

GR_GERICHTE PVG 2022 4 vom 13. Februar 2026

GR Gerichte, 2026-02-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_PVG_2022_4

FR: GR_GERICHTE PVG 2022 4 du 13 février 2026

IT: GR_GERICHTE PVG 2022 4 del 13 febbraio 2026

Erwägungen

E. 3

Laut Zweckvorgabe in Art. 1 BewG beschränkt dieses Gesetz den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, um die Überfremdung des einheimischen Bodens zu verhindern. Art. 2 BewG definiert diesbezüglich die Bewilligungspflicht wie folgt: Personen im Ausland bedürfen für den Erwerb von Grundstücken einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Abs. 1). Keiner Bewilligung bedarf der Erwerb [allerdings], wenn das Grundstück als ständige Betriebsstätte eines Handels-, Fabrikations- oder eines anderen nach kaufmännischer Art geführten Gewerbes, eines Handwerksbetriebes oder eines freien Berufes dient (Abs. 2 lit. a). Als ständige Betriebsstätte i.S.v. Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG sind nur Grundstücke zu qualifizieren, welche direkt der wirtschaftlichen Tätigkeit eines entsprechenden Unternehmens bzw. freien Berufes dienen. Die wirtschaftliche Tätigkeit muss dabei in der Liegenschaft stattfinden (vgl. BGE 147 II 281 E.4.3 m.H.). Grundstücke für die Erstellung oder gewerbsmässige Vermietung von Wohnraum, der nicht zu einem Hotel gehört, begründen keine Betriebsstätten (vgl. Art. 3 der Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland [BewV; SR 211.412.411]). Dient eine Liegenschaft gewöhnlichen Wohnzwecken und ist nicht ein gewisser Hotelservice sichergestellt, kann sie mithin nicht als Teil einer Hotelbetriebsstätte angesehen werden (vgl. BGE 147 II 281 E.4.4). Auch Personalwohnungen dienen Wohnzwecken und stellen daher keine Betriebsstätte dar (BGE 147 II 281 E.4.7). Wohnungen können als Betriebsstätten-Grundstücke jedoch dann miterworben werden, wenn sie in Wohnanteilvorschriften vorgeschrieben sind, betriebsnotwendig erscheinen, vom Betriebsstätten-Grundstück praktisch nicht abgetrennt werden können oder räumlich bzw. dem Wert nach von untergeordneter Bedeutung sind (vgl. BGE 147 II 281 E.4.3 m.H.; Urteil des Bundesgerichts 2C_1041/2016 vom 28. September 2017 E.3.2). Vorliegend ist daher zu prüfen, ob ein Miterwerbstatbestand gegeben ist.

3/4 Grundstückerwerb durch Personen im Ausland PVG 2022 49

E. 3.1

Der Beschwerdeführer stellt sich auf den Standpunkt, dass im vorliegenden Fall kein Wohnraum als Teil einer Betriebsstätte miterworben würde. Die Betriebsstätte - das Hotel D. - verbliebe bei der Schwestergesellschaft der Beschwerdegegnerin 2. Die Hotelpersonalwohnungen würden tatsächlich an eine Person im Ausland verkauft werden, die nicht mit der eigentlichen Betreibern der Betriebsstätte, des Hotels D., identisch sei. Die Konzernstruktur der beiden Unternehmen ändere daran nichts.

E. 3.2

Der Beschwerdegegner 1 äussert sich nicht ausdrücklich zur Frage des Vorliegens eines Miterwerbstatbestandes. Er hält lediglich fest, dass Personalunterkünfte nicht explizit vom (Mit-) Erwerb ausgeschlossen seien. Die Beschwerdegegnerin 2 bringt vor, dass es sich bei der vorgesehenen Käuferin des Grundstücks Nr. F. (Beschwerdegegnerin 2) zwar nicht um die Betreiberin des Hotels D. (C. AG) handeln würde. Die Beschwerdegegnerin 2 sei jedoch eine Schwestergesellschaft der C. AG. Die Aktien der Beschwerdegegnerin 2 würden ebenso wie diejenigen der C. AG zu 100 % von der B. AG gehalten, wobei sämtliche Aktien von dieser von Herrn H. gehalten würden. Die Beschwerdegegnerin 2 als vorgesehene Erwerberin des Grundstücks Nr. F. und die C. AG als Betreiberin des Hotels D. seien mithin konzernmässig verbunden. Damit handle es sich – im Unterschied zum in BGE 147 II 281 behandelten Fall – nicht um einen isolierten Erwerb von neu erstellten Stockwerkeinheiten durch einen externen, mit dem Hotelbetrieb in keiner Beziehung stehenden Investor, sondern der Liegenschaftserwerb erfolge durch die Betreiberin eines bestehenden Hotelbetriebs bzw. durch eine konzernmässig verbundene Gesellschaft. Bei der Frage des Vorliegens eines Miterwerbstatbestandes dürfe nicht in erster Linie darauf abgestellt werden, zu welchem Zeitpunkt die Räumlichkeiten erworben werden. Insbesondere sei ein Miterwerb nicht bereits deshalb ausgeschlossen, weil Räumlichkeiten, die mit dem Betriebsstätte-Grundstück in einem funktionellen Zusammenhang stehen, nachträglich erworben werden, d.h. zu einem Zeitpunkt, welcher dem Zeitpunkt des Erwerbs des eigentlichen Betriebsstätte-Grundstückes nachgelagert ist. Eine solche Differenzierung mache mit Blick auf die Zielsetzung des BewG keinen Sinn. Es leuchte nicht ein, weshalb die Zulässigkeit des Erwerbs von Räumlichkeiten bzw. die Frage der Bewilligungspflicht davon abhängen sollte, zu welchem Zeitpunkt die Räumlichkeiten erworben werden. Massgeblich sei vielmehr das Resultat, welches mit dem Erwerb erzielt werde, d.h. ob die Räumlichkeiten zusammen mit dem eigentlichen

3/4 Grundstückerwerb durch Personen im Ausland PVG 2022 50 Betriebsstätte-Grundstück eine funktionelle Einheit bilden. Angesichts der weitgehenden Integrierung der Räumlichkeiten in die Betriebsstruktur des Hotels D. läge im vorliegenden Fall ein Miterwerbstatbestand bzw. ein funktioneller Zusammenhang zwischen den zu erwerbenden Räumlichkeiten und dem Hotelbetrieb vor.

E. 3.3

Die Argumentation der Beschwerdegegnerin 2 vermag zu überzeugen. Praxisgemäss wird als Miterwerb insbesondere der Erwerb von Wohnungen zugelassen, welche für den Betrieb des Unternehmens bzw. die Ausübung der wirtschaftlichen Aktivität notwendig sind (vgl. BGE 147 II 281 E.4.3). Während der Miterwerbstatbestand zwar grundsätzlich voraussetzt, dass der Erwerb der Wohnungen durch die Erwerberin des Betriebsstätte-Grundstücks erfolgt, ist kein Grund ersichtlich, weshalb die beiden Erwerbe zwingend gleichzeitig zu erfolgen hätten. Insbesondere wenn Sachzwänge den Erwerb der Wohnungen für das auf dem Betriebsstätte-Grundstück betriebene Gewerbe erst später erforderlich machen, kann der Erwerb der Wohnungen auch nach dem Erwerb des Betriebsstätte-Grundstücks noch als Miterwerb qualifiziert werden (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2A.103/2003 vom 8. Juli 2003). Der Erwerb der Wohnungen ist für die Beschwerdegegnerin 2 nachträglich erforderlich geworden, nachdem der Mietvertrag mit dem Hotel «I.» ausgelaufen ist und dringend Ersatz beschafft werden muss (vgl. Kopie Schreiben Vermieter-schaft I. vom 13. März 2020, Akten der Beschwerdegegnerin 2 [Bg2-act. 1 zur Duplik]). Ein Miterwerb kann damit auch nach dem Erwerb des

Betriebsstätte-Grundstücks noch zugelassen werden. In den Augen des Streitberufenen Gerichts kann die bei einem Miterwerbstatbestand zu verlangende Identität zwischen Erwerberin des Betriebsstätte-Grundstücks und der Erwerberin der Wohnungen sodann auch im Verhältnis von Schwestergesellschaften gegeben sein, stellt doch das BewG bei juristischen Personen mit statutarischem und tatsächlichem Sitz in der Schweiz auf die beherrschende Stellung von Personen im Ausland ab (vgl. Art. 5 Abs. 1 lit. c BewG). Im vorliegenden Fall handelt es sich sowohl bei der C. AG als Betreiberin des Hotels D. als auch bei der Beschwerdegegnerin 2 als Erwerberin des Grundstücks Nr. F. um 100%ige Tochtergesellschaften der B. AG. Mit H. als Alleinaktionär der B. AG werden sämtliche Gesellschaften durch dieselbe Person im Ausland beherrscht. Die Identität der Erwerber ist damit faktisch gegeben. Die Beschwerdegegnerin 2 bietet in diesem Zusammenhang ausdrücklich an, dass die

3/4 Grundstückerwerb durch Personen im Ausland PVG 2022 51 Parzelle Nr. F. an ihrer statt durch die C. AG erworben würde. Eine Differenzierung der im Konzern verbundenen juristischen Personen würde damit zu einem formalistischen Leerlauf führen, welcher angesichts der vorliegenden Eigentumsverhältnisse nicht gerechtfertigt erscheint. Diese unterscheiden sich in massgeblicher Weise von der in BGE 147 II 281 beurteilten Konstellation, in welcher Personalwohnungen an einen externen Investor ohne jede Verbindung mit der Hotelbetreibergesellschaft verkauft werden sollten. Für einen Miterwerb spricht weiter, dass ein funktioneller Zusammenhang zwischen den Wohnungen und dem Hotelbetrieb augenscheinlich gegeben ist. Die Nutzung des Personalhauses zu Betriebsstätte-Zwecken wurde zudem bereits durch öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung mit Anmerkung im Grundbuch abschliessend und auf Dauer sichergestellt (vgl. Baubewilligung des Kleinen Landrats der Gemeinde G. vom

E. 6

Dezember 2019 [Bg2-act. 8] und Auszug aus dem Grundbuch der Gemeinde G. vom 4. Februar 2020 [Bg2-act. 9]). Das GIHA verpflichtet mit der Feststellungsverfügung vom 12. Dezember 2019 im Sinne einer Auflage die jeweilige Eigentümerschaft des Grundstücks Nr. F., G., die Nutzung des Grundstücks als Personalunterkunft dauernd zu gewährleisten und beizubehalten, wobei allfällige Änderungen in der Nutzung der Bewilligungsbehörde vorgängig zur Prüfung zu unterbreiten sind (vgl. Ziffer 2 des Dispositivs der Feststellungsverfügung vom Grundbuchinspektorat und Handelsregister vom 12. Dezember 2019, Akten des Beschwerdeführers [Bf-act. 2]). Damit wird der Gefahr begegnet, dass eine Person im Ausland Eigentum an einem Grundstück erlangt, welches nachträglich nicht mehr dem Betrieb eines Unternehmens bzw. der Ausübung der wirtschaftlichen Aktivität eines solchen dienen könnte. Dies würde der Zweckbestimmung des BewG offenkundig zuwiderlaufen. Selbst wenn indessen die Betreibergesellschaft im vorliegenden Fall Konkurs ginge, würde die verfügte Eigentumsbeschränkung am Grundstück Nr. F., G., als dauerhafte Nutzungsbeschränkung bestehen bleiben. Damit ist ungeachtet des Umstandes, dass der Erwerb der Wohnungen durch eine Schwestergesellschaft der Betreibergesellschaft erfolgt, sichergestellt, dass das Grundstück effektiv zu dem von der Erwerberin geltend gemachten Zweck verwendet wird. Bei einer Änderung der Nutzungsverhältnisse kann die Bewilligungspflicht eintreten, wobei die Bewilligungsbehörde dann zumal eine neue Entscheidung zu treffen hätte. Ebenso wäre bei einem allfälligen späteren Erwerb des Grundstücks durch eine andere

3/4 Grundstückerwerb durch Personen im Ausland PVG 2022 52 Person im Ausland eine Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde einzuholen. Damit ist in der gewählten Gestaltung keine Missbrauchsgefahr ersichtlich. Hinzu kommt, dass die Mitarbeiter des Hotels D. jeweils zusammen mit dem Arbeitsvertrag einen Beherbergungsvertrag unterzeichnen (vgl. Muster Beherbergungsvertrag [Bg2-act. 11]). Somit ist unter diesen Gesichtspunkten der Einwand des Beschwerdeführers nicht nachvollziehbar, dass die Beschwerdegegnerin 2 mit dem Personalhaus plane, gewerbsmässig Wohnraum zu vermieten und damit eine Person im Ausland in unzulässiger Weise die Liegenschaft als Kapitalanlage betreiben würde. Bei dieser Gesamtbetrachtung ist kein Grund dafür ersichtlich, weshalb für die Beschwerdegegnerin 2 kein Miterwerb zugelassen werden sollte, wenn ein Miterwerb durch die C. AG klarerweise möglich wäre. Mit der gesamten Konstruktion ist jedenfalls keine Umgehung der Bewilligungspflicht ersichtlich. Es erscheint angesichts dieser Verhältnisse sachgerecht, einen Miterwerb der Wohnungen durch die Beschwerdegegnerin 2 anzunehmen, auch wenn das Betriebsstätte-Grundstück durch die C. AG erworben wurde. 4. Es kann damit festgehalten werden, dass vorliegend ein Miterwerb vorliegt. Es gilt daher weiter zu untersuchen, ob die Personalwohnungen betriebsnotwendig sind, womit ein bewilligungsfreier Erwerb der Wohnungen durch eine Person im Ausland möglich wäre. 4.1. Der Beschwerdeführer macht geltend, der Beschwerdegegner 1 resp. die Vorinstanz verkenne durch die Bejahung der Betriebsnotwendigkeit, dass in casu die C. AG ihre wirtschaftliche Tätigkeit nicht auf dem zu erwerbenden Grundstück ausübe. Auch durch den Mietvertrag zwischen der Beschwerdegegnerin 2 und der C. AG werde das zu erwerbende bebaute Grundstück nicht Teil der Betriebsstätte der Letzteren. Vielmehr würde es darum gehen, gewerbsmässig Wohnraum zu vermieten. An der Betriebsnotwendigkeit des Personalhauses würde es fehlen. 4.2. Dem entgegnet die Beschwerdegegnerin 2, dass es in casu nicht um eine Kapitalanlage, sondern nur um die Unterbringung der Mitarbeiter des Hotels D. gehe. In Bezug auf die Betriebsnotwendigkeit führt die Beschwerdegegnerin 2 aus, dass der Beschwerdeführer die tatsächlichen Gegebenheiten verkenne. In G. würden grosse saisonale Unterschiede bestehen. Ausserdem würde der Ort sich relativ weit weg von den städtischen Zentren befinden, so dass Pendeln keine Option sei. Hinzu würden die unregelmässigen Arbeitszeiten im Gastgewerbe kommen.

3/4 Grundstückerwerb durch Personen im Ausland PVG 2022 53 Ähnlich äussert sich der Beschwerdegegner 1 und macht zusätzlich geltend, dass sich die Hotelzugehörigkeit im vorliegenden Fall aus der langfristigen Miete ergeben würde. 4.3. Dem entgegnet der Beschwerdeführer, dass es sich bei den geplanten Personalwohnungen um Wohnraum handle, der baulich gesehen in keinem Zusammenhang mit dem Hotel D. stehe. Es bleibe ausserdem dabei, dass das Erwerbsobjekt ein eigenständiges Personalhaus werden solle, welches lediglich Angestellte eines Hotels beherbergen würde. 4.4. In ihrer Duplik vertiefen die beiden Beschwerdegegner ihre bisherigen Ausführungen. Die Beschwerdegegnerin 2 weist zusätzlich darauf hin, dass, wenn der Erwerb eines Grundstücks zum Betrieb eines Hotels durch Personen im Ausland unbestrittenmassen zulässig sei, es auch möglich sein müsse, dieses Hotel tatsächlich zu führen, um konkurrenzfähig zu sein. Dies bedinge, dass preiswerte Unterkünfte angeboten werden können. 4.5. Dem Beschwerdeführer kann in Bezug auf die Verneinung der Betriebsnotwendigkeit nicht gefolgt werden. Vielmehr ist den Beschwerdegegnern darin beizupflichten, dass eine Betriebsnotwendigkeit vorliege. Gemäss Merkblatt des BJ, Stand 12. Mai 2021, werden als Beispiel für eine Betriebsnotwendigkeit Abwart und Techniker

aufgeführt, wenn eine ständige oder fast ständige Anwesenheit in der Nähe des Betriebs unabdingbar ist. Der Auffassung der Beschwerdegegnerin 2, dass der Betrieb eines Hotels in dieser Grösse und des gehobenen Segments äusserst personalintensiv sei, ist zu folgen (vgl. Schreiben von hotelleriesuisse vom 5. Oktober 2018, Akten des Beschwerdegegners 1 [Bg1-act. 1], [Bf-act. 2 S. 4]). Es ist auch nachvollziehbar, dass Personalunterkünfte in G. während der Saisonzeiten kaum resp. nicht in genügendem Mass vorhanden sind, da dort auch Grossveranstaltungen wie das J. stattfinden. Ebenso handelt es sich beim Hotel D. um einen Saisonbetrieb, der über eine grosse Anzahl saisonal angestellter Mitarbeitender verfügt und daher speziell auf viele Personalwohnungen angewiesen ist. Auch der Einwand, dass die Angestellten den Weg viermal täglich zurücklegen müssen (vgl. angefochtene Verfügung vom 12. Dezember 2019 [Bf-act. 2 S. 4] und [Bg2-act. 5 S. 4], Schreiben der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredit vom 23. April 2020 [Bg2-act. 2]), leuchtet ein, da allgemein bekannt ist, dass die Hotelleriebranche von ihren Mitarbeitenden flexible Arbeitszeiten erfordert und zwischen den einzelnen Einsatzzeiten Zimmerstunden bestehen. Daher muss es den Mitarbeitenden auch möglich sein, in dieser Zeit in ihre Zim-

3/4 Grundstückerwerb durch Personen im Ausland PVG 2022 54 mer zurückzukehren. Aufgrund des Standorts G. ist Pendeln aus den näheren Städten oder Dörfern kaum möglich, da einerseits die Distanz gross ist und andererseits der öffentliche Verkehr keinen 24-Stunden-Betrieb anbietet. Ausserdem sind für das Personal nicht genügend Parkplätze seitens des Hotels D. vorhanden (vgl. Duplik der Beschwerdegegnerin 2 Rz. 9). Auch ist den Ausführungen von hotelleriesuisse zu folgen, dass es für Angestellte in der Hotelbranche mit Blick auf die Attraktivität des Arbeitgebers eine entscheidende Rolle spielt, ob sie eine Wohnung zur Verfügung gestellt bekommen oder nicht (vgl. Schreiben von hotelleriesuisse vom 5. Oktober 2018 [Bg1-act. 1], Schreiben der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredit vom 23. April 2020 [Bg2-act. 2]). Die Tatsache, dass der Grossteil der befragten Hotels in der Gemeinde G. eigene Personalhäuser unterhält (vgl. Übersicht Personalhäuser G. [Bg2-act. 10]), untermauert diese Argumentation zusätzlich und weist deutlich auf den Missstand hin, dass es in der Gemeinde G. anderweitig kaum möglich ist, erschwingliche Unterkünfte für das Personal zu finden. Bei Verneinung einer Betriebsnotwendigkeit zwischen dem Hotel D. und dem Personalhaus dürfte die Gefahr gross sein, dass einerseits der Betrieb nicht mehr aufrecht erhalten werden könnte und andererseits sich das Personal des Hotels D. von der Konkurrenz anstellen liesse, da diese in aller Regel über Personalhäuser verfügen. Somit ist entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers der Wohnraum für die Angestellten des Hotels D. unabdingbar, da sich keine praktikable Alternative bietet. Aufgrund des soeben Dargelegten ist eine ständige oder fast ständige Anwesenheit des Personals in der Nähe des Betriebs erforderlich. Es ist nicht einleuchtend, weshalb diese Umschreibung nur für Abwarte und Techniker – wie im Merkblatt des BJ umschrieben – gelten sollte. Die Nähe zum Betrieb kann auch für Küchen-, Service- und Haushaltungspersonal unabdingbar sein. Bezüglich des vom Beschwerdeführer erwähnten Bundesgerichtsentscheids 2A.103/2003 vom 8. Juli 2003 ist mit dem Beschwerdegegner 1 einig zu gehen. Im erwähnten Entscheid ging es – wie bereits im Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden [VGU] U 18 58 vom 3. Juni 2020 E.3.6. festgehalten – um den Erwerb von fünf Mehrfamilienhäusern unmittelbar neben der Ölraffinerie durch die Betreiberin der Raffinerie. Dabei hat sich das Bundesgericht nicht zur grundsätzlichen Möglichkeit des Erwerbs von Personalunterkünften bei gegebener Betriebsnotwendigkeit geäussert; vielmehr hat es dort die Betriebsnotwendigkeit für entsprechendes Personal als nicht erwiesen erkannt, und zwar

3/4 Grundstückerwerb durch Personen im Ausland PVG 2022 55 aufgrund einer ungenügenden und teilweise sogar widersprüchlichen Beweisführung der Raffineriebetreiberin (E.3.3). Deshalb lässt sich aus dieser Bundesgerichtsentscheid nichts ableiten, was gegen die Betriebsnotwendigkeit der Wohnungen im hier zu behandelnden Fall sprechen würde. Daher kann das Personalhaus in casu aufgrund der betrieblichen Notwendigkeit und des funktionalen Zusammenhangs als betriebsnotwendig qualifiziert werden. Im vorliegenden Fall ist die Betriebsnotwendigkeit der Personalwohnungen für das Hotel D. mithin zu bejahen. Das Grundstück Nr. F. mit den sich darauf befindlichen Personalwohnungen, deren ausschliessliche Nutzung als solche mittels öffentlich-rechtlicher, im Grundbuch eingetragener Eigentumsbeschränkung sichergestellt ist, kann durch eine Person im Ausland bewilligungsfrei miterworben werden. Der Miterwerb ist hierbei auch durch eine mit der Erwerberin des Betriebsstätte-Grundstücks konzernmässig verbundene Gesellschaft zulässig. Die Beschwerde ist damit abzuweisen. U 20 11 Urteil vom 24. März 2022 Die an das Bundesgericht erhobene Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ist noch hängig (2C_325/2022).

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