



Nachtrag zum Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

Bericht und Entwurf des Departementes des Innern vom 23. Februar 2021

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	2
1 Rechtliche Grundlagen	2
1.1 Zweck des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland	2
1.2 Voraussetzungen für die Annahme der Bewilligungspflicht	2
1.2.1 Person im Ausland (Art. 5 f. BewG)	2
1.2.2 Bewilligungspflichtiges Grundstück (Art. 2 Abs. 2 BewG)	3
1.2.3 Erwerb eines Grundstücks (Art. 4 BewG)	3
1.2.4 Ausnahmen von der Bewilligungspflicht (Art. 7 BewG)	3
1.3 Bewilligung eines Grundstückerwerbs	3
1.3.1 Bewilligungsgründe (Art. 3, 8 und 9 BewG; Art. 1 und 2 EG-BewG)	3
1.3.2 Auflagen und Bedingungen (Art. 14 BewG)	4
1.4 Verfahren	4
1.5 Rechtsmittel	5
2 Revisionsbedarf	7
2.1 Allgemeines	7
2.2 Bemerkungen zu den einzelnen Artikeln	7
3 Finanzielles und Referendum	8
4 Antrag	8
Entwurf (Nachtrag zum Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland)	9



Zusammenfassung

Die Abteilung Grundbuchaufsicht des Amtes für Gemeinden und Bürgerrecht ist im Kanton St.Gallen für die Bewilligung zum Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland zuständig. Um die Verfahren zu vereinfachen, soll das entsprechende Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland im Hinblick auf die Anhörung der betroffenen Gemeinden und den Rechtsmittelweg angepasst werden. Der Verzicht auf die Anhörung der Gemeinden zur Bewilligungspflicht beschleunigt die Verfahren um etwa acht Tage. Die Beschränkung des Rechtsmittelwegs auf eine einzige kantonale Rechtsmittelinstanz verkürzt die Verfahrensdauer um ein bis eineinhalb Jahre. Zudem soll in der Vorlage die kürzlich durchgeführte Namensänderung der Abteilung Grundbuchinspektorat zur Abteilung Grundbuchaufsicht vollzogen werden.

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen mit dieser Vorlage Botschaft und Entwurf des Nachtrags zum Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland.

1 Rechtliche Grundlagen

1.1 Zweck des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

Das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (SR 211.412.41; abgekürzt BewG), auch Lex Koller oder Lex Friedrich genannt, beschränkt den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, um die «Überfremdung des einheimischen Bodens» zu verhindern (Art. 1 BewG). Um diesen Zweck zu erreichen, untersteht der Grundstückerwerb durch eine ausländische Person grundsätzlich einer Bewilligungspflicht durch die zuständige kantonale Behörde (Art. 2 Abs. 1 BewG). Damit liegt es an den Kantonen, das BewG umzusetzen. Im Kanton St.Gallen befindet die Abteilung Grundbuchaufsicht (ehemals Grundbuchinspektorat) des Amtes für Gemeinden und Bürgerrecht über das Bestehen einer Bewilligungspflicht, die eigentliche Bewilligung und deren Widerruf sowie die Anordnung und den Widerruf von Auflagen (Art. 6 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland [sGS 914.1; nachfolgend EG-BewG]).

1.2 Voraussetzungen für die Annahme der Bewilligungspflicht

Die Bewilligungspflicht ist grundsätzlich anzunehmen, wenn eine Person im Ausland ein bewilligungspflichtiges Grundstück erwirbt. Dabei müssen die folgenden drei Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein:

1.2.1 Person im Ausland (Art. 5 f. BewG)

Als natürliche Personen im Ausland gelten Ausländerinnen und Ausländer mit Wohnsitz im Ausland sowie Ausländerinnen und Ausländer mit Wohnsitz in der Schweiz, die weder Staatsangehörige eines Mitgliedstaats der Europäischen Union (EU)¹ oder der Europäischen Freihandelsasso-

¹ Hinsichtlich der in Art. 5 Abs. 1 Bst. a BewG erwähnten Bezeichnung Europäische Gemeinschaft (EG) ist festzustellen, dass deren Existenz mit dem Inkrafttreten des Vertrags von Lissabon im Jahr 2009 beendet wurde und die Bestimmungen des BewG in der Praxis seither auf EU-Bürgerinnen und -Bürger anwendbar sind. Diese formelle



ziation (EFTA) sind, noch eine gültige Niederlassungsbewilligung besitzen (Art. 5 BewG). Als juristische Personen im Ausland gelten grundsätzlich Gesellschaften, die ihren Sitz im Ausland haben, sowie juristische Personen und vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit mit Schweizer Sitz, die jedoch von Personen im Ausland beherrscht werden. Auch Treuhandgeschäfte oder Trusts, die ein Grundstück auf Rechnung einer Person im Ausland im Sinn des BewG erwerben, werden vom persönlichen Geltungsbereich des Gesetzes erfasst.

1.2.2 Bewilligungspflichtiges Grundstück (Art. 2 Abs. 2 BewG)

Der Bewilligungspflicht unterliegt der Erwerb von Ein- und Mehrfamilienhäusern, Eigentumswohnungen und Bauland. Ausgenommen ist der Erwerb einer Hauptwohnung, einer Zweitwohnung durch eine Grenzgängerin bzw. einen Grenzgänger aus einem EU- oder EFTA-Staat (Art. 7 Bst. j BewG) sowie eines Betriebsstätte-Grundstücks. Bei Letzterem handelt es sich um Grundstücke mit wirtschaftlichem Zweck (z.B. Fabrikationsgebäude, Lagerhallen, Büros) gemäss Art. 2 Abs. 2 Bst. a BewG.

1.2.3 Erwerb eines Grundstücks (Art. 4 BewG)

Abgedeckt vom BewG ist zum einen die grundbuchliche Übertragung von Grundeigentum, also der Erwerb des Eigentums, eines Baurechts, eines Wohnrechts oder der Nutzniessung an einem Grundstück. Daneben sind jedoch auch diverse Rechtsgeschäfte, die einer Person im Ausland die tatsächliche Verfügungsmacht über ein bewilligungspflichtiges Grundstück verschaffen, erfasst (z.B. der Erwerb von Anteilen an einer juristischen Person oder die Beteiligung an einer vermögensfähigen Gesellschaft ohne juristische Persönlichkeit, sofern deren tatsächlicher Zweck der Grundstückerwerb ist).

1.2.4 Ausnahmen von der Bewilligungspflicht (Art. 7 BewG)

Das BewG sieht bezüglich der Bewilligungspflicht einen umfassenden Ausnahmekatalog vor. Demnach bedarf es für den Grundstückerwerb z.B. keiner Bewilligung, wenn gesetzliche Erben im Sinn des schweizerischen Rechts ein Grundstück im Erbgang erwerben oder der Grundstückerwerb im staatspolitischen Interesse des Bundes geboten ist.

1.3 Bewilligung eines Grundstückerwerbs

1.3.1 Bewilligungsgründe (Art. 3, 8 und 9 BewG; Art. 1 und 2 EG-BewG)

Eine Bewilligung für einen Grundstückerwerb, der in den Anwendungsbereich des BewG fällt, kann gemäss Art. 3 BewG nur aus einem bundesrechtlich im BewG oder gegebenenfalls im kantonalen Recht vorgesehenen Grund erteilt werden.

Eine Bewilligung gemäss BewG können Versicherungen, Banken, Pensionskassen und gemeinnützige Organisationen unter den jeweils im BewG näher definierten Voraussetzungen beantragen (Art. 8 Abs. 1 BewG). Ein weiterer bundesrechtlicher Bewilligungsgrund betrifft bewilligungspflichtige Erben. Ihnen kann der Erwerb mit der Auflage bewilligt werden, das Grundstück innert zweier Jahre wieder zu veräussern (Art. 8 Abs. 2 BewG). Hat die betreffende Person enge, schutzwürdige Beziehungen zum Grundstück, so kann die Bewilligung ohne diese Auflage erteilt werden. Schliesslich sieht Art. 8 Abs. 3 BewG unter bestimmten Voraussetzungen die Bewilligung eines Grundstückerwerbs vor, wenn die Veräussererin oder den Veräusserer eine Notlage ereilt und diese nur durch die Veräusserung an eine Person im Ausland abgewendet werden kann.

Änderung wird mit der Revision des BewG (BBI 2020, 7909) umgesetzt und gemäss Beschluss des Bundesrates vom 20. Januar 2021 per 1. März 2021 in Kraft gesetzt.



Der Kanton St.Gallen hat in Übereinstimmung mit Art. 9 BewG zusätzliche Bewilligungsgründe im EG-BewG festgelegt. So können natürliche Personen eine Zweitwohnung erwerben, wenn diese in einem Ort liegt, zu dem die Erwerberin bzw. der Erwerber aussergewöhnlich enge, schutzwürdige Beziehungen unterhält und diese andauern (Art. 9 Abs. 1 Bst. c BewG; Art. 1 EG-BewG). Solche Beziehungen sind bei überwiegend wirtschaftlichen, wissenschaftlichen, kulturellen oder anderen wichtigen Interessen gegeben. Beispielsweise kann ein ausländischer Künstler, der regelmässig in der Schweiz engagiert wird, kulturelle und wirtschaftliche Interessen geltend machen. Ein ausländischer Geschäftsinhaber bzw. Verwaltungsratspräsident kann allenfalls enge berufliche und wirtschaftliche Interessen nachweisen, wenn er eine Wohnung am schweizerischen Sitz dieser Gesellschaft erwerben möchte. Ebenso wird im Rahmen eines kantonalen Kontingents der Erwerb einer Ferienwohnung oder einer Wohneinheit in einem Apparthotel durch eine natürliche Person bewilligt, sofern das Grundstück in einem anerkannten Fremdenverkehrs-ort liegt (Art. 9 Abs. 2 und 3 BewG; Art. 2 EG-BewG). Dem Kanton St.Gallen stehen diesbezüglich jährlich 45 Bewilligungskontingente zu (Anhang 1 zur eidgenössischen Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland [SR 211.412.411]).

1.3.2 Auflagen und Bedingungen (Art. 14 BewG)

Eine Bewilligung wird unter Bedingungen und Auflagen erteilt, die sicherstellen sollen, dass das Grundstück zu dem von der Erwerberin bzw. vom Erwerber geltend gemachten Zweck verwendet wird. Dabei sind Auflagen im Grundbuch anzumerken. Vor Erfüllung aller aufschiebenden Bedingungen einer Bewilligung darf ein Rechtsgeschäft nicht ins Grundbuch eingetragen werden.

1.4 Verfahren

Zuständig für die Feststellung der Bewilligungspflicht und für die Erteilung einer Bewilligung ist diejenige kantonale Behörde, in deren Amtsbereich sich das Grundstück bzw. wertmässig der grösste Teil der Grundstücke befindet (Art. 2 Abs. 1 und Art. 15 Abs. 1 Bst. a und Abs. 2 BewG). Im Kanton St.Gallen befindet die Abteilung Grundbuchaufsicht (ehemals Grundbuchinspektorat) des Amtes für Gemeinden und Bürgerrecht über das Bestehen einer Bewilligungspflicht, die eigentliche Bewilligung und deren Widerruf sowie die Anordnung und den Widerruf von Auflagen (Art. 6 Abs. 1 EG-BewG). Gemäss Art. 17 f. BewG müssen die Rechtserwerberin bzw. der Rechtserwerber die Bewilligungsbehörde selbst über das zu prüfende Grundstücksgeschäft informieren, denn diese haben spätestens nach Abschluss des Rechtsgeschäfts oder mangels dessen nach dem Erwerb um die Bewilligung oder die Feststellung nachzusuchen, dass sie keiner Bewilligung bedürfen. Unterbleibt diese Information und kann das Grundbuchamt bei der Anmeldung des Rechtsgeschäfts zur Eintragung ins Grundbuch die Bewilligungspflicht nicht ohne weiteres ausschliessen, verweist es die Rechtserwerberin bzw. den Rechtserwerber an die Bewilligungsbehörde (Art. 18 BewG und Art. 18 der Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland [SR 211.412.411; abgekürzt BewV]). In Berücksichtigung der Voraussetzungen gemäss Art. 18a BewV können die Grundbuchämter jedoch selber feststellen, dass es sich um einen bewilligungsfreien Erwerb handelt. Die Verweisung der Erwerberin oder des Erwerbers eines Betriebsstätte-Grundstücks oder einer Hauptwohnung an die Bewilligungsbehörde erfolgt nur noch ausnahmsweise. Die Abteilung Grundbuchaufsicht führt im Bereich des BewG jährlich zwischen 60 und 90 Verfahren.

Für die Beurteilung der Sachlage holt die Grundbuchaufsicht zunächst alle notwendigen Unterlagen ein (z.B. Verträge, Grundrisspläne, Bilanz und Erfolgsrechnung, Handelsregisterauszug). Kommt sie nach Prüfung der Unterlagen zum Schluss, dass das Geschäft bewilligungspflichtig ist, beurteilt sie die Bewilligungsvoraussetzungen. Der betroffenen Gemeinde wird sodann mitgeteilt, ob der Erwerb nach Auffassung der Grundbuchaufsicht zu bewilligen ist und gleichzeitig wird ihr die Möglichkeit gewährt, dazu Stellung zu nehmen (Art. 7 Bst. a EG-BewG). Ein solches Recht



auf Stellungnahme steht der Gemeinde auch dann zu, wenn die Grundbuchaufsicht beabsichtigt, eine Auflage, die ursprünglich in Zusammenhang mit dem Grundstückerwerb erteilt wurde, zu widerrufen (Art. 7 Bst. b EG-BewG). Bei einer beabsichtigten Verneinung der Bewilligungspflicht ist der Gemeinde das rechtliche Gehör hingegen nicht zu gewähren (Art. 7 Bst. a EG-BewG e contrario). In der Praxis werden die Gemeinden gleichzeitig mit der Anhörung zur Bewilligungspflicht auch zum beabsichtigten Entscheid über die Bewilligungserteilung bzw. -verweigerung und über allfällige Auflagen angehört.

Das Verfahren soll nun dadurch rationalisiert werden, dass die politischen Gemeinden vor dem Entscheid der Grundbuchaufsicht über das Bestehen einer Bewilligungspflicht und den beabsichtigten Entscheid nicht mehr angehört werden müssen. Die Erfahrungen zeigen, dass das Recht zur Stellungnahme von den Gemeinden nur selten genutzt wird. In Bezug auf den Erwerb von Ferienwohnungen in Fremdenverkehrsorten (vgl. Art. 9 Abs. 2 BewG i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bst. a und Abs. 2 EG-BewG), der einen grossen Anteil der Bewilligungen ausmacht, stehen die Gemeinden als Fremdenverkehrsorte dem jeweiligen Geschäft im Interesse der Tourismusförderung in der Regel positiv gegenüber. Und bei den ebenfalls zahlenmässig ins Gewicht fallenden Grundstückserwerben im Erbgang erscheint der Schutzzweck des BewG bereits dadurch gewahrt, dass in solchen Fällen meist eine Pflicht zur Wiederveräusserung innert zweier Jahre besteht (Art. 8 Abs. 2 BewG).

Der Grundbuchaufsicht sind entsprechend keine Fälle innerhalb des letzten Jahrzehnts bekannt, in denen eine Stellungnahme einer Gemeinde dazu geführt hat, dass ein Grundstückerwerb nicht der Bewilligungspflicht unterstellt oder der Bewilligungsentscheid im Ergebnis geändert wurde. Im Übrigen sind die betroffenen Gemeinden jeweils beschwerdelegitimiert und können Verfügungen der Bewilligungsbehörde und des Grundbuchamtes anfechten (vgl. Art. 20 Abs. 2 Bst. c BewG), weshalb eine Abschaffung der Anhörung auch in rechtsstaatlicher Hinsicht vertretbar ist. Die Aufhebung des Art. 7 EG-BewG reduziert den administrativen Aufwand sowohl beim Kanton als auch bei den Gemeinden und verkürzt die Verfahrensdauer um durchschnittlich acht Tage.

Nach Vornahme der erforderlichen Abklärungen eröffnet die Grundbuchaufsicht schliesslich den beschwerdeberechtigten Parteien (vgl. nachstehend Abschnitt 1.5) ihre Verfügung. Mit dieser entscheidet sie über die Bewilligungspflicht und bei Bejahung ebenfalls über die eigentliche Bewilligung des Grundstückerwerbs.

Aufgrund des Gesagten kann festgehalten werden, dass Art. 7 EG-BewG nur eine marginale Bedeutung innerhalb des Bewilligungsverfahrens zukommt. Eine Aufhebung würde hingegen den administrativen Aufwand sowohl beim Kanton als auch bei den Gemeinden reduzieren und die Verfahrensdauer um mehrere Tage verkürzen.

1.5 Rechtsmittel

Entscheide der Grundbuchaufsicht können bei der Regierung (Art. 6 Abs. 3 EG-BewG) und anschliessend beim Verwaltungsgericht (Art. 59^{bis} Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege [sGS 951.1; abgekürzt VRP]) angefochten werden. Gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichtes steht die Beschwerde an das Bundesgericht offen (Art. 21 BewG; Art. 82 Bst. a, Art. 83 e contrario, Art. 86 Abs. 1 Bst. d, Art. 90 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [SR 173.110]).

Ein solcher doppelter kantonaler Instanzenzug ist unter dem Gesichtspunkt der Verfahrensökonomie problematisch und wirkt sich insbesondere negativ auf die Verfahrensdauer aus. So schlug auch der Bundesrat in einem Bericht vom März 2017 zur (beabsichtigten) Änderung des BewG



nebst zahlreichen materiellen Anpassungen (wie z.B. die Ermöglichung des Zugangs zu Genossenschaftswohnungen für Staatsangehörige aussereuropäischer Länder) vor, die Anzahl kantonaler Rechtsmittelinstanzen auf eine einzige zu beschränken.² Nach den Angaben des Berichts haben bloss acht Kantone in ihren Einführungsgesetzen zum BewG die jeweilige Regierung als zusätzliche Beschwerdeinstanz bezeichnet. Das Beschwerdeverfahren gestaltet sich in diesen Kantonen deshalb deutlich aufwändiger, als dies in anderen Kantonen der Fall ist. Die Einführung einer einzigen kantonalen Rechtsmittelinstanz wurde jedoch von einer Mehrheit der Vernehmlassungsteilnehmenden abgelehnt, da es sich dabei um einen ungewünschten und ungerechtfertigten Eingriff in die kantonale Organisationsautonomie handeln würde. Der Kanton St.Gallen legte hingegen bereits damals dar, dass der doppelte Instanzenzug zu aufwändigen und langwierigen Verfahren führe.³ Da die Vernehmlassungsvorlage als solche von einer grossen und deutlichen Mehrheit der interessierten Organisationen mangels Handlungsbedarf abgelehnt wurde, beschloss der Bundesrat, auf die Revision zu verzichten.⁴ Die inhaltlichen Argumente, die für eine einzige kantonale Beschwerdeinstanz sprechen, gelten allerdings nach wie vor.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die Beschwerdeverfahren vor der Regierung bzw. vor dem inhaltlich zuständigen Rechtsdienst des Departementes des Innern gemäss der aktuell geltenden Stellvertretungsregelung zwischen den Departementen (Art. 25 des Staatsverwaltungsgesetzes [sGS 140.1]) stellvertretend durch den Rechtsdienst des Bildungsdepartementes geführt werden, da der Rechtsdienst des Departementes des Innern seinerseits auch beschwerdeberechtigt ist (vgl. Art. 6 Abs. 2 EG-BewG) und sich dadurch Fragen hinsichtlich der Befangenheit der Rechtsmittelinstanz ergeben können. Für das Bildungsdepartement gehen diese Verfahren mit einem verhältnismässig grossen Aufwand einher, da die entsprechende Materie nicht zu den Kernaufgaben gehört und Beschwerden äusserst selten sind. Die Verfahrensdauer betrug bisher jeweils etwa ein bis eineinhalb Jahre.

Aus den genannten Gründen erscheint es angebracht, den Instanzenzug zu vereinfachen und zu verkürzen, indem Beschwerden gegen Entscheide der Grundbuchaufsicht im Bereich des BewG nicht mehr bei der Regierung, sondern direkt beim Verwaltungsgericht zu erheben sind. In Berücksichtigung von Art. 2 Abs. 1 VRP findet das VRP dann keine Anwendung, wenn kantonale Gesetze abweichende Vorschriften enthalten. Als Spezialgesetz geht das EG-BewG dem allgemeinen Gesetz, dem VRP, vor und kann eine von der internen Verwaltungsgerichtsbarkeit abweichende Regelung enthalten. Art. 6 Abs. 3 EG-BewG ist daher dahingehend anzupassen, dass das Verwaltungsgericht anstelle der Regierung als Beschwerdeinstanz festgelegt wird. Die Verkürzung des Gesamtverfahrens entspricht dem Anliegen des Kantonalen Gewerbeverbandes St.Gallen (KGV) und liegt im Interesse der Verfahrensparteien. Das anstelle des Departementes des Innern zuständige Bildungsdepartement könnte von sachfremden Rechtsfragen entlastet werden, was ebenfalls zur Verfahrensökonomie beiträgt. Insgesamt rechtfertigen diese Gründe, bei Verfahren betreffend den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom üblichen Instanzenzug der verwaltungsinternen Rechtspflege abzuweichen.

Zur Erhebung eines Rechtsmittels gegen die Verfügung der Grundbuchaufsicht berechtigt sind die Vertragsparteien (Erwerberin bzw. Erwerber und Veräussererin bzw. Veräusserer) und andere Personen, die ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung einer Verfügung

² Vgl. Erläuternder Bericht des Bundesrates zur Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom März 2017, Abschnitt 1.3.2, S. 9, und Abschnitt 2, S. 17; abrufbar unter <https://www.admin.ch/ch/d/gg/pc/ind2017.html#EJPD> (2. Oktober 2020).

³ Bericht über das Ergebnis des Vernehmlassungsverfahrens vom 20. Juni 2018, Abschnitt 4.4.9.2; abrufbar unter https://www.admin.ch/ch/d/gg/pc/documents/2846/BewG_Ergebnisbericht_de.pdf (14. Dezember 2020).

⁴ Bericht des Bundesrates über Motionen und Postulate der eidgenössischen Räte im Jahre 2018 vom 8. März 2019, Seite 2967; gefunden auf <https://www.admin.ch/opc/de/federal-gazette/2019/2955.pdf> am 14. Dezember 2020.



der Bewilligungsbehörde haben (Art. 20 Abs. 2 BewG). Das gleiche Recht steht der beschwerdeberechtigten kantonalen Behörde (i.c. dem Departement des Innern, vgl. Art. 6 Abs. 2 EG-BewG) oder – wenn diese auf die Beschwerde verzichtet oder sie zurückzieht – dem Bundesamt für Justiz sowie der Gemeinde, in der das Grundstück liegt, zu. Es gilt eine 30-tägige Beschwerdefrist (Art. 20 Abs. 3 BewG).

Gegen Verfügungen der Grundbuchaufsicht im Bereich des BewG wurden in den letzten Jahren 0 bis 3 Beschwerden je Jahr erhoben. Die Beschwerden wurden regelmässig durch die Erwerberrinnen bzw. Erwerber von Grundstücken erhoben, wobei diese jeweils die Entscheide der Regierung an das Verwaltungsgericht weitergezogen haben. Damit liegt die Beschwerdequote bei unter zwei Prozent.

2 Revisionsbedarf

2.1 Allgemeines

Anlässlich der Bauwirtschaftskonferenz vom 2. November 2017 stellten die Vertreterinnen und Vertreter des KGV die Angemessenheit des kantonalen Verfahrens zur Prüfung von juristischen Personen bei Grundbuchgeschäften in Frage und beurteilten die Umsetzung des BewG im Kanton St.Gallen als besonders schwierig und aufwändig.

Die Abteilung Grundbuchaufsicht hat das Anliegen des KGV aufgenommen, die Situation untersucht und verschiedene Massnahmen zur Vereinfachung des Verfahrens erarbeitet. Massnahmen, die ohne Gesetzesänderung umgesetzt werden konnten, wurden in der Zwischenzeit bereits realisiert. Die Abteilung Grundbuchaufsicht hat dazu unter anderem die Weiterbildung der Grundbuchverwalterinnen und Grundbuchverwalter gefördert, einen Leitfaden für die Grundbuchämter erstellt, umfangreiche Informationen im Internet publiziert, die Gültigkeitsdauer von Feststellungsverfügungen von zwölf auf 18 Monate verlängert und die Vorprüfung der Verträge von ausländisch beherrschten Banken übernommen. Diese Massnahmen erleichtern insbesondere auch den kleineren Grundbuchämtern die summarische Prüfung der Grundstückserwerbe (Art. 18a BewV). Für weitere Optimierungen bedarf es jedoch gesetzlicher Anpassungen. Dies betrifft insbesondere die vorliegenden Anpassungen und Vereinfachungen beim Instanzenzug.

Gleichzeitig soll auch die Namensänderung der Abteilung Grundbuchaufsicht des Amtes für Gemeinden und Bürgerrecht in den Gesetzestext übernommen werden. Die Abteilung änderte ihren Namen im Zuge der im Jahr 2020 erfolgten Zusammenführung des Amtes für Gemeinden mit dem Amt für Bürgerrecht und Zivilstand (vormals: Grundbuchinspektorat).

2.2 Bemerkungen zu den einzelnen Artikeln

Art. 6 Abs. 1 EG-BewG

Im Zuge der Zusammenlegung des Amtes für Gemeinden und des Amtes für Bürgerrecht und Zivilstand wurde die Abteilung «Grundbuchinspektorat» in «Grundbuchaufsicht» umbenannt. Mit dem XII. Nachtrag zur Ermächtungsverordnung vom 24. März 2020 (nGS 2020-017) wurde die Namensänderung in mehreren Erlassen nachgeführt. Im EG-BewG wurde diese Anpassung jedoch noch nicht vollzogen, was mit dem vorliegenden Nachtrag nachgeholt werden soll.

Art. 6 Abs. 3 EG-BewG

Der kantonale Rechtsmittelweg bei Beschwerden gegen Entscheide der Grundbuchaufsicht im Bereich des BewG soll vereinfacht werden. Derzeit können solche Entscheide, wie vorstehend aufgezeigt, bei der Regierung und anschliessend beim Verwaltungsgericht angefochten werden.



Ein solcher doppelter kantonalen Instanzenzug ist unter dem Gesichtspunkt der Verfahrensökonomie problematisch und wirkt sich insbesondere negativ auf die Verfahrensdauer aus. Die Beschwerdeverfahren vor der Regierung bzw. vor dem inhaltlich zuständigen Rechtsdienst des Departementes des Innern werden gemäss der aktuell geltenden Stellvertretungsregelung zwischen den Departementen (Art. 25 des Staatsverwaltungsgesetzes [sGS 140.1]) stellvertretend durch den Rechtsdienst des Bildungsdepartementes geführt. Für das Bildungsdepartement gehen diese Verfahren mit einem verhältnismässig grossen Aufwand einher.

Aus den genannten Gründen erscheint es angebracht, den Instanzenzug zu vereinfachen und zu verkürzen, indem Beschwerden gegen Entscheide der Grundbuchaufsicht im Bereich des BewG nicht mehr bei der Regierung, sondern direkt beim Verwaltungsgericht zu erheben sind.

Art. 7 EG-BewG

Im Weiteren soll das Verfahren gestrafft werden, indem die politischen Gemeinden vor dem Entscheid der Grundbuchaufsicht nicht mehr angehört werden müssen. Diese haben das Recht zur Stellungnahme nur selten genutzt. Im Übrigen sind die betroffenen Gemeinden selbst beschwerdelegitimiert, so dass sie den Bewilligungsentscheid der Grundbuchaufsicht jeweils anfechten können (vgl. Art. 20 Abs. 2 Bst. c BewG). Damit ist die Abschaffung der Anhörungspflicht auch in rechtsstaatlicher Hinsicht vertretbar. Aufgrund des Gesagten kann festgehalten werden, dass Art. 7 EG-BewG nur eine marginale Bedeutung innerhalb des Bewilligungsverfahrens zukommt. Eine Aufhebung würde hingegen den administrativen Aufwand sowohl beim Kanton als auch bei den Gemeinden reduzieren und die Verfahrensdauer um mehrere Tage verkürzen.

3 Finanzielles und Referendum

Aus dem Nachtrag zum Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland resultieren keine namhaften finanziellen Auswirkungen. Der Erlass untersteht dem fakultativen Gesetzesreferendum (Art. 49 Abs. 1 Bst. a Kantonsverfassung [sGS 111.1] i.V.m. Art. 5 des Gesetzes über Referendum und Initiative [sGS 125.1]).

4 Antrag

Wir beantragen Ihnen, Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren, auf den Nachtrag zum Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland einzutreten.

Im Namen der Regierung

Bruno Damann
Präsident

Dr. Benedikt van Spyk
Staatssekretär



Nachtrag zum Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

Entwurf des Departementes des Innern vom 23. Februar 2021

Der Kantonsrat des Kantons St.Gallen

hat von der Botschaft der Regierung vom ●●⁵ Kenntnis genommen und

erlässt:

I.

Der Erlass «Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 7. Januar 1988»⁶ wird wie folgt geändert:

Art. 6 Behörden

¹ ~~Das Grundbuchinspektorat~~ **Die Grundbuchaufsicht** ist Bewilligungsbehörde.⁷

² Das zuständige Departement ist beschwerdeberechtigte Behörde.⁸

³ ~~Die Regierung~~ **Das Verwaltungsgericht** ist Beschwerdeinstanz.⁹

Art. 7 wird aufgehoben.

II.

[keine Änderung anderer Erlasse]

III.

[keine Aufhebung anderer Erlasse]

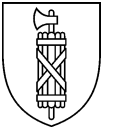
⁵ ABI 2021-●●.

⁶ sGS 914.1.

⁷ Vgl. Art. 15 Abs. 1 Bst. a des BG über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983, SR 211.412.41.

⁸ Vgl. Art. 15 Abs. 1 Bst. b des BG über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983, SR 211.412.41.

⁹ Vgl. Art. 15 Abs. 1 Bst. c des BG über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983, SR 211.412.41.



RRB 2021/118 / Beilage

IV.

Die Regierung bestimmt den Vollzugsbeginn dieses Erlasses.