Mangel an Kontingenten wird die in Artikel 5 Buchstabe b kBewG (Wiederverkäufe) genannte Frist für das ganze Kantonsgebiet auf 10 Jahre festgesetzt. Diese Frist ist für alle Verträge anwendbar, die nach Inkrafttreten der vorliegenden Richtlinien verkündet werden.»

Denselben Hinweis enthielten auch die Richtlinien 2007. Und die gleiche Bestimmung enthält nun auch das Reglement über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 21. November 2007 (SGS/VS 211.410), welches am 23. November 2007 in Kraft trat. Art. 22 dieses Reglements bestimmt:

«Die in Artikel 5 Buchstabe b kBewG (Wiederverkäufe) genannte Frist ist für das ganze Kantonsgebiet auf zehn Jahre festgesetzt.»

7. Die Beschwerdeführer rügen, die 10-jährige Eigentumsdauer sei für den Fall einer Zwangsversteigerung nicht anwendbar. Die gesetzliche Grundlage für die 10-jährige Sperr- resp. Wartefrist zur Veräusserung von bestehenden Ferienwohnungen an Personen im Ausland ist in Art. 5 lit. b Ziff. 2 kBewG, in Ziff. 3.2 der Richtlinien 2006 und nun in Art. 22 des Reglements vom 21. November 2007 zusammen mit den eidgenössischen Bestimmungen zum Grundstückerwerb durch Personen im Ausland klar gegeben.

7. 1. Umstritten ist vorliegend die in Art. 5 lit. b Ziff. 2 kBewG enthaltene Sperr- resp. Wartefrist, die in Ziff. 3.2 der Richtlinien 2006 für das Jahr 2006 und nun im Reglement vom 21. November 2007 auf 10 Jahre festgelegt worden ist. Wie den Gesetzesmaterialien entnommen werden kann, beabsichtigte der Gesetzgeber mit dieser Sperr- und Wartefrist, die touristische Entwicklung im Kanton unter Kontrolle zu behalten und die Wiederveräusserung von bestehenden Wohnungen an Ausländer aus Spekulationsgründen zu verhindern (Bulletins des Séances du Grand Conseil, verlängerte Mai-Session 1990, S. 126 ff. und 281 ff. und verlängerte November-Session 1990 S. 251 ff. und 462 ff.).

7. 2. Vorliegend kann man dem im Kaufvertrag hineinkopierten Grundbuchauszug entnehmen, dass die V. AG am 20.8.2001 die fraglichen Stockwerkeigentumsanteile erworben hat. U. ist dann nach der Zwangsverwertung am 9.11.2005 als Eigentümerin dieser Stockwerkeigentumsanteile im Grundbuch eingetragen worden. Zu Recht begann

somit für die Vorinstanz die in Art. 5 lit. b Ziff. 2 kBewG, in Ziff. 3.2 der Richtlinien 2006 und in Art. 22 des Reglementes vom 21. November 2007 enthaltene 10-jährige Sperr- resp. Wartefrist am 9.11.2005 neu zu laufen. Gemäss diesen Bestimmungen und der diesbezüglichen Praxis der rechtsanwendenden Behörden muss nämlich jede natürliche und juristische, inländische und ausländische Person das Recht auf die bestehende Wohnung seit mehr als 10 Jahren innehaben, um von der Bewilligungsbehörde die Zuteilung eines Kontingents erhalten zu können. Mit der 10-jährigen Sperr- und Wartefrist und einer restriktiven Anwendung derselben durch die Bewilligungsbehörden kann dem Ansturm von Gesuchen, wenn auch nicht vollständig, so doch wirksam entgegengetreten werden. Die Massnahme ist erforderlich und geeignet, um das vom kantonalen Gesetzgeber verfolgte Ziel, den Verkauf bestehender Wohnungen an Ausländer besonders einzuschränken, zu erreichen. Die 10-jährige Sperr- und Wartefrist und die diesbezügliche Auslegung, erweisen sich auch von ihrer Dauer her als verhältnismässig (Urteil des Kantonsgerichts A1 07 128 vom 23. November 2007 E. 8.3).

7. 3. Im Sinne des Gleichbehandlungsgebots ergibt sich, dass die 10-jährige Sperrfrist bei jedem Erwerber neu zu laufen beginnt und zwar unabhängig davon, wie lange sie der vorgängige Eigentümer besass (Urteil des Kantonsgerichts A1 07 128 vom 23. November 2007 E 8.1.2). Die Wartefrist gilt nämlich für alle natürlichen und juristischen, inländischen und ausländischen Personen gleich. Eine Ausnahme im Gesetz ist nicht vorgesehen. Auch wenn sich mit der Zwangsverwertung der Eigentumserwerb unmittelbar mit dem Zuschlag vollzieht, kann der Eigentümer erst darüber verfügen, wenn die Eintragung im Grundbuch erfolgt ist (vgl. Art. 656 Abs. 2 ZGB; BGE 117 III 43). Vorliegend erfolgte der Zuschlag in der Zwangsverwertung am 14.10.2005 und der Eintrag im Grundbuch wurde am 9.11.2005 vorgenommen. Die 10-jährige Sperrfrist ist somit auf jeden Fall heute nicht abgelaufen und somit hat die Vorinstanz die Bewilligung zu Recht verweigert. Selbst wenn man der Argumentation der Beschwerdeführer folgen würde, ist die 10-jährige Sperrfrist noch nicht abgelaufen, da entsprechend des Grundbuchauszugs die Rechtsvorgänger der U. die Grundstücke am 20.8.2001 erworben haben.