



2C_484/2018

Urteil vom 19. August 2019

II. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung

Bundesrichter Seiler, Präsident,
Bundesrichter Zünd, Donzallaz,
Gerichtsschreiberin Mayhall.

Verfahrensbeteiligte

1. **A.** _____,
2. **B.** _____,
Beschwerdeführer,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Markus Diggelmann,

gegen

**Kanton St. Gallen Departement des Innern,
Regierung des Kantons St. Gallen.**

Gegenstand

Bewilligungspflicht zum Erwerb von Grundstücken durch
Personen im Ausland,

Beschwerde gegen den Entscheid des
Verwaltungsgerichts des Kantons St. Gallen
vom 27. April 2018 (B 2016/214).

Erwägungen:

1.

Mit Testamenten vom 6. September 2004 und vom 23. August 2011 hatte die am 24. August 2012 verstorbene C._____ die Errichtung der B._____ mit Sitz in Memmingen, Deutschland, verfügt und diese zur alleinigen und ausschliesslichen Erbin über ihren Nachlass eingesetzt. Ihren Sohn A._____, Memmingen, Deutschland, setzte sie als Vermächtnisnehmer für ihren Grundbesitz in Italien und Deutschland (Hönow) ein. Mit Gesuch vom 8. Mai 2015 beantragten A._____, die Erbengemeinschaft C._____ sowie die B._____ beim Amt für Gemeinden, Grundbuchinspektorat, St. Gallen, es sei festzustellen, dass das Grundstück Nr. xxx, Grundbuch Au, sowie die Grundstücke Nrn. yyy und zzz, Grundbuch Goldach, bewilligungsfrei und ohne Auflage an A._____ übertragen werden können. Eventualiter sei festzustellen, dass die vorstehend angeführten Grundstücke an die B._____ übertragen werden könnten, mit der einzigen Auflage, dem zuständigen Grundbuchamt allfällige Veränderungen der Stiftungssatzung innert zehn Tagen un- aufgefordert zu melden. Mit Verfügung vom 8. September 2015 wies das Grundbuchinspektorat die Anträge ab. Hingegen bewilligte es den Erwerb des Grundstückes Nr. xxx, Grundbuch Au, sowie der Grundstücke Nrn. yyy und zzz, Grundbuch Goldau, durch die B._____ unter der Auflage, dass die Grundstücke innert zwei Jahren ab Datum der Rechtskraftbescheinigung der Verfügung wieder zu veräussern seien. Entsprechend wies es die beteiligten Grundbuch- ämter an, die verfügte Auflage zulasten der erwähnten Grundstücke gleichzeitig mit der Eintragung des Eigentumserwerbs gemäss Art. 14 Abs. 3 des Bundesgesetzes vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG; SR 211.412.41) im Grundbuch mit "Auflage nach BewG" vorzumerken.

Mit Beschluss vom 27. September 2016 wies die Regierung des Kantons St. Gallen die Beschwerden von A._____ und von der B._____ gegen die Verfügung vom 8. September 2015 ab.

Mit Entscheid vom 27. April 2018 wies das Verwaltungsgericht des Kantons St. Gallen die von A._____ und von der B._____ gegen den Beschluss von 27. September 2016 geführten Beschwerden ebenfalls ab.

Mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten und subsidiärer Verfassungsbeschwerde vom 1. Juni 2018 an das Bundesgericht

beantragen A._____ und die B._____, der Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons St. Gallen vom 27. April 2018 sei aufzuheben und es sei festzustellen, dass die Grundstücke Nr. xxx, Grundbuch Au, sowie die Grundstücke Nrn. yyy und zzz, Grundbuch Goldach, bewilligungsfrei und ohne Auflage an A._____ übertragen werden können. Eventualiter sei festzustellen, dass die angeführten Grundstücke bewilligungsfrei und ohne Auflage an die B._____ übertragen werden können. Subeventualiter sei festzustellen, dass die vorstehend angeführten Grundstücke bewilligungsfrei an die B._____ übertragen werden können, mit der einzigen Auflage, dem zuständigen Grundbuchamt allfällige Veränderungen der Stiftungssatzung innert zehn Tagen unaufgefordert zu melden. Subsubeventualiter sei die Angelegenheit zur Neu Beurteilung im Sinne der Erwägungen des Bundesgerichts zur Neu Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Die Vorinstanz, die Regierung des Kantons St. Gallen und das Amt für Gemeinden, Grundbuchinspektorat, schliessen auf Abweisung der Beschwerde. Das Bundesamt für Justiz hat auf eine Vernehmlassung verzichtet. Mit Verfügung vom 20. Juni 2018 hat der Präsident der II. öffentlich-rechtlichen Abteilung des Bundesgerichts der Beschwerde die aufschiebende Wirkung erteilt.

2.

Gegen letztinstanzliche kantonale Entscheide auf dem Gebiet der Bewilligungen für den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland steht die erhobene Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht zwar offen (Art. 21 BewG; Art. 82 lit. a, Art. 83 *e contrario*, Art. 86 Abs. 1 lit. d, Art. 90 BGG; Urteile 2C_1093/2015 vom 4. November 2016 E. 1.1, nicht publiziert in BGE 142 II 481; 2C_1069/2015 vom 3. November 2016 E. 1.1). Sie ist, weil offensichtlich unbegründet (Art. 109 Abs. 2 lit. a), im Verfahren nach Art. 109 BGG mit summarischer Begründung und unter Verweis auf den angefochtenen Entscheid abzuweisen (Art. 109 Abs. 3 BGG). Nicht einzutreten ist auf die subsidiäre Verfassungsbeschwerde (Art. 113 BGG).

2.1 Das BewG verfolgt gemäss seinem Art. 1 das Ziel, die Überfremdung des einheimischen Bodens zu verhindern. Es soll sicherstellen, dass der Boden in erster Linie den Einwohnern der Schweiz vorbehalten bleibt und der Umfang des ausländischen Grundeigentums dauerhaft auf einem tragbaren Mass stabilisiert wird (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"; BBl 1981 III S. 585 ff., S. 619). Zur Sicherstellung dieses Ziels hat der Gesetzgeber den Erwerb eines Grundstückes im Sinne von Art. 655 ZGB durch Personen im Ausland einer Bewilligungspflicht unterstellt (Art. 2 BewG) und Ausnahmen von dieser Bewilligungspflicht statuiert (Art. 2 Abs. 2, Art. 7 BewG). Als Sachverhalt, bei dessen Vorliegen der Erwerb eines Grundstückes keiner Bewilligung bedarf (Art. 2 Abs. 2 lit. c BewG), hat der Gesetzgeber insbesondere derjenige des Erwerbs *gesetzlicher Erben im Sinne des schweizerischen Rechts* im Erbgang definiert (Art. 7 lit. a BewG). Der bewilligungsrechtliche Erwerb durch gesetzliche Erben im Sinne des schweizerischen Rechts im Erbgang ist, als *lex specialis* zu Art. 86 und Art. 92 des Bundesgesetzes vom 18. Dezember 1987 über das Internationale Privatrecht (IPRG; SR 291), weit zu verstehen und so auszulegen, dass der Erwerb in der Schweiz durch eine Person, die im Ausland Wohnsitz hat, der Bewilligungspflicht nicht untersteht, wenn der Erwerber (auch nur potentiell) zum Kreis der gesetzlichen Erben gehört, und die Liegenschaft im Zuge der Erbfolge (gesetzlich oder durch Testament) erworben wird (BGE 108 Ib 425 E. 3e S. 429; anders noch BGE 101 Ib E. 1a S. 380 f.; CHRISTIAN BRÜCKNER/MATHIAS KUSTER, Die Grundstücksgeschäfte, Schweizer Immobiliarsachenrecht für Praktiker, 2016, N. 2673). *Nicht* unter den Begriff der gesetzlichen Erben im Sinne von Art. 7 lit. a BewG fallen hingegen eingesetzte Erben und solche Vermächtnisnehmer, die nicht gleichzeitig gesetzliche Erben im Sinne von Art. 7 lit. a BewG sind. Ihnen kann der Erwerb mit der Auflage bewilligt werden, das Grundstück innert zweier Jahre wieder zu veräussern, und bei engen, schutzwürdigen Beziehungen zum Grundstück die Bewilligung ohne diese Auflage erteilt werden (Art. 8 Abs. 2 BewG; Botschaft vom 28. Mai 2003 zu einer Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland; BBl 2003 4366; BRÜCKNER/KUSTER, a.a.O., N. 2674).

2.2 Der grundbuchrechtliche Vollzug des Erwerbs eines Grundstückes setzt in jedem Fall insbesondere einen Ausweis über den Rechtsgrund voraus (Art. 965 Abs. 1 ZGB). Rechtsgrundaussweis für den grundbuchrechtlichen Vollzug (Art. 965 Abs. 1 ZGB) des Erwerbs der gesetzlichen Erben im Sinne des schweizerischen Rechts im Erbgang (Art. 7 lit. a BewG) sind die Erbenbescheinigung (Art. 559 ZGB; Art. 65 Abs. 1 lit. a der Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 [GBV; SR 211.432.1]; BRÜCKNER/KUSTER, a.a.O., NN. 2112, 2117; zu im Ausland ausgestellten Urkunden [Art. 63 GBV] BRÜCKNER/KUSTER, a.a.O., N. 2128; JÜRIG SCHMID, Notariats- und grundbuchrechtliche Aspekte im erbrechtlichen Umfeld, *successio* 2018 S. 307 f.) bzw. eine beglaubigte

Kopie der Verfügung von Todes wegen und die Annahmeerklärung des Vermächtnisnehmers oder der Vermächtnisnehmerin (Art. 64 Abs. 1 lit. c GBV; SCHMID, a.a.O., S. 308), vorbehaltlich eines Nachweises des Verfügungsrechts (Art. 64 Abs. 2 GBV). Die Prüfung des Rechtsgrundes durch den Grundbuchverwalter bezieht sich in erster Linie darauf, ob die für dessen Gültigkeit erforderliche Form erfüllt ist (Art. 965 Abs. 3 ZGB; Art. 83 Abs. 2 lit. g GBV); aus materiellen Gründen weist der Grundbuchverwalter die Anmeldung nur in offensichtlichen Fällen ab (BGE 141 III 13 E. 4.1 S. 15; 124 III 341 E. 2b S. 344; JÖRG SCHMID/BETTINA HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, 5. Aufl. 2017, S. 138 f.). Kann der Grundbuchverwalter die Bewilligungspflicht nach BewG nicht ohne weiteres ausschliessen, so setzt er das Verfahren aus und räumt dem Erwerber eine Frist von 30 Tagen ein, um die Bewilligung oder die Feststellung einzuholen, dass er keiner Bewilligung bedarf; er weist die Anmeldung ab, wenn der Erwerber nicht fristgerecht handelt oder die Bewilligung verweigert wird (Art. 18 Abs. 1 BewG).

2.3 Vorliegend ist offensichtlich, dass der Beschwerdeführer 1 die in der Schweiz gelegenen Grundstücke nicht in einem Erbgang im Sinne von Art. 7 lit. a BewG erwirbt.

Gestützt auf den unbestritten gebliebenen vorinstanzlichen Sachverhalt hat die Erblasserin die Beschwerdeführerin 2 als juristische Person mit Sitz in Deutschland als Alleinerbin eingesetzt; ein Erwerb der in der Schweiz gelegenen Grundstücke durch den Beschwerdeführer 1 in seiner Eigenschaft als *gesetzlicher Erbe in einem Erbgang* ist somit ausgeschlossen. Hinsichtlich der in der Schweiz gelegenen Grundstücke stützt der Beschwerdeführer 1 seinen Erwerb des Weiteren auch nicht auf eine von der (am 24. August 2012 verschiedenen) Erblasserin angefertigte Verfügung von Todes wegen, weshalb er auch nicht als *zum Kreis der gesetzlichen Erben zählender Vermächtnisnehmer*, der ein Grundstück anlässlich eines Erbgangs erwirbt, angesehen werden kann. Der Beschwerdeführer 1 stützt seinen Erwerb vielmehr auf eine nach dem Tod der Erblasserin am 19. März 2015 vor einem deutschen Notar errichtete Urkunde "betreffend Testamentsauslegung und Grundbesitzübertragung", bei welcher es sich um eine "Einigung" zwischen der Alleinerbin, der Beschwerdeführerin 2, und dem Beschwerdeführer 1 handeln soll. Darin vereinbarten die Alleinerbin, die Beschwerdeführerin 2, und der Beschwerdeführer 1, dass der Beschwerdeführer 1 die in der Schweiz gelegenen Grundstücke im Gesamtwert von Fr. 2'470'000.-- zugeteilt erhalten solle, wobei er Hypotheken im Umfang von Fr. 1'010'000.-- zu übernehmen habe. Da-

rüber hinaus habe sich der Beschwerdeführer 1 gegenüber der Beschwerdeführerin 2 zudem eine Schuld im Umfang von Fr. 1'460'000.-- anrechnen zu lassen, was genau der Differenz zwischen dem Gesamtwert der Liegenschaften abzüglich der Hypothekarbelastung entspricht. Mit dieser Vereinbarung unter Lebenden haben die Alleinerbin, die Beschwerdeführerin 2, und der Beschwerdeführer 1 offensichtlich keinen Teilungsvertrag über die Erbschaft im Sinne von Art. 634 ZGB geschlossen, welcher einen Rechtsgrund für einen grundbuchrechtlichen Vollzug darstellen könnte (Art. 64 Abs. 1 lit. b GBV; BGE 101 Ib 121 E. 2 S. 124), sondern eine gewöhnliche Weiterveräusserung der in der Schweiz gelegenen Grundstücke von der Alleinerbin an den Beschwerdeführer 1 vereinbart (NICOLAS ROUILLER, Commentaire du droit des successions [art. 457-640 CC; art. 11-24 LDFR], 2012, N. 35 zu Art. 634 ZGB). Damit erfolgt der Erwerb der in der Schweiz gelegenen Grundstücke durch den Beschwerdeführer 1 nicht in einem Erbgang, weshalb der Erwerb nicht gestützt auf Art. 7 lit. a BewG von der Bewilligungspflicht ausgenommen ist. Eine verbotene rechtsungleiche Behandlung der Beschwerdeführer (Art. 8 Abs. 1 BV) lässt sich gestützt auf das Schreiben des Bundesamtes für Justiz vom 12. November 2015, gemäss welchem die Behörde auf eine Beschwerde verzichte, sofern die Behörden des Kantons St. Gallen den Erwerb der Grundstücke als im Rahmen der Erbteilung erfolgt betrachten würde, nicht ansatzweise begründen. Die Beschwerde erweist sich hinsichtlich des bewilligungsfreien Erwerbs durch den Beschwerdeführer 1 als offensichtlich unbegründet (Art. 109 Abs. 2 lit. a BGG) und ist abzuweisen.

2.4 Auch die Beschwerde der Beschwerdeführerin 2 hinsichtlich eines bewilligungsfreien Erwerbs ohne Auflagen der in der Schweiz gelegenen Grundstücke ist im Lichte der ständigen bundesgerichtlichen Praxis zu Art. 7 Abs. 1 lit. a und b BewG offensichtlich unbegründet (Art. 109 Abs. 2 lit. a BewG). Unter den bewilligungsrechtlichen Begriff der gesetzlichen Erben fallen sämtliche Verwandten, die als Erben in Betracht kommen (BRÜCKNER/KUSTER, a.a.O., S. 545), und somit ausschliesslich natürliche Personen. Was die Beschwerdeführerin 2 aus dem Merkblatt des Bundesamtes für Justiz vom 1. Juli 2009 zum Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, S. 3, hinsichtlich einer Gleichsetzung mit einem Trust für sich ableiten wollen, bleibt unerfindlich. Die zitierten Ausführungen des Bundesamt für Justiz beziehen sich zum Vornherein generell auf das Einbringen eines Grundstückes in ein Trustvermögen und beziehen sich nicht auf den vorliegend strittigen Erwerb durch gesetzliche Erben nach schweizerischem Recht im Sinne von Art. 7 lit. a BewG. Als juristische Person und ein-

gesetzte Erbin, die nicht gleichzeitig gesetzliche Erbin im Sinne von Art. 7 lit. a BewG ist, kann sich die Beschwerdeführerin 2 offensichtlich nicht auf den Ausnahmetatbestand von Art. 7 lit. a BewG stützen und vermag die in der Schweiz gelegenen Grundstücke mangels Nachweises enger, schutzwürdiger Beziehungen zu diesen nur unter der Auflage zu erwerben, sie innert zwei Jahren wieder zu veräussern (Art. 8 Abs. 2 BewG; vgl. oben, E. 2.1), wie das Grundbuchinspektorat in seiner Verfügung vom 8. September 2015 zutreffend erkannt hat.

3.

Die Beschwerde erweist sich als vollumfänglich und offensichtlich unbegründet (Art. 109 Abs. 2 lit. a BewG), weshalb sie abzuweisen ist, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Verfahrensausgang sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführern zu gleichen Teilen und unter solidarischer Haftung aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 und Abs. 5 BGG). Parteientschädigungen werden nicht gesprochen (Art. 68 Abs. 3 BGG).

Das Bundesgericht erkennt:

1.

Die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten wird abgewiesen.

2.

Auf die subsidiäre Verfassungsbeschwerde wird nicht eingetreten.

3.

Die Gerichtskosten von Fr. 5'000.-- werden dem Beschwerdeführer 1 und der Beschwerdeführerin 2 zu gleichen Teilen und unter solidarischer Haftung auferlegt.

4.

Dieses Urteil wird den Verfahrensbeteiligten, dem Verwaltungsgericht des Kantons St. Gallen und dem Bundesamt für Justiz BJ schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 19. August 2019

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

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Seiler

Mayhall