

BGer 2C_168/2023 vom 5. Juni 2024

Bundesgericht, 2024-06-05, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_2C_168_2023

FR: TF 2C_168/2023 du 5 juin 2024

IT: TF 2C_168/2023 del 5 giugno 2024

Erwägungen

E. 1

Angefochten ist ein kantonale letztinstanzliche Entscheidung eines oberen Gerichts in einer Angelegenheit des öffentlichen Rechts (Art. 82 lit. a, Art. 86 lit. d und Abs. 2, Art. 90 BGG). Ein Ausschlussgrund nach Art. 83 BGG liegt nicht vor. Das Bundesamt ist gemäss Art. 21 Abs. 2 in Verbindung mit Art. 20 Abs. 2 lit. b BewG sowie Art. 89 Abs. 2 lit. a BGG zur Beschwerde berechtigt. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist damit einzutreten (Art. 42, Art. 100 Abs. 1 BGG).

E. 2

Das Bundesgericht prüft die richtige Anwendung von Bundesrecht frei (Art. 95 lit. a BGG). Es wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG), wobei es - unter Berücksichtigung der allgemeinen Rüge- und Begründungspflicht (Art. 42 Abs. 2 BGG) - nur die geltend gemachten Vorbringen prüft, sofern allfällige weitere rechtliche Mängel nicht geradezu offensichtlich sind (BGE 147 I 73 E. 2.1; 145 V 215 E. 1.1). Seinem Urteil legt das Bundesgericht den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG).

E. 3

Das Bewilligungsgesetz bezweckt die Beschränkung des Erwerbs von Grundstücken durch Personen im Ausland, um die Überfremdung des einheimischen Bodens zu verhindern (Art. 1 BewG).

E. 3.1

Nach Art. 2 Abs. 1 BewG bedürfen Personen im Ausland für den Erwerb von Grundstücken einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde. Die Bewilligungspflicht hat (kumulativ) eine objektive (Art. 4 BewG : "Erwerb eines Grundstücks") und eine subjektive Seite (Art. 5 f. BewG: "Personen im Ausland"). Zudem sieht das Gesetz Ausnahmen von der Bewilligungspflicht vor (Art. 2 Abs. 2 und Art. 7 BewG). Ist eine der beiden Voraussetzungen nicht erfüllt oder liegt eine Ausnahme vor, ist das fragliche Rechtsgeschäft bewilligungsfrei. Sind demgegenüber die subjektive und die objektive Bewilligungspflicht erfüllt und liegt keine Ausnahme vor, ist zu prüfen, ob eine Bewilligung gestützt auf einen Bewilligungsgrund (Art. 3 und Art. 8 ff. BewG) erteilt werden kann und ob einer allfälligen Bewilligungserteilung kein Verweigerungsgrund (Art. 12 f. BewG) entgegensteht.

E. 3.2

Als Erwerb eines Grundstücks gilt nebst dem Erwerb des Eigentums (Art. 4 Abs. 1 lit. a BewG) unter anderem der Erwerb anderer Rechte, die dem Erwerber eine ähnliche Stellung wie dem Eigentümer eines Grundstückes verschaffen (Art. 4 Abs. 1 lit. g BewG). Dazu

zählt unter anderem die Finanzierung des Kaufes oder der Überbauung eines Grundstückes, wenn diese eine besondere Abhängigkeit zur Folge hat (Art. 1 Abs. 2 lit. b der Verordnung vom 1. Oktober 1984 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland [BewV; SR 211.412.411]). Als Personen im Ausland gelten unter anderem juristische Personen oder vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die ihren statutarischen und tatsächlichen Sitz in der Schweiz haben und in denen Personen im Ausland eine beherrschende Stellung innehaben (Art. 5 Abs. 1 lit. c und Art. 6 BewG).

E. 3.3

Gemäss Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG bedarf der Grundstückerwerb keiner Bewilligung, wenn das Grundstück als ständige Betriebsstätte eines Handels-, Fabrikations- oder eines anderen nach kaufmännischer Art geführten Gewerbes, eines Handwerksbetriebes oder eines freien Berufes dient.

E. 3.3.1

Der Begriff der Betriebsstätte ist restriktiv zu verstehen (BGE 147 II 281 E. 4.6; Urteil 2C_639/2019 vom 10. Juli 2020 E. 7.1.3). Erforderlich ist, dass ein Grundstück direkt der wirtschaftlichen Tätigkeit eines Unternehmens oder eines freien Berufs dient (BGE 147 II 281 E. 4.3; Urteile 2C_325/2022 vom 21. Dezember 2023 E. 3.1; 2A.103/2003 vom 8. Juli 2003 E. 3.1; 2A.428/1999 vom 28. Januar 2000 E. 3d). Ausgeschlossen ist damit etwa grundsätzlich eine Wohnnutzung (BGE 147 II 281 E. 4.6; vgl. dazu nachfolgende E. 3.3.2) sowie eine Nutzung durch Verwaltungsbehörden (Urteil 2A.428/1999 vom 28. Januar 2000 E. 3f). Um zu beurteilen, ob eine Betriebsstätte vorliegt, ist auf die tatsächliche beziehungsweise erwartete Nutzung des Grundstücks abzustellen (SIMONE ALBISETTI, Erwerb von Grundeigentum durch Personen im Ausland, in: Der Grundstückskauf, 3. Aufl. 2017, Rz. 13). Zu berücksichtigen sind dabei auch die bau- und raumplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen (vgl. Urteile 2C_557/2011 vom 13. Januar 2012; 2C_381/2007 vom 22. April 2008 E. 5.3; ALBISETTI, a.a.O., Rz. 13; Bundesamt für Justiz, Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, Wegleitung für die Grundbuchämter, 2009, Rz. 42.12).

E. 3.3.2

Von der Ausnahme der Betriebsstätte gemäss Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG können Wohnbauten umfasst sein, wenn durch Wohnanteilsvorschriften vorgeschriebene Wohnungen oder dafür reservierte Flächen miterworben werden (Art. 2 Abs. 3 BewG). Dem Miterwerb gemäss Art. 2 Abs. 3 BewG wird praxisgemäss der Erwerb von Wohnungen gleichgestellt, die für den Betrieb des Unternehmens bzw. die Ausübung der wirtschaftlichen Aktivität notwendig sind oder von denen derjenige Teil der Liegenschaft, welcher die Betriebsstätte beherbergt, praktisch nicht oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand abgetrennt werden könnte (BGE 147 II 281 E. 4.3; Urteile 2C_325/2022 vom 21. Dezember 2023 E. 3.1; 2C_639/2019 vom 10. Juli 2020 E. 7.1.1). Im Rahmen von Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG können sodann Landreserven für den Ausbau eines Unternehmens nur bewilligungsfrei erworben werden, wenn diese einen Drittel der gesamten Fläche nicht übersteigen (Art. 12 lit. b BewG in Verbindung mit Art. 18a Abs. 1 lit. c BewV ; ALBISETTI, a.a.O., Rz. 12; GIAN SANDRO GENNA, Personen im Ausland und schweizerisches Grundeigentum, in: Ausländerrecht, 3. Aufl. 2022, Rz. 30.24; Bundesamt für Justiz, a.a.O., Rz. 41.2).

E. 3.4

Wird die Bewilligungspflicht bejaht und eine Bewilligung erteilt, ist diese mit Bedingungen und Auflagen zu verbinden, die sicherstellen, dass das Grundstück zu dem vom Erwerber geltend gemachten Zweck verwendet wird (Art. 14 Abs. 1 und Abs. 2 BewG , Art. 11 BewV). Wird die Bewilligungspflicht hingegen verneint, weil Personen im Ausland keine beherrschende Stellung innehaben, so ist diese Feststellung an die Auflage zu knüpfen, dass der Erwerber vor jeder Änderung der Verhältnisse, welche die Bewilligungspflicht begründen könnte, erneut um die Feststellung nachzusuchen hat (Art. 14 Abs. 5 BewG). Überdies sind Nebenbestimmungen unter Umständen auch ohne ausdrückliche gesetzliche Grundlage zulässig, wenn sie in einem engen sachlichen Zusammenhang zum gesetzlichen Zweck stehen (vgl. BGE 148 V 128 E. 4.5.1 ; 131 I 166 E. 4.4; 129 II 361 E. 5.3; Urteil 1C_121/2019 vom 23. Juli 2019 E. 3.3). In diesem Sinne ist es etwa zulässig, eine Feststellungsverfügung mit der Auflage zu verbinden, ein Grundstück dauerhaft zu dem im Bewilligungsgesuch angegebenen Zweck zu nutzen (BGE 129 II 361 E. 5.3; DE BIASIO/ALBISETTI, LAFFI, Giurisprudenza scelta cantonale e federale [1997-2016], 2017, S. 225 ff.). Keinen hinreichenden Bezug zum gesetzlichen Zweck liegt hingegen vor, wenn eine Auflage, die mit der Feststellung der Bewilligungsfreiheit verknüpft wird, nicht eine aus dem geltenden Recht sich ergebende Schranke in angemessener Form konkretisiert, sondern einem Erwerber, der keiner Bewilligungspflicht untersteht, ohne gesetzliche Grundlage eine zusätzliche Verpflichtung auferlegt, beispielsweise betreffend die Nutzung des Grundstücks (Urteil des Bundesgerichts vom 2. Mai 1975 i.S. Consorta AG E. 2, in: ZBGR 56/1975 S. 302; JEAN-CHRISTOPHE PERRIG, L'acquisition d'immeubles en Suisse par des personnes à l'étranger, 1990, S. 311 f.). Nebenbestimmungen müssen zudem mit dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit vereinbar sein (Art. 5 Abs. 2 BV ; vgl. BGE 148 V 128 E. 4.5.1; 138 V 310 E. 5.2; Urteile 1C_121/2019 vom 23. Juli 2019 E. 4; 2C_61/2012 vom 2. Juni 2012 E. 3.3; DE BIASIO/ALBISETTI, a.a.O., S. 227).

E. 4

Rechtskräftig verfügt und unbestritten ist die Feststellung, dass der Erwerb der Grundstücke Nr. www und Nr. zzz nicht bewilligungspflichtig ist (Sachverhalt B.c). Gleiches gilt für die Auflage, vor jeder Änderung der Verhältnisse, welche die Bewilligungspflicht begründen könnte, bei der Bewilligungsbehörde erneut eine Feststellungsverfügung einzuholen (Sachverhalt B.c). Umstritten ist demgegenüber die Auflage zu Lasten der Beschwerdegegnerin, zweijährlich über den Baufortschritt und die diesbezügliche Finanzierung Bericht zu erstatten.

E. 4.1

Die Vorinstanz erwog im Wesentlichen, die streitige Auflage beziehe sich auf jene Teile der Grundstücke, die in der Industrie- und Gewerbezone liegen, weshalb Investitionen nur denkbar seien, soweit sie der industriellen und gewerblichen Tätigkeit dienen. Folglich sei die Ausnahme von der Bewilligungspflicht gemäss Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG einschlägig, unabhängig davon, ob Personen im Ausland in die Betriebsstätte investierten, und ungeachtet des Umstands, dass die Beschwerdegegnerin die Grundstücke ihrem Schwesterunternehmen zur Verfügung stellen werde. Die streitige Auflage sei zudem nicht notwendig im Sinne von Art. 22 Abs. 4 BewG , da die geeignetere Auflage gemäss Art. 14 Abs. 5 BewG rechtskräftig verfügt worden sei.

E. 4.2

Das Bundesamt bringt vor, die Vorinstanz habe zu Unrecht die Betriebsstättenausnahme gemäss Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG angewendet, weil die beiden betroffenen Flächen gemeinsam zu beurteilen seien und eine Betriebsstätte in der Grünzone ausgeschlossen sei. Vor diesem Hintergrund habe die Bewilligungspflicht einzig verneint werden können, weil die Beschwerdegegnerin subjektiv nicht bewilligungspflichtig sei. Da die Beschwerdegegnerin für die Überbauung auf Fremdmittel angewiesen sein werde, könne nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund einer Finanzierung durch Personen im Ausland heute oder dereinst ein bewilligungspflichtiger Erwerbstatbestand vorliegen könnte. Die Finanzierung stelle deshalb ein wesentliches Sachverhaltselement dar, bei deren Feststellung die Beschwerdegegnerin mitwirken müsse. Die streitige Berichterstattungspflicht basiere folglich, so das Bundesamt, auf Art. 22 Abs. 4 BewG. Werde die Mitwirkung verweigert, könne gemäss Art. 22 Abs. 4 BewG zu Ungunsten des Erwerbers entschieden werden, sodass als mildere Massnahme auch eine Berichterstattungspflicht auferlegt werden dürfe. Indem die Vorinstanz diese Pflicht verneint habe, habe sie Art. 22 Abs. 4 BewG verletzt. Im Übrigen verhindere der vorinstanzliche Entscheid die korrekte Sachverhaltsfeststellung, was dem Untersuchungsgrundsatz gemäss Art. 22 Abs. 1 BewG zuwiderlaufe. In diesem Zusammenhang habe die Vorinstanz überdies Art. 2 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 4 Abs. 1 lit. g BewG und Art. 1 Abs. 2 lit. b BewV verletzt, also jene Bestimmungen, deren Anwendung die erwähnte Sachverhaltsabklärung erfordert hätte.

E. 5

Streitig ist die zweijährliche Berichterstattungspflicht, die als Auflage eine Nebenbestimmung zur Feststellungsverfügung betreffend die Bewilligungspflicht darstellt. Zu beurteilen ist im Folgenden, ob die Vorinstanz diese Auflage zu Unrecht nicht verfügt hat. Hierzu ist zu prüfen, ob diese Auflage über eine hinreichende gesetzliche Grundlage verfügt und zur Wahrung des Gesetzeszwecks notwendig ist.

E. 5.1

Die streitige Auflage dient der Feststellung, ob ein Sachverhalt besteht, der eine Bewilligungspflicht gemäss Art. 4 Abs. 1 lit. g BewG in Verbindung mit Art. 1 Abs. 2 lit. b BewV begründet. Damit steht die Berichterstattungspflicht in direktem Zusammenhang zum Zweck, den Art. 1 BewG statuiert. Zudem konkretisiert die Auflage die Mitwirkungspflicht, die in Art. 22 Abs. 3 und Abs. 4 BewG ausdrücklich vorgesehen bzw. vorausgesetzt wird. Vor diesem Hintergrund besteht eine hinreichende gesetzliche Grundlage.

E. 5.2

Die streitige Berichterstattungspflicht kann zur Wahrung des Gesetzeszwecks notwendig sein, wenn sie sich auf Tatsachenelemente bezieht, die rechtserheblich sind. Im Kontext des Bewilligungsgesetzes ist die Finanzierung einer Überbauung grundsätzlich rechtserheblich, wenn sie eine besondere Abhängigkeit von einer Person im Ausland begründen könnte (Art. 4 Abs. 1 lit. g BewG und Art. 1 Abs. 2 lit. b BewV ; vorne E. 3.2). Sollte dies der Fall sein, wäre die subjektive und objektive Bewilligungspflicht hinsichtlich des Finanzierungsgeschäfts durch die Person im Ausland gegeben. Dieser Umstand würde indes dann keine Bewilligungspflicht nach sich ziehen, wenn der Ausnahmetatbestand der Betriebsstätte gemäss Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG anwendbar sein sollte, wovon die Vorinstanz ausgegangen ist. Diese Würdigung ist nicht zu beanstanden: Die geplante

Erweiterung des bestehenden Industriebetriebs stellt ein Überbauungsvorhaben dar, das als Betriebsstätte im Sinne von Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG zu qualifizieren ist. Daher ist grundsätzlich von der Anwendbarkeit der Betriebsstättenausnahme auszugehen.

E. 5.3

Zu prüfen ist indes, ob die Anwendung des Ausnahmetatbestands der Betriebsstätte gemäss Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG ausgeschlossen ist, weil das fragliche Erwerbsgeschäft das Grundstück Nr. zzz umfasst, das in der Grünzone liegt.

E. 5.3.1

Diesbezüglich bringt das Bundesamt vor, im Sinne einer Gesamtbetrachtung seien sämtliche mit demselben Rechtsakt übertragenen Erwerbsobjekte als eine Einheit zu betrachten. Das Grundstück Nr. zzz könne aus raumplanungsrechtlichen Gründen nicht als Betriebsstätte dienen. Deshalb sei der Ausnahmetatbestand der Betriebsstätte auch auf das Grundstück Nr. www nicht anwendbar.

E. 5.3.2

Es trifft zu, dass die Anwendung des BewG insofern eine Gesamtbetrachtung verlangt, als die wirtschaftliche Tragweite von Rechtsgeschäften ausschlaggebend ist (BGE 142 II 481 E. 3.3 i.f.; 107 Ib 12 E. 4; Urteile 2C_1041/2016 vom 28. September 2017 E. 7.3; 2C_854/2012 vom 12. März 2013 E. 5.2) und immer die ganze Operation, Landkauf und Überbauung, in Gesamtheit in Betracht zu ziehen ist (BGE 102 Ib 124 E. 4; Urteil A.482/1981 vom 30. März 1982 E. 3). Daraus folgt aber nicht, dass mehrere Grundstücke, die in einem Erwerbsgeschäft zusammengefasst werden, zwingend als Einheit und nach denselben rechtlichen Massstäben zu behandeln sind. Dies könnte zwar dann erforderlich sein, wenn die künftige Finanzierung der Überbauung des Grundstücks Nr. www mit einer beherrschenden Stellung einer ausländischen Person einherginge (vgl. Art. 6 Abs. 2 lit. d BewG) und damit die Frage der subjektiven Bewilligungspflicht auch hinsichtlich des Erwerbs des Grundstücks Nr. zzz aufwerfen würde. Diesfalls würde indes die rechtskräftig verfügte Auflage gemäss Art. 14 Abs. 5 BewG greifen und eine erneute Prüfung ermöglichen, sodass sich vor diesem Hintergrund derzeit keine gemeinsame Beurteilung der beiden Grundstücke aufdrängt. Ein anderer Grund, der einer getrennten Beurteilung entgegensteht, ist vorliegend weder ersichtlich noch wird ein solcher vom Bundesamt schlüssig dargelegt. Daher hat die Vorinstanz kein Bundesrecht verletzt, indem sie den Ausnahmetatbestand der Betriebsstätte gemäss Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG auf ein Grundstück zur Anwendung brachte, dessen Erwerb auf einem Rechtsgeschäft basiert, das ein weiteres Grundstück betrifft, das nicht als Betriebsstätte dienen kann.

E. 5.4

Die Anwendbarkeit der Betriebsstättenausnahme gemäss Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG schliesst die Bewilligungspflicht selbst für den Fall aus, dass dereinst eine Person im Ausland das Bauvorhaben in einer Weise finanzieren sollte, die ihr eine eigentümerähnliche Stellung gemäss Art. 4 Abs. 1 lit. g BewG in Verbindung mit Art. 1 Abs. 2 lit b BewV verschafft. Die Finanzierung stellt in diesem Zusammenhang daher kein rechtserhebliches Sachverhaltselement dar. Die strittige Berichterstattungspflicht ist vorliegend folglich nicht notwendig, um den Gesetzeszweck zu wahren. Die Beschwerde erweist sich demnach als unbegründet.

E. 6

Das Bundesamt macht sodann geltend, es seien nicht sämtliche Voraussetzungen des Ausnahmetatbestands der Betriebsstätte gemäss Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG geprüft worden. Namentlich stelle sich die Frage, ob auch eine Wohnnutzung angestrebt werde und diese gegebenenfalls als Miterwerb im Sinne von Art. 2 Abs. 3 BewG zu qualifizieren wäre. Ungeklärt sei zudem, ob das unüberbaute Land als Landreserve ohne Weiteres bewilligungsfrei erworben werden könne. Weil auch der diesbezügliche Sachverhalt nicht hinreichend erstellt sei, beantragt das Bundesamt eventualiter die Rückweisung an die Grundbuchaufsicht.

E. 6.1

Das fragliche Grundstück Nr. www befindet sich gemäss kommunaler Nutzungsplanung in der Gewerbe-Industrie-Zone (Art. 13 des Gesetzes [des Kantons St. Gallen] vom 6. Juni 1972 über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht [BauG/SG; sGS 731.1]). Dieser Nutzungszonentyp wurde im Zuge der Totalrevision des kantonalen Bau- und Planungsrechts mit der Industriezone zur Arbeitszone zusammengelegt (Art. 14 des Planungs- und Baugesetzes [des Kantons St. Gallen] vom 5. Juli 2016 [PBG/SG; sGS 731.1; in Kraft seit 1. Oktober 2017]; Regierungsrat des Kantons St. Gallen, Planungs- und Baugesetz, Botschaft und Entwurf der Regierung vom 11. August 2015, S. 19 und 35). Der kommunale Rahmennutzungsplan ist innert 10 Jahren anzupassen (Art. 175 PBG /SG). Die Gewerbe-Industrie-Zone ist für Gewerbe- und Industriebetriebe bestimmt (Art. 13 Abs. 1 BauG/SG). In der Arbeitszone sind ausschliesslich Arbeits- und Freizeitnutzungen sowie kulturelle Nutzungen zulässig (Art. 14 Abs. 1 PBG /SG). Wohnnutzungen sind in beiden Zonen nur für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber und für standortgebundenes Personal bzw. soweit sie betrieblich nötig sind zulässig (Art. 13 Abs. 2 BauG/SG; Art. 14 Abs. 2 PBG /SG). Mit der Totalrevision wurde zwar die Möglichkeit von kommunalen Mindestwohnanteilen eingeführt (Regierungsrat des Kantons St. Gallen, a.a.O., S. 18). Diese sind aber lediglich für die Wohnzone sowie die Wohn-/Gewerbezone vorgesehen (Art. 12 Abs. 2 und Art. 13 Abs. 2 PBG /SG).

E. 6.2

Die Einwände des Bundesamts betreffend Miterwerb von Wohnraum sind vor dem Hintergrund der Nutzungsplanung unbegründet. Wohnanteilsvorschriften sind nach dem Dargelegten ausgeschlossen, sodass sich die Frage nicht stellt, ob die Schranken des Miterwerbs gemäss Art. 2 Abs. 3 BewG (vorne E. 3.3.2) in dieser Hinsicht gewahrt bleiben. Abgesehen davon ist eine Wohnnutzung raumplanungsrechtlich lediglich zulässig, wenn sie betrieblich notwendig ist. Eine derartige Nutzung wird praxisgemäss dem Miterwerb gemäss Art. 2 Abs. 3 BewG gleichgestellt (vorne E. 3.3.2). Anhaltspunkte dafür, dass die Betriebserweiterung eine Wohnnutzung umfassen wird, liegen soweit ersichtlich keine vor und solche werden auch nicht hinreichend konkret dargetan. Es besteht demnach kein Anlass für eine Rückweisung an die Vorinstanz.

E. 6.3

Kein Klärungsbedarf besteht sodann bezüglich der Frage, ob im Falle eines Verzichts auf eine baldige Überbauung eine zulässige Landreserve vorliegt. In sachverhaltlicher Hinsicht ist unbestritten, dass die Beschwerdegegnerin ihren Sitz in der Schweiz hat und die Finanzierungs- und Kapitalverhältnisse nicht auf eine ausländische Beherrschung schliessen lassen. Eine subjektive Bewilligungspflicht gemäss Art. 5 f. BewG ist folglich zu verneinen. Sollte das Grundstück nicht innert angemessener Frist überbaut werden, würde auch das

fragliche Finanzierungsgeschäft wegfallen. Abzustellen wäre dann einzig auf die fehlende subjektive Bewilligungspflicht der Beschwerdegegnerin. Ist eine Bewilligung aus diesem Grund nicht erforderlich, kommen auch die zwingenden Verweigerungsgründe und namentlich Art. 12 lit. b BewG (vgl. dazu vorne E. 3.3.2 i.f.) nicht zur Anwendung, wonach die Bewilligung zu verweigern ist, wenn die Fläche grösser ist, als es der Verwendungszweck erfordert. Eine Rückweisung erübrigt sich daher auch im Hinblick auf die Frage der Landreserve.

E. 7

Das Bundesamt beantragt schliesslich für den Fall, dass der Ausnahmetatbestand der Betriebsstätte gemäss Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG zur Anwendung komme, die Beschwerdegegnerin mittels im Grundbuch anzumerkender Auflage zu verpflichten, das Grundstück Nr. www dauernd als Betriebsstätte im Sinne des genannten Artikels zu verwenden und für jede Änderung des Verwendungszwecks die Einwilligung der Bewilligungsbehörde einzuholen.

E. 7.1

Wie bereits dargelegt ist mittels Bedingungen und Auflagen sicherzustellen, dass das Grundstück zu dem vom Erwerber geltend gemachten Zweck verwendet wird (Art. 14 Abs. 1 und Abs. 2 BewG , Art. 11 BewV ; vorne E. 3.4). Insbesondere die Auflage, ein Grundstück dauerhaft zum angegebenen Zweck zu nutzen, kann nach der Rechtsprechung trotz fehlender ausdrücklicher Rechtsgrundlage auch mit einer Feststellungsverfügung verbunden werden (vorne E. 3.4). Soweit Personen im Ausland ein Grundstück aufgrund des Ausnahmetatbestands der Betriebsstätte (Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG) bewilligungsfrei erwerben können, gilt diese Auflage sodann unabhängig davon, ob sie explizit verfügt und grundbuchlich angemerkt wurde (BGE 129 II 361 E. 4.6). Hingegen wäre es unzulässig, einem Erwerber, der keiner Bewilligungspflicht untersteht, ohne gesetzliche Grundlage eine zusätzliche Verpflichtung aufzuerlegen, beispielsweise betreffend die Nutzung des Grundstücks (vorne E. 3.4 i.f.).

E. 7.2

Entgegen der Ansicht des Bundesamts entfällt die Prüfung der subjektiven Bewilligungspflicht nicht, wenn ein Betriebsstättengrundstück erworben wird. Vielmehr ist der Umstand, dass eine Erwerberin - wie dies vorliegend der Fall ist (vorne E. 6.3) - subjektiv nicht bewilligungspflichtig ist, hinsichtlich der möglichen Auflage gemäss Art. 14 Abs. 1 BewG mitzubersichtigen. Zöge die Beschwerdegegnerin eine andere Nutzung in Betracht, wäre zwar der Ausnahmetatbestand gemäss Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG nicht mehr erfüllt. Im Unterschied zu einer Person im Ausland wäre die Voraussetzung eines bewilligungsfreien Erwerbs aber dennoch gegeben, da die Beschwerdegegnerin subjektiv nicht bewilligungspflichtig ist. Die Auflage, das Grundstück Nr. www ausschliesslich als Betriebsstätte zu nutzen, würde folglich über die Pflichten gemäss BewG hinausgehen und ist damit unzulässig.

E. 8

Die Beschwerde erweist sich nach dem Dargelegten als unbegründet und ist abzuweisen. Dem Bundesamt sind keine Kosten aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 4 BGG). Dieses hat indes die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren angemessen zu entschädigen (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

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