



**Fall-Nr.:** B 2005/12  
**Stelle:** Verwaltungsgericht  
**Rubrik:** Verwaltungsgericht  
**Publikationsdatum:** 24.01.2006  
**Entscheiddatum:** 24.01.2006

### **Urteil des Verwaltungsgerichts vom 24. Januar 2006**

**Grundstückerwerb durch Personen im Ausland, Art. 12 lit. c BewG (SR 211.412.41). Keine Gesetzesumgehung liegt vor bei der Verbindung eines Mietvertrages mit einem Darlehen, wenn der Mietvertrag für fünf Jahre abgeschlossen wurde und der Vermieter das Darlehen dem Mieter jederzeit aus eigenen Mitteln zurückzahlen könnte, womit weder ein langfristiger Mietvertrag noch eine besondere Abhängigkeit besteht (B 2005/12).**

Anwesend: Präsident Prof. Dr. U. Cavelti; Verwaltungsrichter Dr. E. Oesch-Frischkopf, lic. iur. A. Linder, Dr. B. Heer, lic. iur. A. Rufener; Gerichtsschreiber lic. iur. Th. Vögeli

---

In Sachen

Q.,

K.,

Beschwerdeführer,

beide vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. C.

gegen

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



Vorinstanz,

und

Bundesamt für Justiz, 3003 Bern,

Beschwerdebeteiligter,

betreffend

Bewilligung zum Erwerb von Grundeigentum

durch Personen im Ausland

hat das Verwaltungsgericht festgestellt:

A./ H.K., geboren 1899, war Eigentümer mehrerer Wohnungen in der zu Stockwerkeigentum aufgeteilten Liegenschaft Grundstück Nr. 402 (Mehrfamilienhaus Nr. 2043) im Moos in der Gemeinde W. Am 28. Juni 1993 schloss er mit dem in Schaan wohnhaften liechtensteinischen Staatsangehörigen Q. einen Mietvertrag über eine Zweizimmerwohnung mit Autoeinstellplatz (StWE-Anteile Grundstücke Nrn. 10431 und 30121) für eine Dauer von mindestens fünf Jahren. Als monatlicher Mietzins wurde ein Betrag von Fr. 1'720.-- einschliesslich Nebenkosten vereinbart. Gleichentags schlossen K., der Sohn von H. K., als Bevollmächtigter seines Vaters und Q. eine Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag ab. Darin erklärte H.K., die Wohnung an Q. verkaufen zu wollen; da der Erwerb erst in fünf Jahren erfolgen könne



("Niederlassungsbewilligung C des Sohnes"), werde folgendes vereinbart: Der Eigentümer vermiete die Wohnung gemäss gesondertem Mietvertrag an Q. Dieser verpflichtete sich, die Wohnung zum Preis von Fr. 315'000.-- zu erwerben, und H.K.verpflichtete sich, sie zu diesem Preis zu verkaufen, wobei mit dem Erwerb der Mietvertrag sofort dahinfalle. Ausserdem wurde ein Darlehen von Q. von Fr. 125'000.-- an H.K. vorgesehen, wobei die Darlehenszinsen jeweils mit den Mietzinsen verrechnet und die Differenz per Ende des Quartals an H.K. überwiesen werden sollte. Weiter war festgehalten, dass diese Vereinbarung wie auch der Miet- und Darlehensvertrag von den Parteien gekündigt werden könne, falls der Kauf der Wohnung innert fünf Jahren aus gesetzlichen Gründen nicht möglich sei.

Am 10. Juni 1994 starb H.K.. In der Folge übernahm sein Sohn K. die im Nachlass befindlichen vier Wohnungen und fünf Autoabstellplätze im Mehrfamilienhaus Nr. 2043, unter anderem auch die an Q. vermieteten Objekte, zu Alleineigentum.

Mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 24. Januar 2003 veräusserte K. die Grundstücke Nrn. 10431 und 30121 zum Preis von Fr. 315'000.-- an Q.. Gleichentags ersuchte der Käufer das Grundbuchinspektorat um Erteilung der Bewilligung für den Erwerb der Grundstücke. Mit Verfügung vom 20. März 2003 verweigerte das Grundbuchinspektorat die Bewilligung wegen Gesetzesumgehung im Sinne von Art. 12 lit. c des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (SR 211.412.41, abgekürzt BewG).

B./ Gegen die Verfügung des Grundbuchinspektorats erhoben Q. und K. mit Eingaben ihres Rechtsvertreters vom 17. April und 14. August 2003 Beschwerde, die von der Regierung mit Entscheid vom 21. Dezember 2004 abgewiesen wurde. Die Regierung kam zum Schluss, die Voraussetzungen für die Erteilung der Bewilligung zum beabsichtigten Grundstückserwerb wären grundsätzlich erfüllt, allerdings liege ein zwingender Verweigerungsgrund vor, da der Erwerber versucht habe, das BewG zu umgehen.

C./ Mit Eingabe ihres Rechtsvertreters vom 18. Januar 2005 erhoben Q. und K. Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit dem Antrag, der angefochtene Entscheid der



Regierung sei vollumfänglich aufzuheben und es sei dem beabsichtigten Rechtsgeschäft die Bewilligung zu erteilen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

Nachdem die Beschwerdeführer zur Ergänzung des Rechtsmittels aufgefordert worden waren, ersuchten sie am 23. Februar 2005 um Sistierung des Verfahrens. Zur Begründung machten sie geltend, sie würden Vergleichsverhandlungen mit dem Grundbuchinspektorat wieder aufnehmen. Nachdem ein Vergleich nicht zustande kam, wurde die Sistierung aufgehoben und die Beschwerdeführer wurden zur Ergänzung der Beschwerde aufgefordert. In ihrer Beschwerdeergänzung vom 13. Oktober 2005 halten die Beschwerdeführer an ihren Begehren fest und bestreiten eine Gesetzesumgehung.

Die Regierung beantragt in ihrer Vernehmlassung vom 2. November 2005 die Abweisung der Beschwerde.

Auch das Bundesamt für Justiz schliesst in seiner Vernehmlassung vom 18. November 2005 auf Abweisung der Beschwerde.

Die einzelnen Vorbringen der Verfahrensbeteiligten werden, soweit wesentlich, in den nachstehenden Erwägungen dargelegt und gewürdigt.

Darüber wird in Erwägung gezogen:

1./ Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 59bis Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, abgekürzt VRP). Die Beschwerdeführer sind zur Erhebung des Rechtsmittels legitimiert (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP; Art. 20 Abs. 2 lit. a BewG). Die Beschwerdeerklärung vom 18. Januar 2005 und deren Ergänzung vom 13. Oktober 2005 entsprechen zeitlich, formal und inhaltlich den gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

2./ Unbestritten ist, dass der Kauf der Grundstücke durch Q. der Bewilligungspflicht nach Art. 2 Abs. 1 BewG unterliegt. Als Staatsangehöriger des Fürstentums Liechtenstein ohne Wohnsitz in der Schweiz gilt Q. als Person im Ausland nach Art. 5 lit. a BewG. Sodann wurde ein Kaufvertrag geschlossen, der den Erwerb des



Eigentums an Grundstücken im Sinn von Art. 4 Abs. 1 lit. a BewG vorsieht. Eine Ausnahme gemäss Art. 2 Abs. 2 BewG liegt nicht vor.

Art. 9 BewG ermächtigt die Kantone, durch gesetzliche Vorschriften den Erwerb von Grundstücken zu bewilligen, wenn diese einer natürlichen Person als Zweitwohnung an einem Ort dienen, zu dem sie aussergewöhnlich enge, schutz-würdige Beziehungen unterhält (Art. 9 Abs. 1 lit. c BewG). Ausserdem bestimmt Art. 9 Abs. 2 BewG, dass die Kantone durch Gesetz bestimmen können, dass einer natürlichen Person der Erwerb als Ferienwohnung im Rahmen des kantonalen Kontingents bewilligt werden kann. Von dieser Ermächtigung machte der Kanton St. Gallen in Art. 1 und 2 des Einführungsgesetzes zum BewG (sGS 914.1, abgekürzt EG zum BewG) bzw. in der Verordnung zum EG zum BewG (sGS 914.11, abgekürzt V zum EG zum BewG) Gebrauch. Die Grundstücke liegen in W.. Diese Gemeinde ist gemäss Art. 1 V zum EG zum BewG als Ort aufgeführt, der des Erwerbs von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland bedarf, um den Fremdenverkehr zu fördern. Weiter steht fest, dass die zulässige Nettowohnfläche nach Art. 10 der Verordnung des Bundes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (SR 211.412.411, abgekürzt BewV) nicht überschritten wird, und es liegt eine Erklärung von Q. vor, wonach weder er noch seine Ehefrau noch seine Kinder eine Ferienwohnung bzw. ein Ferienhaus oder eine Wohneinheit in einem Appart-hotel besitzen. Die Regierung erachtete denn auch die Voraussetzungen für die Erteilung der Bewilligung zum beabsichtigten Erwerb grundsätzlich als erfüllt (E. 3).

3./ Zu prüfen bleibt, ob die Regierung zu Recht einen Verweigerungsgrund angenommen hat.

a) Nach Art. 12 BewG wird die Bewilligung auf jeden Fall verweigert, wenn das Grundstück einer nach dem Gesetz unzulässigen Kapitalanlage dient (lit. a), wenn die Fläche grösser ist, als es der Verwendungszweck erfordert (lit. b), oder wenn der Erwerber versucht hat, das BewG zu umgehen (lit. c). Die Regierung hat die Verweigerung auf Art. 12 lit. c BewG gestützt. Sie erwog, eine Gesetzesumgehung liege dann vor, wenn ein Verhalten den Wortlaut einer Verbotsnorm zwar beachte, hingegen deren Sinn missachte. Nach Massgabe von Art. 4 Abs. 1 lit. g BewG sei der Erwerb anderer Rechte, die dem Erwerber eine ähnliche Stellung wie dem Eigentümer eines



Grundstücks verschaffen, dem Erwerb eines Grundstücks gleichzustellen. Dazu gehöre nach Art. 1 Abs. 2 BewV insbesondere die langfristige Miete oder Pacht eines Grundstücks, wenn die Abreden den Rahmen des gewöhnlichen oder kaufmännischen Geschäftsverkehrs sprengen würden und den Vermieter oder Verpächter in eine besondere Abhängigkeit vom Mieter oder Pächter brächten (lit. a). Erforderlich sei nicht nur eine rein juristische, sondern eine wirtschaftliche Betrachtungsweise. Dabei komme es nicht auf den subjektiven Willen der Parteien, sondern auf den objektiven Sachverhalt an. Massgebend sei, was sich mit den von den Parteien eingegangenen Rechtsbeziehungen wirtschaftlich erreichen lasse. Nicht erforderlich sei hingegen, dass den Beteiligten die Absicht oder das Bewusstsein einer Gesetzesumgehung nachgewiesen werden könne. Mehrere Vereinbarungen seien in ihrer Gesamtheit zu würdigen und auf ihre wirtschaftliche Verknüpfung zu überprüfen. Bei der Verbindung eines Darlehensvertrages mit einem langjährigen Mietvertrag könne grundsätzlich ein Geschäft vermutet werden, welches der Bewilligung unterliege (BGE 105 Ia 322). Weiter erwog die Regierung, trotz der Vereinbarung dränge sich der Schluss auf, dass Q. die Wohnung für sich selber, nicht für seinen Sohn habe erwerben wollen. Ausserdem seien der Mietvertrag und der Darlehensvertrag keine rechtlich selbständigen Verträge. Beide Verträge hätten Q. eine eigentümerähnliche Stellung verschafft, und der Eigentümer habe mit dem Darlehen sowie den bis 31. Dezember 2002 erfolgten weiteren Zahlungen im Umfang von Fr. 85'000.-- liquide Mittel wie bei einem Verkauf erhalten. Der Wohnungskauf sei schon beim Abschluss des Mietvertrages samt Zusatzvereinbarung gewollt gewesen. Dies ergebe sich auch aus der Zusatzvereinbarung, wonach Nutzen und Gefahr voraussichtlich per 1. Juli 1993 auf Q. übergehen sollten. Auch die Verrechnung der Zinsen und die Uebernahme der Lasten und öffentlichen Abgaben durch Q. indizierten dessen eigentümerähnliche Stellung. Ein weiterer Hinweis finde sich im Teilungsvertrag über den Nachlass des verstorbenen H.K., worin von pendenten Verkäufen der Wohnung die Rede sei. Aus der Tatsache, dass keine Abmachungen über die Rückzahlung des Darlehens im Fall der Auflösung des Mietverhältnisses getroffen worden seien, könne nichts zu Gunsten der Beschwerdeführer abgeleitet werden. Diese hätten selbst erklärt, das Darlehen von Fr. 125'000.-- habe den Charakter einer Kaufpreisanzahlung gehabt. Ausserdem falle auf, dass K. bei der erbrechtlichen Teilung einen Uebernahmepreis von Fr. 315'000.-- zu leisten gehabt habe, was genau dem Kaufpreis entspreche, der in der



Zusatzvereinbarung vom 28. Juni 1993 festgelegt sei. Dies lege den Schluss nahe, dass K. das Objekt mit Geld des Q. erworben habe. Ob damit eine Gesetzesumgehung nach Art. 1 Abs. 2 lit. b BewV vorliege, könne indessen offen bleiben, da mit der Verbindung von Miet- und Darlehensvertrag ein ähnlicher wirtschaftlicher Zweck erreicht worden sei wie mit dem Erwerb des Eigentums an den Grundstücken.

b) Nach Art. 1 Abs. 2 lit. a BewV gilt die langfristige Miete oder Pacht eines Grundstückes, wenn die Abreden den Rahmen des gewöhnlichen oder kaufmännischen Geschäftsverkehrs sprengen und den Vermieter oder Verpächter in eine besondere Abhängigkeit vom Mieter oder Pächter bringen, als Verschaffen einer dem Grundeigentümer ähnlichen Stellung im Sinn von Art. 4 Abs. 1 lit. g BewG und damit als Grundstückerwerb. Dasselbe gilt bei der Finanzierung des Kaufes eines Grundstückes, wenn die Abreden, die Höhe der Kredite oder Vermögensverhältnisse des Schuldners den Käufer in eine besondere Abhängigkeit vom Gläubiger bringen (lit. b). Nicht erforderlich ist, dass die Beteiligten bewusst die Zielsetzung des Bewilligungsgesetzes unterwandern. Insofern kommt es auf den objektiven Sachverhalt an; massgeblich ist, was sich mit den von den Parteien eingegangenen Rechtsbeziehungen wirtschaftlich erreichen lässt und ob sich die von den Parteien abgeschlossenen, auch bloss obligatorischen Geschäfte in ihrer Wirkung dem Erwerb von dinglichen Rechten nähern. Mehrere Vereinbarungen sind in der Gesamtheit, auch unter wirtschaftlicher Betrachtungsweise, zu würdigen (BGE 2A.465/2002 vom 20. November 2002 mit Hinweis auf BGE 107 Ib 18 und weitere Entscheide).

c) Im vorliegenden Fall wurde unbestrittenermassen ein Mietvertrag sowie eine mit einer Darlehensgewährung verbundene zusätzliche Vereinbarung abgeschlossen. Die Kontrahenten waren sich bewusst, dass im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ein Erwerb der Wohnung durch Q. nicht möglich war. In der Vereinbarung äusserten die Parteien ihre Absicht, die Wohnung zu einem bestimmten Preis zu kaufen bzw. zu verkaufen, sobald die rechtlichen Voraussetzungen gegeben sind. Zwar erfüllte die Vereinbarung die Anforderungen eines Vorvertrags im Sinne von Art. 216 OR Abs. 2 und 3 nicht, da sie nicht öffentlich beurkundet war. Es handelte sich damit um eine nicht durchsetzbare Abrede, welche aber für die Beurteilung der Frage der Gesetzesumgehung dennoch zu beachten ist. Der Mietvertrag wurde auf eine Dauer von fünf Jahren abgeschlossen. Dieselbe Gültigkeitsdauer hatte die



Zusatzvereinbarung. Damit ist aber das Merkmal der langfristigen Miete im Sinne von Art. 1 Abs. 2 lit. a BewV nicht erfüllt. In den gesetzlichen Vorschriften ist zwar keine konkrete Dauer geregelt, von der an ein Mietvertrag als langfristig gilt. Im Schrifttum wird Langfristigkeit bei einer Dauer von mehr als zehn Jahren angenommen (Mühlebach/Geissmann, Kommentar zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, Brugg/Baden 1986, N 64 und 65 in fine zu Art. 4 mit Hinweis). In der Praxis wurden vom Bundesgericht Mietverträge von zehn und fünfzehn Jahren als langfristig qualifiziert (BGE 104 Ib 141 ff.; 105 Ib 321 ff. und BGE 2A.465/2002).

Nicht ersichtlich ist, inwiefern die Vereinbarungen den Vermieter in eine besondere Abhängigkeit vom Mieter bringen konnten. Allein die vertragliche Bindung für die Dauer von fünf Jahren begründet jedenfalls eine solche Abhängigkeit nicht. Auch die Zusatzvereinbarung war auf den Ablauf einer Vertragsdauer von fünf Jahren kündbar. Zwar belief sich das Darlehen des Mieters nach weiteren Zahlungen per Ende Dezember 2002 auf Fr. 210'000.-- und damit auf zwei Drittel des in der Zusatzvereinbarung abgemachten Kaufpreises. Uebersteigt ein Darlehen einen Anteil von zwei Dritteln des Grundstückswertes, so wird dies vom Bundesgericht als Indiz für eine Abrede betrachtet, die den Rahmen des gewöhnlichen oder kaufmännischen Geschäftsverkehrs sprengt (BGE 106 Ib 207 f. und 107 Ib 19). Im Schrifttum werden aber selbst Darlehen von 75 bis 80 Prozent des Verkehrswertes noch nicht als Ausdruck eines Abhängigkeitsverhältnisses qualifiziert (Mühlebach/Geissmann, a.a.O., N 77 zu Art. 4). Selbst wenn das Darlehen aufgrund der Höhe als problematisch in bezug auf eine allfällige Abhängigkeit des Vermieters vom Mieter eingestuft werden könnte, so bestanden im vorliegenden Fall genügend Merkmale, die eine solche Abhängigkeit minderten bzw. ausschlossen. Aufgrund des Erbteilungsvertrages vom 28. August 1995 betrug der Nettonachlass, der K. und seiner Schwester zufloss, Fr. 987'949.20. Der Vermieter und Darlehensschuldner war also nicht wegen fehlender eigener Mittel auf das Darlehen von Q. angewiesen und wäre ausserdem in der Lage gewesen, die Schuld ohne nennenswerte Probleme zurückzuzahlen. Unter diesen Umständen lag keine Abhängigkeit im Sinne von Art. 1 Abs. 2 lit. b BewV vor.

Nicht stichhaltig ist das Argument der Vorinstanz, die Nutzung der Wohnung und des Autoeinstellplatzes begründeten eine eigentümerähnliche Wirkung. Jeder Mieter ist zur



ausschliesslichen Nutzung des Mietobjektes berechtigt, ohne dass ihm deswegen eine eigentümerähnliche Stellung zukommt. Ebenso liegt in der Vereinbarung, wonach die Zinsen aus dem Darlehensvertrag mit den Mietzinsen verrechnet würden und die Differenz jeweils Ende des Quartals vom Mieter an den Vermieter zu überweisen sei, keine irgendwie geartete Besonderheit und jedenfalls kein Merkmal einer einseitigen Abhängigkeit des Vermieters. Darin ist vielmehr die logische Folge aus der Entgeltlichkeit beider Geschäfte zu erblicken. Dasselbe gilt aus der vereinbarten Uebernahme der Lasten und öffentlichen Abgaben durch den Mieter. Die Vorinstanz hält selber fest, dass eine solche Vereinbarung zulässig ist. Ein Indiz für eine eigentümerähnliche Stellung des Mieters kann darin jedenfalls nicht erblickt werden. Nicht klar ist, welchen Stellenwert die Vorinstanz demjenigen Teil der Zusatzvereinbarung zumisst, wonach Nutzen und Lasten nach Legung der Teppichböden an den Mieter übergehen sollten. Auch darin liegt jedenfalls kein Merkmal einer besonderen Abhängigkeit, ebensowenig aus dem Teilungsvertrag im Nachlass des Vaters des Vermieters, wo von pendenten Verkäufen der Wohnungen die Rede ist. Der Eigentümer hatte unbestrittenermassen die Absicht, die Wohnung zu verkaufen. Insoweit ist die entsprechende Bezeichnung nicht aussergewöhnlich.

Zutreffend ist, dass die Kombination von Miet- und Darlehensvertrag nach der Praxis des Bundesgerichts die Vermutung einer Umgehung rechtfertigt (BGE 105 Ib 324). Nach der Rechtsprechung setzt dies aber einen langfristigen Mietvertrag voraus (BGE 2A.465/2002, E. 3.2 in fine). Weder ein solcher noch eine Abhängigkeit aufgrund der Höhe und der konkreten Umstände der Darlehensgewährung sind vorliegend gegeben.

Die Beschwerdeführer hatten die Absicht, die Wohnung zu kaufen bzw. zu veräussern, sobald diesem Vorhaben keine rechtlichen Hindernisse mehr entgegenstanden. Dies war im Zeitpunkt der Vereinbarung (28. Juni 1993) naheliegend, nachdem der Bundesrat anfang 1993 nach der EWR-Abstimmung die Aenderung des BewG im Sinne der sog. Eurolex-Vorlage postulierte (vgl. BBI 1993, S. 839).

Die von der Vorinstanz angeführten Urteile des Bundesgerichts vermögen an der vorliegenden Beurteilung nichts zu ändern. Diese betrafen andere Sachverhalte, insbesondere lag bei beiden ein langfristiges Mietverhältnis von zehn Jahren vor (BGE 105 Ib 321 ff. und BGE 2A.465/2002). In diesem hatte der jugoslawische



Staatsangehörige D. die Absicht, für seine geschiedene (mittlerweile mit einem anderen Mann verheiratete) Ehefrau und seine Kinder ein Einfamilienhaus zu erwerben. Dazu kam es vorerst nicht. A. erwarb dann eine Wohnung für 1,6 Mio. Franken, wobei der Kaufpreis vollumfänglich aus von D. zur Verfügung gestellten Mitteln beglichen wurde. Hernach gab A. gegenüber der Ex-Ehefrau von D. und dessen Kindern die Garantie ab, dass sie alle in dieser auf seinen Namen eingetragenen Wohnung während zehn Jahren unentgeltlich wohnen könnten. Für die Vereinbarung wurde weder ein schriftlicher Darlehensvertrag abgeschlossen noch war irgendeine Sicherheit dargetan. Das Bundesgericht bestätigte die Feststellung der Vorinstanz, dass A. und D. mit dem Wohnungserwerb bezweckten, für eine längere Zeit vorerst ausschliesslich die Wohnbedürfnisse der Ehefrau und der Kinder des Letzteren zu befriedigen.

Im Urteil BGE 105 Ib 321 ff. erstellte ein Schweizer ein Mehrfamilienhaus, wobei er von einem deutschen Ehepaar einen Kredit von Fr. 450'000.-- erhielt und einen Mietvertrag für die Dauer von zehn Jahren abschloss, wobei das Darlehen praktisch die gesamten Kosten der gemieteten Wohnung deckte und die Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag ohne weiteres auf die Erben übergegangen wären.

Zutreffend ist, dass K. bei der erbrechtlichen Uebernahme des Grundstücks einen Uebnahmepreis von Fr. 315'000.-- leistete, was dem Kaufpreis entspricht, den die Beschwerdeführer in der Vereinbarung vom 28. Juli 1993 festgelegt hatten. Die Vorinstanz zog daraus den Schluss, es sei naheliegend, dass H.K. das Objekt mit Geld von Q. erworben habe. Diese Vermutung ist aber unbegründet. Aufgrund des Nettonachlasses von knapp 1 Mio. Franken bzw. dem hälftigen Anteil daran aus dem Tod seines Vaters war K. für die Uebernahme der Wohnungen in der Erbteilung mit seiner Schwester jedenfalls nicht auf eine Fremdfinanzierung durch Q. angewiesen. Da die Miete entgeltlich und das Darlehen verzinslich waren, fehlten die typische Merkmale eines Umgehungsgeschäfts, wie sie etwa in dem vom Bundesgericht beurteilten Fall gegeben waren (2A.465/2002).

d) Offen bleiben kann nach dem Gesagten, inwiefern die Beschwerdeführer aus allfälligen Zusicherungen Rechte ableiten könnten.



Nicht entscheidend ist im übrigen, welche Absicht die Beschwerdeführer hatten. Die Vorinstanz hält unter Berufung auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung zutreffend fest, es sei nicht entscheidend, was die Beteiligten gewollt hätten; vielmehr sei massgebend, was sich mit den von den Parteien eingegangenen Rechtsbeziehungen wirtschaftlich erreichen lasse. Dementsprechend ist belanglos, ob der Sohn von Q. die Absicht gehabt hatte, die Wohnung für sich zu erwerben. Umgekehrt kann aber daraus den Beschwerdeführern auch keine Umgehungsabsicht vorgeworfen werden. Objektiv betrachtet war im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages und der Zusatzvereinbarung mit einer baldigen Lockerung oder Aufhebung der Vorschriften über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland zu rechnen. Unter diesen Umständen lässt sich die Absicht der Beschwerdeführer, die Wohnung bei Eintritt der rechtlichen Zulässigkeit der Veräusserung zu verkaufen und zuvor mit einem Mietverhältnis und einem gleichzeitig abgeschlossenen Darlehen dem potentiellen Erwerber die Möglichkeit zur Nutzung der Wohnung zu verschaffen, als durchaus nachvollziehbare Handlung qualifizieren, welche nicht als Umgehungsgeschäft einzustufen ist. Von einer eigentümerähnlichen Stellung des Mieters kann jedenfalls nicht gesprochen werden.

e) Zusammenfassend ergibt sich aus den vorstehenden Erwägungen, dass zu Unrecht eine Umgehung im Sinn von Art. 4 BewG angenommen wurde. Folglich ist die Beschwerde gutzuheissen, und der angefochtene Entscheid der Regierung vom 21. Dezember 2004 sowie die Verfügung des Grundbuchinspektorats vom 20. März 2003 sind aufzuheben. Die Angelegenheit ist an das Grundbuchinspektorat zur Erteilung der Bewilligung zurückzuweisen.

4./ Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens dem Staat aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidegebühr von Fr. 3'000.-- ist angemessen (Ziff. 382 Gerichtskostentarif, sGS 941.12). Auf ihre Erhebung ist zu verzichten (Art. 95 Abs. 3 VRP). Den Beschwerdeführern ist der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 3'000.-- zurückzuerstatten.

Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens vor der Regierung von Fr. 1'200.-- trägt ebenfalls der Staat, auf die Erhebung wird verzichtet (Art. 95 Abs. 1 und 3 VRP).



## St.Galler Gerichte

Den Beschwerdeführern ist der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'200.-- zurückzuerstatten.

Die Beschwerdeführer haben Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung für die Verfahren vor der Regierung und vor dem Verwaltungsgericht (Art. 98bis VRP). Eine Entschädigung von Fr. 2'000.-- zuzügl. MWSt ist angemessen (Art. 22 Abs. 1 lit. a und c der Honorarordnung für Rechtsanwälte und Rechtsagenten, sGS 963.75).

Demnach hat das Verwaltungsgericht zu Recht erkannt:

- 1./ Die Beschwerde wird gutgeheissen, und der Entscheid der Regierung vom 21. Dezember 2004 sowie die Verfügung des Grundbuchinspektorats vom 20. März 2003 werden aufgehoben.
- 2./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 3'000.-- trägt der Staat, auf die Erhebung wird verzichtet. Den Beschwerdeführern wird der Kostenvorschuss von Fr. 3'000.-- zurückerstattet.
- 3./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens vor der Regierung von Fr. 1'200.-- trägt der Staat; auf die Erhebung wird verzichtet. Den Beschwerdeführern ist der Kostenvorschuss von Fr. 1'200.-- zurückzuerstatten.
- 4./ Der Staat hat die Beschwerdeführer für die Verfahren vor dem Verwaltungsgericht und der Regierung mit Fr. 2'000.-- zuzügl. MWSt ausseramtlich zu entschädigen.

V. R. W.

Der Präsident: Der Gerichtsschreiber:

Zustellung dieses Entscheides an:

- die Beschwerdeführer (durch Rechtsanwalt lic. iur. C. )



- die Vorinstanz
  
- den Beschwerdebeteiligten

am:

Rechtsmittelbelehrung:

Soweit eine Verletzung von Bundesrecht geltend gemacht wird, kann gegen diesen Entscheid innert dreissig Tagen seit der Eröffnung Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, eingereicht werden.