



Fall-Nr.: B 2015/152
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 30.05.2017
Entscheiddatum: 30.05.2017

Entscheid Verwaltungsgericht, 30.05.2017

Bewilligungspflicht zum Erwerb von Grundeigentum durch Personen im Ausland, Erfordernis des Wohnsitzes in der Schweiz, Art. 5 Abs. 1 lit. a BewG (SR 211.412.41). Streitig ist die Bewilligungspflicht zum Erwerb eines Mehrfamilienhauses. Aufgrund der Gesamtumstände ist nicht auszuschliessen, dass der Beschwerdeführer dort nach umfassender Sanierung tatsächlich einen Wohnsitz begründen wollte. Der bewilligungsfreie Erwerb setzt jedoch tatsächlichen Wohnsitz in der Schweiz im Zeitpunkt des Erwerbs voraus. Einen solchen haben die Vorinstanzen zu Recht verneint (Verwaltungsgericht, B 2015/152).

Besetzung

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

Verfahrensbeteiligte

X.Y.,

Beschwerdeführer,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Reto Diggelmann, Neugasse 14, 9401 Rorschach,

gegen



St.Galler Gerichte

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

Vorinstanz,

und

Bundesamt für Justiz, Bundesrain 20, 3003 Bern,

Beschwerdebeteiligter,

Gegenstand

Bewilligungspflicht zum Erwerb von Grundeigentum durch Personen im Ausland

Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A. X.Y. (geb. 1954) ist deutscher Staatsangehöriger. Am 31. Januar 2014 meldete er sich in A./Deutschland ab und in B. an. Er verfügt über eine bis 19. Februar 2019 gültige Aufenthaltsbewilligung EU/EFTA. In B. bezog er Anfang Februar 2014 im Dachgeschoss des Mehrfamilienhauses W.-strasse 0 (Vers.-Nr. 001, Grundstück Nr. 002, Grundbuch B.) ein 1-Zimmer-Studio, für welches er ab 1. März 2014 einen monatlichen Mietzins von Fr. 400.-- bezahlte. Mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 12. März 2014 erwarb er das Grundstück zum Preis von Fr. 525'000.-- in der Absicht, das Haus umzubauen und anschliessend in die Wohnung im 1. Obergeschoss einzuziehen. Gleichentags ersuchte er das kantonale Grundbuchinspektorat sinngemäss um die Feststellung, der Erwerb sei nicht bewilligungspflichtig. Er machte geltend, er sei Frührentner und Segler und freue sich auf das Leben am Bodensee. Seine Frau sei noch berufstätig und komme in zirka vier Jahren nach.



B. Auf entsprechende Aufforderung des Grundbuchinspektorats vom 24. März 2014 ergänzte X.Y. seine Unterlagen mit Kopien des Mietvertrags sowie der Aufenthaltsbewilligung. Die Parteien hatten den (Standard-) Mietvertrag mit folgender Klausel (Ziff. 3.2) ergänzt: „Der Mietvertrag ist befristet, bis Hr. X.Y. die Liegenschaft als Käufer übernimmt. Wenn nicht, verfällt der Mietvertrag per Ende des Monats der Entscheidung.“ Ferner führte X.Y. aus, er habe seit 30 Jahren das „Bodensee-Patent“ und werde sich nach dem Hausumbau ein Boot zulegen. Seit 20 Jahren habe er in B. und C. viel Freizeit verbracht. Bereits vor 15 Jahren habe er in D. eine Firma gehabt und dort seine Patente verwertet. Seit 2007 habe er eine Maiensässhütte in der Surselva und werde nach dem Hauskauf in B. mindestens 90 Prozent seiner Zeit in der Schweiz verbringen. Sein Lebensmittelpunkt sei seit einem Monat in der Schweiz und das bleibe auch in Zukunft so. Er sei Mitglied einer Schweizer Krankenkasse, habe den Schweizer Führerschein beantragt und die Rentenzahlungen auf sein Konto in B. umgeleitet. Das Studio sei möbliert. Den Hausrat umziehen und Einrichtungsgegenstände kaufen werde er erst, wenn er nach dem Umbau in die grössere Wohnung gezogen sei. Beim Haus handle es sich nicht um ein Rendite- sondern um ein Liebhaberobjekt, das dringend umfangreich saniert werden müsse.

Zu weiteren Fragen des Grundbuchinspektorats vom 3. April 2014 zum tatsächlichen Aufenthalt in der Schweiz und in Deutschland sowie zu Fahrzeugimmatrikulationen und weiterem Immobilienbesitz führte X.Y. aus, er habe im März zirka 20 Tage in B. verbracht. Viel Zeit verbringe er auch im Maiensäss seiner Tochter in E., wo er auch eine Ski-Saisonkarte habe. Am Wochenende treffe er sich mit seiner Frau abwechselnd in B. oder A., wo sie ein Wohnhaus mit rund 140 Quadratmeter Wohnfläche besässen. In Deutschland seien auf seinen Namen ein Personenwagen und ein Roller, den er diese Woche bei der Motorfahrzeugkontrolle in S. vorgeführt habe, zugelassen. Nach einer persönlichen Besprechung mit der zuständigen Sachbearbeiterin des Grundbuchinspektorats am 16. April 2014 reichte X.Y. sein am 5. September 1986 in Friedrichshafen ausgestelltes „Schifferpatent“ sowie handschriftliche Angaben zu seinem Aufenthaltsort in der Zeit vom 10. März bis 23. April 2014 ein.

Das Grundbuchinspektorat erachtete diese Indizien als ungenügend für den Nachweis einer tatsächlichen Wohnsitznahme und stellte mit Verfügung vom 14. Juli 2014 die



St.Galler Gerichte

Bewilligungspflicht des Erwerbs fest. Gleichzeitig verweigerte es eine Bewilligungserteilung und auferlegte X.Y. die Verfahrenskosten von Fr. 1'500.--.

C. Am 14. August 2014 erhob X.Y. gegen die Verfügung des Grundbuchinspektorats Beschwerde an die Regierung mit den Anträgen, die angefochtene Verfügung sei aufzuheben und festzustellen, dass der Erwerb des Grundstücks nicht bewilligungspflichtig sei; unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Während er in der Beschwerdebegründung seine Vorbringen im erstinstanzlichen Verfahren bekräftigte, machte er in der Replik und einer weiteren Eingabe vom 30. Mai 2015 geltend, zwischenzeitlich in der Ferienwohnung seiner Tochter in E. Wohnsitz genommen zu haben. Zur Begründung führte er aus, dass er beim Bezug der Stuidowohnung in B. nicht mit einem derart langen Bewilligungsverfahren gerechnet habe und deshalb gezwungen gewesen sei, sich vorübergehend nach einer neuen Wohnmöglichkeit in der Schweiz umzusehen. Er sei nun seit 1. Januar 2015 in E. angemeldet. Zudem habe er bereits früher sehr viel Zeit in der inzwischen – teils von ihm selber – renovierten Liegenschaft verbracht und sei auch seit Jahren im Besitz eines Saisonabonnements für die Skibetriebe. Im Übrigen reichte er die unterschriebenen Aussagen zweier Nachbarn ein, die bestätigten, dass sich der Lebensmittelpunkt von X.Y. in E. befinde.

Mit Entscheid vom 30. Juni 2015 wies die Regierung die Beschwerde ab. Der Nachweis des tatsächlichen Wohnsitzes sei weder für B. noch E. erbracht; insbesondere der Wechsel des behaupteten Wohnsitzes noch während des laufenden Beschwerdeverfahrens und die Tatsache, dass die Ehefrau lediglich die Absicht zur Umsiedlung in die Schweiz generell – nicht aber spezifisch nach B. – bekundete, liessen erhebliche Zweifel daran aufkommen. Die Vorgänge zeigten deutlich auf, dass X.Y. beabsichtigt habe, Wohnsitz in B. zu begründen, falls er das fragliche Mehrfamilienhaus hätte erwerben können. In solchen Fällen sei jedoch zuerst Wohnsitz zu begründen, erst dann könne Eigentum erworben werden.

D. Mit Eingabe seines Rechtsvertreters vom 17. August 2015 erhob X.Y. (Beschwerdeführer) Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Er beantragte, der Entscheid der Regierung (Vorinstanz) vom 30. Juni 2015 sei aufzuheben und es sei (in Aufhebung der Verfügung des Grundbuchinspektorats vom 14. Juli 2014) festzustellen,



St.Galler Gerichte

dass der Erwerb des Grundstücks Nr. 002, Grundbuch B., durch ihn nicht bewilligungspflichtig sei; unter Kosten- und Entschädigungsfolge (act. 1).

Mit Vernehmlassung vom 13. Oktober 2015 beantragte die Vorinstanz sinngemäss Abweisung der Beschwerde (act. 14). Das Bundesamt für Justiz (Beschwerdebeteiligte) verzichtete auf eine Stellungnahme (act. 17). Der Beschwerdeführer verzichtete mit Schreiben vom 16. November 2015 auf eine weitere Stellungnahme zu den Vernehmlassungen (act. 19). Nach Einsicht in die Akten bemängelte er am 14. Dezember 2015 jedoch deren Unvollständigkeit und reichte die aus seiner Sicht fehlenden Aktenstücke ein (act. 23). Mit Stellungnahme vom 6. Januar 2016 wies die Vorinstanz den Vorwurf zurück (act. 26).

Auf die Ausführungen der Verfahrensbeteiligten zur Begründung ihrer Anträge, den angefochtenen Entscheid 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. 59^{bis} Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, VRP). Der Beschwerdeführer ist zur Erhebung der Beschwerde legitimiert (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP; Art. 20 Abs. 2 lit. a des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, SR 211.412.41, BewG). Die Eingabe vom 17. August 2015 entspricht – unter Berücksichtigung der Gerichtsferien – zeitlich, formal und inhaltlich den gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 sowie Art. 30 VRP in Verbindung mit Art. 145 Abs. 1 lit. b der Schweizerischen Zivilprozessordnung, SR 272, ZPO). Zuzulassen ist sodann die Eingabe vom 14. Dezember 2015, mit welcher der Beschwerdeführer die Unvollständigkeit der vorinstanzlichen Akten rügt, da ihm ein solches Vorbringen überhaupt erst nach Gewährung der Akteneinsicht ab dem 17. November 2015 möglich war. Auf die Beschwerde ist – unter nachstehendem Vorbehalt – einzutreten.



Nicht eingetreten werden kann auf die Beschwerde, soweit beantragt wird, es sei die Verfügung des Grundbuchinspektorats vom 14. Juli 2014 aufzuheben. Diese wurde durch den angefochtenen Entscheid der Vorinstanz ersetzt, gilt aber inhaltlich als mitangefochten (Devolutiveffekt; BGE 134 II 142 E. 1.4; BGer 1C_166/2013 vom 27. Juni 2013 E. 1.1).

2.

2.1. Der Beschwerdeführer rügt eine Verletzung seines Anspruchs auf rechtliches Gehör. Die Vorinstanz sei ihrer Aktenführungspflicht nicht umfassend nachgekommen. Neben einigen E-Mails zwischen der Vorinstanz und dem Verkäufer des Grundstücks resp. dessen Maklerin sowie zwei E-Mails zwischen der Vorinstanz und seinem Rechtsvertreter (act. 24/1 und 2), fehle in den Akten insbesondere auch eine Notiz darüber, was das Grundbuchinspektorat auf den Vorschlag der Vorinstanz betreffend einer Wiedererwägung der Verfügung erwidert habe (vgl. act. 15/FD25; act. 24/1).

Die Vorinstanz weist den Vorwurf der Aktenunvollständigkeit sinngemäss mit der Begründung zurück, dass die fraglichen E-Mails entweder nicht relevant seien oder aber sich inhaltlich bereits aus den in den Akten befindlichen Schreiben ergeben würden. Die Anfrage an den Beschwerdeführer betreffend Verzicht auf ausseramtliche Entschädigung im Wiedererwägungsfalle erfolge „stereotyp, und ohne jegliche Meinungsäusserung in der Sache, in allen Verfahren, in welchen eine Wiedererwägung theoretisch denkbar sein könnte“. Da sich das Grundbuchinspektorat offensichtlich nicht dazu entschlossen habe, sei die Anfrage hinfällig geworden und von keiner weiteren Bedeutung für das Verfahren.

2.2. Der Anspruch auf rechtliches Gehör ergibt sich (im Sinne einer Minimalgarantie) aus Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (SR 101, BV); er umfasst u.a. auch das Recht auf Akteneinsicht (vgl. auch Art. 16 VRP). Dessen wirksame Wahrnehmung wiederum verpflichtet die Behörden zur vollständigen, geordneten und übersichtlichen Aktenführung. Diese haben deshalb alles in den Akten festzuhalten, was zur Sache gehört und entscheidwesentlich sein kann. Ob die einzelnen Aktenstücke relevant sind, muss der Verfügungsadressat beurteilen dürfen (BGE 132 V 387 E. 3.2; BGE 130 II 473 E. 4.1; BGE 124 V 372 E. 3b). Vom Recht auf



Akteneinsicht nicht erfasst sind indes rein verwaltungsinterne Akten, welchen kein Beweischarakter zukommt und die ausschliesslich der verwaltungsinternen Meinungsbildung dienen (BGer 1C_502/2009 vom 16. März 2010 E. 2.2; BGE 125 II 473 E. 4a). Das rechtliche Gehör ist gewahrt, wenn sich die Parteien zu den Grundlagen des Entscheids, insbesondere zum Sachverhalt und zu den anwendbaren Rechtsnormen, vorweg äussern und ihre Standpunkte einbringen könnten (BGE 132 II 485 E. 3.4; BGE 132 II 257 E. 4.2).

2.3. Aus den Akten ergibt sich, dass die Maklerin des Verkäufers die Absicht des Beschwerdeführers, seinen Wohnsitz in die Schweiz zu verlegen, bekräftigt hat (vgl. act. 15/GBI1/25 und I). Dass weitere Aussagen ihrerseits oder des Verkäufers die Überzeugung des Gerichts, wie sie nachfolgend dargelegt wird, zu ändern vermöchten, ist nicht ersichtlich. Im Sinne einer (zulässigen) vorweggenommenen Beweiswürdigung kann deshalb auf den Bezug dieser E-Mails verzichtet werden (vgl. BGE 115 Ia 97 E. 5a).

Aus den Akten ergibt sich ferner, dass die Vorinstanz Anfang Juni 2015 dem Grundbuchinspektorat Gelegenheit gab, zu dem vom Beschwerdeführer neu geltend gemachten Wohnsitz in E. Stellung zu nehmen (act. 15/FD27). Etwa zur selben Zeit fragte sie den Beschwerdeführer an, ob er im Wiedererwägungsfall auf eine ausseramtliche Entschädigung verzichten würde (act. 24/1). Das Grundbuchinspektorat liess sich am 18. Juni 2015 vernehmen und begründete ausführlich, weshalb die Wohnsitznahme in E. nicht glaubhaft erscheine (act. 15/FD29). Diese Stellungnahme wurde dem Beschwerdeführer am 23. Juni 2015 zur Kenntnis gebracht (act. 15/FD30). Inwiefern der Beschwerdeführer angesichts dessen darauf schliessen kann, die Vorinstanz habe dem Grundbuchinspektorat eine Wiedererwägung «nahegelegt» bzw. es sei nirgends dokumentiert, wie dieses darauf reagiert habe, ist nicht nachvollziehbar. Unpräjudizierende Vermittlungsbemühungen sind ohnehin nicht aktenmässig zu dokumentieren (vgl. E. 2.2 hiavor). Das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers blieb somit unverletzt.

Im Übrigen war dem Beschwerdeführer sein eigener E-Mail-Verkehr mit der Vorinstanz zwangsläufig bekannt. Soweit er ihn für entscheidungswesentlich hielt, hat er ihn selbst eingebracht (vgl. act. 23 f.).



3. Streitig ist, ob der Erwerb des Grundstücks Nr. 002, Grundbuch B., bewilligungspflichtig ist.

3.1. Gemäss Art. 2 Abs. 1 BewG bedürfen Personen im Ausland für den Erwerb von Grundstücken einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde. Als Personen im Ausland gelten gemäss Art. 5 Abs. 1 lit. a BewG Staatsangehörige der Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaft (EG) oder der Europäischen Freihandelsassoziation (EFTA), die ihren rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitz nicht in der Schweiz haben. Der bewilligungsfreie Grundstückerwerb durch einen EG/EFTA-Ausländer setzt somit dessen Wohnsitznahme in der Schweiz voraus (vgl. auch Art. 25 Abs. 1 Anhang I des Abkommens zwischen der Schweizerischen Eidgenossenschaft einerseits und der Europäischen Gemeinschaft und ihren Mitgliedstaaten andererseits über die Freizügigkeit [FZA, SR 0.142.112.681]). Massgeblich für den Begriff des Wohnsitzes ist im Wesentlichen Art. 23 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210; BGE 136 II 405 E. 4.1); der Wohnsitz einer Person befindet sich demzufolge am Ort, wo sie sich mit der Absicht dauernden Verbleibens aufhält (Art. 23 Abs. 1 ZGB). Um diesen Ort zu ermitteln, ist zu prüfen, wo die betreffende Person ihren persönlichen und beruflichen Lebensmittelpunkt hat (BGE 136 II 405 E. 4.3).

3.2. Unbestritten ist, dass die streitbetroffene Liegenschaft – ein Mehrfamilienhaus – nicht als Hauptwohnung im Sinne von Art. 2 Abs. 2 lit. b BewG gilt, weshalb die vom Bundesgericht anerkannte Möglichkeit des bewilligungsfreien Grundstückerwerbs „Zug um Zug“ mit der Verlagerung des Wohnsitzes in die Schweiz ausser Betracht fällt (vgl. BGer 2C_876/2011 vom 20. März 2012 E. 4.2).

3.3. Zur Diskussion steht somit ausschliesslich die Anwendung von Art. 5 Abs. 1 lit. a BewG bzw. die Frage nach dem Wohnsitz des Beschwerdeführers. Unbestritten ist, dass dieser über eine bis zum 19. Februar 2019 gültige Aufenthaltsbewilligung EU/EFTA B (act. 15/GBI 1/10 sowie 15/FD 18/3) verfügt und sich somit rechtmässig in der Schweiz aufhält.

3.4. Der tatsächliche Wohnsitz bestimmt sich gemäss Art. 2 Abs. 1 der Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (SR 211.412.411, BewV) nach den Art. 23 bis 26 (ausgenommen Art. 24 Abs. 2) ZGB. Demnach befindet



sich der Wohnsitz einer Person an dem Ort, wo sie sich mit der Absicht dauernden Verbleibens aufhält (Art. 23 Abs. 1 ZGB, vgl. E. 3.1 hiervor). Es müssen somit zwei Merkmale erfüllt sein: ein objektives äusseres, der Aufenthalt, sowie ein subjektives inneres, die Absicht dauernden Verbleibens. Bei letzterem kommt es nach der geltenden Rechtsprechung nicht auf den inneren Willen, sondern darauf an, auf welche Absicht die äusserlich erkennbaren Umstände objektiv schliessen lassen (BGE 133 V 109 E. 3.1 mit Hinweisen). Entscheidend ist letztlich, ob nach den gesamten Umständen anzunehmen ist, dass die betreffende Person den Ort, wo sie verweilt, zum Mittelpunkt ihrer Lebensbeziehungen gemacht hat (BGE 138 V 23 E. 3.1.1; D. Staehelin, in: Basler Kommentar ZGB I, 5. Aufl. 2014, N 5 zu Art. 23 ZGB, mit Hinweisen insbesondere auf BGE 97 II 1 E. 3).

3.4.1. Anhand der Art. 23 ff. ZGB bestimmt sich, an welchem Ort innerhalb der Schweiz – und nicht in welchem Staat (vgl. Art. 20 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes über das Internationale Privatrecht, SR 291, IPRG) – eine Person ihren Wohnsitz hat. Folglich müssen im Rahmen des BewG die Voraussetzungen für einen tatsächlichen Wohnsitz ebenfalls in Bezug auf einen bestimmten Ort innerhalb der Schweiz gegeben sein, weshalb auch die Absicht des dauernden Verbleibens bzw. die Beurteilung des Lebensmittelpunkts des Beschwerdeführers hinsichtlich der geltend gemachten Wohnsitze B. und E. getrennt zu beurteilen sind.

3.4.2. Entscheidend für die Beurteilung der Wohnsitznahme sind die Verhältnisse im Zeitpunkt des Erwerbs der Liegenschaft bzw. der Rechte, die dem Erwerber eine eigentümerähnliche Stellung verschaffen, mithin im Zeitpunkt der Anmeldung des Grundbucheintrags bzw. der Übertragung der entsprechenden Rechte (BGer 2A. 465/2002 vom 20. November 2002 E. 1.2; 2A.22/2000 vom 22. Mai 2000 E. 3a). Da vorliegend gemäss Ziffer 1 des Kaufvertrags vom 12. März 2014 die Grundbuchanmeldung erst innert 10 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft des Entscheids des Grundbuchinspektorats über die Nichtbewilligungspflicht des Erwerbs zu erfolgen hat (act. 15/GBI 1/2) und der Käufer vorher keine eigentümerähnliche Stellung innehat, ist auf die Umstände zum Urteilszeitpunkt abzustellen. Die Berücksichtigung echter Noven ist sodann auch im Lichte von Art. 6 Ziff. 1 der Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten (SR 0.101, EMRK)



angezeigt, da die Vorinstanz keine richterliche Behörde ist (Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St.Gallen, St.Gallen, 2. Aufl. 2003, Rz. 645).

3.4.3. Die Sachverhaltsfeststellung erfolgt im Verwaltungsverfahren zwar von Amtes wegen; dieser Grundsatz erfährt allerdings insoweit eine Einschränkung, als das Gericht nur die von den Beteiligten angebotenen und die leicht zugänglichen Beweise über erhebliche Tatsachen abnimmt, solange zur Wahrung des öffentlichen Interesses keine besonderen Erhebungen nötig sind (Art. 64 in Verbindung mit Art. 12 Abs. 2 VRP). Neben dieser Mitwirkungspflicht trägt der Beschwerdeführer für die Behauptung, in der Schweiz Wohnsitz zu haben, die Folgen der Beweislosigkeit (vgl. Art. 8 ZGB; Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 629).

3.5. Es ist zunächst zu prüfen, ob der Beschwerdeführer während seinem Aufenthalt vom 31. Januar 2014 (Zuzug aus A.) bis am 31. Juli 2014 (Wegzug nach E.) in B. seinen tatsächlichen Wohnsitz hatte.

3.5.1. Die Vorinstanz begründete ihre Zweifel an diesem Vorbringen des Beschwerdeführers u.a. mit der kurzen Dauer zwischen seiner Anmeldung in B. und der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrags. Erst der Ablauf einer gewissen Zeitdauer mache die (innere) Absicht dauernden Verbleibens (äusserlich) erkennbar.

Dem Beschwerdeführer ist insofern zuzustimmen, als eine erst kurze Aufenthaltsdauer eine Wohnsitznahme nicht per se ausschliesst (vgl. BGE 115 II 120 E. 4b; Staehelin, a.a.O., N 21 zu Art. 23 ZGB). Je länger der Aufenthalt dauert, desto eher ist von einem Wohnsitz auszugehen. Wie bereits dargelegt, ist bei der Beurteilung der Wohnsitzfrage allerdings auf die Verhältnisse im Urteilszeitpunkt abzustellen. Der Dauer zwischen dem Zuzug des Beschwerdeführers nach B. und dessen erstmaligen Behauptung der Wohnsitzbegründung darf deshalb höchstens Indiziencharakter zukommen bei der Feststellung, ob der Beschwerdeführer bis zum Zeitpunkt der Beendigung seines Aufenthaltes in B. Wohnsitz genommen hat.

3.5.2. Der Wegzug des Beschwerdeführers nach E. und seine Motive dazu können als Indiz in die Beurteilung der Wohnsitzfrage für B. einfließen: Sofern die Beweggründe, aus welchen eine Person einen bestimmten Ort verlässt, als Indizien für oder gegen



eine Wohnsitznahme am Zuzugsort beigezogen werden können (vgl. BGer K 34/04 vom 2. August 2005 E. 3; Staehelin, a.a.O., N 24 zu Art. 23 ZGB), müssen diese auch bei der Beurteilung der Frage, ob am Wegzugsort überhaupt jemals Wohnsitz bestanden hat, Beachtung finden können.

Als Begründung für seinen Umzug gab resp. gibt der Beschwerdeführer an, die Wohnsituation in der Studiowohnung in B. – welche über kein eigenes Badezimmer verfügt – habe sich angesichts der langen Verfahrensdauer immer unkomfortabler gestaltet. Zudem habe er in B. Miete bezahlen müssen. Die Tatsache, dass sich der Beschwerdeführer nicht einfach in B. nach einer anderen Mietwohnung umgesehen hat, sondern – einzig aus geringen finanziellen Überlegungen (Fr. 400.--/Monat, vgl. act. 15/GBI 1/7a) – seine geltend gemachten Lebensbeziehungen zu B. leichthin aufgab, lässt erhebliche Zweifel an deren tatsächlichen Vorhandensein aufkommen. Dazu kommt, dass der Beschwerdeführer seinen Aufenthalt in B. bereits am 31. Juli 2014 (vgl. act. 15/FD 21/1), nur knapp zweieinhalb Wochen nach dem Entscheid des Grundbuchinspektorats vom 14. Juli 2014 über die Bewilligungspflicht des Grundstückserwerbs, wieder beendete und sogleich seine Wohnsitznahme in E. geltend machte. Die Feststellung der Vorinstanz, es habe den Anschein, dass sich die Absicht des Beschwerdeführers zur Begründung eines Wohnsitzes in B. in der Möglichkeit erschöpfe, die fragliche Liegenschaft erwerben zu können, kann deshalb nicht beanstandet werden. Sie kommt nicht nur in Ziff. 3.2 des Mietvertrages, sondern auch in Ziff. 16 des Kaufvertrages klar zum Ausdruck.

3.5.3. Der Beschwerdeführer rügt weiter die Auffassung der Vorinstanz, dass die Erklärung der Ehefrau des Beschwerdeführers – in welcher sie lediglich von einer geplanten Umsiedelung in die Schweiz spricht (vgl. act. 15/GBI 1/28a) – dessen Absicht zum dauernden Verbleib in B. nicht zu bekräftigen vermöge. Schliesslich würden die Bewilligungsvorschriften nicht einen Wohnsitz am Ort der erworbenen Liegenschaft verlangen, sondern lediglich ganz allgemein in der Schweiz.

Richtig ist, dass der Beschwerdeführer – sofern er seinen Wohnsitz in der Schweiz hat – hierzulande unabhängig von seinem Wohnort bewilligungsfrei Immobilien erwerben kann. Wie bereits ausgeführt, sind die Voraussetzungen für die Wohnsitzbegründung jedoch in Bezug auf einen bestimmten Ort innerhalb der Schweiz zu erfüllen. Die blosse



Absicht zum dauernden Verbleib in der Schweiz im Allgemeinen genügt deshalb nicht. Im Übrigen ist bereits an dieser Stelle auf den grundsätzlichen Mangel an Beweiskraft solcher Erklärungen hinzuweisen.

3.5.4. Ebenfalls zu Recht erwog die Vorinstanz, dass die vom Beschwerdeführer eingereichten Erklärungen seiner Nachbarn (act. 15/GBI 1/28e) allenfalls dessen Aufenthalt in B. bestätigten, jedoch kein tauglicher Beweis für eine tatsächliche Wohnsitznahme sind. Nach Art. 18 Abs. 3 BewV erbringen allgemeine Erklärungen, die lediglich Voraussetzungen der Bewilligungspflicht bestreiten oder Voraussetzungen der Bewilligung behaupten, in keinem Fall Beweis (vgl. auch BGer 2C_219/2015 vom 20. November 2015 E. 6.3). Dies gilt genauso für die Erklärung der Ehefrau. Die Beweisanträge des Beschwerdeführers, es seien die bezeichneten Nachbarn und seine Ehefrau als Zeugen zu befragen, sind folglich von vornherein untauglich zum Nachweis einer Wohnsitzbegründung. Es kann deshalb – im Sinne einer antizipierten Beweiswürdigung – darauf verzichtet werden.

Offenbleiben kann sodann, ob die Aussagen der Nachbarn vorformuliert wurden, auch wenn sich ein solcher Eindruck kaum von der Hand weisen lässt; schliesslich entsprechen sich die Aussagen – obwohl diese in unterschiedlichen Sprachen abgefasst sind – praktisch wortwörtlich.

Nicht zu beantworten ist bei diesem Ergebnis schliesslich auch die Frage nach dem Zustand der Liegenschaft bzw. ob es sich dabei um ein „Spekulationsobjekt“ handelt. Die Abnahme der beantragten Beweise (Augenschein und Expertise) erübrigt sich mangels Entscheidwesentlichkeit.

3.5.5. Die Vorinstanz befand sodann auch die weiteren, vom Beschwerdeführer im Laufe des Verfahrens vorgebrachten Indizien – namentlich die Immatrikulation seines Fahrzeuges, die Bestätigung seiner Bereitschaft zur ehrenamtlichen Mithilfe in der Pfarrei, sein Bodenseeschiffahrtspatent sowie seine Verbindung zum Segelclub Y. und die Tatsache, dass er für seine Mietwohnung in B. über einen beschrifteten Briefkasten verfüge – als ungenügend für den Nachweis eines Wohnsitzes. Diese würden in erster Linie Aufschluss über die Freizeitinteressen des Beschwerdeführers geben bzw. in geringem Masse auf dessen Aufenthalt in B. hindeuten. Zudem mache es den



Anschein, der Beschwerdeführer habe gezielt „klassische Indizien“ für einen Wohnsitz produziert.

Der Beschwerdeführer bestreitet insbesondere die letztere Feststellung der Vorinstanz und weist darauf hin, dass nach Rechtsprechung und Lehre gerade aufgrund solcher Indizien auf die Absicht des dauernden Verbleibens zu schliessen sei. Es liege zudem in der Natur der Sache, dass gewisse Nachweise – wie beispielsweise die Fahrzeugimmatrikulation – überhaupt erst nach der Wohnsitznahme beigebracht werden können.

Nicht ersichtlich ist, inwiefern die Erbringung besagter Nachweise erst nach erfolgter Wohnsitzbegründung möglich sein soll und dazu nicht auch blosser Aufenthalt genügt. Unabhängig davon ist festzuhalten, dass die vorgebrachten Indizien – wie auch die Anmeldung in B. und die Abmeldung in A., der Abschluss einer obligatorischen Krankenversicherung in der Schweiz, die Auszahlung seiner Rente auf ein schweizerisches Bankkonto und seine früheren Beziehungen geschäftlicher und freizeittlicher Natur zu der Region – zwar grundsätzlich als einzelne Mosaiksteine durchaus für eine Wohnsitznahme sprechen können. Ein klarer Beweis kann damit in der Sache aber naturgemäss nicht geführt werden. Letztlich entscheidend ist nur, ob nach entsprechender Würdigung und Gewichtung der einzelnen Indizien aufgrund des Gesamtbildes anzunehmen ist, B. sei der Mittelpunkt der Lebensbeziehungen des Beschwerdeführers gewesen.

Besonders erschwerend ins Gewicht fällt dabei – was der Beschwerdeführer selber vorbringt und sich im Übrigen auch aus den Akten ergibt –, dass die bescheidenen Wohnverhältnisse des gemieteten Einzimmerstudios in B. nicht auf einen längeren Verbleib ausgerichtet waren und dieses Domizil in erster Linie der Überwachung der geplanten Renovationsarbeiten dienen sollte (act. 1 Ziff. III 1e). Hinzu kommt, dass der Beschwerdeführer angesichts der längeren Verfahrensdauer sogleich nach E. weggezogen ist (und wiederum die dortige Wohnsitznahme behauptete). Insgesamt bestehen deshalb erhebliche Zweifel an einer solchen Absicht. Diese können durch seine geltend gemachten – teils durchaus vorhandenen, jedoch überwiegend oberflächlichen – Beziehungen zu B. nicht ausgeräumt werden. Vielmehr ergibt sich anhand der objektiv erkennbaren Umstände, dass der Aufenthalt des



Beschwerdeführers in B. hauptsächlich der Abwicklung des Grundstückkaufs und der Überwachung des Umbaus dienen sollte. Gegen einen Wohnsitz und für blossen Aufenthalt sprechen jedenfalls auch die in Miet- und Kaufvertrag formulierten Resolutivbedingungen in Bezug auf das dortige Mietverhältnis. Seine Bekundungen, er wolle nach der Renovierung die Wohnung im ersten Obergeschoss selbst beziehen und seine Ehefrau werde ihm nach ihrer Pensionierung in die Schweiz folgen, schliessen nicht aus, dass der Beschwerdeführer beabsichtigte, seinen Lebensmittelpunkt allenfalls zu einem späteren Zeitpunkt nach B. zu verlegen. Dies ist jedoch nicht entscheidend. Denn insgesamt ist davon auszugehen, dass der Beschwerdeführer bislang seinen Lebensmittelpunkt (und somit seinen tatsächlichen Wohnsitz) zu keinem Zeitpunkt in B. hatte.

3.6. Es bleibt zu prüfen, ob der Beschwerdeführer zwischenzeitlich tatsächlichen Wohnsitz in E. begründet hat.

3.6.1. Die Vorinstanz verneinte die Wohnsitznahme in E. Der Beschwerdeführer sei gemäss eigener Aussage bloss wegen der langen Verfahrensdauer umgezogen und halte nach wie vor am Liegenschaftserwerb in B. fest. Dies spreche gerade gegen seine Absicht, in E. dauernd zu verbleiben. Daran ändere auch nichts, dass er durchaus gewisse Verbindungen zu E. vorweisen könne. Aus der blossen Tatsache, dass seine Tochter dort über eine Ferienwohnung verfüge und er über die Jahre regelmässig in E. Skifahren gegangen sei, lasse sich noch nicht auf einen Wohnsitz schliessen.

Der Beschwerdeführer führt dagegen an, dass für die Absicht des dauernden Verbleibens nicht erforderlich sei, für immer an einem Ort verbleiben zu wollen. Vielmehr genüge der Wille, dies solange zu tun, bis durch jetzt nicht mit Bestimmtheit vorauszusehende Umstände eine Änderung des Aufenthaltes veranlasst werden könne. Aufgrund dessen könne ihm nicht entgegengehalten werden, dass er nach dem Eigentumserwerb wieder nach B. zurückkehren wolle.

3.6.2. Der Argumentation des Beschwerdeführers ist vorab entgegenzuhalten, dass der Abschluss des Bewilligungsverfahrens (obwohl zeitlich nicht exakt bestimmbar) ein durchaus mit Bestimmtheit vorauszusehender Umstand in näherer Zukunft ist. Dazu kommt, dass bei der Ermittlung der Absicht dauernden Verbleibens zwar die objektiv



erkennbaren Umstände massgebend sind, nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung allerdings die inneren Gründe, die zur Wahl eines bestimmten Wohnsitzes veranlassen, sehr wohl als Indiz bei der Beurteilung der Wohnsitzfrage berücksichtigt werden können (vgl. BGer K 34/04 vom 2. August 2005 E. 3; Staehelin, a.a.O., N 24 zu Art. 23 ZGB). Sofern also der Aufenthalt in E. dem Beschwerdeführer in erster Linie der kostengünstigen und komfortablen Überbrückung der Verfahrensdauer dient und sich seine Absicht des Verbleibens auf die Dauer des hängigen Verfahrens beschränkt (vgl. act. 1 Ziff. III 1e f.), spricht dies tendenziell gegen eine Wohnsitzbegründung.

3.6.3. Der Beschwerdeführer führt zum Nachweis seiner behaupteten Wohnsitznahme sodann einzig an, dass er sich seit 2014 überwiegend in E. aufhalte und dort auch angemeldet sei. In der fraglichen Ferienliegenschaft seiner Tochter habe er bereits früher viel Zeit verbracht und daran inzwischen auch eigenständig Renovationsarbeiten vorgenommen. Überdies verfüge er seit Jahren über ein Saisonabonnement für die Skibetriebe.

Letzterem Indiz bemass die Vorinstanz zu Recht nur äusserst geringes Gewicht zu, da dieses lediglich dafür spricht, dass sich der Beschwerdeführer wohl bereits öfters zu Ferienzwecken in E. aufhielt. Dasselbe gilt grundsätzlich für die von ihm vorgenommenen Renovationsarbeiten, welche genauso gut der Nutzung der Liegenschaft als Ferienwohnung dienen können. Auf eine Absicht dauernden Verbleibens lässt sich daraus noch nicht schliessen. Hinsichtlich der Dauer seines Aufenthaltes ist sodann festzuhalten, dass der Beschwerdeführer lediglich sehr pauschal behauptet, er habe 2014 seinen Wohnsitz nach E. verlegt, wo er seither – Stand 17. August 2015 – wohne (vgl. act. 1 Ziff. III 1e). Aus den eingereichten Bestätigungen der Nachbarn vom 6. Mai 2015 ergibt sich aber ausschliesslich, dass sich der Beschwerdeführer bis zu diesem Zeitpunkt – seit seinem Wegzug aus B. per Ende Juli 2014, wobei die Anmeldung in E. erst per 1. Januar 2015 erfolgte – «regelmässig, häufig, teilweise monatelang» in der Liegenschaft seiner Tochter aufhielt (vgl. act. 15/FD 24 und bzgl. der fehlenden Beweiskraft solcher allgemeiner Erklärungen E. 3.5.4. hiervor). Eine genauere Aufstellung darüber, wie viele Tage er in diesen rund neun Monaten tatsächlich in E. verbracht hat – geschweige denn Belege dafür (wie beispielsweise eine Stromrechnung, Einkaufsquittungen oder dergleichen) – bringt der Beschwerdeführer keine vor.



3.6.4. Obwohl ihm dies grundsätzlich bis zum Abschluss des Beschwerdeverfahrens möglich gewesen wäre, führt der Beschwerdeführer keine weiteren Indizien an, die seine Behauptung, er habe in E. den Mittelpunkt seiner Lebensbeziehungen, stützen würden. Denkbare Hinweise dafür wären beispielsweise ein Nachweis darüber, dass er in E. steuerpflichtig ist, seinen Hausrat inzwischen von A. nach E. überführt hat, und dort über besondere persönliche Beziehungen verfügt, welche über eine rein nachbarschaftliche Bekanntschaft hinaus gehen. Hinzu kommt, dass der Wohnsitz zwar für jeden Ehegatten gesondert zu bestimmen ist und getrennte Wohnsitze auch bei Eheleuten, die das Zusammenleben nicht aufgegeben haben, möglich sind; sich ein dahingehender Wille allerdings deutlich manifestiert haben muss und im Zweifelsfall der gemeinsame eheliche Wohnsitz als Wohnsitz des weggezogenen Ehegatten gilt (vgl. BGE 115 II 120 E. 4a). Da sich – mangels gegenteiliger Darstellung – die Ehefrau und der Hausrat des Beschwerdeführers offensichtlich nach wie vor in A. befinden, ist davon auszugehen, dass der Beschwerdeführer – obwohl er dort nicht mehr angemeldet ist – seinen Wohnsitz in Deutschland bis heute nicht aufgegeben hat.

Aufgrund der gegebenen Sachlage bestehen erhebliche Zweifel daran, dass die Absicht des Beschwerdeführers auf dauernden Verbleib in E. gerichtet ist bzw. dass sich dort der Mittelpunkt seiner Lebensbeziehungen befindet. Es kann deshalb auch nicht von einem tatsächlichen Wohnsitz des Beschwerdeführers in E. ausgegangen werden.

3.7. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Vorinstanz zu Recht das Vorliegen eines Wohnsitzes des Beschwerdeführers sowohl in B. als auch in E. verneint hat. Sein Verhalten (Behauptung des Wohnsitzes in einer Einzimmerwohnung eineinhalb Monate nach Anmeldung, Wohnsitzaufgabe und gleich wiederum Behauptung der Begründung eines neuen Wohnsitzes während des Beschwerdeverfahrens) lässt nicht auf einen tatsächlichen Wohnsitz am einen oder anderen Ort schliessen. Der Erwerb des Grundstücks Nr. 002, Grundbuch B., ist deshalb bewilligungspflichtig. Zu einer anderen Auffassung lässt sich – in Würdigung der Gesamtumstände – auch zum Urteilszeitpunkt nicht kommen. Bewilligungsgründe werden von dem Beschwerdeführer keine geltend gemacht und sind auch nicht ersichtlich (vgl. Art. 8 f. BewG). Die Beschwerde ist deshalb abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

4. (...).



Demnach erkennt das Verwaltungsgericht zu Recht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.
2. Der Beschwerdeführer bezahlt die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 2'500.-- durch Verrechnung mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe.
3. Ausseramtliche Kosten werden nicht entschädigt.

Der Präsident

Der Ger