

Tribunal fédéral – 2C\_286/2025  
II<sup>e</sup> Cour de droit public  
Arrêt du 31 mars 2026

Bundesgericht – 2C\_286/2025  
II. öffentliche Abteilung  
Urteile vom 31. März 2026

Propriété / possession  
*Eigentum / Besitz*

Acquisition de locaux  
commerciaux et de  
logements de fonction par  
des personnes à l'étranger  
*Erwerb von  
Geschäftsräumen und  
Personalwohnungen durch  
Personen im Ausland*

art. 2 LFAIE  
Art. 2 BewG



**Acquisition de locaux commerciaux et de logements de fonction par des personnes à l'étranger** – Rappel des principes (consid. 3.2-3.4 et 5.1). Les appartements de fonction d'un hôtel ont une vocation résidentielle et ne relèvent pas de l'activité économique strictement définie qui caractérise la notion d'établissement stable au sens de l'art. 2 al. 2 let. a LFAIE (consid. 4.2). La loi et la jurisprudence exigent un lien fonctionnel entre l'immeuble et l'activité économique exercée dans l'établissement stable. L'acquisition d'un espace résidentiel doit être l'unique moyen de maintenir l'activité, par exemple le logement d'un gardien ou d'un technicien qui, pour des raisons de sécurité, doit se trouver en permanence dans les locaux de la société (consid. 5.2). Il ne suffit pas que la présence de personnel soit simplement une pratique courante dans le secteur ou souhaitable ; il faut prouver qu'il s'agit d'une nécessité opérationnelle (consid. 6.1).

**Erwerb von Geschäftsräumen und Personalwohnungen durch Personen im Ausland** – Wiederholung der Grundsätze (E. 3.2-3.4 und 5.1). Personalwohnungen eines Hotels dienen einem Wohnzweck und gehören nicht zu der im engeren Sinn wirtschaftlichen Tätigkeit, die den Begriff der Betriebsstätte im Sinne von Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG kennzeichnet (E. 4.2). Gesetz und Rechtsprechung verlangen einen funktionellen Zusammenhang zwischen dem Grundstück und der in der Betriebsstätte ausgeübten wirtschaftlichen Tätigkeit. Der Erwerb von Wohnraum muss die einzige Möglichkeit darstellen, um den Betrieb aufrechtzuerhalten, etwa der Wohnraum für einen Hauswart oder einen Techniker, der aus Sicherheitsgründen permanent in den Räumlichkeiten des Unternehmens anwesend sein muss (E. 5.2). Es genügt nicht, dass die Anwesenheit von Personal branchenüblich oder wünschbar ist; nachzuweisen ist die betriebliche Notwendigkeit (E. 6.1).

#### Besetzung

Bundesrichterin Aubry Girardin, Präsidentin,  
Bundesrichter Donzallaz, Bundesrichterin Hänni,  
Bundesrichterin Ryter, Bundesrichter Kradolfer,  
Gerichtsschreiber Kaufmann.

#### Verfahrensbeteiligte

Bundesamt für Justiz BJ,  
Bundesrain 20, 3003 Bern,  
Beschwerdeführer,

#### gegen

1. A. SA,  
vertreten durch Rechtsanwalt Philippe Frésard,  
Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli,

Schloss 1, 3800 Interlaken,  
2. Einwohnergemeinde V.,  
handelnd durch den Gemeinderat,,  
Beschwerdegegner.

#### Gegenstand

Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland,

Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern, Verwaltungsrechtliche Abteilung, vom 22. April 2025 (100.2024.85U).

#### Sachverhalt:

##### A.

Die A. SA ist eine im Schweizer Handelsregister eingetragene Aktiengesellschaft mit dem Zweck, Restaurationsbetriebe ("établissements publics") zu betreiben, zu erwerben, zu gründen und zu führen, soweit diese nicht dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG; SR 211.412.41) unterstehen.

Mit Kaufvorvertrag vom 15. Juli 2022 erwarb die A. SA ein Kaufrecht am Grundstück Nr. xxx in U. (Einwohnergemeinde V.), auf welchem das B. Hotel steht. Der Hotelkomplex weist eine Geschossfläche von 5'355 m<sup>2</sup> auf. Zudem beinhaltet er eine Direktionswohnung (190 m<sup>2</sup>) und 22 Personalbetten. Gemäss Feststellungsverfügung vom 21. September 2022 des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli untersteht der Kaufvorvertrag nicht dem BewG.

Am 1. November 2022 erwarb die A. SA das Alleineigentum am Grundstück Nr. xxx. Am 26. Mai 2023 reichte sie bei der Einwohnergemeinde V. ein Baugesuch ein. Dieses beinhaltete u.a. eine Erhöhung der Zahl der Gästebetten von 145 auf 164, wobei die 22 Personalbetten beibehalten werden sollten. In der Folge ergab sich, dass im Verfahren beim Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, das zur Feststellungsverfügung vom 21. September 2022 geführt hatte, die Personalwohnungen nicht Thema gewesen waren. Das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli gewährte der A. SA dementsprechend das rechtliche Gehör zu einem allfälligen Widerruf der Feststellungsverfügung vom 21. September 2022 und stellte eine neue Verfügung in Aussicht.

Nach mehreren Eingaben der A. SA verfügte das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli am 13. Februar 2024 was folgt:

"1. Die Feststellungsverfügung vom 21. September 2022 wird insoweit bestätigt als festgestellt wird, dass der Erwerb des Grundstücks V. - Nr. xxx 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 [*recte*: 22 Personalbetten in 20 Personalzimmern] wird festgestellt, dass diese durch die A. SA unter folgender 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 V. - Nr. xxx die Anmerkung 'Auflagen gem. BewG' einzutragen. "

## **B.**

Das Bundesamt für Justiz (BJ) erhob am 20. März 2024 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern gegen die Verfügung vom 13. Februar 2024. Es beantragte dem Verwaltungsgericht die Aufhebung der Dispositiv-Ziffern 2 und 3 der Verfügung sowie die Feststellung, dass die A. SA eine Bewilligung für den Erwerb der Personalzimmer im Südflügel der Hotelliegenschaft benötige. Das Verwaltungsgericht des Kantons Bern wies die Beschwerde mit Urteil vom 22. April 2025 ab.

## **C.**

Das BJ führt Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 22. April 2025. Es beantragt dem Bundesgericht die Aufhebung des angefochtenen Urteils sowie die Feststellung, dass die Personalzimmer auf dem Grundstück Nr. xxx der Bewilligungspflicht unterstehen.

Während das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli auf eine Vernehmlassung verzichtet, nehmen das Verwaltungsgericht des Kantons Bern und die A. SA zur Beschwerde Stellung. Beide beantragen deren Abweisung

## **Erwägungen:**

### **1.**

**1.1.** Die Beschwerde richtet sich gegen einen kantonal letztinstanzlichen Entscheid eines oberen kantonalen Gerichts in einer öffentlich-rechtlichen Angelegenheit (Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2, Art. 90 BGG). Umstritten ist, ob der Miterwerb von Personalzimmern in einer Hotelliegenschaft der Bewilligungspflicht nach dem Bewilligungsgesetz unterliegt. Die Streitsache fällt unter keinen gesetzlichen Ausschlussgrund (Art. 83 BGG e contrario).

**1.2.** Das Bundesamt ist zur Beschwerde berechtigt (Art. 89 Abs. 2 lit. a BGG i.V.m. Art. 21 Abs. 2 und Art. 20 Abs. 2 lit. b BewG; Urteile 2C\_325/2022 vom 21. Dezember 2023 E. 1.1; 2C\_589/2020 vom 22. März 2021 E. 1.1 [nicht publ. in: **BGE 147 II 281**]; 2C\_1082/2016 vom 2. Juni 2017 E. 1.1).

**1.3.** Vor Bundesgericht beantragt das Bundesamt die Aufhebung des angefochtenen Urteils und die Feststellung der Bewilligungspflicht. Das Feststellungsbegehren ist zulässig, da ein hinreichendes Feststellungsinteresse besteht und die Klärung der Bewilligungspflicht einem Leistungsbegehren vorliegend nicht zugänglich ist (Urteile 2C\_325/2022 vom 21. Dezember 2023 E. 1.2; 2C\_589/2020 vom 22. März 2021 E. 1.2 [nicht publ. in: **BGE 147 II 281**]).

**1.4.** Auf die form- und fristgerecht (Art. 42, Art. 100 Abs. 1 BGG) eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

### **2.**

**2.1.** Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG), wobei es - unter Berücksichtigung der allgemeinen Rüge- und Begründungspflicht (Art. 42 Abs. 2 BGG) - nur die geltend gemachten Vorbringen prüft, sofern allfällige weitere rechtliche Mängel nicht geradezu offensichtlich sind (**BGE 145 V 215** E. 1.1; **142 I 135** E. 1.5).

**2.2.** Seinem Urteil legt das Bundesgericht den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Von diesen Sachverhaltsfeststellungen weicht es nur ab, wenn sie offensichtlich unrichtig sind oder auf einer Rechtsverletzung im Sinn von Art. 95 BGG beruhen und die Behebung des Mangels für den Verfahrensausgang entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 bzw. Art. 105 Abs. 2 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (**BGE 147 I 73** E. 2.2).

**2.3.** Der Beschwerdeführer bestreitet die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil ausdrücklich nicht, weshalb von diesen auszugehen ist.

### **3.**

**3.1.** Das Bewilligungsgesetz beschränkt den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, um die Überfremdung des einheimischen Bodens zu verhindern (Art. 1 BewG). Die in diesem Artikel zum Ausdruck kommende Zielsetzung stellt den einzigen Gesetzeszweck dar. Der Umfang des Grundeigentums von Personen im Ausland soll auf einem tragbaren Ausmass stabilisiert werden (**BGE 147 II 281** E. 4.2; vgl. Botschaft vom 16. September 1981 zu einem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland und zur Volksinitiative "gegen den Ausverkauf der Heimat" [nachfolgend: Botschaft BewG 1981], in: BBl 1981 III 585 ff., S. 617 und 619). Um dieses Ziel zu erreichen, unterstellt das Gesetz den Erwerb von Grundstücken durch ausländische Personen grundsätzlich einer Bewilligungspflicht (Art. 2 Abs. 1 BewG).

**3.2.** Nach Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG bedarf der Erwerb eines Grundstücks ausnahmsweise keiner Bewilligung, wenn dieses als ständige Betriebsstätte eines Handels-, Fabrikations- oder eines anderen nach kaufmännischer Art geführten Gewerbes, eines Handwerksbetriebs oder eines freien Berufs dient. Der Begriff der Betriebsstätte ist restriktiv zu verstehen. Erforderlich ist, dass ein Grundstück direkt der wirtschaftlichen Tätigkeit eines Unternehmens oder eines freien Berufs dient (**BGE 147 II 281** E. 4.6; Urteile 2C\_168/2023 vom 5. Juni 2024 E. 3.3.1; 2C\_325/2022 vom 21. Dezember 2021 E. 3.1). Ausgeschlossen ist damit im Prinzip die reine Wohnnutzung (**BGE 147 II 281** E. 4.6; vgl. Art. 3 der Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland [BewV; SR 211.412.411]) sowie die Nutzung durch Verwaltungsbehörden (Urteile 2C\_168/2023 vom 5. Juni 2024 E. 3.3.1; 2A.428/1999 vom 28. Januar 2000 E. 3f).

**3.3.** Nach Art. 2 Abs. 3 BewG ist der bewilligungsfreie Miterwerb von Wohnungen möglich, wenn beim Erwerb einer Betriebsstätte gleichzeitig durch Wohnanteilsvorschriften vorgeschriebene Wohnungen oder dafür reservierte Flächen miterworben werden. Nach Art. 18a Abs. 1 lit. c BewV ist ausserdem der Erwerb von Landreserven zusammen mit einem Betriebsstättengrundstück zulässig, wenn diese einen Drittel der gesamten Fläche nicht übersteigen.

Die höchstrichterliche Rechtsprechung hat darüber hinaus weitere Miterwerbstatbestände anerkannt, die sich nicht unmittelbar aus dem Gesetz ergeben. Nach dieser Rechtsprechung wird der Erwerb von Wohnungen als bewilligungsfreier Miterwerb qualifiziert, wenn der Wohnraum für den Betrieb eines Unternehmens oder für die Ausübung der wirtschaftlichen Tätigkeit notwendig ist oder praktisch nicht oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand abgetrennt werden könnte (grundlegend Urteil 2A.103/2003 vom 7. Juli 2003 E. 2; bestätigt in **BGE 147 II 281** E. 4.3 sowie in den Urteilen 2C\_168/2023 vom 5. Juni 2024 E. 3.3.2 und 2C\_325/2022 vom 21. Dezember 2023 E. 3.1; je mit Hinweisen). Weiter zog die Rechtsprechung einen Miterwerbstatbestand in Betracht bei Wohnraum, der dem Wert nach von untergeordneter Bedeutung ist (vgl. Urteil 2C\_1041/2016 vom 28. September 2017 E. 3.2 in fine). Das Bundesgericht hat jedoch einen solchen Miterwerb in einem konkreten Anwendungsfall abgelehnt (vgl. Urteil 2C\_639/2019 vom 10. Juli 2020 E. 7.1.3).

**3.4.** Die Bestimmungen in Art. 2 Abs. 2 lit. a und Art. 2 Abs. 3 BewG gehen zurück auf eine per 1. Oktober 1997 in Kraft getretene Gesetzesrevision (AS 1997 2086). Deren Ziel bestand darin, Investitionen in schweizerische Betriebsstättengrundstücke zu erleichtern. So ist ein entsprechender Erwerb als reine Kapitalanlage zulässig, und zwar auch dann, wenn das Betriebsstättengrundstück in der Folge an einen Dritten vermietet oder verpachtet wird oder als Betriebsstätte eines Dritten dient (Botschaft vom 26. März 1997 über besondere konjunkturpolitische Massnahmen zur Substanzerhaltung der öffentlichen Infrastruktur und zur Förderung privater Investitionen im Energiebereich [Investitionsprogramm] sowie zur Erleichterung ausländischer Investitionen

[nachfolgend: Botschaft BewG 1997], in: BBl 1997 II 1221 ff., S. 1262; BGE 147 II 281 E. 4.5; Urteil 2C\_639/2019 vom 10. Juli 2020 E. 7.1.1). Allerdings beabsichtigte der Gesetzgeber weder, den Begriff der Betriebsstätte aufzuweichen (BGE 147 II 281 E. 4.6; Urteil 2C\_639/2019 vom 10. Juli 2020 E. 7.1.3), noch die Errichtung von Wohnbauten auf breiter Basis zu ermöglichen (vgl. Botschaft BewG 1997, S. 1245; Urteile 2C\_639/2019 vom 10. Juli 2020 E. 7.1.1; 2A.428/1999 vom 28. Januar 2000 E. 3d).

#### 4.

**4.1.** Der Erwerb des Grundstücks Nr. xxx durch die Beschwerdegegnerin 1 untersteht den Bestimmungen des Bewilligungsgesetzes, was unbestritten ist. Gemäss der in diesem Punkt rechtskräftigen Verfügung vom 13. Februar 2024 kann die Beschwerdegegnerin 1 das Grundstück als solches bewilligungsfrei erwerben. Der Streitgegenstand umfasst letztinstanzlich die Frage, ob die Beschwerdegegnerin 1 auch die 20 Personalwohnungen im Gebäudekomplex auf der Parzelle Nr. xxx nach den Bestimmungen des BewG bewilligungsfrei miterwerben darf. Die Beschwerdegegnerin 1 beabsichtigt, das in ihrem Hotelleriebetrieb tätige Personal in diesen Wohnungen unterzubringen.

**4.2.** Klarzustellen gilt es vorab, dass die Personalwohnungen nicht als Teil einer Betriebsstätte (Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG; dazu E. 3.2 hiervor) betrachtet werden können. Nach der Rechtsprechung dienen Personalwohnungen in einem Hotel einem Wohnzweck und nicht der im engeren Sinn wirtschaftlichen Tätigkeit, die für den Betriebsstättenbegriff charakteristisch ist (BGE 147 II 281 E. 4.7). Soweit die Beschwerdegegnerin 1 vor Bundesgericht vorbringt, der strittige Erwerb sei bereits gestützt auf Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG bewilligungsfrei, ist ihr demnach nicht zu folgen.

**4.3.** Der Miterwerb im Rahmen von Wohnanteilsvorschriften gestützt auf Art. 2 Abs. 3 BewG ist vorliegend nicht möglich, da keine entsprechenden Vorschriften existieren. Die Vorinstanz erachtete den Miterwerb jedoch gestützt auf die Rechtsprechung als zulässig. Sie ging davon aus, die Personalwohnungen seien betrieblich notwendig (vgl. E. 3.3 hiervor). Der Beschwerdeführer kritisiert im Wesentlichen, die Vorinstanz habe ihrem Urteil ein falsches Verständnis der bundesgerichtlichen Praxis zu diesem Miterwerbstatbestand zugrundegelegt. Ausgehend von den Rügen des Beschwerdeführers ist in einem ersten Schritt die Tragweite des Miterwerbstatbestands der betrieblichen Notwendigkeit (E. 5 hiernach) zu klären, bevor auf die Umstände des konkreten Falls einzugehen ist (E. 6 hiernach).

#### 5.

**5.1.** Bereits vor der 1997 in Kraft getretenen Gesetzesrevision (vgl. E. 3.4 hiervor) konnte Wohnraum unter bestimmten Voraussetzungen zusammen mit einer Betriebsstätte erworben werden (vgl. Art. 8 Abs. 1 lit. a BewG in der Fassung vom 1. Oktober 1985; AS 1984 1148; MÜHLEBACH / GEISSMANN, Lex F., Kommentar zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, 1986, N. 14 zu Art. 8 BewG). Sowohl nach altem als auch unter neuem Recht setzt die Annahme der betrieblichen Notwendigkeit einen *funktionellen Zusammenhang* zwischen dem Wohnraum und der in der Betriebsstätte entfaltenen wirtschaftlichen Tätigkeit voraus. Der Wohnraum muss der Betriebsstätte in diesem Sinn dienen (Urteil 2C\_639/2019 vom 19. Juli 2020 E. 7.1.3; GIAN SANDRO GENNA, Personen im Ausland und schweizerisches Grundeigentum, in: HAP Ausländerrecht, 3. Aufl. 2022, N. 30.27; MÜHLEBACH / GEISSMANN, a.a.O., N. 14 zu Art. 8 BewG; THOMAS URS ZWEIFEL, Ausländische Investitionen in schweizerische Kapitalgesellschaften, 2025, N. 603 f.). Die um einen bewilligungsfreien Erwerb ersuchende ausländische Person trifft diesbezüglich eine Mitwirkungspflicht (Urteil 2A.103/2003 vom 7. Juli 2003 E. 3.3.2; vgl. auch Urteil 2C\_639/2019 vom 10. Juli 2020 E. 7.1.3).

**5.2. An den funktionellen Zusammenhang werden hohe Anforderungen gestellt. Dass der Wohnraum betrieblich sinnvoll oder nützlich wäre, genügt nicht (vgl. Urteil 2C\_639/2019 vom 10. Juli 2020 E. 7.1.3; GENNA, a.a.O., N. 30.27; MÜHLEBACH / GEISSMANN, a.a.O., N. 14 zu Art. 8 BewG; ZWEIFEL, a.a.O. N. 602). Das Bundesgericht hat die Anforderungen an den funktionellen Zusammenhang dahingehend konkretisiert, dass der Miterwerb von Wohnraum die *einzigste Möglichkeit* darstellen muss, um den Betrieb aufrechtzuerhalten (vgl. Urteil 2A.103/2003 vom 8. Juli 2003 E. 3.3.2; vgl. auch Urteil 2C\_639/2019 vom 10. Juli 2020 E. 7.1.3). In der Literatur und Verwaltungspraxis werden als Beispiele eines prinzipiell möglichen Miterwerbs der Wohnraum für einen Hauswart oder einen Techniker genannt, der aus Gründen der Sicherheit eine Anlage in der Betriebsstätte permanent überwachen muss (Bundesamt für Justiz, Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, Merkblatt vom 1. Juli 2009 [Stand 7. Januar 2025], Ziff. 6d; PHILIPP EBERHARD, Grundstückkäufe in der Schweiz durch Personen im Ausland, in: SJZ 2022, S. 434; GEISSMANN / HUBER / WETZEL, Grundstückerwerb in der Schweiz durch Personen im Ausland, 1998, N. 145; SAMUEL MARBACHER, Regulatorische Vorgaben, in: HAP Mergers & Acquisitions, 2022, N. 11.124; ZWEIFEL, a.a.O., N. 603).**

**5.3.** Der bewilligungsfreie Miterwerb von Wohneigentum stellt innerhalb des Gesetzes einen Ausnahmetatbestand dar. Auch wenn mit der Gesetzesrevision aus dem Jahr 1997 ausländische Investitionen in die Schweiz gefördert werden sollten, bleibt die Beschränkung der Überfremdung des Schweizer Bodens der zentrale Zweck des BewG (vgl. E. 3.1 und 3.4 hiervor). Dementsprechend darf über den Miterwerbstatbestand der betrieblichen Notwendigkeit nicht der primäre Gesetzeszweck umgangen werden. Sofern der funktionelle Zusammenhang zu bejahen ist (vgl. E. 5.2 hiervor), darf daher nicht mehr Wohnfläche bewilligungsfrei miterworben werden als erforderlich. Eine andere Betrachtungsweise stünde nicht nur mit dem Gesetzeszweck, sondern auch mit dem für Zweit- und Ferienwohnungen geltenden Regime im Widerspruch (vgl. Art. 10 Abs. 2 BewV). Die Betriebsnotwendigkeit weist insofern auch eine *flächenmässige Komponente* auf (ZWEIFEL, a.a.O., N. 604 unter Verweisung auf das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern, in: BVR 2022, S. 406 ff., E. 3.4).

**5.4.** Der Miterwerb zu betrieblichen Zwecken ist zeitlich nur eingeschränkt möglich. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts kann ein klar nach dem Erwerb des Betriebsstättengrundstücks stattfindender Kauf von Wohnraum von vornherein nicht als Miterwerb qualifiziert werden. Dies stünde im Widerspruch zum Wortlaut von Art. 2 Abs. 3 BewG (französisch: "acquis simultanément"). So entschied das Bundesgericht betreffend einen Hotelleriebetrieb; dieser konnte nicht nachträglich bewilligungsfrei ein Grundstück zu Wohnzwecken erwerben (vgl. Urteil 2C\_325/2022 vom 21. Dezember 2023 E. 4.4). Diese zeitliche Einschränkung führt dazu, dass der Miterwerb von Wohnraum aus betrieblichen Gründen im Prinzip ausschliesslich dann möglich ist, wenn die ausländische Person bereits im Zeitpunkt des Erwerbs der Betriebsstätte den Bedarf an Wohnraum erkennt und sich für einen Miterwerb aus betrieblichen Gründen entscheidet.

**5.5.** Die Anforderungen an die Betriebsnotwendigkeit beurteilen sich mit Blick auf die tatsächliche bzw. erwartbare Nutzung eines Grundstücks (Urteil 2C\_168/2023 vom 5. Juni 2024 E. 3.3.2 mit Hinweis). Dabei ist auch der raumplanungs- und baurechtlichen Situation Rechnung zu tragen (Urteil 2C\_168/2023 vom 5. Juni 2024 E. 3.3.1 i.V.m. E. 6.2). In jedem Fall ist zu beachten, dass es beim Miterwerb aufgrund betrieblicher Notwendigkeit um eine restriktiv zu handhabende Ausnahme von der in Art. 2 BewG vorgesehenen Bewilligungspflicht geht. Ist die betriebliche Notwendigkeit nicht gegeben, sagt dies noch nichts über die Bewilligungsfähigkeit des Miterwerbs aus.

## **6.**

**6.1.** Der Beschwerdeführer bringt zusammengefasst vor, nach der geltenden Praxis setze die betriebliche Notwendigkeit voraus, dass die Anwesenheit von Personal z.B. aufgrund einer

Überwachungsfunktion Tag und Nacht unabdingbar sei. Diese betriebliche Notwendigkeit habe die Beschwerdegegnerin 1 aber nicht dargetan. Es genüge nicht, wenn die Anwesenheit von Personal lediglich branchenüblich oder wünschbar sei. Die Beschwerdegegnerin 1 habe es in diesem Zusammenhang unterlassen, konkret aufzuzeigen, welche Mitarbeiter tatsächlich frühmorgens und spätabends im Einsatz seien. Nach der geltenden Praxis sei sodann nicht nur die Betriebsnotwendigkeit nachzuweisen, sondern auch, dass der Erwerb von Wohnraum das einzige Mittel zur Aufrechterhaltung des Betriebs sei. Auch diesen Nachweis habe die Beschwerdegegnerin 1 nicht erbracht.

**6.2.** Die Vorinstanz stellte für das Bundesgericht in tatsächlicher Hinsicht verbindlich (Art. 105 Abs. 1 BGG) fest, dass sich die strittigen Personalzimmer auf demselben Grundstück und im gleichen Gebäude wie das Hotel befinden sowie zusammen mit diesem erworben wurden. Der Personaltrakt macht flächenmässig ca. 8% der gesamten Geschossfläche aus (440 m<sup>2</sup>). Er besteht aus 20 Zimmern mit einer Grösse von ca. 8-20 m<sup>2</sup>. Diese weisen keine Kochgelegenheit auf und haben teilweise keine eigene Toilette. Aktuell verfügt der Hotelleriebetrieb über 41 Arbeitnehmende, in Zukunft dürften es 50 sein (vgl. angefochtenes Urteil, E. 7.1).

In Bezug auf die wirtschaftlichen Gegebenheiten stellte die Vorinstanz fest, Hotelbetriebe in Tourismusregionen wie U. hätten in der Winter- und in der Sommersaison geöffnet und seien dementsprechend auf Saisonarbeitskräfte angewiesen. Darunter würden sich viele ausländische Personen finden, die weder interessiert noch finanziell in der Lage seien, ganzjährig eine Wohnung in U. zu mieten. Hinzu komme die notorische Knappheit von Wohnraum in U. und dem ganzen V.tal (vgl. angefochtenes Urteil, E. 7.4).

Zur örtlichen Situation erwog die Vorinstanz, innerhalb von U. gelte ein Verbot für den Motorfahrzeugverkehr. Das Dorf selbst sei ausser mit der Bahn nur über einen steilen Fussweg von V. her erreichbar. Dementsprechend sei der Hotelleriebetrieb für Arbeitnehmende von extern nur schwer erreichbar (vgl. angefochtenes Urteil, E. 7.5). Von Interlaken Ost her dauere die Zugfahrt nach U. rund 40 Minuten, weshalb es unrealistisch sei, dass Arbeitnehmende - unter Berücksichtigung der Arbeitszeiten und einer Zimmerstunde - mit der Bahn an- und abreisen können. Der erste Zug am Morgen komme (von Interlaken Ost her) um 6:41 Uhr in U. an (vgl. angefochtenes Urteil, E. 7.4).

In Bezug auf die raumplanungsrechtliche Ausgangslage stellte die Vorinstanz schliesslich fest, dass sich das Grundstück Nr. xxx (inklusive Personaltrakt) in der Hotelzone befindet. Nach Art. 6 Abs. 2 des Baureglements der Einwohnergemeinde V. vom 10. April 2017 ist diese Zone bestimmt für Hotelbauten, Resort-, Pensions-, Kur-, Ferienheim-, Schulungs- und Restaurationsbetriebe sowie Gesundheitszentren. Zusätzlich sind Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen für die Eigentümerinnen und Eigentümer und das Betriebspersonal sowie Erstwohnungen zugelassen (vgl. angefochtenes Urteil, E. 7.6).

Die Vorinstanz kam unter Berücksichtigung dieser tatsächlichen Elemente zum Ergebnis, der Erwerb der streitbetroffenen Personalzimmer entspreche einem objektiven betrieblichen Bedürfnis. Alternativen gäbe es keine. Der miterworbene Wohnraum sei auch nicht überdimensioniert, weshalb eine Gesetzesumgehung nicht zu befürchten sei. Schliesslich werde durch die Auflage gemäss der Verfügung vom 13. Februar 2024 verhindert, dass die Zimmer anders als für das Hotelpersonal verwendet werden (vgl. angefochtenes Urteil, E. 7.7).

**6.3.** Die zeitlichen Anforderungen an den Miterwerbstatbestand der betrieblichen Notwendigkeit (vgl. E. 5.4 hiavor) sind gegeben, da die Beschwerdegegnerin 1 das Betriebsstättengrundstück zusammen mit dem Wohnraum erwarb bzw. sich die strittigen Wohnungen auf diesem Grundstück befinden. Das stellt der Beschwerdeführer zu Recht nicht in Abrede.

**6.4.** Die Beschwerdegegnerin 1 betreibt gemäss den unbestrittenen Feststellungen der Vorinstanz auf dem Grundstück Nr. xxx einen "klassischen" Hotelleriebetrieb (vgl. angefochtenes Urteil, E. 4.1). Das heisst, sie bietet (Ferien-) Gästen eine Unterkunft, eine Verpflegung sowie weitere Dienstleistungen (z.B. "Wellness" bzw. "Spa") an (vgl. zu den typischen Elementen eines Hotelleriebetriebs unter dem

Bewilligungsgesetz **BGE 106 Ib 209** E. 3). Die Beherbergung von Gästen kann eine durchgehende Präsenz von Personal voraussetzen, um am Abend und am Morgen sowie allenfalls auch in der Nacht auf Anfragen reagieren zu können (vgl. VALÉRIE BODEVIN, Les "hôtels" en droit public de la construction, 2021, N. 246).

**6.5.** Der Personalbedarf von "klassischen" Hotelleriebetrieben bereitet in touristischen Regionen der Schweiz oftmals logistische Probleme, da Wohnraum für die Arbeitnehmenden nicht oder nur schwer verfügbar ist (siehe dazu die Motion Martin Schmid, "Wohnungsknappheit in Tourismusgemeinden", Curia Vista 22.4413, sowie die entsprechenden Diskussionen im Nationalrat, AB 2023 N 1925 [Votum Bundesrätin Elisabeth Baume-Schneider], und im Ständerat, AB 2023 S 176 [Voten Ständerat Beat Rieder und Ständerat Hans Stöckli]). Die grundsätzlich zurückhaltende bundesgerichtliche Rechtsprechung (vgl. E. 5 hiervor) ist ungeachtet dessen auch auf solche Hotelleriebetriebe anwendbar (vgl. Urteil 2C\_325/2022 vom 21. Dezember 2023 E. 4.3; so auch der Bundesrat in Beantwortung der Motion Martin Schmid, Curia Vista 22.4413, sowie AB 2023 N 1925 [Votum Bundesrätin Elisabeth Baume-Schneider]). Das Bundesgericht hat in diesem Zusammenhang bereits festgehalten, dass die Wohnungsknappheit in einer touristischen Region und die damit verbundenen Schwierigkeiten bei der Personalrekrutierung für sich genommen nicht zur Lockerung der Anforderungen an den Miterwerb führen und auch nicht dessen Zulässigkeit begründen können (**BGE 147 II 281** E. 4.7; vgl. auch Urteil 2A.103/2003 vom 8. Juli 2003 E. 3.3.2). Vielmehr ist jeweils - unter Berücksichtigung des Betriebskonzepts des Hotels sowie der verkehrstechnischen, örtlichen und raumplanungsrechtlichen Gegebenheiten - im Einzelfall zu prüfen, welche Optionen bestehen, um einen konkreten und für die Aufrechterhaltung des Betriebs unabdingbaren Personalbedarf zu befriedigen.

**6.6.** Die Vorinstanz hat die örtliche Situation ausführlich - und für das Bundesgericht verbindlich (Art. 105 Abs. 1 BGG) - gewürdigt. In U. selbst sowie im ganzen V.tal sind demgemäss keine oder kaum Wohnungen vorhanden. Da in U. sodann ein Fahrverbot herrscht und das Dorf nur über eine Zugverbindung sowie über einen schmalen Fahrweg erreichbar ist, gestaltet sich die Anreise von externen Wohnungen bzw. die Rückkehr dorthin bei Mitarbeitenden mit Früh- oder Spätdienst als sehr schwierig. Weiter ist der Hotelleriebetrieb nicht ganzjährig geöffnet, sondern jeweils für die Winter- und die Sommersaison. Dementsprechend sind im Betrieb der Beschwerdegegnerin 1 gemäss den Feststellungen der Vorinstanz vor allem saisonal angestellte Arbeitnehmende tätig, die kaum ein längerfristiges Mietverhältnis in U. eingehen wollen. Unter Berücksichtigung dieser aussergewöhnlichen verkehrstechnischen sowie örtlichen Gegebenheiten ergibt sich, dass die vom Beschwerdeführer ins Feld geführten Alternativen zum Miterwerb - z.B. die Einrichtung eines Fahrdienstes oder das Einmieten des Personals in U. selbst - lediglich theoretisch möglich, praktisch aber kaum und jedenfalls nicht ohne unverhältnismässigen Aufwand umsetzbar sind.

**6.7.** Der Beschwerdeführer rügt indessen zu Recht, dass sich die Vorinstanz nicht mit den *konkreten* betrieblichen Bedürfnissen der Beschwerdegegnerin 1 auseinandergesetzt hat. Das kantonale Gericht geht implizit davon aus, der gesamte in Frage stehende Wohnraum für 22 Personen sei betrieblich notwendig. Die Vorinstanz begründet aber nicht, weshalb die Unterbringung von rund der Hälfte der Belegschaft notwendig im Sinn der Rechtsprechung sein soll. Mit Blick auf den Ausnahmecharakter des Miterwerbstatbestands der betrieblichen Notwendigkeit kommt von vornherein nur Wohnraum für diejenigen Personen in Frage, welche für die Aufrechterhaltung des Betriebs unabdingbar sind, bei einem "klassischen" Hotel also insbesondere ein Concierge. Hingegen kann im Rahmen dieses Miterwerbstatbestands nicht Wohnraum erworben werden, der lediglich betrieblich sinnvoll oder nützlich ist (vgl. E. 5.2 hiervor). Zur sich aus der Rechtsprechung ergebenden Voraussetzung der Bewilligungsfreiheit, wonach der Miterwerb die *einzig*e Möglichkeit zur Sicherstellung des Betriebs darstellen muss (vgl. E. 5.2 hiervor), enthält das angefochtene Urteil weder Feststellungen noch Erwägungen.

Anzuführen ist, dass sich der bewilligungsfreie Miterwerb *sämtlicher* Personalzimmer auch nicht aus bautechnischen Gründen aufdrängt. Gemäss den Feststellungen der Vorinstanz ist der Gebädetrakt

mit den Personalzimmern zwar mit dem Hoteltrakt zusammengebaut; er verfügt aber über ein eigenes Treppenhaus. Es wäre technisch und sachenrechtlich ohne allzu grossen Aufwand möglich, den Personaltrakt vom Hotel abzutrennen (vgl. angefochtenes Urteil, E. 9.2).

**6.8.** Der Beschwerdeführer macht in diesem Zusammenhang auch zu Recht eine Verletzung der Mitwirkungspflicht (vgl. E. 5.1 in fine) durch die Beschwerdegegnerin 1 geltend. Diese hat weder in ihren Stellungnahmen vom 3. November 2023 und 29. Januar 2024 zuhanden des Regierungsstatthalteramts noch in ihrer vom 27. Mai 2024 datierten Beschwerdeantwort im vorinstanzlichen Verfahren konkret dargelegt, weshalb 22 Mitarbeitende zur Sicherstellung des Betriebs über Wohnraum vor Ort verfügen müssen (Art. 105 Abs. 2 BGG). Insbesondere mit ihren Ausführungen in der Stellungnahme vom 3. November 2023, wonach die Betten in erster Linie für Angestellte gedacht seien, die im Restaurant, an der Bar und in anderen Hoteleinrichtungen arbeiten, die mit Spät-, Nacht- oder sehr frühen Arbeitszeiten verbunden sind, zeigt die Beschwerdegegnerin 1 nicht auf, inwiefern der Hotelbetrieb einzig dann gewährleistet werden kann, wenn alle diese Personen ständig im Hotelgebäude anwesend sind.

**6.9.** Demnach ergibt sich, dass das angefochtene Urteil nicht alle Aspekte des von der Rechtsprechung entwickelten Miterwerbstatbestands behandelt. Da die Beschwerdegegnerin 1 zugleich ihre Mitwirkungspflicht verletzt hat, erübrigt sich eine Rückweisung an die Vorinstanz. Die Beschwerde ist stattdessen gutzuheissen und das angefochtene Urteil ist aufzuheben. Der Beschwerdegegnerin 1 steht es bei dieser Ausgangslage frei, ein erneutes Gesuch zu stellen und sich in diesem Rahmen konkret zur betrieblichen Notwendigkeit des Miterwerbs von Wohnraum zu äussern.

## **7.**

**7.1.** Die Beschwerde ist gutzuheissen und das angefochtene Urteil aufzuheben. Die Vorinstanz wird erneut über die Kosten- und Entschädigungsfolgen auf kantonaler Stufe zu entscheiden haben. In diesem Punkt ist die Streitsache an das kantonale Gericht zurückzuweisen.

**7.2.** Dem Verfahrensausgang entsprechend trägt die unterliegende Beschwerdegegnerin 1 die Gerichtskosten (Art. 66 Abs. 1 BGG). Sie hat keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (Art. 68 Abs. 2 e contrario BGG). Dem Beschwerdeführer steht ebenfalls keine Parteientschädigung zu (Art. 68 Abs. 3 BGG).

### **Demnach erkennt das Bundesgericht:**

#### **1.**

Die Beschwerde wird gutgeheissen. Das angefochtene Urteil wird aufgehoben.

#### **2.**

Die Sache wird zur Neuregelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen des vorinstanzlichen Verfahrens an das Verwaltungsgericht des Kantons Bern zurückgewiesen.

#### **3.**

Die Beschwerdegegnerin 1 trägt die Gerichtskosten von Fr. 9'000.--.

#### **4.**

Dieses Urteil wird den Verfahrensbeteiligten und dem Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Verwaltungsrechtliche Abteilung, mitgeteilt.

Lausanne, 31. März 2026

Im Namen der II. öffentlich-rechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: F. Aubry Girardin

Der Gerichtsschreiber: M. Kaufmann