

BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2021 39 vom 10. September 2024

BE Verwaltungsgericht, 2024-09-10, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/be_verwaltungsgericht_100_2021_39

FR: BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2021 39 du 10 septembre 2024

IT: BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2021 39 del 10 settembre 2024

Regeste

Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Feststellungsverfügung des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli vom 29. Dezember 2020; bo 32/2020) | Andere

Erwägungen

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerde als letzte kantonale Instanz gemäss Art. 74 Abs. 1 i.V.m. Art. 76 und 77 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) zuständig (vgl. auch Art. 15 Abs. 1 Bst. c BewG i.V.m. Art. 3 Abs. 1 des Einführungsgesetzes vom 25. September 1988 zum BewG [EG BewG; BSG 215.126.1]).

E. 1.2

Das BJ ist von Gesetzes wegen zur Beschwerde befugt, nachdem das Amt für Wirtschaft (AWI) auf eine Beschwerde verzichtet hat (Art. 79 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 20 Abs. 2 Bst. b BewG). Die Beschwerde ist frist- und grundsätzlich auch formgerecht erfolgt (Art. 20 Abs. 3 i.V.m. Art. 17 Abs. 3 BewG sowie Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Soweit das BJ die Aufhebung der angefochtenen Verfügung (Rechtsbegehren 1) und eventua- liter die Rückweisung an die Vorinstanz (Rechtsbegehren 4) beantragt, ist auf die Beschwerde einzutreten. Soweit es Feststellungen verlangt (Rechts- begehren 2 und 3) gilt Folgendes: Das BJ äussert sich nicht zu seinem Fest- stellungsinteresse. Deshalb ist davon auszugehen, dass es ihm in erster Linie darum geht, dass keine positiven Feststellungen im von der Beschwer- degegnerschaft beantragten (und von der Vorinstanz getätigten) Sinn erge- hen. Seine Begehren auf negative Feststellung sind unter diesen Umständen

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 10.09.2024, Nr. 100.2021.39U, Seite 7 vernünftigerweise als Antrag auf Aufhebung der angefochtenen Verfügung (Dispo-Ziff. 1 und 2) und auf Gesuchsabweisung zu verstehen (soweit darauf einzutreten ist). Ein darüberhinausgehendes Interesse auf negative Feststel- lungen wäre denn auch nicht ersichtlich (vgl. allgemein zur Subsidiarität von Feststellungsbegehren BVR 2018 S. 310 E. 7.3; BGE 141 II 113 E. 1.7 [Pra 105/2016 Nr. 36]; Markus Müller, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 49 N. 73 f.): Wird die Beschwerde gutgeheissen, die angefochtene Verfügung insoweit aufgehoben und die Ge- suche abgewiesen (soweit auf sie einzutreten ist), bestehen keine Feststel- lungen über die (Nicht-)Anrechnung der Innentreppen in künftigen Erwerbs- bewilligungsverfahren mehr. Ob die Innentreppen beim Weiterverkauf der Chalets an die Nettowohnfläche anzurechnen sind, wäre im jeweiligen Be- willigungsverfahren zu beurteilen. Die daraus entstehende

Rechtsunsicherheit führt für das BJ nur dazu, dass es dannzumal ein Rechtsmittel einlegen müsste, wenn es mit der Beurteilung nicht einverstanden wäre. Das ist zumutbar. Ein allfälliger, dereinst damit verbundener administrativer Zusatzaufwand ändert daran nichts und begründet auf jeden Fall kein genügendes Feststellungsinteresse.

E. 1.3

Das Verwaltungsgericht überprüft die angefochtene Verfügung auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 VRPG).

E. 2.1

Das Verwaltungsgericht prüft von Amtes wegen, ob die Verfahrensvoraussetzungen auch im vorinstanzlichen Verfahren erfüllt waren (Art. 20a Abs. 2 VRPG; Michel Daum, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 20a N. 38). Ist eine Feststellungsverfügung mangels schutzwürdigen Interesses zu Unrecht ergangen, so muss das Gericht auf die Beschwerde eintreten und die Verfügung aufheben (Michel Daum, a.a.O., Art. 20a N. 44; vgl. auch BGE 129 V 289 [Pra 93/2004 Nr. 136] E. 3.3 f.; BGer 2C_737/2010 vom 18.6.2011 E. 4.6). Auf ein Gesuch ist einzutreten, wenn u.a. ein schutzwürdiges Interesse nachgewiesen wird (Art. 50 Abs. 2 VRPG). Der Grundsatz der Einheit des Verfahrens verlangt, den Begriff des schutzwürdigen Interesses im gleichen Sinn zu verstehen

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 10.09.2024, Nr. 100.2021.39U, Seite 8 wie bei der Beschwerdebefugnis nach Art. 65 bzw. Art. 79 VRPG (Michel Daum, a.a.O., Art. 50 N. 7 ff.). Es ist kein rechtlich geschütztes Interesse erforderlich; ein rein tatsächliches, wirtschaftliches oder ideelles Interesse genügt, das in der Regel aber aktuell und praktisch sein muss. Es darf nicht bloss abstrakte, theoretische Rechtsfragen, sondern muss konkrete Rechte oder Pflichten zum Gegenstand haben. Im Vordergrund steht das Interesse, dank der vorzeitigen Rechtsklärung das Risiko nachteiliger Dispositionen zu vermeiden (vgl. vorne E. 1.2 und die Hinweise dort).

E. 2.2

Zweck des Gesuchs der Beschwerdegegnerschaft war es, eine Feststellung der für Erwerbsbewilligungsverfahren nach BewG zuständigen Behörde zu erhalten, dass die Käuferinnen und Käufer – nach dem Erwerb von der (Vertrauensschutz genießenden) Beschwerdegegnerin 1 – die Häuser ohne Anrechnung der Innentreppen weiterverkaufen dürfen, so dass auch künftig eine Veräußerung an Personen im Ausland in Frage kommt, wenn die weiteren Voraussetzungen erfüllt sind. Weder die Beschwerdegegnerschaft 2 als (potenziell) veräußernde Personen ihres Chalets D. _____ noch die Beschwerdegegnerin 1 als Rechtsvorgängerin der in Zukunft veräußernden Personen der drei anderen Chalets werden an den entsprechenden Erwerbsbewilligungsverfahren beteiligt sein, in denen diese Feststellung wirksam sein soll. Sie haben vor der Vorinstanz damit eine verbindliche Feststellung über einen Teilaspekt einer (künftigen) Rechtsbeziehung zwischen Dritten verlangt. Daran hatten sie grundsätzlich ein schutzwürdiges Interesse, weil der Kreis an (zahlungskräftigen) Kaufinteressierten grösser ist, wenn Personen im Ausland bei einem Weiterverkauf nicht von vornherein ausgeschlossen sind. Daran ändert nichts, dass die (potenziellen) Käuferinnen und Käufer damals noch nicht bekannt und nicht am Verfahren beteiligt waren, zumal keine sie belastende Verfügung drohte und ihnen eine solche im Übrigen in einem künftigen Erwerbsbewilligungsverfahren auch nicht entgegengehalten werden könnte (vgl. zum

Streitgegenstand im Gesuchsverfahren Reto Feller, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 16 N. 4; Michel Daum, a.a.O., Art. 20a N. 4). Es ist deshalb auch nicht angezeigt, die Eigentümerin und Eigentümer, welche die Chalets H. _____ und G. _____ unterdessen erworben haben, in das Verfahren einzubeziehen (vgl. vorne Bst. D; Stellungnahme der Beschwerdegegnerschaft vom 19.2.2024, act. 17; Stellungnahme des BJ vom

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 10.09.2024, Nr. 100.2021.39U, Seite 9 14.3.2024, act. 19). Was die Behörden angeht, ist allerdings davon auszugehen, dass sie sich dannzumal an eine verbindlich gewordene Feststellung halten werden (vgl. zum Ganzen Manfred Bauer, Feststellungsklage über Drittrechtsverhältnisse, Diss. Regensburg 1971, S. 86 f., 92 f., 101, 137 ff., 175; vgl. auch Gregor Bachmann, Anspruch auf Verfahren und Entscheid, Der Zugang zum Verwaltungsverfahren und zur Verwaltungsrechtspflege unter besonderer Berücksichtigung der verfassungsrechtlichen Verfahrensgarantien, Diss. Freiburg 2019, S. 96).

E. 2.3

Die Beschwerdegegnerschaft begründete ihr Rechtsschutzinteresse nicht mit konkret beabsichtigten Verkäufen, sondern mit den Auswirkungen der unsicheren Rechtslage auf die Verkaufsverhandlungen (soweit die Beschwerdegegnerin 1 und die Chalets H. _____, I. _____ und G. _____ betreffend; Beschwerdeantwort act. 5 N. 20 ff.) und mit allgemeinen «Wechselfälle[n] des Lebens» bzw. «weitere[n] finanzielle[n] Dispositionen» (soweit die Beschwerdegegnerschaft 2 betreffend; Beschwerdeantwort act. 5 N. 29) bzw. mit der Vereinbarung, welche sie unter sich betreffend das Chalet D. _____ geschlossen hat (vorne Bst. B). – Für die Beurteilung des Feststellungsinteresses ist zu unterscheiden zwischen der Beschwerdegegnerin 1 sowie der Beschwerdegegnerschaft 2 einerseits und den Häusern A3 (Chalet H. _____), B3 (Chalet I. _____) und E (Chalet G. _____) sowie dem Haus A1 (Chalet D. _____) andererseits.

E. 2.3.1

Die Beschwerdegegnerschaft 2 hat das Haus A1 (Chalet D. _____) erworben, ohne im Besitz einer verbindlichen Zusicherung zu sein, dass sie es an Personen im Ausland weiterverkaufen könnte. Die Frage war für ihren Kaufentscheid somit nicht massgebend. Die spezielle Situation und die damit verbundenen Unsicherheiten waren ihr bekannt, wollte die Beschwerdegegnerin 1 sich doch gerade wegen der Vertrauensschutzfrage am Erwerbsbewilligungsverfahren der Beschwerdegegnerschaft 2 beteiligen (vgl. Gesuch um Erwerbsbewilligung vom 22.6.2020 Akten RSA 3A pag. 187 ff.), auch wenn sie vor Verwaltungsgericht nun Gegenteiliges behauptet (Beschwerdeantwort act. 5 Rz. 27). Trotz diesem Wissen hat die Beschwerdegegnerschaft 2 das Haus gekauft und auch nach der Intervention des BJ keine Anstalten getroffen, vom Vertrag zurückzutreten, sondern sich von der Beschwerdegegnerin 1 bloss eine Ausgleichszahlung versprechen

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 10.09.2024, Nr. 100.2021.39U, Seite 10 lassen, sollte ein Weiterverkauf an Personen im Ausland nicht möglich sein. Sie plant denn auch nicht konkret, das Chalet zu verkaufen, sondern es dauerhaft zu behalten und als Ferienunterkunft zu nutzen (Beschwerdeantwort act. 5 N. 29). Worin ihr aktuelles Rechtsschutzinteresse an einer (nachträglichen) Feststellung bestanden haben sollte, ist deshalb nicht ersichtlich. Die Frage kann, sofern sie sich in Zukunft stellen sollte, im Rahmen eines konkreten Erwerbsbewilligungsverfahrens geklärt werden. Soweit die

Beschwerdegegnerschaft 2 eine Werteinbusse der Liegenschaft und eingeschränkte Dispositionsmöglichkeiten sowie (unspezifisch) «Wechselfälle des Lebens» geltend machte, ist sodann nicht nachvollziehbar dargelegt, inwiefern die (vorläufige) Ungewissheit über potenzielle Verkaufsmöglichkeiten den Wert der Liegenschaft mindern (so auch angefochtene Verfügung E. 2) oder Dispositionsmöglichkeiten schmälern sollte. Ein Nichteintreten auf ihr Feststellungsgesuch hätte nicht bedeutet, dass ein späterer Verkauf an Personen im Ausland von vornherein unzulässig wäre. Die nach dem Kaufvertrag geschlossene Vereinbarung vom 27. August 2020 mit der Beschwerdegegnerin 1 ändert daran nichts. Damit konnte nicht im Nachgang zum Kauf ein schutzwürdiges Interesse an einer Feststellungsverfügung erzeugt werden. Analoges gilt für die Beschwerdegegnerin 1. Der stellvertretende Regierungsstatthalter ist folglich zu Recht auf ihr Gesuch betreffend das Chalet D. _____ nicht eingetreten (vgl. angefochtene Verfügung E. 3), was das BJ denn auch nicht in Frage stellt; hingegen hätte er auch auf das Gesuch der Beschwerdegegnerschaft 2 betreffend ihr Chalet D. _____ nicht eintreten dürfen.

E. 2.3.2

Die Beschwerdegegnerin 1 durfte bzw. darf die drei Häuser A3 (Chalet H. _____), B3 (Chalet I. _____) und E (Chalet G. _____) gemäss rechtsbeständiger Verfügung vom 24. Februar 2020 unbestrittenermassen an Personen im Ausland verkaufen, ohne dass für die Flächenberechnung nach Art. 10 Abs. 2 BewV die internen Treppenhäuser angerechnet werden müssen. Sie beantragte darüber hinaus, es sei (ausdrücklich) festzustellen, dass die internen Treppen auch in künftigen Erwerbsbewilligungsverfahren nicht angerechnet werden, wenn ihre Rechtsnachfolgerinnen und -nachfolger die Chalets dereinst verkaufen möchten. Die Aussicht potenzieller Käuferinnen und Käufer, die Chalets nur an Personen im Inland

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 10.09.2024, Nr. 100.2021.39U, Seite 11 verkaufen zu können, führe zu einem massiven Wertverlust. Der stellvertretende Regierungsstatthalter ist dieser Argumentation gefolgt: Zwar könne die Frage grundsätzlich auch erst in einem späteren Bewilligungsverfahren geklärt werden. «Unter Einbezug marketing-technischer Aspekte und finanzieller Überlegungen» sei ein schutzwürdiges Interesse an den beantragten Feststellungen indes zu bejahen (angefochtene Verfügung E. 4). Das ist im Ergebnis zutreffend, weil die Beschwerdegegnerin 1 die Häuser im Gesuchszeitpunkt grundsätzlich veräussern wollte und der Kreis potenzieller Käuferinnen und Käufer eingeschränkt ist, wenn die Möglichkeit eines Weiterverkaufs an Personen im Ausland zwar nicht ausgeschlossen, jedoch mit nicht unerheblichen Unsicherheiten behaftet ist. Das zeigen nicht zuletzt die zunächst gescheiterten Verkaufsbemühungen für das Haus E (G. _____; Beschwerdeantwort, act. 5 Rz. 20 ff.) und – indirekt – auch die Reaktion der Beschwerdegegnerschaft 2 nach der Intervention des BJ sowie die Vereinbarung vom 27. August 2020 (Beschwerdeantwort, act. 5 Rz. 26 f.; vgl. auch Beilagen zum Gesuch vom 25.9.2020, Akten RSA 3A Beilage pag. 55 ff. und 212). Der stellvertretende Regierungsstatthalter ist auf das Gesuch der Beschwerdegegnerin 1 zu diesen drei Chalets somit zu Recht eingetreten.

E. 2.4

Zusammengefasst hat der stellvertretende Regierungsstatthalter mangels schutzwürdigen Interesses der Beschwerdegegnerschaft 2 zu Unrecht eine Feststellung betreffend das Chalet D. _____ zu deren Gunsten getroffen. Insoweit ist die angefochtene Verfügung

aufzuheben (Dispo- Ziff. 1) und auf das Gesuch der Beschwerdegegnerschaft vom 25. Septem- ber 2020 ist insgesamt nicht einzutreten. Was die anderen drei Chalets an- geht, hatte die Beschwerdegegnerin 1 ein schutzwürdiges Feststellungsinteresse, weshalb die Vorinstanz insoweit zu Recht auf das Gesuch eingetre- ten ist und dieses materiell behandelt hat. Materiell zu prüfen bleibt folglich nur, ob die Feststellung betreffend die Chalets H. _____, I. _____ und G. _____ (Dispo-Ziff. 2) der Rechtskontrolle standhält.

E. 3

November 2016 gestellten Rechtsbegehren wie folgt an (vgl. Stellung- nahme vom 30.9.2019; Akten RSA 3A pag. 124 und 129): «Es sei festzustel- len, dass gestützt auf das Prinzip von Treu und Glauben sowie auf die der Gesuchstellerin in der Vergangenheit erteilten Auskünfte und die Erwerbs-

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 10.09.2024, Nr. 100.2021.39U, Seite 14 bewilligungen für Chalet A1 und B1 bei den verbleibenden Chalets der Über- bauung ... (A3, B2, B3 und E) die Flächen der Innentreppen nicht an die Nettowohnfläche gemäss Art. 10 Abs. 2 BewV anzurechnen sind.» Diese Feststellung sollte offensichtlich dazu dienen, dass die Beschwerdegegnerin 1 die Chalets auch Personen im Ausland zum Kauf anbieten kann, «da diese in aller Regel weit höhere Preise für solche Objekte bezahlen» als Personen im Inland (Stellungnahme vom 30.9.2019, Akten RSA 3A pag. 134). Eine Erwerbsbewilligung sollte also nicht schon an der Tatsache scheitern, dass die Nettowohnflächen zu gross sind, weil die Beschwerdegegnerin 1 sich insofern auf die Auskunfts vom 13. Mai 2014 verlassen hatte. Es ging der Beschwerdegegnerin 1 mithin darum, den Schaden abzuwenden, der ihr entstehen könnte, wenn ein Verkauf an Personen im Ausland nicht möglich ist, obschon sie die Chalets so bauen wollte, dass sie dem BewG entsprechen. Obwohl der Wortlaut des Feststellungsbegehrens für eine auf die Cha- lets und damit «objektbezogene» Bedeutung spricht, ist doch davon auszu- gehen, dass es der Beschwerdegegnerin 1 in erster Linie um ihre eigenen Verkaufsoptionen ging, zumal sie einen Weiterverkauf auch nicht themati- sierte. Das Gleiche gilt für den Regierungsstatthalter, der dem Feststellungs- begehren mit Verfügung vom 24. Februar 2020 entsprach (Akten RSA 3A Register 1 pag. 1 ff.). Ob seine Feststellung auch bei einem allfälligen Wei- terverkauf gelten sollte, ist weder dem Dispositiv noch den Erwägungen zu entnehmen. Er ist zwar zum Schluss gekommen, dass der Gewährung des Vertrauensschutzes keine überwiegenden öffentlichen Interessen entge- genstünden. Dabei berücksichtigte und gewichtete er den zeitlichen Aspekt aber nicht, obwohl eine zeitlich unbeschränkte Dauer des rechtswidrigen Zu- stands auf besondere Bedenken stösst (vgl. Beatrice Weber-Dürler, Vertrau- ensschutz im öffentlichen Recht, 1983, S. 215).

E. 3.1

Gemäss Art. 2 Abs. 1 BewG bedürfen Personen im Ausland für den Erwerb von Ferienwohnungen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 10.09.2024, Nr. 100.2021.39U, Seite 12 Behörde (Art. 2 Abs. 1 BewG und Art. 2 Abs. 2 BewG im Umkehrschluss). Der Kanton Bern hat von der bundesrechtlichen Ermächtigung Gebrauch ge- macht, in Fremdenverkehrsgemeinden den Erwerb von Ferienwohnungen oder Wohneinheiten in einem Apparthotel zu bewilligen (Art. 9 Abs. 2 und 3 BewG; Art. 6 Abs. 3 EG BewG). Zu diesen Gemeinden gehört auch Grindel- wald (Anhang 1 Art. A1-1 Bst. f Ziff. 6 EG

BewG). Die Bewilligung wird u.a. verweigert, wenn die Fläche grösser ist, als es der Verwendungszweck erfordert (Art. 12 Bst. b BewG). Namentlich für Ferienwohnungen beträgt die maximal zulässige Nettowohnfläche grundsätzlich 200 m² (Art. 10 Abs. 2 BewV), nach ständiger Rechtsprechung beim Nachweis eines Mehrbedarfs bis zu 250 m² (Merkblatt «Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland» des BJ vom 1.7.2009 S. 11 [nachfolgend: Merkblatt BJ], einsehbar unter: <www.bj.admin.ch>, Rubrik «Grundstückserwerb durch Personen im Ausland»). Wohnungsinterne Treppen sind an die Nettowohnfläche im Sinn von Art. 10 Abs. 2 BewV anzurechnen (zum Ganzen BGer 2C_902/2017 vom 6.2.2019 E. 2).

E. 3.2

Gestützt auf den Grundsatz von Treu und Glauben rechtfertigt sich hier gemäss unangefochten gebliebener Verfügung des Regierungsrats vom 24. Februar 2020 eine Abweichung von dieser rechtlichen Ausgangslage: Weil in der ersten Erwerbsbewilligung für das Chalet D._____ (A1) das oberste Geschoss versehentlich nicht in die Nettowohnfläche einberechnet worden war, musste die Bewilligung ergänzt werden (vorne Bst. A). In diesem Zusammenhang vertrat das BJ offenbar die Ansicht, die Innentreppen müssten nicht angerechnet werden, weil sie nicht zum Wohnen dienten. Am 8. Mai 2014 fand eine Besprechung zwischen dem Architekten der Beschwerdegegnerin 1 und Vertretern der Gemeinde und des Regierungsrats (RSA) statt mit Blick auf Projektänderungen, mit welchen die Beschwerdegegnerin 1 u.a. beabsichtigte, die Chalets mit Wellnessräumen im Untergeschoss zu ergänzen. Auf Verlangen der Behörden erstellte der Architekt eine Übersicht über die Nettowohnflächen unter Berücksichtigung der nach BewG anrechenbaren Flächen und besprach diese am 13. Mai 2014 mit dem stellvertretenden Regierungsrat. Dieser bestätigte unbestrittenemassen, dass die Berechnung der Nettowohnflächen (ohne Anrechnung der Innentreppen) den Ausführungen des BJ zum Ergänzungsgesuch betreffend das Chalet D._____ entsprächen. Hierauf

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 10.09.2024, Nr. 100.2021.39U, Seite 13 reichte die Beschwerdegegnerin 1 am 21. Mai 2014 das Projektänderungsgesuch zur Ergänzung der Chalets mit Wellnessräumen ein und führte die Bauarbeiten gestützt auf die entsprechende Baubewilligung vom 8. September 2014 fort (vgl. BGer 2C_902/2017 vom 6.2.2019 E. 4.1 f.). Im Hinblick auf den Verkauf des Chalets G._____ wurde die Anrechenbarkeit der Innentreppen erneut thematisiert und stellte der stellvertretende Regierungsrat am 8. Juli 2016 klar, dass sowohl die Wellnessbereiche als auch die Innentreppen an die Nettowohnfläche anzurechnen seien (vgl. BGer 2C_902/2017 vom 6.2.2019 E. 4.4 f.). Die Beschwerdegegnerin 1 durfte folglich ab 13. Mai 2014 bis mindestens zum 8. Januar 2016 davon ausgehen, dass die Innentreppen bei der Berechnung der Nettowohnflächen nicht angerechnet würden (vgl. BGer 2C_902/2017 vom 6.2.2019 E. 5.4.2). Nach ergänzenden Abklärungen zum Sachverhalt kam der Regierungsrat in seiner Verfügung vom 24. Februar 2020 zum Schluss, dass die Beschwerdegegnerin 1 in diesem Zeitraum bei den Chalets H._____ (A3), I._____ (B3) und G._____ (E) Dispositionen getroffen habe, die sie nicht ohne Nachteil wieder rückgängig machen könne. Er stellte deshalb fest, dass die Innentreppen (auch) bei diesen Häusern gestützt auf das Vertrauensprinzip ausnahmsweise nicht an die Nettowohnfläche gemäss BewG anzurechnen seien (Akten RSA 3A pag. 1 ff.). Umstritten ist, ob dies nur für den erstmaligen Verkauf durch die Beschwerdegegnerin 1 als Bauherrin gilt oder auch für sämtliche

nachfolgenden Veräusserungen. Die Beschwerdegegner- schaft ist der Auffassung, diese Frage sei mit der Verfügung vom 24. Februar 2020 bereits entschieden worden (Beschwerdeantwort Rz. 7, 34 ff.), obwohl der Regierungsstatthalter sich jedenfalls nicht ausdrücklich dazu geäußert hat (vgl. insoweit auch angefochtene Verfügung E. 6).

E. 3.3

Im Gesuchsverfahren bestimmt das Rechtsbegehren den Verfah- rensgegenstand (Reto Feller, a.a.O., Art. 16 N. 4 und Michel Daum, a.a.O., Art. 20a N. 4 ff.). Nach der Rückweisung der Sache an das RSA passte die Beschwerdegegnerin 1 ihre ursprünglich mit Feststellungsgesuch vom

E. 3.4

Für eine allgemeine, auf die Chalets bezogene Geltung spricht hin- gegen die Vertrauensgrundlage selber: Die Auskunft des stellvertretenden Regierungsstatthalters vom 13. Mai 2014 bezog sich auf die Berechnungs- weise der Nettowohnfläche nach Art. 10 Abs. 2 BewV (BGer 2C_902/2017 vom 6. Februar 2019 E. 4.2 und 5.4). Sie wurde im Zusammenhang mit einer geplanten Projektänderung (Erweiterung um Fitness- und Wellnessbereiche) und im Hinblick darauf erteilt, dass die Beschwerdegegnerin 1 die Chalets an Personen im Ausland verkaufen wollte; die Nettowohnfläche der Chalets

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 10.09.2024, Nr. 100.2021.39U, Seite 15 sollte den Anforderungen des BewG genügen. Die Auskunft, dass die In- nentreppe nicht angerechnet würden, konnte unter diesen Umständen nur «objektbezogen» gemeint sein und sich nicht ausschliesslich auf den Ver- kauf durch die Beschwerdegegnerin 1 bzw. ein jeweils erstes Erwerbsbewil- ligungsverfahren beziehen. Denn wäre der stellvertretende Regierungsstatt- halter davon ausgegangen, bei einem Weiterverkauf an Personen im Aus- land bzw. einem entsprechenden Erwerbsbewilligungsverfahren seien die Innentreppe dann an die Nettowohnfläche anzurechnen, würde dies bedeu- ten, dass er die Unrichtigkeit seiner Auskunft gekannt hat. Davon ist nicht auszugehen.

E. 3.5

In diesem Sinn macht die Beschwerdegegnerin 1 vor Verwaltungsge- richt geltend, ihr sei eine bestimmte «Berechnungsweise» der Nettowohnflä- che zugesichert worden und nicht, dass (nur) sie die Häuser ausnahmsweise an Personen im Ausland verkaufen dürfe. Deshalb könne auch der Vertrau- ensschutz nur objektbezogen sein. Wäre er auf den Erstverkauf beschränkt, würde er «seines Sinns und seines Inhalts vollständig» entleert (Beschwer- deantwort act. 5 Rz. 34 ff.). Jedes Chalet würde, so die Beschwerdegegne- rin 1, «noch am Tag des Verkaufs einen grossen Teil seines Werts schlag- artig verlieren». Darauf würde sich niemand einlassen, weshalb die Chalets unverkäuflich würden (Beschwerdeantwort act. 5 Rz. 47) oder bloss zu ei- nem «Inländerpreis» verkauft werden könnten. Das widerspreche «dem be- reits rechtskräftig gewährten Vertrauensschutz, der genau diese Nachteile beseitigen wollte» (Beschwerdeantwort act. 5 Rz. 57). Die Beschwerdegeg- nerin 1 vertritt somit entgegen den Ausführungen in der angefochtenen Ver- fügung (E. 7) nicht die Ansicht, der ihr gewährte Vertrauensschutz gehe auf ihre Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger über (Beschwerdeant- wort act. 5 Rz. 32). Vielmehr macht sie geltend, der ihr gewährte Vertrauens- schutz bewirke eine (andauernde) Bindung der Behörden an die falsche Aus- kunft, weil ihr, der Beschwerdegegnerin 1, ansonsten daraus bereits im Rah- men des Erstverkaufs Nachteile erwachsen würden.

E. 3.6

Zu prüfen bleiben die Auswirkungen und Folgen des der Beschwerdegegnerin 1 hier grundsätzlich zu gewährenden Vertrauensschutzes.

E. 3.6.1

Welche Wirkungen der Vertrauensschutz im Einzelfall hat, lässt sich nicht in genereller Weise beantworten. Dem Vertrauensschutz wird in der

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 10.09.2024, Nr. 100.2021.39U, Seite 16 Regel Genüge getan, wenn die gutgläubige Bürgerin oder der gutgläubige Bürger vor den im Vertrauen erlittenen Nachteilen bewahrt wird. Je nach Sachlage ist dieses Ziel durch Vermeiden von Rechtsnachteilen, durch Übergangslösungen oder durch den – im Gesetz vorgesehenen – Ersatz des Vertrauensschadens zu erreichen. Neben einer Abwägung zwischen dem Interesse der betroffenen Person und dem öffentlichen Interesse sind für die Auswahl der Lösung auch die Umstände des konkreten Falls (Art der getroffenen Vorkehrungen, Möglichkeiten des Ausgleichs, Auswirkungen für die Zukunft usw.) zu berücksichtigen (Urteil des EVG vom 30.8.1994 E. 2c/bb, in AHI-Praxis 1995 S. 109, wörtlich übernommen in BGE 121 V 71 E. 2a und BGer 2C_20/2011 und 2C_21/2011 vom 1.7.2011 E. 3.3.3; vgl. zum Verhältnis Bestandesschutz und Entschädigung BGer 8C_542/2007 vom 14.4.2008 E. 4.2; vgl. auch zum Ganzen Tschannen/Müller/Kern, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. Aufl. 2022, N. 488; Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl. 2020, N. 700 ff.; Beatrice Weber-Dürler, a.a.O., S. 128 ff.; Elisabeth Chiariello, Treu und Glauben als Grundrecht nach Art. 9 BV, Diss. Bern 2003, S. 128 f.; vgl. auch Urs Gueng, Zur Verbindlichkeit verwaltungsbehördlicher Auskünfte und Zusagen, in ZBl 1970 S. 449 ff., 510, je mit Hinweisen). Es geht darum, die Folgen einer unzutreffenden Auskunft der staatlichen Behörde zu beseitigen (BGE 121 V 71 E. 2a am Ende). In zeitlicher Hinsicht muss die Bindungswirkung der unrichtigen behördlichen Auskunft daher so weit reichen, wie das schutzwürdige Vertrauen ihres Adressaten oder ihrer Adressatin (Urs Gueng, a.a.O., S. 511 f.).

E. 3.6.2

Adressatin der Auskunft und der Verfügung vom 24. Februar 2020 war die Beschwerdegegnerin 1. Das heisst entgegen dem BJ aber nicht unbedingt, dass die Bindungswirkung auf den erstmaligen Verkauf durch sie beschränkt bleibt (Replik BJ act. 9 Ziff. 4). Denn inhaltlich bezogen sich sowohl Auskunft als auch Verfügung auf einen Teilaspekt von künftigen Erwerbsbewilligungsverfahren (Bemessung der Nettowohnfläche nach Art. 10 Abs. 2 BewV; vorne E. 3.4 f.), in denen die Beschwerdegegnerin 1 im Unterschied zu den erwerbenden Personen nicht Partei ist (Art. 17 BewG). Insofern besteht zwischen dem Erstverkauf und künftigen Weiterveräusserungen kein Unterschied. Zwar betrifft das erste Erwerbsbewilligungsverfahren die Beschwerdegegnerin 1 (auch) in rechtlicher Hinsicht, weil der zivilrechtliche Kaufvertrag, an dem sie beteiligt ist, unwirksam wird, wenn die Bewilligung

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 10.09.2024, Nr. 100.2021.39U, Seite 17 verweigert wird (Art. 26 Abs. 1 BewG). Das bedeutet aber nicht, dass sie an der Berechnung der Nettowohnfläche in nachfolgenden Bewilligungsverfahren kein (faktisches) Interesse mehr haben kann. Entgegen dem BJ geht es der Beschwerdegegnerin 1 wie erwähnt auch nicht darum, dass sich Dritte auf den ihr gewährten Vertrauensschutz

berufen können (Beschwerde Rz. 20). Vielmehr will sie nur, aber dafür vollumfänglich in ihrem eigenen Vertrauen geschützt werden (vorne E. 3.5), mit dem Ergebnis, dass sich dies notwendigerweise zu Gunsten von Dritten auswirkt, die als Personen im Ausland grössere Häuser erwerben dürfen, als dies normalerweise der Fall ist. Wie sich gezeigt hat, sind die Häuser zwar nicht «unverkäuflich», hat die Beschwerdegegnerin 1 die Chalets H._____ und G._____ un- terdessen doch veräussert (vorne Bst. D). Dass ihr dennoch wirtschaftliche Nachteile entstehen können, wenn unsicher ist, ob die Chalets wegen Anrechnung der Innentreppe nach dem Erstverkauf an Personen im Ausland weiterverkauft werden dürfen, ist hingegen nachvollziehbar und hat die Beschwerdegegnerin 1 mit Blick auf Verkaufsverhandlungen zum Haus G._____ (E) auch glaubhaft gemacht (vorne E. 2.3.2). Die erschwerte Verhandlungsposition geht auf die falsche Auskunft zurück, welche die Beschwerdegegnerin 1 zu baulichen Massnahmen veranlasst hat (vorne E. 3.2). Es darf davon ausgegangen werden, dass die Beschwerdegegnerin 1 bei korrekter Information die Flächen so geplant und gebaut hätte, dass der Verkauf der Chalets ohne von vornherein bestehende Einschränkungen im Fall eines Weiterverkaufs an Personen im Ausland grundsätzlich zulässig wäre (Verzicht auf zusätzliche Wellnessbereiche; vgl. Stellungnahme vom 30.9.2019, Akten RSA 3A pag. 125).

E. 3.6.3

Der Regierungsstatthalter hat als Rechtsfolge des Vertrauensschutzes die Verbindlichkeit der Auskunft festgestellt, indem er befand, «dass die internen Treppen (...) ausnahmsweise nicht an die Nettowohnfläche gemäss BewG anzurechnen sind». Wie dargelegt, konnte die Vertrauensgrundlage nur objektbezogen verstanden werden (vorne E. 3.5). Zwar dürften die Verfahrensbeteiligten vorab den Verkauf der Chalets durch die Beschwerdegegnerin 1 im Blick gehabt haben. In Anbetracht des Zwecks des Vertrauensschutzes, gutgläubige Adressatinnen und Adressaten vor Nachteilen zu bewahren, würde der Vertrauensschutz aber nicht hinreichend wirksam, wenn die Bindungswirkung auf den Erstverkauf beschränkt bliebe (anders die Bei-

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 10.09.2024, Nr. 100.2021.39U, Seite 18 siehe bei Gueng, a.a.O., S. 511). Dass die Beschwerdegegnerin 1 nicht vor sämtlichen Nachteilen bewahrt werden sollte, die ihr durch die falsche Auskunft erwachsen können, ergibt sich aus der Verfügung vom 24. Februar 2020 jedenfalls nicht und ist auch nicht anzunehmen. Zwar wäre eine dahingehende Anordnung denkbar gewesen, zumal überwiegende öffentliche Interessen die Verbindlichkeit einer Auskunft auch gänzlich verhindern können (Grundsatz *e maiore minus*; vgl. Beispiele bei Beatrice Weber-Dürler, a.a.O., S. 138 ff.; vorne E. 3.6.1). Eine Abwägung zwischen den Interessen der Beschwerdegegnerin 1 an der Verbindlichkeit der Auskunft und den öffentlichen Interessen an der richtigen Berechnung der Nettowohnfläche hat der Regierungsstatthalter in seiner Verfügung vom 24. Februar 2020 vorgenommen. Die Abwägung mag mit Blick auf die öffentlichen Interessen womöglich unvollständig gewesen sein, weil die Auswirkungen einer fortgesetzten rechtswidrigen Flächenberechnung nicht beachtet wurden (vorne 3.3; vgl. auch Beatrice Weber-Dürler, a.a.O., S. 132, 138 ff. und 218; vgl. auch BGER 8C_542/2007 vom 14.4.2008 E. 4.2). Das ändert aber nichts daran, dass die Verfügung vom 24. Februar 2020 unangefochten geblieben und folglich verbindlich geworden ist. Es bleibt deshalb auch kein Raum für eine erneute Interessenabwägung oder andere Rechtsfolgebestimmung.

E. 3.6.4

Im Übrigen wären in einer (erneuten) Interessenabwägung zu Gunsten der Beschwerdegegnerin 1 auch die Auswirkungen auf den Erstverkauf zu berücksichtigen, die eine bloss einmalige Bindung hätte. Ob das öffentliche Interessen daran, den Weiterverkauf der zu grossen Chalets an Personen im Ausland «irgendeinmal» unterbrechen zu können, überwiegen würde, ist deshalb nicht augenfällig. Dies gilt umso mehr, als ungewiss ist, ob die Chalets überhaupt einmal bewilligungspflichtig weiterverkauft werden (vgl. zu den bewilligungsfreien Erwerbsmöglichkeiten Art. 7 BewG).

E. 3.7

Zusammenfassend ergibt sich, dass der mit Verfügung vom 24. Februar 2020 zugesprochene Vertrauensschutz die Beschwerdegegnerin 1 vor sämtlichen Nachteilen bewahren sollte, die sich aus der unrichtigen Auskunft vom 13. Mai 2014 ergeben. Das setzt voraus, die in dieser Verfügung angeordnete Bindungswirkung objektbezogen und auch für die Zukunft zu verstehen. Die Verfügung vom 24. Februar 2020 ist rechtsbeständig und kann nicht

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 10.09.2024, Nr. 100.2021.39U, Seite 19 wieder in Frage gestellt werden. Die in diesem Sinn antragsgemässe vorinstanzliche Feststellung, wonach sich Käuferinnen und Käufer sowie allfällige Rechtsnachfolgerinnen und -nachfolger der A. _____ AG betreffend die Chalets H. _____ (A3), I. _____ (B3) und G. _____ (E) auf Vertrauensschutz berufen dürfen und bei einem weiteren Verkauf dieser Chalets an Personen im Ausland die Innentreppen nicht an die Nettowohnfläche gemäss Art. 10 Abs. 2 BewV anzurechnen sind, hält der Rechtskontrolle mithin stand. Auch wenn eine solch weitgehende Bindungswirkung für das BJ unbefriedigend erscheint, ist nicht zu vergessen, dass letztlich seine eigenen Erläuterungen zur falschen Auskunft des stellvertretenden Regierungstatthalters geführt haben (vorne E. 3.2). Diese veranlasste die Beschwerdegegnerin 1 zu baulichen Massnahmen, welche nicht ohne Nachteil rückgängig gemacht werden konnten und auch in Zukunft nicht (ohne Nachteil) rückgängig gemacht werden können.

E. 4

Zu eröffnen: - Bundesamt für Justiz - Beschwerdegegnerschaft - Regierungstatthalteramt Interlaken-Oberhasli - Einwohnergemeinde Grindelwald und mitzuteilen: - Amt für Wirtschaft Die Abteilungspräsidentin: Die Gerichtsschreiberin: Rechtsmittelbelehrung Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Eröffnung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gemäss Art. 39 ff., 82 ff. und 90 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) geführt werden.

E. 4.1

Die Beschwerde ist nach dem Gesagten, soweit auf sie einzutreten ist (vgl. vorne E. 1.2), insofern unbegründet, als das BJ die vorinstanzliche Feststellung in Bezug auf die Chalets H. _____ (A3), I. _____ (B3) und G. _____ (E) beanstandet (Dispo-Ziff. 2). Jedoch ist entgegen den Erwägungen in der angefochtenen Verfügung auf beide Gesuche betreffend das Chalet D. _____ (A1) – und nicht bloss auf dasjenige der Beschwerdegegnerin 1 – nicht einzutreten. Insoweit ist in teilweiser Gutheissung der Beschwerde Ziff. 1 der Feststellungsverfügung aufzuheben. Da die auch insoweit gebotene Anordnung des Nichteintretens von der vorinstanzlichen Formulierung gemäss Ziff. 3 des

Verfügungsd dispositiv abgedeckt ist, ist allerdings ein förmliches Nichteintreten durch das Verwaltungsgericht nicht nötig, sondern kann es mit einer Abweisung im Sinn der Erwägungen sein Bewenden haben. Bei diesem Ergebnis erübrigen sich Beweismassnahmen, wie sie die Beschwerdegegnerschaft beantragt (Edition von Verfahrensakten; Erhebung der BJ-Praxis zu Ausnahmen; vgl. Beschwerdeantwort Rz. 14, 30 und Duplik Rz. 17).

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 10.09.2024, Nr. 100.2021.39U, Seite 20

E. 4.2

Bei diesem Verfahrensausgang unterliegt das BJ zu drei Vierteln und wird in diesem Umfang kostenpflichtig: «Anderen Behörden» als den Organen des Kantons, seinen Anstalten und seinen Körperschaften sind im Fall eines Unterliegens nur Verfahrenskosten aufzuerlegen, wenn sie in ihren Vermögensinteressen betroffen sind (Art. 108 Abs. 2 i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bst. a VRPG; betreffend Bundesbehörden BVR 2017 S. 51 [VGE 2014/12/13/17 vom 20.4.2016] nicht publ. E. 6.1, 2003 S. 385 E. 9a; Ruth Herzog, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 31); das ist hier nicht der Fall, weshalb dem BJ keine Verfahrenskosten aufzuerlegen sind. Hingegen hat die Beschwerdegegnerschaft einen Viertel der Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG).

E. 4.3

Das BJ hat der Beschwerdegegnerschaft die Parteikosten für das Verfahren vor Verwaltungsgericht zu drei Vierteln zu ersetzen (Art. 108 Abs. 1 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG). Gemäss Art. 41 Abs. 1 des kantonalen Anwaltsgesetzes vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11) i.V.m. Art. 11 Abs. 1 der Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostensatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811) beträgt das Honorar in Beschwerdeverfahren Fr. 400.-- bis 11'800.-- pro Instanz zuzüglich allfälliger Zuschläge nach Art. 11 Abs. 2 und Art. 16 PKV. Innerhalb dieses Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostensatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand, der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG). – Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerschaft macht ein Honorar von Fr. 10'000.-- zuzüglich eines Zuschlags von Fr. 15'000.--, Auslagen von 3 % und MWSt geltend, d.h. insgesamt einen Betrag von Fr. 27'737.28. Dies erscheint nach den obgenannten Kriterien deutlich überhöht. Zwar fand ein doppelter Schriftenwechsel statt und hatte die Beschwerdegegnerschaft eine weitere Stellungnahme einzureichen. Auch stellten sich relativ komplexe Rechtsfragen und war die Bedeutung der Streitsache für die Beschwerdegegnerschaft wohl leicht überdurchschnittlich. Der Umfang der Akten war aber sehr übersichtlich, und der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerschaft war bereits am vorinstanzlichen (sowie an den vorangehenden) Verfahren beteiligt, d.h. mit der Sache vertraut, was seinen Aufwand reduzierte. Insgesamt erscheint der geltend gemachte Zeitaufwand von 70,36 Stunden deshalb weit über dem, was auch

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 10.09.2024, Nr. 100.2021.39U, Seite 21 im Vergleich mit anderen Fällen geboten erscheint. Mit Blick auf die Bemessungskriterien nach Art. 41 Abs. 3 KAG und die gesamten Umstände erweist sich ein Honorar von Fr. 7'500.-- als angemessen. Soweit die Beschwerdegegnerschaft einen Zuschlag nach Art. 11 Abs. 2 PKV geltend macht, kann ihr nicht gefolgt werden. Zu klären

war die Frage, ob ein Weiterverkauf der Chalets an Personen im Ausland grundsätzlich zulässig ist. Im Vordergrund stand somit das Interesse an einem möglichst grossen Kreis an potentiellen Kaufinteressierten. Vermögensrechtliche Interessen spielten insoweit höchstens indirekt eine Rolle, zumal Personen im Ausland nicht generell als kaufkräftiger gelten können. Weiter zuzusprechen ist der als Pauschale geltend gemachte Auslagenersatz, ausmachend Fr. 225.-- (3 % auf dem Honorar; vgl. dazu Ziff. 2.1 des Beschlusses der Abteilungskonferenz vom 23.4.2024; VGE IV/2022/497 vom 4.3.2024 E. 4 [zur Publ. bestimmt], u.a. mit Hinweis auf Ziff. 3 des Kreisschreibens Nr. 15 des Obergerichts des Kantons Bern vom 21.1.2022 über die Entschädigung der amtlich bestellten Anwältinnen und Anwälte und Nachforderungsrecht [einsehbar unter: <www.zsg.justice.be.ch>, Rubriken «Dienstleistungen/ Kreisschreiben und Musterformulare»]). Schliesslich ist zu berücksichtigen, dass die Beschwerdegegnerin 1 mehrwertsteuerpflichtig ist (vgl. Unternehmens- Identifikationsnummer-Register, einsehbar unter: <www.uid.admin.ch>), weshalb bei der Festlegung ihres Anteils am Parteikostenersatz die Mehrwertsteuer nicht zu berücksichtigen ist (BVR 2015 S. 541 E. 8.2; Ruth Herzog, a.a.O., Art. 104 N. 10). Die Mehrwertsteuer (7,7 % von Fr. 7'385.10, ausmachend Fr. 568.65 [für Leistungen bis 31.12.2023], und 8,1 % von Fr. 339.90, ausmachend Fr. 27.55 [für Leistungen ab 1.1.2024]) ist daher nur zur Hälfte zu entschädigen. Der Parteikostenersatz ist entsprechend auf Fr. 7'500.--, zuzüglich Fr. 225.-- Auslagen und Fr. 298.10 MWSt, insgesamt Fr. 8'023.10, festzusetzen; davon hat das BJ der Beschwerdegegnerschaft drei Viertel, ausmachend Fr. 6'017.30, zu ersetzen.

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 10.09.2024, Nr. 100.2021.39U, Seite 22 Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht: 1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen und Ziff. 1 des Dispositivs der Verfügung des stellvertretenden Regierungsstatthalters des Verwaltungskreises Interlaken-Oberhasli vom 29. Dezember 2020 aufgehoben. Im Übrigen wird die Beschwerde im Sinn der Erwägungen abgewiesen. 2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 3'500.--, werden der Beschwerdegegnerschaft zu einem Viertel, ausmachend Fr. 875.--, auferlegt. Die restlichen Verfahrenskosten werden nicht erhoben. 3. Das Bundesamt für Justiz hat der Beschwerdegegnerschaft für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die Parteikosten, bestimmt auf Fr. 8'023.10 (inkl. Auflagen und MWSt), zu drei Vierteln, ausmachend Fr. 6'017.30, zu ersetzen.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.