



Fall-Nr.: B 2024/108
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 25.09.2024
Entscheiddatum: 12.08.2024

Entscheid Verwaltungsgericht, 12.08.2024

Grundstückserwerb durch Personen im Ausland, Verfahrensrecht, Art. 45 Abs. 1 VRP. Der Beschwerdeführer, Staatsangehöriger Deutschlands, und seine Schweizer Ehefrau hatten eine Wohnung zu je hälftigem Miteigentum erworben. Nachdem die Grundbuch-aufsicht das Gesuch des Beschwerdeführers, eine Ausnahme von der Bewilligungs-pflicht festzustellen oder aber die Bewilligung zum Erwerb zu erteilen, abgewiesen hatte, erwarb seine Ehefrau die Wohnung zu Alleineigentum. Das Verwaltungsgericht tritt auf die Beschwerde gegen die Verweigerung der Bewilligung mangels aktuellen schutzwür-digen Interesses des Beschwerdeführers am Entscheid nicht ein. (Verwaltungsgericht, B 2024/108) Gegen dieses Urteil wurde Beschwerde beim Bundesgericht erhoben (Verfahren 2C_419/2019)

Entscheid vom 12. August 2024

Besetzung

Abteilungspräsident Brunner; Verwaltungsrichterin Reiter, Verwaltungsrichter Zogg;
Gerichtsschreiber Scherrer

Verfahrensbeteiligte

A.__,

Beschwerdeführer,

Zustelladresse: c/o B.__, C.__-strasse 21, X.__

gegen



St.Galler Gerichte

Bildungsdepartement des Kantons St. Gallen, Davidstrasse 31, 9001 St. Gallen,

Vorinstanz,

Departement des Innern des Kantons St. Gallen, Regierungsgebäude, 9001 St. Gallen,

Beschwerdegegner,

Bundesamt für Justiz, Eidgenössisches Amt für Grundbuch- und Bodenrecht, Bundesrain 20, 3003 Bern,

Beschwerdebeteiligte,

Gegenstand

**Feststellung der Bewilligungspflicht der Grundbuchaufsicht
(BewG 2022_72)**

Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A.

Mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 5. September 2022 erwarben die Eheleute A.__, Staatsangehöriger Deutschlands, und Dr. B.__, von Y.__ ZH, das Grundstück Nr. 0000_ im Stockwerkeigentum mit Sonderrecht an der 5 1/2-Zimmer-Wohnung im Attikageschoss mit Keller und Waschküche im Mehrfamilienhaus Vers.-Nr. 0001_ an der C.__-strasse 001_ in X.__ samt zwei Einstellplätzen (Grundstücke Nrn. 0002_ und 0003_) in der Tiefgarage Vers.-Nr. 0004_ zu je hälftigem Miteigentum.

Am 6. Dezember 2022 wies die Grundbuchaufsicht (früher und gemäss dem kantonalen Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland: das Grundbuchinspektorat) ein Gesuch von A.__, es sei eine Ausnahme von der Bewilligungspflicht nach dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland festzustellen oder aber die Bewilligung zu erteilen, ab.



B.

Gegen diese Verfügung erhob A.___ am 5. Januar 2023 Beschwerde bei der Regierung. Das mit der Verfahrensleitung betraute Bildungsdepartement schrieb die Beschwerde am 21. Dezember 2023 als gegenstandslos geworden ab, weil B.___ am 20. Januar 2023 die Grundstücke zu Alleineigentum erworben hatte. Auf die Erhebung amtlicher Kosten wurde verzichtet.

C.

A.___ (Beschwerdeführer) erhob gegen die Abschreibung des regierungsrätlichen Beschwerdeverfahrens durch den Rechtsdienst des Bildungsdepartements (Vorinstanz) vom 21. Dezember 2023 mit Eingabe vom 6. Januar 2024 (Postaufgabe: 08.01.24) Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Der verfahrensleitende Abteilungspräsident setzte dem Beschwerdeführer am 10. Januar 2024 Frist bis 23. Januar 2024 zur Leistung eines Kostenvorschusses von CHF 1'500 und Ergänzung der Begründung der Beschwerde an. Für den Fall, dass der Kostenvorschuss nicht fristgerecht bezahlt werden sollte, drohte er die kostenpflichtige Abschreibung des Verfahrens an.

Mit der Beschwerdeergänzung vom 21. Januar 2024 (Postaufgabe: 22.01.24) beantragte der Beschwerdeführer unter anderem, es sei ihm der im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht geleistete Kostenvorschuss zurückzuerstatten. Am 30. Januar 2024 schrieb der verfahrensleitende Abteilungspräsident das Verfahren androhungsgemäss ab, da beim Gericht bis dahin kein entsprechender Zahlungseingang zu verzeichnen war. Nachdem das Verwaltungsgericht am 5. Februar 2024 Kenntnis davon erhalten hatte, dass der Kostenvorschuss am 24. Januar 2024 beim Amt für Finanzdienstleistungen des Kantons St. Gallen eingegangen war, eröffnete der verfahrensleitende Abteilungspräsident die Abschreibung des Verfahrens gleichentags (Versand am 6. Februar 2024) erneut mit einer Rechtsmittelbelehrung und dem Hinweis auf den Rechtsbehelf der Wiederherstellung der versäumten Frist. Den Abschreibungsbeschluss hat der Beschwerdeführer am 5. Februar 2024 beim Bundesgericht angefochten (Verfahren 2C_133/2024).

Mit Verfügung vom 15. März 2024 stellte der verfahrensleitende Abteilungspräsident des Verwaltungsgerichts gestützt auf die ihm vom Beschwerdeführer im Wiederherstellungsverfahren vorgelegten Beweismittel fest, der Kostenvorschuss sei verspätet geleistet worden, und wies gleichzeitig das Gesuch des Beschwerdeführers um Wiederherstellung der Frist vom 11. Februar 2024 ab. Auch gegen diese Verfügung wandte sich der Beschwerdeführer ans Bundesgericht (BGer 2C_181/2024).

D.

Mit Urteil vom 18. Mai 2024 hiess das Bundesgericht die gegen den



St.Galler Gerichte

Abschreibungsbeschluss vom 30. Januar/Berichtigung vom 5. Februar 2024 erhobene Beschwerde gut und wies die Sache im Sinne der Erwägungen zu neuem Entscheid an das Verwaltungsgericht zurück (2C_133/2024). Die gegen die Abweisung des Wiederherstellungsgesuchs erhobene Beschwerde (2C_181/2024) schrieb es als gegenstandslos geworden ab.

Das Verwaltungsgericht nahm das vormalige Beschwerdeverfahren B 2024/4 in der Folge unter der Verfahrensnummer B 2024/108 wieder auf. Mit Schreiben vom 17. Juni 2024 wies es den Beschwerdeführer darauf hin, dass es sämtliche von ihm im bundesgerichtlichen Verfahren eingereichten Dokumente zu den Akten genommen habe und das Verfahren gestützt hierauf als entscheidungsreif ansehe. Es lud ihn überdies ein, bis spätestens am 25. Juni 2024 abschliessende Bemerkungen einzureichen (insbesondere zur Frage der Rechtzeitigkeit des Kostenvorschusses und zur Beschwerdelegitimation). Der Beschwerdeführer reichte am 23. Juni 2024 Bemerkungen ein, welche allen Verfahrensbeteiligten zugestellt wurden.

Das Verwaltungsgericht erwägt:

1.

Das Verwaltungsgericht ist zum Entscheid in der Sache zuständig (Art. 59^{bis} Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, VRP). Der Beschwerdeführer, dessen Rechtsmittelverfahren gegen die Verweigerung der Bewilligung zum Grundstückserwerb in der Schweiz mit dem angefochtenen Entscheid als gegenstandslos geworden abgeschrieben wurde, ist grundsätzlich zur Erhebung der Beschwerde befugt. Allerdings kann er sich – nachdem zwischenzeitlich seine Ehefrau die Liegenschaft zu Alleineigentum erworben hat – in der Sache nicht auf ein schutzwürdiges aktuelles praktisches Interesse berufen.

2.

2.1.

Auf das Erfordernis des aktuellen praktischen Interesses (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 VRP) wird gemäss ständiger Praxis ausnahmsweise verzichtet, wenn sich die aufgeworfenen Fragen unter gleichen oder ähnlichen Umständen jederzeit wieder stellen können, eine rechtzeitige Überprüfung im Einzelfall kaum je möglich wäre und die Beantwortung wegen deren grundsätzlicher Bedeutung im öffentlichen Interesse liegt (vgl. BGer 2C_507/2022 vom 18. Februar 2023 E. 5.4 mit Hinweisen auf weitere Rechtsprechung). Was der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde und der Ergänzung vorbringt, ist nicht geeignet, eine solche Konstellation darzutun.



2.2.

Grundsätzlichkeit misst der Beschwerdeführer zunächst der Frage zu, unter welchen Umständen schutzwürdige Beziehungen zu einem Grundstück (Art. 8 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, 211.412.41, BewG) zu bejahen sind. Es ist ohne Weiteres denkbar, dass diese Rechtsfrage in anderen Konstellationen durch die Verwaltungsjustiz geklärt wird. Dass sie in der konkreten Situation des Beschwerdeführers nicht geklärt werden konnte, liegt nicht daran, dass eine rechtzeitige Überprüfung im Einzelfall kaum je möglich wäre, sondern hängt mit der veränderten Ausgangslage zusammen (die streitbetroffene Liegenschaft ist zwischenzeitlich durch die Ehefrau des Beschwerdeführers zu Alleineigentum erworben worden).

2.3.

Gleiches gilt für die vom Beschwerdeführer weiter aufgeworfene Rechtsfrage, welches Verhältnis Art. 2 Abs. 2 lit. b BewG (keine Bewilligungspflicht bei Erwerb einer Wohnung, wenn sie der natürlichen Person als Hauptwohnung seines rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitzes dient) und Art. 7 lit. b BewG (Ausnahme von der Bewilligungspflicht bei einem Erwerb durch den ausländischen Ehegatten des Veräusserers) zueinander aufweisen. Eine gewisse Grundsätzlichkeit kann dieser Frage zwar nicht abgesprochen werden. Dass beziehungsweise aus welchen Gründen sie nicht in einem konkreten Anwendungsfall geklärt werden könnte, ist jedoch nicht ersichtlich.

2.4.

Da eine Beschwerde nicht dazu dient, abstrakt die objektive Rechtmässigkeit des staatlichen Handelns zu überprüfen, sondern dem Beschwerdeführer einen praktischen Vorteil zu verschaffen (BGE 141 II 14 E. 4.4, 141 II 307 E. 6.2, vgl. auch BGE 141 II 50 E. 2.1), fehlt es dem Beschwerdeführer, der das Verfahren nicht mehr als Erwerber eines Grundstücks führt, an der Legitimation. Auf seine Beschwerde ist nicht einzutreten.

2.5.

Im Übrigen hätte die Beschwerde auch in der Sache kaum Aussicht auf Erfolg. Zwar trifft zu, dass die gesetzgeberische Lösung den Erwerb des Miteigentumsanteils an der Liegenschaft durch den Beschwerdeführer nur dann ausschliesst, wenn er ihn nicht von der Ehefrau erwirbt. Bei Abwicklung der Handänderung mittels Kaufs der Liegenschaft durch die Ehefrau und anschliessender Übertragung eines hälftigen Miteigentumsanteils stünde das Gesetz einem Erwerb durch den Beschwerdeführer nicht entgegen. Dieser Weg ist für den Beschwerdeführer zwar umständlich und mit zusätzlichen Handänderungskosten verbunden, entspricht indessen den Vorgaben des Bundesgesetzes und ist deshalb für die rechtsanwendenden Behörden gemäss



Art. 190 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (SR 101, BV) massgebend.

3.

Ob der Beschwerdeführer den Kostenvorschuss unter Berücksichtigung seines im bundesgerichtlichen Beschwerdeverfahren eingereichten Rechercheergebnisses, wonach der aus dem Ausland überwiesene Betrag am 22. Januar 2024 um 4:40 Uhr der PostFinance AG, Bern, gutgeschrieben wurde, rechtzeitig geleistet hat oder – für den Fall, dass die Zahlung trotzdem als verspätet gelten müsste – die Frist zufolge geringen Verschuldens wiederherzustellen wäre, kann unter diesen Umständen offenbleiben.

4.

Bei diesem Ausgang sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 1'500 dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 94 Abs. 1 VRP, Art. 7 Ziff. 211 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Sie sind mit der vom Beschwerdeführer geleisteten Zahlung von CHF 1'500 gedeckt.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht auf dem Zirkulationsweg zu Recht:

1.

Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.

2.

Der Beschwerdeführer trägt die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 1'500. Sie sind mit seiner Zahlung von CHF 1'500 gedeckt.