

# Hausverlosung? Eine rechtliche Kurzbetrachtung



Dr. Peter Burkhalter und Dr. Boris Grell sind Rechtsanwälte bei Hodler & Emmenegger in Bern und Zürich ([www.hodler.ch](http://www.hodler.ch))

## Ausgangslage

Verschiedentlich hört und liest man vom Losglück, welches einem für wenige Franken den Einzug in das Traumhaus ermöglichen soll; so auch thematisiert in der *immobilia* 2009/3, S. 25. Dabei funktioniert die Idee einer solchen Hausverlosung, die sich neuerdings insbesondere in Österreich grösserer Beliebtheit erfreut, meist wie folgt: Ein verkaufswilliger Hauseigentümer gibt z. B. 10 000 Lose aus und verkauft diese zum Preis von je CHF 100 über die eigens hierfür erstellte Website. In der Folge werden die einzelnen Zahlungseingänge auf dem Treuhandkonto eines Notars verbucht und die Loskäufer den ausgegebenen Losnummern zugeteilt. In der anschliessenden Losziehung wird der glückliche Gewinner ermittelt.

Ist in der Schweiz eine solche Hausverlosung rechtlich überhaupt zulässig resp. ist der Erwerb eines Hauses über den vorgängigen Kauf eines Loses rechtlich überhaupt möglich? Auf Wunsch der Redaktion wird im Folgenden diesen Fragen nachgegangen.

## Rechtsgrundlagen und Begriffsbestimmung

Auf Bundesebene bestehen das Bundesgesetz betreffend die Lotterien und die gewerbmässigen Wetten (Lotteriegesezt, SR 935.51) sowie die zugehörige Verordnung (Lotterieverordnung, SR 935.511). Diese Erlasse werden ergänzt durch die kantonalen Lotterieverordnungen, z. B. in Zürich die Verordnung über das Lotteriewesen, die Glücksspiele und die gewerbmässigen Wetten (LS 553.1), und durch die Interkantonale Vereinbarung betreffend die gemeinsame Durchführung von Lotterien (LS 553.2), wobei letztere primär Koordinations- und Zuständigkeitsfragen rundum in verschiedenen Kantonen oder schweizweit durchzuführende Lotterien regelt.

Als Lotterie gilt jede Veranstaltung, bei der gegen Leistung eines Einsatzes oder bei Abschluss eines Rechtsgeschäftes ein vermögensrechtlicher Vorteil als Gewinn in Aussicht gestellt wird, über dessen Erwerbung, Grösse oder Beschaffenheit planmässig durch Ziehung von Losen oder

Nummern oder durch ein ähnliches auf Zufall gestelltes Mittel entschieden wird. Gleichgestellt werden der Lotterie unter anderem Veranstaltungen mit Schneeballsystem, Preisausschreiben und Wettbewerbe jeder Art, an denen nur nach Leistung eines Einsatzes oder nach Abschluss eines Rechtsgeschäftes teilgenommen werden kann und bei denen der Erwerb oder die Höhe der ausgesetzten Gewinne wesentlich vom Zufall oder den Umständen abhängig ist, die der Teilnehmer nicht kennt (Art. 1 Lotteriegesezt und Art. 43 Lotterieverordnung).

## Grundsätzliches Lotterieverbot

Nach Art. 1 Abs. 1 Lotteriegesezt sind in der Schweiz Lotterien verboten. Dabei sind sowohl die Ausgabe wie auch die Durchführung einer Lotterie grundsätzlich untersagt. Dabei umfasst die Durchführung einer Lotterie insbesondere auch die Ankündigung oder Bekanntmachung der Lotterie, die Ausgabe, Empfehlung, Vermittlung oder Verkauf der Lose, die Losziehung selbst oder die Ausrichtung der Gewinne sowie die Verwendung des Ertrages (im Einzelnen vgl. Art. 4 Lotteriegesezt).

## Strafrechtliche Bestimmungen

Das Lotteriegesezt lässt es aber nicht nur beim grundsätzlichen Lotterieverbot bewenden. Vielmehr sieht es im Fall von Widerhandlungen Freiheitsstrafen von bis zu 3 Monaten und/oder Bussen von bis zu CHF 10 000 vor. Zusätzlich können die vorgefundenen Lose und Losgelder wie auch

die für die Lotterie hergestellten Druckschriften und Publikationsmittel konfisziert werden (vgl. Art. 38 ff. Lotteriegesezt). Straffrei ist immerhin das Einlegen in eine Lotterie (d. h. der Loskauf selbst, Art. 38 Abs. 2 Lotteriegesezt). Ergänzende Strafbestimmungen finden sich unter anderem in der Zürcher Lotterieverordnung, wonach eine Polizeibusse von bis zu CHF 1000 erlassen wird, für Übertretungen, für welche die Bundeserlasse keine Strafen vorsehen (§ 23 Zürcher Lotterieverordnung).

## Ausnahmen vom Lotterieverbot

Von diesem grundsätzlichen Lotterieverbot gibt es jedoch einige wenige Beschränkungen und Ausnahmen: Zunächst erstreckt sich das Lotterieverbot nicht auf Lotterien, die bei einem Unterhaltungsanlass veranstaltet werden, deren Gewinne nicht in Geldbeträgen bestehen und bei denen die Ausgabe der Lose, die Losziehung und die Ausrichtung der Gewinne in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Unterhaltungsanlass erfolgen (Tombola). Diese Lotterien unterstehen ausschliesslich dem kantonalen Recht und können von ihm zugelassen, beschränkt oder untersagt werden (Art. 2 Abs. 1 Lotteriegesezt). Zudem bestehen Ausnahmen vom Lotterieverbot für Lotterien, die einem gemeinnützigen oder wohltätigen Zweck dienen resp. deren Ertrag gemeinnützigen oder wohltätigen Unternehmen zufallen. Solche Lotterien können von der zuständigen kantonalen Behörde, im Kanton Zürich die Sicherheitsdirektion, unter stren-

ANZEIGE

lentjesCONSULTING

Eine Spur persönlicher – mit Sicherheit!

Ihre Fachfrau für die Stellensuche.



Iris Lentjes  
Lentjes-Consulting, Beckenhofstrasse 1  
8006 Zürich, Tel. 044 365 30 09  
[iris.lentjes@lentjes-consulting.ch](mailto:iris.lentjes@lentjes-consulting.ch)

WWW.LENTJES-CONSULTING.CH

gen Voraussetzungen für das Gebiet des Ausgabekantons bewilligt werden (vgl. Art. 3 und 5 ff. Lotteriegesetz sowie § 2 Zürcher Lotterieverordnung).

### Fehlende Wohltätigkeit und strenge Voraussetzungen

Bei der hier thematisierten Hausverlosung ist jedenfalls kein gemeinnütziger oder wohltätiger Zweck ersichtlich. Vielmehr wird versucht, über die Ausgabe von Losen und wegen des von jedem Einzelnen für sich erhofften Losgewinns eine überdurchschnittlich grosse Anzahl potentieller Käufer anzulocken, die dem Verkäufer den insgesamt gewünschten Verkaufspreis bescheren sollen, in unserem Beispiel CHF 1 Mio. (10 000 Lose zu je CHF 100), den der Verkäufer auf dem freien Markt allenfalls nicht erhalten würde.

Aber auch sonst liesse sich die eingangs beschriebene Idee der Hausverlosung kaum vereinbaren mit den anderen Voraussetzungen für die Erteilung einer kantonalen Lotteriebewilligung: Ausser strengen Anforderungen an die Seriosität und Bonität des Veranstalters und an die Transparenz in Zusammenhang mit der Losziehung besteht wegen des grundsätzlichen Lotteriemonopols der SWISSLOS z. B. im

Kanton Zürich eine Kontingentierung, wonach die im Kanton Zürich ausgegebenen, gemeinnützigen oder wohltätigen Zwecken dienenden Kleinlotterien insgesamt CHF 1.5 Mio. pro Jahr nicht übersteigen dürfen. Zudem muss bei einer solchen Lotterie der Gesamtwert aller Treffer 50% des gesamten Nennwerts aller Lose betragen (§ 6 Abs. 1 Zürcher Lotterieverordnung sowie Art. 3 und Art. 8 Interkantonale Vereinbarung).

Mit anderen Worten müssten selbst bei zugesprochener Wohltätigkeit der Hausverlosung (der Verkäufer spendet z. B. den Losgewinn einer karitativen Einrichtung im Kanton Zürich) neben dem Haus weitere stattliche Preise ausgegeben werden und könnten schon aufgrund der Kontingentierung nur einige wenige, schlecht unterhaltene Häuser pro Jahr verlost werden.

### Weitere offene Fragen

Neben den bereits diskutierten Problemen stellen sich bei der Hausverlosung weitere praktische und rechtliche Fragen. So könnte der Losgewinner den Hausverkäufer allein durch den Kauf des später gezogenen Loses rechtlich nicht verpflichten, ihm das Haus auch effektiv zu überschreiben. Denn diesbezügliche Rechtsgeschäfte

bedürften zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung (vgl. Art. 216 Abs. 1 und 2 OR), wobei beim öffentlich beurkundeten Loskauf Notariatsgebühren in der Höhe von 1/100 des Verkehrswerts des Grundstücks anfielen. Selbst bei einer Übertragung fielen für den Losgewinner in einigen Kantonen Handänderungssteuern auf dem Verkehrswert des Hauses an, müsste er den Losgewinn als Einkommen versteuern und würden ihn inskünftig die oft ungeahnten hohen Unterhaltskosten für das Haus drücken.

### Zusammenfassung

Die in anderen Ländern angepriesenen und von Privaten durchgeführten Hausverlosungen sind in dieser Form in der Schweiz verboten und werden strafrechtlich verfolgt, wenn man sich – mit Ausnahme des Loskaufs – selbst in irgendeiner Form an einer solchen Lotterie, insbesondere auch als Veranstalter oder Vermittler, beteiligt. Um auch in der Schweiz solche Hausverlosungen in einer kontrollierten, Missbräuchen vorbeugenden Form durchführen zu können, sind die diskutierten Rechtsgrundlagen auf kantonaler und Bundesebene entsprechend zu ändern.

ANZEIGE



## CUREMhorizonte: Aktuelle Trends in der Immobilienbewertung

Dienstag, 16. Juni 2009, Technopark Zürich

Die aktuellen Verwerfungen auf den internationalen Finanz- und Immobilienmärkten haben auch die Bewertungsbranche nicht unberührt gelassen. Weltweit verschieben sich zumindest vorübergehend die regulatorischen Anforderungen an eine Bewertung zum „Market Value“ zu kosten- oder einstandsorientierten Bewertungen, die eine weitere Erosion der Unternehmensbilanzen verhindern sollen. Die nächste Veranstaltung unserer Reihe CUREMhorizonte widmet sich diesem Thema.

Es sprechen: **Dr. Christopher Bahn**, CUREM, Universität Zürich – **Kurt Ritz**, PricewaterhouseCoopers AG, RICS Switzerland – **Ulrich Prien**, KPMG – **Rolf Frey**, Maerki Baumann & Co – **Erika Meins**, CCRS, Universität Zürich – **Andreas Loepfe**, CUREM/INREIM

**Beginn** 17:00 Uhr, Apéro im Anschluss ab 18:45 Uhr. Ort: Technopark Zürich, Auditorium, Technoparkstrasse 1, 8005 Zürich, [www.technopark.ch](http://www.technopark.ch). Eine **Anmeldung** via [www.curem.ch](http://www.curem.ch) ist erforderlich. Die Teilnahme ist kostenlos.

CUREM, Center for Urban & Real Estate Management – Zurich, Schanzeneggstrasse 1, 8002 Zürich, [www.curem.ch](http://www.curem.ch)