

# BGer 2C 419/2024 vom 25. September 2024

Bundesgericht, 2024-09-25, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_2C\\_419\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_2C_419_2024)

FR: TF 2C 419/2024 du 25 septembre 2024

IT: TF 2C 419/2024 del 25 settembre 2024

## Regeste

Feststellung der Bewilligungspflicht der Grundbuchaufsicht (BewG 2022\_72) | Sachenrecht

## Erwägungen

### E. 1.1

Mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 5. September 2022 erwarben die Eheleute A.\_\_\_\_\_, Staatsangehöriger Deutschlands, und B.\_\_\_\_\_, von U.\_\_\_\_\_ ZH, das Grundstück Nr. yyy im Stockwerkeigentum mit Sonderrecht an der 5 ½-Zimmer-Wohnung im Attikageschoss in einem Mehrfamilienhaus in V.\_\_\_\_\_ samt zwei Einstellplätzen in der Tiefgarage zu je helftigem Miteigentum. Am 6. Dezember 2022 wies die Grundbuchaufsicht (früher und gemäss dem kantonalen Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland: Grundbuchinspektorat) ein Gesuch von A.\_\_\_\_\_, es sei eine Ausnahme von der Bewilligungspflicht nach dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland festzustellen oder die Bewilligung zu erteilen, ab. Das mit der Verfahrensleitung betraute Bildungsdepartement schrieb eine dagegen erhobene Beschwerde von A.\_\_\_\_\_ am 21. Dezember 2023 als gegenstandslos geworden ab, weil B.\_\_\_\_\_ am 20. Januar 2023 die Grundstücke zu Alleineigentum erworben hatte. Eine dagegen erhobene Beschwerde schrieb das Verwaltungsgericht des Kantons St. Gallen mit Entscheid vom 30. Januar 2024 (Berichtigung vom 5. Februar 2024) wegen Nichtleistens des Kostenvorschusses ab. Gegen diesen Entscheid erhob A.\_\_\_\_\_ Beschwerde an das Bundesgericht (Verfahren 2C\_133/2024). Mit Verfügung vom 15. März 2024 wies der Abteilungspräsident am Verwaltungsgericht das Gesuch von A.\_\_\_\_\_ um Wiederherstellung der Frist zur Leistung des Kostenvorschusses ab. Auch gegen diese Verfügung erhob A.\_\_\_\_\_ Beschwerde an das Bundesgericht (Verfahren 2C\_181/2024).

### E. 1.2

Mit Urteil vom 17. Mai 2024 vereinigte das Bundesgericht die Verfahren 2C\_133/2024 und 2C\_181/2024, hiess die Beschwerde im Verfahren 2C\_133/2024 gut, hob den Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 30. Januar 2024/Berichtigung vom 5. Februar 2024 auf, und wies die Sache zu neuem Entscheid im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurück. Die Beschwerde im Verfahren 2C\_181/2024 schrieb das Bundesgericht als gegenstandslos geworden ab.

### E. 1.3

In der Folge nahm das Verwaltungsgericht das vormalige Beschwerdeverfahren wieder auf. Mit Entscheid vom 12. August 2024 trat es auf die Beschwerde mangels Vorliegens eines schutzwürdigen aktuellen und praktischen Interesses nicht ein.

#### **E. 1.4**

A. \_\_\_\_\_ gelangt mit Beschwerde vom 9. September 2024 (Postaufgabe) an das Bundesgericht und beantragt die Aufhebung des Entscheids des Verwaltungsgerichts vom 12. August 2024 sowie der Entscheide bzw. Verfügungen der Vorinstanzen. Es wurden keine Instruktionsmassnahmen angeordnet.

#### **E. 2.1**

Streitgegenstand des bundesgerichtlichen Verfahrens bildet einzig der Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 12. August 2024 und damit die Frage, ob dieses zu Recht auf die bei ihm erhobene Beschwerde nicht eingetreten ist. Soweit der Beschwerdeführer auch um Aufhebung der vorangegangenen Entscheide und Verfügungen ersucht, ist auf die Beschwerde bereits aus diesem Grund nicht einzutreten. Ebenfalls nicht Streitgegenstand bilden allfällige Schadenersatzansprüche des Beschwerdeführers und seiner Familie aufgrund von angeblichen "Fehlurteilen", Handänderungskosten oder der "emotionalen Belastung" durch dieses Verfahren. Auf die entsprechenden Anträge ist ebenfalls nicht einzutreten.

#### **E. 2.2**

Nach Art. 42 BGG haben Rechtsschriften an das Bundesgericht die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten. Die Begründung hat sachbezogen zu sein; die beschwerdeführende Partei hat in gezielter Auseinandersetzung mit den für das Ergebnis des angefochtenen Entscheids massgeblichen Erwägungen plausibel aufzuzeigen, welche Rechte bzw. Rechtsnormen die Vorinstanz verletzt haben soll ( BGE 140 III 86 E. 2 mit Hinweisen). Ficht die beschwerdeführende Partei - wie hier - einen Nichteintretensentscheid an, haben sich ihre Rechtsbegehren und deren Begründung zwingend auf die vorinstanzlichen Erwägungen zu beziehen, die zum Nichteintreten geführt haben (vgl. Urteile 2C\_133/2023 vom 7. März 2023 E. 3.1; 2C\_985/2022 vom 16. Dezember 2022 E. 2.1; 2C\_413/2022 vom 30. Mai 2022 E. 2.1). In Bezug auf die Verletzung von Grundrechten, einschliesslich des Willkürverbots, und von kantonalem Recht gilt eine qualifizierte Rüge- und Begründungspflicht ( Art. 106 Abs. 2 BGG ; vgl. BGE 149 I 248 E. 3.1; 143 II 283 E. 1.2.2 ; 141 I 36 E. 1.3). In der Beschwerde ist klar und detailliert anhand der Erwägungen des angefochtenen Entscheids darzulegen, inwiefern verfassungsmässige Individualrechte verletzt worden sein sollen ( BGE 148 I 104 E. 1.5 ; 143 I 1 E. 1.4; 134 II 349 E. 3).

#### **E. 2.3**

Vorliegend hat die Vorinstanz zunächst erwogen, dass der Beschwerdeführer sich auf kein aktuelles und praktisches Interesse an der Behandlung seiner Beschwerde berufen könne, da zwischenzeitlich seine Ehefrau die streitbetroffene Liegenschaft zu Alleineigentum erworben habe. Sodann hat das Verwaltungsgericht die Voraussetzungen dargelegt, unter welchen ausnahmsweise vom Erfordernis des aktuellen und praktischen Interesses abgewichen werden könne, d.h. wenn sich die aufgeworfenen Fragen unter gleichen oder ähnlichen Umständen jederzeit wieder stellen könnten, eine rechtzeitige Überprüfung im Einzelfall kaum je möglich wäre und die Beantwortung wegen deren grundsätzlicher Bedeutung im öffentlichen Interesse liege (vgl. Art. 64 i.V.m. Art. 45 des kantonalen Gesetzes vom 16. Mai 1965 über die Verwaltungsrechtspflege [VRP/SG; sGS 951.1]; vgl. auch BGE 149 V 49 E. 5.1 ; 147 I 478 E. 2.2; je mit Hinweisen). Mit Bezug auf den Beschwerdeführer hat die Vorinstanz im Wesentlichen erwogen, dass diese

Voraussetzungen nicht erfüllt seien, so insbesondere weil die von ihm aufgeworfenen Rechtsfragen ohne Weiteres in einem (künftigen) konkreten Anwendungsfall geklärt werden könnten. In der Folge ist sie auf die bei ihr erhobene Beschwerde nicht eingetreten.

#### **E. 2.4**

Der Beschwerdeführer bestreitet nicht, dass seine Ehefrau die streitbetroffene Liegenschaft zwischenzeitlich im Alleineigentum erworben habe. In seiner Eingabe an das Bundesgericht führt er aus, weshalb die Klärung der von ihm im vorinstanzlichen Verfahren aufgeworfenen Fragen (Vorliegen einer schutzwürdigen Beziehung zum Grundstück gemäss Art. 8 Abs. 2 des Bundesgesetzes vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland [BewG; SR 211.412.41] und Ausnahme von der Bewilligungspflicht bei einem Verkauf der Wohnung durch seine Ehefrau an ihn [ Art. 7 lit. b BewG ]) dennoch für ihn und seine Familie von praktischer Relevanz sei. Dabei beschränkt er sich im Wesentlichen darauf, seine eigene (subjektive) Sicht der Dinge der Würdigung der Vorinstanz gegenüberzustellen, ohne in einer den Begründungsanforderungen genügenden Weise ( Art. 42 Abs. 2 BGG ) aufzuzeigen, dass und inwiefern der vorinstanzliche Entscheid Recht verletzt. Insbesondere vermag er mit seinen pauschalen Hinweisen auf die "gegenwärtigen Verfahrensdauer" bzw. auf die bisherige Verfahrensdauer in seinem Fall nicht rechtsgenügend darzutun, dass die Vorinstanz in (bundes) rechtswidriger Weise zum Schluss gelangt ist, dass eine rechtzeitige Klärung der von ihm aufgeworfenen Fragen in anderen Konstellationen möglich sei, sodass die Voraussetzungen für einen ausnahmsweisen Verzicht auf das Erfordernis des aktuellen und praktischen Interesses in seinem Fall nicht erfüllt seien. So genügt die unerläuterte Aufzählung von angeblich verletzten Grundrechten (Art. 8, 9, 11, 14, 29 und 36 BV) den qualifizierten Anforderungen an die Begründung von Verfassungsprügen ( Art. 106 Abs. 2 BGG ; vgl. auch E. 2.2 hiervor) nicht. Gänzlich unsubstanziert bleibt zudem die Rüge der Verletzung rechtsstaatlicher Grundsätze ( Art. 5 BV ) sowie der Sozialziele gemäss Art. 41 BV . Ebenso wenig legt der Beschwerdeführer dar, inwiefern der blosser Wunsch, andere Familien davon zu bewahren, "von einer einseitigen, diskriminierenden und willkürlichen Rechtsauslegung, wie sie von der Grundbuchaufsicht St. Gallen praktiziert wird, Schanden zu erlangen", gestützt auf Bundes- oder kantonales Recht ein Interesse an der Behandlung seiner Beschwerde durch die Vorinstanz zu begründen vermag. Soweit er sodann auf frühere Rechtsschriften verweist, ist er darauf hinzuweisen, dass eine den gesetzlichen Formerfordernissen genügende Begründung in der Beschwerdeschrift selber enthalten sein muss; blosser Verweise auf andere Dokumente reichen nicht aus ( BGE 138 IV 47 E. 2.8.1 ; 134 I 303 E. 1.3; 133 II 396 E. 3.2). Nicht weiter einzugehen ist schliesslich auf die Ausführungen des Beschwerdeführers zur Rechtzeitigkeit der Leistung des Kostenvorschusses im vorinstanzlichen Verfahren, zumal das Verwaltungsgericht diese Frage offengelassen hat und aus anderen Gründen auf seine Beschwerde nicht eingetreten ist. Es ist daher nicht ersichtlich, welche Nachteile ihm aus der nicht abschliessenden Beurteilung dieser Frage entstanden sein sollen.

#### **E. 2.5**

Im Ergebnis entbehrt die Eingabe offensichtlich einer genügenden Begründung ( Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG ).

#### **E. 3.1**

Auf die offensichtlich unbegründete Beschwerde ist mit Entscheid der  
Abteilungspräsidentin als Einzelrichterin im vereinfachten Verfahren nach Art. 108 BGG  
(Abs. 1 lit. b) nicht einzutreten.

### **E. 3.2**

Der unterliegende Beschwerdeführer trägt die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens ( Art. 66 Abs. 1 BGG ). Parteientschädigungen sind nicht geschuldet ( Art. 68 Abs. 3 BGG ).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.