Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
2C_557/2011

Urteil vom 13. Januar 2012
II. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Zünd, Präsident,
Bundesrichter Seiler,
Bundesrichter Stadelmann,
Gerichtsschreiber Zähndler.

Verfahrensbeteiligte
1. X. _____,
2. Y. _____ AG,
Beschwerdeführer,

gegen

Regierungsstatthalter der Ämter Hochdorf und Luzern, Bundesplatz 14, 6003 Luzern,

Justiz- und Sicherheitsdepartement des Kantons Luzern, Bahnhofstrasse 15, 6002 Luzern.

Gegenstand
Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland,

Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Luzern, Verwaltungsrechtliche Abteilung, vom 9. Juni 2011.

Nach Einsicht

in den Entscheid des Regierungsstatthalters der Ämter Hochdorf und Luzern vom 17. Dezember 2010, mit welchem nachträglich festgestellt wurde, dass sowohl der Erwerb eines unbebauten Grundstückes in A. _____ durch X. _____ (Kaufvertrag vom 8. Juni 2007) wie auch die anschliessende Übertragung desselben Grundstückes an die von X. _____ beherrschte Y. _____ AG (Kaufvertrag vom 21. Dezember 2007) der Bewilligungspflicht nach dem Bundesgesetz vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG; SR 211.412.41) unterstanden hätten und mit welchem die nachträgliche Erteilung dieser Bewilligungen verweigert wurde;

in die Beschwerde von X. _____ und der Y. _____ AG an das Verwaltungsgericht des Kantons Luzern und dessen Urteil vom 9. Juni 2011, mit welchem die Beschwerde abgewiesen wurde;

in die von X. _____ und der Y. _____ AG hiergegen am 1. Juli 2011 beim Bundesgericht eingereichte Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten;

in die beigezogenen Akten und in die eingeholten Vernehmlassungen,

in Erwägung,

dass die Vorinstanzen davon ausgingen, dass sowohl beim Erwerb des Grundstücks durch X. _____ als auch beim anschliessenden Kauf durch die Y. _____ AG im überwiegenden Mass ausländische Darlehen verwendet worden seien, weshalb von einer beherrschenden Stellung der ausländischen Darlehensgeber bzw. von einer besonderen Abhängigkeit der Erwerber von diesen Darlehensgebern ausgegangen werden müsse, was dazu führe, dass beide Veräusserungsgeschäfte gemäss Art. 5 Abs. 1 lit. d und Art. 4 Abs. 1 lit. g BewG i.V.m. Art. 1 Abs. 2 lit. b der Verordnung vom 1. Oktober 1984 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewV; SR 211.412.411) der Bewilligungspflicht unterstanden hätten;

dass die Beschwerdeführer die beherrschende Stellung der ausländischen Darlehensgeber vor Bundesgericht nicht mehr bestreiten, sondern im vorliegenden Verfahren einzig einwenden, dass das Grundstück als künftige Betriebsstätte der Y. _____ AG vorgesehen sei, weshalb dessen Erwerb gemäss Art. 2 Abs. 2 lit. a und Art. 2 Abs. 3 BewG von der Bewilligungspflicht ausgenommen gewesen sei;

dass sich die Vorinstanz mit diesem Einwand auseinandergesetzt, diesbezüglich jedoch festgehalten hat, dass die Beschwerdeführer diese Behauptungen vor Verwaltungsgericht erstmals vorgebracht und überdies in keiner Weise substantiiert hätten, weshalb sich Weiterungen dazu grundsätzlich erübrigten;

dass die behauptete Nutzung des Grundstücks als Betriebsstätte gemäss den Ausführungen des Verwaltungsgerichts aber ohnehin nicht als realistisch erscheine, zumal das Grundstück gemäss geltendem Bau- und Zonenplan der Gemeinde A. _____ in der Wohnzone W1 liege, in welcher lediglich eingeschossige Wohnbauten zulässig seien;

dass diese Begründung nicht überzeugen kann, zumal gemäss Art. 19 Abs. 1 des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde A. _____ in der Wohnzone W1 nebst Wohnbauten auch nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe gestattet sind, sofern sie sich baulich in den Zonencharakter einfügen;

dass Art. 22 Abs. 1 BewG die Bewilligungsbehörde und die kantonale Beschwerdeinstanz zudem verpflichtet, den Sachverhalt von Amtes wegen zu erheben;

dass daran auch der Einwand des Verwaltungsgerichts nichts zu ändern vermag, die Beschwerdeführer hätten sich erst im vorinstanzlichen Verfahren auf die geplante Nutzung des Grundstücks als Betriebsstätte berufen, zumal das Verfahren um nachträgliche Feststellung der Bewilligungspflicht durch den Regierungsrat von Amtes wegen eröffnet wurde und die Beschwerdeführer dessen Fragen ordnungsgemäss beantwortet bzw. die von ihm einverlangten Unterlagen korrekt eingereicht haben und es von ihnen als rechtsunkundige Personen nicht erwartet werden kann, die einschlägigen Ausnahmegestimmungen von sich aus anzurufen;

dass im vorliegenden Fall noch abzuklären ist, ob die Beschwerdeführer die betreffende Liegenschaft tatsächlich für eine Betriebsstätte (Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG) benötigen (insb. Flächenbedarf für den geplanten Verwendungszweck und allenfalls Wohnanteile, Art. 2 Abs. 3 BewG) wobei diesbezüglich auch von Interesse sein kann, ob die Beschwerdeführer an ihrem jetzigen Standort in B. _____ bereits über eigene Räume für eine Betriebsstätte verfügen;

dass auch die örtlichen Verhältnisse weiterer Untersuchungen bedürfen, namentlich ob eine betriebliche Nutzung des Grundstücks in absehbarer Zeit möglich ist (Bauplanung oder -beginn);

dass die Beschwerde aus diesen Gründen ohne Erhebung von Gerichtskosten (Art. 66 Abs. 1 und Abs. 4 BGG) gutzuheissen und die Angelegenheit zu ergänzenden Abklärungen und zu neuem Entscheid an das Verwaltungsgericht des Kantons Luzern zurückzuweisen ist.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird gutgeheissen. Die Angelegenheit wird zu ergänzenden Abklärungen im Sinne der Erwägungen sowie zu neuem Entscheid an das Verwaltungsgericht des Kantons Luzern zurückgewiesen.

2.

Es werden keine Gerichtskosten erhoben.

3.

Dieses Urteil wird den Beschwerdeführern, dem Regierungsrat der Ämter Hochdorf und Luzern, dem Justiz- und Sicherheitsdepartement des Kantons Luzern, dem Verwaltungsgericht des Kantons Luzern, Verwaltungsrechtliche Abteilung, sowie dem Bundesamt für Justiz schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 13. Januar 2012

Im Namen der II. öffentlich-rechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Zünd

Der Gerichtsschreiber: Zähndler