Urteilskopf

109 Ib 1

1. Auszug aus dem Urteil der II. öffentlichrechtlichen Abteilung vom 25. März 1983 i.S. Bundesamt für Justiz gegen Franz Hagn und Regierungsrat des Kantons St. Gallen (Verwaltungsgerichtsbeschwerde)
Regeste (de):
Erwerb von preisgünstigen Wohnungen durch Personen im Ausland an Orten mit Wohnungsnot (Art. 6 Abs. 2 lit. d BewB).

1. Das Vorliegen einer Wohnungsnot im Sinne von Art. 6 Abs. 2 lit. d BewB darf nur mit Zurückhaltung angenommen werden; zur Beurteilung dieser Frage sind vorab die kantonalen und kommunalen Behörden zuständig (E. 3a). Muss eine Wohnungsnot im Sinne von Art. 6 Abs. 2 lit. d BewB angenommen werden, so ist um so sorgfältiger zu prüfen, ob auch zu einem massvollen Preis kein inländischer Käufer für das betreffende Grundstück gefunden werden kann (E. 3c).

2. Der inländische Verkäufer hat der Bewilligungsbehörde nachzuweisen, dass auch zu einem Preis, der eine günstige Vermietung der Wohnungen erlaubt, kein inländischer Investor für das betreffende Objekt gefunden werden konnte (E. 4).

3. Preisgünstige Wohnungen im Sinne von Art. 6 Abs. 2 lit. d BewB liegen nur vor, wenn der verlangte Mietzins im Preis niedrig und nicht nur im Verhältnis zum gebotenen Komfort günstig ist. Zur Feststellung der Preisgünstigkeit ist ein Mietzinsvergleich mit anderen einfach ausgebauten Wohnobjekten des Lageortes vorzunehmen (E. 5).

Regeste (fr):
Acquisition de logements à loyers modérés par des personnes à l'étranger dans un lieu où il y a pénurie de logements (art. 6 al. 2 lettre d AFAIE).

1. Une pénurie de logements, au sens de l'art. 6 al. 2 lettre d AFAIE, ne doit être admise qu'avec retenue; il appartient avant tout aux autorités cantonales et communales de trancher cette question (consid. 3a). Dans la mesure où l'on doit reconnaître qu'une telle pénurie existe, il y a lieu d'examiner d'autant plus attentivement s'il n'est pas possible de trouver un acheteur domicilié en Suisse pour acquérir l'immeuble en cause, même à un prix modéré (consid. 3c).

2. Il appartient au vendeur suisse de prouver à l'autorité de première instance qu'il n'a pu trouver aucun acheteur domicilié en Suisse pour acquérir l'immeuble en question, même à un prix permettant de fixer le loyer des appartements à un taux avantageux pour l'acquéreur (consid. 4).

3. Il n'y a logements à loyers modérés au sens de l'art. 6 al. 2 lettre d AFAIE que si le loyer demandé est relativement bas par rapport au marché du logement et pas seulement lorsqu'il est avantageux par rapport au confort offert. Pour savoir si un loyer est modéré, il y a lieu de le comparer avec les loyers des autres immeubles aux alentours, dont la construction n'est pas luxueuse (consid. 5).

Regesto (it):
Acquisto di abitazioni economiche da parte di persone all'estero in un luogo in cui v'è penuria di abitazioni (art. 6 cpv. 2 lett. b DAFE).

1. L'esistenza di una penuria di abitazioni economiche ai sensi dell'art. 6 cpv. 2 lett. d DAFE va ammessa solo con riserbo; competenti a decidere su tale questione sono in primo luogo le autorità cantonali e comunali (consid. 3a). Qualora l'esistenza di detta penuria debba essere ammessa, occorre esaminare con particolare dili-

genza se non possa trovarsi un acquirente non domiciliato all'estero disposto a comprare a un prezzo moderato il fondo di cui trattasi (consid. 3c).

2. Incombe al venditore in Svizzera di dimostrare all'autorità di prima istanza di non aver potuto trovare un investitore domiciliato in Svizzera disposto ad acquistare il fondo in questione a un prezzo che permetta di locarlo a pigioni vantaggiose per i conduttori (consid. 4).

3. Sono date abitazioni economiche ai sensi dell'art. 6 cpv. 2 lett. d DAFE solo se la pigione è vantaggiosa rispetto al prezzo di mercato e non soltanto rispetto alla loro qualità. Per determinare se una pigione sia vantaggiosa va effettuato un confronto con le pigioni di altri immobili d'abitazione costruiti in modo non lussuoso nello stesso luogo (consid. 5).

Sachverhalt ab Seite 2

Am 24. September 1979 schlossen der deutsche Staatsangehörige Franz Hagn, Fürstenfeldbruck, einerseits und die Grüebler AG, die Elektro Geiger AG sowie die Bato AG andererseits einen Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrages betreffend die Grundstücke Nummern 161 und 2140 an der Eichenstrasse in Wittenbach, samt dem sich darauf im Bau befindlichen Zehnfamilienhaus mit unterirdischem Garagenanteil. Am 5. Oktober 1979 ersuchte J. H. Mayer im Auftrag von Franz Hagn beim Bezirksamt St. Gallen um Erteilung der Erwerbsbewilligung für den vereinbarten Grundstückerwerb gemäss Art. 6 Abs. 2 lit. d des Bundesbeschlusses über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 23. März 1961 (SR 211.412.41; BewB). Diesem Gesuch lag eine Bestätigung des Bundesamtes für Wohnungswesen vom 29. Mai 1979 bei, wonach die auf den fraglichen Grundstücken im Bau befindlichen Wohnungen als preisgünstig zu bezeichnen seien und in der Gemeinde Wittenbach Wohnungsnot herrsche. In seiner Stellungnahme vom 6. November 1979 bestritt der Gemeinderat Wittenbach, dass in der Gemeinde Wohnungsnot herrsche und bezweifelte überdies die

Preisgünstigkeit der Wohnungen. Das Bezirksamt St. Gallen erhob darauf zusätzliche Beweisunterlagen und unterbreitete das Gesuch am 15. Januar 1980 dem Gemeinderat Wittenbach erneut zur Stellungnahme. Mit Schreiben vom 21. Februar 1980 bekräftigte dieser seinen Antrag auf Verweigerung der Bewilligung. Die Zentralstelle für Wohnungsbau des Kantons St. Gallen stellte in ihrem Schreiben vom 25. März 1980 fest, die Mietzinse für die sich im Bau befindlichen Wohnungen lägen an der obersten Grenze der Preisgünstigkeit. In seinem Entscheid vom 2. Mai 1980 erteilte das Bezirksamt St. Gallen die nachgesuchte Erwerbsbewilligung. Gegen diesen Entscheid erhob das Bundesamt für Justiz als beschwerdeberechtigte Bundesbehörde im Sinne von Art. 12 Abs. 1 lit. c BewB Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons St. Gallen, der diese jedoch mit Entscheid vom 24. Februar 1981 abwies und das angefochtene Erkenntnis bestätigte. Mit fristgemässer Verwaltungsgerichtsbeschwerde beantragt das Bundesamt für Justiz dem Bundesgericht, den Entscheid des Regierungsrates des Kantons St. Gallen vom 24. Februar 1981 aufzuheben und die vom Beschwerdegegner nachgesuchte Bewilligung folglich zu verweigern, eventuell die Sache zur Neuüberprüfung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Die beschwerdeführende Behörde macht die Verletzung von Bundesrecht geltend. Auf ihre einzelnen Vorbringen wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen. Franz Hagn sowie der Regie-

rungsrat des Kantons St. Gallen beantragen die Abweisung der Beschwerde.

Erwägungen

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

3. a) Strittig ist zunächst, ob in Wittenbach überhaupt eine Wohnungsnot im Sinne von Art. 6 Abs. 2 lit. d BewB herrscht. Nach Art. 13a Abs. 2 BewV ist über die Frage, ob Wohnungsnot in der betreffenden Gemeinde herrsche, die Stellungnahme des Bundesamtes für Wohnungswesen einzuholen. Nach der Praxis des Bundesamtes für Wohnungswesen ist Wohnungsnot gemäss Art. 6 Abs. 2 lit. d BewB stets dann anzunehmen, wenn die betreffende Gemeinde der Bundesgesetzgebung über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen unterstellt ist. In BGE 108 Ib 107 E. 3a musste das Bundesgericht wegen der besonderen Lage des damaligen Falles nicht prüfen, ob diese

Praxis die Anforderungen von Art. 6 Abs. 2 lit. d BewB in Verbindung mit Art. 13a Abs. 2 BewV erfüllt; heute besteht jedoch Anlass, diese "Praxis" des Bundesamtes für Wohnungswesen zu kritisieren: Es leuchtet ohne weiteres ein, dass die in Art. 13a Abs. 2 BewV erwähnte "Stellungnahme des Bundesamtes für Wohnungswesen" nicht einfach darin bestehen kann, der kantonalen Bewilligungsbehörde mitzuteilen, ob die betreffende Gemeinde in der Verordnung über die Unterstellung von Gemeinden unter den Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen vom 11. Dezember 1978 (SR 221.213.12) aufgeführt sei oder nicht; das kann die kantonale Behörde natürlich auch selbst ohne weiteres feststellen. Der Begriff der Wohnungsnot in der Missbrauchsgesetzgebung des Mietrechtes steht ausschliesslich im Dienste sozialpolitischer Zielsetzungen und wird deshalb weit ausgelegt; demgegenüber bedeutet der Verkauf eines Grundstückes an eine Person im Ausland zu Vermögensanlagezwecken ein Abweichen von einem grundlegenden Prinzip schweizerischen Bodenrechts: Hier darf daher das Bestehen einer Wohnungsnot nur mit der erforderlichen Zurückhaltung angenommen werden. Dem Bundesamt für Justiz ist deshalb beizupflichten, wenn es erklärt, der Begriff der Wohnungsnot müsse im Bereiche der Bundesgesetzgebung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland restriktiver als im Mietrecht ausgelegt werden. Das Bundesamt für Wohnungswesen soll bei der Frage des Bestehens von Wohnungsnot im Sinne der Bundesgesetzgebung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland für eine gewisse Vereinheitlichung der Praxis in den Kantonen sorgen. Da Wohnungsnot gemäss Art. 6 Abs. 2 lit. d BewB nur mit der erforderlichen Zurückhaltung angenommen werden darf, hat das Bundesamt für Wohnungswesen demnach vor allem dort einzuschreiten, wo diese Voraussetzung zu Unrecht als gegeben angesehen wird. Im übrigen ist aber zuzugeben, dass Art. 13a Abs. 2 BewV unglücklich formuliert ist und den unrichtigen Eindruck entstehen lässt, die Beurteilung der Frage der Wohnungsnot sei vorab Sache des Bundesamtes für Wohnungswesen. Statt dessen verhält es sich gerade umgekehrt: Die der Sache näher stehenden kantonalen und kommunalen Behörden sind in erster Linie dazu berufen, die Frage zu beurteilen. Es ist also davon auszugehen, dass die Unterstellung einer Gemeinde unter die Missbrauchsgesetzgebung des Mietrechtes höchstens als ein Indiz für das Bestehen einer Wohnungsnot im Sinne

von Art. 6 Abs. 2 lit. d BewB angesehen werden darf. Wie die Vorinstanz im übrigen zutreffend ausführt, ist die Frage des Bestehens einer Wohnungsnot aufgrund der gesamten Umstände des Einzelfalles zu bestimmen, wobei nach Art. 6 Abs. 2 lit. d BewB nur ein Mangel an preisgünstigen Wohnungen in Betracht fällt. Deshalb kann die Frage der Wohnungsnot auch nicht ausschliesslich nach schematischen Grundsätzen (z.B. eine bestimmte Leerwohnungsziffer 3, bei deren Unterschreitung Wohnungsnot anzunehmen wäre) beurteilt werden (BGE 108 Ib 108). Insbesondere ist die Meinung der Gemeindebehörden angemessen zu berücksichtigen, namentlich dann, wenn diese Behörden ihren Standpunkt mit überprüfbaren Fakten belegen. Ausserdem ist die Stellungnahme des Bundesamtes für Wohnungswesen sowie auch allfälliger geeigneter kantonaler Behörden zu berücksichtigen. Eine wesentliche Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang natürlich allfälligen projektierten oder bereits in Ausführung begriffenen anderen Wohnbauvorhaben zu. b) Im vorliegenden Fall hat der Gemeinderat von Wittenbach erklärt, dass in der Gemeinde keine Wohnungsnot bestehe, ja es sei sogar beantragt worden, die Gemeinde aus dem Anwendungsbereich der Missbrauchsgesetzgebung im Mietwesen auszunehmen. Ausserdem nennt die Gemeinde verschiedene leerstehende Mietobjekte; weitere 35 Wohnungen seien im Bau und 82 andere Wohnbauprojekte seien vom Gemeinderat bereits bewilligt worden. Aus einer Aufstellung der Rechtsabteilung des Baudepartementes St. Gallen ergeben sich gar 233 neu projektierte Wohnungen. Auch die kantonale Zentralstelle für Wohnungsbau verweist in ihrer Vernehmlassung auf die Stellungnahme der Gemeinde. Die Vorinstanz hat sich indessen nicht mit diesen Fakten auseinandergesetzt. Da das Bestehen einer Wohnungsnot im Sinne von Art. 6 Abs. 2 lit. d BewB ohnehin nur mit der erforderlichen Zurückhaltung angenommen werden darf, ist diese Frage aufgrund der Aktenlage jedenfalls noch nicht schlüssig abgeklärt. c) In diesem Zusammenhang ist noch auf die Relation zwischen dem Bestehen einer Wohnungsnot einerseits und dem im Rahmen von Art. 6 Abs. 2 lit. d BewB ebenfalls erforderlichen fehlenden inländischen Kaufsinteresse (vgl. dazu unten E. 4) andererseits hinzuweisen. Ist in einem bestimmten Gebiet eine Wohnungsnot anzunehmen, so besteht dort naturgemäss ein erhöhtes Kaufsinteresse für die noch vorhandenen Grundstücke, wird doch in einem solchen Gebiet eine Geldanlage mit zunehmender Wohnungsnot

wirtschaftlich lohnender. Muss also in einem konkreten Fall tatsächlich eine Wohnungsnot angenommen werden, so muss um so sorgfältiger abgeklärt werden, ob auch zu einem massvollen Preis wirklich kein inländischer Käufer für das betreffende Grundstück gefunden werden kann.

4. a) Sinn und Zweck von Art. 6 Abs. 2 lit. d BewB ist die Linderung einer bestehenden Wohnungsnot mit preisgünstigen Wohnungen. Die Bestimmung beruht auf einer gesetzlichen Rechtsgüterabwägung, bei welcher dem Interesse an der Linderung der Wohnungsnot ein höheres Gewicht beigemessen wurde als dem Interesse, das schweizerische Grundeigentum vor Überfremdung zu schützen: Im Falle einer Wohnungsnot macht somit der Gesetzgeber eine Ausnahme vom Grundsatz, wonach sonst Zwecke der Vermögensanlage kein berechtigtes Erwerbsinteresse für Grundstücke in der Schweiz durch Personen mit Wohnsitz oder Sitz im Ausland begründen (Art. 6 Abs. 3 BewB). Aus Art. 6 Abs. 2 lit. d BewB kann daher zum vornherein nur dann ein berechtigtes Erwerbsinteresse abgeleitet werden, wenn die Heranziehung ausländischen Kapitals zur Linderung der Wohnungsnot notwendig ist. Dies ist der Fall, wenn kein schweizerischer Investor bereit ist, auf dem betreffenden Grundstück preisgünstige Wohnungen zu erstellen oder, "wenn es sich um ein Grundstück mit neuerstellten preisgünstigen Wohnungen handelt", wenn kein Inländer bereit ist, diese Wohnungen zu erwerben. Bestünde nämlich für das betreffende Grundstück neben dem ausländischen auch ein inländisches Kaufsinteresse, so wäre in der Tat kein Grund für ein Abweichen vom grundsätzlichen Verbot der Vermögensanlage von Ausländern in schweizerisches Grundeigentum mehr zu erblicken; im Gegenteil würde die Berücksichtigung des ausländischen Kaufsinteresses in einem solchen Falle dem Sinn und Zweck der Norm geradezu zuwiderlaufen: Besteht nämlich ein solches kumulatives Kaufsinteresse, so hat der Verkauf des Grundstückes an die Person im Ausland nach den Grundsätzen der Preisbestimmung aufgrund von Angebot und Nachfrage tendenziell eine

Preissteigerung zur Folge, was notwendigerweise auf die Mietzinse durchschlägt und damit dem Ziel der Bestimmung, preisgünstige Wohnungen zu schaffen, entgegensteht. b) Der Regierungsrat des Kantons St. Gallen hat erklärt, es sei davon auszugehen, dass kein schweizerischer Kaufsinteressent für das strittige Grundstück habe gefunden werden können, ohne sich

jedoch für diese Annahme auf konkrete und fehlgeschlagene Bemühungen der Verkäuferschaft, einen inländischen Käufer zu finden, berufen zu können. Abgestellt wird einzig auf die "allgemeine Erfahrung", dass ein solches Interesse fehle, wenn der Leerwohnungsbestand während einer Dauer von drei Jahren unter der für die Annahme von Wohnungsnot massgeblichen Grenze von 0,5% verharre. Diese Sachverhaltsabklärung vermag die vom Bundesrecht gestellten Anforderungen (Art. 23 BewV) nicht zu erfüllen. Daran ändert auch die (unbelegte) Behauptung des Beschwerdegegners nichts, das Grundstück habe nicht an einen Inländer verkauft werden können, kann doch nicht zum vornherein ausgeschlossen werden, dass der Verkauf an einen Ausländer nur um eines höheren Preises willen ins Auge gefasst wurde. Die Verkäuferschaft trägt die Beweislast dafür, dass trotz allen zumutbaren Bemühungen kein schweizerischer Investor für das betreffende Objekt gefunden werden konnte; dabei hat die Verkäuferschaft der Bewilligungsbehörde im einzelnen darzutun, welche Schritte sie unternommen hat (z.B. Durchführung einer genügend langen Inseratenkampagne). Die Verkäuferschaft muss alsdann ernsthaft und dennoch erfolglos mit den sich allenfalls meldenden inländischen Interessenten verhandelt haben, wobei sie das Objekt zu einem Preise anzubieten hat, welcher eine preisgünstige Vermietung der zu erstellenden oder bereits erstellten Wohnungen im Sinne von Art. 6 Abs. 2 lit. d BewB erlaubt. Die Behörde wird auch abzuklären haben, warum solche Verkaufsbemühungen gescheitert sind.

5. In ihrem neuen aber dennoch zulässigen Vorbringen (vgl. E. 1) bezweifelt die beschwerdeführende Behörde alsdann, ob die strittigen Wohnungen überhaupt als preisgünstig im Sinne von Art. 6 Abs. 2 lit. d BewB angesehen werden dürfen. a) Nach Art. 13a Abs. 1 BewV gelten Wohnungen als preisgünstig, wenn sich deren Erstellungskosten im Rahmen der Grenzen halten, welche das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement gestützt auf Art. 51 der Verordnung zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 30. November 1981 (VWEG; SR 843.1) festsetzt. Auch diese Verordnungsbestimmung ist missverständlich formuliert. In Wirklichkeit bestimmt die vom Volkswirtschaftsdepartement bzw. vom Bundesamt für Wohnungswesen in Anwendung von Art. 51 Abs. 2 VWEG festgelegte obere Preisgrenze für das in Frage stehende Bauobjekt nur die Kategorie von Wohneinheiten, die überhaupt für einen Verkauf zu dem sonst

grundsätzlich verbotenen Zwecke der Vermögensanlage an Personen im Ausland in Betracht fällt: Danach entfällt im Rahmen von Art. 6 Abs. 2 lit. d BewB zunächst eine Erwerbsmöglichkeit für alle luxuriösen Wohnbauten, ist doch die Wohnbauförderung auf den Bau einfacher Wohnungen ausgerichtet, die aber dennoch eine "gute bauliche Qualität und hohen Wohnwert aufweisen" müssen (Art. 62 Abs. 2 VWEG; vgl. zu den luxuriösen Wohnbauten auch die diesbezüglichen Ausführungen Bundesrat Furglers im Ständerat, Sten.Bull. StR 1973, S. 21: "Was uns vor allem Sorge bereitet, ist die Wohnungsnot in jenem Bereich, den ich als tragbare Wohnungen für unsere mit durchschnittlichen Einkommen ausgestatteten Mitbürger bezeichnen möchte. Für den luxuriösen Wohnungsbau sind bis jetzt immer, auch ohne dass wir Bremsen hätten lösen müssen, Mittel freigestellt worden."). Die Erstellungskosten sind unter Beachtung der in der Wohnbauförderungsgesetzgebung

gestellten Qualitätsforderungen (vgl. z.B. zum vorgeschriebenen Schall- und Wärmeschutz Art. 50 VWEG) niedrig zu halten, weil diese Kosten notwendig auf die Mietzinse durchschlagen.
Damit eine preisgünstige Wohnung im Sinne von Art. 6 Abs. 2 lit. d BewB vorliegt, ist aufgrund der gesetzlichen Regelung somit erforderlich, dass der verlangte Mietzins im Preise niedrig und nicht nur im Verhältnis zum gebotenen Komfort günstig ist (vgl. dazu auch den Entscheid des Regierungsrates des Kantons Aargau vom 18. August 1980 i.S. Martin Würfel-Schwarz). Sonst müssten unter Umständen auch eigentliche Luxusobjekte als preisgünstig qualifiziert werden, was aber, wie dargelegt, in diesem Zusammenhang ausgeschlossen ist. Ob ein niedriger Mietzins gegeben ist, muss aufgrund von Mietzinsvergleichen mit anderen einfach ausgebauten Wohnobjekten des Lageortes beurteilt werden. Der Stellungnahme des Bundesamtes für Wohnungswesen kommt diesbezüglich keine Bedeutung zu, hat es doch lediglich zu prüfen, ob sich die Erstellungskosten im Rahmen der Wohnbauförderungsgesetzgebung halten und damit überhaupt grundsätzlich für einen Verkauf an eine Person im Ausland in Frage kommen; da die örtlichen Behörden besser in der Lage sind, sich über die Günstigkeit der Mietzinse auszusprechen als das Bundesamt, ist die Regelung auch zweckmässig. b) Die Mietzinse, die der Beschwerdegegner für die strittigen Wohnungen fordern will, qualifiziert der Gemeinderat von Wittenbach nicht als niedrig: In der Gemeinde Wittenbach zählten

diese Wohnungen "zu den teuren". Ausserdem liegen die Mieten auch nach Ansicht der st. gallischen Zentralstelle für Wohnungsbau "an der obersten Grenze der Preisgünstigkeit". Die Vorinstanz hat sich nicht mit diesen Meinungen auseinandergesetzt, sondern die Frage der Preisgünstigkeit der Wohnungen mit der in diesem Zusammenhang völlig irrelevanten Behauptung abgetan, es fehle eben an einem inländischen Interesse für die Wohnungen, was im übrigen, wie bereits dargetan (E. 4b), erst noch nicht feststeht. Es ist ausserdem festzuhalten, dass es im vorliegenden Fall um eine Erwerbsbewilligung für bereits erstellte Wohnungen geht. Dies steht zwar einer Bewilligung nach Art. 6 Abs. 2 lit. d BewB nicht grundsätzlich entgegen, doch ist zu berücksichtigen, dass durch eine solche ausländische Investition, jedenfalls unmittelbar, keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen werden. Das Äquivalent dieser Tatsache sieht die Botschaft des Bundesrates darin, dass sich der Ausländer dafür mit einer "limitierten Rendite" zufrieden gebe (BBl 1972 II 1258). Bei der Festsetzung der Mietzinse ist dem stets Rechnung zu tragen. Jedenfalls bildet die Zulassung einer Bruttorendite von 6-7%, wie sie bei den vom Beschwerdegegner vorgeschlagenen Ansätzen erreicht werden soll, in diesem Zusammenhang ein nicht zu überschreitendes Maximum.

6. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass im vorliegenden Fall weder feststeht, ob in Wittenbach überhaupt eine Wohnungsnot im Sinne von Art. 6 Abs. 2 lit. d BewB vorliegt, noch, ob kein inländisches Kaufsinteresse für das strittige Grundstück besteht; ebensowenig erstellt ist alsdann, ob die Wohnungen als preisgünstig angesehen werden dürfen. Der angefochtene Entscheid ist daher aufzuheben und die Beschwerde des Bundesamtes für Justiz im Sinne des gestellten Eventualantrages gutzuheissen. Zur Neubeurteilung im Sinne der Erwägungen ist die Sache in Anwendung von Art. 114 Abs. 2 OG direkt an die erstinstanzliche Bewilligungsbehörde, das Bezirksamt St. Gallen, zurückzuweisen. Als unterliegende Partei hat Franz Hagn die Gerichtskosten zu tragen.