

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2021 209

Entscheid vom 4. Juli 2022

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
Dr.oec. Andreas Risi, Richter
Monica Huber-Landolt, Richterin
lic.iur. Josef Mathis, Gerichtsschreiber

Parteien

A. _____ AG,
Beschwerdeführerin,

gegen

1. **Volkswirtschaftsdepartement**, Bahnhofstrasse 15,
Postfach 1180, 6431 Schwyz,
2. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,
3. **B. _____**
Beigeladene,

Gegenstand

Grundstückwerb durch Personen im Ausland

Sachverhalt:

A. Mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 27. August 2020 hat die A._____AG von B._____ die Stockwerkeigentumseinheiten Nr. 001._____, 002._____ und 003._____ (5 ½-Zimmer-Terrassenhaus mit Disponibelraum und Garage) in der Gemeinde C._____ erworben. Mit Schreiben vom 15. September 2020 ersuchte das Volkswirtschaftsdepartement die Käuferschaft, die Finanzierung des Grundstückserwerbs mit entsprechenden Nachweisen offenzulegen und das Aktienbuch sowie die Jahresrechnung 2019 einzureichen.

B. Am 4. Januar 2021 verfügte das Volkswirtschaftsdepartement was folgt:

1. Die Bewilligungspflicht für den Erwerb der Grundstücke Nr. 001._____, 002._____ und 003._____ in der Gemeinde C._____ durch A._____AG wird nachträglich festgestellt.
2. Die nachträgliche Erteilung einer Erwerbsbewilligung an die D._____AG wird verweigert.
3. Der ohne Bewilligung vollzogene Kaufvertrag vom 27. August 2020 und der entsprechend erfolgte Erwerb der D._____AG sind gemäss Art. 26 BewG als ungültig und nichtig zu betrachten.
4. Das Grundbuchinspektorat als kantonale Beschwerdeinstanz, subsidiär das Bundesamt für Justiz, wird nach Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Entscheids eingeladen, eine Klage auf Beseitigung des rechtswidrigen Zustands i.S.v. Art. 27 BewG beim zuständigen Zivilrichter einzureichen.
5. Das Grundbuchamt Schwyz wird angewiesen, auf den Grundstücken Nr. 001._____, 002._____ und 003._____ in der Gemeinde C._____ per sofort (d.h. mit Erhalt dieser Verfügung) eine Grundbuchsperre anzumerken. Eine allfällige Beschwerde gegen die Anordnung dieser Grundbuchsperre hat keine aufschiebende Wirkung. Ohne schriftliches Einverständnis der Bewilligungsbehörde dürfen keine Anmeldungen vollzogen werden. Mit Rechtskraft der vorliegenden Verfügung geht das Dispositionsrecht über die Sperre auf das Grundbuchinspektorat, subsidiär auf das Bundesamt für Justiz, über.
6. (Rechtsmittelbelehrung, Verfahrenskosten und Zustellung).

C. Die dagegen von der A._____AG am 8. Februar 2021 erhobene Beschwerde wies der Regierungsrat mit Beschluss (RRB) Nr. 779/2021 vom 9. November 2021 ab (Disp.-Ziff. 1). Die Verfahrenskosten von Fr. 1'500.-- wurden der A._____AG auferlegt (Disp.-Ziff. 2).

D. Gegen diesen RRB (Versand am 16.11.2021) lässt die A._____AG am 13. Dezember 2021 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz erheben mit den folgenden Anträgen:

1. Der Entscheid des Regierungsrates des Kantons Schwyz vom 9. November 2021 (Beschluss Nr. 779/2021) sei aufzuheben.
2. Es sei festzustellen, dass das Geschäft keiner Bewilligungspflicht nach BewG unterliegt oder es sei die Bewilligung zu erteilen.
3. Eventualiter sei der angefochtene Entscheid aufzuheben oder die Angelegenheit zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Vorinstanz (zuzüglich MWST).

E. Das Sicherheitsdepartement beantragt mit Vernehmlassung vom 23. Dezember 2021 die Beschwerde sei unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführerin abzuweisen. Das Volkswirtschaftsdepartement ersucht mit Stellungnahme vom 3. Januar 2022 ebenfalls um Abweisung der Beschwerde.

F. Die Beschwerdeführerin lässt mit Replik innert erstreckter Frist vom 14. März 2022 unter Bezugnahme auf die Vernehmlassung des Sicherheitsdepartements (S. 3 Ziff. 7 "Ad II Ziff. 40") folgenden Antrag stellen:

Die Beschwerdeführerin beantragt basierend auf den Ausführungen des Sicherheitsdepartementes (siehe dazu nachfolgende Ziffer 52), das Verfahren für 3 Monate auszusetzen und den Verkauf der Immobilie an Herrn E. _____ in dieser Zeit vorzunehmen. Mit dem Verkauf an E. _____ wäre das Beschwerdeverfahren gemäss Sicherheitsdepartement hinfällig.

G. Mit Stellungnahme vom 31. März 2022 stellt das Sicherheitsdepartement in Abrede, eine Zusage erteilt zu haben, wonach einer Übertragung der Immobilie auf E. _____ nichts im Wege stehe. Für die Beurteilung dieser Frage sei erstinstanzlich das Volkswirtschaftsdepartement zuständig.

Mit Duplik vom 1. April 2022 beantragt das Volkswirtschaftsdepartement, die Aussetzung des Verfahrens sei abzulehnen. Im Übrigen werde an den bisher gestellten Anträgen und Ausführungen unverändert festgehalten.

Die Beschwerdeführerin liess sich nicht mehr vernehmen.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Die Entscheidungsvoraussetzungen (§ 27 Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegengesetzes [SRSZ 234.110; VRP] vom 6.6.1974) sind gegeben. Dies gilt namentlich auch für das schutzwürdige Interesse der Beschwerdeführerin (§ 27 Abs. 1 lit. d VRP i.V.m. § 37 Abs. 1 lit. c VRP), das vom Sicherheitsdepartement vernehmlassend (S. 3 Ziff. 7) in Frage gestellt wird mit dem Argument, der beabsichtigte Kauf der Immobilie durch E. _____ sei nach dessen Wohnsitznahme durchführ- und bewilligbar. Duplizierend schliesst das Volkswirtschaftsdeparte-

ment die Möglichkeit einer Übertragung der Immobilie auf E._____ aufgrund von Art. 12 lit. c des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG; SR 211.412.31) vom 16. Dezember 1983 aus und weist darauf hin, dass die Frage, ob die Beschwerdeführerin unrichtige Angaben und das BewG umgangen habe, nach wie vor offen wäre (S. 2 oben).

1.2 Gleich wie im vorinstanzlichen Verfahren sind die Veräusserer der streitbetroffenen Stockwerkeigentumseinheiten auch ins verwaltungsgerichtliche Verfahren beizuladen, womit der Entscheid auch gegenüber diesen rechtswirksam wird (vgl. angefochtener RRB Erw. 2; § 14 VRP). Dass die Beigeladenen sich wie im vorinstanzlichen Verfahren nicht haben vernehmen lassen, ist irrelevant, und hat einzig zur Folge, dass ihnen unabhängig vom Verfahrensausgang so oder anders keine Kosten und Entschädigungen überbunden werden.

2. Der vorliegenden Streitsache liegt folgender, sich aus den Akten und den angefochtenen Entscheiden des Volkswirtschaftsdepartements vom 4. Januar 2021 und des Regierungsrates vom 9. November 2021 ergebender Sachverhalt zugrunde:

2.1.1 Involvierte (juristische und natürliche) Personen sind zum einen die Beschwerdeführerin (A._____AG) mit Sitz in F._____ (seit 17.8.2016), zum andern die G._____AG mit Sitz in F._____ (seit 21.6.2021, zuvor ab 9.4.2020 in H._____ und zuvor in I._____), und weiter die J._____AG mit Sitz in K._____ (seit 23.11.2020, zuvor L._____).

2.1.2 Die Beschwerdeführerin bezweckt Kauf und Verkauf, Verwaltung, Vermittlung und Vermietung von Grundstücken. Einziges Mitglied des Verwaltungsrates ist O._____; er zeichnet mit Einzelunterschrift. Gemäss Aktienbuch hält O._____ das gesamte vollliberierte Aktienkapital von Fr. 100'000.-- bestehend aus 100'000 vinkulierten Namenaktien zu je Fr. 1.-- (RR-act. II/01/8.1 u. 10.6).

2.1.3 Die G._____AG bezweckt den Handel mit Produkten aller Art, insbesondere von medizinisch-pharmazeutischen und chemischen Erzeugnissen, ärztlichen Bedarfsgegenständen sowie weiteren Produkten für den Gesundheitsmarkt.

Verwaltungsratspräsident der G._____AG ist seit 9. April 2020 E._____ (britischer Staatsangehöriger, bis (...) 2021 in M._____, seither in C._____); er zeichnete bis 21. Juni 2021 mit Kollektivunterschrift zu zweien, seither mit Einzelunterschrift. Einziges Mitglied des Verwaltungsrates bis 9. April 2020 war N._____ (geboren 1948); er zeichnete mit Einzelunterschrift. An-

schliessend zeichnete er bis 21. Juni 2021 mit Kollektivunterschrift zu zweien und seither wieder mit Einzelunterschrift. Vom 9. April 2020 bis 21. Juni 2021 war auch O. _____ Verwaltungsrat der G. _____ AG; er zeichnete mit Kollektivunterschrift zu zweien. Dem Verwaltungsrat als Mitglied mit Kollektivunterschrift zu zweien gehörte vom 9. April 2020 bis 21. Juni 2021 weiter auch P. _____ (russische Staatsangehörige) an. Das gesamte Aktienkapital der G. _____ AG von Fr. 100'000.-- bestehend aus 1'000 Aktien zu je Fr. 100.-- wurde von N. _____ gehalten (RR-act. II/01/8.5 u. 10.3), der auch wirtschaftlich Berechtigter des gesamten Aktienkapitals war (RR-act. II/01/10.2).

Am 21. Dezember 2020 verkaufte N. _____ die Aktien der G. _____ AG an die Q. _____ AG mit Sitz in F. _____, welche zu 85 % von E. _____ gehalten wird (Schreiben der Beschwerdeführerin vom 1.3.2021 ans Volkswirtschaftsdepartement [Beilage 1 zur Vernehmlassung des Volkswirtschaftsdepartements vom 3.1.2022]). Die Q. _____ AG bezweckt das Halten, die Verwaltung sowie den An- und Verkauf von in- und ausländischen Gesellschaftsanteilen und Unternehmen sowie anderen Vermögenswerten. Die Q. _____ AG verfügt über ein Aktienkapital von Fr. 100'000.-- bestehend aus 100'000 voll liberierten Namenaktien zu je Fr. 1.--.

2.1.4 Die J. _____ AG bezweckt die Erbringung von Dienstleistungen im In- und Ausland durch in der Schweiz registrierte Anwältinnen und Anwälte und andere qualifizierte Berater, sowie damit verbundene Tätigkeiten. Für die vollständige Zweckumschreibung wird auf die Statuten verwiesen. O. _____ ist Präsident des Verwaltungsrates; er zeichnet mit Einzelunterschrift. Mitglied des Verwaltungsrates ist zudem R. _____; auch er zeichnet mit Einzelunterschrift.

2.2.1 Am 17. April 2020 (mit rückwirkender Inkraftsetzung per 30.3.2017) schlossen N. _____ als "Mandant" einerseits sowie die J. _____ AG vertreten durch O. _____ als "Beauftragter" betreffend die G. _____ AG einen Mandatsvertrag (RR-act. II/01/10.2). Laut der Präambel ist der Mandant wirtschaftlich Berechtigter am gesamten Aktienkapital der G. _____ AG. Gemäss Ziff. 1 handelt die J. _____ und/oder der Beauftragte treuhänderisch sowie auf Kosten, Nutzen und Gefahr des Mandanten und verpflichtet sich, ausschliesslich nach dessen Instruktionen zu handeln.

2.2.2 Mit Darlehensvertrag vom 24. Juli 2020 (RR-act. II/01/10.4) vereinbarten die G. _____ AG als Darlehensgeberin einerseits und die Beschwerdeführerin als Darlehensnehmerin andererseits, dass die Darlehensgeberin der Beschwerdeführerin zum Zwecke der Finanzierung des Immobilienkaufes ein zweckgebundenes Darlehen in der Höhe von Fr. 2'935'000.-- gewährt. Die Darlehensgeberin

bestätigte, dass das Darlehen nicht aus Geldern finanziert werde, welche das Bewilligungsgesetz (d.h. das BewG) verletze. Eine ausländische wirtschaftliche Zurechnung der liquiden Mittel werde darum explizit ausgeschlossen (Ziff. 1). Der Betrag von Fr. 2'885'000.-- werde auf dem Konto der Darlehensgeberin bei der S._____bank für den Kauf der Liegenschaft blockiert. Der Betrag von Fr. 50'000.-- werde vorab geleistet (Ziff. 3). Für das Darlehen würden keine Sicherheiten verabredet. Es werde der Darlehensgeberin das obligatorische Recht eingeräumt, anstelle der Tilgung des Darlehens die Übertragung der drei Stockwerkeigentumseinheiten auf sich selber oder einen Dritten innert der Laufzeit des Vertrages (fünf Jahre ab Zurverfügungstellung des Darlehens) zu verlangen (Ziff. 4).

2.2.3 Mit E-Mail vom 28. Juli 2020 teilte R._____ (J._____AG) dem Grundbuchverwalter unter Zusendung der letzten Jahresrechnung der Beschwerdeführerin und der Aktienbücher der Beschwerdeführerin sowie der G._____ mit, dass die Beschwerdeführerin nicht über die Mittel zum Kauf der Stockwerkeigentumseinheiten verfüge. Hierzu gewähre ihr die G._____AG ein Darlehen im Umfang des Kaufpreises (hierzu und zum Folgenden vgl. RR-act. II/01/6.1 ff.).

Hierauf verwies der Grundbuchverwalter-StV R._____ mit E-Mail vom 28. Juli 2020 infolge der Notwendigkeit weiterer Abklärungen zwecks Feststellung der Nichtbewilligungspflicht ans Volkswirtschaftsdepartement, da eine ausländische Beherrschung der G._____AG als Darlehensgeberin nicht ausgeschlossen werden könne. Mit E-Mail vom 29. Juli 2020 wiederholte der Grundbuchverwalter-StV unter Anführung von Art. 6 Abs. 2 lit. d BewG sowie Art. 18 Abs. 3 der Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewV; SR 211.412.411) vom 1. Oktober 1984 die Notwendigkeit ergänzender Abklärungen und den Verweis ans Volkswirtschaftsdepartement. Hierauf teilte R._____ dem Grundbuchverwalter-StV am folgenden Tag (30.7.2020) per E-Mail Folgendes mit:

Nach Abklärungen und damit verbundenen unnötigen Verzögerungen seitens des Volkswirtschaftsdepartementes, haben wir entschieden das Darlehen nicht über G._____AG laufen zu lassen.

Käuferin wird nach wie vor die A._____AG sein. Finanzierende Bank ist die S._____bank. Es stellt sich hier noch die Frage, welche Kosten mit der Erstellung eine[s] Inhaberschuldbriefes verbunden sind.

Darf ich Sie bitten, das Geschäft unter diesen neuen Voraussetzungen zu bearbeiten.

2.2.4 Vom 19. August 2020 datiert ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen der S._____bank im Auftrag der Käuferschaft z.G. der Beigeladenen (Verkäufer-schaft; RR-act. II/01/12.4).

2.3 Ziff. 11 des öffentlich beurkundeten Kaufvertrag vom 27. August 2020 lautet wie folgt:

Die Käuferschaft erklärt hiermit, dass an ihrer Gesellschaft keine beherrschende finanzielle Beteiligung durch Personen mit Wohnsitz oder Sitz im Ausland im Sinne der Vorschriften des BewG (Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland) besteht. Sie erklärt, dass ihre sämtlichen Aktionäre Schweizer Bürger bzw. Bürger der EU oder EFTA sind, welche ihren Wohnsitz in der Schweiz haben, und sie keine oder keine nennenswerten ausländischen Kreditoren hat. Die Finanzierung dieses Kaufes erfolgt nicht mit ausländischen Geldmitteln. Der Erwerb erfolgt auf eigene Rechnung und nicht treuhänderisch für einen ausländischen Auftraggeber im Sinne des BewG.

Anlässlich der Beurkundung dieses Kaufvertrages legt die Käuferschaft ihr Aktienbuch vor.

2.4.1 Nach der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages am 27. August 2020 ersuchte der Grundbuchverwalter R._____ mit E-Mail vom 28. August 2020, "zur Vervollständigung unserer Akten den Darlehensvertrag mit der S._____bank zuzustellen, nachdem bis heute seitens der finanzierenden Bank keine Schuldbrieferrichtung zur Sicherung des angekündigten Darlehens angemeldet wurde" (RR-act. II/01/6.1).

2.4.2 Die Grundstückgewinnsteuer wurde am 31. August 2020 von der G._____AG bezahlt (RR-act. II/01/12.5).

Dies sowie die Tatsache, dass kein Grundpfandrecht zur Sicherung eines Darlehens errichtet worden war, veranlasste den Grundbuchverwalter-StV in der Folge zu einer Meldung ans Volkswirtschaftsdepartement betreffend die Klärung der Bewilligungspflicht (RR-act. II/01/12 = RR-act. II/01/7.7 f.).

2.5 Mit Schreiben vom 15. September 2020 (RR-act. II/01/11) ersuchte das Volkswirtschaftsdepartement die Beschwerdeführerin unter Hinweis auf Art. 25 Abs. 1^{bis} BewG sowie Art. 26 Abs. 1 und 2 BewG um Offenlegung der Finanzierung mit entsprechenden Nachweisen (namentlich Darlehensverträge, Transaktionsbelege des Grundstückerwerbs, Aktienbuch, revidierte Jahresrechnung 2019 inkl. Vorjahreszahlen). Hierzu äusserte sich die Beschwerdeführerin am 30. September 2020 unter Einreichung diverser Unterlagen (RR-act. II/01/10 u. 10.1 ff.). Dabei führte sie unter anderem aus, es bestehe die Absicht, dass E._____, englischer Staatsbürger, der derzeit noch in M._____ lebe, aber bereits in C._____ registriert und Verwaltungsrat der G._____AG sei, die Immobilie

im November 2020 von ihr erworben werde. Sie habe die Immobilie zwischenzeitlich erworben, da E. _____ bis zu seiner Einreise in die Schweiz dies nicht könne, der Verkäufer die Immobilie aber ansonsten an Dritte verkauft hätte. In Kenntnis der Vorgaben des BewG habe sie die Immobilie gekauft und so finanziert, dass dabei keinerlei liquide Mittel von ausländischen Staatsbürgern involviert seien.

Dem Ersuchen des Volkswirtschaftsdepartements vom 6. Oktober 2020 (RR-act. II/01/9) um Einreichung weiterer Unterlagen betreffend die Beschwerdeführerin sowie die G. _____ AG leistete die Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 27. Oktober 2020 Folge (RR-act. II/01/8 u. 8.1 ff.).

3.1.1 Personen im Ausland bedürfen für den Erwerb von Grundstücken einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Art. 2 Abs. 1 BewG). Die Bewilligungspflicht hat (kumulativ) eine objektive (Art. 4 BewG: "Erwerb eines Grundstücks") und eine subjektive Seite (Art. 5 f. BewG: "Person im Ausland"). Ob ein Geschäft der Bewilligungspflicht unterliegt, bzw. die Bewilligung erteilt werden kann, ist aufgrund der Verhältnisse im Zeitpunkt des Erwerbs des Grundstückes zu beurteilen (BGE 107 Ib 12 Erw. 2; BGE 106 Ib 13 Erw. 3 a; Urteil BGer 2A.465/2002 vom 20.11.2002 Erw. 1.2).

3.1.2 Bewilligungspflichtig ist der Erwerb eines Grundstückes (Art. 4 BewG). Zur Verhinderung von Umgehungsmöglichkeiten werden aber auch einer Veräusserung gleichkommende Tatbestände, welche dem Erwerber eine eigentümerähnliche Stellung verschaffen, der Bewilligungspflicht unterstellt (ausdrücklich Art. 4 Abs. 1 lit. g BewG); massgeblich ist demnach eine wirtschaftliche Betrachtungsweise (Urteil BGer 2C_1069/2015 vom 3.11.2016 Erw. 3.3).

Als Erwerb gilt unter anderem namentlich der Erwerb des Eigentums an einem Grundstück (Art. 4 Abs. 1 lit. a BewG). Ebenso ist der Erwerb anderer Rechte bewilligungspflichtig, die dem Erwerber eine ähnliche Stellung wie dem Eigentümer eines Grundstückes verschaffen (Art. 4 Abs. 1 lit. g BewG). Dies ist unter anderem der Fall bei der Finanzierung des Kaufes oder der Überbauung eines Grundstückes, wenn die Abreden, die Höhe der Kredite oder die Vermögensverhältnisse des Schuldners den Käufer oder Bauherrn in eine besondere Abhängigkeit vom Gläubiger bringen (Art. 1 Abs. 2 lit. b BewV). Mit Art. 4 Abs. 1 lit. g BewG hat der Gesetzgeber zum Ausdruck gebracht, dass für die Bewilligungspflicht die wirtschaftliche Realität und nicht die gewählte rechtliche Konstruktion ausschlaggebend sein soll. Das Bundesgericht stellt dementsprechend auslegungswise jeweils auf die gesamtheitlich zu würdigende wirtschaftliche Tragwei-

te des jeweiligen Geschäfts im Hinblick auf den Gesetzeszweck des BewG ab (Urteil BGer 2C_1041/2016 vom 28.9.2017 Erw. 7.3).

Wer als Person im Ausland gilt, normiert Art. 5 BewG. Hierzu zählen neben anderen juristische Personen oder vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die ihren statutarischen und tatsächlichen Sitz in der Schweiz haben und in denen Personen im Ausland eine beherrschende Stellung innehaben (Abs. 1 lit. c) sowie natürliche und juristische Personen sowie vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die nicht Personen im Ausland nach Abs. 1 lit. a, a^{bis} und c sind, wenn sie ein Grundstück für Rechnung von Personen im Ausland erwerben (Abs. 1 lit. d); damit ist der treuhänderische oder fiduziarische Erwerb bzw. das entsprechende Halten von Grundstücken durch Schweizer Bürger oder Gesellschaften für Personen im Ausland angesprochen (vgl. Urteil BGer 2C_2014/2016 vom 28.9.2017 Erw. 7.2).

3.1.3 Eine Person im Ausland hat eine beherrschende Stellung inne, wenn sie aufgrund ihrer finanziellen Beteiligung, ihres Stimmrechtes oder aus anderen Gründen allein oder gemeinsam mit anderen Personen im Ausland die Verwaltung oder Geschäftsführung entscheidend beeinflussen kann (Art. 6 Abs. 1 BewG). Die Beherrschung einer juristischen Person durch Personen im Ausland wird vermutet, wenn diese (Art. 6 Abs. 2) unter anderem mehr als einen Drittel des Aktien-, Stamm- oder Genossenschaftskapitals besitzen (lit. a), über mehr als ein Drittel der Stimmen in der General- oder Gesellschafterversammlung verfügen (lit. b) oder der juristischen Person rückzahlbare Mittel zur Verfügung stellen, die mehr als die Hälfte der Differenz zwischen den Aktiven der juristischen Person und ihren Schulden gegenüber nicht bewilligungspflichtigen Personen ausmachen (lit. d).

Die Bewilligung wird auf jeden Fall verweigert, wenn der Erwerber versucht hat, das BewG zu umgehen (Art. 12 lit. c BewG).

3.1.4 Erwerber, deren Bewilligungspflicht sich nicht ohne weiteres ausschliessen lässt, haben spätestens nach dem Abschluss des Rechtsgeschäftes oder, mangels dessen, nach dem Erwerb um die Bewilligung oder die Feststellung nachzusehen, dass sie keiner Bewilligung bedürfen (Art. 17 Abs. 1 BewG). Kann der Grundbuchverwalter die Bewilligungspflicht nicht ohne weiteres ausschliessen, so setzt er das Verfahren aus und räumt dem Erwerber eine Frist von 30 Tagen ein, um die Bewilligung oder die Feststellung einzuholen, dass er keiner Bewilligung bedarf; er weist die Anmeldung ab, wenn der Erwerber nicht fristgerecht handelt oder die Bewilligung verweigert wird (Art. 18 Abs. 1 BewG).

3.1.5 Die Bewilligung wird von Amtes wegen widerrufen, wenn der Erwerber sie durch unrichtige Angaben erschlichen hat oder eine Auflage trotz Mahnung nicht einhält (Art. 25 Abs. 1 BewG). Die Bewilligungspflicht wird von Amtes wegen nachträglich festgestellt, wenn der Erwerber einer zuständigen Behörde, dem Grundbuchverwalter oder dem Handelsregisterführer über Tatsachen, die für die Bewilligungspflicht von Bedeutung sind, unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht hat (Art. 25 Abs. 1^{bis} BewG).

3.1.6 Auskunftspflichtig ist, wer von Amtes wegen, berufsmässig, vertraglich, als Organ einer juristischen Person oder Gesellschaft ohne juristische Persönlichkeit oder eines Anlagefonds durch Finanzierung oder auf andere Weise an der Vorbereitung, dem Abschluss oder dem Vollzug eines Rechtsgeschäfts über den Erwerb mitwirkt; die entsprechende Person hat auf Verlangen hin den Behörden Einsicht in die Geschäftsbücher, Korrespondenzen oder Belege zu gewähren und diese nötigenfalls herauszugeben (Art. 22 Abs. 3 BewG). Wenn ein Auskunftspflichtiger die notwendige und zumutbare Mitwirkung verweigert, kann die Behörde zu seinen Ungunsten entscheiden (Art. 22 Abs. 4 BewG).

3.1.7 Jeder Kanton bezeichnet unter anderem eine oder mehrere Bewilligungsbehörden, die über die Bewilligungspflicht, die Bewilligung und den Widerruf einer Bewilligung oder Auflage entscheiden (Art. 15 Abs. 1 lit. a BewG). Zuständige Bewilligungsbehörde im Kanton Schwyz ist das Volkswirtschaftsdepartement (§ 1 lit. a des Einführungsgesetzes zum BewG [SRSZ 213.700] vom 26.8.1987 i.V.m. § 3 lit. n der Vollzugsverordnung über die Aufgaben und die Gliederung der Departemente und der Staatskanzlei [VVAG; SRSZ 143.111] vom 11.9.2007).

3.2.1 Das Volkswirtschaftsdepartement hat in der mitangefochtenen Verfügung vom 4. Januar 2021 unter Darlegung der gesetzlichen Grundlagen namentlich erwogen, der Grundbuchverwalter habe gestützt auf die Angaben der Beschwerdeführerin (Aktienbuch, Jahresrechnung, Zahlungsverprechen der S._____bank, Ziff. 11 des Kaufvertrages) eine Bewilligungspflicht ohne weiteres ausschliessen und auf einen Verweis an die Bewilligungsbehörde verzichten dürfen (Erw. 5.1).

Entgegen der Aussage im E-Mail vom 30. Juli 2020 (betreffend Entscheid, das Darlehen nicht über die G._____AG laufen zu lassen), sei die Finanzierung dennoch vollständig über die G._____AG erfolgt. Der Vertreter (R._____) der Käuferschaft habe somit unrichtige Angaben gemacht und den Grundbuchverwalter mit anderen Finanzierungsabsichten getäuscht (Erw. 5.5 und 7.3). Die Ausführungen von R._____ seien der Käuferschaft anzurechnen, insbesondere auch deshalb, weil die Herren R._____ und O._____ persönlich und

professionell (J._____AG) eng miteinander verbunden seien. Erschwerend komme hinzu, dass die Käuferschaft noch in ihrer Stellungnahme vom 30. September 2020 an die Bewilligungsbehörde mitgeteilt habe, die Finanzierung durch die G._____AG nie verworfen, geschweige denn eine Finanzierung durch die S._____bank bestätigt zu haben (Erw. 5.5).

Die Konstellation mit der Beschwerdeführerin als zwischengeschalteter Käuferschaft (deren einziger Verwaltungsrat [VR] auch VR-Mitglied der G._____AG sei), da der zum Kaufzeitpunkt noch in M._____ lebende E._____ die Immobilie nicht selber habe erwerben können, sowie einer nicht grundbuchlich abgesicherten Finanzierung des gesamten Kaufpreises durch die G._____AG (deren VR-Präsident E._____ sei) lasse auf einen treuhänderischen Erwerb für einen ausländischen Auftraggeber im Sinne von Art. 5 Abs. 1 lit. d BewG schliessen (Erw. 6.1 ff.).

Mit ihrer Mitteilung, die Finanzierung erfolge über die S._____bank statt die G._____AG, habe die Beschwerdeführerin den Grundbuchverwalter dazu bewogen, das Rechtsgeschäft ohne Verweis an die Bewilligungsbehörde direkt im Grundbuch einzutragen. Da dann doch die G._____AG das Kaufgeschäft finanziert habe, wäre die Beschwerdeführerin aufgrund der vorangegangenen Hinweise des Grundbuchverwalters verpflichtet gewesen, bei der Bewilligungsbehörde um die Feststellung der fehlenden Bewilligungspflicht nachzusehen; dies habe sie jedoch pflichtwidrig nicht getan und somit Art. 17 Abs. 1 BewG verletzt (Erw. 7.5). Selbst durch eine nachträgliche Umfinanzierung des Darlehens durch die S._____bank könnte die Umgehung nicht mehr geheilt werden. Es bestehe ein rechtswidriger Zustand, den es zu beseitigen gelte. Die Klage auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes obliege dem Grundbuchinspektorat oder, wenn dieses nicht handle, dem Bundesamt für Justiz (Erw. 7.6f.). Mit einer Grundbuchsperrung sollen vorläufig Verfügungen über das Grundstück unterbunden werden (Erw. 7.9).

Das Volkswirtschaftsdepartement zog folgendes Fazit (Erw. 8):

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich die Käuferschaft, E._____ und die G._____AG bewusst waren, dass E._____ die Voraussetzungen des BewG zum Erwerb des Grundstücks in der Gemeinde C._____ zum Erwerbszeitpunkt nicht erfüllt hatte. Um das Grundstück für E._____ sicherzustellen, und weil der Verkäufer das Grundstück sonst möglicherweise einem Dritten verkauft hätte, erklärte sich die Käuferschaft - als zwischengeschaltete Gesellschaft - bereit, das Grundstück zu erwerben, mit der einzigen Absicht, dieses sobald als möglich auf E._____ zu übertragen. Der Erwerb ist deshalb, auch wenn die A._____AG als Käuferschaft aufgetreten ist, im Rahmen eines Treuhändengeschäfts i.S.v. Art. 5 Abs. 1 lit. d BewG E._____ anzurechnen, welcher zum Zeitpunkt des Grundstückerwerbs der Bewilligungspflicht unterstand.

Die Käuferschaft hat den Grundbuchverwalter über Tatsachen, die für die Bewilligungspflicht von Bedeutung waren, nämlich über den treuhänderischen Erwerb zur Sicherstellung des Grundstücks zugunsten des bewilligungspflichtigen E._____ sowie über die Finanzierung des Erwerbs über die G._____AG, nicht aufgeklärt, unrichtige Angaben gemacht und ihm ein anderes Finanzierungsmodell vorgetäuscht. Dies im Wissen, dass der vorgetäuschte Erwerb einer nicht dem BewG unterstellten Gesellschaft sowie die Finanzierung über ein schweizerisches Bankinstitut den Grundbuchverwalter dazu bewegen wird, das Geschäft i.S.v. Art. 18 Abs. 1 BewG nicht zur Prüfung an die Bewilligungsbehörde zu überweisen. Im Rahmen der Sachverhaltsabklärungen der Bewilligungsbehörde hat die Käuferschaft in Bezug auf die Finanzierung erneut unrichtige Angaben gemacht, indem der Bewilligungsbehörde bestätigt wurde, dass die Käuferschaft dem Grundbuchverwalter die Finanzierung über die G._____AG nie verworfen hätte und auch nicht eine Finanzierung über die S._____bank zugesichert hätte. Diese Aussagen haben sich jedoch aufgrund der damaligen Korrespondenz zwischen der Käuferschaft und dem Grundbuchverwalter als falsch erwiesen.

Vor diesem Hintergrund wird die Bewilligungspflicht des mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 27. August 2020 abgeschlossenen Grundstückerwerbs nach Art. 25 Abs. ^{1bis} BewG nachträglich festgestellt. Eine nachträgliche Erteilung der Bewilligung ist ausgeschlossen, da die Bewilligung aufgrund der versuchten Umgehung des BewG von Gesetzes wegen verweigert werden muss (Art. 12 lit. c BewG). Bei einer versuchten Umgehung des BewG ist eine Heilung ausgeschlossen. (...).

3.2.2 Der Regierungsrat hat im angefochtenen RRB Nr. 779/2021 die Beschwerde im Wesentlichen mit folgender Begründung abgewiesen:

- Die Beschwerdeführerin sei durchaus in die Kommunikation mit dem Grundbuchverwalter eingebunden gewesen und habe von der potentiellen Verweisung an die Bewilligungsbehörde gewusst. Die diesbezügliche Rüge der unrichtigen Sachverhaltsfeststellung sei unbegründet (Erw. 4.1 ff.).
- Unbegründet sei auch der Vorwurf an die Adresse des Grundbuchverwalters, er sei seiner Pflicht, die Finanzierung sorgfältig abzuklären, nicht nachgekommen (Erw. 5.1 f.).
- Es sei nicht Sache der Beschwerdeführerin gewesen, selbst über das Bestehen einer Bewilligungspflicht zu entscheiden. Vielmehr wäre sie gemäss Art. 17 BewG selber in der Pflicht gestanden, sich um eine Bewilligung oder Nichtunterstellungsverfügung zu kümmern. Im Rahmen von Art. 25 Abs. ^{1bis} BewG sei eine Täuschungsabsicht nicht von Belang (Erw. 6.1).
- Die G._____AG sei aufgrund der beherrschenden Stellung von E._____ als ausländische Person im Sinne von Art. 5 Abs. 1 lit. c BewG zu betrachten. Das Darlehen der G._____AG von rund Fr. 2.9 Mio. an die Beschwerdeführerin erfülle zudem den Tatbestand von Art. 6 Abs. 2 lit. d BewG; die Beschwerdeführerin gelte aufgrund dieses Darlehens auch als durch

eine ausländische Person (G. _____ AG) beherrscht. Der Grundstückserwerb bedurfte schon deshalb einer Bewilligung des Volkswirtschaftsdepartements (Erw. 7.3).

- Formalrechtlich sei zwar die Beschwerdeführerin die Erwerberin. Tatsächlich habe sie die Stockwerkeigentumseinheiten jedoch erworben, um sie später an E. _____ weiterzuverkaufen. Sie habe im eigenen Namen, aber auf fremde Rechnung (G. _____ AG) gehandelt. Aufgrund der beherrschenden Stellung von E. _____, der kompletten Finanzierung des Grundstückserwerbs durch die G. _____ AG und der engen vertraglichen Verflechtung zwischen der Beschwerdeführerin und der G. _____ AG sei das Volkswirtschaftsdepartement zu Recht von einem treuhänderischen Erwerb ausgegangen. Die Beschwerdeführerin sei damit als ausländische Person gemäss Art. 5 Abs. 1 lit. d BewG zu betrachten. Auch unter diesem Umstand bestehe eine Bewilligungspflicht (Erw. 7.4).
- Unbeachtlich sei, dass E. _____ mittlerweile in der Schweiz wohne. Massgebend sei der Zeitpunkt des Grundstückserwerbs. Sinn und Zweck von Art. 12 lit. c BewG sei es, jene Person zu sanktionieren, die das Gesetz habe umgehen wollen, selbst wenn aufgrund Umorganisation oder Umfinanzierung später keine Bewilligungspflicht mehr bestehe (Erw. 8).
- Auf dem Zahlungsverprechen der S. _____ bank sei die G. _____ AG mit keinem Wort aufgeführt. Ein Grundpfand sei nicht errichtet worden. Der Grundbuchverwalter habe von einem bewilligungsfreien Erwerb ausgehen dürfen. Die Beschwerdeführerin habe über ihre treuhänderische Erwerbsabsicht erst dann Auskunft gegeben, als das Volkswirtschaftsdepartement bereits mit der Prüfung der Bewilligungspflicht betraut worden war. Gegenüber dem Grundbuchverwalter habe die Beschwerdeführerin falsche Auskünfte gemacht und diesen hinsichtlich der Notwendigkeit eines Bewilligungsverfahrens getäuscht (Erw. 8.1).
- Das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin sei nicht verletzt worden (Erw. 9).

4.1 Die Beschwerdeführerin rügt wie bereits im vorinstanzlichen Verfahren, es habe nie eine Vertretungsbefugnis von R. _____ für die Beschwerdeführerin bestanden. Die Beschwerdeführerin habe nie ein Mandat an R. _____ erteilt. Die Vorinstanzen hätten der Beschwerdeführerin zu Unrecht den Kenntnisstand von R. _____ zugerechnet (Beschwerde S. 2 f. Rz. 5 ff.).

Dieser Auffassung kann auch vorliegend nicht gefolgt werden. Es ist dem Sicherheitsdepartement beizupflichten (Vernehmlassung S. 1 f. Ziff. 1), dass die Beschwerdeführerin (wie auch deren einziger Verwaltungsrat und gleichzeitig

Büropartner O. _____) von der Kommunikation von R. _____ in der streit-
betroffenen Angelegenheit, namentlich mit dem Grundbuchverwalter-StV Kennt-
nis haben musste bzw. diese Kommunikation von R. _____ ohne vorgängige
Instruktionen seitens der Beschwerdeführerin nicht möglich gewesen wäre. Un-
besehen davon müsste andernfalls von einer Duldungsvollmacht oder einer An-
scheinsvollmacht ausgegangen werden (zur Duldungsbevollmächtigung vgl. BGE
141 II 289 Erw. 4.1 mit Hinweisen). Die Beschwerdeführerin macht daher auch
zu Unrecht geltend, der Grundbuchverwalter hätte bei ihr nachfragen müssen
(Beschwerde S. 4 Rz. 13).

4.2 Der Beschwerdeführerin kann auch nicht gefolgt werden, wenn sie der Auf-
fassung ist, keine unrichtigen oder unvollständigen Angaben gemacht zu haben
(Beschwerde S. 5 Rz. 17). Die Information der Beschwerdeführerin vom 30. Juli
2020 an den Grundbuchverwalter, man habe entschieden, "das Darlehen nicht
über G. _____AG laufen zu lassen", sondern "finanzierende Bank" sei die
S. _____bank, erfolgte auf den ausdrücklichen Hinweis des Grundbuchver-
walters, eine ausländische Beherrschung der G. _____AG als Darlehensge-
berin könne nicht ausgeschlossen werden. Diese Information der Beschwerde-
führerin konnte daher vom Grundbuchverwalter in guten Treuen - und unabhän-
gig von einer Täuschungsabsicht (vgl. Beschwerde S. 5 Rz. 18) - nicht anders
verstanden werden, als dass man von einer Finanzierung via die G. _____AG
Abstand nehmen wollte. Dies gilt erst recht, da sich die Beschwerdeführerin noch
nach den Kosten eines Inhaberschuldbriefes erkundigte und ersuchte, das Ge-
schäft unter den neuen Voraussetzungen zu bearbeiten. Entsprechend durfte
sich der Grundbuchverwalter nach Vorlage des unwiderruflichen Zahlungsver-
sprechens der S. _____bank darin bestätigt sehen, dass die Finanzierung
auch tatsächlich gemäss der Kundgabe der Beschwerdeführerin im Mail vom
30. Juli 2020 erfolgte. Es kann ihm kein Fehlverhalten vorgeworfen werden.

4.3 Eine Gehörsverletzung im vorinstanzlichen Verfahren ist zu verneinen. Die
diesbezügliche Rüge (Beschwerde S. 6 f. Ziff. 20 ff., insbes. Rz. 32) entbehrt ei-
ner Grundlage und ist unbegründet. Namentlich stellt eine von der Rechtsauffas-
sung der Beschwerdeführerin abweichende rechtliche Beurteilung keine Verlet-
zung des rechtlichen Gehörs dar.

5.1 Die beherrschende Stellung einer Person im Ausland kann sich abgesehen
von ihrer finanziellen Beteiligung und ihres Stimmrechtes auch ergeben, wenn
sie "aus anderen Gründen allein (oder gemeinsam mit anderen Personen im
Ausland) die Verwaltung oder Geschäftsführung entscheidend beeinflussen
kann" (Art. 6 Abs. 1 BewG).

Die Vorinstanzen gehen von einem Treuhandverhältnis bzw. treuhänderischem Erwerb der Immobilien durch die Beschwerdeführerin als inländische Gesellschaft für eine Person im Ausland im Sinne von Art. 5 Abs. 1 lit. d BewG aus. Dies wird von der Beschwerdeführerin bestritten. Fakt sei, dass zu keinem Zeitpunkt ein Treuhandverhältnis zwischen der Beschwerdeführerin und N._____, E._____ oder der G._____AG bestanden habe (Beschwerde S. 6 Rz. 27).

5.2 Der dem Auftragsrecht zuzuordnende Treuhandvertrag (zur Schwierigkeit der Abgrenzung vgl. CHK-C. Gehrler Cordey/G. Giger, Art. 394 OR N 14) kann formlos geschlossen werden. Diese Formfreiheit besteht im Auftragsrecht selbst dann, wenn der Abschluss eines formbedürftigen Rechtsgeschäftes mit einem Dritten Auftragsgegenstand ist (Bühler, in Kren Kostkiewicz/Wolf/Amstutz/Fankhauser, Kommentar OR, 3. Aufl., Zürich 2016, Art. 395 N 1). Aus dem Fehlen schriftlicher Vereinbarungen betreffend ein Treuhandverhältnis kann mithin grundsätzlich nicht der Schluss gezogen werden, dass kein solches besteht. Wie es sich hiermit letztlich verhält, ist für die Beurteilung jedoch nicht entscheidend.

5.3.1 Vorliegend bestehen im Sinne der vorinstanzlichen Argumentation hinreichende Indizien dafür, dass E._____ als wirtschaftlich Berechtigter am Grundstück zu qualifizieren ist.

Vorab anerkennt die Beschwerdeführerin, die Immobilie für E._____ im Hinblick auf dessen Wohnsitznahme in der Schweiz erworben zu haben (was gleichzeitig für ein Treuhandverhältnis spricht).

Des Weiteren war E._____ im Zeitpunkt des Kaufvertrages bzw. bereits seit 9. April 2020 Verwaltungsratspräsident der G._____AG. Zwar kam ihm damals bei einer formaljuristischen Betrachtung (noch) keine beherrschende Stellung in dieser Unternehmung zu (keine Aktien- und keine Stimmenmehrheit, keine Einzelzeichnungsberechtigung). Indes ist diese Einsitznahme im Verwaltungsrat als Präsident im Rahmen der im Dezember 2020 erfolgten Übernahme einer Mehrheit an der G._____AG über die Q._____AG zu sehen.

Der Liegenschafts Kauf wurde vollumfänglich mit dem vertraglich vereinbarten Darlehen von Fr. 2'935'000.-- finanziert. Hierfür wurden keine Sicherheiten vereinbart (vgl. vorstehend Erw. 2.2.2). Eine Amortisation wurde nicht vereinbart, auch nicht für einen Teilbetrag, wie es in der Regel für den zwei Drittel eines Kaufpreises (bzw. Verkehrswertes) übersteigenden Betrag die Regel ist. Vielmehr wurde eine vorzeitige Amortisation nur auf freiwilliger Basis vereinbart (Ziff. 1 Abs. 5 des Darlehensvertrages). Der "gemäss Rundschreiben der Eidgenössischen Steuerverwaltung ESTV von Beteiligten oder nahestehenden Drit-

ten definierte" Zinssatz von 1 % soll erst bei Rückzahlung des Darlehens zur Zahlung fällig werden (Ziff. 2 des Darlehensvertrages). Es liegt auf der Hand, dass ein Darlehen zu derartigen vorteilhaften Konditionen unter unabhängigen Parteien ("at arm's length") nicht denkbar ist und von einem Dritten der Beschwerdeführerin nicht gewährt worden wäre, bzw. sich eben nur dadurch erklären lässt, dass es sich einerseits bei der G. _____ AG und der Beschwerdeführerin um nahestehende Personen handelt, und dass andererseits das Darlehen nur gewährt wurde, damit der Liegenschafts Kauf für E. _____ sichergestellt werden konnte. Auch wenn E. _____ im Zeitpunkt des Grundstückserwerbs rechtlich keine beherrschende Stellung bei der G. _____ AG zukam, ist die Darlehensvergabe vor dem Hintergrund der konkreten Situation E. _____ anzurechnen. Hierfür spricht vor dem Hintergrund der bereits im Dezember 2020 erfolgten Übernahme der G. _____ AG zu 85% durch E. _____ über die Q. _____ AG auch das der Darlehensgeberin (d.h. der G. _____ AG) eingeräumte Recht, anstelle der Tilgung des Darlehens die Übertragung der Liegenschaft auf sich selbst oder einen Dritten innert der Laufzeit (gemäss Ziff. 1 Abs. 4 des Darlehensvertrages fünf Jahre ab Zurverfügungstellung des Darlehensbetrages) zu verlangen (Art. 4 des Darlehensvertrages). Insofern ist nicht ersichtlich, dass und weshalb die Liegenschaft nicht direkt und ohne Umweg über die finanzschwache Beschwerdeführerin durch die finanzstarke G. _____ AG selbst erworben wurde, die laut ihrem Zweck auch Grundeigentum im In- wie Ausland erwerben kann.

5.3.2 Es lässt sich somit mit den Vorinstanzen durchaus sagen, dass die Beschwerdeführerin das Grundstück im Ergebnis im Sinne von Art. 5 Abs. 1 lit. d BewG auf Rechnung einer Person im Ausland erworben hat. Selbst wenn dies formalrechtlich zu negieren wäre, kann in Würdigung der gesamten Umstände und der Vorgänge rund um den Liegenschafts Kauf als erstellt gelten, dass E. _____ "aus anderen Gründen" im Sinne von Art. 6 Abs. 1 BewG mit Blick auf die Darlehensvergabe für den Liegenschafts Kauf eine entscheidende Stellung bei der G. _____ AG zugekommen sein muss.

5.3.3 Aufgrund der aktenkundigen und vorstehend dargestellten Erwerbskonstellation lässt sich auch auf eine Gesetzesumgehung nach Art. 12 lit. c BewG schliessen. Nach dieser Bestimmung wird die Bewilligung "auf jeden Fall" verweigert, wenn der Erwerber versucht hat, das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland zu umgehen. Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung hat jedes Rechtsgeschäft als Gesetzesumgehung zu gelten, das einer nicht im Besitze einer Bewilligung befindlichen Person im Ausland eine eigentümerähnliche Stellung an einem Grundstück in der

Schweiz zu verschaffen sucht. Unter den Begriff der Umgehung fällt ein Handeln, das darauf abzielt, Rechte an schweizerischem Boden zu erwerben, obwohl dafür die gesetzlichen Voraussetzungen fehlen.

Mittels des Darlehens des G. _____ AG wurde E. _____, ohne dass er die Bewilligungsvoraussetzungen ansonsten erfüllte, faktisch eine eigentümerähnliche Stellung eingeräumt. Es bestehen keine Hinweise dafür und wird auch nicht geltend gemacht, dass das Darlehen zur Sicherung des Eigentums an einer Liegenschaft zu Gunsten von E. _____ als Verwaltungsratspräsident der G. _____ AG ohne dessen Wissen und/oder gegen dessen Opposition gesprochen wurde (vgl. vorstehend Erw. 2.5 und 5.3.1). Der Tatbestand von Art. 12 lit. c BewG ist somit in objektiver wie subjektiver Hinsicht erfüllt.

5.4 Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet und ist abzuweisen.

6. Bei diesem Verfahrensausgang sind die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 VRP).

Einen Anspruch auf eine Parteientschädigung hat die Beschwerdeführerin so oder anders nicht. Einerseits unterliegt sie. Andererseits wird eine Parteientschädigung gemäss ständiger Praxis des Verwaltungsgerichtes nur zugesprochen, wenn die obsiegende Partei einen (externen) nach § 15 Abs. 3 VRP zugelassenen Rechtsvertreter mit ihrer Vertretung beauftragt hat (VGE 148/96 vom 11.12.96; VGE 258/96 vom 26.2.97; EGV-SZ 1982 Nr. 3). Keine externe Vertretung liegt hingegen vor, wenn sich eine Partei durch eine (anwaltlich oder nicht anwaltlich) tätige Person vertreten lässt, zu der sie in einem Arbeitsverhältnis steht oder die bei - juristischen Personen - als eines ihrer Organe fungiert (Plüss, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. Aufl. 2014, § 17 N 40; vgl. auch betreffend Vertretung einer Behörde durch einen dieser angehörenden hauptberuflichen Rechtsanwalt VGE 617/94 vom 25.11.1999 Erw. 4d; VGE III 2009 91 vom 23.9.2009 Erw. 6.2).

7. Dieser Entscheid ist auch der Gemeinde, in der das Grundstück liegt, zu eröffnen (Art. 21 Abs. 2 BewG i.V.m. Art. 20 Abs. 2 lit. c BewG).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
2. Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens von Fr. 2'500.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt. Sie hat am 22. Dezember 2021 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- bezahlt, so dass die Rechnung ausgeglichen ist.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005).

Soweit die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nicht zulässig ist, kann in derselben Rechtsschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113ff. BGG).
5. Zustellung an:
 - die Beschwerdeführerin (R)
 - die Beigeladenen (R)
 - den Regierungsrat (EB)
 - das Sicherheitsdepartement (EB)
 - das Volkswirtschaftsdepartement (EB)
 - das kantonale Grundbuchinspektorat (EB)
 - den Gemeinderat C. _____ (A)
 - und das Bundesamt für Justiz, Bern (A).

Schwyz, 4. Juli 2022

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

***Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache (Deutsch, Französisch, Italienisch, Rumantsch Grischun) abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht verletzt. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in Händen hat; der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Versand: 7. Juli 2022