Urteilskopf

110 Ib 105

19. Urteil der II. öffentlichrechtlichen Abteilung vom 7. Juni 1984 i.S. X und S. P. AG gegen Grundbuchinspektorat des Kantons Graubünden und Eidg. Justiz- und Polizeidepartement (Verwaltungsgerichtsbeschwerde)
Regeste (de):
BRB vom 26. Juni 1972 betr. das Verbot der Anlage ausländischer Gelder in inländischen Grundstücken (BRB); Bundesbeschluss vom 23. März 1961/21. März 1973 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewB); Art. 52 Abs. 3 ZGB; Art. 643 Abs. 2 OR.

1. Zuständigkeit des Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartements zur Feststellung, ob ein Rechtsgeschäft gemäss dem BRB nichtig ist (E. 1a).

2. Der Umstand, dass eine AG einen im Sinne von Art. 52 Abs. 3 ZGB widerrechtlichen Zweck hat, schliesst die Legitimation zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde nicht aus; dies gestützt auf die sog. Heilungstheorie, Art. 643 Abs. 2 OR (E. 1c).

3. Befugnis eines Aktionärs, eine unmittelbar nur die AG betreffende Verfügung anzufechten; Befugnis in casu verneint (E. 1d).

4. Ein gemäss dem BRB nichtiges Rechtsgeschäft bleibt auch nach Aufhebung des BRB nichtig. Hingegen ist womöglich die Klage auf Wiederherstellung des ursprünglichen Rechtszustandes verjährt. Die Beantwortung der Verjährungsfrage obliegt dem Zivilrichter (E. 2a, 3a).

5. Massgeblicher Zeitpunkt für die Unterstellung eines Grundstückserwerbs unter den BRB (E. 2b).

Regeste (fr):
Arrêté du Conseil fédéral du 26 juin 1972 interdisant le placement de fonds étrangers dans des immeubles en Suisse (ACF); arrêté fédéral des 23 mars 1961/21 mars 1973 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger (AFAIE); art. 52 al. 3 CC; art. 643 al. 2 CO.

1. Compétence du Département fédéral de justice et police pour constater la nullité d'un acte juridique selon l'ACF (consid. 1a).

2. Le fait qu'une société anonyme ait un but illicite au sens de l'art. 52 al. 3 CC n'exclut pas sa qualité pour former un recours de droit administratif, cela en application de la théorie dite de la guérison (art. 643 al. 2 CO) (consid. 1c).

3. Qualité d'un actionnaire pour attaquer une décision qui ne concerne directement que la société anonyme; qualité déniée en l'espèce (consid. 1d).

4. Un acte juridique nul selon l'ACF le reste également après l'abrogation de celui-ci. Il se peut toutefois que l'action en rétablissement de l'état de droit primitif soit prescrite. Il incombe au juge civil de résoudre cette question de la prescription (consid. 2a, 3a).

5. Moment déterminant pour l'assujettissement d'une acquisition immobilière à l'ACF (consid. 2b).

Regesto (it):
Decreto del Consiglio federale del 26 giugno 1972 che vieta l'investimento di capitali stranieri in immobili svizzeri (DCF); decreto federale del 23 marzo 1961/21 marzo 1973 sull'acquisto di fondi da parte di persone

all'estero (DAFE); art. 52 cpv. 3 CC; art. 643 cpv. 2 CO.

1. Competenza del Dipartimento federale di giustizia e polizia ad accertare la nullità di un negozio giuridico secondo il DCF (consid. 1a).

2. Il fatto che una società anonima abbia uno scopo illecito ai sensi dell'art. 52 cpv. 3 CC non esclude la sua legittimazione a proporre ricorso di diritto amministrativo, in applicazione della teoria detta della sanatoria (art. 643 cpv. 2 CO) (consid. 1c).

3. Legittimazione di un azionista ad impugnare una decisione che concerne direttamente soltanto la società anonima; legittimazione negata nella fattispecie (consid. 1d).

4. Un negozio giuridico nullo secondo il DCF rimane nullo anche dopo l'abrogazione di tale normativa. È tuttavia possibile che l'azione per il ripristino dello stato di diritto anteriore sia prescritta. Incombe al giudice civile di risolvere la questione della prescrizione (consid. 2a, 3a).

5. Momento determinante per l'assoggettamento al DCF di un acquisto immobiliare (consid. 2b).

Sachverhalt ab Seite 106

BGE 110 Ib 105 S. 106

Am 18. November 1971 gründete Frau W. unter Mitwirkung von Notar X., Rechtsanwalt in Lugano, die - später in S. P. AG umbenannte - S. AG mit Sitz in Celerina. Gemäss Gründungsakt dieser Gesellschaft ist das Grundkapital von Fr. 50'000.- in 50 Inhaberaktien eingeteilt, von denen 48 von einer gewissen G. AG und je eine von einer Frau E. bzw. von Frau W. gezeichnet und liberiert wurden. Frau W. war und ist einzige Verwaltungsrätin der S. AG bzw. S. P. AG. Mit Vertrag vom 8. November 1971 kaufte die (in Entstehung begriffene) S. AG von der Erbengemeinschaft J. von Parzelle Nr. 329 in Celerina die abzutrennende Parzelle 686 (diese blieb bei der darauffolgenden Parzellierung als Restparzelle Nr. 329 bestehen) und einen Sechstel Miteigentumsanteil an der Parzelle Nr. 687

BGE 110 Ib 105 S. 107

zum Preis von Fr. 215'850.-. Zum Grundbucheintrag kam es jedoch gestützt auf den Vertrag vom 8. November 1971 nicht. Dieser wurde (nach der Parzellierung) am 6. November 1973 durch einen zweiten Vertrag ersetzt, der nun (zu den gleichen Bedingungen) von der S. P. AG geschlossen wurde. Am darauffolgenden Tag, am 7. November 1973, erfolgte die Grundbucheintragung. In der Folge überbaute die S. P. AG das Grundstück Nr. 329 mit einem Mehrfamilienhaus. Das Bundesamt für Justiz hat der Bilanz per 31. Dezember 1980 der S. P. AG entnehmen können, dass offenbar für den Erwerb und für die Überbauung der Grundstücke erhebliche Fremdmittel herangezogen werden mussten. Bei einer Bilanzsumme von Fr. 1'124'160.60 und einem Aktienkapital von Fr. 50'000.- flossen der Gesellschaft fremde Geldmittel von Fr. 1'054'307.80 ("Correntisti") zu. Eine solch aussergewöhnliche Fremdfinanzierung hat das Bundesamt für Justiz veranlasst, die Gesellschaft nach Massgabe des Bundesbeschlusses über Grundstückserwerb durch Personen im Ausland (BewB) zu überprüfen.
Auf das erste Schreiben vom 4. Juni 1982 um Auskunft und Edition traf keine Antwort ein. Darauf erliess

das Bundesamt am 9. Juli 1982 eine Verfügung gemäss Art. 15 Abs. 1 und Art. 17 Abs. 1 Bst. c BewB auf Auskunfts- und Editionspflicht. Daraufhin antwortete die Verwaltungsrätin W. mit Schreiben vom 30. Juli 1982, Promotor der Überbauung sei ein gewisser T. gewesen. Dieser habe ihres Wissens für einen gewissen Professor C., Architekt in Mailand, und dessen Klienten, welche auch an der S. P. AG beteiligt seien, gebaut. Die Finanzierung sei ohne ihre Mitwirkung ausschliesslich durch die Herren T. und C. vorgenommen worden. Ihres Wissens befänden sich die Aktien seit 1971 mehrheitlich im Besitz von Ausländern. Diese benützten die Wohnungen in Celerina selber, würden sie aber während ihrer Abwesenheit auch an Dritte vermieten. Am 25. August 1982 setzte das Bundesamt für Justiz der Gesellschaft eine Nachfrist für sämtliche nicht erteilten Auskünfte (insbesondere die Angaben über die Aktionäre sowie deren Beteiligung an der Aktiengesellschaft). Als die einverlangten Auskünfte nicht erfolgten, erliess das Bundesamt für Justiz in Anwendung von Art. 16 BewB eine Grundbuchsperre auf Grundbuchblatt Nr. 329 in Celerina. Am 23. Dezember 1982 teilte das Bundesamt für Justiz der S. P. AG mit, unter den gegebenen Umständen müsse davon

ausgegangen werden, dass die S. P. AG die Bestimmungen des BRB verletzt habe. Es obliege dem Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement, die Nichtigkeit dieses Rechtsgeschäftes festzustellen. Im Sinne der Gewährung des rechtlichen Gehörs forderte das Bundesamt die S. P. AG zur Stellungnahme auf. In der Antwort vom 27. Januar 1983 bestritt Frau W. eine Widerhandlung gegen den BRB seitens der S. P. AG. Gemäss beigelegtem notariell beurkundetem Kaufvertrag sei der Erwerb am 8. November 1971 erfolgt, die Grundbucheintragung habe sich aber wegen der Änderung des Firmennamens verzögert. Aus eingehenden Überprüfungen habe sie feststellen können, dass die Aktiengesellschaft schon seit dem 25. November 1971 in den Händen der jetzigen Aktionäre sei. Falls eine Widerhandlung gegen den BRB vorläge, wäre diese strafrechtlich wie zivilrechtlich verjährt. Mit Verfügung vom 15. Februar 1983 stellte das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement fest, der im November 1973 durch die S. P. AG getätigte Kauf des Grundstücks Nr. 329 und des Miteigentumsanteils am Grundstück Nr. 687 in Celerina sei nichtig; die Verfahrenskosten wurden der S. P. AG auferlegt. Gegen die Verfügung des Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartements hat Notar X. im eigenen und im Namen der S. P. AG Verwaltungsgerichtsbeschwerde eingereicht, mit dem Begehren, die Verfügung sei unter Kostenfolgen aufzuheben. Das Bundesgericht tritt auf die Beschwerde von X. nicht ein, die Beschwerde der S. P. AG weist es ab, dies aufgrund folgender

Erwägungen

Erwägungen:

1. a) Gestützt auf Art. 1 des Bundesbeschlusses vom 8. Oktober 1971 über den Schutz der Währung (AS 1971, S. 1449) hat der Bundesrat einen Beschluss betreffend Verbot der Anlage ausländischer Gelder in inländischen Grundstücken erlassen (BRB vom 26. Juni 1972, sog. lex Celio; AS 1972, S. 1062). Während der Geltungsdauer dieses Bundesratsbeschlusses war der BewB weitgehend suspendiert. In einem Urteil vom 3. Mai 1974 (publiziert in ZBGR 1974, S. 314 E. 2) hat das Bundesgericht entschieden, dass das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement - unter Ausschluss kantonaler Behörden - allein zuständig ist zum Entscheid, ob ein Grundstückserwerb, der während der Geltungsdauer der lex Celio stattgefunden hat, im Sinne von Art. 1

der lex Celio gültig ist. An dieser Rechtsprechung hat das Bundesgericht seither festgehalten, neustens im Entscheid Futterknecht gegen Erben Teves und Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement vom 15. Mai 1981 (E. 1, in BGE 107 Ib 20 ff. nicht publiziert). Das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement war nach dem Gesagten zum Erlass der angefochtenen Verfügung zuständig.
b) Der angefochtene Entscheid des Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartements stützt sich auf öffentliches Recht des Bundes, nämlich die lex Celio und - namentlich in bezug auf Verfahrensfragen - auf den BewB. Die Beschwerdevoraussetzungen der Art. 97 OG (i.V.m. Art. 5 VwG) und Art. 98 OG (lit. b) sind mithin erfüllt. Ein Ausnahmetatbestand im Sinne der Art. 99 ff. OG ist nicht gegeben, namentlich auch nicht derjenige von Art. 102 lit. c OG i.V.m. Art. 3 Abs. 2 der lex Celio. Zwar sieht diese letztere Bestimmung die (eine Verwaltungsgerichtsbeschwerde ausschliessende) Beschwerde an den Bundesrat vor, das aber nur für den Fall, dass das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement eine Ausnahmebewilligung gemäss der zitierten Bestimmung verweigert hat. Eine solche Ausnahmebewilligung steht nun aber vorliegend nicht zur Diskussion, die S. P. AG hat nie um die Erteilung einer solchen ersucht. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht ist demnach zulässig, sofern die Beschwerdeführer im Sinne von Art. 103 OG beschwerdelegitimiert sind. Ob dies zutrifft, wird vom Bundesgericht von Amtes wegen geprüft, ohne an die Anträge und Vorbringen der Parteien gebunden zu sein. c) Beschwerdelegitimiert ist die S. P. AG. Dies selbst für den Fall, dass mit ihrer Gründung beabsichtigt wurde, Ausländern die Möglichkeit zur Umgehung des BewB bzw. der lex Celio zu verschaffen. Art. 52 Abs. 3 ZGB sieht zwar vor, dass Personenverbindungen und Anstalten mit widerrechtlichem Zweck die Rechtspersönlichkeit, notwendige Voraussetzung der Beschwerdebefugnis, nicht erlangen können. Die Rechtsprechung (BGE 107 Ib 15, 189) nimmt indes gestützt auf Art. 643 Abs. 2 OR mit Bezug auf Aktiengesellschaften an, der Handelsregistereintrag verschaffe die Rechtspersönlichkeit auch bei Widerrechtlichkeit bzw. Unsittlichkeit des Gesellschaftszwecks (sog. Heilungstheorie, dazu PATRY, Schweiz. Privatrecht VIII/1, Basel 1976, § 10 Ziff. 3 S. 49/50). Die S. P. AG ist im Handelsregister eingetragen, sie ist mithin beschwerdelegitimiert. Dies haben im übrigen weder die Vorinstanz

noch das kantonale Grundbuchinspektorat von Graubünden bestritten. d) Demgegenüber geht X., wie das kantonale Grundbuchinspektorat des Kantons Graubünden zu Recht festhält, die Beschwerdebefugnis ab. Das folgt freilich nicht daraus, dass X. im Verfahren vor dem Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement nicht als Partei aufgetreten ist. Denn auf eidgenössischer Ebene ist die Teilnahme am vorinstanzlichen Verfahren weder für die Erhebung der Verwaltungs- noch der Verwaltungsgerichtsbeschwerde vorausgesetzt, im übrigen aber auch nicht genügend (Entscheid des Bundesgerichts vom 29. Januar 1982, publiziert im ASA, Bd. 50, 1981/82, S. 649 E. 1a; s. auch GRISEL, Droit administratif suisse, 1. Aufl., S. 479). Auch ist es X. unbenommen, vor Bundesgericht neue Behauptungen aufzustellen und neue Beweismittel anzuführen, da das Bundesgericht an die Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz, die weder ein kantonales Gericht noch eine von der Verwaltung unabhängige Rekurskommission ist, nicht gebunden ist (Art. 105 Abs. 2 OG). Demnach kann es X. nicht aus prozessualen Gründen verwehrt werden, Tatsachen zu behaupten und zu beweisen, aus welchen sich seine angebliche Beschwerdelegitimation herleiten lässt. X. bringt vor, Aktionär der S. P. AG und damit auch beschwerdebefugt zu sein. Diese Auffassung ist unzutreffend. Nach Art. 103 lit. a OG steht die Verwaltungsgerichtsbeschwerde demjenigen offen, der durch die angefochtene Verfügung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat. An der Aufhebung bzw. Änderung von Verfügungen, welche - wie vorliegend - gegen eine AG ergehen, haben deren Aktionäre als bloss mittelbar Betroffene grundsätzlich kein schutzwürdiges Interesse; jedenfalls besteht ein solches nicht schon aufgrund der Aktionäreigenschaft als solcher (vgl. BGE 101 I 109/110). Vorliegend behauptet X. allerdings nicht nur, Aktionär der S. P. AG zu sein, vielmehr will er von Anfang an Alleinaktionär gewesen sein, der die Aktien mit eigenen Mitteln liberierte und

auch mit eigenen Mitteln den Kauf der Parzelle Nr. 329 und des Miteigentumsanteils an der Parzelle Nr. 687 in Celerina tätigte sowie die Überbauung der Parzelle Nr. 329 finanzierte. Träfen diese Behauptungen zu, müsste die Beschwerdebefugnis von X. in der Tat bejaht werden. Indes gelingt X. der Beweis für seine Vorbringen, wie noch zu zeigen sein wird, nicht. Er ist daher nicht beschwerdebefugt, auf seine Beschwerde ist somit nicht einzutreten.

BGE 110 Ib 105 S. 111

2. a) Art. 1 Abs. 1 der lex Celio untersagte - vorbehältlich der in Art. 3 Abs. 1 und 2 erwähnten Ausnahmen - Personen mit Sitz bzw. Wohnsitz im Ausland den Abschluss von Rechtsgeschäften zum Erwerb von Grundstücken in der Schweiz; dem Grundstückserwerb gleichgestellt waren gemäss Art. 1 Abs. 2 der Erwerb von gewissen andern Rechten, soweit sich damit nach Inhalt oder Umfang ähnliche wirtschaftliche Zwecke wie mit einem Erwerb von Eigentum an Grundstücken erreichen liessen. Rechtsgeschäfte, die diesem Verbot zuwider oder zu dessen Umgehung abgeschlossen wurden, waren nichtig (Art. 4 Abs. 1). Sie blieben es auch nach Ablauf der Geltungsdauer der lex Celio (Art. 4 Abs. 3). Änderungen in den tatsächlichen Verhältnissen vermögen die Nichtigkeit nicht zu beseitigen; eine Heilung etwa in dem Sinne, dass das Geschäft Gültigkeit erlangt, weil es (unter Berücksichtigung der veränderten Verhältnisse) gemäss dem BewB nicht bewilligungspflichtig wäre oder bewilligt werden müsste, ist ausgeschlossen. Das gilt zumal für den Fall, dass der Erwerber bösgläubig handelte (vgl. BGE 107 Ib 16). Ob die Parteien eines derweise nichtigen Rechtsgeschäfts nachträglich ein neues Rechtsgeschäft schliessen und für dieses die Bewilligung nach den Bestimmungen des BewB nachsuchen können, wie das Bundesgericht in einem früheren Entscheid (publiziert in ZBGR 1974, S. 311) angenommen hat, kann vorliegend offenbleiben, da ein solches Rechtsgeschäft nicht in Frage steht. Nachstehend ist zu prüfen, ob der Kauf der Parzelle Nr. 329 und des Miteigentumsanteils an der Parzelle Nr. 687 in Celerina durch die S. P. AG unter das in Art. 1 der lex Celio ausgesprochene Verbot fiel. Die Vorinstanz hat dies in der angefochtenen Verfügung bejaht, dies gestützt auf die vom Bundesamt für Justiz geführte Untersuchung und die Auskünfte der einzigen Verwaltungsrätin der S. P. AG, Frau W. Gegenteiliger Auffassung ist X. b) Ob ein Rechtsgeschäft, das auf Eigentumsübertragung an einem Grundstück in der Schweiz gerichtet ist, unter die Nichtigkeitsvorschriften der lex Celio fällt, entscheidet sich nicht nach dem Zeitpunkt der Vornahme des betreffenden Rechtsgeschäfts, sondern nach dem Zeitpunkt der Anmeldung der Eigentumsübertragung zum Eintrag im Grundbuch. Es gilt insoweit Entsprechendes wie hinsichtlich der Frage, ob ein Rechtsgeschäft auf Grundstücksübereignung im Sinne des BewB bewilligungspflichtig ist bzw. ob die Bewilligung zum Grundstückserwerb erteilt werden

BGE 110 Ib 105 S. 112

kann (BGE 106 Ib 13 /14; BGE 101 Ib 386 f. mit einer hier nicht interessierenden Präzisierung). Vorliegend sind der Eigentumsübergang an der Parzelle Nr. 329 und der Übergang des Sechstels Miteigentum an der Parzelle Nr. 687 in Celerina auf die S. P. AG am 7. November 1973 ins Grundbuch eingetragen worden. Dies gestützt auf einen notariell beurkundeten Kaufvertrag vom Vortag. Die Grundbuchanmeldung muss am 6. oder 7. November 1973 erfolgt sein. Das streitige Rechtsgeschäft betr. die Parzellen Nrn. 329 und 687 in Celerina ist demnach unter der Geltungsdauer der lex Celio (27. Juni 1972 bis 31. Januar 1974) erfolgt. Nicht entscheidend ist entgegen der Ansicht von Frau W., dass der Erwerb ursprünglich bereits im November 1971 hätte stattfinden sollen. Zwar wurde damals ein erster Kaufvertrag zwischen den Erben J. und der in Entstehung begriffenen S. AG (der nachmaligen S. P. AG) geschlossen, aber dieser Vertrag wurde gar nie zum Grundbucheintrag angemeldet; er ist daher für die Anwendbarkeit der lex Celio ohne Belang. Aus dem Gesagten folgt, dass der in Frage stehende Grundstückserwerb der S. P. AG für nichtig erklärt werden muss, sofern die Gesellschaft am 6./7. November 1973 durch Personen mit Wohnsitz bzw. Sitz im Ausland beherrscht war. Das ist der Fall. c) X. behauptet, die S. P. AG zu beherrschen und immer beherrscht zu haben. Dem ist indes klarerweise nicht

so. Aus dem von X. erstellten und unterzeichneten Gründungsakt der S. P. AG geht hervor, dass von den 50 Inhaberaktien 49 durch Frau W. gezeichnet und liberiert wurden (48 im Namen der G. AG, eine in eigenem Namen), eine durch Frau E. Von einer Aktienzeichnung durch X. kann keine Rede sein; dieser hat im übrigen auch nie geltend gemacht, Aktionär der vorerwähnten G. AG zu sein. X. hat bei der Gründung der S. P. AG ersichtlich nur in seiner Funktion als Notar mitgewirkt. Für einen späteren Aktienübergang auf X. finden sich keinerlei Anhaltspunkte. Im Gegenteil sprechen die Umstände gegen einen solchen Übergang: Einmal ist zu beachten, dass Frau W. von der Gründung der S. P. AG bis heute einzige Verwaltungsrätin geblieben ist. Dazu kommt, dass X. während der ganzen vom Bundesamt für Justiz durchgeführten Untersuchung nie seine angebliche Aktionäreigenschaft geltend gemacht hat. Gegen die Behauptung von X., er beherrsche die S. P. AG, und für eine Beherrschung durch Personen mit Wohnsitz im Ausland spricht die Aussage Frau W.'s, Aktionäre der S. P. AG seien von

Anfang an mehrheitlich ("in maggioranza") Ausländer gewesen, nämlich Prof. C. aus Mailand und seine Klienten. (Frau W. meint offenbar, die Aktien der G. AG, die 48 der 50 Aktien der S. P. AG zeichnete und liberierte, seien in Händen von C. bzw. dessen Klienten gewesen.) Der Aufforderung, die Klienten C.'s genauer zu bezeichnen, ist Frau W. nicht nachgekommen. Dies wirkt sich zu Ungunsten der S. P. AG aus; in dem Sinne, dass davon auszugehen ist, die S. P. AG sei tatsächlich von Personen mit Wohnsitz im Ausland beherrscht (vgl. BGE 106 Ib 203/204 E. 2a in bezug auf den BewB). d) Nachdem sich X. während der vom Bundesamt für Justiz geführten Untersuchung im Hintergrund gehalten hatte, tritt er nun vor Bundesgericht plötzlich mit der Behauptung auf, er sei eigentlicher Aktionär der S. P. AG und er habe sowohl den Kauf der Parzelle Nr. 329 bzw. des Miteigentumsanteils an der Parzelle Nr. 687 wie auch die Überbauung der ersten Parzelle finanziert. Unter den vorliegenden Umständen vermag eine solche Behauptung, wiewohl sie von einem Advokaten ausgeht, nicht zu überzeugen. Es sei an dieser Stelle nochmals auf die glaubwürdige Aussage von Frau W. (vorstehend E. 2c) hingewiesen, die im übrigen in ihrem Schreiben an das Bundesamt für Justiz vom 30. Juli 1982 auch mit aller Deutlichkeit festgestellt hat, wer die Überbauung der Parzelle Nr. 329 in Celerina finanzierte: nicht X., sondern die Herren T. und C. bzw. dessen Klienten. Das Bundesgericht leitet aus Art. 23 Abs. 2 und 5 der VO vom 21. Dezember 1973 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland sehr strenge Anforderungen an den Beweis, dass eine Gesellschaft nicht von Personen mit Wohnsitz bzw. Sitz im Ausland beherrscht wird, ab (BGE 106 Ib 206 E. 3b, 102 Ib 129 f. E. 3b und c, BGE 101 Ib 395 /396 E. 6). Gleiches muss auch im Anwendungsbereich der lex Celio gelten. Den vom Bundesgericht herausgearbeiteten Beweisanforderungen ist nun vorliegend ersichtlich nicht Genüge getan. Die Beweismittel, die X. vor Bundesgericht eingereicht hat, ändern hieran nichts. Sie vermögen in keiner Weise darzutun, dass in Wirklichkeit X. und nicht C. und seine Klienten die S. P. AG beherrschen (beherrschten). Aus den fraglichen Beweismitteln geht zwar hervor, dass X. in vorliegender Angelegenheit mehrere Zahlungen gemacht, und dass er ein steuerbares Einkommen von mehr als zwei Millionen Franken hat. Aber keines der Dokumente lässt auf die Herkunft der Gelder schliessen oder erlaubt die Feststellung, dass X. für eigene Rechnung und mit

eigenen Mitteln zahlte; dies hat übrigens X. in der Beschwerde ans Bundesgericht selbst nicht einmal behauptet, jedenfalls nicht in deutlicher Form. Wäre X. wirklich Aktionär der S. P. AG, hätte er ganz andere Dokumente einreichen können und mit Sicherheit auch eingereicht, so z.B. die Aktien selbst oder einen Ak-

tienkaufvertrag, einen Beleg betr. die Zahlung des Aktienpreises oder seine Steuererklärungen, in denen die Aktien im Normalfall erwähnt sein müssten, wenn sie ihm tatsächlich gehörten. e) X., der dafür bekannt ist, Verwaltungsmandate einer ganzen Reihe von Aktiengesellschaften für fremde Rechnung auszuüben, möchte offenbar das Bundesgericht glauben machen, dass die S. P. AG, deren Verwaltungsrat er nicht einmal ist, von ihm beherrscht wird, obwohl sich doch aus der Gesamtheit der Akten deutlich ergibt, dass dies nicht zutrifft. Man muss sich fragen, ob ein solches Verhalten, das mit den Regeln von Treu und Glauben kaum noch zu vereinbaren ist, nicht gegen die Standespflichten seiner Berufsgattung verstösst. Aus diesem Grund wird eine Kopie des vorliegenden Entscheids den Aufsichtsbehörden des Kantons Tessin über die Anwälte zugestellt. (Eine Zustellung an die Aufsichtsbehörde über die Notare erübrigt sich, da X. im Rahmen eines gegen ihn angestrengten Disziplinarverfahrens bereits 1974 unwiderruflich darauf verzichtete, als Notar tätig zu sein.)

3. a) Zusammenfassend ergibt sich: X. ist der Beweis, dass er die S. P. AG beherrscht, misslungen. Er ist daher nicht beschwerdelegitimiert, was das Nichteintreten auf seine Beschwerde zur Folge hat. Die S. P. AG hat nicht beweisen können, dass sie im November 1973, als sie die Parzelle Nr. 329 und einen Sechstel Miteigentum an der Parzelle Nr. 687 in Celerina kaufte, von Personen mit Wohnsitz (Sitz) in der Schweiz beherrscht war. Es ist daher davon auszugehen, dass sie im fraglichen Zeitpunkt von Personen mit Wohnsitz im Ausland beherrscht wurde. Demnach hat die Vorinstanz die Kaufgeschäfte betr. die Parzellen Nrn. 329 und 687 in Celerina gestützt auf Art. 1 der lex Celio zu Recht für nichtig erklärt. Die Beschwerde der S. P. AG ist demnach abzuweisen. Die Nichtigkeit der von der S. P. AG getätigten Kaufgeschäfte ist eine absolute, in dem Sinne, dass sie selbst nach Aufhebung der lex Celio bestehen blieb und nachträglich weder durch eine Änderung der gesetzlichen Bestimmungen noch durch eine Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse geheilt werden kann (ZBGR 1974, S. 314). Eine so verstandene Nichtigkeit kann jederzeit festgestellt

werden, und das unabhängig davon, ob die Klage auf Wiederherstellung des ursprünglichen Rechtszustandes (Art. 22 BewB) verjährt ist oder nicht. Mit dieser Frage hat sich daher das Bundesgericht nicht zu befassen, wenn es aufgrund einer verwaltungsgerichtlichen Beschwerde über die Rechtmässigkeit einer Verfügung zu befinden hat, welche die Nichtigkeit eines Grundstückserwerbs feststellt. Die Verjährungsfrage ist vielmehr allein vom Zivilrichter zu beantworten. Hingewiesen sei in diesem Zusammenhang immerhin auf den Entscheid Brundag AG c. Verwaltungsgericht des Kantons Zug vom 12. Dezember 1980, S. 14 E. 2, wo das Bundesgericht feststellte, dass die Verjährungsvorschriften des BewB (in der Fassung von 1961) betr. die Klage auf Wiederherstellung des ursprünglichen Rechtszustandes in Kraft blieben: Die Verjährungsfrist ist demnach eine zehnjährige, wobei zu beachten ist, dass sie während des Verfahrens zur Feststellung der Nichtigkeit stillsteht. Vorliegend ist demnach die Verjährung - entgegen dem, was die Beschwerdeführer anzunehmen scheinen - noch nicht eingetreten. b) Die S. P. AG scheint mit dem Ziel errichtet worden zu sein, Personen mit Wohnsitz im Ausland die Umgehung der Bestimmungen betreffend den Grundstückserwerb von Personen mit Wohnsitz (Sitz) im Ausland zu ermöglichen. Sollte dies zutreffen, worüber nicht das Bundesgericht zu befinden hat, hätte die S. P. AG einen widerrechtlichen Zweck i.S. von Art. 52 Abs. 3 ZGB. Eine AG mit widerrechtlichem Zweck ist nach zutreffender Rechtsprechung (BGE 107 Ib 15/16, 190 E. 6c) aufzulösen, und ihr Vermögen verfällt nach Art. 57 Abs. 3 ZGB dem Gemeinwesen. Zur Auflösung ist der Zivilrichter des Sitzkantons der Aktiengesellschaft zuständig, und zwar auf Klage jener kantonalen Behörde hin, die nach Art. 12 Abs. 1 lit. b des BewB beschwerdelegitimiert ist (BGE 107 Ib 15 f.). c) Für die Gerichtskosten haben die Beschwerdeführer aufzukommen (Art. 156 Abs. 1 OG), und zwar unter solidarischer Haftbarkeit. Von selbst versteht sich, dass beim vorliegenden Verfahrensausgang keine Parteientschädigungen zugesprochen werden können.