Urteilskopf

106 Ib 199

31. Urteil der II. öffentlichrechtlichen Abteilung vom 2. Mai 1980 i.S. Bundesamt für Justiz gegen Indupart Anlagen AG und Regierungsrat des Kantons Luzern (Verwaltungsgerichtsbeschwerde)
Regeste (de):
Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland.

1. Der Regierungsrat ist auch dann keine unabhängige Rekurskommission im Sinne von Art. 105 Abs. 2 OG, wenn er als Rechtsmittelinstanz im verwaltungsinternen Beschwerdeverfahren entscheidet (E. 1).

2. Umfang der den kantonalen Behörden gemäss Art. 23 BewV obliegenden Untersuchungspflicht (E. 2).

3. Verletzung dieser Untersuchungspflicht bei Verneinung einer beherrschenden finanziellen Beteiligung von Personen im Ausland (E. 3) und der Bewilligungspflicht wegen ungewöhnlicher Finanzierung (E. 4).

Regeste (fr):
Acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger.

1. Même lorsqu'il statue comme autorité de recours dans le cadre d'une procédure administrative interne, le Conseil d'Etat ne constitue pas une commission de recours indépendante au sens de l'art. 105 al. 2 OJ (consid. 1).

2. Etendue du devoir d'examen incombant aux autorités cantonales en vertu de l'art. 23 OAIE (consid. 2).

3. Violation de ce devoir d'examen s'agissant de déterminer si des personnes à l'étranger participent financièrement dans une mesure importante (consid. 3); violation du principe de l'autorisation obligatoire en cas de financement excédant les normes usuelles (consid. 4).

Regesto (it):
Acquisto di fondi da parte di persone all'estero.

1. Il Consiglio di Stato non costituisce una commissione di ricorso indipendente ai sensi dell'art. 105 cpv. 2 OG neppure quando decida quale autorità di ricorso nel quadro di una procedura amministrativa interna (consid. 1).

2. Estensione dell'obbligo di esame incombente alle autorità cantonali in virtù dell'art. 23 OAFE. (consid. 2).

3. Violazione di tale obbligo di esame quando si tratti di determinare se sussista una participazione finanziaria importante da parte di persone all'estero (consid. 3); violazione dell'obbligo dell'assoggettamento al regime autorizzativo in caso di finanziamento eccedente le norme usuali (consid. 4).

Sachverhalt ab Seite 200

Am 20. Februar 1976 wurde die Aquafood AG mit Sitz in Zürich gegründet. Das Aktienkapital von Fr. 50'000.– war in 500 Namenaktien zu Fr. 100.– aufgeteilt und wurde von den Gründern der Gesellschaft, Rudolf S., Werner und Alice B., alles Schweizer Bürger mit Wohnsitz in der Schweiz, voll einbezahlt. S. übernahm 250, Werner B. 150 und Alice B. 100 Aktien. Im ersten Rechnungsjahr erlitt die Gesellschaft einen Verlust von Fr. 42'713.–. S. trat seine Aktien in der Folge an Werner B. ab. Am 2. Februar 1978 wurden die Statuten der Aquafood AG revidiert. Die Gesellschaft wurde in Indupart AG umbenannt und der Gesellschaftszweck vom Verkauf von Qualitätsfischen in den Ankauf, Verkauf und die Vermittlung von Firmen oder Geschäftsanteilen, usw., geändert. Ferner wurden die Namenaktien in Inhaberaktien umgewandelt. Am 5. Oktober 1978 wurde erneut eine Statutenänderung vorgenommen. Die Geschäftsfirma lautete neu Indupart Anlagen AG und Geschäftszweck war nunmehr die Anlage von Vermögen in Grundstücken und Wertschriften, ferner der An- und Verkauf und die Vermittlung von Firmen oder Geschäftsanteilen, usw. Schliesslich

wurde das Aktienkapital durch Ausgabe von 500 neuen Inhaberaktien auf Fr. 100'000.– erhöht, und in der Folge wurden die Aktien wiederum in Namenaktien umgewandelt. Die Aktien wurden am 3. Oktober 1978 von Werner B. durch Barzahlung bei der Zürcher Kantonalbank liberiert. Am 26. Mai 1978 schloss die Indupart Anlagen AG (im folgenden: Indupart) einen Kaufvertrag über ein Grundstück in der Stadt Luzern zum Preis von 4,2 Mio Franken ab, zahlbar durch Übernahme der auf Fr. 2'375'000.– lautenden grundpfändlichen Belastung, durch eine Anzahlung im Betrag von Fr. 50'000.– bei der Beurkundung, ferner durch Barzahlung von Fr. 1'775'000.– bei der Eintragung ins Grundbuch. Am 23. Juni 1978 bestätigte die Luzerner Kantonalbank im Anschluss an eine Besprechung mit Werner B. und dem in der Bundesrepublik Deutschland wohnhaften deutschen Staatsangehörigen Dieter K., dass der Indupart ein Hypothekarkredit von 4 Millionen Franken erteilt werde. Ferner gewährte die V. AG, vertreten durch Werner B., der Indupart einen Hypothekarkredit von Fr. 200'000.– auf 12 Monate zum Zins von 6 1/4%. Mit Verfügung vom 4. August 1978 stellte der Regierungsstatthalter des Amtes Luzern fest, dass der Grundstückserwerb nicht bewilligungspflichtig sei. Mit Entscheid vom 29. Dezember 1978 wies der Regierungsrat des Kantons Luzern die vom Bundesamt für Justiz erhobene Beschwerde ab, im wesentlichen mit der Begründung, dass nach Prüfung verschiedener Unterlagen und nach Einvernahme von Werner B. keine Anhaltspunkte dafür beständen, dass die Indupart von Personen im Ausland beherrscht sei. Das Bundesamt für Justiz erhebt Verwaltungsgerichtsbeschwerde, im wesentlichen mit der Begründung, der Regierungsrat sei der ihm gemäss Art. 23 BewV obliegenden Untersuchungspflicht nicht in genügendem Masse nachgekommen.

Erwägungen

Erwägungen:

1. a) Gemäss Art. 105 Abs. 2 OG ist das Bundesgericht an die im angefochtenen Entscheid enthaltenen tatsächlichen Feststellungen gebunden, wenn Rekurskommissionen oder kantonale Gerichte als Vorinstanzen entscheiden und den Sachverhalt nicht offensichtlich unrichtig, unvollständig oder unter Verletzung wesentlicher Verfahrensbestimmungen festgestellt haben.

Als "Rekurskommissionen" im Sinne von Art. 105 Abs. 2 OG sind ungeachtet der Bezeichnung diejenigen Beschwerdeinstanzen zu betrachten, denen in ihrem Kompetenzbereich eine gerichtsähnliche Stellung zukommt. Das ist der Fall, wenn die Beschwerdeinstanz von der Verwaltung, insbesondere von der Verwaltungsspitze, unabhängig und weisungsungebunden entscheiden kann (vgl. die Botschaft vom 24. September 1965, BBl. 1965 II, S. 1324; BGE 97 I 479). Keine hinreichende Unabhängigkeit liegt vor, wenn die fragliche Instanz - wie das z.B. für die zürcherische Rekurskommission für Grunderwerb durch Personen im Ausland zutrifft - durch ein Mitglied der kantonalen Regierung präsidiert wird (BGE 103 Ib 372). Richtet sich die Beschwerde gegen den Entscheid einer Behörde, die weder eine Rekurskommission noch ein kantonales Gericht ist, so kann das Bundesgericht die tatsächlichen Feststellungen frei und gegebenenfalls von Amtes wegen überprüfen. b) Im vorliegenden Fall wurde der angefochtene Entscheid vom Regierungsrat des Kantons Luzern gefällt. Die Beschwerdegegnerin macht in ihrer Vernehmlassung geltend, der Regierungsrat sei eine Kollegialbehörde, die gegenüber der Verwaltung zwar weisungsbefugt, aber nicht weisungsgebunden sei. Er müsse daher als unabhängige Rekurskommission erachtet werden. Diese Auffassung geht fehl. Der Regierungsrat ist offenkundig nicht eine von der Verwaltung unabhängige gerichtsähnliche Instanz, sondern er ist im Gegenteil die an der Spitze der Verwaltung stehende Behörde. Das gilt nicht nur, wenn der Regierungsrat erstinstanzlich verfügt, sondern auch dann, wenn er als Rechtsmittelinstanz im verwaltungsinternen Beschwerdeverfahren entscheidet. Das Bundesgericht hat denn auch bereits mehrfach, ohne freilich auf die jetzt aufgeworfene - selbstverständliche - Frage näher einzugehen, erklärt, dass es sowohl in rechtlicher als auch in tatsächlicher Hinsicht freie Kognition besitze, wenn der angefochtene Entscheid von der kantonalen Regierung gefällt worden sei (vgl. BGE 99 Ib 5 E. 3; BGE 97 I 583). c) Ob der angefochtene Entscheid von einer Behörde ausgegangen sei, deren tatsächliche Feststellungen das Bundesgericht frei überprüft, wäre im vorliegenden Fall überdies gar nicht entscheidend. In der Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird nämlich nicht oder jedenfalls nicht in erster Linie geltend

gemacht, der Regierungsrat habe den massgeblichen Sachverhalt unrichtig festgestellt. Vielmehr wird die Auffassung vertreten, er habe die ihm obliegende Untersuchungspflicht missachtet. Damit wird die Rüge erhoben, die Vorinstanz habe den Sachverhalt unter Verletzung einer wesentlichen Verfahrensbestimmung festgestellt. Als solche Verfahrensbestimmung gilt im Bereich des BewB namentlich Art. 23 BewV, wonach die mit der Anwendung des Bundesbeschlusses betrauten Behörden nur auf Vorbringen abstellen dürfen, die sie geprüft und über die sie nötigenfalls Beweis erhoben haben (BGE 102 Ib 129). Ob eine derartige Rüge begründet sei, prüft das Bundesgericht in jedem Falle frei.

2. a) Juristische Personen mit einer beherrschenden finanziellen Beteiligung von Personen ohne Wohnsitz oder Sitz in der Schweiz können keinen Grundbesitz in der Schweiz ohne Bewilligung erwerben (Art. 3 lit. c BewV, Art. 5 BewV). Auch dann, wenn keine solche finanzielle Beteiligung besteht, ist der Grundstückerwerb bewilligungspflichtig, wenn eine juristische Person mit Sitz in der Schweiz im Auftrag und für Rechnung von Personen mit Wohnsitz oder Sitz im Ausland handelt, sowie wenn die Finanzierung ganz oder teilweise durch Personen im Ausland erfolgt und die Finanzierung nach der Höhe der Kredite, den Vermögensverhältnissen des schweizerischen Erwerbers oder den vertraglichen Abreden den Rahmen des gewöhnlichen oder kaufmännischen Verkehrs sprengt (Art. 2 lit. e BewB, Art. 4 BewV). Nach Art. 23 BewV hat die zuständige Behörde von Amtes wegen festzustellen, ob die als Aktionäre bezeichneten Schweizer über die vollen Aktionärrechte verfügen oder ob sie nur Treuhänder sind. Sobald ein Anlass zu Zweifeln besteht, haben die schweizerischen Aktionäre zu beweisen, dass sie die als Käuferin auftretende Gesellschaft aus eigenem Recht beherrschen, d.h. dass sie die Aktien aus schweizerischen Mitteln zu freiem Eigentum erworben haben. Auch wenn dieser Beweis erbracht ist, haben die Aktionäre zudem Auskunft zu geben, wie der Ankauf der Liegenschaft im konkreten Fal-

le finanziert worden ist, damit die Innehaltung von Art. 2 lit. e BewB bzw. Art. 4 BewV nachgeprüft werden kann (BGE 102 Ib 129). Die Abklärung dieser Fragen verlangt eine Mitwirkung der Organe der Gesellschaft in der Form einer vollständigen Erfüllung ihrer Auskunfts- und Editionspflicht gemäss Art. 15 BewB.

BGE 106 Ib 199 S. 204

Verweigern die Organe der juristischen Person die notwendige und zumutbare Mitwirkung bei der Abklärung, so ist die Bewilligungspflicht zu bejahen und gegebenenfalls die Bewilligung zu verweigern (Art. 15 Abs. 2 BewB; vgl. BGE 103 Ib 372 nicht publ. E. 2). b) Der Regierungsrat kennt diese Rechtsprechung. Er wendet in der Vernehmlassung zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde jedoch ein, dass die kantonalen Behörden jährlich eine grosse Menge von Fällen zu beurteilen hätten, bei denen sich frage, ob ein bewilligungspflichtiges Rechtsgeschäft vorliege. Die von den kantonalen Behörden verlangten Abklärungen dürften daher ein vernünftiges Mass nicht übersteigen. Namentlich sei es nicht gerechtfertigt, in Einzelfällen Erhebungen zu verlangen, die das normale Mass bei weitem überstiegen. Diese Einwendungen sind nicht begründet. Zwar trifft es zu, dass die von der kantonalen Behörden zu treffenden Abklärungen nicht über das hinausgehen sollen, was vernünftigerweise als geboten zu betrachten ist. Der Umfang der Beweiserhebungen hängt indes stark von den Besonderheiten des Einzelfalles ab. In zahlreichen Fällen genügt es, wenn sich die kantonale Behörde von der Richtigkeit der von den Organen der Gesuchstellerin erteilten Auskünfte überzeugt, um eine ausländische Beherrschung (Art. 3 lit. c BewB) oder das Vorliegen eines Treuhandgeschäftes (Art. 2 lit. e BewB) verneinen zu können. Daneben kommt es jedoch vor, dass das Abstellen auf derartige Erklärungen nicht genügt, um entsprechende Zweifel aus dem Wege zu räumen. Trifft das zu, so hat die kantonale Behörde eingehendere Erhebungen zu machen, und zwar namentlich in bezug auf die Herkunft der Gelder, aufgrund derer eine beherrschende finanzielle Beteiligung erlangt oder der Grundstückerwerb finanziert worden ist. Die in Art. 23 BewV statuierte Untersuchungspflicht ist eben für derartige Fälle vorgesehen. Die kantonale Behörde ist unter solchen Umständen gehalten, alle diejenigen Auskünfte zu verlangen, aufgrund derer über die Bewilligungspflicht aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse entschieden werden kann. Dass dies gegebenenfalls mühsame Abklärungen zur Folge hat und dass selbst derartige Erhebungen nicht immer zu einem gesicherten Ergebnis führen, muss im Interesse der Durchsetzung des Bundesbeschlusses in Kauf genommen werden (BGE 101 Ib 396 E. 6; BGE 100 Ib 359 E. 1; BGE 99 Ib 401 ff, 440 ff).

BGE 106 Ib 199 S. 205

3. Das Bundesamt für Justiz macht vorab geltend, die kantonalen Behörden hätten das Vorliegen einer beherrschenden finanziellen Beteiligung von Personen mit Wohnsitz oder Sitz im Ausland (Art. 3 lit. c BewB; Art. 5 BewV) verneint, ohne die notwendigen Abklärungen getroffen zu haben. Diese Rüge ist begründet. a) Im vorliegenden Fall kam es verhältnismässig kurze Zeit nach der Gründung der Aquafood AG und dem ungünstigen Verlauf des ersten Geschäftsjahres zweimal zu einer Änderung des Gesellschaftszwecks und der Geschäftsfirma. Diese Vorgänge, die sich innert eines Zeitraumes von weniger als einem Jahr abspielten, bilden für sich allein zwar noch keinen Grund zur Annahme, dass Personen im Ausland eine beherrschende finanzielle Beteiligung an der Gesellschaft erlangt hätten. Im Zusammenhang mit den Beziehungen der Gesellschaft zum deutschen Staatsangehörigen Dieter K. müssen sie aber als ernsthaftes Anzeichen dafür erachtet werden. Das gilt um so mehr, als zugleich mit der Änderung des Gesellschaftszwecks und der Geschäftsfirma die bis anhin gebundenen Namenaktien in Inhaberaktien umgewandelt, diese in der Folge und nach Vornahme einer Kapitalerhöhung wieder in gebundene Namenaktien konvertiert wurden, und bei alledem nicht ersichtlich ist, welche genauen wirtschaftlichen Gründe Anlass für diese Vorgänge waren. Von besonderer Bedeutung ist im vorliegenden Zusammenhang ferner, dass die Gesellschaft am 31. Januar 1978 dem deutschen Staatsangehöri-

gen Dieter K. Rechnung im Betrag von Fr. 67'740.– stellte, die den im ersten Geschäftsjahr erlittenen Verlust deckte und die ihren Grund nach dem Schreiben der Gesellschaft in den Dienstleistungen zur Unterstützung der Tätigkeit von K. in der Schweiz hatte. Da es sich hierbei um die einzige Einnahme der Gesellschaft handelte, bildet der Vorgang ein gewichtiges Indiz für das Vorhandensein enger Beziehungen zu K. Das wird im übrigen dadurch bestätigt, dass K. an der Besprechung teilgenommen hat, die im Zusammenhang mit der Erteilung eines Kredits für den Grundstückkauf in Luzern zwischen der Indupart und der Luzerner Kantonalbank geführt wurde.
b) Unter diesen Umständen bestehen begründete Zweifel daran, ob die als Aktionäre der Indupart bezeichneten Schweizer über die vollen Aktionärsrechte verfügen, oder ob sie nur Treuhänder sind und an der Gesellschaft eine beherrschende

BGE 106 Ib 199 S. 206

finanzielle Beteiligung von Personen im Ausland - namentlich von Dieter K. - besteht. Bei dieser Sachlage hätten die Aktionäre der Gesellschaft den Nachweis erbringen müssen, dass sie die Gesellschaft aus eigenem Recht beherrschten, d.h., dass sie die Aktien aus eigenen Mitteln liberierten. Ein derartiger Nachweis wurde entgegen der Auffassung der Vorinstanz nicht erbracht. Dass sich Werner B. anlässlich der Einvernahme durch das kantonale Justizdepartement über den Besitz der Aktienzertifikate auswies, genügte nicht. Die Vorlage der Zertifikate vermag nicht auszuschliessen, dass B. lediglich treuhänderisch tätig war. Der Regierungsrat konnte auch die ihm vorgelegten Auszüge aus dem Aktienbuch nicht als entscheidend erachten. Der Eintragung ins Aktienbuch kommt selbst im Privatrecht nur die Bedeutung einer Vermutung zu, dass die eingetragene Person Aktionärin der Gesellschaft sei. Die Vermutung fällt jedoch dahin, sobald der Beweis des Gegenteils erbracht wird (vgl. BGE 90 II 171 ff; PATRY, Précis de droit suisse des sociétés, Bd. II, S. 149 f). Die Vorinstanz konnte unter den vorliegenden Umständen auch nicht entscheidend auf die Zeugenaussage von B. abstellen. Sie hätte zumindest den Nachweis verlangen müssen, dass die als Aktionäre der Gesellschaft bezeichneten Personen selber über die nötigen Mittel verfügen, um die Aktien zu liberieren. Zu diesem Zweck hätte die Vorlage der Steuererklärung von Werner und Alice B. verlangt werden müssen. Untauglich war dagegen die Vorlage von Grundbuchauszügen, da damit nicht nachgewiesen werden konnte, dass Werner und Alice B. die nötigen liquiden Mittel für ihr Engagement in der Gesellschaft besassen. Gleich verhält es sich hinsichtlich der Quittung, die am 3. Oktober 1978 von der Zürcher Kantonalbank ausgestellt wurde. Sie vermag lediglich zu belegen, dass B. der Bank den für die Erhöhung des Aktienkapitals erforderlichen Betrag von Fr. 50'000.– bar bezahlte, nicht jedoch, dass das Geld aus seinen eigenen Mitteln stammte oder jedenfalls stammen konnte. Dafür fehlt nicht nur jeglicher Hinweis, sondern man kann sich im Gegenteil fragen, ob die in bar erfolgte Zahlung - was für eine derartige Summe ungewöhnlich ist - nicht eben aus dem Grunde gewählt wurde, um die Herkunft des Geldes im ungewissen zu lassen. Bei dieser Sachlage hat die Vorinstanz die ihr obliegende Untersuchungspflicht nicht befolgt, wenn sie die Bewilligungspflicht gemäss Art. 3 lit. c BewB und Art. 5 BewV verneinte,

BGE 106 Ib 199 S. 207

ohne namentlich die Vorlage der Steuererklärung von Werner und Alice B. zu verlangen (vgl. hinsichtlich des Umfangs der Untersuchungspflicht BGE 102 Ib 129 E. 3b; 101 Ib 396 E. 6; 100 Ib 470 E. 3; 103 Ib 372 nicht publ., E. 2; ZBGR 54/1973, S. 260 E. 1; 56/1975, S. 251 E. 1).

4. Der Regierungsrat hätte sich zudem, selbst wenn eine beherrschende finanzielle Beteiligung durch Personen mit Wohnsitz oder Sitz im Ausland ausser Betracht gefallen wäre, vergewissern müssen, dass der Grundstück-

serwerb nicht aufgrund von Art. 2 lit. e BewB und Art. 4 BewV bewilligungspflichtig sei. a) Gemäss Art. 4 BewV gilt als bewilligungspflichtiges Geschäft auch der Erwerb von Rechten an Grundstücken durch Personen mit Wohnsitz oder Sitz in der Schweiz, wenn die Finanzierung nach der Höhe der Kredite, den Vermögensverhältnissen des Erwerbers oder den vertraglichen Abreden den Rahmen des gewöhnlichen oder kaufmännischen Geschäftsverkehrs sprengt. Erteilt eine Person im Ausland unter derartigen Umständen Kredit, so besteht hinreichender Grund zur Annahme, dass sie damit den gleichen wirtschaftlichen Zweck erreicht, wie wenn sie selber inländisches Grundeigentum erwerben würde.
b) Im vorliegenden Fall beabsichtigte die Indupart, ein Grundstück zum Preis von 4,2 Millionen Franken zu erwerben. Der Kaufpreis sollte durch Übernahme der auf Fr. 2'375'000.– lautenden grundpfändlichen Belastung, durch Anzahlung von Fr. 50'000.– bei der Beurkundung sowie durch Barzahlung von Fr. 1'775'000.– bei der Eintragung ins Grundbuch bezahlt werden. In Tat und Wahrheit war die Indupart jedoch nicht in der Lage, die sich aus dem Kaufvertrag ergebenden Leistungen zu erbringen. Sie verfügte nicht einmal über den bei der Beurkundung zu erbringenden Betrag von Fr. 50'000.–, da auf ihrem Bank- und Postcheckkonto lediglich ca. Fr. 44'000.– vorhanden waren. Sofern angenommen wird, die Anzahlung von Fr. 50'000.– sei wirklich erfolgt, so ist demnach unklar, woher die fehlende Summe stammte. Was den Betrag von Fr. 1'775'000.– betrifft, so geht aus zwei bei den Akten liegenden Schreiben hervor, dass die Luzerner Kantonalbank und die V. AG - deren einziger Verwaltungsrat B. war - entsprechende Kreditzusagen erteilt hatten. Die Zusage der Kantonalbank belief sich auf 4 Millionen Franken und war mit der

Auflage verbunden, dass innert Jahresfrist Fr. 400'000.– zurückbezahlt würden. Die Zusage der V. AG belief sich auf Fr. 200'000.–, welcher Betrag innert eines Jahres zurückzuzahlen war. Es liegt auf der Hand, dass die Indupart, die lediglich über ein Aktienkapital von Fr. 50'000.– und über minimale Aktiven verfügte, als Sicherheit einzig das zu erwerbende Grundstück anbieten konnte. Dieses wies gemäss Schätzung von 1974 einen Brandversicherungswert von Fr. 3'681'000.– auf. Die Indupart konnte ferner nicht erwarten, dass sie im ersten Jahr nach dem Erwerb mehr als die laufenden Mietzinse einnehmen würde, die sich auf Fr. 285'000.– beliefen. Sie verfügt demnach nicht über die notwendigen eigenen Mittel, um die anlaufenden Kreditzinsen zu begleichen und darüber hinaus Rückzahlungen im Betrag von Fr. 600'000.– vorzunehmen. c) Bei dieser Sachlage ist nicht verständlich, wie die Vorinstanz annehmen konnte, die Indupart sei nicht gezwungen, für die Finanzierung des Kaufes in nennenswertem Umfang Mittel "anderer Dritter" heranzuziehen. Im Gegenteil ergibt sich aus den Akten in klarer Weise, dass die Gesellschaft den Grundstückkauf nicht hätte finanzieren können, wenn sie nicht über eine gewichtige finanzielle Unterstützung durch eine Drittperson verfügt hätte. Es ist bekannt, dass Hypothekarkredite von den Banken in der Regel auf ca. zwei Drittel des Verkehrswertes der belasteten Liegenschaft begrenzt werden. Daraus ist zu schliessen, dass die Luzerner Kantonalbank den schon bestehenden Hypothekarkredit nicht von ungefähr 3 auf 4 Millionen Franken erhöht hätte, wenn sie nicht von einer dritten Person entweder die entsprechenden Mittel zur treuhänderischen Gewährung des Kredits oder jedenfalls solide Garantien erhalten hätte. Bei dieser Sachlage besteht Grund zur Annahme, dass die Finanzierung des Grundstückserwerbs nach der Höhe der Kredite und den Vermögensverhältnissen der Erwerberin den Rahmen des gewöhnlichen oder kaufmännischen Geschäftsverkehrs sprengte. Damit wäre die Bewilligungspflicht aufgrund von Art. 4 BewV gegeben. d) Im vorliegenden Fall besteht um so mehr Anlass zur Vermutung, dass die Finanzierung des Grundstückerwerbs durch eine Person im Ausland sichergestellt wurde, als der deutsche Staatsangehörige Dieter K. an der Besprechung teilnahm,

die zwischen der Indupart und der Luzerner Kantonalbank über die Erteilung des erforderlichen Hypothekarkredits stattfand. Die kantonalen Behörden konnten die Bewilligungspflicht bei dieser Sachlage nicht verneinen, ohne sich Gewissheit darüber zu verschaffen, dass K. an der Finanzierung des Grundstückerwerbs nicht beteiligt sei. Der Vorinstanz hätte unter den gegebenen Umständen namentlich oblegen, von den Organen der Kantonalbank, die an der Finanzierung des Geschäfts mitwirkten und damit aufgrund von Art. 15 Abs. 1 BewB auskunfts- und editionspflichtig waren, Auskunft über das Kreditgeschäft und namentlich über die Art der Mitwirkung des K. zu verlangen. Gegebenenfalls hätte die Kantonalbank zur Gewährung von Einsicht in die Geschäftsbücher, Korrespondenzen oder Belege angehalten werden müssen. Zwar trifft es zu, dass die Bank die entsprechende Auskunft und Edition gestützt auf ihr Berufsgeheimnis hätte verweigern können, ohne sich damit strafbar zu machen (Art. 26 BewB). Diese Weigerung wäre indes frei zu würdigen gewesen, und sie hätte gemäss Art. 15 Abs. 2 BewB zur Bejahung der Bewilligungspflicht führen können (BGE 105 Ib 305 ff; BGE 101 Ib 246 f). Die Vorinstanz ist der obliegenden Untersuchungspflicht daher auch insoweit nicht nachgekommen, als sie die Anwendbarkeit von Art. 2 lit. e BewB und Art. 4 BewV ohne die erwähnten Beweiserhebungen verneinte. Dass sie den Vertreter der Indupart als Zeugen einvernahm, genügte unter den Umständen des vorliegenden Falles nicht. Der angefochtene Entscheid ist daher aufzuheben und die Sache zu neuer Entscheidung an den Regierungsrat zurückzuweisen.