ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00554 vom 23. Oktober 2025

ZH Verwaltungsgericht, 2025-10-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2024.00554

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00554 du 23 octobre 2025

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00554 del 23 ottobre 2025

Regeste

Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland | [Die Beschwerdeführerin, eine liechtensteinische Stiftung, erbte als eingesetzte Alleinerbin vom Schweizer Bürger F unter anderem sämtliche Aktien an der D AG, die über zahlreiche Immobilien in der Schweiz verfügt. Strittig ist die Qualifikation der D AG als Immobiliengesellschaft im Sinn von Art. 4 Abs. 1 lit. e BewG.] Die Beschwerdeführerin ist eine ausländische Person nach Art. 5 BewG und keine gesetzliche Erbin, womit ihr Erwerb der D AG der Bewilligungspflicht untersteht, wenn es sich dabei um eine Immobiliengesellschaft im Sinn von Art. 4 Abs. 1 lit. e BewG handelt (E. 2.2). Im ersten Rechtsgang wurde bereits geklärt, dass die D AG zum (einzig relevanten) Zeitpunkt des Erbgangs eine Immobiliengesellschaft war. Die vom Baurekursgericht ergänzte Auflage zum Nachweis, dass die D AG bei Ablauf der Wiederveräusserungsfrist keine Immobiliengesellschaft mehr ist, stellt eine rechtsfehlerhafte Anwendung des Bundesrechts dar. Schon deshalb ist die Beschwerde abzuweisen (E. 2.3). Ohnehin ist die D AG aber auch weiterhin eine Immobiliengesellschaft: Eine Auslegung von Art. 4 Abs. 1 lit. e BewG ergibt, dass für die Bestimmung, ob eine Gesellschaft "den tatsächlichen Zweck zum Erwerb von Grundstücken hat", zwingend eine Beurteilung der Gesamtumstände anzustellen ist, die sich - entgegen zahlreichen Stimmen in der Lehre - nicht auf eine Prüfung des wertmässigen Anteils bewilligungspflichtiger Grundstücke an den Gesamtaktiven der Gesellschaft beschränkt (E. 4). Für die D AG ergibt sich aus ihrem Verwaltungsaufwand, den Wertschwankungen ihres Wertschriftenportfolios, ihrer Zwecksetzung bis zum Tod des (Mit-)Gründers F, dessen Testament sowie der besonderen Zwecksetzung der Beschwerdeführerin, dass das Immobiliengeschäft ihren tatsächlichen Zweck darstellt (E. 5.2). Hieran ändert nichts, dass sie angeblich keinen weiteren Erwerb von Immobilien beabsichtige (E. 5.3). Abweisung.

Erwägungen

E. 4

Abteilung VB.2024.00554 Urteil der 4. Kammer vom 23. Oktober 2025 Mitwirkend: Abteilungspräsidentin Tamara Nüssle (Vorsitz), Verwaltungsrichter Marco Donatsch, Verwaltungsrichter Martin Bertschi, Gerichtsschreiber Dumenig Stiffler. In Sachen Stiftung A, vertreten durch RA B, Beschwerdeführerin, gegen Bezirksrat Zürich, Beschwerdegegner, und Amt für Wirtschaft, Mitbeteiligter, betreffend Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, hat sich ergeben: I. A. Am 4. Mai 2020 ersuchte die Stiftung A, eine Stiftung nach liechtensteinischem Recht mit Sitz in C, Liechtenstein, den Bezirksrat Zürich um Feststellung, dass sie für den Erwerb der Anteile an der D AG (Nr. 01; Sitz in E [Kanton J]) durch Erbgang keine Bewilligung nach dem Bundesgesetz

über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 (BewG, SR 211.412.41) benötige. Im Eventualstandpunkt ersuchte sie um Bewilligung des Erwerbs ohne Auflage zur Wiederveräusserung. Der Bezirksrat wies das Gesuch am 28. Mai 2020 ab und erteilte der Stiftung A die Bewilligung für den Erwerb der Anteile an der D AG unter der Auflage, diese innert einer Frist von zwei Jahren ab Rechtskraft des bezirksrätlichen Beschlusses wieder zu veräussern. B. Einen hiergegen erhobenen Rekurs der Stiftung A hiess das Baurekursgericht des Kantons Zürich am 18. Dezember 2020 teilweise gut und änderte die erstinstanzlich verfügte Auflage dergestalt ab, dass die Stiftung A verpflichtet wurde, die Anteile an der D AG entweder innert einer Frist von zwei Jahren wieder zu veräussern oder innert derselben Frist nachzuweisen, dass es sich bei der D AG nicht mehr um eine Immobiliengesellschaft handle. Im Übrigen wies es den Rekurs ab. Dieser Entscheid blieb unangefochten. C. Am 1. Februar 2023 gelangte die Stiftung A erneut an den Bezirksrat Zürich und ersuchte sinngemäss um Feststellung, dass es sich bei der D AG mittlerweile nicht mehr um eine Immobiliengesellschaft handle, weshalb sie für den Erwerb von deren Anteilen nicht der Bewilligungspflicht unterliege. Am 30. Juni 2023 wies der Bezirksrat die Feststellungsanträge der Stiftung A ab (Dispositiv-Ziff. I) und verpflichtete diese im Sinn einer Auflage, innert einem Jahr, von der Rechtskraft des Beschlusses an gerechnet, die von der D AG gehaltenen Grundstücke zu veräussern (Dispositiv-Ziff. II) und diese Veräusserungen dem jeweils zuständigen Kanton mittels geeigneter Dokumente zu belegen (Dispositiv-Ziff. III–V). Ausserdem auferlegte er der Stiftung A die Verfahrenskosten (Dispositiv-Ziff. VI). II. Einen hiergegen am 2. August 2023 erhobenen Rekurs der Stiftung A wies das Baurekursgericht am 12. Juli 2024 ab und auferlegte dieser die Verfahrenskosten. III. Am 13. September 2024 erhob die Stiftung A Beschwerde an das Verwaltungsgericht und beantragte, unter Entschädigungsfolge sei der Entscheid des Baurekursgerichts vom 12. Juli 2024 aufzuheben und es sei festzustellen, dass die D AG keine Immobiliengesellschaft im Sinn des BewG sei und die Stiftung A für den Erwerb sämtlicher Anteile der D AG nicht der Bewilligungspflicht unterliege. Eventualiter sei die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Am 25. September 2024 leistete die Stiftung A die ihr vom Verwaltungsgericht wegen ihres Sitzes im Ausland auferlegte Kaution. Der Bezirksrat Zürich verzichtete am 17. Oktober 2024 auf Stellungnahme. Das Baurekursgericht beantragte am 28. Oktober 2024 die Abweisung der Beschwerde. Die Kammer erwägt: 1. Das Verwaltungsgericht ist nach § 41 in Verbindung mit §§ 19 und 19a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG, LS 175.2) sowie Art. 20 Abs. 1 BewG in Verbindung mit § 4 lit. c des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 4. Dezember 1988 (EG BewG, LS 234.1) als zweite kantonale Rechtsmittelinstanz zuständig für die Behandlung von Beschwerden gegen Verfügungen eines Bezirksrates als Bewilligungsbehörde im Sinn von Art. 15 Abs. 1 lit. a BewG in Verbindung mit § 4 lit. a EG BewG (vgl. VGr, 19. Dezember 2020, VB.2019.00460, E. 1). Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten. 2. 2.1 Das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland beschränkt den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, um die Überfremdung des heimischen Bodens zu verhindern (Art. 1 BewG). Deshalb bedürfen Personen im Ausland für den Erwerb von Grundstücken in der Schweiz grundsätzlich einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (vgl. Art. 2 Abs. 1 BewG). Als Erwerb eines Grundstückes gilt dabei auch der Erwerb des Eigentums oder der Nutzniessung an einem Anteil an einer juristischen Person, deren tatsächlicher Zweck der Erwerb von

Grundstücken ist, sofern die Anteile dieser juristischen Person nicht an einer Börse in der Schweiz kotiert sind (sog. "Immobiliengesellschaft", Art. 4 Abs. 1 lit. e BewG). Als Personen im Ausland gelten auch juristische Personen oder vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die ihren statutarischen oder tatsächlichen Sitz im Ausland haben (Art. 5 Abs. 1 lit. b BewG). Keiner Bewilligung bedürfen unter anderem gesetzliche Erben im Sinn des schweizerischen Rechts im Erbgang (Art. 7 lit. a BewG). Einem Erben, welcher der Bewilligung bedarf und keinen Bewilligungsgrund hat, wird der Erwerb mit der Auflage bewilligt, das Grundstück innert zweier Jahre wieder zu veräussern (Art. 8 Abs. 2 BewG). 2.2 Die Beschwerdeführerin ist eine Stiftung liechtensteinischen Rechts mit Sitz in C, Liechtenstein, und damit unbestrittenermassen eine ausländische Person nach Art. 5 BewG. Sie erwarb die Anteile an der D AG durch eine Erbschaft vom am 23. September 2019 verstorbenen und bis zu seinem Tod in der Schweiz wohnhaft gewesenen Schweizer Bürger F. Die Beschwerdeführerin wurde in dieser Erbschaft als Alleinerbin eingesetzt, ist aber unbestrittenermassen keine gesetzliche Erbin im Sinn des Schweizer Rechts, weshalb der Anwendungsbereich der Ausnahme von Art. 7 lit. a BewG nicht eröffnet ist. Die D AG ist sodann nicht an einer Schweizer Börse kotiert und die von ihr gehaltenen Grundstücke fallen nicht unter die Ausnahme für Betriebsstättengrundstücke nach Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG. Zwischen den Parteien strittig ist einzig die Frage, ob es sich bei der D AG, deren Anteile durch Erbschaft von F an die Beschwerdeführerin übertragen wurden, um eine Immobiliengesellschaft im Sinn von Art. 4 Abs. 1 lit. e BewG handelt und die Übertragung daher der Bewilligungspflicht untersteht oder nicht. 2.3 Diesbezüglich ist festzuhalten: Zwar ist der baurekursgerichtliche Entscheid vom 18. Dezember 2020 im ersten Verfahren, wonach zu diesem Zeitpunkt die D AG eine Immobiliengesellschaft im Sinn von Art. 4 Abs. 1 lit. e BewG gewesen sei, in Rechtskraft erwachsen. Gemäss diesem Entscheid bestand eine Bewilligungspflicht für den Erwerb durch die Beschwerdeführerin, und die Bewilligung war nur mit Auflage im Sinn von Art. 8 Abs. 2 BewG zum Wiederverkauf innert zweier Jahre oder zum Beleg, dass die D AG dannzumal keine Immobiliengesellschaft mehr sei, zu erteilen. Jedoch erweist sich die mit diesem Entscheid ergänzte Auflage (Möglichkeit zum Nachweis, dass die D AG bei Ablauf der Wiederveräusserungsfrist keine Immobiliengesellschaft mehr sei), welche zum vorliegenden zweiten Verfahren führte, als unzulässig. Art. 8 Abs. 2 BewG hält unmissverständlich fest, dass einem Erben, welcher der Bewilligung bedarf und keinen Bewilligungsgrund hat, der Erwerb mit der Auflage bewilligt wird, "das Grundstück" innert zweier Jahre wieder zu veräussern. Hieraus folgt zum einen, dass für die Anwendung des BewG ausschliesslich auf die tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt des Erwerbs (im Fall der Erbschaft: zum Zeitpunkt des Tods des Erblassers) abzustellen ist, und zum anderen, dass ausschliesslich eine Wiederveräusserungsauflage zulässig ist (vgl. aber zu deren Ausgestaltung immerhin unten E. 6.2). Indem das Baurekursgericht eine andere, von Art. 8 Abs. 2 BewG abweichende Auflage verfügte, die zudem eine Berücksichtigung der weiteren Entwicklung der Sachlage auch nach dem Todesdatum des Erblassers ermöglicht, wendete sie das Bundesrecht rechtsfehlerhaft an. Da es sich bei der D AG zum Zeitpunkt des Erbgangs um eine Immobiliengesellschaft handelte, ist die Beschwerde bereits aus diesem Grund abzuweisen. 2.4 Ohnehin ist die D AG auch nach dem mittlerweile erfolgten Einbringen der übrigen (aus beweglichem Vermögen bestehenden) Aktiven aus der Erbschaft von F in die D AG und der damit einhergehenden Senkung des Wertanteils der Immobilien an den Gesamtaktiven weiterhin eine Immobiliengesellschaft im Sinn von Art. 4 Abs. 1 lit. e BewG, wie sich aus dem Folgenden ergibt. 3. 3.1 Die Bestimmungen

zum Erwerb von Anteilen an Immobiliengesellschaften wurden bei einer Revision des BewG, welche per 1. Oktober 1997 in Kraft trat (vgl. AS 1997 2086; BBl 1997 II 1221; sog. "Lex Koller"), zuletzt massgeblich überarbeitet. Nach der Fassung des BewG, wie es zuvor seit dem 1. Januar 1985 in Kraft gestanden war (aBewG, AS 1984 1148; sog. "Lex Friedrich"), wurde beim Erwerb von Anteilen an juristischen Personen noch zwischen zwei Arten von Immobiliengesellschaften unterschieden: Zum einen unterstand der Erwerb des Eigentums oder der Nutzniessung an einem Anteil an einer "Immobiliengesellschaft im weiteren Sinn", das heisst einer solchen, deren Aktiven nach ihrem tatsächlichen Wert zu mehr als einem Drittel aus Grundstücken in der Schweiz bestehen, der Bewilligungspflicht (aber nur, sofern Personen im Ausland durch den Erwerb eine beherrschende Stellung erhielten oder verstärkten; Art. 4 Abs. 1 lit. d aBewG). Zum anderen unterstand der Erwerb des Eigentums oder der Nutzniessung an einem Anteil an einer "Immobiliengesellschaft im engeren Sinn", das heisst einer solchen, deren tatsächlicher Zweck der Erwerb von Grundstücken ist, (immer) der Bewilligungspflicht (Art. 4 Abs. 1 lit. e aBewG). Das Bundesgericht legte erstere Norm unter Berücksichtigung der parlamentarischen Vorarbeiten so aus, dass der Gesetzgeber mit den "Immobiliengesellschaften im weiteren Sinn" auf juristische Personen abzielte, welche Grundstücke erwerben, um ihren industriellen, gewerblichen oder kaufmännischen Zweck zu erreichen (BGE 115 Ib 102 E. 2). 3.2 Mit der Gesetzesrevision im Jahr 1997 wurde der Erwerb von Betriebsstättengrundstücken (und der Erwerb von Beteiligungen an Gesellschaften, welche bezwecken, Betriebsstättengrundstücke als Kapitalanlage zu erwerben bzw. zu halten und Dritten zur Verfügung zu stellen) neu von der Bewilligungspflicht ausgenommen und auch Art. 4 Abs. 1 lit. d aBewG (die Bewilligungspflicht für den Erwerb von Anteilen an "Immobiliengesellschaften im weiteren Sinn") mit dieser Begründung aufgehoben. Hingegen blieb der Erwerb von Beteiligungen an "Immobiliengesellschaften im engeren Sinn", das heisst an Gesellschaften, deren tatsächlicher Zweck ausschliesslich oder hauptsächlich im Kauf von Grundstücken liegt, die nicht als Betriebsstätten bzw. Hauptwohnungen dienen, unverändert bewilligungspflichtig (vgl. zum Ganzen BGr, 28. September 2017, 2C_1041/2016, E. 3.2 mit Hinweisen; ferner BBl 1997 II 1221, 1263, und BBl 2003 4357, 4365). Eine weitere Revision erfolgte per 1. April 2005: Mit ihr wurden die Anteile von an einer Börse kotierten Immobiliengesellschaften von der Bewilligungspflicht ausgenommen (vgl. BBl 2003 4357, 4365 f.). 3.3 Als Zwischenergebnis erhellt aus dem Gesagten, dass Art. 4 Abs. 1 lit. e BewG – soweit hier relevant – seit dem Erlass der "Lex Friedrich" im Jahr 1983 dem Wortlaut nach unverändert blieb. Unter altem Recht hatte das Bundesgericht bei der Auslegung der Frage, was eine "Immobiliengesellschaft im engeren Sinn" gemäss dieser Norm darstellt, noch festgehalten, dass nicht von der Bilanz oder der Erfolgsrechnung auszugehen, sondern in erster Linie auf die Statuten der Gesellschaft abzustellen sei. Wenn es dennoch so scheine, als ob der statutarische Zweck über den tatsächlichen Zweck hinwegtäuschen könnte, müsse die tatsächliche Absicht des Gründers der juristischen Person ermittelt werden. Eine Gesellschaft im Sinn von Art. 4 Abs. 1 lit. e aBewG liege dann vor, wenn der Gründer die feste Absicht habe, Grundstücke zu kaufen, auch wenn im Moment der Gründung die Realisierung der angedachten Projekte noch nicht sicher sei, aber bei einer Gesamtbetrachtung aller Umstände davon auszugehen sei, dass die Gesellschaft in der absehbaren Zukunft Grundstücke erwerben werde und dass sie zu diesem Zweck gegründet worden sei (BGE 114 Ib 261 E. 3b mit Verweis auf BGE 109 Ib 95 E. 4c). In einem deutlich später und unter Geltung des heutigen Rechts ergangenen Entscheid hielt das

Bundesgericht unter Verweis auf eine Lehrmeinung fest, dass als tatsächlicher Zweck einer juristischen Person dann das "Geschäft mit Grundstücken" zu gelten habe, wenn dieses "wirtschaftlich gesehen den Hauptteil der Gesellschaftsaktivitäten" ausmache (BGr, 28. September 2017, 2C_1041/2016, E. 3.3). 3.4 Weitere relevante Rechtsprechung liegt, soweit ersichtlich, bislang nicht vor. Die von der Vorinstanz zitierte reichhaltige Rechtsprechung in Bezug auf den Begriff der "Immobiliengesellschaft" aus dem Bereich der Handänderungssteuern ist hier nicht einschlägig. Dieser Begriff wurde im Steuerrecht vornehmlich von der Lehre und dem Bundesgericht geprägt und basiert nicht auf einer gesetzgeberischen Definition (vgl. exemplarisch BGE 85 I 91 E. 2). In diesem Sinn steht er auch in keinem erkennbaren Sachzusammenhang zu den vom Gesetzgeber mit Art. 4 Abs. 1 lit. e BewG erfassten "juristischen Personen, deren tatsächlicher Zweck der Erwerb von Grundstücken ist", zumal der Gesetzgeber statt des (zum Zeitpunkt des Erlasses der "Lex Friedrich" im Steuerrecht bereits gefestigten) Begriffs der "Immobiliengesellschaft" die eben genannte, eigene Definition verwendete. 3.5 In der Lehre ist die Frage, unter welchen Umständen von einer Immobiliengesellschaft im Sinn von Art. 4 Abs. 1 lit. e BewG auszugehen ist, umstritten. Einigkeit scheint aber immerhin insofern zu bestehen, als die meisten Autoren die Ansicht vertreten, es sei (zumindest bei schon länger bestehenden Gesellschaften) im Wesentlichen der Anteil der bewilligungspflichtigen Grundstücke an den Gesamtaktiven der juristischen Person zu bestimmen und anschliessend zu prüfen, ob ein gewisser Grenzwert überschritten werde. Uneinigkeit besteht hingegen bei der Höhe dieses Grenzwerts. So möchten die einen Autoren diesen bei einem Drittel der Aktiven ansetzen und andere wiederum bei der Hälfte (für eine aktuelle Übersicht und Zuordnung der unterschiedlichen Lehrmeinungen vgl. Fabiano Menghini/Noémi Ammann, Lex Koller in M&A-Transaktionen, GesKR 4/2022, S. 431 ff., S. 440).

E. 4.1

Zur Klärung der Frage ist Art. 4 Abs. 1 lit. e BewG auszulegen. Ausgangspunkt der Auslegung einer Norm bildet ihr Wortlaut (sprachlich-grammatikalisches Element). Ist dieser nicht ganz klar und sind gestützt darauf verschiedene Auslegungen möglich, ist unter Berücksichtigung weiterer Auslegungselemente nach der wahren Tragweite der Norm zu suchen. Dabei zu berücksichtigen sind insbesondere der Wille des Gesetzgebers, wie er sich namentlich aus den Gesetzesmaterialien ergibt (historisches Element), der Zweck der Norm und die durch diese geschützten Interessen (teleologisches Element) und die systematische Stellung der Norm im Gesetz sowie ihr Verhältnis zu anderen Gesetzesvorschriften (systematisches Element). Das Bundesgericht befolgt bei der Auslegung von Gesetzesnormen einen pragmatischen Methodenpluralismus und lehnt es ab, die einzelnen Auslegungselemente einer Prioritätsordnung zu unterstellen (BGE 150 II 489 E. 3.2 mit zahlreichen Hinweisen).

E. 4.1.1

Die deutsche Sprachfassung von Art. 4 Abs. 1 lit. e BewG spricht von "einer juristischen Person, deren tatsächlicher Zweck der Erwerb von Grundstücken ist", die französische von " une personne morale dont le but réel est l'acquisition d'immeubles " und die italienische von " una persona giuridica il cui scopo effettivo è l'acquisto di fondi ". Hieraus lässt sich schliessen, dass es für die Qualifikation als bewilligungsrechtliche Immobiliengesellschaft zwar im Wesentlichen auf die Zwecksetzung der juristischen Person ankommt, jedoch hierbei nicht der im Handelsregister eingetragene (formale) Zweck massgeblich ist, sondern der "tatsächliche Zweck" (but réel , scopo effettivo). Aufgrund dieser Formulierung hat

zur Beurteilung, ob eine juristische Person eine bewilligungsrechtliche Immobiliengesellschaft ist, eine materielle Prüfung der tatsächlichen Umstände zu erfolgen und kann nicht im Sinn einer formalisierten Betrachtung ausschliesslich auf den im Handelsregister eingetragenen Zweck abgestellt werden. Anhaltspunkte dazu, unter welchen Umständen eine juristische Person als tatsächlichen Zweck den Erwerb von Grundstücken hat, lassen sich dem Gesetzeswortlaut jedoch nicht entnehmen, weshalb diesbezüglich auf die weiteren Auslegungsmethoden zurückzugreifen ist.

E. 4.1.2

Mit Blick auf den Zweck des Gesetzes – die Verhinderung der Überfremdung des einheimischen Bodens (vgl. Art. 1 BewG) – ist grundsätzlich von einer weiten Auslegung der Bewilligungspflicht auszugehen. Ziel ist es, den Übergang von schweizerischen Grundstücken in ausländische Kontrolle möglichst zu verhindern. Hieraus folgt auch, dass an die Qualifikation einer juristischen Person als Immobiliengesellschaft keine zu hohen Anforderungen zu stellen sind.

E. 4.1.3

In systematischer Hinsicht ist zu beachten, dass die Tatbestände von Art. 4 Abs. 1 BewG nebst dem Grundtatbestand des Erwerbs von Eigentum an einem Grundstück (Art. 4 Abs. 1 lit. a BewG) zahlreiche andere Rechtsgeschäfte, die zur Umgehung des Grundtatbestands genutzt werden könnten, erfassen. Der Fokus dieser Norm liegt daher auf der Verhinderung von Rechtsumgehung und Rechtsmissbrauch, was ebenfalls für eine weite Auslegung der einzelnen Erwerbstatbestände spricht (vgl. hierzu auch BGE 115 Ib 102 E. 3c).

E. 4.1.4

Eine historische Betrachtung der Norm ergibt sodann, dass die Bewilligungspflicht für den Erwerb von Eigentum oder Nutzniessung an einem Anteil einer juristischen Person, deren tatsächlicher Zweck der Erwerb von Grundstücken ist, mit der "Lex Friedrich" eingeführt worden und seither (abgesehen von der Ergänzung einer Ausnahme für kotierte Gesellschaften) unverändert geblieben ist (vgl. zuvor E. 3.2 f.). Während der bundesrätliche Entwurf für die "Lex Friedrich" noch keine Regelung für "Immobiliengesellschaften im engeren Sinn" (d. h. Gesellschaften, deren tatsächlicher Zweck der Erwerb von Grundstücken ist) vorgesehen hatte (vgl. BBl 1981 III 585, 651 f.), wurde diese Regelung durch die nationalrätliche Kommission als Art. 3 lit. d bis revBewG vorgeschlagen, um "Immobiliengesellschaften schärfer zu erfassen". Dies wurde damit begründet, dass verklausulierte, vage Umschreibungen in Statuten zum Beispiel nicht massgebend sein können (vgl. Votum Rubi AB N 1983 II 124, 126). Die Ergänzung gab im Nationalrat zu keinen weiteren Diskussionen Anlass und wurde angenommen (vgl. AB N 1983 II 141, 159). Immerhin wurde die entsprechende Bestimmung aber in der Ratsdebatte durch den zuständigen Bundesrat in den Zusammenhang mit der Bekämpfung der Umgehungsmöglichkeiten gestellt (Votum BR Friedrich AB N 1983 II 141, 154). Der Ständerat stimmte dem Beschluss des Nationalrats bezüglich Art. 3 lit. d bis revBewG ohne weitere Diskussionen zu (vgl. AB S 1983 IV 397, 407). Keine Stütze in den Materialien findet die Behauptung der Beschwerdeführerin, dass der Nationalrat mit dem Vorschlag von Art. 3 lit. d bis revBewG die vor 1983 geltende Regelung der "Lex Celio" und der "Lex Furgler" (Bewilligungspflicht, falls das Vermögen einer der juristischen Personen "ganz oder überwiegend aus Grundstücken besteht"; vgl. AS 1972 1062) habe beibehalten wollen. Vielmehr senkte der vom Bundesrat vorgeschlagene und von beiden Räten akzeptierte

Art. 3 lit. d revBewG (später Art. 4 Abs. 1 lit. d aBewG; Bewilligungspflicht für "Immobiliengesellschaften im weiteren Sinn") im Vergleich zum zuvor geltenden Recht den Schwellenwert für den Immobilienanteil von 50 % auf einen Drittel, ergänzte dafür die Voraussetzung der ausländischen Beherrschung und stellte insofern eine Weiterentwicklung der "Lex Celio" und der "Lex Furgler" dar (so auch der Bundesrat in BBl 1981 III 585, 620). Im Gegensatz hierzu erscheint der nachträglich vom Nationalrat vorgeschlagene Art. 3 lit. d bis revBewG (und damit der heutige Art. 4 Abs. 1 lit. e BewG) als zusätzlicher und vom bisherigen Recht unabhängiger Bewilligungstatbestand mit eigenständiger Bedeutung, zumal der Gesetzgeber bei der Formulierung von Art. 3 lit. d bis revBewG – anders als die entsprechenden Regelungen der "Lex Celio" und der "Lex Furgler" sowie Art. 3 lit. d revBewG – auch keinen Bezug auf die Aktiven der juristischen Person nahm (vgl. auch BGE 115 Ib 102 E. 2: " Il s'agissait bien alors d'introduire un nouveau cas d'assujettissement et non une simple dérogation à la règle générale "). Dass mit der "Lex Koller" die Bewilligungspflicht für den Erwerb von Anteilen an "Immobiliengesellschaften im weiteren Sinn", die über den Anteil an bewilligungspflichtigen Immobilien an den Gesamtaktiven bestimmt wurden (nämlich mehr als ein Drittel; vgl. Art. 3 lit. d revBewG bzw. Art. 4 Abs. 1 lit. d aBewG), mittlerweile wieder aufgehoben wurde (vgl. BBl 1997 II 1221, 1263), ändert daher für die Bestimmung von Immobiliengesellschaften ("im engeren Sinn") nach Art. 4 Abs. 1 lit. e BewG nichts. Der Gesetzgeber schuf mit Art. 4 Abs. 1 lit. e BewG bewusst einen zusätzlichen und eigenständigen Bewilligungstatbestand, der unabhängig von der Zusammensetzung der Aktiven einer juristischen Person und unabhängig davon, ob der Erwerber durch den Erwerb der Anteile an der juristischen Person eine beherrschende Stellung erreicht, zur Anwendung gelangt. Entsprechend ist für die Bestimmung von Immobiliengesellschaften im Sinn von Art. 4 Abs. 1 lit. e BewG weiterhin – wie das Bundesgericht schon 1988 entschied – eben nicht vornehmlich auf die Bilanz oder die Erfolgsrechnung abzustellen, sondern, wie es der Gesetzeswortlaut verlangt, auf den tatsächlichen Zweck (BGE 114 Ib 261 E. 3b).

E. 4.2

Der tatsächliche Zweck einer juristischen Person ist nicht immer leicht zu bestimmen. Immerhin stellt aber der statutarische Zweck eine Willensäusserung des obersten Gesellschaftsorgans dar und kann daher nicht völlig irrelevant sein (vgl. für die Aktiengesellschaft Art. 698 Abs. 1 und 2 Ziff. 1 des Obligationenrechts [SR 220]; vgl. hierzu auch BGE 114 Ib 261 E. 3b). Darüber hinaus kann sich der Zweck einer Gesellschaft auch aus den Absichten und Handlungen der natürlichen Personen, welche als Organe der juristischen Person fungieren, ergeben, wobei es sich zumindest bei ihren Absichten um eine innere Tatsache handelt, die dem direkten Beweis nicht zugänglich ist (vgl. zum Ganzen überzeugend Etienne Trandafir, Lex Koller: acquisitions indirectes, Genf etc. 2019, N. 348 f.). Auch kann die tatsächliche Absicht des Gründers berücksichtigt werden, besonders wenn es um eine "jüngere" Gesellschaft geht (vgl. Trandafir, N. 358). Damit ist nicht gesagt, dass die Zusammensetzung der Aktiven nicht auch ein Indiz für den tatsächlichen Zweck einer Gesellschaft sein kann (vgl. hierzu statt vieler Trandafir, N. 350 mit Hinweisen; ferner Urs L. Baumgartner/Matthias Hauser, Erwerb von Beteiligungen an Gesellschaften mit Immobilienbesitz durch Ausländer, SZW 1999, S. 86 ff., S. 89). Jedoch verkennt die übermässige Fokussierung der Lehre auf dieses Indiz im Rahmen der diskutierten Schwellenwerte, dass es nebst der Zusammensetzung der Aktiven verschiedene andere Indizien gibt, die für die Bestimmung des tatsächlichen Zwecks einer juristischen Person ebenfalls ausschlaggebend sein können, so zum Beispiel die Höhe des Ertrags aus

verschiedenen Geschäftsfeldern, wie sich die eingesetzte Arbeitskraft und das eingesetzte Kapital auf die Geschäftsfelder verteilen, die Absichten für den Erwerb, das Halten oder den Verkauf von Grundstücken durch Organe und Gründer der juristischen Person sowie im Einzelfall möglicherweise weitere mehr. Der Gesetzgeber bringt mit seiner Formulierung von Art. 4 Abs. 1 lit. e BewG klar zum Ausdruck, dass beim Verkauf von Anteilen an juristischen Personen an Personen im Ausland in jedem Fall eine Einzelfallkontrolle zu erfolgen hat, ob diese als tatsächlichen Zweck den Erwerb von Grundstücken hat. Insbesondere die historische Auslegung steht einer Praxis, die beinahe ausschliesslich mit Schwellenwerten bei den Aktiven operiert, entgegen (vgl. zuvor E. 4.1.4), auch wenn diese eine gewisse Rechtssicherheit bringen würde. Auch der jüngste diesbezügliche Bundesgerichtsentscheid ist so zu verstehen: Das Bundesgericht erwog dort, wie erwähnt, dass als tatsächlicher Zweck einer juristischen Person dann das Geschäft mit Grundstücken zu gelten habe, wenn dieses wirtschaftlich gesehen den Hauptteil der Gesellschaftsaktivitäten ausmache (BGr, 28. September 2017, 2C_1041/2016, E. 3.3). Zwar verwies es hierzu auf eine Lehrmeinung, welche für die Annahme einer Immobiliengesellschaft einen Anteil von mindestens 50 % bewilligungspflichtigen Grundstücken an den Gesamtaktiven fordert (vgl. Ralph Malacrida, Unternehmensübernahmen im Lichte der Lex Koller, AJP 1998, S. 1187 ff., S. 1189 Ziff. 3). Dass diese Lehrmeinung aber eins zu eins übernommen werden sollte, kann angesichts der klaren Formulierung des Bundesgerichts, welche eine Betrachtung der Gesellschaftsaktivitäten und nicht der Aktiven verlangt, nicht angenommen werden.

E. 4.3

Überdies hätte eine Fokussierung ausschliesslich auf Schwellenwerte bei der Anwendung von Art. 4 Abs. 1 lit. e BewG zur Folge, dass die Aktiven einer juristischen Person vor deren Veräusserung beliebig verändert werden könnten, um einer Bewilligungspflicht zu entgehen. Es kann jedoch mit Blick auf den Zweck des BewG und die Systematik von Art. 4 Abs. 1 lit. e BewG als Norm zur Verhinderung von Gesetzesumgehungen nicht angehen, dass das gleich zusammengesetzte und gleich genutzte Immobilienportfolio immer dann nicht ins Ausland übertragen werden kann, wenn es das einzige oder zumindest den grössten Teil der Gesamtaktiven ausmachende Aktivum einer juristischen Person darstellt, hingegen immer dann schon, wenn es mit einem ausreichend grossen Wertschriftenportfolio oder entsprechenden Bargeldbeständen ergänzt wird (vgl. ferner BGE 115 Ib 102 E. 3c). Auch dies spricht dafür, den Anteil der Grundstücke an den Gesamtaktiven nur als einen Hinweis auf den Gesellschaftszweck zu betrachten und zwingend auch andere Gesichtspunkte zu berücksichtigen, insbesondere aus welchem Grund die Grundstücke erworben wurden und zu welchem Zweck sie gehalten werden.

E. 4.4

Nach dem Gesagten ist für die Bestimmung, ob eine juristische Person als tatsächlichen Zweck den Erwerb von Grundstücken im Sinn von Art. 4 Abs. 1 lit. e BewG hat, zwingend eine Beurteilung der Gesamtumstände vorzunehmen, die sich nicht auf eine Prüfung des Anteils bewilligungspflichtiger Grundstücke an den Gesamtaktiven beschränkt.

E. 5.1

Für die D AG stellt sich die Situation diesbezüglich wie folgt dar:

E. 5.1.1

Gemäss Handelsregistereintrag bezweckt die D AG unter anderem die Vermögensverwaltung für eigene Rechnung sowie die Erstellung, den Erwerb, die Verwaltung und den Verkauf von Liegenschaften aller Art auf eigene Rechnung. Bereits ihr statutarischer Zweck umfasst folglich auch den Erwerb von Grundstücken.

E. 5.1.2

Zur Bestimmung des tatsächlichen Zwecks ist nach dem zuvor Gesagten auch Rücksicht auf die Absichten der Verwaltungsratsmitglieder und des Gründers zu nehmen (vgl. Trandafir, N. 348 und 358). Erstere sind alle ebenfalls Stiftungsratsmitglieder bei der Beschwerdeführerin. Diese ist eine gemeinnützige Stiftung und hat als Zweck unter anderem die Forschung, Entwicklung und die Förderung neuer Technologien im medizinischen Bereich, insbesondere die Unterstützung von lebenserhaltenden und lebensverlängernden Massnahmen sowie Anlagen. Ferner die Forschung und Entwicklung im Bereich der Kryonik, Unterstützung von kryonischen Konservierungsanlagen weltweit sowie der dazugehörigen Infrastruktur. Dieser Zweck ist im Zusammenhang damit zu verstehen, dass der Stifter (und [Mit-]Gründer sowie spätere Alleineigentümer der D AG), F, seinen Körper nach seinem Tod in einem Kryonikinstitut in den Vereinigten Staaten in flüssigem Stickstoff einlagern liess, in der Hoffnung, dass zukünftige Erkenntnisse in der Medizin seine Wiederbelebung ermöglichen würden. Die Beschwerdeführerin liess er gründen und setzte sie als seine Alleinerbin ein, damit sie sein Vermögen bis zu seiner Wiederbelebung verwalte und – falls diese möglich ist – dannzumal in eine privatnützige Stiftung umgewandelt werde, um für die Kosten dieser Wiederbelebung und seinen anschliessenden Lebensunterhalt aufzukommen. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die Stiftungsratsmitglieder der Beschwerdeführerin in ihrer Funktion als Verwaltungsratsmitglieder der D AG im Wesentlichen beabsichtigen dürften, letztere als Vehikel zur Vermögensverwaltung zu nutzen, mit dem Ziel, die Substanz des Vermögens möglichst zu erhalten, für den Fall, dass es in ferner Zukunft für die Finanzierung einer Wiederbelebung von F genutzt werden könnte. Hierbei stehen gemäss eigener Aussage der Beschwerdeführerin insbesondere die Immobilien der D AG als langfristig werthaltige Anlage im Vordergrund. Auch F selbst ordnete in seinem Testament explizit an, dass die Immobilien der D AG auf keinen Fall verkauft werden dürfen, womit er die besondere Bedeutung des Immobilienportfolios für den Zweck der D AG betonte. Nichts anderes ergibt sich auch aus der Berücksichtigung der früheren Gesellschaftszwecke der D AG, wie sie aus dem Handelsregister hervorgehen: Diese enthielten stets auch den Erwerb von Immobilien (vgl. www.zefix.ch). Ausserdem betrug der wertmässige Anteil der Immobilien an den Aktiven der D AG zum Zeitpunkt des ersten Verfahrens noch 75 %, weshalb davon auszugehen ist, dass die Aktiven der D AG auch zu Lebzeiten von F und während des überwiegenden Zeitraums ihrer Existenz stets zu einem erheblichen Teil aus Grundstücken bestanden, was erst vor Kurzem – aufgrund der Auflage des Baurekursgerichts in seinem Entscheid vom 18. Dezember 2020 und ausschliesslich durch die Einlage von erheblichen flüssigen Mitteln – verändert wurde.

E. 5.1.3

Als weitere Indizien zur Bestimmung des tatsächlichen Zwecks der D AG sind auch ihre aktuellen finanziellen Kennzahlen heranzuziehen. So verfügte die D AG per 31. Dezember 2023 gemäss Bilanzentwurf für das Geschäftsjahr 2023 über Umlaufvermögen in der Höhe von Fr. 95'415'623.74 (wovon Fr. 90'061'703.- in Wertschriften) und fünf Immobilien in der Schweiz im (Verkehrs-)wert von gesamt Fr. 27'590'000.-. Hieraus resultiert ein

Immobilienanteil an den Gesamtaktiven von 22,43 %. Die provisorische Erfolgsrechnung weist für das Geschäftsjahr 2023 einen Erfolg aus Finanzanlagen von Fr. 7'376'984.16 und einen Verlust aus dem Immobiliengeschäft von Fr. 1'157'190.33 aus. Der Aufwand für die Verwaltung der Finanzanlagen betrug hierbei Fr. 76'031.05, während für die Immobilien Verwaltungshonorare in der Höhe von Fr. 65'115.- abgerechnet wurden. Der negative Erfolg aus Immobilien für das Geschäftsjahr 2023 resultierte im Wesentlichen aus erheblichen Investitionen in Unterhalt und Reparaturen, die über sämtliche Liegenschaften verteilt eine Höhe von rund Fr. 2'050'000.- erreichten und gemeinsam mit weiteren Kosten (Zinsen, Steuern, Strom etc.) die Mietzinseinnahmen von insgesamt Fr. 1'386'015.- erheblich überstiegen. Weiter verbuchte die D AG im Geschäftsjahr 2023 eine Aufwandsposition "Personalaufwand/VR-Honorare" in der Höhe von Fr. 271'598.25.

E. 5.1.4

Die Immobilien der D AG verwaltet gemäss Auskunft der Beschwerdeführerin die G AG. Die Verwaltungsräte der D AG übernähmen sodann auch gewisse Tätigkeiten im Zusammenhang mit den Liegenschaften, wobei sie hierfür im Stundenlohn entschädigt würden. Auf weitere Nachfrage des Beschwerdegegners im Bewilligungsverfahren präzisierte die Beschwerdeführerin, dass die Immobilien der D AG professionell und umfassend von der G AG verwaltet würden (Liegenschaftsbuchhaltung, Vermietung, Mietzinsinkasso, Mietzinsfestlegung/Vorschläge, Reparatur-/Sanierungsaufträge etc.) und der jährliche Zeitaufwand der Verwaltungsräte für die Verwaltung der Immobilien der D AG ca. 5 % pro Verwaltungsrat pro Jahr betrage. Was die Wertschriften betrifft, so seien diese bei der Bank H deponiert und würden von dieser und den drei Verwaltungsräten der D AG im Rahmen eines Advisory Mandats verwaltet. Das heisst, die Bank H erstelle Anlagevorschläge und die Verwaltungsräte der D AG entschieden über deren Umsetzung. Es bestehe ein Anlagereglement nach den Vorgaben von F, dessen Einhaltung durch die Bank H im Rahmen des Advisory Mandats überwacht werde. Dennoch entspreche der Aufwand der Verwaltungsräte für die Verwaltung der Wertschriften einem Arbeitspensum von 20 %.

E. 5.2

Nach dem Gesagten verwaltet die D AG ein nicht unwesentliches Immobilienportfolio in der Schweiz. Dass sie zugleich auch ein umfangreiches Wertschriftendepot als Aktivum hat, fällt für die Bestimmung ihres tatsächlichen Zwecks nicht besonders ins Gewicht: Zum einen wurden die flüssigen Mittel in erheblicher Höhe erst in die D AG eingeschossen, nachdem sie von den zuständigen Behörden bereits als Immobiliengesellschaft im Sinn von Art. 4 Abs. 1 lit. e BewG qualifiziert worden war. Zum anderen ergeben sich bezüglich des Wertschriftendepots aus den Akten erhebliche Wert- und Umsatzschwankungen über die Jahre, womit der Anteil der Immobilien an den Gesamtaktiven (auch ohne irgendwelche Transaktionen) und der Anteil des Gewinns aus Immobilien am Gesamtertrag stark schwanken kann. Wie dargelegt, war die D AG für die längste Zeit ihres Bestehens eine Gesellschaft, die fast ausschliesslich im Immobiliengeschäft tätig war, und ist aufgrund der zuvor dargestellten Sachlage anzunehmen, dass sie zu diesem Zweck gegründet wurde. Aus den Äusserungen ihres (Mit-)Gründers in seinem Testament ist zu schliessen, dass eine solche Zwecksetzung auch nach dessen Tod weiterhin beabsichtigt war und gegenüber allfälligen anderen Zwecken im Vordergrund steht. Dies ist auch konsistent mit den Hinweisen, die sich aus den besonderen Umständen der erbweisen Übertragung der Anteile an der D AG an die Beschwerdeführerin ergeben: Ziel ist der möglichst langfristige

Vermögenserhalt mit Blick auf die erhoffte Wiederbelebung des ehemaligen Eigentümers F, wobei die langfristige Wertbeständigkeit von Immobilienanlagen – wie die Beschwerdeführerin selbst vorbringt – hierfür von entscheidender Bedeutung ist. Schliesslich liefern auch die aktuellen finanziellen Kennzahlen und die Betrachtung der Gesellschaftsaktivitäten keine gegenteiligen Hinwiese. Sowohl die Verwaltung der Immobilien als auch diejenige der Wertschriften ist im Wesentlichen ausgelagert und der ausgewiesene Verwaltungsaufwand für die Verwaltung des (wertmässig deutlich umfangreicheren) Wertschriftendepots liegt nicht wesentlich höher als derjenige für die Verwaltung der Immobilien.

E. 5.3

Soweit die Beschwerdeführerin hiergegen im Wesentlichen geltend macht, sie beabsichtige nicht den Erwerb weiterer Immobilien, sondern bloss den Erhalt und die Verwaltung des bestehenden Immobilienportfolios, ändert dies nichts. Würde für einen "tatsächlichen Zweck zum Erwerb von Grundstücken" immer verlangt, dass eine Gesellschaft zusätzlich zum Bestand noch weitere Grundstücke erwerben will, würde die Systematik von Art. 4 BewG als Bestimmung zur Verhinderung von Umgehungsgeschäften ad absurdum geführt. Dies widerspricht dem erklärten Ziel des Gesetzes nach Art. 1 BewG. Stattdessen steht hier im Vordergrund, dass der tatsächliche Zweck der D AG darin bestand, Grundstücke zu erwerben (mit dem Ziel der langfristigen Anlage aus den in E. 5.1.2 genannten Gründen), was eine Qualifikation als Immobiliengesellschaft zur Folge hat, die sich durch einen späteren Entscheid, das so erworbene Portfolio nur noch zu verwalten, nicht ändert (vgl. hierzu auch Baumgartner/Hauser, S. 88).

E. 5.4

Die D AG ist nach dem Gesagten weiterhin eine Immobiliengesellschaft nach Art. 4 Abs. 1 lit. e BewG, womit der Erwerb des Eigentums an ihren Aktien durch die Beschwerdeführerin der Bewilligungspflicht unterliegt.

E. 6.1

Die Beschwerdeführerin macht vor Verwaltungsgericht nicht mehr geltend, sie habe enge, schutzwürdige Beziehungen zur D AG oder zu deren Immobilien, die eine Bewilligungserteilung zum Erwerb des Eigentums an deren Anteilen ohne Auflage ermöglichen würden (vgl. Art. 8 Abs. 2 Satz 2 BewG). Folglich hat es mit dem Entscheid des Beschwerdegegners sein Bewenden, dass der Beschwerdeführerin der Erwerb sämtlicher Aktien an der D AG durch Erbgang nur unter einer Wiederverkaufsauflage erteilt werden kann.

E. 6.2

Die entsprechende gesetzliche Regelung sieht vor, dass einem Erben, welcher der Bewilligung bedarf und keinen Bewilligungsgrund hat, der Erwerb mit der Auflage bewilligt wird, "das Grundstück" innert zweier Jahre wieder zu veräussern (Art. 8 Abs. 2 Satz 1 BewG). Der Beschwerdegegner legte diese Bestimmung so aus, dass die Beschwerdeführerin nicht die Aktien der D AG wieder zu veräussern hat, sondern bloss die von dieser gehaltenen bewilligungspflichtigen Grundstücke. Diese Ansicht verdient – zumindest in der vorliegenden Konstellation, wo die Beschwerdeführerin durch Erbgang Alleineigentümerin über die D AG wurde und entsprechend volle Kontrolle über deren Aktiven ausüben kann – Zustimmung. Ohnehin wäre vorliegend eine andere verwaltungsgerichtliche Anordnung aufgrund des Verbots der "Reformatio in peius" (§ 63

Abs. 2 VRG) nicht möglich.

E. 6.3

Soweit sich die Beschwerdeführerin sinngemäss auf den Standpunkt stellt, es sei unverhältnismässig, wenn sie zur Veräusserung sämtlicher Schweizer Immobilien der D AG verpflichtet werde, und es sei stattdessen anzuordnen, dass sie nur so viele Immobilien verkaufen müsse, bis die D AG keine Immobiliengesellschaft mehr sei, ist dem unter Verweis auf das zuvor Ausgeführte nicht zu folgen. Die Qualifikation der D AG als Immobiliengesellschaft ergibt sich aus ihrem tatsächlichen Zweck und nicht (hauptsächlich) aus der Anzahl und dem Wert gehaltener bewilligungspflichtiger Grundstücke. Wie gesagt, kann es mit Blick auf die Zwecksetzung des BewG nicht primär auf die genaue Grösse des Immobilienportfolios, welches in ausländische Kontrolle gelangt, ankommen, da andernfalls verschiedene Wege der Gesetzumgehung eröffnet würden. Entsprechend sieht das Gesetz keine Möglichkeit vor, eine Immobiliengesellschaft nach Art. 4 Abs. 1 lit. e BewG nachträglich in eine Gesellschaft mit anderem Zweck umzuwandeln (Art. 8 Abs. 2 BewG; vgl. vorn E. 2.3).

E. 6.4

Unklar ist schliesslich, was die Beschwerdeführerin daraus ableiten will, dass die Vorinstanz in ihrem Entscheid in missverständlicher Weise nur festhielt, es könne "nicht ausgeschlossen werden", dass es sich bei der D AG um eine Immobiliengesellschaft handle. Aus der übrigen Begründung und dem im Dispositiv festgehaltenen Beschluss, dass der Rekurs der Beschwerdeführerin abgewiesen werde, ergibt sich denn auch ohne Weiteres, dass auch die Vorinstanz die D AG zumindest sinngemäss als Immobiliengesellschaft im Sinn von Art. 4 Abs. 1 lit. e BewG betrachtete und die Frage nicht offenliess. Sollte die Beschwerdeführerin mit ihren Ausführungen sinngemäss eine Verletzung der Begründungspflicht rügen wollen, erweist sich dies als unbegründet, da ihr eine sachgerechte Anfechtung des angefochtenen Entscheids durch die missverständliche Formulierung der Vorinstanz bzw. die nur implizite Feststellung der Qualifikation der D AG als Immobiliengesellschaft nicht verunmöglicht wurde (vgl. BGE 150 V 474 E. 4.1; 143 III 65 E. 5.2; je mit Hinweisen; BGr, 24. April 2025, 1C_24/2025, E. 3.4).

E. 6.5

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 7

Der Beschwerdegegner wird als örtlich für die Anwendung des BewG im vorliegenden Fall zuständige Behörde (vgl. Art. 15 Abs. 2 BewG in Verbindung mit § 4 lit. a EG BewG) die Einhaltung der Wiederverkaufsauflage sicherzustellen haben und hat sich hierfür allenfalls mit den zuständigen Behörden der weiteren Lagekantone der betroffenen Immobilien (Kanton I und J) zu koordinieren bzw. diese über die Auflage zu informieren (vgl. auch Art. 24 Abs. 1 BewG).

E. 8

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG) und ist ihr keine Parteientschädigung auszurichten (§ 17 Abs. 2 VRG). Bei der Gerichtsgebühr ist aufgrund des erheblichen Verkehrswerts des Immobilienportfolios der D AG sowie dessen Ertragspotenzial von einem Streitwert bzw. Streitinteresse von deutlich über Fr. 1'000'000.- gemäss § 3 der

Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts vom 3. Juli 2018 (GebV VGr, LS 175.252) auszugehen (vgl. Kaspar Plüss, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014, § 65a N. 13 mit Hinweisen).

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