

# BE\_VERWALTUNGSGERICHT 100 2025 264 vom 9. Oktober 2025

BE Verwaltungsgericht, 2025-10-09, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/be\\_verwaltungsgericht\\_100\\_2025\\_264](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/be_verwaltungsgericht_100_2025_264)

FR: BE\_VERWALTUNGSGERICHT 100 2025 264 du 9 octobre 2025

IT: BE\_VERWALTUNGSGERICHT 100 2025 264 del 9 ottobre 2025

## Regeste

Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland; Sistierung des  
Verwaltungsverfahrens (Zwischenverfügung der Regierungsstatthalterin des  
Verwaltungskreises Thun vom 16. Juli 2025; bo 4/2024) | Andere

## Erwägungen

### E. 1.1

Die A. \_\_\_\_\_ AG (im Folgenden: Beschwerdeführerin) ist als Eigentümerin der in der Landwirtschaftszone liegenden Parzelle Eriz Gbbl. Nr. 1 \_\_\_\_\_ im Grundbuch eingetragen. Das ehemalige Bienenhaus auf dem Grundstück wird offenbar seit Jahrzehnten als Ferienhaus genutzt. Am 14. August 2024 erliess die Einwohnergemeinde (EG) Eriz deshalb eine Wiederherstellungsverfügung, welche die Beschwerdeführerin bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) anfocht. Im Zusammenhang mit dem Baupolizeiverfahren der EG Eriz erhielt das Regierungsstatthalteramt (RSA) von Thun Kenntnis davon, dass der Erwerb des Grundstücks durch die Beschwerdeführerin im Jahr 2020 mutmasslich einer Bewilligung gestützt auf das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG; SR 211.412.42) bedurft hätte. Zur nachträglichen Abklärung der entsprechenden Bewilligungspflicht eröffnete es am 18. Oktober 2024 von Amtes wegen ein Verwaltungsverfahren. Gleichzeitig verfügte die Regierungsstatthalterin eine Grundbuchsperre für das Grundstück.

### E. 1.2

Am 20. Januar 2025 sistierte die BVD das bei ihr hängige Beschwerdeverfahren bis zum Inkrafttreten von Art. 25 Abs. 5 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700), da nicht auszuschliessen sei, dass die Umnutzung des Bienenhauses in ein Ferienhaus mehr als 30 Jahre vor dem baupolizeilichen Einschreiten der EG Eriz stattgefunden habe und die Gemeinde auch seit mehr als 30 Jahren vor ihrer ersten Intervention Kenntnis von der Umnutzung hatte. Hierauf gelangte die Beschwerdeführerin am 17. April 2025 an das RSA Thun und beantragte unter Hinweis auf das sistierte Beschwerdeverfahren vor der BVD die Sistierung des BewG-Verfahrens. Mit Verfügung vom 16. Juli 2025 wies die Regierungsstatthalterin dieses Gesuch ab.

### E. 1.3

Dagegen hat die Beschwerdeführerin am 18. August 2025 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Das RSA Thun beantragt mit Vernehmung vom 10. September 2025, die Beschwerde sei abzuweisen. Die EG Eriz hat sich nicht vernehmen lassen.

### **E. 2.1**

In der Hauptsache (Bewilligungspflicht und -fähigkeit des Grundstückserwerbs nach BewG) kann beim Verwaltungsgericht als letzte kantonale Instanz Beschwerde geführt werden (Art. 74 Abs. 1 i.V.m. Art. 76 und 77 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG; BSG 155.21]; 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]). Das Verwaltungsgericht ist deshalb auch für die Beurteilung der umstrittenen Sistierungsverfügung zuständig (Art. 75 Bst. a VRPG [Umkehrschluss]).

### **E. 2.2**

Angefochten ist eine Zwischenverfügung (Art. 61 Abs. 1 Bst. c VRPG), die nur selbständig anfechtbar ist, wenn sie einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken kann (Art. 74 Abs. 3 i.V.m. Art. 61 Abs. 3 Bst. a VRPG) oder die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Entschädigungsanspruch herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (Art. 74 Abs. 3 i.V.m. Art. 61 Abs. 3 Bst. b VRPG). Dass Letzteres der Fall wäre, macht die Beschwerdeführerin zu Recht nicht geltend. Hingegen ist sie der Meinung, ihr drohe ein nicht wieder gutzumachender Nachteil. Ein solcher wird praxisgemäss bejaht, wenn die opponierende Person ein schutzwürdiges Interesse an der sofortigen Aufhebung oder Abänderung der Zwischenverfügung hat. Wird die Einstellung eines Verfahrens verweigert, liegt ein nicht wieder gutzumachender Nachteil in der Regel nicht vor. Er muss von der Partei dargelegt werden, die gegen die Zwischenverfügung opponiert (BVR 2001 S. 137 E. 1b; Michel Daum, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 38 N. 26, Art. 61 N. 38 ff.). Die Beschwerdeführerin sieht den ihr drohenden, nicht wieder gutzumachenden Nachteil darin, «dass der Entscheid über die baurechtlich zulässige Nutzung der Liegenschaft unzulässigerweise und in Kompetenzüberschreitung» vorweggenommen würde, wenn die Regierungsstatthalterin den geltend gemachten (bewilligungsfreien) Erwerb der Liegenschaft als Betriebsstätte «aufgrund eines [...] Verstosses gegen die relevanten baurechtlichen Vorschriften und in Vermischung zweier rechtlich unabhängiger Definitionen» verneine und die Bewilligungspflicht nach BewG bejahe. Denn dann wäre sie allenfalls bereits

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 09.10.2025, Nr. 100.2025.264U, Seite 4 nicht mehr Eigentümerin der Liegenschaft, «auch wenn der Bestandeschutz und damit die Nutzung als Ferienhaus und zu Reha- und Coachingzwecken durch die dafür zuständige Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern bejaht» würde. – Diese Argumentation überzeugt nicht: Die Regierungsstatthalterin hat in der Sache darüber zu befinden, ob die Beschwerdeführerin eine Person im Ausland und die streitbetroffene Liegenschaft eine (bewilligungsfrei erwerbbar) Betriebsstätte ist, oder ob andernfalls eine (nachträgliche) Erwerbsbewilligung ausgestellt werden kann. Um zu beurteilen, ob eine Betriebsstätte vorliegt, hat sie auf die tatsächliche bzw. beabsichtigte Nutzung des Grundstücks abzustellen. Dabei hat sie zwar auch die bau- und raumplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen (BGer 2C\_168/2023 vom 5.6.2024 E. 3.3.1); ob die beabsichtigte Nutzung baurechtskonform ist bzw. «Bestandeschutz» genießt, hat sie aber – wie die Beschwerdeführerin zutreffend ausführt – nicht verbindlich zu entscheiden.

Es ist deshalb nicht ersichtlich, inwiefern ihre Überlegungen zu den bau- und raumplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen, die sie im Zusammenhang mit der behaupteten Betriebsstätte im Sinn des BewG anzustellen hat, den Entscheid der BVD im Wiederherstellungsverfahren vorwegnehmen könnten. Umgekehrt müsste die Regierungsstatthalterin eine Betriebsstätte im Sinn des BewG nicht schon bejahen, wenn die BVD vorgängig zum Schluss käme, dass die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands (Bienenhaus) wegen Verwirkung nicht mehr verlangt werden kann, zumal ein entsprechender «Bestandesschutz» für das Ferienhaus nicht zwingend für die geltend gemachte gewerbliche Nutzung gilt. Soweit die Beschwerdeführerin eine inhaltlich fehlerhafte Berücksichtigung der massgebenden bau- und raumplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen durch die Regierungsstatthalterin befürchtet, kann sie die entsprechenden Rügen auch noch in einem allfälligen Rechtsmittel gegen den Entscheid vorbringen. Dass der Beschwerdeführerin ein nicht wieder gutzumachender Nachteil droht, wenn die Regierungsstatthalterin das bei ihr hängige Verfahren fortsetzt, erscheint daher zumindest fraglich. Ob die angefochtene Zwischenverfügung selbständig anfechtbar und auf die Beschwerde einzutreten ist, kann mit Blick auf das Folgende aber letztlich offenbleiben.

### **E. 2.3**

Die Beurteilung von Beschwerden gegen Zwischenverfügungen fällt in die einzelrichterliche Kompetenz (Art. 57 Abs. 2 Bst. b des Gesetzes vom

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 09.10.2025, Nr. 100.2025.264U, Seite 5 11. Juni 2009 über die Organisation der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft [GSOG; BSG 161.1]). Die Einzelrichterin überprüft die angefochtene Verfügung auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 Bst. a und b VRPG).

### **E. 3.1**

Die instruierende Behörde kann von Amtes wegen oder auf Antrag das Verfahren einstellen, wenn dessen Ausgang vom Entscheid eines andern Verfahrens abhängt oder wesentlich beeinflusst wird oder wenn im andern Verfahren über die gleiche Rechtsfrage zu befinden ist (Art. 38 VRPG).

### **E. 3.2**

Wie die Vorinstanz zutreffend ausgeführt hat, ist in den beiden hängigen Verfahren über unterschiedliche Fragen zu entscheiden: Einerseits steht vor dem RSA die Bewilligungspflicht und gegebenenfalls -fähigkeit des Grundstückserwerbs durch die Beschwerdeführerin nach BewG zur Diskussion, andererseits vor der BVD die Frage, ob die EG Eriz zu Recht den Rückbau von Umbauten und die Aufgabe der Ferienhausnutzung im ehemaligen Bienenhaus angeordnet hat. Dabei ist die Rechtswidrigkeit der bestehenden und der geplanten Nutzung des ehemaligen Bienenhauses nicht umstritten, sondern bloss die Frage, ob diese zu dulden ist, mithin Bestandesschutz genießt (angefochtener Entscheid E. 7.2.1; Beschwerde Rz. 6). Selbst wenn die BVD zum Schluss käme, dass die Beseitigung des rechtswidrigen Zustands (Ferienhaus) wegen Verwirkung nicht mehr verlangt werden kann und die beabsichtigte Nutzung des Gebäudes zu Reha- und Coachingzwecken keine (erneute) Nutzungsänderung darstellt, müsste die Regierungsstatthalterin deshalb nicht zwingend auf eine bewilligungsfrei erwerbbaare Betriebsstätte schliessen; sie hat die bau- und planungsrechtliche Situation – wie erwähnt – bloss zu berücksichtigen. Ihr Entscheid hängt mithin nicht vom Ergebnis des BVD-Verfahrens ab und wird von diesem auch nicht

wesentlich beeinflusst.

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 09.10.2025, Nr. 100.2025.264U, Seite 6

#### **E. 4.1**

Die angefochtene Verfügung hält mithin der Rechtskontrolle stand. Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Auf den Beizug der Verfahrensakten 120/2024/45 der BVD sowie auf eine Parteibefragung kann verzichtet werden; die entsprechenden Beweisanträge werden abgewiesen (Beschwerde S. 3 und 5; zur antizipierten Beweiswürdigung statt vieler BGE 144 II 427 E. 3.1.3; BVR 2023 S. 407 E. 6.1; Michel Daum, a.a.O., Art. 18 N. 27 f.).

#### **E. 4.2**

Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat die unterliegende Beschwerdeführerin die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Parteikosten sind keine zu sprechen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 VRPG). Demnach entscheidet die Einzelrichterin:

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