

100.2023.334U  
STE/SCN/SRE

## Verwaltungsgericht des Kantons Bern Verwaltungsrechtliche Abteilung

**Urteil vom 6. Mai 2024**

Verwaltungsrichterin Arn De Rosa, Abteilungspräsidentin  
Verwaltungsrichterin Steinmann  
Gerichtsschreiberin Schaller

**A.\_\_\_\_\_ AG**

handelnd durch die statutarischen Organe, p.A. ...  
vertreten durch Rechtsanwalt ...

Beschwerdeführerin

gegen

**Regierungsstatthalteramt Thun**  
Scheibenstrasse 3, 3600 Thun

sowie

**Einwohnergemeinde Thun**  
handelnd durch den Gemeinderat

betreffend Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Verfü-  
gung der Regierungsstatthalterin des Verwaltungskreises Thun vom  
15. November 2023; bo 2/2022)



### **Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:**

- Die A.\_\_\_\_\_ AG (ehemals ... AG; nachfolgend: Beschwerdeführerin) erwarb mit Kaufverträgen vom 30. Januar 2015 und 18. Januar 2017 diverse Grundstücke in der Einwohnergemeinde Thun. Mit Verfügung vom 18. Oktober 2023 hielt die Regierungsstatthalterin des Verwaltungskreises Thun (nachfolgend: Vorinstanz) fest, dass nach dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 (BewG; SR 211.412.41) für den Erwerb der Grundstücke keine Erwerbsbewilligung in Aussicht gestellt werden könne bzw. eine Erwerbsbewilligung verweigert werde (Dispositiv-Ziff. 1). Sie setzte der Beschwerdeführerin eine Frist zum Verkauf der fraglichen Grundstücke (Dispositiv-Ziff. 2) und kündigte an, dass sie die Akten dem Amt für Wirtschaft (AWI) zwecks Klage auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands zustellen werde, sollte die Frist ungenutzt verstreichen (Dispositiv-Ziff. 3; Akten Vorinstanz 3A pag. 102 ff.).
- Mit Telefonat vom 27. und E-Mail vom 31. Oktober 2023 informierte das Bundesamt für Justiz (BJ) die Vorinstanz, wie vorzugehen ist, wenn ein mit dem BewG nicht vereinbarer Sachverhalt festgestellt wird, und welche Abklärungen die Vorinstanz zusätzlich hätte vornehmen müssen (Akten Vorinstanz 3A pag. 107).
- Die Vorinstanz erliess daraufhin am 15. November 2023 eine neue Verfügung mit dem folgenden Wortlaut:
  1. Die der A.\_\_\_\_\_ AG ausgesprochene Mahnung betreffend Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 18. Oktober 2023 über den Verkauf der Grundstücke (...) wird aufgehoben.
  2. Die A.\_\_\_\_\_ AG erhält Gelegenheit, bis zum 11. Dezember 2023 zur beabsichtigten Feststellung der Bewilligungspflicht und Verweigerung einer solchen Bewilligung Stellung zu nehmen.
  3. Die A.\_\_\_\_\_ AG wird aufgefordert, bis zum 11. Dezember 2023 zur Frage Stellung zu nehmen, ob bereits der ursprüngliche Erwerb durch die ... AG (...) bewilligungspflichtig gewesen wäre. Weiter wird die A.\_\_\_\_\_ AG gebeten zu begründen, weshalb ihre Aktionäre, die allesamt Personen im Ausland sind, keine Bewilligung für den Erwerb ihrer Aktienanteile benötigten.

[...]

- Am 15. Dezember 2023 hat die Beschwerdeführerin Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben und die Aufhebung der Verfügung vom 15. November 2023 beantragt.
- Die Vorinstanz beantragt mit Vernehmlassung vom 22. Januar 2024 die Abweisung der Beschwerde. Die Beschwerdeführerin hat am 14. Februar 2024 eine Replik eingereicht.
- Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerde als letzte kantonale Instanz gemäss Art. 74 Abs. 1 i.V.m. Art. 76 und 77 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) zuständig.
- Die Beschwerdeführerin beantragt die integrale Aufhebung der Verfügung vom 15. November 2023. Die Dispositiv-Ziff. 2 und 3 betreffen allerdings verfahrensleitende Anordnungen. Insofern handelt es sich um Zwischenverfügungen, die nur selbstständig anfechtbar sind, wenn sie einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken können oder die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (Art. 74 Abs. 3 i.V.m. Art. 61 Abs. 1 und Abs. 3 VRPG; Michel Daum, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 61 N. 3 f.). Dass eine dieser Voraussetzungen erfüllt wäre, ist weder dargelegt noch ersichtlich. Die Vorinstanz hat der Beschwerdeführerin mit den Anordnungen in Ziff. 2 und 3 der angefochtenen Verfügung im Hinblick auf eine neue Verfügung in der Sache das rechtliche Gehör eingeräumt. Darin ist weder ein nicht wieder gutzumachender Nachteil zu erkennen, noch würde das Verfahren im Fall einer Gutheissung beendet. Soweit die Beschwerde sich gegen die Ziff. 2 und 3 der Verfügung vom 15. November 2023 richtet, ist somit nicht darauf einzutreten.
- Mit der Ziff. 1 der Verfügung vom 15. November 2023 hat die Vorinstanz die Verfügung vom 18. Oktober 2023 aufgehoben. Insofern liegt ein anfechtbarer Endentscheid vor. Die Beschwerdeführerin hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist durch die angefochtene Verfügung als Adressatin besonders berührt. Ob sie auch ein

schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat, ist fraglich, braucht mit Blick auf den Verfahrensausgang aber nicht abschliessend beurteilt zu werden (Art. 79 Abs. 1 VRPG). Die übrigen Form- und Fristenfordernisse sind erfüllt (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG).

- Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 VRPG).
- In der Sache umstritten ist nur, ob die Regierungsstatthalterin die Verfügung vom 18. Oktober 2023 aufheben durfte.
- Die Vorinstanz hat sich für die Aufhebung ihrer Verfügung vom 18. Oktober 2023 auf eine analoge Anwendung von Art. 71 Abs. 1 und Art. 73 Abs. 1 VRPG gestützt (angefochtene Verfügung Fussnote zu E. 3). Die Beschwerdeführerin macht geltend, auf dieser Grundlage hätte die Verfügung nicht aufgehoben werden dürfen, setzten doch sowohl Art. 71 Abs. 1 als auch Art. 73 Abs. 1 VRPG eine beschwerdeführende Partei und ein Beschwerdeverfahren voraus, was hier nicht gegeben sei. Die Intervention des BJ per Telefon und E-Mail sei keine Beschwerde, zumal sie auch nicht an das Verwaltungsgericht als Beschwerdeinstanz gerichtet gewesen sei. Die Regierungsstatthalterin habe die ursprüngliche Verfügung vielmehr zugunsten des beschwerdebefugten BJ geändert, mit dem Ziel, ein formelles Beschwerdeverfahren zu umgehen; darin liege eine Rechtsverletzung. Hinzu komme, dass die Vorinstanz sie vor Erlass der angefochtenen Verfügung nicht angehört und damit ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt habe. Die angefochtene Verfügung sei aus diesen Gründen ersatzlos aufzuheben (Beschwerde S. 3 f.).
- In ihrer Vernehmlassung räumt die Vorinstanz ein, dass Art. 71 Abs. 1 und Art. 73 Abs. 1 VRPG für ihren Entscheid nicht einschlägig waren. Die Praxis lasse aber die Rücknahme einer Verfügung im Hinblick auf ein rasches und unkompliziertes Verfahren grundsätzlich zu, solange diese noch nicht angefochten sei. Dies gelte sowohl zugunsten als auch zuungunsten der Verfügungsadressatin. Wenn bei rechtskräftigen Verfügungen eine Anpassung oder Wiederaufnahme möglich sei

(Art. 56 VRPG), müsse dies erst recht für noch nicht rechtskräftige Verfügungen gelten. Eigene Fehler zu korrigieren, müsse der Behörde aus rechtsstaatlicher und prozessökonomischer Sicht jederzeit möglich sein (Vernehmlassung der Vorinstanz vom 22.01.2024, act. 3). Die Beschwerdeführerin hält in ihrer Replik vom 14. Februar 2024 dagegen, die von der Vorinstanz geschilderte Praxis beziehe sich nur auf die (ersatzlose) Rücknahme von Verfügungen. Diese sei abzugrenzen vom Erlass einer neuen Verfügung, wie es hier der Fall sei. Mit Art. 71 VRPG bestehe zudem eine spezialgesetzliche Vorschrift für den Erlass einer neuen Verfügung, welche keinen Raum für die Praxis zur Rücknahme von Verfügungen lasse. Da die Voraussetzungen von Art. 71 VRPG nicht erfüllt seien, gebe es somit für die Vorinstanz keine Möglichkeit, neu zu verfügen (act. 5).

- Wie die Beschwerdeführerin zu Recht geltend macht und die Vorinstanz mittlerweile anerkennt, regeln die Art. 71 noch Art. 73 VRPG spezifische Aspekte des Beschwerdeverfahrens: Art. 71 Abs. 1 VRPG räumt der verfügenden Behörde die Kompetenz ein, statt eine Beschwerdevernehmlassung einzureichen, zugunsten der beschwerdeführenden Partei neu zu verfügen oder die angefochtene Verfügung aufzuheben und damit im Interesse der Prozessökonomie erkannte Fehlleistungen zu korrigieren (Ruth Herzog, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 71 N. 1). Art. 73 VRPG regelt dagegen, unter welchen Voraussetzungen bzw. inwiefern die Beschwerdeinstanz eine Verfügung zuungunsten der beschwerdeführenden Partei ändern darf und umschreibt damit die Entscheidbefugnisse der Beschwerdeinstanz im Verhältnis zu den Parteibegehren (Ruth Herzog, a.a.O., Art. 73 N. 1). Mangels Beschwerdeverfahrens waren die beiden Normen von vornherein nicht anwendbar.
- Auch für eine «analoge» Anwendung bestand kein Anlass, zumal sich die Situation vor der Anfechtung eines Verwaltungsakts und dem Eintritt der Rechtskraft deutlich von der Formstrenge und Verbindlichkeit eines Beschwerdeverfahrens unterscheidet (vgl. BVR 2008 S. 309 E 4.2). Die – durch die Praxis entwickelte – Rücknahme einer (noch) nicht angefochtenen Verfügung vor Eintritt der Rechtskraft ist zulässig,

wenn die Behörde Anlass zur Korrektur hat und nicht (ausnahmsweise) bereits Gesichtspunkte des Vertrauensschutzes oder der Rechtssicherheit überwiegen. Solche Interventionen der verfügenden Verwaltungsbehörde zugunsten oder zuungunsten der betroffenen Person vor Ablauf der Rechtsmittelfrist sind weniger strengen Voraussetzungen unterworfen als solche nach Eintritt der formellen Rechtskraft (vgl. die Wiederaufnahmeschranken bei formell rechtskräftigen Verfügungen gemäss Art. 56 Abs. 1 VRPG). Massgebend für die tiefere Interventionsschwelle bei der Rücknahme ist die Überlegung, dass das Gebot der Rechtssicherheit und der Vertrauensgrundsatz bis zum Eintritt der formellen Rechtskraft der Verfügung nicht die gleiche Bedeutung haben können wie nach diesem Zeitpunkt. Sofern die betroffene Person nicht bereits in guten Treuen Dispositionen getroffen hat, die nur mit Verlust wieder rückgängig zu machen sind, erlauben schon verhältnismässig geringfügige Fehler die Rücknahme einer Verfügung (BVR 2008 S. 309 E 4.1; BGE 121 II 273 E. 1a/aa; BGer 1C\_651/2015 vom 15.02.2017, in ZBI 2018 S. 40 E. 3.3; Markus Müller, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 56 N. 34; Ruth Herzog, a.a.O., Art. 71 N. 1).

- Diese Voraussetzungen waren hier erfüllt: Die Verfügung vom 18. Oktober 2023 war zum Zeitpunkt der Rücknahme unbestrittenermassen weder angefochten noch rechtskräftig. In Ziff. 1 der angefochtenen Verfügung vom 15. November 2023 hat die Regierungsstatthalterin nichts weiter angeordnet als die Aufhebung der Verfügung vom 18. Oktober 2023; entgegen der Beschwerdeführerin hat die Regierungsstatthalterin (noch) nicht neu verfügt. Es handelte sich somit um eine zulässige Rücknahme im Sinn der geschilderten Praxis. Eine vorgängige Anhörung der Beschwerdeführerin war entgegen ihren Ausführungen nicht erforderlich. Zum einen hat die Regierungsstatthalterin eine die Beschwerdeführerin belastende Verfügung aufgehoben und zum andern diente die neue Verfügung gerade dazu, der Beschwerdeführerin zur (erneut) in Aussicht genommenen Bewilligungsverweigerung das rechtliche Gehör zu gewähren. Es liegt somit auch keine Gehörsverletzung vor.

- Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde als offensichtlich unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Das Verwaltungsgericht beurteilt solche Rechtsmittel in Zweierbesetzung (Art. 56 Abs. 3 des Gesetzes vom 11. Juni 2009 über die Organisation der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft [GSOG; BSG 161.1]).
- Bei diesem Verfahrensausgang wird die unterliegende Beschwerdeführerin kostenpflichtig (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Parteikosten sind keine zu sprechen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 VRPG).

**Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 2'000.--, werden der Beschwerdeführerin auferlegt und dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 3'500.-- entnommen. Der Restbetrag von Fr. 1'500.-- wird der Beschwerdeführerin nach Eintritt der Rechtskraft dieses Urteils zurückerstattet.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.
4. Zu eröffnen:
  - Beschwerdeführerin
  - Regierungsstatthalteramt Thun
  - Einwohnergemeinde Thun
  - Bundesamt für Justiz
  - Amt für Wirtschaft

Die Abteilungspräsidentin:

Die Gerichtsschreiberin:

**Rechtsmittelbelehrung**

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Eröffnung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gemäss Art. 39 ff., 82 ff. und 90 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) geführt werden.