

LU_GERICHTE V 13 13 vom 14. Mai 2013

LU Gerichte, 2013-05-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_V_13_13

FR: LU_GERICHTE V 13 13 du 14 mai 2013

IT: LU_GERICHTE V 13 13 del 14 maggio 2013

Regeste

Art. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 22, 23, 29 BewG; Art. 1 Abs. 1 BewV. Voraussetzungen für den Erlass einer Grundbuch- und Handelsregistersperre als vorsorgliche Massnahmen bejaht. Aufgrund von Unklarheiten betreffend die Liberierung des Aktienkapitals und die tatsächliche Beherrschung der Immobiliengesellschaft können vorliegend eine Beteiligung von Personen im Ausland an Grundstückerwerbsgeschäften und somit eine Bewilligungspflicht nicht ohne Weiteres ausgeschlossen werden. Verhältnismässigkeit bejaht. Das Feststellungsverfahren ist aber ohne Verzug durch die Bewilligungsbehörde fortzuführen (E. 2). Aufhebung der Sistierung. Aus einem strafrechtlichen Verfahren betreffend Nichteinhaltung einer Lex-Friedrich-Erklärung anlässlich der Neuanmeldung beim Handelsregister sind für das Feststellungsverfahren keine relevanten Ergebnisse zu erwarten, wenn die Formulierung der Erklärung im offensichtlichen Widerspruch zum Gesellschaftszweck steht (E. 3). | Grundstückverkehr

Erwägungen

E. 1

a) Der angefochtene Zwischenentscheid erging in Anwendung des Bewilligungsgesetzes und stützt sich somit auf Verwaltungsrecht des Bundes. Nach Art. 20 BewG unterliegen der Beschwerde an die kantonale Beschwerdeinstanz unter anderem Verfügungen der Bewilligungsbehörde (Abs. 1). Das Beschwerderecht steht dem Erwerber, dem Veräusserer und anderen Personen zu, die ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung der Verfügung haben (Abs. 2 lit. a). Mangels Erwähnung im Ausnahmekatalog von Art. 83 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110) kann der letztinstanzliche kantonale Entscheid mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ans Bundesgericht weitergezogen werden (Art. 82 lit. a und 86 Abs. 1 lit. d BGG). Demnach ist das Verwaltungsgericht für die Behandlung von Beschwerden in Anwendung des BewG zuständig (§ 148 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 3.7.1972 [VRG; SRL Nr. 40] in Verbindung mit § 11 des Gesetzes zur Einführung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 14. September 1987 [EGBewG; SRL Nr. 218]). Vorliegend steht nicht ein Endentscheid, sondern ein Zwischenentscheid zur Diskussion. Sofern die Sachurteilsvoraussetzungen (vgl. § 107 Abs. 2 lit. a-g VRG) vorliegen, können Zwischenentscheide mit dem gegen den Endentscheid zulässigen Rechtsmittel angefochtenen werden (§ 128 Abs. 2 VRG). Mithin ist das Verwaltungsgericht für die Behandlung der Beschwerde gegen den angefochtenen Zwischenentscheid zuständig. b) Im vorinstanzlichen Verfahren ist fraglich, ob die Beschwerdeführerin dem BewG unterstellt ist. Wie erwähnt, stellt der angefochtene Entscheid des Regierungsstatthalters vom 15. Januar 2013 in diesem Zusammenhang bloss

einen Zwischenentscheid dar, dem Gehalt nach eine Sistierung im Sinn von § 41 und § 128 Abs. 3 lit. d VRG bzw. eine vorsorgliche Verfügung im Sinn von § 45 und § 128 Abs. 3 lit. e VRG. Nach § 8a Abs. 4 lit. c der Geschäftsordnung für das Verwaltungsgericht des Kantons Luzern vom 16. Mai 1973 (GO; SRL Nr. 43) entscheidet der Einzelrichter über Rechtsmittel gegen verfahrensleitende Verfügungen und andere Zwischenentscheide. c) Zwischenentscheide sind selbständig anfechtbar, wenn sie einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken können (§ 128 Abs. 3 lit. d und e VRG). Auch alle in § 128 Abs. 3 VRG genannten Zwischenentscheide stehen unter diesem Vorbehalt. Ein nicht wieder gutzumachender Nachteil liegt vor, wenn er auch durch einen für den Beschwerdeführer günstigen Endentscheid nicht mehr behoben werden könnte (vgl. BGE 137 III 382 E. 1.2.1, 136 II 170 E. 1.2.1, mit Hinweisen). Sofern es einem Beschwerdeführer bei der Anfechtung einer Zwischenverfügung nicht lediglich darum geht, eine Verlängerung oder Verteuerung des Verfahrens zu verhindern, kann auch ein wirtschaftliche Anliegen beinhaltendes schutzwürdiges Interesse ausreichen (BGE 135 II 36 E. 1.3.4). Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Handelsregister- und Grundbuchsperrung verbunden mit der Sistierung des vorinstanzlichen Verfahrens während des Strafverfahrens auf unabsehbare Zeit - bis jetzt seien keinerlei Verfahrensschritte erfolgt - führe zu einer faktischen Stilllegung der Gesellschaft und verletze die Wirtschaftsfreiheit massiv. Im Recht liegt nebst einer Aufstellung der bisher getätigten Immobiliengeschäfte (vorinstanzl. Bel. 9h) eine Reservationsvereinbarung vom 23. Januar 2013 betreffend ein weiteres beabsichtigtes Geschäft, allein letzteres in gesamthafter Höhe von Fr. 6'600'000.-- (bf. Bel. 4). Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass der Beschwerdeführerin nicht wieder gutzumachende Nachteile entstehen könnten. Die Sistierung des Verfahrens allein könnte auch unter dem Gesichtswinkel der Verletzung des Beschleunigungsgebots als selbständig anfechtbar erscheinen (vgl. BGE IV 43; Urteil V 12 59 vom 29.6.2012, E. 1c/bb; Kayser, in: Auer/Müller/Schindler, Kommentar zum VwVG, Bern 2008, N 12 zu Art. 46 VwVG mit Hinweis). Der vorinstanzliche Zwischenentscheid ist somit selbständig anfechtbar. Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen nach § 107 VRG sind ebenfalls erfüllt, weshalb auf die Beschwerde einzutreten ist. d) Da das Verwaltungsgericht einzige kantonale Rechtsmittelinstanz ist (vgl. Art. 20 Abs. 1 BewG), steht ihm in diesem Verfahren uneingeschränkte Überprüfungsbefugnis zu (§ 161a VRG). Es gelten daher die §§ 144-147 VRG (§ 156 Abs. 2 VRG). e) Das vorliegende Verfahren ist vom Untersuchungsgrundsatz und der Rechts-anwendung von Amtes wegen beherrscht (vgl. dazu die spezialgesetzliche Bestimmung in Art. 22 Abs. 1 BewG sowie allgemein §§ 37 und 53 VRG). Allerdings gelten diese Grundsätze nicht uneingeschränkt. Sie finden ihr Gegenstück in den verschiedenen Mitwirkungspflichten der Parteien, wie namentlich der Begründungspflicht (vgl. §§ 55 und 133 VRG). Zu beachten ist im vorliegenden Verfahren sodann die spezialgesetzlich statuierte Beweislastregel von Art. 22 Abs. 4 BewG, wonach die Behörde zu Ungunsten des Erwerbers entscheiden kann, wenn ein Auskunftspflichtiger die notwendige und zumutbare Mitwirkung verweigert. f) Die Beschwerdeführerin beantragt die Einholung eines Amtsberichts von den Handelsregisterämtern der Kantone Luzern und Aargau im Hinblick auf deren Eintragungspraxis bei Immobiliengesellschaften und der Lex-Friedrich-Erklärung. Die Einholung von Amtsberichten kann jedoch unterbleiben, wie sich aus den nachstehenden Erwägungen ergeben wird. Die für die Entscheidung wesentlichen Gesichtspunkte erschliessen sich einerseits aus den dem Gericht vorliegenden Akten, andererseits aus den aus dem Internet öffentlich zugänglichen Formularen der kantonalen Handelsregisterämter.

E. 2

a) Im vorliegenden Verfahren fragt es sich zunächst, ob die Vorinstanz zu Recht als vorsorgliche Massnahmen eine Grundbuch- und eine Handelsregistersperre über die Beschwerdeführerin bzw. über deren Grundstücke verfügt hat. b) Nach Art. 23 Abs. 1 BewG können die Behörden vorsorgliche Massnahmen anordnen, um einen rechtlichen oder tatsächlichen Zustand unverändert zu erhalten. Entscheide über vorsorgliche Massnahmen müssen den Anforderungen des Verhältnis-mässigkeitsprinzips genügen. Vorausgesetzt wird, dass die Massnahme geeignet ist, einen drohenden, nicht leicht wieder gutzumachenden Nachteil zu verhindern, und sich zudem als zeitlich dringlich erweist, d.h. als notwendig, um den drohenden Nachteil zu verhindern. Schliesslich müssen die Gründe, welche für die Massnahme sprechen, gewichtiger sein als jene, die für die gegenteilige Lösung angeführt werden. Der durch die Endverfügung zu regelnde Zustand soll weder präjudiziert noch verunmöglicht werden. Vorsorgliche Massnahmen beruhen auf einer bloss summarischen Prüfung der Sach- und Rechtslage. Beim Entscheid über vorsorgliche Massnahmen steht den zuständigen Behörden ein erheblicher Ermessens- und Beurteilungsspielraum zu (BGE 130 II 155 E. 2.2, 129 II 289 E. 3; BG-Urteil 2C_105/2012/2C_106/2012/2C_107/2012 vom 29.2.2012, E. 4.2; Kiener/Rütsche/Kuhn, Öffentliches Verfahrensrecht, Zürich/St. Gallen, 2012, Rz. 1241 ff.). Die Vorinstanz begründete ihren Zwischenentscheid damit, dass bei der Beschwerdeführerin eine Beteiligung von Personen im Ausland sowie Verstösse gegen das BewG bei der Gründung und allenfalls auch beim Erwerb von Grundstücken nicht ausgeschlossen werden könnten. Die Beschwerdeführerin habe seit Beginn des Verfahrens mehrere Grundstücke erworben bzw. weiterveräussert. Um eine vollumfängliche Beurteilung zu ermöglichen, sei unabdingbar, dass der bestehende Zustand während des Verfahrens in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht unverändert bleibe. c/aa) Das Bewilligungsgesetz beschränkt den Grundstückerwerb in der Schweiz durch Personen im Ausland (Art. 1 BewG). Personen im Ausland bedürfen für den Erwerb von Grundstücken in der Regel einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Art. 2 Abs. 1 BewG). Eine Bewilligung ist Gültigkeitsvoraussetzung für ein Erwerbsgeschäft, wenn keine Ausnahme von der Bewilligungspflicht vorliegt (vgl. Art. 2 Abs. 2 und Art. 7 BewG), es sich beim Erwerber um eine Person im Ausland im Sinn von Art. 5 Abs. 1 BewG handelt (subjektive Voraussetzung) und ein Grundstückerwerb im Sinn des BewG vorliegt (objektive Voraussetzung). Der Tatbestand des Grundstückerwerbs wird in Art. 4 BewG näher umschrieben. Darunter wird im Sinn einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise jede Möglichkeit verstanden, die es einer Person erlaubt, in irgendeiner Art - und zwar wirtschaftlich gesehen - auf ein Grundstück zu greifen und darüber die faktische Verfügungsmacht zu erlangen (Geissmann/Huber/Wetzel, Grundstückerwerb in der Schweiz durch Personen im Ausland, Von der Lex Friedrich zur Lex Koller, Zürich 1998, Rz. 49 und 52). Keiner Bewilligung bedarf der Erwerb nach Art. 2 Abs. 2 BewG, wenn das Grundstück als ständige Betriebsstätte eines Handels-, Fabrikations- oder eines anderen nach kaufmännischer Art geführten Gewerbes, eines Handwerksbetriebes oder eines freien Berufes dient (lit. a), wenn das Grundstück dem Erwerber als natürlicher Person als Hauptwohnung am Ort seines rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitzes dient (lit. b) oder wenn eine Ausnahme nach Art. 7 BewG vorliegt (lit. c). Als solche gilt etwa der Erwerb im Erbgang durch gesetzliche Erben (Art. 7 lit. a BewG). bb) Die vom Kanton bestimmte Bewilligungsbehörde entscheidet nebst der Erteilung einer Bewilligung auch über die Frage der Bewilligungspflicht eines Rechtsgeschäfts (Art. 15 Abs. 1 lit. a BewG).

Kantonale Bewilligungsbehörde im Kanton Luzern ist der Regierungsstatthalter (§ 4 Abs. 1 EGBewG). Örtlich zuständig ist bei Grundstückerwerb der Regierungsstatthalter am Ort des Grundstücks (§ 4 Abs. 2 EGBewG in Verbindung mit Art. 15 Abs. 2 BewG). Bei den Grundstücken im vorliegenden Verfahren ist dies der Regierungsstatthalter der Ämter Hochdorf und Luzern. Ist ein Grundbuchverwalter mit einem Grundstückerwerbsgeschäft befasst, bei dem er die Bewilligungspflicht nicht ohne Weiteres ausschliessen kann, so setzt er gemäss Art. 18 Abs. 1 BewG das Verfahren aus und räumt dem Erwerber eine Frist ein, um die Bewilligung oder die Feststellung einzuholen, dass er keiner Bewilligung bedarf. Das Grundbuchamt (bzw. das Handelsregisteramt oder die Steigerungsbehörde) überlässt eine nähere Prüfung der Bewilligungspflicht und gegebenenfalls die Beweiserhebung darüber der Bewilligungsbehörde, an die es den Erwerber verweist (Art. 18 Abs. 1 der Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 1.10.1984 [BewV; SR 211.412.411]), unter Vorbehalt von Ausnahmen von der Bewilligungspflicht (Art. 18a und 18b BewV; vgl. Art. 2 Abs. 2 BewG). cc) Als Personen im Ausland gelten nach Art. 5 Abs. 1 BewG Staatsangehörige der Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaft oder der Europäischen Freihandelsassoziation, die ihren rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitz nicht in der Schweiz haben (lit. a), Staatsangehörige anderer ausländischer Staaten, die nicht das Recht haben, sich in der Schweiz niederzulassen (lit. abis), juristische Personen oder vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die ihren statutarischen oder tatsächlichen Sitz im Ausland haben (lit. b), juristische Personen oder vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die ihren statutarischen und tatsächlichen Sitz in der Schweiz haben und in denen Personen im Ausland eine beherrschende Stellung innehaben (lit. c) und natürliche und juristische Personen sowie vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die nicht Personen im Ausland nach lit. a, abis und c sind, wenn sie ein Grundstück für Rechnung von Personen im Ausland erwerben (lit. d). d/aa) Hinsichtlich einer möglichen Beteiligung einer Person im Ausland an der Beschwerdeführerin verweist die Vorinstanz auf die Umstände der Gründung. Indem die C GmbH am 28. April 2009 den Betrag von Fr. 100'000.-- auf das Kapitaleinzahlungskonto der A AG in Gründung bei der Credit Suisse überweisen liess, sei der Eindruck entstanden, die genannte GmbH habe die Aktien der Beschwerdeführerin liberiert. Die ergänzend dazu eingereichten Unterlagen und Erklärungen betreffend an B geschuldete Verkaufsprovisionen von je Fr. 50'000.-- seien nicht schlüssig. So sei die Rechnungsstellung für diese Beträge erst zwei Monate später durch B erfolgt. Teils fehlten Belege. Es bleibe unklar, ob bzw. wann D und B als Privatpersonen aufgetreten seien und wann sie die Gesellschaften vertreten hätten. Es ergebe sich kein hinreichend klares Bild der Vorgänge. Es sei nicht sauber nachvollziehbar, woher die Mittel für die Liberierung der Aktien stammten. Die bisherigen Angaben und Unterlagen seien eher geeignet, Zweifel an der Herkunft der Mittel zu begründen als zu beseitigen. Jedenfalls machten sie vertiefte Abklärungen notwendig. bb) Die Beschwerdeführerin räumt ein, dass die Abrechnung der Provisionen "hemdsärmelig" erfolgt seien, indem die Abrechnungen erst nachträglich ausgestellt worden seien, nach der Überweisung des Geldes. Zudem sei für eine der beiden Provisionen lediglich eine mündliche Vereinbarung getroffen worden. Auch eine solche sei jedoch gültig. Die Provisionen seien in der Steuererklärung für das Jahr 2009 korrekt deklariert und versteuert worden (Beschwerde, Ziff. 4). Auftragnehmerin in beiden Vermittlungsaufträgen sei B gewesen - die schriftliche Vereinbarung vom 27. April 2009 betreffend die Liegenschaft S-strasse o habe fälschlicherweise auf die A AG gelautet

(Schreiben vom 21.12.2012, vorinstanzl. Bel. 9). Wenn für die Vorinstanz die Unterlagen nicht schlüssig gewesen seien, so wäre es ihr freigestanden, hierzu noch weitere Informationen einzuholen (Replik, S. 2). cc) Die Bewilligungsbehörde und die kantonale Beschwerdeinstanz stellen den Sachverhalt von Amtes wegen fest; sie stellen nur auf Vorbringen ab, die sie geprüft und über die sie nötigenfalls Beweis erhoben haben (Art. 22 Abs. 1 BewG). Sie können dabei Auskunft über alle Tatsachen verlangen, die für die Bewilligungspflicht oder die Bewilligung von Bedeutung sind (Abs. 2). Auskunftspflichtig ist, wer von Amtes wegen, berufsmässig, vertraglich, als Organ einer juristischen Person oder Gesellschaft ohne juristische Persönlichkeit oder eines Anlagefonds durch Finanzierung oder auf andere Weise an der Vorbereitung, dem Abschluss oder dem Vollzug eines Rechtsgeschäftes über den Erwerb mitwirkt; er hat auf Verlangen auch Einsicht in die Geschäftsbücher, Korrespondenzen oder Belege zu gewähren und sie herauszugeben (Abs. 3). Die Behörde kann zu Ungunsten des Erwerbers entscheiden, wenn ein Auskunftspflichtiger die notwendige und zumutbare Mitwirkung verweigert (Abs. 4). dd) Mit der Vorinstanz ist festzustellen, dass hinsichtlich der Liberierung des Aktienkapitals Unklarheiten verbleiben. Die Umstände der Vermittlungsaufträge und der Provisionen, namentlich die Rollen der C GmbH und von D sowie die Rechtfertigung der Höhe der Vergütung, sind trotz der im vorinstanzlichen Verfahren bisher eingereichten Eingaben und Unterlagen nicht näher geklärt. Es fehlen auch Belege wie die Originalrechnungen von B an die genannte GmbH bzw. D betreffend die Verkaufsprovisionen und nähere Angaben über den Umfang der Vermittlungsbemühungen von B. Angemerkt sei hierzu, dass B mit der Unterzeichnung der Auftragsvereinbarung vom 27. April 2009 (vorinstanzl. Bel. 9j) grundsätzlich nur sich selber, nicht aber die in Gründung stehende Gesellschaft verpflichten konnte (vgl. Art. 645 OR [SR 220]). Bemerkenswert ist ferner, dass der Vermittlungsauftrag betreffend die Liegenschaft S-strasse o in T zwischen B einerseits (bei der Verpflichtung der A AG handle es sich, so die Beschwerdeführerin, um einen Irrtum; s. vorinstanzl. Bel. 9, S. 2) und D andererseits nur gerade zwei Tage vor Gründung der Beschwerdeführerin unterzeichnet wurde. Die veranlasste Zahlung von Fr. 100'000.-- durch die C GmbH erfolgte wiederum am 28. April 2009. An dieser Gesellschaft war zu jenem Zeitpunkt der kosovarische Staatsangehörige D beteiligt. Was die Provision von Fr. 50'000.-- für den Verkauf der Liegenschaft S-strasse p in T betrifft - die Vereinbarung hierzu soll lediglich mündlich geschlossen worden sein -, erfolgte die Rechnungsstellung an die C GmbH zu Händen von D. Auffallend ist, dass Absender und Adresse der Rechnungsstellung übereinstimmen; auf der nicht unterzeichneten Rechnungsstellung wird je die Ortsbezeichnung W-strasse x, V genannt. Dies alles macht deutlich, dass in persönlicher und zeitlicher Hinsicht eine enge Verflechtung zwischen der Beschwerdeführerin und ihrer einzigen Aktionärin, B, einerseits und der C GmbH bzw. D andererseits bei der Gründung der Gesellschaft bestanden hatte. Anzuführen ist, dass der - nicht unterzeichnete - Teil der Steuererklärung 2009 betreffend Einkünfte erst im vorliegenden Beschwerdeverfahren eingereicht wurde (bf. Bel. 3). Gemäss Ausführungen der Beschwerdeführerin ergibt sich daraus, dass die Provisionen im Umfang von total Fr. 100'000.-- geflossen und korrekt als Einkommen versteuert worden sind. Im vorinstanzlichen Verfahren hatte die Beschwerdeführerin noch nicht dargetan, dass B für das Jahr 2009 Nebeneinkünfte über Fr. 100'000.-- deklarierte, nebst eigenem Einkommen aus Haupterwerb und den Einkünften des Ehemanns. Zudem liegt die definitive Steuerrechnung für dieses Jahr nicht bei den Akten. Unter diesen Umständen ist es nachvollziehbar, dass die Vorinstanz die tatsächlichen Beteiligungsverhältnisse bei der

Gründung der Beschwerdeführerin für unklar hielt und nach Würdigung der verschiedenen Unterlagen schloss, dass keine rechtlich und tatsächlich plausible Erklärung vorliege, die eine Beteiligung von Personen im Ausland ausschliesse. e/aa) Die Beschwerdeführerin wendet ein, es bestehe keinerlei Indiz für das Vorliegen von bewilligungsbedürftigen Grundstücksgeschäften. Demgegenüber ist festzuhalten, dass als Erwerb von Grundstücken auch der Erwerb des Eigentums oder der Nutzniessung an einem Anteil an einer juristischen Person gilt, deren tatsächlicher Zweck der Erwerb von Grundstücken ist, sofern die Anteile dieser juristischen Person nicht an einer Börse in der Schweiz kotiert sind (Art. 4 Abs. 1 lit. e BewG). Als Grundstückerwerb gilt auch die Beteiligung an der Gründung von juristischen Personen, deren tatsächlicher Zweck der Erwerb von Grundstücken ist, die nicht ohne Bewilligung erworben werden können (Art. 1 Abs. 1 lit. a BewV). Bewilligungspflichtig ist hierbei nicht die Gründung selbst, sondern der im Zusammenhang mit der Gründung erfolgende Erwerb von Anteilen bzw. die Zeichnung entsprechender Anteile (Mühlebach/Geissmann, Lex F., Kommentar zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, Brugg/Baden 1986, N 38 zu Art. 4, mit Hinweisen, namentlich auf BGE 109 Ib 107). Allgemein gilt nach Art. 4 Abs. 1 lit. a-f BewG als bewilligungspflichtiger Erwerb grundsätzlich der Erwerb dinglicher oder realobligatorischer Rechte an Grundstücken sowie der Erwerb von Anteilen an Immobilienanlagefonds und -gesellschaften. Art. 4 Abs. 1 lit. g BewG, der darunter auch den Erwerb anderer Rechte fasst, die dem Erwerber eine ähnliche Stellung wie dem Eigentümer eines Grundstückes verschaffen, will darüber hinaus in allgemeiner Weise Umgehungsgeschäfte verhindern, die wirtschaftlich zum gleichen Ergebnis führen (BG-Urteil 2C_854/2012 vom 12.3.2013, E. 5.2). Als Grundstückerwerb wird jede Möglichkeit erfasst, die es einer Person erlaubt, in jedwelcher Weise wirtschaftlich auf ein Grundstück zu greifen und faktisch die Verfügungsmacht darüber zu erlangen (BG-Urteil 2A.22/2000 vom 22.5.2000, E. 3a). Als andere Rechte, die dem Erwerber eine ähnliche Stellung wie dem Eigentümer eines Grundstückes verschaffen (Art. 4 Abs. 1 Bst. g BewG), gelten insbesondere die Finanzierung des Kaufs oder der Überbauung eines Grundstückes, wenn die Abreden, die Höhe der Kredite oder die Vermögensverhältnisse des Schuldners den Käufer oder Bauherrn in eine besondere Abhängigkeit vom Gläubiger bringen (Art. 1 Abs. 2 lit. b BewV). Wie bei der direkten Finanzierung eines Grundstückerwerbs mittels Kredits kann bei der Finanzierung einer Immobiliengesellschaft dem Gläubiger eine eigentümerähnliche Stellung zukommen, wenn die Belastung das verkehrübliche Mass deutlich übersteigt und der Liegenschaftseigentümer deshalb entsprechende Kredite von einem unbeteiligten Dritten nicht erhalten hätte; dies gilt namentlich, wenn der Eigentümer und Schuldner wirtschaftlich schwach oder gar vom Gläubiger abhängig ist. Dies wird in der Regel erst angenommen bei einer ausländischen Finanzierung von 80 % oder mehr. Derjenige, der ein Darlehen gewährt, mittels dessen Aktien liberiert oder erworben werden, erwirbt dadurch erst dann eine Beteiligung im Sinn von Art. 1 Abs. 1 lit. a BewV, wenn das Darlehen diesen Umfang erreicht. In diesem Fall gilt das Darlehen als Grundstückerwerb zu betrachten (vgl. BG-Urteil 2C_854/2012 vom 12. März 2013, E. 5.3, mit weiteren Hinweisen; Urteil V 11 230 vom 5.7.2012, E. 2a; Geissmann/Huber/ Wetzler, a.a.O., Rz. 79 f.). bb) Im vorliegenden Fall kann aufgrund der unklaren Umstände der Liberierung, namentlich hinsichtlich D, nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass es sich wirtschaftlich um ein Darlehen von Personen im Ausland an B im Umfang von mehr als 80 % des Aktienkapitals handelte, und somit um ein bewilligungspflichtiges Geschäft. Ferner kann diesfalls auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass Personen im Ausland eine

beherrschende Stellung in der Beschwerdeführerin innehaben, womit diese selber gemäss Art. 5 Abs. 1 lit. c BewG als Person im Ausland gälte. Hieraus ergibt sich, dass bewilligungsbedürftige Grundstücksgeschäfte vorliegen könnten, weshalb nähere Abklärungen erforderlich sind. Das Gericht verkennt dabei nicht, dass Rechtssubjekte, die nach den gesetzlichen Vorschriften unmittelbar als Personen im Ausland zu gelten haben, in der vorliegenden Auseinandersetzung nicht vorhanden sind. Bei der Beschwerdeführerin handelt es sich um eine in der Schweiz domizilierte Gesellschaft, deren einzige Aktionärin und Verwaltungsrätin über die Niederlassungsbewilligung verfügt. Auch bei der involvierten GmbH handelt es sich um eine Gesellschaft mit Sitz in der Schweiz. Was allerdings die ausländerrechtliche Stellung der beiden an der C GmbH beteiligten Personen, D und E, betrifft, erlauben die Akten keine zuverlässigen Feststellungen, ebenso wenig was den wirtschaftlichen Einfluss und die allfälligen Beteiligungen namentlich des D im Hinblick auf die Beschwerdeführerin angeht. Obschon die Vorinstanz die Beschwerdeführerin aufgefordert hatte, mitzuteilen, welche Verbindungen zwischen den beteiligten natürlichen und juristischen Personen bestünden, hat sie sich mit wenigen Erklärungen begnügt und nicht darzulegen vermocht, welchen Anteil die genannten Personen an der Gründung der Beschwerdeführerin hatten. Unter Berücksichtigung des Umstandes, dass es vorliegend um die Sicherung eines Hauptverfahrens geht und nicht um die Entscheidung, ob eine Bewilligungspflicht nach BewG zu bejahen ist, ist der Erlass vorsorglicher Massnahmen gerechtfertigt. f) Seit dem Beginn des vorinstanzlichen Verfahrens hat die Beschwerdeführerin mehrere weitere Grundstücke für insgesamt Fr. 12'800'000.-- erworben und teils weiterveräussert, wobei das letzte aktenkundige Geschäft vom 19. Oktober 2012 datiert (vorinstanzl. Bel. 9h). Das Bestreben der Vorinstanz, während des Feststellungsverfahrens den bestehenden Zustand in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht unverändert zu erhalten, um eine vollumfängliche Beurteilung zu ermöglichen, erscheint vor diesem Hintergrund gerechtfertigt. Mit Recht verweist die Vorinstanz auch auf die Ungereimtheiten im Zusammenhang mit den Erklärungen der Beschwerdeführerin anlässlich ihrer Gründung (s. nachstehend). Auch wenn diese Erklärungen für sich allein kaum den Erlass der angefochtenen Verfügung rechtfertigen würden, müssen sie im Verbund mit den dargelegten Umständen bei der Liberierung der Aktien mitberücksichtigt werden. Die angeordneten Grundbuch- und Handelsregistersperren erweisen sich auch unter diesem Gesichtspunkt als das geeignete Mittel. Schliesslich sind auch die Interessen von Drittpersonen zu berücksichtigen, die durch die zivilrechtlichen Folgen allfälliger bewilligungspflichtiger, jedoch nicht bewilligter Grundstückserwerbsgeschäfte - Unwirksamkeit und Nichtigkeit (Art. 26 BewG) - betroffen sein könnten. Die Verhältnismässigkeit der genannten Massnahmen ist unter den gegebenen Umständen zu bejahen. g) Aus dem Gesagten ergibt sich, dass die Vorinstanz zu Recht vorsorglich eine Grundbuch- und eine Handelsregistersperre verfügte. Zu beachten ist jedoch, dass diese Sperren bei längerer Dauer gewichtige Nachteile für die Beschwerdeführerin haben können. Aus Gründen der Verhältnismässigkeit und aufgrund des allgemeinen Beschleunigungsgebots drängt es sich auf, das Verfahren mit den erforderlichen Abklärungen ohne Verzug fortzuführen, wodurch die Sperren mit dem Endentscheid im Feststellungsverfahren gegebenenfalls so bald als möglich wieder aufgehoben werden können.

E. 3

a) Weiter ist zu prüfen, ob die Vorinstanz das Feststellungsverfahren zu Recht bis zum Abschluss des Strafverfahrens sistiert hat. b) Gemäss § 41 VRG kann die Behörde aus

Gründen der Zweckmässigkeit das Verfahren aussetzen, namentlich wenn ihr Entscheid von einem anderen abhängt oder wesentlich beeinflusst werden könnte. Die Vorinstanz begründet die Sistierung damit, es sei eine Voraussetzung für den von der Beschwerdeführerin angebehrten Feststellungsentscheid, dass zuvor die Umstände des beschwerdeführerischen Handels mit Grundstücken entgegen der Abgabe einer negativen Lex-Friedrich-Erklärung im Strafverfahren geklärt würden. Nach Auffassung der Vorinstanz hat die Beschwerdeführerin hierdurch gegen Art. 29 BewG verstossen. Demgegenüber macht die Beschwerdeführerin geltend, ihr Verhalten sei nicht strafbar. Bei jeder Gründung einer Gesellschaft sei eine Lex-Friedrich-Erklärung erforderlich. Eine solche werde von jeder Gesellschaft abgegeben, unabhängig davon, ob sie Immobilien erwerbe oder nicht, schweizerisch oder ausländisch beherrscht werde, und was auch immer sie für einen Zweck habe. Dies wird von der Vorinstanz bestritten (Stellungnahme, S. 2; Duplik, S. 1). c) Die strafrechtliche Klärung der Vorwürfe bleibt den zuständigen Strafbehörden vorbehalten. Fraglich ist indessen, inwiefern deren dereinstiger Entscheid den Entscheid im vorinstanzlichen Verfahren wesentlich beeinflusst bzw. inwiefern dieser von jenem abhängt. aa) Mit ihrer Erklärung vom 29. April 2009 bestätigte B, dass die Beschwerdeführerin keine Grundstücke in der Schweiz, keine Teile davon oder keine Rechte daran bzw. keine anderen Grundstücke als die in der Anmeldung angegebene erwerbe oder zu erwerben beabsichtige (vorinstanzl. Bel. 7d). Dies steht im offensichtlichen Widerspruch zum Gesellschaftszweck, nämlich dem Erwerb, der Veräusserung, der Vermietung, der Verwaltung und der Überbauung von Grundstücken und Liegenschaften sowie der Ausführung von Generalunternehmeraufträgen (vorinstanzl. Bel. 7c). Praxismässig besteht der Hauptzweck der Lex-Friedrich-Erklärung (oder: "Lex-Koller-Erklärung") für die Anmeldenden darin, damit zu erklären, dass keine Grundstücke in eine Transaktion involviert waren bzw. Personen im Ausland keine beherrschende Stellung bei der betreffenden Gesellschaft innehaben (Küng/Meisterhans/Zenger/Bläsi/Nussbaum, Handbuch für das Handelsregister, Bd. VII, Kommentar zur Handelsregisterverordnung, Zürich 2000, N 26 f. zu Art. 78). Eine Lex-Friedrich-Erklärung kann dann erforderlich sein, wenn im Zusammenhang mit der Anmeldung der Neugründung einer Gesellschaft eine Bewilligungspflicht im Sinn des BewG nicht (ohne Weiteres) ausgeschlossen werden kann (Siffert/Tagmann, in: Siffert Turin [Hrsg.], Handkommentar Handelsregisterverordnung [HRegV], Bern 2013, N 52 zu Art. 43; Rebsamen, Das Handelsregister, Ein Handbuch für die Praxis, 2. Aufl., Zürich 1999, Rz. 382). Eine solche Erklärung ist namentlich dann beizubringen, wenn es sich um eine Immobiliengesellschaft mit dem Hauptzweck des Erwerbs von Grundstücken in der Schweiz handelt (Gwelessiani, Praxiskommentar zur Handelsregisterverordnung, 2. Aufl., Zürich etc. 2012, N 169 zu Art. 43). Die Erklärung der Beschwerdeführerin entspricht dem Wortlaut des Vorschlags für die Lex-Friedrich-Erklärung, welcher in den Richtlinien des Eidgenössischen Amtes für das Handelsregister für die kantonalen Handelsregisterämter "Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland" vom 13. Januar 1998 enthalten ist (abrufbar unter anderem unter: www.ag.ch/media/kanton_aargau/dvi/dokumente_5/arp_1/g_rundbuch_1/980113_richtlinie_hr_aemter.pdf). Sie entspricht auch dem Wortlaut des auf dem Internet zugänglichen Formulars für die Lex-Friedrich-Erklärung des Handelsregisteramts des Kantons Luzern bzw. - mit geringfügigen Änderungen - des Kantons Aargau (www.handelsregister.lu.ch/lex_friedrich-erklaerung_ii.pdf; www.ag.ch/media/kanton_aargau/dvi/dokumente_5/arp_1/handelsregisteramt_1/Stampa-_und_Lex-Friedrich-Erklaerung.pdf). bb) Die Vorinstanz bringt vor, eine negative

Lex-Friedrich-Erklärung erlaube es dem Handelsregisterführer, darauf zu verzichten, weitere Abklärungen zu treffen bzw. die Gesellschaft allenfalls an die Bewilligungsbehörde zu verweisen (Stellungnahme vom 4.3.2013, S. 2; Duplik, S. 1). Dieses Vorbringen überzeugt dann nicht, wenn der Gesellschaftszweck gerade der Handel mit Immobilien ist. In einer solchen Situation wäre es gerade eine Obliegenheit des Handelsregisterführers gewesen, dem Widerspruch zwischen dem Gesellschaftszweck und der abgegebenen Erklärung nachzugehen bzw. die Anmeldung an die Bewilligungsbehörde zu verweisen. Grundsätzlich kann und darf nicht davon ausgegangen werden, eine Gesellschaft würde nach ihrer Gründung nicht eine Tätigkeit entsprechend ihrem Zweck aufnehmen. Wenn ein Handelsregisterführer eigene Abklärungen bzw. eine Verweisung an die Bewilligungsbehörde in einer solchen Situation unterlässt, so bedeutet dies einen unvollständigen Vollzug des BewG (vgl. Bläsi, Der Handelsregisterführer und die Lex Friedrich, in: Jahrbuch des Handelsregisterführers 1994, Zürich 1994, S. 168 f.). Weiter ist darauf hinzuweisen, dass die Handelsregisterämter der Mehrheit der Kantone für die Lex-Friedrich-Erklärung eine differenzierteres Formular verwenden, welches der besonderen Situation von Immobiliengesellschaften Rechnung trägt, um widersprüchliche Erklärungen wie im vorliegenden Fall zu vermeiden (vgl. Webseiten der Handelsregisterämter der Kantone AI, AR, BE, BS, FR, GR, NE, NW, OW, SG, SH, SZ, TG, VD, ZG, ZH). So hat der Kanton Waadt die Formulierung des Eidgenössischen Handelsregisteramts übernommen, aber die klärende Bemerkung hinzugefügt, der letzte Satz der Lex-Friedrich-Erklärung - die Absichtserklärung, keine Immobilien zu erwerben - betreffe nicht die reinen Immobiliengesellschaften ("Ce dernier paragraphe ne concerne pas les sociétés à but purement immobilier."; www.vd.ch/fileadmin/user_upload/themes/economie_emploi/entreprises/registre_commerce/fichiers_pdf/Decl_I-II.pdf). Andere Kantone wie inzwischen auch Zürich verwenden ein Formular mit vier verschiedenen Fragen, die jeweils mit ja oder nein beantwortet werden können (für den Kanton ZH: www.hra.zh.ch/internet/justiz_innere/hra/de/eintragen/formulare_muster_rechts-form/aktiengesellschaft.html > Lex-Friedrich-Erklärung). Die pauschale, für Immobilien-gesellschaften widersprüchliche Formulierung der Lex-Friedrich-Erklärung gemäss ur-sprünglichem Vorschlag des Eidgenössischen Handelsregisteramts - eine Formularpflicht besteht nicht (vgl. Küng/Meisterhans/Zenger/Bläsi/Nussbaum, a.a.O., N 26 zu Art. 78) - wird, soweit ersichtlich, nebst den Kantonen Aargau und Luzern noch von den Kantonen Basel-Land, Genf und Tessin verwendet. cc) Mit den vorstehenden Ausführungen kann der Widerspruch hinsichtlich der Lex-Friedrich-Erklärung der Beschwerdeführerin in diesem Punkt als geklärt erachtet werden. Die strafrechtlichen Folgerungen werden von der zuständigen Behörde zu ziehen sein. Die Frage der allfälligen Beteiligung einer Person im Ausland im Sinn von Art. 5 Abs. 1 BewG und somit der Bewilligungspflicht des Grundstücksgeschäfts, das Anlass für das vorinstanzliche Verfahren gab, bildet nicht Gegenstand der Anzeige der Vorinstanz an die Staatsanwaltschaft. Entsprechend kann davon ausgegangen werden, dass die Vorinstanz die Abklärungen betreffend diese Frage selbst zu tätigen beabsichtigt. Da letzteres - im Unterschied zu den Strafverfolgungsbehörden - zur Kernaufgabe der Bewilligungsbehörde gehört, ist kein Grund erkennbar, der eine weitere Sistierung des vorinstanzlichen Verfahrens rechtfertigen würde. Vielmehr erweist sich als zweckmässig und angezeigt, wie bereits ausgeführt, das Feststellungsverfahren ohne Verzug fortzuführen. Die Sistierung des vorinstanzlichen Verfahrens ist daher aufzuheben.

E. 4

Die Beschwerdeführerin beantragt ebenfalls, es sei im Sinn einer vorsorglichen Massnahme der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen. Nachdem bereits ein Entscheid in der Sache ergeht, erübrigt sich ein Zwischenentscheid in dieser Frage. Anzumerken ist, dass eine Beschwerde gegen vorsorgliche Verfügungen nach Art. 23 BewG von Gesetzes wegen keine aufschiebende Wirkung hat, weil der mit einer solchen Verfügung beabsichtigte Zweck andernfalls mit Leichtigkeit zunichte gemacht werden könnte (vgl. Mühlebach/Geissmann, a.a.O., N 4 zu Art. 23).

E. 5

a) Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerde hinsichtlich der Sistierung begründet, im Übrigen aber abzuweisen ist. Der vorinstanzliche Entscheid ist hinsichtlich der vorsorglichen Massnahmen, mithin im Hauptpunkt, zu bestätigen. Die Grundbuch- und die Handelsregistersperre bleiben folglich bestehen. Wie ausgeführt, ist die Vorinstanz gehalten, die noch erforderlichen Abklärungen umgehend zu treffen und in der Hauptsache bald zu entscheiden. Die Beschwerdeführerin ihrerseits hat es in der Hand, durch lückenlose und widerspruchsfreie Erklärungen und Dokumentationen die für sie nachteiligen Massnahmen aufheben zu lassen. Zu einer zumutbaren und notwendigen Mitwirkung ist sie verpflichtet (Art. 22 Abs. 4 BewG). b) [Kostenfolgen]

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