



**Fall-Nr.:** B 2015/311  
**Stelle:** Verwaltungsgericht  
**Rubrik:** Verwaltungsgericht  
**Publikationsdatum:** 23.02.2017  
**Entscheiddatum:** 23.02.2017

### **Entscheid Verwaltungsgericht, 23.02.2017**

**Verfahren; Art. 20 Abs. 3 des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland; SR 211.412.41, BewG; Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 VRP. Beschwerdebehörde im Sinn von Art. 15 Abs. 1 Ingress und lit. c BewG ist im Kanton St. Gallen die Regierung. Die Beschwerde gegen Entscheide der Regierung an das Verwaltungsgericht ist nicht Ausfluss besonderer verfahrensrechtlicher Vorgaben des Bundesrechts im Bereich der Bewilligung des Erwerbs von Grundstücken durch Personen im Ausland, sondern der allgemeinen bundesrechtlichen Verpflichtung der Kantone, als Vorinstanzen des Bundesgerichts obere kantonale Gerichte vorzusehen. Dementsprechend gilt die 14-tägige Rechtsmittelfrist gemäss Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 VRP (Verwaltungsgericht, B 2015/311). Die gegen dieses Urteil erhobene Beschwerde ans Bundesgericht wurde mit Verfügung vom 18. Juli 2018 abgeschrieben (Verfahren 2C\_344/2017).**

Besetzung

Präsident Eugster; Verwaltungsrichter Linder, Heer, Bietenharder, Zindel;  
Gerichtsschreiber Scherrer

Verfahrensbeteiligte

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

**Beschwerdeführer,**

gegen



**Regierung des Kantons St. Gallen**, Regierungsgebäude, 9001 St. Gallen,

**Vorinstanz,**

und

**Y. AG,**

**Beschwerdegegnerin,**

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Hubert Bühlmann, Museumstrasse 35, Postfach 41,  
9004 St. Gallen,

Gegenstand

### **Bewilligungspflicht und Auflagen zum Erwerb und zur Nutzung von Grundstücken**

#### **Das Verwaltungsgericht stellt fest:**

**A.** Das Grundbuchinspektorat stellte mit Verfügung vom 29. September 2006 fest, die Y. AG könne die Grundstücke Nrn. 0000-0003, Grundbuch X., bewilligungsfrei zum Bau und Betrieb einer hotelmässig bewirtschafteten Touristikanlage erwerben. Vom Grundstück Nr. 0000 wurde am 21. Dezember 2012 das Grundstück Nr. 0004 mit dem in die Stockwerkeinheiten Grundstücke Nrn. S00005-S00013 aufgeteilten Gebäude E3 abgetrennt. Am 23. Dezember 2014 widerrief das Grundbuchinspektorat die Feststellungsverfügung vom 29. September 2006 teilweise und verneinte insbesondere die Bewilligungspflicht für den Erwerb der Grundstücke Nrn. S00005-S00013 bei Einhaltung konkret bezeichneter Auflagen hinsichtlich ihrer Nutzung. Die Regierung des



## St.Galler Gerichte

Kantons St. Gallen hiess die gegen diese Verfügung vom Bundesamt für Justiz erhobene Beschwerde am 27. Oktober 2015 teilweise gut. In der Rechtsmittelbelehrung wurde für die Erhebung einer Beschwerde beim kantonalen Verwaltungsgericht eine Frist von 14 Tagen genannt.

**B.** Das Bundesamt für Justiz (Beschwerdeführer) erhob gegen den am 3. November 2015 versandten und am Folgetag entgegen genommenen Entscheid der Regierung des Kantons St. Gallen (Vorinstanz) mit Eingabe vom 3. Dezember 2015 Beschwerde beim Verwaltungsgericht im Wesentlichen mit den Anträgen, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und das Gesuch der Y. AG (Beschwerdegegnerin) abzuweisen. Vorinstanz und Beschwerdegegnerin beantragten am 28. Dezember 2015 beziehungsweise am 22. Februar 2015, es sei auf die Beschwerde wegen Verspätung nicht einzutreten. Der Beschwerdeführer nahm am 22. März 2016, die Beschwerdegegnerin am 4. April 2016 Stellung zur Einhaltung der Beschwerdefrist. Auf die Ausführungen der Verfahrensbeteiligten zur Begründung ihrer verfahrensrechtlichen Anträge und die Akten wird, soweit wesentlich, in den Erwägungen eingegangen.

### **Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:**

**1.** Das Verwaltungsgericht ist zum Entscheid in der Sache zuständig (Art. 59bis Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege; sGS 951.1, VRP). Nachdem das kantonale Departement des Innern als beschwerdeberechtigte Behörde bereits auf eine Beteiligung am Verfahren vor der Regierung verzichtet hatte (vgl. Art. 15 Abs. 1 Ingress und lit. b des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland; SR 211.412.41, BewG, in Verbindung mit Art. 6 Abs. 2 des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, sGS 914.1, EG BewG), ist der Beschwerdeführer zur Erhebung der Beschwerde befugt (Art. 20 Abs. 2 Ingress und lit. b BewG). Die Eingabe vom 3. Dezember 2015 entspricht in formeller und inhaltlicher Hinsicht den gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 48 Abs. 1 VRP).



2. Umstritten ist, ob die Beschwerde rechtzeitig erhoben wurde. Während Vorinstanz und Beschwerdegegnerin die Auffassung vertreten, es gelte die kantonale Beschwerdefrist von 14 Tagen gemäss Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 VRP, stützt sich der Beschwerdeführer auf die 30-tägige Frist, welche Art. 20 Abs. 3 BewG für die „Beschwerde an die kantonale Beschwerdeinstanz“ vorschreibt. Zu klären ist dementsprechend der Anwendungsbereich von Art. 20 Abs. 3 BewG.

2.1. Art. 15 ff. BewG enthalten Bestimmungen zu Behörden und Verfahren und insbesondere zum kantonalen Beschwerdeverfahren. Gemäss Art. 15 Abs. 1 Ingress und lit. c BewG bezeichnet jeder Kanton eine Beschwerdeinstanz. Nach Art. 20 BewG mit dem Randtitel „Beschwerde an die kantonale Beschwerdeinstanz“ unterliegen Verfügungen der Bewilligungsbehörde, des Grundbuchverwalters, des Handelsregisterführers und der Steigerungsbehörde der Beschwerde an die kantonale Beschwerdeinstanz (Abs.1). Die Beschwerdefrist beträgt 30 Tage seit der Eröffnung der Verfügung an die Parteien oder die beschwerdeberechtigte Behörde (Abs. 3).

Der bundesrätliche Entwurf zu Art. 15 Abs. 1 Ingress und lit. c BewG sah eine Pflicht der Kantone vor, eine „von der Verwaltung unabhängige“ Beschwerdeinstanz zu bezeichnen. Die Kantone sollten im Einklang mit den Vorarbeiten zur Reorganisation der Bundesrechtspflege kantonale Beschwerdeinstanzen schaffen, deren Entscheide das Bundesgericht in der Regel nur auf Rechtmässigkeit überprüft (vgl. Botschaft zu einem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland und zur Volksinitiative „gegen den Ausverkauf der Heimat“ vom 16. September 1981, in: BBI 1981 S. 585 ff., S. 631 und 656). Der Nationalrat folgte dem Antrag seiner vorberatenden Kommission, den Zusatz „von der Verwaltung unabhängig“ zu streichen, diskussionslos (vgl. AB 1983 N 187). Ebenso diskussionslos schloss sich der Ständerat dem Nationalrat an (vgl. AB 1983 S 415). Aus der Entstehungsgeschichte von Art. 15 Abs. 1 Ingress und lit. c BewG ist zu schliessen, dass die Kantone im Bereich des BewG nicht verpflichtet werden sollten, im Sinn der damals angestrebten Revision der Organisation der Bundesrechtspflege eine gerichtliche Beschwerdeinstanz einzusetzen. Vielmehr sollte es – was angesichts der politischen Bedeutung des Themas nachvollziehbar ist – den Kantonen unbenommen sein, eine Behörde einzusetzen, die einen – auch – politisch geprägten Entscheid fällt.



## St.Galler Gerichte

Der Kanton St. Gallen hat gestützt auf Art. 15 Abs. 1 Ingress und lit c BewG in Art. 6 Abs. 3 EG BewG die Regierung als Beschwerdeinstanz bezeichnet. Der Kanton St. Gallen hat sich damit entschieden, zur Überprüfung der von den zuständigen kantonalen Behörden ergangenen Verfügungen keine verwaltungsunabhängige Beschwerdeinstanz zu schaffen.

**2.2.** Mit der späteren Revision der Bundesrechtspflege wurden die Kantone im Bereich der Bundesverwaltungsrechtspflege in Art. 98a Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Organisation der Bundesrechtspflege (AS 1992 288, OG) verpflichtet, richterliche Behörden (Gerichte oder Rekurskommissionen) als letzte kantonale Instanzen zu bezeichnen (vgl. Botschaft betreffend die Änderung des Bundesgesetzes über die Organisation der Bundesrechtspflege sowie die Änderung des Bundesbeschlusses über eine vorübergehende Erhöhung der Zahl der Ersatzrichter und der Urteilsredaktoren des Bundesgerichts vom 18. März 1991, in: BBI 1991 II S. 465 ff., S. 480 f., 507 und 560). Art. 86 Abs. 3 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (SR 173.110, BGG), welcher die Kantone verpflichtet, als unmittelbare Vorinstanzen des Bundesgerichts grundsätzlich obere Gerichte einzusetzen, übernimmt diese Regelung (BGE 135 II 94 E. 6.2; BGer 1C\_540/2008 vom 26. März 2009 E. 1.2.3).

Die Beschwerde an das kantonale Verwaltungsgericht ist mithin nicht Ausfluss besonderer verfahrensrechtlicher Vorgaben des Bundesrechts im Bereich der Bewilligung des Erwerbs von Grundstücken durch Personen im Ausland, sondern der allgemeinen bundesrechtlichen Verpflichtung der Kantone, als Vorinstanzen des Bundesgerichts obere kantonale Gerichte vorzusehen. In der Ausgestaltung des Verwaltungs- und des Verwaltungsjustizverfahrens kommt den Kantonen entsprechend Art. 47 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (SR 101, BV) grundsätzlich Verfahrensautonomie zu (vgl. D. Thurnherr, Einheitlichkeit und Vielfalt in der Verwaltungsrechtspflege – Die kantonale Verfahrensautonomie auf dem Prüfstand, in: BVR 2015, S. 74 ff., S. 79 mit Hinweisen). Der Beschwerdeführer macht zu Recht nicht geltend, die in Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 VRP für die st. gallische Verwaltungsrechtspflege vorgesehene Beschwerdefrist von 14 Tagen mit der Möglichkeit, die Ansetzung einer Nachfrist zur Ergänzung zu beantragen, sei in allgemeiner Weise bundesrechtswidrig.



**3.** Zusammenfassend ergibt sich, dass für die Beschwerde an das Verwaltungsgericht auch im Bereich der Bewilligung des Erwerbs von Grundstücken durch Personen im Ausland die Beschwerdefrist von 14 Tagen gemäss Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 VRP gilt. Der Beschwerdeführer hat damit die Beschwerde gegen den am 4. November 2015 entgegen genommenen Rekursentscheid der Vorinstanz mit Eingabe vom 3. Dezember 2015 verspätet erhoben. Die Beschwerdefrist ist gemäss Art. 30bis VRP verwirkt. Auf die Beschwerde ist deshalb nicht einzutreten.

Wiederherstellungsgründe werden nicht geltend gemacht und sind auch nicht ersichtlich.

**4.** (...).

### **Demnach erkennt das Verwaltungsgericht zu Recht:**

**1.** Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.

**2.** Der Beschwerdeführer trägt die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 2'000. Auf die Erhebung wird verzichtet.

**3.** Der Beschwerdeführer entschädigt die Beschwerdegegnerin für das Beschwerdeverfahren mit CHF 2'000 zuzüglich CHF 80 Barauslagen ohne Mehrwertsteuer.

Der Präsident

Der Gerichtsschreiber

Eugster

Scherrer