

BS_APPELLATIONSGERICHT VD.2015.179 vom 16. September 2016

BS Appellationsgericht, 2016-09-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_VD.2015.179

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT VD.2015.179 du 16 septembre 2016

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT VD.2015.179 del 16 settembre 2016

Erwägungen

E. 1

1.1 Die von den Beschwerdeführenden angefochtenen Verfügungen sind inhaltlich identisch. Zur Wahrung der Verfahrensökonomie besteht deshalb ein erhebliches Interesse an der Vereinigung der Beschwerdeverfahren. Überwiegende schutzwürdige Interessen der Beschwerdeführenden, die einer Verfahrensvereinigung entgegenstünden, sind nicht erkennbar. Die Beschwerdeverfahren VD.2015.179, VD.2015.180, VD.2015.181, VD.2015.182, VD.2015.184 und VD.2015.185 sind deshalb zu vereinigen.

1.2 Das Präsidialdepartement ist gemäss § 1 Abs. 1 der Kantonalen Verordnung betreffend die Bewilligungspflicht für den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (SG 214.600) Bewilligungsbehörde im Sinn von Art. 15 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG, SR 211.412.41). Die Verfügungen der Bewilligungsbehörde unterliegen der Beschwerde an die kantonale Beschwerdeinstanz (Art. 20 Abs. 1 BewG). Kantonale Beschwerdeinstanz im Sinn von Art. 15 Abs. 1 lit. c BewG ist der Regierungsrat (§ 6 der Kantonalen Verordnung betreffend die Bewilligungspflicht für den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland). Ist der Regierungsrat Rekursinstanz, so können er oder das von ihm mit der Behandlung des Rekurses beauftragte Departement den Rekurs innert 30 Tagen seit Eingang der Rekursbegründung dem Verwaltungsgericht zum Entscheid überweisen, falls dieses sachlich zuständig ist (§ 42 Gesetz betreffend die Organisation des Regierungsrats und der Verwaltung des Kantons Basel Stadt [OG, SG 153.100]). Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerden ist gegeben (vgl. § 1 Abs. 3 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRPG, SG 270.100]). Zuständig ist das Dreiergericht (§ 92 Abs. 1 Ziff. 11 i.V.m. § 99 des Gerichtsorganisationsgesetzes [GOG, SG 154.100]). Mit Schreiben vom 6. August 2015 hat das Finanzdepartement die Beschwerden dem Verwaltungsgericht zum Entscheid überwiesen. Die Beschwerdeführenden sind durch die angefochtenen Verfügungen berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung. Sie sind deshalb zur Beschwerde legitimiert (vgl. Art. 20 Abs. 2 lit. a BewG, vgl. dazu auch E. 2 nachfolgend). Die Beschwerden sind rechtzeitig erhoben worden (vgl. Art. 20 Abs. 3 BewG). Damit ist auf die Beschwerden einzutreten.

1.3 Art. 110 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG, SR 173.110) schreibt den Kantonen in Konkretisierung der Rechtsweggarantie gemäss Art. 29a der Bundesverfassung (BV, SR 101) vor, dass die unmittelbaren Vorinstanzen des Bundesgerichts oder eine vorgängig zuständige andere richterliche Behörde den Sachverhalt frei prüft. Daraus folgt, dass im gerichtlichen Verfahren von Bundesrechts wegen auch neue Tatsachen und Beweismittel unterbreitet werden können (VGE VD.2015.133 vom 8. Dezember 2015

E. 4.3.1). Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Frage, ob ein Geschäft der Bewilligungspflicht untersteht bzw. eine Bewilligung erteilt werden kann, aufgrund der Verhältnisse im Zeitpunkt des Erwerbs zu beurteilen ist (Mühlebach/Geissmann, Kommentar zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, Brugg/Baden 1986, Art. 2 N 6).

1.4 Im Falle von Streitigkeiten über zivilrechtliche Ansprüche und Verpflichtungen im Sinn von Art. 6 Ziff. 1 der Europäischen Menschenrechtskonvention (EMRK, SR 0.101) findet gemäss § 25 Abs. 2 VRPG eine mündliche Verhandlung statt, sofern die Parteien nicht darauf verzichten. Der Verzicht auf den Anspruch auf eine mündliche öffentliche Verhandlung gemäss Art. 6 Ziff. 1 EMRK kann ausdrücklich oder stillschweigend erfolgen (BGE 134 I 331 E. 2.1 S. 332; VGE VD.2011.204 vom 13. März 2013 E. 1.2). Da die Parteien auch stillschweigend auf ihren Anspruch auf eine mündliche öffentliche Verhandlung verzichten können, haben sie in jenen Verfahren, für die das anwendbare Prozessrecht eine solche nicht zwingend vorschreibt, einen dahingehenden Verfahrens Antrag zu stellen. Wenn sie dies unterlassen, wird angenommen, sie hätten auf ihren Anspruch verzichtet. Ein Antrag auf Durchführung einer mündlichen öffentlichen Verhandlung ist in der Regel verspätet, wenn er nicht während des ordentlichen Schriftenwechsels gestellt wird. Anträge auf Parteibefragung und/oder Zeugeneinvernahmen haben bloss den Charakter von Beweisanträgen und lassen nicht hinreichend klar auf den Wunsch der Parteien nach einer konventionskonformen publikumsöffentlichen Gerichtsverhandlung schliessen (BGE 134 I 331 E. 2.3 S. 333 und E. 2.3.2 S. 334 f.). Im vorliegenden Fall ist ein doppelter Schriftenwechsel durchgeführt worden. Alle Beschwerdeführenden haben es sowohl in ihren Beschwerden als auch in ihren Repliken unterlassen, eine mündliche öffentliche Verhandlung zu beantragen. Damit haben sie auf den Anspruch auf Durchführung einer solchen stillschweigend verzichtet. Folglich kann der vorliegende Entscheid mittels Zirkulationsbeschluss herbeigeführt werden.

E. 2

2.1 Die Beschwerdeführerinnen 1 ■ 3 sowie die Beschwerdeführer 4, 7 und 8 beanstanden, dass sie von der Beschwerdegegnerin als Parteien ins Verwaltungsverfahren einbezogen worden sind, obwohl sie weder Erwerber noch ausländische Personen seien (Stellungnahme der Beschwerdeführerinnen 1 ■ 3 vom 19. November 2014; Stellungnahme vom 31. Oktober 2014 sowie Beschwerde vom 16. Juli 2014 des Beschwerdeführers 4; Stellungnahme des Beschwerdeführers 7 vom 30. Dezember 2014; Stellungnahme des Beschwerdeführers 8 vom 19. Dezember 2014).

2.2 Die Bewilligungsbehörde eröffnet ihre Verfügung mit Begründung und Rechtsmittelbelehrung den Parteien, der Gemeinde, in der das Grundstück liegt, und mit den vollständigen Akten der beschwerdeberechtigten kantonalen Behörde (Art. 17 Abs. 2 BewG). Das Recht zur Beschwerde an die kantonale Beschwerdeinstanz steht unter anderem dem Erwerber, dem Veräusserer und anderen Personen, die ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung der Verfügung haben, zu (Art. 20 Abs. 2 lit. a BewG). Im Verfahren vor der Bewilligungsbehörde sind damit nicht nur der Erwerber und der Veräusserer Parteien, sondern auch alle weiteren Personen, die ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung der Verfügung der Bewilligungsbehörde haben (vgl. Mühlebach/Geissmann, a.a.O., Art. 17 N 13). Dies entspricht den allgemeinen Regeln des Verwaltungsverfahrensrechts. Danach gelten nicht nur diejenigen Personen, mit denen

durch die Verfügung unmittelbar ein Rechtsverhältnis geregelt werden soll (materielle Verfügungsadressaten), als Partei, sondern auch alle Dritten, die durch die Verfügung berührt sind und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung haben und deshalb zur Beschwerde gegen die Verfügung legitimiert sein werden (vgl. Art. 6 und Art. 48 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das Verwaltungsverfahren [VwVG, SR 172.021]; Kölz/Häner/Bertschi, Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2013, N 446; Marantelli/Huber, in: Waldmann/Weissenberger [Hrsg.], Praxiskommentar Verwaltungsverfahrensgesetz, 2. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 6 N 3 und 16 f.; Rhinow/Koller/Kiss/Thurnherr/Brühl-Moser, Öffentliches Prozessrecht, 3. Aufl., Basel 2014, N 849 f.).

E. 2.3

2.3.1 Rechtsgeschäfte über einen Erwerb, für den der Erwerber einer Bewilligung bedarf, werden gemäss Art. 26 Abs. 2 lit. a BewG unter anderem nichtig, wenn der Erwerber das Rechtsgeschäft vollzieht, ohne um die Bewilligung nachzusuchen oder bevor die Bewilligung in Rechtskraft tritt. Die Nichtigkeit ist von Amtes wegen zu beachten (Art. 26 Abs. 3 BewG).

2.3.2 Die von der Beschwerdegegnerin für bewilligungspflichtig und nicht bewilligungsfähig befundenen Rechtsgeschäfte sind vollzogen worden, ohne dass um eine Bewilligung nachgesucht worden ist. Falls die Feststellungen der Beschwerdegegnerin richtig sind, sind die betreffenden Rechtsgeschäfte damit nichtig. Nach der vom Bundesgericht vertretenen Heilungstheorie hätten die Aktiengesellschaften mit dem Handelsregistereintrag gestützt auf Art. 643 Abs. 2 des Obligationenrechts (OR, SR 220) die Rechtspersönlichkeit allerdings auch dann erworben, wenn ihre Gründung gegen das BewG verstossen hätte. Sie könnten bei gegebenen Voraussetzungen höchstens mit Wirkung ex nunc gerichtlich aufgehoben werden (vgl. BGE 110 Ib 105 E. 1c S. 109 f. und E. 3b S. 115; Meier-Hayoz/Forstmoser, Schweizerisches Gesellschaftsrecht, 11. Aufl., Bern 2012, § 1 N 55 ff.; vgl. zu den Voraussetzungen der in Art. 27 Abs. 1 lit. b BewG erwähnten Möglichkeit der Auflösung einer juristischen Person Mühlebach/Geissmann, a.a.O., Art. 27 N 18; Urwyler, Bewilligungsgesetz und Privatrecht, Diss. Freiburg, Zürich 1990, S. 200 ff.).

E. 2.3.3

2.3.3.1 Die Nichtigkeit hat gemäss Art. 26 Abs. 4 lit. b BewG zur Folge, dass Leistungen innerhalb eines Jahres zurückgefordert werden können, seit der Kläger Kenntnis von seinem Rückforderungsanspruch hat, oder innerhalb eines Jahres seit Abschluss eines Strafverfahrens, spätestens aber innerhalb von zehn Jahren seit die Leistung erbracht worden ist. Ist ein nichtiges Rechtsgeschäft vollzogen worden, so können die Parteien somit die Rückabwicklung verlangen. Der Verkäufer kann eine Eigentumsklage (Art. 641 Abs. 2 Schweizerisches Zivilgesetzbuch [ZGB; SR 210]) bzw. eine Grundbuchberichtigungsklage (Art. 975 Abs. 1 ZGB) erheben, der Käufer eine besondere Bereicherungsklage. Beide Ansprüche, auch der dingliche, verjähren gemäss Art. 26 Abs. 4 BewG innert Jahresfrist seit Anspruchskenntnis bzw. Abschluss eines Strafverfahrens, spätestens aber innert zehn Jahren seit Erbringung der Leistung (Koller, Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil, Bd. I, Bern 2012, § 6 N 33; gleicher Ansicht für die Bereicherungsklage und die Eigentumsklage Urwyler, a.a.O., S. 172).

2.3.3.2 Die Leistungen betreffend die Rechtsgeschäfte, die Gegenstand der Ziff. 1 und 2 der angefochtenen Verfügungen vom 18. Juni 2015 bilden, sind mehr als zehn Jahre vor diesem Datum erbracht worden. Eine zivilrechtliche Rückabwicklung dieser Rechtsgeschäfte ist damit bereits beim Erlass der angefochtenen Verfügungen ausgeschlossen gewesen. Inzwischen sind auch seit der Erbringung der Leistungen betreffend die in Ziff. 3 der angefochtenen Verfügungen erwähnten Rechtsgeschäfte mehr als zehn Jahre verstrichen, weshalb eine zivilrechtliche Rückabwicklung auch diesbezüglich ausgeschlossen ist. Die Leistungen betreffend die Rechtsgeschäfte, die Gegenstand der Ziff. 4 der angefochtenen Verfügungen bilden, sind hingegen erst nach dem 28. Dezember 2006 erbracht worden. Damit können für den Fall der Bewilligungspflicht und fehlenden Bewilligungsfähigkeit für diese Rechtsgeschäfte zivilrechtliche Rückabwicklungsansprüche derzeit nicht ausgeschlossen werden.

E. 2.3.4

2.3.4.1 Gemäss Art. 26 Abs. 4 lit. c BewG hat die Nichtigkeit zur Folge, dass von Amtes wegen auf Beseitigung eines rechtswidrigen Zustands geklagt wird. Die beschwerdeberechtigte kantonale Behörde oder, wenn diese nicht handelt, das Bundesamt für Justiz, klagt gemäss Art. 27 Abs. 1 BewG gegen die Partei auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands, wenn ein Grundstück aufgrund eines mangels Bewilligung nichtigen Rechtsgeschäfts erworben worden ist (lit. a), und auf Auflösung der juristischen Person mit Verfall ihres Vermögens an das Gemeinwesen im Falle von Art. 57 Abs. 3 ZGB (lit. b). Gemäss Art. 57 Abs. 3 ZGB fällt das Vermögen an das Gemeinwesen, wenn eine juristische Person wegen Verfolgung unsittlicher oder widerrechtlicher Zwecke gerichtlich aufgehoben wird. Kantonale beschwerdeberechtigte Behörde ist das Justiz- und Sicherheitsdepartement (§ 5 Abs. 1 der Kantonalen Verordnung betreffend die Bewilligungspflicht für den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland).

2.3.4.2 Die Klage auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands und die Klage auf Auflösung der juristischen Person sind gemäss Art. 27 Abs. 4 BewG anzubringen innerhalb eines Jahres seit einem rechtskräftigen Entscheid, der die Nichtigkeit bewirkt (lit. a), im Übrigen innerhalb von zehn Jahren seit dem Erwerb, wobei die Klagefrist während eines Verwaltungsverfahrens ruht (lit. b), spätestens bis zur Verjährung der Strafverfolgung, wenn diese länger dauert (lit. c). Gemäss Schöbi gilt sowohl im Falle des Widerrufs der Verfügung in Anwendung von Art. 25 Abs. 1 BewG als auch im Falle der nachträglichen Feststellung einer Bewilligungspflicht in Anwendung von Art. 25 Abs. 1 bis BewG nur die Verwirkungsfrist gemäss Art. 27 Abs. 4 lit. a BewG, die erst zu laufen beginnt, wenn der Entscheid der Bewilligungsbehörde rechtskräftig feststeht (Schöbi, Das Bundesgesetz über den Grundstückerwerb durch Personen im Ausland, in: Koller [Hrsg.], Der Grundstückskauf, 2. Aufl., Bern 2001, N 93). Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden. Art. 27 Abs. 4 lit. a BewG gilt gemäss seinem eindeutigen Wortlaut für Fälle, in denen die Nichtigkeit durch einen Entscheid bewirkt wird. Dies ist jedoch nur in den in lit. b sowie allenfalls lit. c und d von Art. 26 Abs. 2 BewG genannten Konstellationen der Fall. Wenn der Erwerber das Rechtsgeschäft vollzieht, ohne um die Bewilligung nachzusuchen oder bevor die Bewilligung in Rechtskraft tritt, ist das Rechtsgeschäft gemäss Art. 26 Abs. 2 lit. a BewG hingegen von Gesetzes wegen nichtig. In einem solchen Fall ist Art. 27 Abs. 4 lit. a BewG deshalb nicht anwendbar. Es gelten vielmehr die Verwirkungsfristen von Art. 27 Abs. 4 lit. b oder c BewG (vgl. Schwager, Die privatrechtlichen Bestimmungen der Lex Friedrich, in: ZBGR 1987, S. 137, 149 insb. FN 39). Dementsprechend hält denn auch Schöbi fest, die

Verwirkungsfrist von Art. 27 Abs. 4 lit. b BewG gelte insbesondere für Fälle, die der Grundbuchverwalter in eigener Regie zugunsten des Gesuchstellers entschieden habe (Schöbi, a.a.O., N 94).

2.3.4.3 Das Verwaltungsverfahren der Beschwerdegegnerin ist frühestens nach dem Gesuch der Staatsanwaltschaft vom 11. November 2013 und spätestens mit den Eröffnungsverfügungen vom 17. Juli 2014 eröffnet worden. In den Fällen gemäss Ziff. 1 der angefochtenen Verfügungen ist der Erwerb in jedem Fall mehr als zehn Jahre vor der Eröffnung des Verwaltungsverfahrens erfolgt und in den Fällen gemäss Ziff. 2, 3 und 4 in jedem Fall weniger als zehn Jahre vor der Eröffnung des Verwaltungsverfahrens. Die Strafverfolgung verjährt in fünf Jahren für andere Übertretungen als die Verweigerung von Auskunft oder Edition (lit. b) und in zehn Jahren für Vergehen (lit. c) (Art. 32 Abs. 1 BewG). Die strafrechtliche Verfolgungsverjährungsfrist dauert somit im vorliegenden Fall nicht länger. Damit ist eine allfällige Klage der Behörden auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands in den Fällen gemäss Ziff. 1 verwirkt, in denjenigen gemäss Ziff. 2, 3 und 4 hingegen nicht.

2.3.4.4 Die Klage auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands entfällt, wenn die Parteien ihn wieder hergestellt haben oder ein gutgläubiger Dritter das Grundstück erworben hat (Art. 27 Abs. 3 BewG). Nach dem allgemeinen Gutglaubensbegriff kann ein gutgläubiger Erwerb des Grundstücks durch einen Dritten nur bejaht werden, wenn der Dritterwerber im Zeitpunkt seines Erwerbs weder gewusst hat noch hat wissen müssen, dass der vorgehende Erwerber wegen Verstosses gegen das BewG in Wirklichkeit gar nicht Eigentümer geworden ist. Die zuständigen Behörden mit Einschluss des Bundesamts für Justiz sehen in der Praxis jedoch bereits von einer Wiederherstellungsklage ab, wenn der Dritterwerber am seinerzeitigen unrechtmässigen Erwerb seines Vormannes nicht in irgendeiner Weise mitbeteiligt gewesen ist. Von der Sache her ist diese Lösung zutreffend. Der Gesetzgeber hätte also nicht vom Erwerb durch einen gutgläubigen Dritten, sondern durch einen am seinerzeitigen Verstoß unbeteiligten Dritten sprechen müssen (Schwager, a.a.O., S. 145; vgl. Mühlebach/Geissmann, a.a.O., Art. 27 N 12).

2.3.4.5 Die Liegenschaft [...] ist von der N_____ AG, vertreten durch [...] erworben worden [...]. Die Liegenschaften [...] sind von der [...] erworben worden [...]. Die Liegenschaft [...] ist von der [...] vertreten durch [...] erworben worden [...]. Die Liegenschaft [...] ist von der [...] erworben worden [...]. Dass die Erwerber der Liegenschaften an deren gemäss der Beschwerdegegnerin bewilligungspflichtigen Vorerwerb in irgendeiner Weise beteiligt gewesen wären, ist nicht ersichtlich. Damit ist eine Klage der Behörden auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands bei allen Liegenschaftskäufen ausgeschlossen.

E. 2.4

2.4.1 Wer vorsätzlich ein mangels Bewilligung nichtiges Rechtsgeschäft vollzieht wird mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder Geldstrafe bestraft (Art. 28 Abs. 1 BewG in der seit dem 1. Januar 2007 geltenden Fassung). Wer vorsätzlich einer zuständigen Behörde, dem Grundbuchverwalter oder dem Handelsregisterführer über Tatsachen, die für die Bewilligungspflicht oder für die Bewilligung von Bedeutung sind, unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder einen Irrtum dieser Behörde arglistig benutzt, wird mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder Geldstrafe bestraft (Art. 29 Abs. 1 BewG in der seit dem 1. Januar 2007 geltenden Fassung). Wer fahrlässig unrichtige oder unvollständige

Angaben macht, wird mit Busse bis zu CHF 50'000 bestraft (Art. 29 Abs. 2 BewG). Für Widerhandlungen im Geschäftsbetrieb gelten die Art. 6 f. des Bundesgesetzes über das Verwaltungsstrafrecht (VStrR, SR 313.0) sinngemäss (Art. 34 BewG). Wird eine Widerhandlung beim Besorgen der Angelegenheiten einer juristischen Person, Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft, Einzelfirma oder Personengesamtheit ohne Rechtspersönlichkeit oder sonst in Ausübung geschäftlicher oder dienstlicher Verrichtungen für einen andern begangen, so sind die Strafbestimmungen auf diejenigen natürlichen Personen anwendbar, welche die Tat verübt haben (Art. 6 Abs. 1 VStrR). Die Strafverfolgung verjährt in fünf Jahren für andere Übertretungen als die Verweigerung von Auskunft oder Edition (lit. b) und in zehn Jahren für Vergehen (lit. c) (Art. 32 Abs. 1 BewG).

2.4.2 In den Fällen gemäss Ziff. 1, 2 und 3 der angefochtenen Verfügungen haben allfällige Tathandlungen vor mehr als zehn Jahren stattgefunden. Eine Strafverfolgung wegen Widerhandlungen gegen das BewG ist damit diesbezüglich nicht mehr möglich. In den Fällen gemäss Ziff. 4 der angefochtenen Verfügungen ist die Verfolgungsverjährung für Vergehen gegen dieses Gesetz hingegen noch nicht eingetreten.

2.4.3 Wer durch eine Widerhandlung einen unrechtmässigen Vorteil erlangt, der nicht auf Klage hin beseitigt wird, ist bis zur Verjährung der Strafverfolgung ohne Rücksicht auf die Strafbarkeit einer bestimmten Person zu verpflichten, einen entsprechenden Betrag an den Kanton zu zahlen (Art. 33 Abs. 1 BewG). Für den Entscheid über die Einziehung eines unrechtmässigen Vorteils im Sinn von Art. 33 BewG ist das Strafgericht zuständig (Mühlebach/Geissmann, a.a.O., Art. 33 N 6; vgl. Schreiben der SSM vom 20. November 2013 Ordner SSM Bd. 1 Rubrik SSM). Da allfällige Widerhandlungen gegen das BewG in den Fällen gemäss Ziff. 1, 2 und 3 der angefochtenen Verfügungen verjährt sind, ist eine Einziehung höchstens noch in den Fällen gemäss Ziff. 4 möglich.

2.5 Zusammenfassend ergibt sich damit das Folgende:

2.6 Die Beschwerdeführerin 2 ist von den Feststellungen gemäss Ziff. 1 der angefochtenen Verfügung unmittelbar betroffen. Es erscheint zwar fraglich, ob die Feststellung, die Rechtsgeschäfte gemäss dieser Ziffer seien bewilligungspflichtig und nicht bewilligungsfähig, praktische Konsequenzen nach sich ziehen würde. Sie würde aber zumindest einen negativen Eindruck hinterlassen und könnte für die Beschwerdeführerin 2 Rechtsunsicherheit schaffen. Die Gesellschaft hat deshalb ein schutzwürdiges Interesse, dass eine entsprechende Feststellung nicht getroffen wird. Die Beschwerdeführerinnen 1 und 3 sind von den Feststellungen gemäss Ziff. 2 bzw. 4 der angefochtenen Verfügung unmittelbar betroffen. Aufgrund der möglichen praktischen Auswirkungen haben sie ein schutzwürdiges Interesse daran, dass nicht festgestellt wird, die Rechtsgeschäfte gemäss diesen Ziffern seien bewilligungspflichtig und nicht bewilligungsfähig. In ihrer Beschwerde haben die Beschwerdeführerinnen 1-3 ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung der angefochtenen Verfügung im Übrigen selbst behauptet (Beschwerde der Beschwerdeführerinnen 1-3 vom 20. Juli 2015 Ziff. 2). Gemäss E-Mail der Staatsanwaltschaft vom 14. Januar 2015 (Ordner Kopien Fussnotenverzeichnis Feststellungsverfügung 1) sind gegen die Beschwerdeführer 4, 7 und 8 Strafverfahren u.a. wegen Umgehung der Bewilligungspflicht hängig. In den Fällen gemäss Ziff. 4 der angefochtenen Verfügungen ist eine Strafverfolgung wegen Widerhandlungen gegen das BewG derzeit noch möglich. Bereits aus diesem Grund haben die Beschwerdeführer 4, 7 und 8 ein schutzwürdiges Interesse daran, dass nicht festgestellt wird, die Rechtsgeschäfte

gemäss dieser Ziffer seien bewilligungspflichtig und nicht bewilligungsfähig. In ihren Beschwerden haben die Beschwerdeführer 7 und 8 ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung der angefochtenen Verfügungen im Übrigen selbst behauptet. Da im Verfahren vor der Bewilligungsbehörde allen Personen, die ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung der Verfügung der Bewilligungsbehörde haben, Parteistellung zukommt (vgl. oben E. 2.2), hat die Beschwerdegegnerin die Beschwerdeführenden 1, 2, 3, 4, 7 und 8 somit zu Recht als Parteien behandelt.

E. 3

3.1 Die Beschwerdeführenden 1, 2, 3, 4, 7 und 8 haben im Vorverfahren primär oder eventualiter beantragt, von einem nachträglichen Feststellungsverfahren sei abzusehen (Stellungnahme der Beschwerdeführerinnen 1-3 vom 19. November 2014; Stellungnahme des Beschwerdeführers 4 vom 31. Oktober 2014; Stellungnahme des Beschwerdeführers 7 vom 30. Dezember 2014; Stellungnahme des Beschwerdeführers 8 vom 19. Dezember 2014). Die Beschwerdeführerinnen 1-3 beantragen auch mit ihrer Beschwerde vom 20. Juli 2015 den Verzicht auf die Durchführung eines Feststellungsverfahrens.

3.2 Die Bewilligungspflicht wird von Amtes wegen nachträglich festgestellt, wenn der Erwerber einer zuständigen Behörde, dem Grundbuchverwalter oder dem Handelsregisterführer über Tatsachen, die für die Bewilligungspflicht von Bedeutung sind, unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht hat (Art. 25 Abs. 1 bis BewG). Eine nachträgliche Feststellung der Bewilligungspflicht im Sinn von Art. 25 Abs. 1 bis BewG setzt voraus, dass vorab ein Verfahren durchgeführt wird, in dem ermittelt wird, ob die Voraussetzungen für eine Bewilligungspflicht und gegebenenfalls für eine Bewilligungserteilung erfüllt sind. Als Anlass für ein solches Verfahren genügt es, dass die Bewilligungspflicht nicht ohne weiteres ausgeschlossen werden kann (vgl. BGer 2C_1021/2011 vom 18. April 2012 E. 3). Aufgrund der Angaben der Staatsanwaltschaft und der von dieser eingereichten Akten hat nicht ohne weiteres von vornherein ausgeschlossen werden können, dass die von der Beschwerdegegnerin untersuchten Rechtsgeschäfte bewilligungspflichtig gewesen sind und die Voraussetzungen für eine nachträgliche Feststellung der Bewilligungspflicht erfüllt sind. Folglich ist es nicht zu beanstanden, dass die Beschwerdegegnerin ein Verfahren auf nachträgliche Feststellung der Bewilligungspflicht eröffnet hat.

E. 4

4.1 Zuständig ist die Behörde am Ort des Grundstücks. Beim Erwerb von Anteilen an juristischen Personen ist die Behörde zuständig, in deren Amtsbereich wertmässig der grösste Teil der Grundstücke liegt (Art. 15 Abs. 2 BewG). Die Bestimmung über die örtliche Zuständigkeit im Falle des Erwerbs von Anteilen an einer Immobiliengesellschaft mit Grundstücken im Amtsbereich mehrerer Behörden (Art. 15 Abs. 2 BewG) ist auf einen anderen Erwerb sinngemäss anwendbar (Art. 16 Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland [BewV; SR 211.412.411]).

4.2 Der Sitz der [...] AG hat sich in Zug befunden und das von ihr erworbene Grundstück hat in St. Gallen gelegen. Folglich hätte die Beschwerdegegnerin die Feststellungen in Ziff. 3 der angefochtenen Verfügungen, die Gründung der J_____ AG und der Erwerb des Grundstücks [...] seien bewilligungspflichtig und nicht bewilligungsfähig gewesen sowie die Feststellung in Ziff. 4 der angefochtenen Verfügungen, der Erwerb der Aktien der J_____ AG durch die Beschwerdeführerin sei bewilligungspflichtig und nicht

bewilligungsfähig gewesen, mangels örtlicher Zuständigkeit nicht treffen dürfen.

E. 5

5.1 Die Beschwerdeführer 4 und 8 beantragen mit ihren Beschwerden, das Feststellungsverfahren sei einzustellen. Die Beschwerdeführenden 1, 2, 3, 4, 7 und 8 machen geltend, es fehle an einem Feststellungsinteresse, weil die Grundstücke an unbeteiligte gutgläubige Dritte weiterveräussert worden seien und alle oder zumindest die meisten Sachverhalte verjährt seien. Die Beschwerdeführenden 1, 2, 3, 4 und 8 wenden zudem ein, die nachträgliche Feststellung der Bewilligungspflicht sei unzulässig, weil keine involvierte Person unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht habe. Schliesslich bringen die Beschwerdeführerinnen 1 ■ 3 vor, eine Feststellung der Bewilligungspflicht gestützt auf Art. 15 Abs. 3 lit. c BewV sei unzulässig, weil diese Verordnungsbestimmung einer gesetzlichen Grundlage entbehre und die Staatsanwaltschaft keine Behörde im Sinn von Art. 15 Abs. 3 lit. c BewV sei.

5.2 Der Erlass von Feststellungsverfügungen wird punktuell in Art. 17 Abs. 1, Art. 18 Abs. 1 und 2, Art. 19 Abs. 2 und Art. 25 Abs. 1 bis BewG sowie Art. 15 BewV geregelt. Neben diesen Bestimmungen sind aber auch die allgemeinen Grundsätze zum Erlass von Feststellungsverfügungen zu beachten.

E. 5.3

5.3.1 Das Verwaltungsgericht folgt beim Verfügungsbegriff praxisgemäss der Definition des Bundesgerichts zu Art. 5 Abs. 1 VwVG. Gegenstand der Feststellungsverfügung ist gemäss Art. 5 Abs. 1 lit. b und c VwVG die Feststellung des Bestehens, Nichtbestehens oder Umfanges von Rechten und Pflichten und die Abweisung oder das Nichteintreten auf solche Begehren. Gemäss Art. 25 Abs. 1 VwVG kann die in der Sache zuständige Behörde über den Bestand, den Nichtbestand oder den Umfang öffentlichrechtlicher Rechte oder Pflichten von Amtes wegen oder auf Begehren eine Feststellungsverfügung treffen. Die Zulässigkeit von Feststellungsverfügungen ist auch für das Verwaltungsverfahren und die Verwaltungsrechtspflege des Kantons Basel-Stadt unbestritten (Schwank, Das verwaltungsinterne Rekursverfahren des Kantons Basel-Stadt, Diss. Basel 2003, S. 87; vgl. VGE VD.2011.51 vom 3. Juli 2012 E. 3.2). Durch die feststellende Verfügung werden keine neuen Rechte oder Pflichten begründet, geändert oder aufgehoben. Sie dient lediglich der Klärung der Rechtslage, indem das Bestehen oder Nichtbestehen von Rechten und Pflichten verbindlich festgestellt wird. Die Feststellungsverfügung will Rechtssicherheit schaffen. Sie dient der Verfahrensökonomie, da sie gewissermassen als Vorentscheid, eine wesentliche Teilfrage verbindlich beantwortet, sodass unter Umständen ein erheblicher Verfahrensaufwand vermieden werden kann (VGE VD.2011.51 vom 3. Juli 2012 E. 3.2). Gemäss Art. 25 Abs. 2 VwVG ist dem Begehren um eine Feststellungsverfügung zu entsprechen, wenn der Gesuchsteller ein schutzwürdiges Interesse nachweist. Ein schutzwürdiges Interesse liegt dann vor, wenn die gesuchstellende Person ohne die verbindliche und sofortige Feststellung des Bestands, Nichtbestands oder Umfangs öffentlich-rechtlicher Rechte oder Pflichten Gefahr liefe, dass sie oder die Behörde ihr nachteilige Massnahmen treffen oder ihr günstige unterlassen würden. Das Interesse kann rechtlicher oder tatsächlicher Natur sein. Grundsätzlich muss das Interesse auch aktuell sein. Schliesslich muss das Interesse individuell und konkret sein. Die festzustellende Rechtsfrage darf nicht abstrakter, rein theoretischer Natur sein, sondern muss einen Zusammenhang mit zu beurteilenden tatsächlichen Gegebenheiten aufweisen. Bei Fehlen

eines schutzwürdigen Interesses ist auf das Begehren um eine Feststellungsverfügung nicht einzutreten (Kölz/Häner/Bertschi, a.a.O., N 340; vgl. Häner, in: Waldmann/Weissenberger [Hrsg.], Praxiskommentar Verwaltungsverfahrensgesetz, 2. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 25 N 17, 28). Für Feststellungsverfügungen auf Begehren einer gesuchstellenden Person gilt das Erfordernis des schutzwürdigen Interesses an der Feststellung auch im Verwaltungsverfahren und in der Verwaltungsrechtspflege des Kantons Basel-Stadt (VGE 674/2004 vom 27. Dezember 2004 E. 4c; Schwank, a.a.O., S. 86 ff.).

Feststellungsverfügungen von Amtes wegen stehen gemäss Rechtsprechung und Lehre zum VwVG ebenfalls nicht im Belieben der Behörden, sondern setzen ein dem schutzwürdigen Interesse eines Gesuchstellers analoges, diesfalls allerdings nicht privates, sondern öffentliches Feststellungsinteresse voraus (BGE 137 II 199 E. 6.5.1 S.

219; Kölz/Häner/Bertschi, a.a.O., N 348; vgl. BGE 130 V 388 E. 2.4 S. 392). Wenn die Behörde gegen die Interessen der betroffenen Person eine Feststellungsverfügung erlässt, hat sie ein spezifisches öffentliches Interesse nachzuweisen (Häner, a.a.O., Art. 25 N 15).

Das Erfordernis des spezifischen öffentlichen Feststellungsinteresses gilt im Kanton Basel-Stadt ebenfalls (vgl. VGE VD.2011.51 vom 3. Juli 2012 E. 3.2). Auch die Feststellungsverfügung muss die einzelnen Elemente des Verfügungsbegriffs aufweisen, die sich aus Art. 5 VwVG ergeben. Da die Verfügung eine individuell konkrete Anordnung darstellt, können nur verwaltungsrechtliche Rechte oder Pflichten einer individuell bestimmten Person, die sich aus einem bestimmten Sachverhalt ergeben, Gegenstand einer Feststellungsverfügung sein. Mit einer Feststellungsverfügung können deshalb weder die für eine unbestimmte Vielzahl von Personen und Sachverhalte geltende abstrakte Rechtslage autoritativ festgestellt noch theoretische Rechtsfragen beantwortet werden (Häner, a.a.O., Art. 25 N 10; Weber-Dürler, in: Auer/Müller/Schindler [Hrsg.], Kommentar zum VwVG, Zürich/St. Gallen 2008, Art. 25 N 2). Da sich das Erfordernis des individuellen und konkreten Interesses aus dem Verfügungsbegriff ergibt, ist es auch bei von Amtes wegen erlassenen Feststellungsverfügungen zu beachten. Das allgemeine Erfordernis des schutzwürdigen Interesses gilt auch dann, wenn das Gesetz den Erlass von Feststellungsverfügungen vorsieht, ohne dieses Interesse ausdrücklich zu nennen (vgl. BGE 98 Ib 457 E. 6b S. 459 und Kölz/Häner/Bertschi, a.a.O., N 344 zum Steuerrecht).

Dementsprechend fordert Schöbi, dass die Bewilligungsbehörde auf das Begehren um Erlass einer Feststellungsverfügung nur bei ausgewiesenem Feststellungsinteresse eingeht (Schöbi, a.a.O., N 81 zum Entscheid über die Bewilligungspflicht auf Ersuchen des Erwerbers gemäss Art. 15 Abs. 1 BewV). Dies muss auch für das öffentliche Feststellungsinteresse gelten. Aus der Meinungsäusserung von Mühlebach/Geissmann, im Falle eines Gesuchs einer Behörde im Sinn von Art. 15 Abs. 3 lit. c BewV sei die Bewilligungsbehörde zur Prüfung der ihr zugewiesenen Frage verpflichtet (Mühlebach/Geissmann, a.a.O., Art. 17 N 10), kann nicht abgeleitet werden, dass eine nachträgliche Feststellung der Bewilligungspflicht auf Gesuch einer Behörde gemäss Art. 15 Abs. 3 lit. c BewV unabhängig von einem öffentlichen Feststellungsinteresse zulässig wäre, weil sich diese Autoren mit der allgemeinen Voraussetzung des Feststellungsinteresses überhaupt nicht befassen.

5.3.2 Aus den vorstehenden Erwägungen ergibt sich, dass die Bewilligungsbehörde die Bewilligungspflicht nur dann mittels Verfügung feststellen darf, wenn ein aktuelles sowie individuelles und konkretes öffentliches Interesse an dieser Feststellung besteht. Dies gilt unabhängig davon, ob das Verfahren von Amtes wegen oder auf Ersuchen einer anderen Behörde eröffnet wird. Im Übrigen ist diesbezüglich festzuhalten, dass sich das Gesuch der

Staatsanwaltschaft im Sinn von Art. 15 Abs. 3 lit. c BewV nur auf die Feststellung der Beschwerdegegnerin in Ziff. 4 der angefochtenen Verfügungen, dass der Erwerb von Aktien der Beschwerdeführerin 1 durch ausländische Investoren bewilligungspflichtig gewesen sei und nicht nachträglich bewilligt werden könne, bezieht (Schreiben der Staatsanwaltschaft vom 11.11.13 Ordner Kopien Fussnotenverzeichnis Feststellungsverfügung 6).

5.3.3 In BGE 110 Ib 105 hat das Bundesgericht erwogen, die Nichtigkeit eines gegen den Bundesratsbeschluss vom 26. Juni 1972 betreffend das Verbot der Anlage ausländischer Gelder in inländischen Grundstücken (sog. Lex Celio) verstossenden Geschäfts könne von der zuständigen Verwaltungsbehörde jederzeit festgestellt werden, unabhängig davon, ob die Klage auf Wiederherstellung des ursprünglichen Rechtszustands verjährt ist oder nicht. Die Verjährungsfrage sei allein vom Zivilgericht zu beantworten (BGE 110 Ib 105 E. 3a S. 114 f.). Daraus folgern Mühlebach/Geissmann, ein verwaltungs- oder zivilrechtliches Verfahren auf Feststellung der Nichtigkeit sei jederzeit möglich unabhängig allfälliger zivil- und strafrechtlicher Klage- und Verjährungsfristen (Mühlebach/Geissmann, a.a.O., Art. 26 N 7). Eine solche Bedeutung kann dem Bundesgerichtsentscheid jedenfalls für die geltende Fassung des BewG nicht beigemessen werden. BGE 110 Ib 105 ist in Anwendung des Lex Celio und des Bundesbeschlusses vom 23. März 1961/21. März 1973 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (sog. Lex von Moos) ergangen. Diese gesetzlichen Grundlagen unterscheiden sich in verschiedener Hinsicht vom BewG in der heute geltenden Fassung. Insbesondere ist Art. 25 Abs. 1 bis BewG, mit dem die nachträgliche Feststellung der Bewilligungspflicht auf Fälle eingeschränkt worden ist, in denen der Erwerber unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht hat, erst am 1. Oktober 1997 und damit lange nach dem Bundesgerichtsentscheid und der Publikation des Kommentars von Mühlebach/Geissmann in Kraft getreten. Weder das Bundesgericht noch Mühlebach/Geissmann setzen sich im zitierten Entscheid bzw. an der zitierten Stelle mit dem allgemeinen Erfordernis des Feststellungsinteresses auseinander. Unter diesen Umständen kann weder aus dem Bundesgerichtsentscheid noch aus dem Kommentar gefolgert werden, ein solches sei im Rahmen des BewG entbehrlich. Schliesslich ist festzuhalten, dass die Erwägung betreffend die Bedeutung der Verjährung für die Feststellung der Nichtigkeit in BGE 110 Ib 105 nur ein obiter dictum darstellt, weil die Verjährung im beurteilten Fall ohnehin noch nicht eingetreten ist (BGE 110 Ib 105 E. 3a S. 115). Damit kann weder aus BGE 110 Ib 105 noch aus dem Kommentar von Mühlebach/Geissmann geschlossen werden, für die Feststellung der Nichtigkeit wegen Verstosses gegen das BewG bedürfe es keines Feststellungsinteresses und ein solches könne nicht entfallen, wenn wegen Eintritts der Verjährung bzw. Verwirkung eine zivilrechtliche Rückabwicklung, eine Klage der Behörden auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands, eine Strafverfolgung wegen Widerhandlungen gegen das BewG und eine Einziehung ausgeschlossen sind.

5.3.4 Zur Feststellung, ob der Erwerb der Aktien der Beschwerdeführerinnen 2, 3 und der J_____ AG durch die Beschwerdeführerin 1 und der Erwerb der Aktien der Beschwerdeführerin 1 durch ausländische Investoren bewilligungspflichtig und bewilligungsfähig gewesen sind oder nicht, ist es nicht erforderlich, vorgängig festzustellen, ob die vorausgegangenen Geschäfte, welche die Aktienerwerbe ermöglicht haben, bewilligungspflichtig und bewilligungsfähig gewesen sind oder nicht. Die Feststellungen der Beschwerdegegnerin betreffend den Aktienerwerb durch ausländische Investoren gelten

gemäss deren eigenen Erwägungen ■ungeachtet der obigen Feststellungen■ (Verfügungen E. 7.4.4 S. 20).

5.3.5 In den Fällen gemäss Ziff. 1 der angefochtenen Verfügungen sind eine Klage der Behörden auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands, eine Strafverfolgung wegen Widerhandlungen gegen das BewG, eine Einziehung sowie eine zivilrechtliche Rückabwicklung ausgeschlossen (vgl. oben E. 2.3.3.2, 2.3.4.3, 2.3.4.5, 2.4.2 und 2.4.3). Damit fehlt es an einem aktuellen sowie individuellen und konkreten öffentlichen Feststellungsinteresse. Folglich sind die Feststellungen in Ziff. 1 der angefochtenen Verfügungen, dass die Gründung der Beschwerdeführerin 2, die Kapitalerhöhung der Beschwerdeführerin 2 und der Erwerb der Grundstücke [...] durch die Beschwerdeführerin 2 bewilligungspflichtig und nicht bewilligungsfähig seien, unzulässig.

5.3.6 In den Fällen gemäss Ziff. 2 der angefochtenen Verfügungen sind betreffend den Erwerb des Grundstücks [...] eine Klage der Behörden auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands, eine Strafverfolgung wegen Widerhandlungen gegen das BewG, eine Einziehung sowie eine zivilrechtliche Rückabwicklung ausgeschlossen (vgl. oben E. 2.3.3.2, 2.3.4.3, 2.3.4.5, 2.4.2 und 2.4.3). Damit fehlt es insoweit an einem aktuellen sowie individuellen und konkreten öffentlichen Feststellungsinteresse. Folglich ist die Feststellung in Ziff. 2 der angefochtenen Verfügungen, dass der Erwerb des Grundstücks [...] durch die Beschwerdeführerin 3 bewilligungspflichtig und nicht bewilligungsfähig sei, unzulässig.

5.3.7 In den Fällen gemäss Ziff. 3 der angefochtenen Verfügungen sind betreffend den Erwerb des Grundstücks [...] eine Klage der Behörden auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands, eine Strafverfolgung wegen Widerhandlungen gegen das BewG, eine Einziehung sowie eine zivilrechtliche Rückabwicklung ausgeschlossen (vgl. oben E. 2.3.3.2, 2.3.4.3, 2.3.4.5, 2.4.2 und 2.4.3). Damit fehlt es insoweit an einem aktuellen sowie individuellen und konkreten öffentlichen Feststellungsinteresse. Folglich ist die Feststellung in Ziff. 3 der angefochtenen Verfügungen, dass der Erwerb des Grundstücks [...] durch die J___ AG bewilligungspflichtig und nicht bewilligungsfähig sei, auch aus diesem Grund unzulässig.

5.3.8 In den Fällen gemäss Ziff. 4 der angefochtenen Verfügungen können eine Klage der Behörde auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands, eine Strafverfolgung wegen Widerhandlungen gegen das BewG und eine Einziehung für den Fall, dass die Rechtsgeschäfte bewilligungspflichtig und nicht bewilligungsfähig gewesen sind, derzeit nicht ausgeschlossen werden (vgl. oben E. 2.3.3.2, 2.3.4.3, 2.4.2 und 2.4.3). Damit besteht diesbezüglich ein aktuelles sowie individuelles und konkretes öffentliches Feststellungsinteresse.

E. 5.4

5.4.1 Gemäss Art. 25 Abs. 1 bis BewG setzt die Feststellung der Bewilligungspflicht in einem nachträglichen Verfahren voraus, dass der Erwerber einer zuständigen Behörde, dem Grundbuchverwalter oder dem Handelsregisterführer über Tatsachen, die für die Bewilligungspflicht von Bedeutung sind, vorsätzlich oder fahrlässig unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht hat (BGer 2C_876/2011 vom 20. März 2012 E. 5; Botschaft über besondere konjunkturpolitische Massnahmen zur Substanzerhaltung der öffentlichen Infrastruktur und zur Förderung privater Investitionen im Energiebereich [Investitionsprogramm] sowie zur Erleichterung ausländischer Investitionen vom 26. März 1997, in: BBl 1997 II S. 1221, 1265 [nachfolgend Botschaft]; vgl. BGer 2C_1021/2011

vom 18. April 2012 E. 3). Mit dieser Einschränkung werden das Vertrauen in den Entscheid des Grundbuchverwalters bzw. des Handelsregisterführers, die Eintragung im Grundbuch bzw. Handelsregister vorzunehmen, und die Rechtssicherheit geschützt (vgl. Baumgartner/Hauser, Erwerb von Beteiligungen an Gesellschaften mit Immobilienbesitz durch Ausländer, in: SZW 1999, S. 86, 90 f.; vgl. ferner VGer ZH VB.2011.00120 E. 6, insb. 6.7). Sie muss deshalb auch dann gelten, wenn die Bewilligungsbehörde das Verfahren nicht von Amtes wegen, sondern auf Ersuchen einer anderen Behörde im Sinn von Art. 15 Abs. 3 lit. c BewV eröffnet. Die vom Gesetzgeber in Art. 25 Abs. 1 bis BewG statuierte Einschränkung der Zulässigkeit nachträglicher Feststellungsverfügungen kann vom Verordnungsgeber nicht umgangen werden, indem er auf Gesuch irgendeiner Behörde die nachträgliche Feststellung der Bewilligungspflicht unabhängig von der im Gesetz für die Feststellung von Amtes wegen statuierten Voraussetzung zulässt. Die Meinungsäusserung von Mühlebach/Geissmann, im Fall eines Gesuchs einer Behörde im Sinn von Art. 15 Abs. 3 lit. c BewV sei die Bewilligungsbehörde zur Prüfung der ihr zugewiesenen Frage verpflichtet (Mühlebach/Geissmann, a.a.O., Art. 17 N 10), vermag diese Auffassung nicht in Frage zu stellen, weil die gesetzliche Einschränkung der nachträglichen Feststellung der Bewilligungspflicht durch Art. 25 Abs. 1 bis BewG erst lange nach der Publikation des Kommentars von Mühlebach/Geissmann in Kraft getreten ist und deshalb von diesen Autoren noch nicht berücksichtigt werden können. Im Übrigen ist diesbezüglich nochmals festzuhalten, dass sich das Gesuch der Staatsanwaltschaft im Sinn von Art. 15 Abs. 3 lit. c BewV nur auf die Feststellung der Beschwerdegegnerin in Ziff. 4 der angefochtenen Verfügungen, dass der Erwerb von Aktien der Beschwerdeführerin 1 durch ausländische Investoren bewilligungspflichtig gewesen sei und nicht nachträglich bewilligt werden könne, bezieht (Schreiben der Staatsanwaltschaft vom 11.11.13 Ordner Kopien Fussnotenverzeichnis Feststellungsverfügung 6). Für einen Erwerb, mit dem keine Behörde befasst gewesen ist, kann die in Art. 25 Abs. 1 bis BewG statuierte Voraussetzung, dass der Erwerber einer zuständigen Behörde, dem Grundbuchverwalter oder dem Handelsregisterführer über Tatsachen, die für die Bewilligungspflicht von Bedeutung sind, unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht hat, hingegen nicht gelten. Dies ergibt sich daraus, dass es in einem solchen Fall sowohl an einer Behörde, die Adressat der unrichtigen oder unvollständigen Angaben sein könnte, als auch an einer Vertrauensgrundlage für die Bewilligungsfreiheit des Erwerbs fehlt (vgl. VGer ZH VB.2011.00120 vom 30. Juni 2011 E. 8.3).

5.4.2 Die unrichtigen oder unvollständigen Angaben im Sinn von Art. 25 Abs. 1 bis BewG müssen sich gemäss dem eindeutigen Wortlaut auf Tatsachen beziehen (vgl. auch Geissmann/Huber/Wetzel, Grundstückerwerb in der Schweiz durch Personen im Ausland, Zürich/Baden 1998, N 226). Ein Erwerber hat nicht Erklärungen rechtlicher Art in dem Sinn abzugeben, dass er sich selbst zum Richter über seine eigene Angelegenheit erhebt, sondern Auskünfte über Tatsachen zu geben, gestützt auf die sich die Behörden ein Bild machen und einen Entscheid fällen können (OGer ZH UE130076 vom 23. August 2013 E. 3.1; Mühlebach/Geissmann, a.a.O., Art. 22 N 6). Auf eine Unvollständigkeit der Angaben des Erwerbers kann nicht aus dem Umstand allein, dass nachträglich für die Bewilligungspflicht erhebliche Tatsachen festgestellt werden, geschlossen werden, weil das in Art. 25 Abs. 1 bis BewG statuierte Erfordernis damit seiner Bedeutung weitgehend beraubt würde. Das blosses Nichterwähnen für die Bewilligungspflicht relevanter Tatsachen genügt auch nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung klarerweise nicht zur Rechtfertigung

einer nachträglichen Feststellung der Bewilligungspflicht. In einem Fall, in dem ein italienischer Staatsangehöriger, der in der Schweiz polizeilich gemeldet gewesen war, aber seinen Wohnsitz in Italien gehabt hatte, in der Schweiz eine Liegenschaft erworben hatte und zur Begründung der Bewilligungsfreiheit des Erwerbs darauf verwiesen hatte, ■dass er in Lugano Wohnsitz genommen habe■, hat das Bundesgericht erwogen, die Voraussetzungen von Art. 25 Abs. 1bis BewG dürften wohl noch nicht bereits dann erfüllt sein, wenn der Ausländer gegenüber dem Grundbuchamt lediglich angegeben habe, er habe sich bei der Einwohnerkontrolle der Stadt Lugano angemeldet, sondern erst dann, wenn er umfassendere, jedoch unzutreffende Angaben zu seinen Bindungen mit der Stadt Lugano gemacht habe, die geeignet gewesen seien, fälschlicherweise den Eindruck einer effektiv nicht stattgefundenen Wohnsitzbegründung entstehen zu lassen (vgl. BGer 2C_876/2011 vom 20. März 2012 Sachverhalt, E. 3, 4.1 und 5). Damit stellt das Bundesgericht zu Recht hohe Anforderungen an die Annahme unrichtiger oder unvollständiger Angaben. Unrichtige oder unvollständige Angaben über Tatsachen, die für die Bewilligungspflicht von Bedeutung sind, bilden auch ein Tatbestandsmerkmal der Strafbestimmung Art. 29 Abs. 1 BewG. Wer nur einen Teil der relevanten Angaben macht und/oder nur einen Teil der relevanten Unterlagen einreicht, macht gemäss der Rechtsprechung nicht ohne weiteres unvollständige Angaben im Sinn von Art. 29 Abs. 1 BewG. Die Anwendung von Art. 29 Abs. 1 BewG kommt nur dann in Betracht, wenn die Angaben wegen ihrer Unvollständigkeit die Behörde irreführen (vgl. BGE 114 IV 67 E. 2b S. 71; OGer ZH UE130076 vom 23. August 2013 E. 3.5). Gemäss Mühlebach/Geissmann macht unvollständige Angaben, wer nur die halbe Wahrheit sagt und Tatsachen verschweigt, die von Bedeutung sind (Mühlebach/Geissmann, a.a.O., Art. 29 N 2). Die Erwägungen zu Art. 29 Abs. 1 BewG beanspruchen auch für Art. 25 Abs. 1bis BewG Geltung, weil das gleiche Tatbestandselement in dieser Bestimmung nicht anders ausgelegt werden kann als in Art. 29 Abs. 1 BewG. Zusammenfassend dürften unvollständige Angaben im Sinn von Art. 25 Abs. 1bis BewG wohl nur dann vorliegen, wenn der Erwerber über eine konkrete Tatsache gewisse, aber nicht vollständige Angaben gemacht und ausdrücklich oder konkludent den Eindruck erweckt hat, seine Angaben seien vollständig, oder wenn er eine konkrete Frage der zuständigen Behörde, des Grundbuchverwalters oder des Handelsregisterführers unvollständig beantwortet hat (vgl. zur Täuschung beim Betrug Arzt, Basler Kommentar Strafrecht II, 3. Aufl., Basel 2013, Art. 146 N 46 und 48). Jedenfalls macht der Erwerber zweifellos keine unrichtigen oder unvollständigen Angaben über Tatsachen, die für die Bewilligungspflicht von Bedeutung sind, wenn er bloss allgemein behauptet, der Erwerb sei nicht bewilligungspflichtig, und dabei für die Bewilligungspflicht relevante Tatsachen überhaupt nicht erwähnt.

5.4.3 Mit einer sogenannten Lex Friedrich-Erklärung vom 12. Dezember 2002 haben die Gründer [...], der Beschwerdeführer 4 und der Beschwerdeführer 8 erklärt, die Gründung der Holding ■bedarf keiner Bewilligung im Sinne des BewG und der BewV. Sind an der Gesellschaft bzw. dem angemeldeten Geschäft Personen im Ausland i.S. von Art. 5 BewG beteiligt, so wird erklärt, dass allfällige Grundstücke in der Schweiz, Anteile oder Rechte nach Art. 4 BewG, die Gegenstand einer Sacheinlage oder Sachübernahme bilden, als ständige Betriebsstätten gemäss Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG dienen werden.■ [...]. Die pauschale Behauptung, die Gründung der Gesellschaft bedürfe keiner Bewilligung, ist keine Angabe über für die Bewilligung erhebliche Tatsachen, sondern eine rechtliche Würdigung, die vom Handelsregisterführer bzw. der Bewilligungsbehörde selbst vorzunehmen ist. Sie erlaubt deshalb auch im Fall ihrer Unrichtigkeit keine nachträgliche Feststellung der

Bewilligungspflicht gemäss Art. 25 Abs. 1bisBewG. Die weitere Erklärung ist nur für den Fall abgegeben worden, dass Grundstücke in der Schweiz, Anteile oder Rechte nach Art. 4 BewG Gegenstand einer Sacheinlage oder Sachübernahme bilden. Da dies nicht gegeben war und von der Beschwerdegegnerin auch nicht behauptet wird, sind die diesbezüglichen Angaben irrelevant. Vor allem aber hat die Beschwerdegegnerin festgestellt, es könne nicht belegt werden, dass die Beschwerdeführerin 1 im Hinblick auf eine spätere Aktienzuteilung an Personen im Ausland gegründet worden sei (Verfügungen E. 7.4.1), und dementsprechend auch nicht festgestellt, dass deren Gründung bewilligungspflichtig gewesen sei. Damit wären allfällige unrichtige oder unvollständige Angaben im Zusammenhang mit der Gründung der Beschwerdeführerin 1 für die Frage der Zulässigkeit einer nachträglichen Feststellungsverfügung ohnehin irrelevant.

5.4.4 Mit einer sogenannten Lex Friedrich-Erklärung vom 6. März 2007 hat der Beschwerdeführer 7 erklärt, die Kapitalerhöhung der Beschwerdeführerin 1 ■bedarf keiner Bewilligung im Sinne der Vorschriften über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland■ [...]. Diese Erklärung enthält keinerlei Angaben über Tatsachen und damit auch keine unvollständigen Angaben über Tatsachen. In der vorgedruckten Lex Friedrich-Erklärung des Handelsregisters des Kantons Schwyz finden sich keine tatsächlichen Angaben, obwohl von den Parteien keine rechtlichen Einschätzungen betreffend die Bewilligungspflicht, sondern Auskünfte über Tatsachen zu verlangen sind (vgl. oben E. 5.4.2) und Lex Friedrich Erklärungen bzw. Lex Koller-Erklärungen dementsprechend gemäss dem Vorschlag des Eidgenössischen Amtes für das Handelsregister und der Praxis vieler Kantone mehrere konkrete Tatsachenbehauptungen enthalten. Die pauschale Behauptung, die Kapitalerhöhung bedürfe keiner Bewilligung, ist keine Angabe über für die Bewilligung erhebliche Tatsachen, sondern eine rechtliche Würdigung, die vom Handelsregisterführer bzw. der Bewilligungsbehörde selbst vorzunehmen ist. Sie erlaubt deshalb auch im Fall ihrer Unrichtigkeit keine nachträgliche Feststellung der Bewilligungspflicht gemäss Art. 25 Abs. 1bisBewG. Zudem ist die Erklärung des Beschwerdeführers 7 als Verwaltungsrat der Beschwerdeführerin 1 in deren Namen abgegeben worden. Weder der Beschwerdeführer 7 noch die Gesellschaft sind Erwerber der neuen Aktien, was von der Beschwerdegegnerin auch nicht behauptet wird. Eine nachträgliche Feststellung der Bewilligungspflicht ist gemäss Art. 25 Abs. 1bisBewG aber nur zulässig, wenn der Erwerber unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht hat.

5.4.5 Die Lex Friedrich-Erklärungen vom 12. Dezember 2002 und 6. März 2007 enthalten damit keine unrichtigen oder unvollständigen Angaben der Erwerber über für die Bewilligungspflicht relevante Tatsachen. Andere Erklärungen, die solche Angaben enthalten könnten, sind aufgrund der Akten nicht ersichtlich und werden auch von der Beschwerdegegnerin nicht konkret genannt. Die unsubstanzierte Feststellung der Beschwerdegegnerin, aufgrund ihrer Erwägungen sei ■davon auszugehen, dass die Erwerber gegenüber dem jeweiligen Handelsregisterführer und Grundbuchverwalter zumindest unvollständige Angaben bezüglich der Finanzierung der Immobilien-Aktiengesellschaften und der Grundstücke gemacht haben■ (Verfügungen E. 8 S. 21), genügt zur Feststellung unrichtiger oder unvollständiger Angaben offensichtlich nicht. Der Vollzug der in Ziff. 1, 2 und 3 der angefochtenen Verfügungen beurteilten Rechtsgeschäfte sowie der Vollzug der in Ziff. 4 der angefochtenen Verfügungen beurteilten Kapitalerhöhung der Beschwerdeführerin 1 ist unter notwendiger Mitwirkung des Handelsregisterführers oder Grundbuchverwalters erfolgt. Folglich sind die

nachträglichen Feststellungen in Ziff. 1 der angefochtenen Verfügungen, dass die Gründung der Beschwerdeführerin 2, die Kapitalerhöhung der Beschwerdeführerin 2 und der Erwerb der Grundstücke [...] sowie [...] durch die Beschwerdeführerin 2 bewilligungspflichtig und nicht bewilligungsfähig seien, die nachträglichen Feststellungen in Ziff. 2 der angefochtenen Verfügungen, dass die Gründung der Beschwerdeführerin 3 und der Erwerb des Grundstücks [...] durch die Beschwerdeführerin 3 bewilligungspflichtig und nicht bewilligungsfähig seien, die nachträglichen Feststellungen in Ziff. 3 der angefochtenen Verfügungen, dass die Gründung der J_____ AG und der Erwerb des Grundstücks [...] durch die Beschwerdeführerin 3 bewilligungspflichtig und nicht bewilligungsfähig seien sowie die nachträgliche Feststellung in Ziff. 4 der angefochtenen Verfügungen, dass die Kapitalerhöhung der Beschwerdeführerin 1 bewilligungspflichtig sei, mangels unrichtiger oder unvollständiger Angaben der Erwerber im Sinn von Art. 25 Abs. 1 bis BewG unzulässig.

E. 5.5

5.5.1 Gemäss Art. 36 Abs. 1 BewG erlassen der Bundesrat und die Kantone die notwendigen Ausführungsbestimmungen. Gestützt darauf hat der Bundesrat die BewV erlassen. Nach Art. 15 Abs. 1 BewV ersucht der Erwerber die Bewilligungsbehörde um ihren Entscheid über die Bewilligungspflicht, wenn diese sich nicht ohne weiteres ausschliessen lässt. Im Übrigen entscheidet die Bewilligungsbehörde gemäss Art. 15 Abs. 3 BewV über die Bewilligungspflicht, wenn der Erwerber auf Veranlassung des Grundbuchverwalters, des Handelsregisterführers oder der Steigerungsbehörde darum ersucht (Art. 18 f. BewG) (lit. a), eine beschwerdeberechtigte kantonale Behörde oder das Bundesamt für Justiz darum ersucht (Art. 22 Abs. 2 BewG) (lit. b) oder der Zivilrichter, der Strafrichter oder eine andere Behörde darum ersucht (lit. c). Bei der BewV handelt es sich um eine Vollziehungsverordnung (Botschaft zu einem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland und zur Volksinitiative ■gegen den Ausverkauf der Heimat■ vom 16. September 1981, in: BBl 1981 III S. 585, 638; vgl. BGer vom 29. Mai 1975 E. 3 in: ZBGR 1975 S. 375, 379 f. zum Bundesbeschluss über die Bewilligungspflicht für den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 21. März 1973 [sog. Lex Furgler] und zur Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 21. Dezember 1973). Art. 36 Abs. 1 BewG verleiht dem Bundesrat keine Kompetenz zum Erlass gesetzesändernder Verordnungsbestimmungen. Das Verwaltungsgericht hat deshalb zu prüfen, ob Art. 15 Abs. 3 BewV gesetzmässig ist, das heisst, sich im Rahmen der Bestimmungen des BewG hält (vgl. BGer vom 29. Mai 1975 E. 3 in: ZBGR 1975 S. 375, 379 f. zum Bundesbeschluss über die Bewilligungspflicht für den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 21. März 1973 und zur Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 21. Dezember 1973). Vollziehungsverordnungen führen die durch das Gesetz bereits begründeten Verpflichtungen und Berechtigungen näher aus, passen das schon im Gesetz Bestimmte den konkreten praktischen Gegebenheiten an (Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl., Zürich/St. Gallen 2016, N 99). Jede Vollziehungsverordnung enthält unweigerlich ein gewisses Mass an Regeln, die in dieser Weise nicht im Gesetz stehen. Dies ist zulässig, solange sich die Vollziehungsverordnung im Verhältnis zum zugehörigen Gesetz auf sekundäres Recht beschränkt. Sie darf aber keine grundsätzlich neuen Rechte und Pflichten einführen oder vom Gesetz geschaffene Ansprüche wieder beseitigen (Tschannen/Zimmerli/Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Aufl., Bern 2014, § 14 N 23). Die in Art. 15 Abs. 3 lit. c BewV vorgesehene Feststellung

der Bewilligungspflicht auf Gesuch einer Behörde sprengt diesen Rahmen nicht und ist mit dem BewG vereinbar, soweit bei einem Erwerb, mit dem eine Behörde befasst gewesen ist, die Voraussetzung unrichtiger oder unvollständiger Angaben des Erwerbers über für die Bewilligungspflicht relevante Tatsachen gemäss Art. 25 Abs. 1bisBewG beachtet wird. Falls Art. 15 Abs. 3 lit. c BewV die nachträgliche Feststellung der Bewilligungspflicht auf Gesuch einer Behörde in einem solchen Fall unabhängig von der in Art. 25 Abs. 1bisBewG statuierten Einschränkung vorsähe, wäre er insoweit mit dem BewG nicht vereinbar und deshalb unanwendbar.

5.5.2 Die Beschwerdeführerinnen 1 und 3 machen geltend, die Staatsanwaltschaft könne nicht unter andere Behörden im Sinn von Art. 15 Abs. 3 lit. c BeV subsumiert werden. Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden. Bis zur Einstellung oder Anklageerhebung obliegt die Verfahrensleitung der Staatsanwaltschaft (Art. 61 lit. a Schweizerische Strafprozessordnung [StPO; SR 312.0]). Folglich käme es zu einer mit dem Beschleunigungsgebot (Art. 5 StPO) nicht vereinbaren Verfahrensverzögerung, wenn das Gesuch um Entscheid über die Bewilligungspflicht erst vom Strafgericht gestellt werden könnte. Zudem entspricht es einhelliger Lehre, dass als andere Behörden im Sinn von Art. 15 Abs. 3 lit. c BewV insbesondere Strafverfolgungsbehörden in Betracht kommen (Bomio, Das Feststellungsverfahren bei der AG gemäss dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, Diss. Basel 1990, S. 157; Mühlebach/Geissmann, a.a.O., Art. 17 N 10).

5.5.3 Bei einem Erwerb, mit dem keine Behörde befasst gewesen ist und der deshalb nicht von Art. 25 Abs. 1bisBewG erfasst wird, kann die Bewilligungsbehörde die Bewilligungspflicht gestützt auf die allgemeine Kompetenz der in der Sache zuständigen Behörde zum Erlass von Feststellungsverfügungen (vgl. oben E. 5.3.1) von Amtes wegen nachträglich feststellen. Wenn eine Behörde mit dem Erwerb befasst gewesen ist, hat die sachzuständige Bewilligungsbehörde gemäss Art. 25 Abs. 1bisBewG bei gegebenen Voraussetzungen von Amtes wegen nachträglich eine Feststellungsverfügung zu erlassen. Es besteht keinerlei Grund, weshalb ihr dies bei einem Erwerb, mit dem keine Behörde befasst gewesen ist, nur dann möglich sein sollte, wenn zufälligerweise ein Ersuchen irgendeiner anderen Behörde im Sinn von Art. 15 Abs. 3 lit. c BewV vorliegt.

5.5.4 Mit dem in Ziff. 4 der angefochtenen Verfügungen beurteilten Erwerb der Aktien der Beschwerdeführerin 2 und der Beschwerdeführerin 3 durch die Holding ist keine Behörde befasst gewesen. An der Feststellung, ob dieser Erwerb bewilligungspflichtig und bewilligungsfähig gewesen ist, besteht ein aktuelles sowie individuelles und konkretes öffentliches Interesse (vgl. oben E. 5.3.8). Damit ist diesbezüglich der Erlass einer Feststellungsverfügung gestützt auf die allgemeine Kompetenz der sachlich zuständigen Behörde zulässig.

5.5.5 Mit dem in Ziff. 4 der angefochtenen Verfügungen beurteilten Erwerb der Aktien der Beschwerdeführerin 1 durch ausländische Investoren ist keine Behörde befasst gewesen. An der Feststellung, ob dieser Erwerb bewilligungspflichtig und bewilligungsfähig gewesen ist, besteht ein aktuelles sowie individuelles und konkretes öffentliches Interesse (vgl. oben E. 5.3.8). Zudem liegt für diesen Erwerb ein Ersuchen der Staatsanwaltschaft im Sinn von Art. 15 Abs. 3 lit. c BewV vor (Schreiben der Staatsanwaltschaft vom 11. November 2013 Ordner Kopien Fussnotenverzeichnis Feststellungsverfügung 6). Damit ist diesbezüglich der Erlass einer Feststellungsverfügung gestützt auf Art. 15 Abs. 3 lit. c BewV zulässig.

5.6 Zusammenfassend ergibt sich somit, dass die Beschwerdegegnerin ausser betreffend den Erwerb der Aktien der Beschwerdeführerin 2 und der Beschwerdeführerin 3 durch die Holding und den Erwerb von Aktien der Holding durch ausländische Investoren keine Feststellungen zur Bewilligungspflicht hätte treffen dürfen und das Verfahren deshalb insoweit hätte einstellen müssen.

E. 6

6.1 Gemäss E-Mail der Staatsanwaltschaft vom 14. Januar 2015 sind Strafverfahren hängig gegen O_____ wegen Betrug, Veruntreuung, qualifizierter ungetreuer Geschäftsbesorgung und Umgehung der Bewilligungspflicht, gegen den Beschwerdeführer 4 wegen Betrug, Veruntreuung, qualifizierter ungetreuer Geschäftsbesorgung, Urkundenfälschung, Erschleichung einer falschen Beurkundung und Umgehung der Bewilligungspflicht, gegen den Beschwerdeführer 8 wegen Betrug, qualifizierter ungetreuer Geschäftsbesorgung, Urkundenfälschung, Erschleichung einer falschen Beurkundung und Umgehung der Bewilligungspflicht und gegen den Beschwerdeführer 7 wegen qualifizierter ungetreuer Geschäftsbesorgung, Urkundenfälschung, Erschleichung einer falschen Beurkundung und Umgehung der Bewilligungspflicht. Gemäss Verfügung des Strafgerichtspräsidenten vom 19. Februar 2016 ist mit Anklage vom 24. September 2015 ein Strafverfahren gegen den Beschwerdeführer 7 wegen mehrfacher qualifizierter ungetreuer Geschäftsbesorgung (Bereicherungsabsicht), mehrfacher Urkundenfälschung, mehrfacher Erschleichung einer falschen Beurkundung und mehrfacher Umgehung der Bewilligungspflicht, gegen den Beschwerdeführer 8 wegen mehrfacher qualifizierter ungetreuer Geschäftsbesorgung (Bereicherungsabsicht), mehrfacher Urkundenfälschung, mehrfacher Erschleichung einer falschen Beurkundung und mehrfacher Umgehung der Bewilligungspflicht, gegen den Beschwerdeführer 4 wegen mehrfacher qualifizierter ungetreuer Geschäftsbesorgung (Bereicherungsabsicht), mehrfacher Veruntreuung und mehrfacher Umgehung der Bewilligungspflicht und gegen O_____ wegen mehrfacher qualifizierter ungetreuer Geschäftsbesorgung (Bereicherungsabsicht), Veruntreuung und mehrfacher Umgehung der Bewilligungspflicht am Strafgericht anhängig gemacht worden. In der voraussichtlich 10 Tage dauernden Hauptverhandlung werden die Beschwerdeführer 4, 7 und 8 und O_____ als Beschuldigte, [...] als Zeugen sowie [...] als Auskunftsperson einvernommen. Die Beschwerdeführerinnen 5 und 6 sind als Privatklägerinnen am Verfahren beteiligt. Der Vertreter der Beschwerdeführerinnen 1 ■ 3, Rechtsanwalt Dr. iur. D_____, wird als Vertreter der A_____ AG-Gruppe als Beigeladener fakultativ zur Hauptverhandlung des Strafgerichts vorgeladen (Verfügung des Strafgerichtspräsidenten vom 19. Februar 2016 Replikbeilage 1 VD.2015.184).

E. 6.2

6.2.1 Die Beschwerdeführer 7 und 8 beantragen subeventualiter bzw. eventualiter, das Feststellungsverfahren sei bis zum rechtskräftigen Abschluss des Strafverfahrens zu sistieren. Sie machen geltend, betreffend die Bewilligungspflicht hätten die Strafbehörden und die Verwaltungsbehörden die gleichen Abklärungen zu treffen und die gleichen Fragen zu beantworten. Dies beinhalte das Risiko widersprüchlicher Entscheide und sei nicht prozessökonomisch.

6.2.2 Für die Tatsachen, die zur Beantwortung der Fragen, ob der Erwerb der Aktien der Beschwerdeführerin 2 und der Beschwerdeführerin 3 durch die Holding und der Erwerb von Aktien der Holding durch ausländische Anleger bewilligungspflichtig und

bewilligungsfähig gewesen sind, erheblich sind, finden sich in den vorliegenden Akten liquide Beweismittel. Der für die Beurteilung der Bewilligungspflicht des Aktienerwerbs der Beschwerdeführerin 1 entscheidende Sachverhalt ist unbestritten. Auch dass Anleger mit deutscher Staatsangehörigkeit und Wohnsitz in Deutschland Aktien der Beschwerdeführerin 1 erworben haben, wird ausser von der Beschwerdeführerin 5 für sich selbst von keinem Verfahrensbeteiligten ernsthaft bestritten. Ob die ursprünglichen Investitionen der ausländischen Anleger im Rahmen von Treuhandverhältnissen oder gestützt auf Darlehensverträge erfolgt sind und ob der Erwerb von Grundstücken durch die Beschwerdeführerin 2, die Beschwerdeführerin 3 und die J____ AG rechtsgültig gewesen ist, braucht zur Beurteilung der Bewilligungspflicht und der Bewilligungsfähigkeit des Aktienerwerbs der Beschwerdeführerin 1 und der ausländischen Anleger nicht entschieden zu werden und kann deshalb offenbleiben. Damit besteht bei einem auf die Bewilligungspflicht und die Bewilligungsfähigkeit des Aktienerwerbs der Beschwerdeführerin 1 und der ausländischen Anleger beschränkten Feststellungsentscheid keine ernsthafte Gefahr widersprüchlicher Sachverhaltsfeststellungen des Verwaltungsgerichts und des Strafgerichts. Der Umstand, dass die Rechtsfrage der Bewilligungspflicht umstritten ist, vermag ein Abwarten des Entscheids des Strafgerichts nicht zu rechtfertigen, weil die primäre Sachkompetenz zur Beantwortung dieser Frage beim Verwaltungsgericht liegt.

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