

Abwehrkampf des Baukonzerns Implenja gegen Laxey – Folgen einer ausländischen Beherrschung für die Geschäftstätigkeit

Lex Koller lässt keinen Spielraum zu

von Hanspeter Geissmann

Der Schweizer Baudienstleistungskonzern Implenja steht mitten in einem Abwehrkampf gegen die britische Finanzgesellschaft Laxey Partners. Am 14. Dezember findet eine ausserordentliche Generalversammlung statt, an der über die heute gültigen Eintragungsbeschränkungen abgestimmt wird. Gemäss öffentlich zugänglichen Angaben hält die Laxey-Gruppe heute rund 34% der Implenja-Aktien, eingetragen ist sie allerdings mit einer Quote von nur 4,9% der Stimmen. Implenja verweigert die Eintragung weiterer Aktien (was den Stimmenanteil von Laxey entsprechend erhöhen würde) insbesondere mit dem Argument, dies würde für Implenja grösste Schwierigkeiten im Zusammenhang mit der Lex Koller haben.

Bewilligung für Wohnungen

Gemäss heute und wohl noch bis auf weiteres geltendem Recht unterliegt der Erwerb von Anteilen an einer schweizerischen Immobiliengesellschaft den Einschränkungen der Lex Koller. Als Immobiliengesellschaften gelten Unternehmen, deren tatsächlicher Zweck der Erwerb von Grundstücken ist, wobei nur Wohngrundstücke von Relevanz sind. Anlagen in Betriebsstätten sind für ausländische Personen ohne Einschränkungen möglich, entsprechend ist von einer Immobiliengesellschaft im Sinne der Lex Koller auch nur dann zu sprechen, wenn der tatsächliche Zweck der Gesellschaft im Erwerb von Wohnimmobilien liegt.

Wenn auch davon auszugehen ist, dass sich in den Aktiven der Implenja zu einem massgeblichen Teil auch Grundstücke und dasebst auch Wohnimmobilien befinden, dürfte es sich allerdings nicht um eine Immobiliengesellschaft nach Lex Koller handeln, sondern der Dienstleistungsbereich dürfte im Vordergrund stehen. Dazu kommt, dass die Anteile der Implenja an einer Schweizer Börse kotiert sind. Solche Anteile dürfen auch von Ausländern bewilligungsfrei und ohne Einschränkungen (eben weil kotiert) erworben werden. Es ist also festzuhalten, dass Laxey in Bezug auf den Erwerb von Anteilen an Implenja frei von irgendwelchen Einschränkungen der Lex Koller ist; mit entsprechendem Anteilserwerb verletzt Laxey die Lex Koller nicht. Dies ist aber nur die eine Seite des Problems; die andere



Wenn der Baukonzern Implenja ausländisch beherrscht ist, darf er im Sinne der Lex Koller keine Wohnobjekte und keine Grundstücke für Wohnbauten mehr erwerben. BILD: PD

Seite besteht darin, dass dann, wenn Ausländer (allein oder zusammen mit andern Ausländern) erhebliche Beteiligungen an Implenja halten würden, dies dazu führen kann, dass Implenja als ausländisch beherrscht gilt.

Gemäss gesetzlicher Vermutung gilt eine juristische Person dann als durch Personen im Ausland beherrscht (und wird dadurch im Sinne der Lex Koller zu einer ausländischen Person), wenn Personen im Ausland über mehr als ein Drittel des Aktienkapitals oder der Stimmen in der Generalversammlung verfügen. Dies ist eine gesetzliche Vermutung, die im konkreten Fall umgestossen werden kann.

In der heutigen Situation, in der Laxey über einen Kapitalanteil von offenbar 34% verfügt, dem ein Stimmenanteil von bloss offenbar 4,9% entspricht, dürfte die ausländische Beherrschung nicht gegeben sein. Würde die Vinkulierung aufgehoben

und würden wesentlich mehr oder alle Aktien von Laxey eingetragen, müsste wohl davon ausgegangen werden, dass Implenja fortan als ausländisch beherrscht gälte und im Sinne der Lex Koller als Person im Ausland zu betrachten wäre, verbunden mit sämtlichen Einschränkungen.

Bauherrschaften und Kaufrechte

Was dies für Implenja bedeuten würde, liegt auf der Hand: Sie wäre in ihrer Geschäftstätigkeit in massivster Art und Weise eingeschränkt. Sie könnte fortan kein einziges mit Wohnungen bebautes Grundstück und kein einziges schweizerisches Grundstück, das mit Wohnungen überbaut werden soll, bewilligungsfrei erwerben. Eine Bewilligung wäre zudem nicht erhältlich. Die Folge wäre, dass es für Implenja unmöglich würde, entsprechende Grundstücke (in der Schweiz)

überhaupt noch zu erwerben. Ein wesentlicher Teil der Geschäftstätigkeit von Implenja würde dadurch wegfallen.

Was dies bedeuten würde, darüber hat sich Implenja bereits verschiedentlich geäussert. Entsprechende Grundstückserwerbsgeschäfte wären nicht nur dann unmöglich, wenn Implenja beabsichtigen würde, diese Grundstücke dauerhaft im Eigentum zu halten, sondern auch dann, wenn sie bloss erworben würden zwecks Überbauung mit dem Ziel eines späteren Weiterverkaufs (wenn also die Grundstücke bloss für kurze Zeit zwecks Überbauung mit der Absicht späteren Weiterverkaufs erworben würden). Die Verordnung zur Lex Koller ist auf diesen Sachverhalt bezogen klar und streng.

Im Übrigen wurde eine in diese Richtung zielende Aufweichung der Lex Koller im Jahr 1994 im Rahmen einer Referendumsabstimmung verworfen. Nicht nur der direkte Erwerb von Grundstücken gilt als Erwerbsgeschäft im Sinne der Lex Koller, sondern auch weitere Tatbestände, die dazu führen, dass Ausländer eigentumsähnliche Rechte erwerben: Es gilt eine (sehr strenge) wirtschaftliche Betrachtungsweise. So gelten zum Beispiel auch bloss Bauherrschaften (ohne dass die Grundstücke ins Eigentum des Bauherrn übergehen) als eigentumsähnliche Rechte, die unter die Lex Koller fallen und also einer ausländischen Person nicht zugänglich sind.

Schliesslich ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass sich Implenja (wenn sie ausländisch beherrscht wäre) auch nicht dadurch der Lex Koller entziehen könnte, dass sie sich zwecks Durchführung von Überbauungen bloss Kaufrechte einräumen lassen würde, die allenfalls gar nie ausgeübt würden und also diese Grundstücke gar nie ins Eigentum von Implenja gehen würden – auch die Begründung (wie auch die Austübung) von blossen Kaufrechten bzw. Vorkauf- oder Rückkaufrechten an entsprechenden schweizerischen Grundstücken gilt als Erwerbstatbestand und fällt unter die Lex Koller.

Würde es Laxey daher gelingen, einen massgeblichen Stimmenanteil (und insbesondere einen solchen, der ihrem heutigen Kapitalanteil entspricht) zu erhalten, bzw. würden ihre Aktien im Aktienbuch eingetragen, würden sich dabei für Implenja und für ihre Geschäftstätigkeit im Bereich Wohnimmobilien dramatische Konsequenzen ergeben: Implenja würde als

ausländisch beherrscht und damit als Person im Ausland gelten – mit der Folge, dass keine einzige Wohnimmobilie und kein einziges Grundstück zwecks Überbauung mit Wohnungen mehr erworben werden könnte. Unter die Einschränkung würden auch sämtliche eigentumsähnlichen Rechte wie der Erwerb von Kauf- und Vorkaufsrechten, die Übernahme von Bauherrschaften, die kurzfristige Sicherung von Grundstücken zwecks Überbauung mit Wohnungen und beabsichtigtem späteren Weiterverkauf fallen.

Wenn der Verwaltungsrat von Implenja sich dahingehend äussert, dass dadurch ein wesentlicher Teil der heutigen Geschäftstätigkeit wegbräche und das gesamte Geschäft von Implenja geschädigt würde, kann dem nicht widersprochen werden. Wäre Implenja ausländisch beherrscht, würde sie im Kern getroffen.

Welche Absicht wird verfolgt?

An dieser Stelle soll weder das Vorgehen von Laxey noch dasjenige von Implenja kommentiert oder kritisiert werden. Es soll bloss festgehalten werden, was die Auswirkungen gewisser Handlungen und Entscheidungen wären. Immerhin darf die Meinung geäussert werden, dass eine Gesellschaft, die für ihre Geschäftstätigkeit wesentlich auf die Möglichkeit des Erwerbs von schweizerischen Wohnimmobilien angewiesen ist, ein originäres Recht haben darf (und haben muss), sich gegen eine ausländische Beherrschung zur Wehr zu setzen.

Zumindest sei am Schluss noch die Frage erlaubt, welche Absichten denn ein ausländischer Investor mit einer schweizerischen Gesellschaft verfolgt, wenn die Konsequenzen dieser Beteiligung darin bestehen würden, dass ein wesentlicher Teil der Geschäftstätigkeit dieser Gesellschaft wegfallen würde bzw. diese schweizerische Gesellschaft in ihrer Geschäftstätigkeit mit sogar dramatischen Auswirkungen konfrontiert wäre bzw. diese ausländische Beteiligung der schweizerischen Gesellschaft unmittelbaren Schaden zufügen und der Wert der Gesellschaft selbst gerade durch diese Beteiligung in Mitleidenschaft gezogen würde.

Dr. Hanspeter Geissmann ist Rechtsanwalt in Baden. Er ist Verfasser des Standardkommentars zur Lex Friedrich und Mitverfasser des Kurzkomentars zur Lex Koller.