

# GL\_GERICHTE GL-1656 vom 23. Februar 2023

GL Gerichte, 2023-02-23, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gl\\_gerichte\\_GL-1656](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gl_gerichte_GL-1656)

FR: GL\_GERICHTE GL-1656 du 23 février 2023

IT: GL\_GERICHTE GL-1656 del 23 febbraio 2023

## Erwägungen

### E. 4

4.1 Das streitbetreffende Grundstück liegt in der Landwirtschaftszone und ist teilweise bewaldet. Darauf befindet sich ein militärisches Materiallager. Im Zusammenhang mit dem Grundstück wurden in der Vergangenheit mehrere Verfahren geführt. Dabei wurde bereits verbindlich festgestellt, dass keine Ausnahmegewilligung für die Umnutzung der Parzelle zu Wohnzwecken erteilt werden kann (vgl. VGer-Urteil VG.2013.00084 vom 29. Januar 2014 E. 5). Sodann wurde dem Beschwerdeführer keine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 und 24a RPG für die Nutzungsänderung in ein ziviles Holzlager gewährt. Eine Bewilligung nach Art. 24c RPG wurde nicht vertieft geprüft, da hierfür zusätzlich eine Rodungsbewilligung gemäss Art. 5 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 (WaG) notwendig gewesen wäre, welche nicht genehmigt werden konnte (VGer-Urteil VG.2020.00077 vom 3. Dezember 2020 E. 6.2 ff.; BGer-Urteil 1C\_1/2021 vom 30. Juli 2021 E. 4). Im Ergebnis wurden dem Beschwerdeführer somit bereits mehrere Möglichkeiten zur Umnutzung des streitbetreffenen Grundstücks untersagt.

4.2 Bei einem Grundstückserwerb gestützt auf das BewG ist in einem ersten Schritt zu prüfen, ob hierfür eine Bewilligungspflicht besteht. Dies ist der Fall, wenn kein Ausnahmetatbestand nach Art. 2 Abs. 2 BewG gegeben ist. Vorliegend fallen die Wohnnutzung nach Art. 2 Abs. 2 lit. b BewG sowie die Ausnahmen nach Art. 2 Abs. 2 lit. c i.V.m. Art. 7 BewG von vornherein ausser Betracht. Der Beschwerdeführer macht denn auch lediglich geltend, dass der Erwerb nach Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG bewilligungsfrei sei, weil er das Grundstück betrieblich nutzen werde. Soweit er aber den Standpunkt vertritt, dass er nicht im Voraus konkret darlegen müsse, wie er das Grundstück künftig nutzen wolle, ist ihm nicht zu folgen. Dies entspricht nämlich weder den Beweisregeln (vgl. E. II/3.2) noch dem Zweck des BewG, welches vorsieht, dass nur bei gewissen, klar definierten und belegten Nutzungsweisen eine Ausnahme von der Bewilligungspflicht besteht.

4.3 Mit Blick auf das oben Dargelegte darf für die Annahme einer Ausnahmeregelung gemäss Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG kein Zweifel darüber bestehen, dass das Grundstück als ständige Betriebsstätte genutzt werden wird, worunter nur Grundstücke fallen, welche direkt der wirtschaftlichen Tätigkeit eines entsprechenden Unternehmens bzw. freien Berufs dienen. Auch Land ausserhalb der Bauzone kann unter diesem Titel erworben werden, wenn es der Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit wie etwa einem Land- oder Holzwirtschaftsbetrieb dient (vgl. Bundesamt für Justiz [BJ], Wegleitung für die Grundbuchämter: Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, Bern Juli 2009, Ziff. 41.3). Die wirtschaftliche Tätigkeit muss jedoch auf der Liegenschaft stattfinden und der Betriebsstättenbegriff ist grundsätzlich restriktiv zu verstehen (vgl. BGE 147 II 281 E. 4.3 ff., mit Hinweisen).

4.4 Der Beschwerdeführer hat trotz mehrfacher Aufforderung nicht näher dargelegt, inwieweit er das Grundstück als Betriebsstätte nutzen wolle. Da es bis anhin nicht der Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit, sondern einem militärischen Zweck gedient hat, kann er aus der bisherigen Nutzung sodann nichts zu seinen Gunsten ableiten. Dabei ergibt sich weder aus den Akten noch wird substantiiert dargelegt, dass das Gebäude seit 2012 bereits als Holzlager genutzt worden sei. Vielmehr wurde das Gebäude gemäss Verkaufsanzeige als Magazin ausgewiesen. Mit Blick darauf erscheint es naheliegend, dass damit wohl eher ein Munitions- und kein Holzlager gemeint war, wobei die darin ebenfalls genannte Holzkonstruktion sich offensichtlich auf das Baumaterial und nicht den Nutzungszweck bezieht. Der Beschwerdeführer macht weiter geltend, er wolle das Grundstück als Holzlager nutzen. Inwiefern dies im Rahmen eines Gewerbes gemäss Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG geschehen solle, führt er nicht näher aus, obschon ihm eine Rodung sowie eine Umnutzung zur Holzwirtschaft bereits rechtskräftig verwehrt wurden. Eine zonenkonforme landwirtschaftliche Nutzung wurde schliesslich nicht geltend gemacht. Aufgrund der Bewaldung und der verweigerten Rodungsbewilligung erscheint eine solche aber ohnehin als ausgeschlossen.

4.5 Der Beschwerdeführer führt weiter aus, dass er das Grundstück als Kapitalanlage erwerben bzw. an eine Drittperson verpachten oder vermieten wolle. Diese Möglichkeiten besteht zwar grundsätzlich. Ein solches Vorgehen hat aber ebenfalls den Anforderungen von Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG zu genügen. Dies bedeutet, dass die Drittperson den darin enthaltenen Zweck verfolgen oder das Grundstück als Kapitalanlage einem solchen dienen muss (vgl. BJ, Ziff. 41.1). Der Beschwerdeführer hat auch diesbezüglich nicht dargelegt, inwiefern eine Drittperson das streitbetreffene Grundstück wirtschaftlich nutzen würde. Da diese Möglichkeiten überdies stark eingeschränkt sind und hauptsächlich mit den Eigenschaften des Grundstücks, nämlich der Bewaldung sowie der Zonenordnung zusammenhängen, erscheint eine wirtschaftliche Nutzung i.S.v. Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG auch für eine Drittperson unwahrscheinlich bis unmöglich. In Bezug auf den Erwerb als Kapitalanlage konnte der Beschwerdeführer schliesslich nicht belegen, inwiefern er das Grundstück einem Kapitalanlagezweck zuführen wolle. Da die Nutzung einerseits stark eingeschränkt ist und andererseits eine Wertsteigerung ohne jegliche Verwertung von Erträgen weder substantiiert wird noch realistisch erscheint, ist ein Kapitalanlagezweck ebenfalls als unwahrscheinlich bis unmöglich zu taxieren.

4.6 Die Qualifikation des streitbetreffenen Grundstücks als nicht einer wirtschaftlichen Tätigkeit dienend liegt schliesslich im pflichtgemässen Ermessen des Beschwerdegegners, worin das Gericht nicht ohne Not eingreift. Eine solche ist vorliegend nicht ersichtlich, zumal der Beschwerdeführer weder eine potentielle wirtschaftliche Tätigkeit belegt noch eine solche als wahrscheinlich oder möglich erscheint. Damit ist der Ausnahmetatbestand gemäss Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG nicht erfüllt, weshalb der Erwerb des streitbetreffenen Grundstücks der Bewilligungspflicht unterliegt.

## **E. 5**

Bei einem bewilligungspflichtigen Erwerb ist schliesslich das Vorliegen eines Bewilligungsgrunds zu prüfen. Im vorliegenden Fall ist keiner der in Art. 8 ff. BewG enthaltenen Gründe ersichtlich, was vom Beschwerdeführer denn auch nicht geltend gemacht wird. So ging er selbst einzig vom Vorliegen einer Ausnahme von der Bewilligungspflicht aus. Mit dem Fehlen eines Bewilligungsgrundes erübrigt sich schliesslich die Prüfung von Verweigerungsgründen gemäss Art. 14 BewG.

## **E. 6**

Zusammenfassend ist der Kaufvertrag zwischen dem Beschwerdeführer und der Beigeladenen 1 bewilligungspflichtig. Da kein Bewilligungsgrund gemäss Art. 8 ff. BewG gegeben ist, ist die Bewilligung vom Beschwerdegegner zu Recht verweigert worden.

Dies führt zur Abweisung der Beschwerde.

### **III.**

#### **1.**

Nach Art. 134 Abs. 1 lit. c VRG hat die Partei, welche im Beschwerde-, Klage- oder Revisionsverfahren unterliegt, die amtlichen Kosten zu tragen. Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten von pauschal Fr. 2'000.- dem Beschwerdeführer aufzuerlegen und mit dem von ihm bereits geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe zu verrechnen.

#### **2.**

Da die Beantwortung von Rechtsmitteln zum angestammten Aufgabenbereich von Behörden gehört und keine besonderen Umstände ersichtlich sind, welche ein Abweichen vom in Art. 138 Abs. 4 VRG statuierten Grundsatz gebieten würden, hat der Beschwerdegegner keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (vgl. VGer-Urteil VG.2022.00040 vom 27. Oktober 2022 E. III/2).

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