

Der Bezirksrat der Gemeinde X stellte fest, dass es für den beabsichtigten Erwerb einer Stockwerkeigentumseinheit, welche als Betriebswohnung dienen sollte, keiner Bewilligung im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Bewilligungsgesetz [BewG]) bedürfe. Hiergegen rekurrierte die Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich.

Aus den Erwägungen:

3. Die private Rekursgegnerin, eine juristische Person mit Sitz in Liechtenstein, beabsichtigt den Erwerb der Stockwerkeigentumseinheit Kat.-Nr. 1 an der A.-Strasse 1a und 1b. Dabei handelt es sich um eine 2,5-Zimmer-Wohnung.

Bereits 2014 hat die private Rekursgegnerin das Grundstück Kat.-Nr. 2 an der A.-Strasse 2 erworben. Sie betreibt dort seit dem Frühjahr 2015 ein Hochsicherheitslager. Sie beabsichtigt die Wohnung für die Unterbringung eines Mitarbeiters zu nutzen, da der Betrieb des Hochsicherheitslagers die ständige Anwesenheit eines Mitarbeiters erfordere.

4. Die rekurrierende Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich verweist zur Begründung des Rekurses auf die einschlägigen Bestimmungen des Bewilligungsgesetzes. Sie hält dafür, dass Wohnungen lediglich *miterworben* werden dürften. Die ratio legis von Art. 2 Abs. 3 BewG bestehe darin, dass der Gesetzgeber den Erwerb einer Betriebsstätte nicht übermässig erschweren wolle, falls sich in der erworbenen Betriebsstätte eine Wohnung befinde und kumulativ einer der Ausnahmetatbestände gegeben sei, welche den Erwerb der Wohnung praktisch unvermeidlich oder unabdingbar machten. Da sich die zu erwerbende Wohnung nicht auf demselben Grundstück wie das Hochsicherheitslager befinde, könne sich der Inhaber im Hinblick auf die vorgenannte ratio legis auf keinen der drei Ausnahmetatbestände berufen. Die private Rekursgegnerin habe ohnehin nicht ausreichend plausibel belegt, dass der Erwerb der Wohnung betriebsnotwendig sei. Der Betrieb des Hochsicherheitslagers funktioniere seit Sommer 2015 offenbar problemlos, ohne dass die private Rekursgegnerin Eigentümerin der streitbetroffenen Wohnung sei. Der grosse zeitliche Abstand zwischen der Inbetriebnahme des Hochsicherheitslagers und dem Erwerb der Wohnung im Sommer 2017 zeige auch, dass die Wohnung nicht *miterworben* werden solle. Der Kauf der Wohnung zeige sich somit im Hinblick auf die ratio legis von Art. 2 Abs. 3 BewG nicht praktisch unvermeidlich oder unabdingbar, er sei für die private Rekursgegnerin lediglich wünschbar, und damit genüge das Vorhaben den gesetzlichen Mindestanforderungen für eine Verneinung der Bewilligungspflicht nicht.

Dem hält die Vorinstanz entgegen, die zu erwerbende Wohnung könne als zur Betriebsstätte gehörig betrachtet werden. Wohnungen könnten ausnahmsweise zur Betriebsstätte bewilligungsfrei *miterworben* werden, wenn sie für das Unternehmen betriebsnotwendig seien. Würde dabei nur auf das *Miterwerben* abgestellt, wäre es faktisch immer unmöglich, eine solche

Wohnung noch zu erwerben, wenn sich erst später eine Betriebsnotwendigkeit ergebe.

Die private Rekursgegnerin ergänzt, sie habe bereits bei der Erstellung des Hochsicherheitslagers auf jenem Grundstück eine Wohnung erstellen wollen, da die ständige Anwesenheit eines Mitarbeiters unabdingbar sei. Dies sei in der Gewerbezone jedoch nicht möglich gewesen. Da erst beim dritten Wohnblock eine kleine Wohnung mit Blick auf das Tresorgebäude verfügbar gewesen sei, habe sie dessen Bau abgewartet. In der Zwischenzeit hätte sie in der Garage eine Notlösung eingerichtet. Es handle sich dabei um einen provisorischen Container mit Schlafmöglichkeiten, was keine dauerhafte Lösung darstellen könne.

5.1 Gemäss Art. 2 BewG bedürfen Personen im Ausland für den Erwerb von Grundstücken einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde. Abs. 2 der Bestimmung besagt sodann, dass der Erwerb keiner Bewilligung bedarf, wenn: a) das Grundstück als ständige Betriebsstätte eines Handels-, Fabrikations- oder eines anderen nach kaufmännischer Art geführten Gewerbes, eines Handwerksbetriebes oder eines freien Berufes dient; b) das Grundstück dem Erwerber als natürlicher Person als Hauptwohnung am Ort seines rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitzes dient; oder c) eine Ausnahme nach Art. 7 vorliegt. Beim Erwerb von Grundstücken nach Abs. 2 lit. a können durch Wohnanteilvorschriften vorgeschriebene Wohnungen oder dafür reservierte Flächen miterworben werden (Abs. 3).

Dem Merkblatt des Bundesamtes für Justiz zum Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 1. Juli 2009 (Merkblatt) lässt sich entnehmen, dass ausnahmsweise Wohnungen zur Betriebsstätte bewilligungsfrei miterworben werden können, wenn sie für das Unternehmen betriebsnotwendig sind (für Abwart oder Techniker, wenn eine ständige oder fast ständige Anwesenheit in der Nähe des Betriebs unabdingbar ist). Nach konstanter Praxis können ausnahmsweise Wohnungen ebenfalls miterworben werden, wenn eine Abtrennung vom betrieblich genutzten Teil praktisch nicht möglich ist und unverhältnismässig wäre (Merkblatt Ziff. 6 lit. d 2. Absatz).

5.2 Der Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland ist grundsätzlich bewilligungspflichtig und nur in den genannten Ausnahmefällen darf die Nichtbewilligungspflicht festgestellt werden. Damit soll die Überfremdung des einheimischen Bodens verhindert werden (vgl. Art. 1 BewG).

Der bewilligungsfreie Erwerb von Wohnungen durch ausländische juristische Personen ist nur möglich, wenn die Wohnung mit einem Betriebsstättengrundstück miterworben wird. Wie die Rekurrentin zu Recht ausführt, setzt dies voraus, dass die Betriebsstätte und die Wohnung sich auf demselben Grundstück befinden und folglich der Erwerb zeitgleich stattfindet. Die Wohnung wird mit anderen Worten als Anhängsel zur Betriebsstätte miterworben.

Eine andere Interpretation von Art. 2 Abs. 3 BewG lassen weder die ratio legis noch die Entstehungsgeschichte der Bestimmung zu. Mit der letzten Revision des Bewilligungsgesetzes im Jahr 1997 wollte der Gesetzgeber den

Immobilienmarkt für ausländische Investoren öffnen. Angesichts der Krise auf dem Arbeitsmarkt wollte der Bundesrat ausländische Investitionen ermöglichen, welche die Chance zur Schaffung neuer Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bieten (vgl. S. 1244 der Botschaft über besondere konjunkturpolitische Massnahmen zur Substanzerhaltung der öffentlichen Infrastruktur und zur Förderung privater Investitionen im Energiebereich sowie zur Erleichterung ausländischer Investitionen vom 26. März 1997, BBI 1997 II 1221; nachfolgend: Botschaft). Folglich wurde der Erwerb von Betriebsstättengrundstücken von der Bewilligungspflicht ausgenommen (Art. 2 Abs. 2 lit. a). Um den Erwerb von solchen Betriebsstättengrundstücken nicht unnötig zu erschweren, wurden durch Wohnanteilsvorschriften vorgeschriebene Wohnungen auf Betriebsstättengrundstücken ebenfalls von der Bewilligungspflicht befreit (Art. 2 Abs. 3 BewG). Schliesslich entwickelte die Praxis die im Merkblatt erwähnten Ausnahmetatbestände. Ihnen allen ist gemein, dass sie den Erwerb von Betriebsstättengrundstücken trotz darauf befindlichen Wohnungen bewilligungsfrei zulassen. Hingegen geht es nicht darum, dem Eigentümer einer Betriebsstätte den Erwerb einer Wohnung zu erleichtern bzw. zu ermöglichen.

5.3 Zu Recht ist unbestritten geblieben, dass es sich bei der privaten Rekursgegnerin um eine Person im Ausland im Sinne von Art. 5 lit. b BewG handelt. Zudem soll das streitbetroffene Grundstück unbestrittenermassen als Wohnung genutzt werden, womit es sich nicht um ein Betriebsstättengrundstück im Sinne von Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG handelt. Damit ist der Erwerb des Grundstücks bewilligungspflichtig.

Die private Rekursgegnerin kann sich nicht darauf berufen, sie sei für den Betrieb des Hochsicherheitslagers auf die Nutzung der Wohnung durch einen ständig anwesenden Mitarbeiter angewiesen. Dieses Argument würde beim Erwerb eines Betriebsstättengrundstücks, auf dem sich auch eine Wohnung befindet, durchaus verfangen. Den bewilligungsfreien Erwerb einer eigenständigen Wohnung rechtfertigt es jedoch nicht.

Der streitbetroffene Grunderwerb ist losgelöst vom vor zwei Jahren erfolgten Erwerb des Betriebsstättengrundstücks zu betrachten. Es ist nicht einzusehen, weshalb die private Rekursgegnerin zwingend Eigentümerin einer von der Betriebsstätte separaten Wohnung sein muss. Zum einen könnte sie alternativ eine entsprechende Wohnung mieten, zum anderen ist die Schaffung einer weniger provisorischen Lösung auf dem Betriebsstättengrundstück selbst in Betracht zu ziehen. Wenn die lokale Baubehörde seit zwei Jahren die Nutzung eines Wohncontainers toleriert, ist die Gewährung einer Ausnahmebewilligung für die Einrichtung einer Übernachtungsmöglichkeit für einen Mitarbeiter in der Gewerbezone durchaus denkbar. Beide Alternativen wären im Hinblick auf das Bewilligungsgesetz problemlos umsetzbar.

Damit ist die Feststellung der Nichtbewilligungspflicht zu Unrecht erfolgt, und der angefochtene Beschluss ist antragsgemäss aufzuheben. Da kein weiterer Prüfungsbedarf durch die Vorinstanz besteht, ist von der beantragten Rückweisung abzusehen.