



**VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS GRAUBÜNDEN
DRETGIRA ADMINISTRATIVA DAL CHANTUN GRISCHUN
TRIBUNALE AMMINISTRATIVO DEL CANTONE DEI GRIGIONI**

U 19 106

1. Kammer

Vorsitz Audétat
RichterInnen Racioppi und von Salis
Aktuarin ad hoc Hartmann

URTEIL

vom 11. März 2021

in der verwaltungsrechtlichen Streitsache

Bundesamt für Justiz BJ,

Beschwerdeführer

gegen

Grundbuchinspektorat und Handelsregister Graubünden,

Beschwerdegegner

und

A. _____ Stiftung,

B. _____,

C. _____,

alle vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Luca Tenchio,

Beschwerdegegnerinnen

betreffend Erwerb mit Veräusserungspflicht

I. Sachverhalt:

1. Am 24. November 2019 verstarb A._____ in H._____, I._____. Sie war Eigentümerin einer 2.5-Zimmerwohnung (StWE-Grundstück Nr. D._____; nachfolgend: Grundstück) in der Gemeinde E._____.
2. Im Testament vom 12. November 2012 setzte A._____ die A._____ Stiftung als Alleinerbin ein und setzte ihre Freundinnen B._____ und C._____ als Vermächtnisnehmerinnen (nachfolgend: Vermächtnisnehmerinnen) ein. Sie sollten das lebenslange, unentgeltliche Wohnrecht am Grundstück erhalten.
3. In den nachfolgenden Jahren kam es hinsichtlich der Erwerbsbewilligung für die A._____ Stiftung zu einem ausgedehnten Schriftenwechsel zwischen dem Anwalt des Willensvollstreckers von A._____, dem Grundbuchamt F._____ und dem Grundbuchinspektorat und Handelsregister Graubünden (nachfolgend: GIHA).
4. Mit Verfügung vom 20. August 2018 erteilte das GIHA der A._____ Stiftung die Bewilligung zum Erwerb des Eigentums am Grundstück mit der Auflage, das Grundstück sei innert zwei Jahren nach dem Versterben der nutzungsberechtigten Vermächtnisnehmerinnen wieder zu veräussern.
5. Gegen diese Verfügung erhob das Bundesamt für Justiz am 31. Oktober 2018 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden und beantragte unter anderem die Veräusserung des Grundstücks innert zweier Jahre ab Eintritt der Rechtskraft der Bewilligung.
6. Mit Urteil ([VGU] U 18 67) vom 30. April 2019 hiess das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden die Beschwerde gut, und führte aus, dass das GIHA sein Ermessen überschritten habe, indem es zwei separate Erwerbstatbestände in einer einzigen Bewilligung

zusammenfasste, obschon für den einen Erwerbstatbestand kein Gesuch gestellt wurde und somit die Abklärungen betreffend enge und schutzwürdige Beziehungen unterblieben seien.

7. Am 5. August 2019 ersuchte die A._____ Stiftung gemeinsam mit den Vermächtnisnehmerinnen das GIHA um Bewilligung des Erwerbs des Grundstücks durch die A._____ Stiftung unter Auflage der Veräusserung selbigem zwei Jahre nach dem Versterben der Nutzungsberechtigten und der Bewilligung des Wohnrechts der Vermächtnisnehmerinnen.
8. Mit Verfügungen vom 13. August 2019 bewilligte das GIHA das Gesuch der A._____ Stiftung und der Vermächtnisnehmerinnen vom 5. August 2019. Es bewilligte der A._____ Stiftung erneut den Erwerb des Grundstücks, unter der Auflage, das Grundstück innert zweier Jahre nach dem Versterben der Vermächtnisnehmerinnen bzw. nach der definitiven Aufgabe der Nutzung durch diese wieder zu veräussern. Den Vermächtnisnehmerinnen bewilligte es, aufgrund der engen und nahen Beziehung zum Grundstück, die lebenslängliche Nutzung der Wohnung.
9. Mit Schreiben vom 14. August 2019 verzichtete das Departement für Justiz, Sicherheit und Gesundheit auf eine Beschwerde.
10. Am 16. Oktober 2019 erhob das Bundesamt für Justiz (nachfolgend: Beschwerdeführer) Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden gegen die Verfügung des GIHA (nachfolgend: Beschwerdegegner 1) vom 13. August 2019 und beantragte:

"1. Die Ziffer 3 des Dispositivs der Verfügung Nr. G._____ des Grundbuchinspektorates und Handelsregisters des Kantons Graubünden vom 13. August 2019 in Sachen A._____ Stiftung sowie B._____ und C._____ betreffend den Erwerb des StWE-Grundstücks Nr. D._____ in der Gemeinde E._____ sei aufzuheben.

2. Der Erwerb des StWE-Grundstücks Nr. D._____ in der Gemeinde E._____ durch die A._____ Stiftung sei mit der Auflage zu bewilligen, das Grundstück

innert zwei Jahren ab Eintritt der Rechtskraft der Bewilligung wieder zu veräussern.

-unter Kostenfolge-

Im Wesentlichen wurde ausgeführt, dass eine nahe Beziehung zu einem Grundstück bei einer juristischen Person, in casu der A._____ Stiftung (nachfolgend: Beschwerdegegnerin 2), zum Grundstück in der Gemeinde E._____ nicht möglich sei, weshalb eine Veräusserungspflicht innert zwei Jahren nach Erteilung der Bewilligung bestehe. Hinsichtlich der Vermächtnisnehmerinnen (nachfolgend: Beschwerdegegnerinnen 3) sei die nahe und enge Beziehung zum Grundstück erfüllt, weshalb ein Wohnrecht bzw. ein Nutzniessungsrecht an selbigem bestehe. Dieses bestehe selbst dann, wenn das Grundstück veräussert worden sei. Der Beschwerdegegner 1 habe der Beschwerdegegnerin 2 den Erwerb des Grundstücks im Sinne von Art. 8 Abs. 2 BewG unter der Auflage bewilligt, das Grundstück innert zwei Jahren wieder zu veräussern. Um den Beschwerdegegnerinnen 3 das lebenslängliche Nutzungsrecht am Grundstück nicht zu vereiteln, habe man die Wiederveräusserungspflicht aufgeschoben. Die vom Beschwerdegegner 1 vorgenommene Auslegung von Art. 8 Abs. 2 BewG widerspreche der Regelungsabsicht des Gesetzgebers. Der Gesetzgeber habe sich nicht von wirtschaftlichen Überlegungen zu Gunsten der Erben leiten lassen. Vielmehr solle dem bewilligungspflichtigen Erben, der über keinen Bewilligungsgrund verfüge, der vorübergehende Eigentumserwerb ermöglicht werden, damit dieser das Grundstück wieder ordnungsgemäss verkaufen könne. Der Zweck dieser Norm bestehe nicht darin, den Erben den dauerhaften Erwerb zu ermöglichen. Von der Auflage zur Wiederveräusserung könne daher nur abgesehen werden, wenn die Erben, die nicht zum Kreis der gesetzlichen Erben gehörten, eine enge und schutzwürdige Beziehung zum Grundstück nachweisen könnten. Da es sich bei der Beschwerdegegnerin 2 um eine juristische Person handle, sei die Geltendmachung einer engen und schutzwürdigen Beziehung ausgeschlossen. Gegen die Bewilligung zur unbefristeten lebenslänglichen Nutzung des Grundstücks zu

Ferienzwecken durch die Beschwerdegegnerinnen 3 seien keine Einwände vorzubringen. Der Beschwerdegegner 1 könne die Aufschiebung der Wiederveräußerungspflicht nicht von dieser Bewilligung abhängig machen, da er damit gesetzeswidrig zwei Erwerbstatbestände vermische bzw. die engen schutzwürdigen Beziehungen der Beschwerdegegnerinnen 3 zum Grundstück auf die Beschwerdegegnerin 2 ausweite. Als Personaldienstbarkeit (Art. 781 ZGB) überdauere das Nutzungsrecht der Beschwerdegegnerinnen 3 den Verkauf an einen anderen Eigentümer. Es gelte gegen jeden neuen Eigentümer des belasteten Grundstücks. Die Begründung, dass das belastete Grundstück schwer verkäuflich sei, dürfe kein Argument für den Aufschub der Wiederveräußerungspflicht sein. Aus diesen Gründen sei das Grundstück innert zwei Jahren ab Eintritt der Rechtskraft der Bewilligung zu veräußern.

11. Mit Vernehmlassung vom 28. Oktober 2019 beantragte der Beschwerdegegner 1 die Abweisung der Beschwerde unter gesetzlicher Kostenfolge. Begründend wurde ausgeführt, dass die Bewilligung rechtmässig sei und man keinen Grund erkenne den Willen der Erblasserin und den Beschwerdegegnerinnen 3 zugunsten einer unnötig restriktiven Gesetzesauslegung zu missachten. Zudem sei die gesetzliche Wiederveräußerungspflicht des Grundstücks durch die Beschwerdegegnerin 2 lediglich aufgeschoben und nicht aufgehoben. Entgegen den Darstellungen des Beschwerdeführers stehe nicht die Errichtung einer Wohn- oder Nutzniessungsdienstbarkeit zur Diskussion, sondern ein obligatorisches Nutzungsrecht zu Ferienzwecken, bezüglich welchem die Erblasserin die mit dem Vermächtnis belastete Beschwerdegegnerin 2 unter anderem zusätzlich die Pflicht zur Tragung aller Kosten und Steuern während der gesamten Nutzungsdauer auferlegt hat. Das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden habe im Entscheid U 18 67 zwei Varianten aufgezeigt, wie die beiden Erwerbsbewilligungen

miteinander verbunden werden können, um dem erblasserischen Willen gerecht zu werden. Der Beschwerdegegner 1 habe eine dieser Varianten in der Verfügung vom 13. August 2019 übernommen und die Pflicht zur Wiederveräußerung des Grundstücks durch die Beschwerdegegnerin 2 innert zwei Jahren bis zum Ende der Feriennutzung durch die Beschwerdegegnerinnen 3 ausgesetzt. Die Verbindung der beiden Bewilligungen sei vorgenommen worden, weil ein (im Vermächtnis nicht angeordnetes) Wohnrecht oder eine Nutzniessung als Personaldienstbarkeiten hätten ausgestaltet werden müssen. Für die Bewilligung der Dienstbarkeiten böte Art. 8 Abs. 2 BewG allerdings keine genügende Rechtsgrundlage, zumal die dingliche Rechteinräumung nicht vom Vermächtnis und somit nicht von dieser Ausnahmebestimmung erfasst sei. Ausserdem hätte die Bewilligungsbehörde ohne Not etwas Anderes bewilligen müssen als beantragt bzw. als im Rahmen der Vermächtnisausrichtung gewollt und möglich gewesen sei.

12. Mit Stellungnahme vom 6. November 2019 begehrt die Beschwerdegegnerinnen 2 und 3 die kostenfällige Abweisung der Beschwerde. Eventualiter sei Ziffer 1, 2 und 3 des Dispositivs der angefochtenen Verfügung wie folgt abzuändern; der A._____ Stiftung sei der Erwerb des Grundstücks im Sinne von Art. 8 Abs. 2 BewG mit der Auflage zu bewilligen, dass genanntes Grundstück innert zweier Jahre ab Eintritt der Rechtskraft der Bewilligung zu veräussern sei. Ausserdem sei das Grundbuchamt F._____ anzuweisen, mit dem Erwerb der Wohnung durch die A._____ Stiftung zugunsten der Vermächtnisnehmerinnen ein unentgeltliches lebenslanges Nutzniessungsrecht auf das Grundstück einzutragen.
13. Mit Eingabe vom 5. Dezember 2019 verzichtete der Beschwerdeführer auf die Einreichung einer Replik und verwies auf seine Ausführungen in der Beschwerde vom 15. Oktober 2019.

II. Das Gericht zieht in Erwägung:

- 1.1. Anfechtungsobjekt des vorliegenden Verfahrens bildet die Verfügung vom 13. August 2019 des Beschwerdegegners 1, mittels welcher die beantragte Bewilligung für den Erwerb des Grundstücks in der Gemeinde E._____ an die Beschwerdegegnerin 2 erteilt wurde, unter gleichzeitiger Auflage, das Grundstück innert zwei Jahren nach dem Versterben der Nutzungsberechtigten bzw. nach der definitiven Aufgabe der Nutzung durch diese, wieder zu veräussern.
- 1.2. Gemäss Art. 20 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG; SR 211.412.41) i.V.m. Art. 13 und 15 des kantonalen Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (EGzBewG; BR 217.600) und Art. 49 Abs. 1 lit. b des kantonalen Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) kann gegen Verfügungen der Bewilligungsbehörde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Beschwerde geführt werden. Die sachliche und örtliche Zuständigkeit des angerufenen Gerichts ist damit gegeben.
- 1.3. Der Beschwerdeführer ist sodann zur Erhebung der vorliegenden Beschwerde legitimiert, da das Departement für Justiz, Sicherheit und Gesundheit auf eine Beschwerde verzichtet hat (Art. 50 VRG i.V.m. Art. 20 Abs. 2 lit. b BewG). Die vorliegende Beschwerde wurde frist- und formgerecht eingereicht (Art. 38 und 52 VRG i.V.m. Art. 20 Abs. 3 BewG), weshalb darauf einzutreten ist.
2. Der Beschwerdeführer rügt eine Verletzung von Bundesrecht, indem der Beschwerdegegner 1 sein Ermessen überschritten habe, ohne dazu eine genügende gesetzliche Grundlage zu haben. Er weite die in Art. 8 Abs. 2 BewG statuierten schutzwürdigen Interessen und die enge Beziehung auf die Beschwerdegegnerin 2 aus.

3. Gemäss Art. 51 Abs. 1 lit. a VRG können mit Beschwerde Rechtsverletzungen einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens geltend gemacht werden. Bei Ermessensmissbrauch und Ermessensüberschreitung handelt es sich um qualifizierte Ermessensfehler. Sie sind der Kontrolle durch das Verwaltungsgericht zugänglich. Eine Ermessensüberschreitung ist gegeben, wenn die Behörde Ermessen in einem Bereich ausübt, in dem ihr der Rechtssatz kein Ermessen einräumt. Ermessensmissbrauch liegt hingegen vor, wenn mit dem Entscheid der Behörde die in der Norm vorgegebenen Voraussetzungen und Grenzen beachtet worden sind, das Ermessen aber nach unsachlichen, dem Zweck der massgebenden Vorschriften fremden Gesichtspunkten getätigt wird oder allgemeine Rechtsprinzipien verletzt werden. Schliesslich darf der Entscheid nicht nur unangemessen sein, sondern er muss sich als unhaltbar erweisen und im Widerspruch zu Verfassungsprinzipien oder zu Sinn und Zweck des Gesetzes stehen (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl., Zürich/St. Gallen 2016, Rz. 434 ff.).

4. Nachfolgend ist zu prüfen, ob der Beschwerdegegner 1 der Beschwerdegegnerin 2 zu Recht den Erwerb des Grundstücks im Sinne von Art. 8 Abs. 2 BewG unter der Auflage bewilligt hat, das Grundstück innert zwei Jahren nach Beendigung der Nutzung durch die Beschwerdegegnerinnen 3 weiter zu veräussern und ob der Beschwerdegegner 1 damit sein Ermessen überschritten hat.

- 5.1. Das Bewilligungsgesetz verfolgt nach Art. 1 BewG das Ziel, die Überfremdung des einheimischen Bodens zu verhindern. Dadurch soll sichergestellt werden, dass der Boden in erster Linie den Einwohnern der Schweiz vorbehalten bleibt und der Umfang des ausländischen Grundeigentums dauerhaft auf einem tragbaren Mass stabilisiert wird (Botschaft vom 16. September 1981 zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland und zur Volksinitiative

"gegen den Ausverkauf der Heimat"; BBl 1981 III S. 585 ff., S. 619). Deswegen hat der Gesetzgeber den Erwerb eines Grundstücks gemäss Art. 655 des schweizerischen Zivilgesetzbuchs (ZGB; SR 210) durch Personen im Ausland einer Bewilligungspflicht unterstellt (Art. 2 BewG). Diese Bewilligung ist für das bewilligungspflichtige Geschäft konstitutiv. Vor der Erteilung der Bewilligung befindet sich das Rechtsgeschäft in einem Schwebezustand. Es wird erst mit Erteilung der Bewilligung definitiv verbindlich (Urteil des Bundesgerichts 2C_1069/2015 vom 3. November 2016 E.3.2).

- 5.2. Personen im Ausland bedürfen für den Erwerb von Grundstücken einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Art. 2 Abs. 1 BewG), sofern keine Ausnahme der Bewilligungspflicht vorliegt (Art. 2 Abs. 2 und 3 sowie Art. 7 BewG). Der Erwerb des Eigentums oder eines Wohnrechts gilt als Erwerb eines Grundstückes (Art. 4 Abs. 1 lit. a BewG). Die Beschwerdegegnerin 2 hat ihren Sitz in H._____, I._____, weshalb die entsprechenden Bestimmungen des BewG Anwendung finden.

Eine Prüfung, ob es sich hierbei um einen bewilligungspflichtigen Tatbestand handelt, erübrigt sich, da diese Frage bereits im Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden vom 30. April 2019 geklärt wurde (VGU U 18 67 vom 30. April 2019 E.5.1.1 und 5.1.2).

"Beim ersten Tatbestand handelt es sich um den erbrechtlichen Erwerb des Stockwerkeigentum-Grundstücks Nr. D.____ (55/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. J.____, mit Sonderrecht an der 2,5-Zimmerwohnung Nr. 7) durch die Beschwerdegegnerin 2. Personen im Ausland bedürfen für den Erwerb von Grundstücken einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Art. 2 Abs. 1 BewG). Als Erwerb eines Grundstückes gilt der Erwerb des Eigentums (Art. 4 Abs. 1 lit. a BewG). Juristische Personen, die ihren statutarischen oder tatsächlichen Sitz im Ausland haben, gelten als Personen im Ausland (Art. 5 Abs. 1 lit. b BewG). Die Beschwerdegegnerin 2 ist eine Stiftung, welche ihren tatsächlichen Sitz im Ausland hat und Eigentum an einem Grundstück erwirbt. Der Erwerb untersteht der Bewilligungspflicht. Ein Erwerb ist bewilligungsfähig, wenn er unter einen allgemeinen oder kantonalen Bewilligungsgrund subsumiert werden kann. Einem Erben, welcher der Bewilligung bedarf und keinen Bewilligungsgrund hat, wird der Erwerb mit der Auflage bewilligt, das Grundstück innert zweier Jahre wieder zu veräussern. Weist der Erbe enge, schutzwürdige Beziehungen zum Grundstück nach, so kann die Bewilligung ohne diese Auflage erteilt werden (Art. 8 Abs. 2 BewG). Die Beschwerdegegnerin 2 ist eingesetzte

Alleinerbin der Erblasserin. Sie kann jedoch als Stiftung keine engen, schutzwürdigen Beziehungen zum Grundstück aufweisen, weshalb die Bewilligung nur mit der Auflage der Veräusserung innert zwei Jahren erteilt werden kann."

- 5.3. Demnach wäre der Erwerb der Wohnung durch die Beschwerdegegnerin 2 – für sich alleine betrachtet – bewilligungspflichtig. Betrachtet man den Erwerbgrund isoliert, müsste die Beschwerdegegnerin 2 das Grundstück innert zwei Jahren wieder veräussern. Es wäre somit der Ansicht des Beschwerdeführers zu folgen. Einer juristischen Person ist es nicht möglich, eine enge und nahe Beziehung zu einem Grundstück aufzubauen. Als eingesetzte Erbin, ist die Beschwerdegegnerin 2 auch nicht unter einen Ausnahmetatbestand von Art. 7 BewG zu subsumieren.

6. Zu prüfen ist nun, ob die Verknüpfung der Erbschaft mit der Ausrichtung von Vermächtnissen in der Form von Nutzungsrechten an andere Erben am Zwischenergebnis etwas zu ändern vermag.

- 6.1. Gemäss Botschaft zum Gesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland können sich Vermächtnisnehmer und Erben, die nicht zu den gesetzlichen Erben gehören, auf Art. 8 Abs. 2 BewG berufen und erhalten die Bewilligung mit der Auflage, das erworbene Grundstück innert zweier Jahre zu veräussern. Weisen die Erben oder Vermächtnisnehmer eine enge und schutzwürdige Beziehung zum Grundstück nach, wird der Erwerb ohne Wiederveräusserung bewilligt (siehe Botschaft zur Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, BBl 2003, 4366 f.). Die Bewilligung mit der Auflage der Wiederveräusserung nach zwei Jahren hat den Zweck, den eingesetzten Erben den Grundstückserwerb wertmässig zu ermöglichen, ohne dem eingesetzten Erben eine Besitzmöglichkeit im Sinn eines Dauerzustands zu verschaffen (Urteil des Bundesgerichts 2A.433/2001 vom 18. Dezember 2001 E.2c). Die Möglichkeit eines

Dauererwerbs besteht, falls die Erben eine enge, schutzwürdige Beziehung zum Grundstück nachweisen können. Der Wille des Erblassers darf nicht für sich alleine bereits als Hinweis auf eine besonders enge Beziehung zum Grundstück gewertet werden. Ohne diesen Willen kann jemand, der nicht gesetzlicher Erbe ist, das Grundstück gar nicht erben. Der erblasserische Wille zur Einsetzung von Erben kann kein Beurteilungskriterium sein, weil die besonders enge Beziehung dann bereits kausal, aufgrund des erblasserischen Willens, immer vorhanden wäre. Die Frage, ob jemand eine schutzwürdige, enge Beziehung zum Grundstück hat, kann erst nachträglich beurteilt werden (BRGE I Nr. 0004/2016 vom 15. Januar 2016, in: BEZ 2016 Nr. 24).

- 6.2. Sinn und Zweck von Art. 8 Abs. 2 Satz 1 ist, dass der eingesetzte Erbe ohne Bewilligungsgrund seine Erbschaft geordnet veräussern kann, das heisst nicht unnötigerweise einen Notverkauf durchführen muss und dadurch finanziellen Schaden erleidet.
- 6.3. Der gesetzgeberische Wille wird durch die Verfügung vom 13. August 2019 nicht umgangen; diesem wird vielmehr in genügendem Masse entsprochen, ohne dass dabei der Beschwerdegegnerin 2 ein finanzieller Verlust entsteht. Die Beschwerdegegnerin 2 kann nämlich das Grundstück nicht – wie vom BewG vorgesehen – ohne finanziellen Schaden veräussern, da dieses mit Nutzungsrechten belastet ist. Der finanzielle Schaden besteht im Wesentlichen darin, dass das mit Nutzungsrechten belastete Grundstück – wenn überhaupt – nur schwer verkäuflich ist mit damit einhergehender erheblicher Werteinbusse. Ein unbelastetes Grundstück hat im Vergleich zu einem belasteten Grundstück regelmässig einen höheren Wert. Der Gesetzgeber beabsichtigte genau einen solchen finanziellen Verlust zu verhindern. Dies hat der Beschwerdegegner 1 damit erreicht, indem er die Bewilligung der Beschwerdegegnerin 2 mit einer Suspensivbedingung verknüpft hat, nämlich die Veräusserung innert

zwei Jahren nach dem Versterben der länger lebenden Nutzungsberechtigten bzw. nach der definitiven Aufgabe der Nutzung.

7. Mit einem buchstabengetreuen Bewilligungsregime bzw. der Verpflichtung zum Verkauf während andauerndem Vermächtnis droht der Beschwerdegegnerin 2 unnötigerweise eine erhebliche finanzielle Einbusse. Auch wenn es zutreffen mag, dass sich der Gesetzgeber nicht von wirtschaftlichen Überlegungen zu Gunsten der Erben hat leiten lassen, hat er sich auch nicht die hier vorliegende Situation einer mit einem Vermächtnis belasteten Erbschaft vor Augen geführt.

Wenn also der Gesetzgeber den Personen, welche eine enge und nahe Beziehung zu einem Grundstück haben, die Möglichkeit geben wollte, ihr Recht ohne eine Veräusserungspflicht ausüben zu können, so erscheint es mit der Stossrichtung des Gesetzgebers durchaus vereinbar, wenn die Veräusserung des Grundstücks durch die nicht erwerbsberechtigte Stiftung bis zur Erlöschung oder Aufgabe der durch das Vermächtnis eingeräumten Nutzungsrechte aufgeschoben wird.

Ausserdem erscheint es durchaus naheliegend, dass bei der Beschwerdegegnerin 2 durch das Vermächtnis eben doch gerade die in Art. 8 Abs. 2 Satz 2 BewG aufgeführte enge bzw. schutzwürdige Beziehung hergestellt wurde, welche die Auflage des Beschwerdegegners 1 als sachgerecht und schützenswert erscheinen lässt, zumal diese temporär ist und keinerlei Anzeichen eines Missbrauchs erkennbar sind. Dies, indem man die Belastung des vererbten Grundstücks mit dem Nutzungsrecht der Vermächtnisnehmerinnen mit dem Vorliegen enger, schutzwürdiger Beziehungen zum Grundstück gleichstellt als notwendige Voraussetzung, um den Antritt des Erbes überhaupt sinnvoll zu ermöglichen. Faktisch käme dies einem temporären bewilligungsfreien Erwerb des nackten Eigentums gleich, verknüpft mit einer Resolutivbewilligung hinsichtlich des Bestands des Nutzungsrechts.

Bei Wegfall der Bedingung würde dann ohne Zutun die Auflage gemäss Art. 8 Abs. 2 BewG in Kraft treten. Für eine Auslegung des BewG im Sinne von an sich unproblematischen erbrechtlichen Anordnungen hat sich auch das Bundesgericht in seinem Urteil 2C_1069/2015 vom 3. November 2016 ausgesprochen, in welchem es eine Auflage des Eigentümers sinngemäss den Nutzungsberechtigten überband, um die beabsichtigte Nutzung überhaupt zu ermöglichen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C_1069/2015 vom 3. November 2016 E.4).

Weder bei der Erblasserin, den Beschwerdegegnerinnen 3 noch der Beschwerdegegnerin 2 ist eine rechtsmissbräuchliche Absicht ersichtlich. Die Anordnung der Erblasserin erscheint in keinerlei Hinsicht als Umgehung der Vorgaben des BewG und läuft dessen Sinn und Zweck nicht zuwider. Immerhin hätte die Erblasserin das angestrebte Ergebnis – zumindest nach schweizerischem Erbrecht – weitgehend auch mit einer Vor- und Nacherbeneinsetzung erreichen können, was vorbehältlich der besonderen Nähe der Vorerbinnen zum Grundstück gemäss Art. 8 Abs. 2 BewG bewilligungsfähig gewesen wäre. Dies hat der Beschwerdegegner 1 in der angefochtenen Verfügung dadurch erreicht, indem er die Auflage an die Beschwerdegegnerin 2 mit einer Suspensivbedingung verknüpft hat. Dem Willen des Gesetzgebers wird mit der Suspensivbedingung angemessen nachgelebt.

8. Der Beschwerdegegner 1 hat Art. 8 Abs. 2 BewG somit korrekt ausgelegt und eine angemessene Lösung für den vorliegenden Sachverhalt gefunden, welche vom Willen des Gesetzgebers gedeckt ist. So kann auch der erblasserische Wille hinreichend zum Tragen kommen. Vor diesem Hintergrund erweist sich die vorliegende Beschwerde als unbegründet.
9. Bei diesem Ausgang des Verfahrens gehen die Gerichtskosten zu Lasten des Bundesamtes für Justiz (Art. 73 Abs. 1 VRG).

10. Den Beschwerdegegnerinnen ist gestützt auf Art. 78 Abs. 1 VRG eine Parteientschädigung zuzusprechen. Bei der Festsetzung dieser Entschädigung ist auf die Honorarnote des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerinnen vom 11. Dezember 2019 abzustellen. Gemäss Kostennote und Honorarvereinbarung vom 24. Oktober/6. November 2018 [mit Honorarvereinbarung und Stundenansatz CHF 250.00 für beauftragte Partei] machte der Rechtsanwalt eine Parteientschädigung von total CHF 1'879.75 (bestehend aus: Arbeits-/Zeitaufwand 7.3 Std. à CHF 250.00 [CHF 1'825.00] plus Barauslagen von 3% [CHF 54.75]) geltend. Der geltend gemachte Aufwand von CHF 1'879.75 erweist sich angesichts des Verfahrensaufwands als angemessen. In diesem Umfang hat der Beschwerdeführer die Beschwerdegegnerinnen aussergerichtlich zu entschädigen.

Dem Beschwerdegegner 1 ist keine aussergerichtliche Entschädigung zuzusprechen, da dieser lediglich in seinem amtlichen Wirkungskreis obsiegte, wofür gemäss Art. 78 Abs. 2 VRG in Regel keine aussergerichtliche Entschädigung gewährt werden kann. Davon abzuweichen besteht vorliegend kein Grund.

III. Demnach erkennt das Gericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Gerichtskosten, bestehend aus

- einer Staatsgebühr von	CHF	2'000.00
- und den Kanzleiauslagen von	CHF	333.00
zusammen	CHF	<u>2'333.00</u>

gehen zulasten des Bundesamtes für Justiz.

3. Das Bundesamt für Justiz entschädigt die A. _____ Stiftung, B. _____ und C. _____ aussergerichtlich mit insgesamt CHF 1'879.75.
4. [Rechtsmittelbelehrung]
5. [Mitteilungen]

Die an das Bundesgericht erhobene Beschwerde wurde mit Urteil vom 16. Dezember 2021 gutgeheissen (2C_534/2021).