

100.2024.85U  
SEH/BIM/SRE

**Verwaltungsgericht des Kantons Bern**  
Verwaltungsrechtliche Abteilung

**Urteil vom 22. April 2025**

Verwaltungsrichter Daum, Abteilungspräsident  
a.o. Verwaltungsrichter Seiler, Verwaltungsrichterin Steinmann  
Gerichtsschreiberin Bickel

**Bundesamt für Justiz**  
Bundesrain 20, 3003 Bern

Beschwerdeführer

gegen

**A. \_\_\_\_\_ SA**

handelnd durch die statutarischen Organe  
vertreten durch Rechtsanwalt ...

Beschwerdegegnerin

und

**Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli**  
Schloss 1, 3800 Interlaken

sowie

**Einwohnergemeinde Lauterbrunnen**

handelnd durch den Gemeinderat, Gemeindehaus Adler,  
3822 Lauterbrunnen

betreffend Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland  
(Feststellungsverfügung des Regierungsstatthalters des Verwaltungs-  
kreises Interlaken-Oberhasli vom 13. Februar 2024; bo 26/2022)



## **Prozessgeschichte:**

### **A.**

Mit Kaufvorvertrag vom 15. Juli 2022 räumte die B. \_\_\_\_\_ AG der A. \_\_\_\_\_ SA ein Kaufrecht am Grundstück Lauterbrunnen Gbbl. Nr. 1 \_\_\_\_\_ in Wengen ein, auf welchem das C. \_\_\_\_\_ steht (ehemals ... Hotel). Am 18. August 2022 ersuchte die A. \_\_\_\_\_ SA beim Regierungsstatthalteramt (RSA) Interlaken-Oberhasli um Feststellung, dass der Erwerb des Grundstücks Nr. 1 \_\_\_\_\_ gestützt auf Art. 2 Abs. 2 Bst. a des Bundesgesetzes vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG; SR 211.412.41) nicht bewilligungspflichtig sei. Es handle sich um einen Hotelbetrieb mit einer Geschossfläche von 5'355 m<sup>2</sup>, worin eine Direktionswohnung mit einer Geschossfläche von 190 m<sup>2</sup> enthalten sei. Die A. \_\_\_\_\_ AG beabsichtige, das Hotel umzubauen und in diesem Rahmen die Direktionswohnung aufzuheben und durch neue Hotelzimmer zu ersetzen. Mit Verfügung vom 21. September 2022 stellte der stellvertretende Regierungsstatthalter fest, dass der Erwerb des Grundstücks Nr. 1 \_\_\_\_\_ durch die A. \_\_\_\_\_ SA keiner Bewilligungspflicht gemäss BewG unterliege. Hinsichtlich der Direktionswohnung führte er aus, diese befinde sich im Hotelgebäude und eine Abtrennung vom betrieblichen Teil der Liegenschaft sei nicht möglich. Zudem beabsichtige die Gesuchstellerin ohnehin, die Direktionswohnung aufzuheben. Die Verfügung wurde unangefochten rechtskräftig.

Mit E-Mail vom 4. Oktober 2022 teilte das Bundesamt für Justiz (nachfolgend: BJ) dem stellvertretenden Regierungsstatthalter mit, es habe zur Kenntnis genommen, dass mit dem Hotel auch eine Direktionswohnung mit einer Fläche von 190 m<sup>2</sup> miterworben werde. Aufgrund der Angaben im Gesuch und in den Erwägungen der Verfügung gehe das BJ davon aus, dass die Direktionswohnung weiterhin als solche genutzt und nicht etwa als Ferienwohnung ohne hotelmässige Bewirtschaftung an Dritte vermietet werde. Ausserdem sei die Gesuchstellerin auf ihre Aussage zu behaften, wonach sie die Direktionswohnung beim bevorstehenden Umbau in mehrere Hotelzimmer oder eine Hotelsuite umbauen werde, selbst wenn leider darauf verzichtet worden sei, dies in der Verfügung mittels expliziter Auflage festzuhal-

ten. Um zu prüfen, ob die Erwerberin ihre Behauptungen in die Tat umsetzen werde, behalte sich das BJ vor, dereinst nachzufragen, ob und inwiefern die Direktionswohnung beim Umbau umgestaltet worden sei.

**B.**

Am 1. November 2022 erwarb die A. \_\_\_\_\_ SA das Grundstück Nr. 1 \_\_\_\_\_ zu Alleineigentum. Am 26. Mai 2023 reichte sie bei der Einwohnergemeinde (EG) Lauterbrunnen ein Baugesuch ein, aus welchem u.a. hervorging, dass nebst einer Erhöhung der Zahl der Gästebetten von 145 auf 164 unverändert 22 Personalbetten vorgesehen waren. Im August 2023 erkundigte sich das BJ beim stellvertretenden Regierungsratspräsidenten, ob die Umnutzung der Direktionswohnung in der Zwischenzeit erfolgt sei. Dieser informierte das BJ über das hängige Baubewilligungsverfahren und die Personalbetten. In der Folge ersuchte das BJ den stellvertretenden Regierungsratspräsidenten, die Frage der Bewilligungspflicht nach BewG für die Personalzimmer zu prüfen. Mit Schreiben vom 6. November 2023 an die A. \_\_\_\_\_ SA wies der stellvertretende Regierungsratspräsident darauf hin, dass die Bewilligung von Amtes wegen widerrufen werde, wenn der Erwerber oder die Erwerberin sie durch unrichtige Angaben erschlichen habe oder eine Auflage trotz Mahnung nicht einhalte. Im Zeitpunkt der Feststellungsverfügung vom 21. September 2022 sei nicht bekannt gewesen, dass sich im betreffenden Hotelgebäude nebst der Direktionswohnung zusätzlich auch noch Personalzimmer befänden, die künftig als solche genutzt werden sollen. Er beabsichtige deshalb, die Feststellungsverfügung vom 21. September 2022 zu widerrufen und anschliessend neu zu verfügen. Gleichzeitig gab er der A. \_\_\_\_\_ SA Gelegenheit zur Stellungnahme. Nach mehreren Eingaben der A. \_\_\_\_\_ SA verfügte der Regierungsratspräsident am 13. Februar 2024 in der Sache Folgendes:

- «1. Die Feststellungsverfügung vom 21. September 2022 wird insoweit bestätigt, als festgestellt wird, dass der Erwerb des Grundstücks Lauterbrunnen-GbbL Nr. 1 \_\_\_\_\_ durch die A. \_\_\_\_\_ SA und der Miterwerb der Direktionswohnung keiner Bewilligungspflicht gemäss BewG unterliegt.
2. Hinsichtlich des in der Feststellungsverfügung vom 21. September 2022 nicht berücksichtigten Miterwerbs von 22 Personalzimmern wird festgestellt, dass diese durch die A. \_\_\_\_\_ SA unter folgen-

der Auflage ebenfalls bewilligungsfrei miterworben werden können: Die Personalzimmer im Südflügel der Hotelliegenschaft (jeweils 4-6 Zimmer im 1.-4. OG) dürfen lediglich zur Unterbringung von Personal oder – vorbehältlich einer Baubewilligung für die entsprechende Umnutzung – als Hotelzimmer für Gäste genutzt werden. Die Vermietung der Personalzimmer an aussenstehende Personen bzw. die Unterbringung von Personen, welche weder Personal der Betreiberin noch Gäste des Hotelbetriebs sind, ist verboten.

3. Das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli weist das Grundbuchamt Oberland, Dienststelle Interlaken, nach Rechtskraft dieser Feststellungsverfügung an, auf dem Grundstück Lauterbrunnen-Gbbl. Nr. 1 \_\_\_\_\_ die Anmerkung «Auflagen gem. BewG» einzutragen.»

### C.

Das BJ hat mit Eingabe vom 20. März 2024 Beschwerde an das Verwaltungsgericht erhoben mit folgenden Rechtsbegehren:

- «1. Es seien Dispositiv-Ziffern 2 und 3 der Feststellungsverfügung des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli [...] vom 13. Februar 2024 aufzuheben;
2. Hinsichtlich des in der Feststellungsverfügung vom 21. September 2022 nicht berücksichtigten Miterwerbs der 22 Personalzimmer im Südflügel der Hotelliegenschaft (jeweils 4-6 Zimmer im 1. bis 4. Stock) gelegen auf dem Grundstück Lauterbrunnen-Gbbl. Nr. 1 \_\_\_\_\_ sei festzustellen, dass die A. \_\_\_\_\_ SA einer Bewilligung nach dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland bedarf;
3. Die Sache sei zur weiteren Beurteilung an das Regierungsstatthalteramt Interlaken Oberhasli zurückzuweisen;
4. Eventualiter zu Rechtsbegehren Ziffer 3 sei der A. \_\_\_\_\_ SA die Bewilligung für den Miterwerb der 22 Personalzimmer im Südflügel der Hotelliegenschaft (jeweils 4-6 Zimmer im 1. bis 4. Stock) gelegen auf dem Grundstück Lauterbrunnen-Gbbl. Nr. 1 \_\_\_\_\_ zu verweigern;
5. Die Kosten seien vollumfänglich der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen.»

Die A. \_\_\_\_\_ AG beantragt mit Beschwerdeantwort vom 27. Mai 2024, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Der stellvertretende Regierungsstatthalter beantragt mit Vernehmlassung vom 2. April 2024 Abweisung der Beschwerde. Die EG Lauterbrunnen hat sich nicht vernehmen lassen.

## **Erwägungen:**

### **1.**

**1.1** 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 (vgl. auch Art. 15 Abs. 1 Bst. c BewG i.V.m. Art. 3 Abs. 1 des Einführungsgesetzes vom 25. September 1988 zum BewG [EG BewG; BSG 215.126.1]). Das BJ ist von Gesetzes wegen zur Beschwerde befugt, nachdem das Amt für Wirtschaft des Kantons Bern auf eine Beschwerde verzichtet hat (Art. 79 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 20 Abs. 2 Bst. b BewG; Beschwerdebeilage 2).

**1.2** Das BJ beantragt die Feststellung der Bewilligungspflicht. Feststellungsbegehren sind gegenüber Leistungsbegehren subsidiär (BVR 2022 S. 406 E. 1.2, 2016 S. 273 E. 2.2). Art. 17 Abs. 1 BewG sieht aber ausdrücklich ein Feststellungsverfahren vor, um die Frage der Bewilligungspflicht eines Erwerbs zu klären. Ein Leistungsurteil, d.h. eine Bewilligungserteilung, ist nicht Streitgegenstand, da bisher gar kein Bewilligungsgesuch gestellt wurde und die Vorinstanz die Bewilligungspflicht verneint hat. Das Feststellungsbegehren ist daher zulässig (BVR 2022 S. 406 E. 1.2).

**1.3** Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG; Art. 20 Abs. 3 BewG). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

**1.4** Das Verwaltungsgericht überprüft die angefochtene Verfügung auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 Bst. a und b VRPG). Fragen der Unangemessenheit (einfache Ermessensfehler) stellen sich entgegen den Ausführungen der Beschwerdegegnerin nicht (vgl. Beschwerdeantwort Rz. 7 und 10).

## 2.

**2.1** Nicht angefochten ist Ziff. 1 der Verfügung des Regierungstatthalters vom 13. Februar 2024. Damit steht rechtskräftig fest, dass der Erwerb des Hotels samt Direktionswohnung durch die Beschwerdegegnerin keiner Bewilligungspflicht nach BewG bedarf. Streitig und zu prüfen ist einzig, ob dies auch gilt hinsichtlich von «22 Personalzimmern» im Südflügel der Liegenschaft (1.-4. OG). Zu präzisieren ist, dass es gemäss den in den Akten liegenden Plänen (Akten RSA 3A Reg. 3 unpaginiert) nur um 20 Zimmer geht (je 4 im 1. und 2. OG, je 6 im 3. und 4. OG), wobei auf den Plänen in zwei der grösseren Zimmer je 2 Betten eingezeichnet sind.

**2.2** In der angefochtenen Verfügung hat der Regierungstatthalter nicht ausdrücklich festgestellt, dass die Beschwerdegegnerin eine Person im Ausland im Sinn von Art. 2 Abs. 1 und Art. 5 bzw. 6 BewG ist. Dies ist aber seitens der Beschwerdegegnerin unbestritten, hat sie doch selber ein Gesuch um Feststellung der Bewilligungsfreiheit nach BewG gestellt. Sie macht auch nicht geltend, aufgrund von Art. 2 Abs. 2 Bst. b oder c bzw. Art. 7 BewG liege ein bewilligungsfreier Erwerb vor. Streitig und zu prüfen ist aber, ob es sich um eine Betriebsstätte im Sinn von Art. 2 Abs. 2 Bst. a BewG handelt.

## 3.

Die Vorinstanz hat zunächst erwogen, es sei nachträglich über die Bewilligungspflicht zu entscheiden, da die Beschwerdegegnerin im damaligen, mit der Verfügung vom 21. September 2022 abgeschlossenen Gesuchsverfahren unvollständige Angaben gemacht habe, indem sie die Personalzimmer nicht erwähnt habe (angefochtene Verfügung E. 2). Die Beschwerdegegnerin scheint das im Verfahren vor Verwaltungsgericht (anders als im vorinstanzlichen Verfahren; vgl. Stellungnahme vom 24.11.2023, Akten RSA 3A Reg 2 unpaginiert) nicht mehr in Frage zu stellen (vgl. Beschwerdeantwort Rz. 11-13): Dies wohl zu Recht, da im damaligen Gesuch die Direktionswohnung, nicht aber die Personalzimmer erwähnt worden waren. Die Angaben waren damit unvollständig, so dass über die Bewilligungspflicht für den Erwerb der Personalzimmer nachträglich zu entscheiden war (Art. 25 Abs. 1<sup>bis</sup>

BewG). Die Frage des Widerrufs der Bewilligung wegen Erschleichens durch unrichtige Angaben (Art. 25 Abs. 1 BewG) stellt sich hingegen nicht.

#### 4.

**4.1** Personen im Ausland bedürfen für den Erwerb von Grundstücken einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Art. 2 Abs. 1 BewG). Keiner Bewilligung bedarf der Erwerb gemäss Art. 2 Abs. 2 Bst. a BewG, wenn das Grundstück als ständige Betriebsstätte eines Handels-, Fabrikations- oder eines anderen nach kaufmännischer Art geführten Gewerbes, eines Handwerksbetriebes oder eines freien Berufes dient. Ziel dieser im Jahr 1997 eingeführten Ausnahme ist die Förderung ausländischer Investitionen in die Schaffung von Produktions- und Dienstleistungsbetrieben, auch als reine Kapitalanlage (BGE 147 II 281 E. 4.5; BVR 2022 S. 406 E. 3.2). Im Umkehrschluss ergibt sich, dass insbesondere Wohnbauten bzw. Grundstücke, welche Wohnzwecken dienen, nicht bewilligungsfrei erworben werden können, auch nicht als Kapitalanlage, weil sie keine Betriebsstätten darstellen (BGE 147 II 281 E. 4.6, 129 II 361 E. 2.3 [Pra 93/2004 Nr. 112]). Als Ausnahme davon können beim Erwerb von Betriebsstättengrundstücken durch Wohnanteilvorschriften vorgeschriebene Wohnungen oder dafür reservierte Flächen miterworben werden (Art. 2 Abs. 3 BewG). Praxisgemäss ebenfalls als Miterwerb zugelassen wird der Erwerb von Wohnungen, welche 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; BGer 2C\_168/2023 vom 5.6.2024 E. 3.3.2; BVR 2022 S. 406 E. 3.3). Vorausgesetzt dafür ist, dass der Erwerb gleichzeitig mit dem Erwerb der Betriebsliegenschaft erfolgt; ein nachträglicher Erwerb ist ausgeschlossen (BGE 147 II 281 E. 4.3 und 4.7; BGer 2C\_325/2022 vom 21.12.2023 E. 4.3 und 4.4). In der Rechtsprechung wird bisweilen auch der Erwerb von Wohnungen als bewilligungsfrei betrachtet, wenn diese räumlich bzw. dem Wert nach von untergeordneter Bedeutung sind (BGer 2C\_1041/2016 vom 28.9.2017 E. 3.2). Teilweise wird diese Variante aber abgelehnt (BGer 2C\_639/2019 vom 10.7.2020, in SJ 2021 I S. 73 E. 7.1.3).

**4.2** Ein Hotel ist insofern eine Besonderheit, als es seinen Gästen bestimmungsgemäss für das (temporäre) Wohnen dient. Trotzdem ist es ein Gewerbebetrieb und gilt daher als Betriebsstätte im Sinn des BewG, sofern hinreichende hotelmässige Dienstleistungen erbracht werden (BGE 106 Ib 209 E. 2). Es ist denn auch unbestritten, dass im vorliegenden Fall das Hotel ein klassischer Hotelbetrieb ist und als solcher nicht der Bewilligungspflicht unterliegt (vorne E. 2.1). Weitere Konturen werden dem Betriebsstättenbegriff durch Art. 3 der Verordnung vom 1. Oktober 1984 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewV; SR 211.412.411) verliehen, wonach die Verwendung eines Grundstücks für die Erstellung oder gewerbsmässige Vermietung von Wohnraum, der nicht zu einem Hotel oder Apparthotel gehört, keine Betriebsstätte im Sinn von Art. 2 Abs. 2 Bst. a BewG begründet. Wenn somit die Liegenschaft gewöhnlichen Wohnzwecken dient und nicht ein gewisser Hotelservice sichergestellt ist, gilt sie nicht als Teil der Hotel- oder Apparthotelbetriebsstätte (BGE 147 II 281 E. 4.4). Im Umkehrschluss ergibt sich daraus, dass Wohnraum, der nicht gewerbsmässig vermietet wird und zu einem Hotel gehört bzw. hotelmässig bewirtschaftet wird, Teil der Betriebsstätte ist (Merkblatt «Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland» des BJ vom 1.7.2009 [Stand 7.1.2025], Ziff. 6 Bst. d, einsehbar unter: <[www.bj.admin.ch](http://www.bj.admin.ch)>, Rubriken «Wirtschaft/Grundstückserwerb durch Personen im Ausland/Fragen und Antworten»).

**4.3** Die Rechtsprechung hat sich verschiedentlich mit der Frage auseinandergesetzt, ob im Zusammenhang mit Betriebsstätten auch Wohnraum bewilligungsfrei erworben werden kann, namentlich für das Personal der Betriebsstätte: Im Urteil BGer 2A.103/2003 vom 8. Juli 2003 (ZBGR 2005 S. 199) ging es um eine Raffinerie, welche fünf in der Nähe gelegene Wohnhäuser erwerben wollte. Das Bundesgericht erwog, Wohnraum, der für den Betrieb des Unternehmens notwendig sei, unterstehe nicht der Bewilligungspflicht. Im konkreten Fall hatte die Betreiberin aber nicht rechtsgenügend nachgewiesen oder auch nur geltend gemacht, dass eine minimale Zahl qualifizierter Personen in der Nähe leben müsse, um den Betrieb sicherzustellen. Im Urteil BGer 2C\_381/2007 vom 22. April 2008 wollte eine ausländische Person ein Grundstück erwerben, um darauf Personalwohnungen für ein auf benachbarten Grundstücken gelegenes Hotel zu errichten, das sie früher be-

reits gekauft hatte. Die kantonale Behörde stellte die Bewilligungsfreiheit des Erwerbs fest unter verschiedenen Auflagen, u.a. dass innert sechs Monaten ein Baugesuch eingereicht werde. Der Eigentümer unterbreitete in der Folge einen «Masterplan» für eine neue Gesamtüberbauung, welche sowohl die Hotelgrundstücke als auch das neu erworbene Grundstück umfasste, aber nach Beurteilung der kantonalen Behörden mit der geltenden baurechtlichen Ordnung nicht vereinbar war, so dass die Auflage nicht erfüllt war. Das Bundesgericht bestätigte dies. Ob bei Erfüllung der Auflage der Erwerb bewilligungsfrei gewesen wäre, war vom Bundesgericht nicht zu entscheiden. Im Urteil BGer 2C\_639/2019 vom 10. Juli 2020 wollte die ausländische Eigentümerin eines Geschäftshauses das bestehende Gebäude um fünf Wohnungen aufstocken (entsprechend knapp 10 % der bisherigen Gebäudefläche). Das Bundesgericht erwog, der nachträgliche Umbau sei einem Erwerb gleichzustellen (E. 6.2). Eine Wohnanteilsvorschrift im Sinn von Art. 2 Abs. 3 BewG bestand nicht und die Eigentümerin hatte keine betriebliche Notwendigkeit der Wohnungen geltend gemacht (E. 7.1.3). Im Urteil BGE 147 II 281 (BGer 2C\_589/2020 vom 22. März 2021) wollte eine Person im Ausland ein Grundstück erwerben, um dort in einem neu zu erstellenden Gebäude (u.a.) Wohnungen zu errichten, um diese einem benachbarten Hotel als Personalwohnungen für rund 200 Mitarbeitende zu vermieten. Das Bundesgericht bestätigte seine Praxis zum bewilligungsfreien Miterwerb von betriebsnotwendigen Wohnungen. Es verneinte im konkreten Fall jedoch den Miterwerb; vielmehr ging es von einem isolierten Erwerb einer Liegenschaft im Stockwerkeigentum aus, welche Wohnzwecken diene (E. 4.7). Es erübrige sich daher zu prüfen, ob die Personalwohnungen betriebsnotwendig seien (E. 4.8). Im Urteil BGer 2C\_325/2022 vom 21. Dezember 2023 wollte eine ausländische Gesellschaft ein Grundstück mit Personalwohnungen erwerben, um diese an ihre Schwestergesellschaft, welche auf einem benachbarten Grundstück ein Hotel betrieb, als Personalwohnungen zu vermieten. Auch hier erwog das Bundesgericht, zulässig sei nur der zeitgleiche Miterwerb, nicht aber der zeitlich später erfolgende Erwerb (E. 4.3). Es konnte daher offenbleiben, ob der Erwerb unter dem Miterwerbstatbestand zulässig wäre und ob die Personalwohnungen betriebsnotwendig seien (E. 4.4). Im Urteil 2C\_168/2023 vom 5. Juni 2024 ging es um den Erwerb eines Grundstücks zwecks Ausbaus einer bestehenden Betriebsstätte. Das BJ beantragte beschwerdeweise, die Erwerberin sei zu verpflichten, alle zwei Jahre über

den Baufortschritt und die Finanzierung Bericht zu erstatten, weil es u.a. befürchtete, dass auch eine Wohnnutzung angestrebt werde. Das Bundesgericht wies die Beschwerde ab, da raumplanungsrechtlich Wohnnutzungen in der betreffenden Zone nur für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber und für standortgebundenes Personal bzw. soweit sie betrieblich nötig sind, zulässig seien (E. 6.1 und 6.2). Im Urteil des Verwaltungsgerichts BVR 2022 S. 406 (VGE 2020/315 vom 27.9.2021) wollte eine ausländische Gesellschaft, die ein hotelmässig betriebenes Ferienresort errichtete, in dessen Nähe ein Grundstück erwerben, um darauf ein Personalhaus mit rund 60 Wohneinheiten für das Personal der Ferienanlage zu bauen. Das Verwaltungsgericht verneinte die Betriebsnotwendigkeit: Zwar müsse ständig Personal anwesend sein, aber die einzelnen Angestellten müssten nicht rund um die Uhr verfügbar sein, sondern würden Schichtarbeit leisten. Es sei nicht notwendig, dass sich fast alle Mitarbeitende ständig in der Nähe des Betriebs aufhalten würden. Das Resort unterscheide sich nicht von anderen Betrieben, in denen ähnliche Arbeitszeiten gelten würden. Dass in unmittelbarer Nähe kaum erschwinglicher Wohnraum verfügbar sei und auch nicht rund um die Uhr öffentliche Verkehrsmittel zur Verfügung stehen würden, begründe keine Betriebsnotwendigkeit (E. 3.6; vgl. dazu hinten E. 6.4).

**4.4** Anders als in den genannten Entscheiden geht es im vorliegenden Fall nicht um den nachträglichen Erwerb einer vom Hotelgrundstück getrennten Liegenschaft zwecks Errichtung von Personalwohnungen oder um die nachträgliche Errichtung von Wohnraum. Vielmehr befinden sich die Personalzimmer auf dem gleichen Grundstück wie das Hotel. Sie gehören seit je zum Hotel und wurden gleichzeitig mit diesem von der Beschwerdegegnerin erworben. Eine solche Konstellation wurde höchstgerichtlich soweit ersichtlich noch nicht entschieden. Sie ist hier zu prüfen.

## **5.**

Die Vorinstanz hat erwogen, der Personaltrakt könne sowohl über den Hoteltrakt als auch über einen eigenen Zugang erreicht werden. Eine Abtrennung vom Hotel durch Begründung und Aufteilung in Stockwerkeigentum wäre insoweit möglich und nicht von vornherein als unverhältnismässig zu

bewerten. Doch sei eine Gesamtwürdigung vorzunehmen. Es seien nicht die gleich strengen Kriterien anzuwenden, wie wenn es um den Erwerb eines vom Hotelgrundstück abgetrennten Personalhauses gehe. Personalzimmer dienen zwar nicht unmittelbar dem wirtschaftlichen Zweck des Hotelbetriebs; es bestehe aber insofern ein engerer Zusammenhang zum Hotelbetrieb als bei separaten Personalwohnungen, als sich die Angestellten mangels eigener Kochgelegenheiten sowohl während als auch ausserhalb der Arbeitszeit durch den Hotelbetrieb verpflegen lassen würden. Es gebe im vorliegenden Fall einen engen räumlichen Zusammenhang zwischen dem Hotelbetrieb als Ganzem und den Personalzimmern. Es sei eher vertretbar als bei vom Hotel getrennten Gebäuden, die Personalzimmer als Bestandteile der Betriebsstätte zu bewerten. Die betriebliche Notwendigkeit der Personalzimmer könne allerdings nicht allein mit der sehr tiefen Leerwohnungsziffer in Wengen und dem Mangel an Wohnraum für Angestellte begründet werden, würde dies doch auf eine unzulässige Gesetzeskorrektur hinauslaufen. Umgekehrt scheine es auch fraglich, ob bei Personalzimmern wie bei Personalwohnungen zu verlangen sei, dass diese der Befriedigung eines objektiven Bedürfnisses der Anwesenheit von Personal auch ausserhalb der Arbeitszeiten dienen würden. Eine solche Auslegung des Begriffs der Betriebsnotwendigkeit würde darauf hinauslaufen, dass nur sehr wenige Personalzimmer als betriebsnotwendig anerkannt werden könnten. Dies würde dem Umstand nicht Rechnung tragen, dass Personalzimmer bei vielen Hotels faktisch seit je einen Bestandteil des Hotelbetriebs bilden würden. Zudem würde mit einer solchen strengen Betrachtung der im Vergleich zu anderen Tourismusorten objektiv schlechteren Verkehrserschliessung von Wengen nicht angemessen Rechnung getragen. Bei realistischer Betrachtung wäre es dem Personal kaum möglich, mit den bestehenden Zugverbindungen nach Arbeitsschluss den letzten Zug zu erwischen. Für die Sicherstellung eines genügenden Hotelservices sei es unabdingbar, dass eine genügende Zahl von Mitarbeitenden auch frühmorgens und spätabends vor Ort sei. Da die Verbindungen des öffentlichen Verkehrs eine rechtzeitige Anwesenheit des benötigten Personals nicht zulassen würden, sei die Hotelbetreiberin für die Aufrechterhaltung des Hotelbetriebs faktisch auf die Personalzimmer angewiesen (angefochtene Verfügung E. 5).

## 6.

**6.1** Das BJ macht geltend, betriebsnotwendig sei Wohnraum nur, wenn bestimmtes Personal dauernd in der Betriebsstätte anwesend sein müsse, etwa zur Führung, Bedienung oder Überwachung. Wohnungen für Angestellte seien aber nicht betriebsnotwendig, auch dann nicht, wenn ein enger räumlicher Zusammenhang bestehe (Beschwerde Rz. 24 und 26). Auch Mangel an bezahlbarem Wohnraum begründe keine Betriebsnotwendigkeit (Beschwerde Rz. 27). Die Argumentation der Vorinstanz, wonach bei Hotelbetrieben nicht verlangt werden könne, dass die Personalwohnungen der Befriedigung eines objektiv bestehenden Bedürfnisses der Anwesenheit von Personal auch ausserhalb der Arbeitszeit dienen müsse, gehe einseitig für die Hotellerie über Art. 2 Abs. 3 BewG und die rechtsprechungsgemässen strengen Kriterien hinaus (Beschwerde Rz. 28).

**6.2** Die vom BJ genannten strengen Anforderungen entsprechen seiner Wegleitung für die Grundbuchämter zum Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 1. Juli 2009 (Ziff. 41.3, einsehbar unter: <[www.bj.admin.ch](http://www.bj.admin.ch)>, Rubriken «Wirtschaft/Grundstückterwerb durch Personen im Ausland/Behördeninformationen»). Sie ergeben sich so aber nicht aus der bundesgerichtlichen Rechtsprechung. Vielmehr hat sich das Bundesgericht noch nie dazu geäussert, was unter dem Kriterium der Betriebsnotwendigkeit konkret zu verstehen ist (vorne E. 4.3 f.). Weiter hat die Vorinstanz nicht einseitig zu Gunsten der Hotelbranche eine Ausnahme gemacht. Sie knüpft vielmehr daran an, dass im vorliegenden Fall die Personalzimmer nicht – wie in den bisher beurteilten Fällen – losgelöst vom Erwerb des Hotels erworben oder erstellt werden, sondern seit je Bestandteil des Hotels bilden und gemeinsam mit diesem erworben wurden. Auch diese Konstellation wurde vom Bundesgericht noch nie beurteilt (vorne E. 4.3 f.). Es ist allerdings allgemein- und gerichtsnotorisch, dass sehr viele Hotels traditionell nebst den Hotelzimmern für die Gäste auch Personalzimmer haben und der Erwerber oder die Erwerberin des Hotels damit automatisch auch die Personalzimmer erwirbt, was in anderen Branchen viel weniger üblich ist. Insofern trifft es zu, dass sich die Frage der Bewilligungsfreiheit in dieser Konstellation besonders für die Hotellerie stellt.

**6.3** Das Ziel des BewG besteht darin, den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland zu beschränken, um die Überfremdung des einheimischen Bodens zu verhindern (Art. 1 BewG). Andererseits will das Gesetz den Kauf von Betriebsstätten durch Personen im Ausland ermöglichen (Art. 2 Abs. 2 Bst. a BewG), um ausländische Investitionen in Produktions- und Dienstleistungsbetriebe zu fördern (vorne E. 4.1). Soweit es um Betriebsstätten geht, ist die Überfremdung des einheimischen Bodens somit nicht unerwünscht, sondern erlaubt. Je nachdem, wie weit oder eng der Begriff der Betriebsstätte ausgelegt wird, wird das erste Ziel mehr und das zweite weniger erreicht oder umgekehrt. Es geht nicht an, einseitig das eine oder das andere Ziel des Gesetzes zu verfolgen. Das gilt auch für die Auslegung des Begriffs der betriebsnotwendigen Räume, die bewilligungsfrei miterworben werden können.

**6.4** Das Problem der Arbeitswege oder der Mangel an bezahlbarem Wohnraum für das Personal stellt sich nicht nur im Bereich der Hotellerie, sondern ebenso in anderen Erwerbsbereichen, wenn auch allenfalls in etwas unterschiedlichem Ausmass. Würde man den Erwerb von Personalwohnungen mit dem blossen Hinweis auf die Schwierigkeiten des Arbeitswegs oder der Wohnungssuche für das Personal zulassen, wären Tür und Tor geöffnet für einen grossflächigen Erwerb von Wohnungen durch Personen im Ausland, was dem Ziel des Gesetzes zuwiderlaufen würde. Das Verwaltungsgericht hat daher in BVR 2022 S. 406 strenge Anforderungen an die Betriebsnotwendigkeit gestellt (E. 3). Allerdings betraf dieser Entscheid einen Fall, in dem die Eigentümerin einer Ferienresort-Liegenschaft nachträglich ein Grundstück erwerben wollte, um darauf ein Personalhaus zu errichten. Nach der später ergangenen Rechtsprechung des Bundesgerichts ist ein solcher Erwerb schon deshalb unzulässig, weil er nicht zeitgleich mit dem Erwerb des Betriebsstättengrundstücks erfolgt (vgl. vorne E. 4.1). Mit dieser Rechtsprechung ist der Erwerb von Personalwohnungen durch Personen im Ausland von vornherein stark eingeschränkt. Entsprechend geringer ist das Bedürfnis, den Begriff der Betriebsnotwendigkeit besonders restriktiv auszulegen, um der Gefahr einer (unerwünschten) Überfremdung des einheimischen Bodens zu begegnen. In der vorliegenden Konstellation kommt hinzu, dass die Personalzimmer nicht nur zeitgleich mit dem Hotel gekauft wurden, sondern sich auch auf dem gleichen Grundstück und im gleichen Gebäude

wie das Hotel befinden. Wie erwähnt (vorne E. 6.2), ist das traditionell bei vielen Hotels der Fall. Würde nun der Begriff der Betriebsnotwendigkeit so eng ausgelegt, wie dies das BJ tut, könnten Personen im Ausland ein Hotel oft nicht kaufen; dies würde das Ziel des Gesetzes, ausländische Investitionen zu ermöglichen, für eine ganze Wirtschaftsbranche in Frage stellen. Eine solche Auslegung erscheint daher nicht angebracht (vorne E. 6.3).

**6.5** Bei den rechtsprechungsgemässen Bewilligungsfreiheitstatbeständen der Betriebsnotwendigkeit und der praktisch unmöglichen Abtrennbarkeit (vorne E. 4.1) geht es nicht um Tatbestände, die ausserhalb des Gesetzes liegen oder diesem gar entgegenstehen würden. Vielmehr werden in diesen Fällen die entsprechenden Räume als Teil der Betriebsstätte betrachtet, sodass sie unter Art. 2 Abs. 2 Bst. a BewG fallen. Bei Personalzimmern verhält es sich nicht anders als bei anderen Anlagen, die ein Betrieb seinen Angestellten zur Verfügung stellt, wie z.B. Parkplätze, Betriebskantinen, Pausen- oder Sporträume. Der isolierte Erwerb solcher Grundstücke untersteht ebenfalls der Bewilligungspflicht (wenn sie nicht als eigene Betriebsstätten gewerblich betrieben werden). Denn es ist nicht so, dass nur der Erwerb von Wohnraum bewilligungspflichtig wäre. Vielmehr unterliegen alle Grundstücke mit Ausnahme der in Art. 2 Abs. 2 BewG genannten der Bewilligungspflicht (BGer 2A.428/1999 vom 28.1.2000, in ZBGR 2002 S. 35 E. 3e, 2C\_168/2023 vom 5.6.2024 E. 3.3.1). Befinden sich solche Anlagen aber auf einem Betriebsstättengrundstück, gelten sie als dessen Bestandteil (Art. 642 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [ZGB; SR 210]) und teilen sein Schicksal. Obwohl die Anlagen streng betrachtet für die wirtschaftliche Tätigkeit des Betriebs nicht zwingend notwendig sind, wäre es offensichtlich unzulässig, ihren Miterwerb der Bewilligungspflicht zu unterstellen mit der Argumentation, die Angestellten könnten auch ausserhalb des Betriebsareals parkieren, essen, Pause machen oder Sport treiben. Vorausgesetzt, aber auch hinreichend ist, dass die Anlagen einem objektiven betrieblichen Bedürfnis entsprechen, für den Zweck des Betriebes nicht überdimensioniert sind und nicht zu einer Umgehung des Gesetzes führen. Personalzimmer sind gegenüber solchen anderen Anlagen nicht zu privilegieren. Es gibt aber auch keinen rechtlichen Grund, sie strenger zu behandeln. Sie können daher unter den gleichen Voraussetzungen als betriebsnotwendig bzw. als Be-

standteil des Betriebsstättengrundstücks betrachtet und bewilligungsfrei mit-  
erworben werden.

## 7.

**7.1** Im vorliegenden Fall befinden sich die Personalzimmer auf demselben Grundstück und im gleichen Gebäude wie das Hotel und wurden zusammen mit diesem erworben. Es handelt sich gemäss den bei den Akten liegenden Plänen (Akten RSA 3A Reg. 3 unpaginiert ) nicht um Wohnungen, sondern um einzelne Zimmer mit einer Grösse von ca. 8-20 m<sup>2</sup>. Sie weisen keine Kochgelegenheit auf und haben zum Teil nicht einmal ein eigenes WC und Badezimmer. Selbst wenn, wie das BJ vorbringt (Beschwerde Rz. 22 und 26), allenfalls mobile Kochgelegenheiten vorhanden sein sollten, kann nicht von einer normalen Wohnnutzung ausgegangen werden. Es scheint vielmehr plausibel, dass das Personal vom Hotel gepflegt wird, wie das in der Hotellerie allgemein üblich ist. Zudem handelt es sich um eine im Verhältnis zur Zahl der Hotelbetten (164; vorne Bst. B) beschränkte Zahl von Zimmern, die dem notwendigen Personalbestand angemessen scheint. Nach Angabe der Beschwerdegegnerin (Stellungnahme vom 3.11.2023 S. 2, Akten RSA 3A Reg. 2 unpaginiert) hat der Hotelbetrieb aktuell 41 und in Zukunft ca. 50 Arbeitnehmende, was im Verhältnis zur Grösse des Hotels plausibel erscheint. Die rund 20 Personalbetten stellen also nicht eine übermässige Zahl dar. Die Zimmer machen auch flächenmässig nur einen untergeordneten Teil der gesamten Geschossfläche aus: Gemäss den Plänen misst der Personaltrakt ca. 10,6 x 10,4 m, also total (4 Geschosse) ca. 440 m<sup>2</sup> oder ca. 8,2 % der gesamten Geschossfläche. Es geht mithin nicht um den Erwerb einer Wohnliegenschaft, sondern um den Erwerb einer Betriebsliegenschaft, zu welcher als Bestandteil (Art. 642 ZGB) einige Personalzimmer gehören.

**7.2** Das BJ beanstandet, die Beschwerdegegnerin habe nicht konkret dargelegt, weshalb mindestens 22 Angestellte auch ausserhalb der Arbeitszeit in unmittelbarer Nähe zum Arbeitsplatz zugegen sein müssten und aufgrund der Verkehrssituation darauf angewiesen seien, im Personaltrakt des Hotels zu übernachten. Es sei unbekannt, wie der Schichtbetrieb im Hotel

konkret aussehe, wie viele Mitarbeitende tatsächlich frühmorgens und spätabends arbeiten und ob es sich dabei immer um dieselben Mitarbeitenden handle (Beschwerde Rz. 29). In Bezug auf die Verkehrssituation weist das BJ darauf hin, dass der erste Zug ab Lauterbrunnen nach Wengen um 5.24 Uhr fahre und der letzte ab Wengen nach Lauterbrunnen um 1.13 Uhr, so dass die Angestellten rechtzeitig zur Arbeit bzw. nach der Arbeit wieder zurückfahren könnten. Der Beschwerdegegnerin wäre es zumutbar, ihre Angestellten mit Dienst bis 23.00 Uhr rechtzeitig gehen zu lassen, so dass es ihnen auf den Zug um 23.13 Uhr reiche. Zudem wäre es Beschwerdegegnerin zumutbar, für ihre Angestellten einen Fahrdienst nach Wengen sicherzustellen, wozu sie eine Ausnahme von dem im Zentrum von Wengen geltenden Fahrverbot für Motorfahrzeuge erhalten könnte (Beschwerde Rz. 30).

**7.3** Mit den Hinweisen zu den fehlenden konkreten Nachweisen der Betriebsnotwendigkeit geht das BJ von einer unzutreffenden Auslegung des Begriffs der Betriebsnotwendigkeit aus (vorne E. 6.5) und stellt übersteigerte Anforderungen an einen solchen Nachweis: Es geht um einen Kauf, der üblicherweise für Jahre oder Jahrzehnte getätigt wird. Die Zulässigkeit eines solchen Erwerbs kann nicht davon abhängig gemacht werden, wie die aktuellen Schichtpläne aussehen oder gar, welche konkreten Personen aktuell zu welchen Zeiten arbeiten. Ausschlaggebend ist vielmehr die objektive Situation des Betriebs unter Berücksichtigung genereller und lokaler Gegebenheiten. Dabei ist auf die tatsächliche bzw. erwartete Nutzung des Grundstücks abzustellen (BGer 2C\_168/2023 vom 5.6.2024 E. 3.3.1 mit Hinweis).

**7.4** Es ist notorisch, dass Hotelbetriebe in Tourismusregionen wie Wengen nur während der Winter- und Sommersaison geöffnet haben und deshalb weitgehend mit Saisonarbeitskräften arbeiten, darunter viele ausländische. Diese sind weder interessiert noch finanziell in der Lage, ganzjährig eine Wohnung in Wengen zu mieten, sondern halten sich nur während der Saison in Wengen auf. Ebenso ist notorisch, dass in Wengen und im ganzen Lauterbrunnental erschwinglicher Wohnraum knapp ist und insbesondere während der Saison praktisch keine Mietwohnungen verfügbar sind, wie sich ohne weiteres aus jeder Internetrecherche ergibt (vgl. dazu auch die Schreiben der Gesellschaft für Treuhandkompetenz AG vom 24.1.2024 und der HotellerieSuisse vom 9.1.2024, Akten RSA 3A Reg. 2 unpaginiert). Allenfalls

im Raum Interlaken/Unterseen wären Wohnungen zu finden. Weiter ist notorisch, dass das Personal in der Hotellerie zumindest teilweise sowohl am Vormittag bzw. Mittag als auch am Abend im Einsatz ist mit einer ausgedehnten Zimmerstunde, die aber dennoch nicht erlaubt, grössere Arbeitswege zurückzulegen. Die Bahnreise von Wengen nach Interlaken Ost dauert ca. 40 Minuten (vgl. dazu <[www.sbb.ch](http://www.sbb.ch)>). Es ist unrealistisch, einen solchen Weg für eine Zimmerstunde auf sich zu nehmen. In Bezug auf die Erreichbarkeit am Abend und Morgen ergibt sich aus dem Fahrplan, dass während der Woche der letzte Zug nach Interlaken ab Wengen um 23.13 Uhr abfährt und um 23.54 Uhr in Interlaken Ost ankommt (am Wochenende Abfahrt um 0.13 Uhr, Ankunft um 1.14 Uhr). Der erste Zug fährt um 6.04 Uhr ab Interlaken Ost und kommt um 6.41 Uhr in Wengen an. Die Vorstellung, dass das gesamte Hotelpersonal am Abend mit dem Zug nach Interlaken und am Morgen früh wieder nach Wengen reist, ist realitätsfremd und für das Personal nicht zumutbar.

**7.5** Die Argumentation des BJ, die Beschwerdegegnerin könne für das Personal einen Fahrdienst nach Wengen organisieren, beruht auf Unkenntnis der lokalen Situation: Die erwähnte Möglichkeit einer Ausnahmegewilligung vom Verbot des Motorfahrzeugverkehrs gilt nur für den Verkehr innerhalb des Dorfes Wengen. Das Dorf selber ist aber ausser mit der Bahn nur durch einen steilen Fussweg von Lauterbrunnen her erreichbar, der höchstens mit Motorrädern u.dgl. befahren werden könnte, und auch das nur, wenn kein Schnee oder Eis liegt. Ein Fahrdienst von Lauterbrunnen nach Wengen ist daher nicht bloss rechtlich verboten, sondern faktisch unmöglich.

**7.6** Schliesslich ist auch die bau- und planungsrechtliche Situation mit zu berücksichtigen (BGer 2C\_168/2023 vom 5.6.2024 E. 3.3.1). Das Grundstück Nr. 1\_\_\_\_\_ (inkl. Personaltrakt) liegt gemäss Zonenplan der EG Lauterbrunnen in der Hotelzone (vgl. Teilzonenplan Wengen vom 10.4.2017, einsehbar unter: <[www.lauterbrunnen.ch](http://www.lauterbrunnen.ch)>, Rubriken «Verwaltung/Reglemente/Bauwesen, Zonenpläne»). Diese ist gemäss Art. 6 Abs. 2 des Baureglements der EG Lauterbrunnen vom 10. April 2017 (GBR; einsehbar unter: <[www.lauterbrunnen.ch](http://www.lauterbrunnen.ch)>, Rubriken «Verwaltung/Reglemente/Bauwesen, Reglement») bestimmt für Hotelbauten, Resort, Pensions-, Kur-, Ferienheim-, Schulungs- und Restaurationsbetriebe sowie Gesundheitszentren. Zusätz-

lich sind Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen für die Eigentümerin bzw. den Eigentümer und das Betriebspersonal sowie Erstwohnungen zugelassen. Weiter sind als Ergänzung Sport- und Freizeitanlagen, touristische Bauten und Anlagen und Einrichtungen gestattet, soweit sie mit der Hotel- oder Pensionsnutzung kombiniert sind. Eine teilweise Umnutzung von bewirtschafteten in nicht bewirtschaftete Wohnungen ist nur im Rahmen des übergeordneten Rechts möglich (Art. 6 Abs. 3 GBR), wozu auch das BewG gehört. Mit dieser baurechtlichen Ordnung ist von vornherein ausgeschlossen, dass die Personalzimmer als nicht bewirtschaftete Ferienwohnungen benutzt werden. Als Erstwohnung, welche baurechtlich in der Hotelzone zulässig wäre, sind die Personalzimmer schon aufgrund ihrer baulichen Situation (vorne E. 7.1) nicht geeignet.

**7.7** Angesichts dieser betrieblichen und verkehrstechnischen Situation entsprechen die streitbetroffenen Personalzimmer einem objektiven betrieblichen Bedürfnis im massgebenden Sinn (vorne E. 6.5). Sie sind auch nicht überdimensioniert. Eine Umgehung des Gesetzes ist nicht zu befürchten, da eine selbständige, nicht bewirtschaftete Wohnnutzung aus baulichen und rechtlichen Gründen nicht in Frage kommt. Schliesslich wird mit der von der Vorinstanz verfügten Auflage (vorne Bst. B, Ziff. 2 des Dispositivs der angefochtenen Verfügung) verhindert, dass die Zimmer anders als für das Personal des Hotels (oder allenfalls für Hotelgäste, was ohnehin unter dem Aspekt des BewG zulässig wäre) verwendet werden. Die Zimmer dürfen daher grundsätzlich als Bestandteil der Betriebsstätte bewilligungsfrei miterworben werden.

## **8.**

**8.1** Das BJ bringt weiter vor, der Bundesrat sei in Erfüllung der von der Bundesversammlung angenommenen Motion 22.4413 (Annahme im Ständerat 13.3.2023, AB 2023 S 175 ff., einsehbar unter: <[www.parlament.ch](http://www.parlament.ch)>, Rubriken «Ratsbetrieb/Amtliches Bulletin/Frühjahrssession Ständerat 2023/Debatten»; Annahme im Nationalrat 25.9.2023, AB 2023 N 1924 ff., einsehbar unter: <[www.parlament.ch](http://www.parlament.ch)>, Rubriken «Ratsbetrieb/Amtliches Bulletin/Herbstsession Nationalrat 2023/Debatten») zurzeit an der Ausarbei-

tung einer Vorlage zu einer Lockerung des BewG, doch sei es noch verfrüht, um einschätzen zu können, ob und nach welchen Kriterien zukünftig Personalwohnungen zusammen mit einem Hotelbetrieb durch Personen im Ausland erworben werden dürften. Die Festlegung solcher Kriterien obliege dem Gesetzgeber; ein Vorgehen im Sinn einer Lockerung verstiesse gegen geltendes Recht (Beschwerde Rz. 28).

**8.2** Mit der Motion 22.4413 wollte der Motionär den Bundesrat beauftragen, Art. 3 BewV so zu ändern, dass Hotels der Bau oder Erwerb von Personalwohnungen ermöglicht wird. Wohnraum, der einem Hotel oder Aparthotel zur Unterbringung von betriebsnotwendigem Personal dient, soll Teil der Betriebsstätte im Sinn von Art. 2 Abs. 2 Bst. a BewG bilden. Die Motion zielt darauf ab, die Bundesgerichtspraxis zu korrigieren, wie sie sich aus BGE 147 II 281 ergibt (dazu vorne E. 4.3; Begründung zur Motion 22.4413 sowie Bericht der Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats vom 31.8.2023, Ziff. 1.2, beide einsehbar unter: <[www.parlament.ch](http://www.parlament.ch)>, Rubriken «Ratsbetrieb/Suche Curia Vista/Geschäftsnummer: 22.4413»; Votum Ständerat Schmid, AB 2023 S 175 f., einsehbar unter: <[www.parlament.ch](http://www.parlament.ch)>, Rubriken «Ratsbetrieb/Amtliches Bulletin/Frühjahrssession Ständerat 2023/Debatten»). Der Bundesrat war der Meinung, dass es eine Änderung des Gesetzes bräuchte, um das Anliegen umzusetzen. Er lehnte das Anliegen auch inhaltlich ab: Er wies darauf hin, dass sich das Problem der Wohnungsknappheit für das Personal nicht nur für die Hotellerie, sondern auch für viele andere Branchen stelle. Diese könnten alle den gleichen Anspruch geltend machen. Bei einer Annahme der Motion könnten auch Personen, die gar kein Hotel betreiben, Wohnungen erwerben, um diese dann als Personalwohnungen zu vermieten (Antwort des Bundesrats, einsehbar unter: <[www.parlament.ch](http://www.parlament.ch)>, Rubriken «Ratsbetrieb/Suche Curia Vista/Geschäftsnummer: 22.4413»; vgl. auch Votum Bundesrätin [BR] Baume-Schneider, AB 2023 S 177, einsehbar unter: <[www.parlament.ch](http://www.parlament.ch)>, Rubriken «Ratsbetrieb/Amtliches Bulletin/Frühjahrssession Ständerat 2023/Debatten»). Es geht mithin bei dieser Motion darum, Konstellationen zu ermöglichen, wie sie Thema von BGE 147 II 281 waren, also den vom Erwerb der Betriebsstätte losgelösten Erwerb von Liegenschaften, um darauf Wohnraum zu errichten und diese an ein anderes Unternehmen als Personalzimmer zu vermieten.

**8.3** Hingegen geht es bei der Motion 22.4413 nicht um Konstellationen, wie sie hier vorliegen. Im Gegenteil wies der Bundesrat darauf hin, dass die bestehende Gesetzgebung bereits den Miterwerb von Wohnungen erlaube, insbesondere auch für die Hotellerie, sofern die Verbindung mit dem Hotelbetrieb genügend eng sei (Voten BR Baume-Schneider, AB 2023 S 177, einsehbar unter: <[www.parlament.ch](http://www.parlament.ch)>, Rubriken «Ratsbetrieb/Amtliches Bulletin/Frühjahrssession Ständerat 2023/Debatten», und AB 2023 N 1925 f., einsehbar unter: «Ratsbetrieb/Amtliches Bulletin/Herbstsession Nationalrat 2023/Debatten»). Auch die Gegnerinnen der Motion in der Bundesversammlung wiesen darauf hin, dass bereits mit der geltenden gesetzlichen Regelung der Erwerb von Personalwohnungen für Hotels möglich sei (Voten Nationalrätinnen Funciello und Badran, AB 2023 N 1925, einsehbar unter: <[www.parlament.ch](http://www.parlament.ch)>, «Ratsbetrieb/Amtliches Bulletin/Herbstsession Nationalrat 2023/Debatten»). Bundesrat und Bundesversammlung gehen somit offensichtlich nicht von der strengen Auffassung aus, welche das BJ im vorliegenden Verfahren vertritt. Dass die Umsetzung der Motion 22.4413 erst bevorsteht, ist demnach kein Argument, um in einer Situation wie der vorliegenden die Bewilligungsfreiheit nach geltendem Recht zu verneinen.

**8.4** Aktuell ist eine weitere Motion hängig (Motion 24.3961, einsehbar unter: <[www.parlament.ch](http://www.parlament.ch)>, Rubriken «Ratsbetrieb/Suche Curia Vista/Geschäftsnummer: 24.3961»), welche anstrebt, sämtliche in den letzten vierzig Jahren beschlossenen Lockerungen des BewG rückgängig zu machen. Begründet wird die Motion damit, dass für viele Familien des Mittelstands Wohneigentum immer weniger erschwinglich werde, und auch die KMU einen markanten Preisanstieg bei Geschäftsimmobilien verzeichneten. Der Bundesrat lehnt in seiner Stellungnahme vom 27. November 2024 die Motion ab, teilt aber die Besorgnis über den Preisanstieg von Immobilien und die Wohnungsknappheit. Statt eine bestimmte Rechtslage pauschal wieder herzustellen, sei eher zu prüfen, ob eine Anpassung der bestehenden gesetzlichen Instrumente im Wohnungsbereich zur Entspannung des Wohnungsmarktes beitragen könnte (Stellungnahme des Bundesrats, einsehbar unter: <[www.parlament.ch](http://www.parlament.ch)>, Rubriken «Ratsbetrieb/Suche Curia Vista/Geschäftsnummer: 24.3961»). Die Motion wurde in der Bundeversammlung noch nicht behandelt. Sie kann jedenfalls kein Grund sein, das aktuell geltende Recht nicht anzuwenden.

## **9.**

**9.1** Das BJ macht schliesslich geltend, selbst wenn die Beschwerdegegnerin darauf angewiesen sein sollte, dass ihr Personal in der Nähe wohnt, sei es nicht zwingend erforderlich, dass sie Eigentümerin der Personalzimmer sei; diese könnten rechtlich von der Hotelliegenschaft abgetrennt werden, im Eigentum einer nicht dem BewG unterliegenden Person stehen und von der Beschwerdegegnerin oder ihren Angestellten gemietet werden (Beschwerde Rz. 23 und 33).

**9.2** Es mag zutreffen, dass der Personaltrakt vom Hotelgebäude abgetrennt werden könnte: Gemäss den bei den Akten liegenden Plänen und den Feststellungen in der Verfügung des Regierungsstatthalters, dem zusätzlich auch die Akten des Baubewilligungsverfahrens zur Verfügung standen, ist der Gebäudetrakt, in dem sich die Personalzimmer befinden, mit dem Hotel zusammengebaut und befindet sich auf dem nämlichen Grundstück Nr. 1 \_\_\_\_\_. Er kann sowohl über den Hotelzugang als auch über einen separaten Zugang erreicht werden und verfügt über ein eigenes Treppenhaus. Technisch und sachenrechtlich wäre es wohl ohne allzu grossen Aufwand möglich, den Personaltrakt vom Hotel abzutrennen und in Form von Stockwerkeigentum rechtlich zu verselbständigen. Allerdings wäre damit die Beschwerdegegnerin vom Wohlwollen der jeweiligen Eigentümerin bzw. des jeweiligen Eigentümers abhängig, um die Wohnräume als Personalzimmer mieten zu können. Mit einer Kündigung des Mietvertrags würde das Hotel seine betriebsnotwendigen Personalzimmer verlieren. Würde die Erwerberin bzw. der Erwerber versuchen, diesem Risiko mit dem Abschluss eines langfristigen Mietvertrags entgegenzuwirken, würde sie bzw. er riskieren, ebenfalls der Bewilligungspflicht zu unterliegen (Art. 4 Abs. 1 Bst. g BewG; Art. 1 Abs. 2 Bst. a BewV).

**9.3** Entscheidend ist letztlich aber ohnehin, dass die Bewilligungsfreiheitstatbestände der Betriebsnotwendigkeit und der praktischen Nichtabtrennbarkeit alternativ sind (vorne E. 4.1). Sind die Personalzimmer – wie hier – betriebsnotwendig bzw. betrieblich bedingt (vorne E. 7.7), können sie auch dann zusammen mit dem Hotel miterworben werden, wenn sie allenfalls technisch und sachenrechtlich abtrennbar sein sollten.

**9.4** Die Beschwerde erweist sich somit in allen Teilen als unbegründet und ist abzuweisen.

## **10.**

**10.1** Bei diesem Ausgang des Verfahrens gilt das BJ als unterliegend und trägt grundsätzlich die Verfahrenskosten (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Gemäss Art. 108 Abs. 2 VRPG haben kantonale Behörden, Anstalten und Körperschaften keine Verfahrenskosten zu bezahlen. Anderen unterliegenden Behörden werden Verfahrenskosten nur auferlegt, wenn sie in ihren Vermögensinteressen betroffen sind. Unter «andere Behörden» fallen auch eidgenössische Behörden (BVR 2025 S. 125 E. 7; Ruth Herzog, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 31). Das BJ wahrt im vorliegenden Verfahren keine vermögensrechtlichen Interessen, weshalb keine Verfahrenskosten zu erheben sind (vgl. auch BGE 148 II 369 E. 3).

**10.2** Das BJ hat der Beschwerdegegnerin jedoch die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG). Gemäss Art. 41 Abs. 1 des Kantonalen Anwaltsgesetzes vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11) i.V.m. Art. 11 Abs. 1 der Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811) beträgt das Honorar in Beschwerdeverfahren Fr. 400.-- bis 11'800.-- pro Instanz. Innerhalb dieses Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand, der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG). Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin macht in seiner Kostennote vom 16. April 2025 ein Honorar von Fr. 11'800.-- zuzüglich Auslagen von Fr. 354.-- sowie eine MWSt von Fr. 984.47 geltend, ausmachend insgesamt Fr. 13'138.47 (act. 8). Dies erscheint angesichts der obgenannten Kriterien überhöht. Die Bedeutung der Streitsache kann zwar als überdurchschnittlich angesehen werden. Der Verfahrensgegenstand war aufgrund der Vertretung im vorinstanzlichen Verfahren aber bereits bekannt und es fand bloss ein einfacher Schriftenwechsel ohne Beweisverfahren statt. Die Schwierigkeit des Prozesses war sodann nur durchschnittlich. Unter Berücksichtigung der

gesamten Umstände erscheint für das verwaltungsgerichtliche Verfahren deshalb ein Parteikostenersatz von pauschal Fr. 6'000.-- (inkl. Auslagen) angemessen. Da die Beschwerdegegnerin selber Mehrwertsteuerpflichtig ist, ist bei der Festlegung des Parteikostenersatzes keine Mehrwertsteuer zu berücksichtigen (BVR 2014 S. 484 E. 6; Ruth Herzog, a.a.O., Art. 104 N. 10; vgl. Unternehmens-Identifikationsnummer-Register, einsehbar unter: <[www.uid.admin.ch](http://www.uid.admin.ch)>).

**Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.
3. Der Beschwerdeführer hat der Beschwerdegegnerin die Parteikosten für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf Fr. 6'000.-- (inkl. Auslagen), zu ersetzen.
4. Zu eröffnen:
  - Beschwerdeführer
  - Beschwerdegegnerin
  - Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli
  - Einwohnergemeinde Lauterbrunnenund mitzuteilen:
  - Amt für Wirtschaft des Kantons Bern

Der Abteilungspräsident:

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.