

**Botschaft  
zu einer Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb  
von Grundstücken durch Personen im Ausland  
(BewG, Lex Friedrich)**

vom 23. März 1994

---

Sehr geehrte Frau Präsidentin,  
sehr geehrter Herr Präsident,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wir unterbreiten Ihnen die Botschaft zu einer Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland mit dem Antrag auf Zustimmung.

Wir versichern Sie, sehr geehrte Frau Präsidentin, sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren, unserer vorzüglichen Hochachtung.

23. März 1994

Im Namen des Schweizerischen Bundesrates  
Der Bundespräsident: Stich  
Der Bundeskanzler: Couchepin

---

## Übersicht

*Im Anschluss an die Standesinitiative des Kantons Genf, welche die Abschaffung der Lex Friedrich verlangt, hat der Bundesrat in seinem Bericht vom 25. August 1993 an die Kommission für Rechtsfragen des Ständerates die umgehende Revision dieser Gesetzgebung in Aussicht gestellt.*

*Der vorliegende Revisionsentwurf strebt eine kontrollierte Öffnung des Immobilienmarktes an, unter Beibehaltung des sogenannten harten Kerns der Lex Friedrich. Als harter Kern gilt die Bewilligungspflicht für den Erwerb von Grundstücken zum Zweck der blossen Kapitalanlage und des gewerbmässigen Immobilienhandels sowie für den Erwerb von Ferienwohnungen.*

*Die Lockerungen, welche in der Eurolex-Vorlage vorgesehen waren, werden im Entwurf übernommen und finden für alle Ausländer Anwendung, welche in der Schweiz Wohnsitz haben oder insgesamt während mindestens fünf Jahren gehabt haben. Um den Niederlassungsverträgen Rechnung zu tragen, welche die Schweiz mit vielen Staaten abgeschlossen hat, werden auch die Auslandschweizer dem Gesetz unterstellt. Keine Bewilligungspflicht ist für den Erwerb von Grundstücken vorgesehen, wenn diese der wirtschaftlichen Tätigkeit von Betriebsstätten dienen. Das Bewilligungs- und Kontingentierungssystem für den Erwerb von Ferienwohnungen bleibt bestehen; verschiedene Transaktionen (z. B. unter Ausländern) werden aber nicht mehr dem kantonalen Kontingent angerechnet, was jedoch nur in denjenigen Kantonen zu einer leicht höheren Anzahl von Bewilligungen führen wird, welche die Kontingente ausschöpfen. Für die Kapitalanlagen wird ein neuer Bewilligungsgrund geschaffen.*

*Im übrigen können Personen im Ausland die gesamten Anteile an Gesellschaften mit Betriebsstätten, die Grundstücke besitzen, bewilligungsfrei erwerben. Bei Anteilen an Immobiliengesellschaften ist der bewilligungsfreie Erwerb so lange möglich, als die ausländische Beteiligung unter 50 Prozent bleibt.*

# Botschaft

## 1 Ausgangslage

### 11 Entwicklung der Rechtsgrundlagen

Der Grundstückserwerb durch Personen im Ausland setzte in merklichem Umfang zu Beginn der fünfziger Jahre ein. Daher wurde der Grundstückserwerb durch solche Personen mit Wirkung ab 1. April 1961 durch einen auf fünf Jahre befristeten Bundesbeschluss der Bewilligungspflicht unterworfen<sup>1)</sup>. Der Bundesbeschluss wollte den Verkauf von Boden an Personen im Ausland nicht völlig unterbinden, sondern auf ein tragbares Mass beschränken. Nach seinem Kernartikel 6 war der Erwerb von Grundeigentum durch Personen im Ausland zu verweigern, wenn diese kein berechtigtes Interesse daran nachweisen konnten. Er war hingegen zu bewilligen, wenn das Grundstück zum Betrieb eines Gewerbes oder als technische Reserve des Schweizergeschäfts ausländischer Versicherer benötigt wurde. Das Bewilligungssystem erwies sich, wie die Statistik zeigt, als brauchbares Instrument gegen den sogenannten Ausverkauf der Heimat. Auf den 1. Januar 1966 und den 1. Januar 1971 wurde die Geltungsdauer des Bundesbeschlusses deshalb unter gleichzeitiger Revision einzelner Bestimmungen – in der Regel Verschärfungen – jeweils um fünf Jahre verlängert. Substantielle Änderungen brachten die Revisionen, abgesehen von der Ausnahme der Auslandschweizer von der Bewilligungspflicht, jedoch nicht<sup>2)</sup>.

Schwerwiegende Störungen der internationalen Währungsverhältnisse zwangen den Bundesrat am 26. Juni 1972, gestützt auf den Bundesbeschluss vom 8. Oktober 1971 über den Schutz der Währung (SR 941.11) eine Verordnung zu erlassen, die mit sofortiger Wirkung die Anlage ausländischer Gelder in inländischen Wertpapieren und Hypotheken grundsätzlich verbot<sup>3)</sup>. Ihr Hauptzweck war indes nicht, den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland zu beschränken, sondern einen Beitrag zur Stabilisierung der Währungslage zu leisten. Sobald dieses Ziel erreicht war, wurde sie folgerichtig auf den 31. Januar 1974 wieder aufgehoben.

Im Laufe des Jahres 1971 zeichnete sich trotz der Verschärfungen, die mit der Verlängerung der Geltungsdauer am 1. Januar 1971 in den ursprünglichen Bundesbeschluss von 1961 eingebracht worden waren, eine starke Zunahme der Bewilligungen ab. Der Bundesrat beauftragte deshalb bereits im September 1971 das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement, eine umfassende Revision vorzubereiten. Dem Entwurf des Bundesrates stimmte das Parlament am 21. März 1973<sup>4)</sup> zu. Er brachte im wesentlichen eine strengere Erfassung der Umgehungsgeschäfte, eine Verschärfung der Voraussetzungen für den Erwerb von Ferienwohnungen und

<sup>1)</sup> Bundesbeschluss vom 23. März 1961 über die Bewilligungspflicht für den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex von Moos), AS 1961 203, BBl 1960 II 1261

<sup>2)</sup> BBl 1964 II 1249, 1969 II 1385; AS 1965 1239, 1970 1199

<sup>3)</sup> Bundesratsbeschluss vom 26. Juni 1972 betreffend Verbot der Anlage ausländischer Gelder in inländischen Grundstücken (Lex Celio). AS 1972 1062, vgl. dazu auch BBl 1972 II 380

<sup>4)</sup> Bundesbeschluss vom 21. März 1973 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Furgler). AS 1974 83, BBl 1972 II 1241

eine Verstärkung der Bundesaufsicht in Form eines Beschwerderechts der Bundesverwaltung auch gegen erstinstanzliche kantonale Verfügungen.

## **12 Bundesgesetz vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG oder Lex Friedrich, SR 211.412.41)**

Mit der Lex Friedrich, die am 1. Januar 1985 in Kraft getreten ist, hat der Gesetzgeber der Initiative «gegen den Ausverkauf der Heimat» entgegengetreten wollen und die einschränkenden Massnahmen gegen Grundstückerwerbe durch Ausländer noch verschärft.

Die Motive für die Einführung restriktiverer Massnahmen waren:

- Knappheit des verfügbaren Bodens;
- zeitweise beträchtliche ausländische Nachfrage nach Immobilien;
- Druck auf den Ferienwohnungsmarkt;
- Gefährdung der kulturellen Eigenart;
- Gefährdung der wirtschaftlichen Unabhängigkeit;
- Gefährdung der militärischen Sicherheit.

Die Lex Friedrich sieht im wesentlichen vor:

- Freier Erwerb von Grundeigentum für Niedergelassene (ausgenommen in der Nähe wichtiger militärischer Anlagen);
- Bewilligungspflicht für den Erwerb von Hauptwohnungen durch hier wohnhafte Jahresaufenthalter;
- Erteilung von Bewilligungen in beschränktem Umfang für den Erwerb von Ferienwohnungen;
- Bewilligungspflicht für den Erwerb von Grundstücken für Betriebsstätten (für den Erwerb von Grundstücken zum Zwecke des gewerbmässigen Immobilienhandels, der Landwirtschaft und der blossen Immobilienvermietung können keine Bewilligungen erteilt werden);
- Verbot von Kapitalanlagen in Grundstücken (ausgenommen Personalvorsorge, Versicherungen, preisgünstiger Wohnungsbau, Anteile an Immobilienanlagensfonds mit regelmässigem Markt).

## **13 Der Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland aus statistischer Sicht**

Der Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland wird seit der Einführung der Bewilligungspflicht im Jahre 1961 statistisch erfasst. Über das Immobilienvermögen, das bis zu diesem Zeitpunkt in ausländische Hände gelangt war, bestehen dagegen keine genaueren Angaben (vgl. Botschaft des Bundesrates zur Einführung der Bewilligungspflicht, BB1 1960 II 1263). So gibt es z. B. keine gesicherten Zahlen über den effektiven Anteil ausländischen Grundbesitzes am gesamten Grundeigentum in der Schweiz. Damit fehlen wesentliche Grundlagen für die Prognose potentieller Auswirkungen einer Öffnung des Immobilienmarktes.

Von der Statistik auch nicht erfasst werden Grundstückerwerbe durch Ausländer, welche in der Schweiz niedergelassen sind, da diese nach dem geltenden Recht (ausser bei Grundstückerwerben in der Nähe wichtiger militärischer Anlagen) nicht der Bewilligungspflicht unterstehen.

## 131 Bewilligungen

Die Anzahl der erteilten Bewilligungen sank schon vor dem Inkrafttreten der Lex Friedrich am 1. Januar 1985 auf weniger als die Hälfte der Boom-Jahre 1980 und 1981. So wurden 1980 5950 Bewilligungen erteilt, im Jahre 1982 noch 3094, im Jahre 1991 hingegen nur noch 1113 (vgl. Grafik und Tabelle 1). Der jährliche Durchschnitt der erteilten Bewilligungen von 1985–1991 liegt bei 1300. Die Gründe für diesen markanten Rückgang sind vielfältig und lassen sich, was ihre Wirkung angeht, weder voneinander isolieren noch quantifizieren. Zu erwähnen sind einerseits die Bestimmungen der Lex Friedrich und die gestützt darauf erlassenen Massnahmen der Kantone und Gemeinden, andererseits die steigenden Bodenpreise, Zinssätze, Baukosten, das generell hohe Kostenniveau in der Schweiz, Änderungen ausländischer Gesetze (z. B. Steuergesetzgebung) sowie die erhöhte politische und wirtschaftliche Stabilität der Nachfrageländer. Von Bedeutung ist zudem, dass das Einführungsgesetz des Kantons Wallis zur Lex Friedrich am 6. Dezember 1987 vom Volk abgelehnt wurde. In der Folge konnten im Kanton Wallis keine neuen Bewilligungen für Ferien- oder Hauptwohnungen mehr erteilt werden. Die nach der Ablehnung dieses Gesetzes erteilten Bewilligungen stützten sich entweder auf in der ganzen Schweiz gültige Bewilligungsgründe, namentlich Betriebsstätten, oder auf frühere Grundsatzbewilligungen für Ferienwohnungen (Zusicherungen von Bewilligungen an Promotoren).

Für das Jahr 1992 ergeben die vorliegenden Zahlen hingegen einen Anstieg der Bewilligungen auf 1833. Diese Steigerung ist insbesondere auf eine ungefähre Verdoppelung der Bewilligungen für Ferienwohnungen zurückzuführen (608 Bewilligungen im Jahre 1991, 1202 im Jahre 1992, vgl. Tabellen 1 und 6). Die provisorisch vorliegenden Zahlen für das Jahr 1993 zeigen ebenfalls eine leicht steigende Tendenz. Eine gesteigerte ausländische Nachfrage nach Ferienwohnungen ist insbesondere im Kanton Wallis nach dem Inkrafttreten des neuen kantonalen Einführungsgesetzes am 1. August 1991 zu verzeichnen. Auch in anderen Kantonen sind die Bewilligungszahlen angestiegen. Die Gründe dafür sind verschieden. Im Kanton Graubünden wurde eine Reihe von bereits früher getätigten Erwerben nachträglich bewilligt. In einigen Kantonen ist der Anstieg dadurch zu erklären, dass die kommunalen Einschränkungen wegen der grösseren Nachfrage etwas gelockert wurden.

Die Entwicklung der Bewilligungen für Hauptwohnungen weist seit 1985 eine zunehmende Tendenz auf (Tabelle 1). Bei den Betriebsstätten und den Ferienwohnungen ist die Tendenz etwa gleichbleibend.

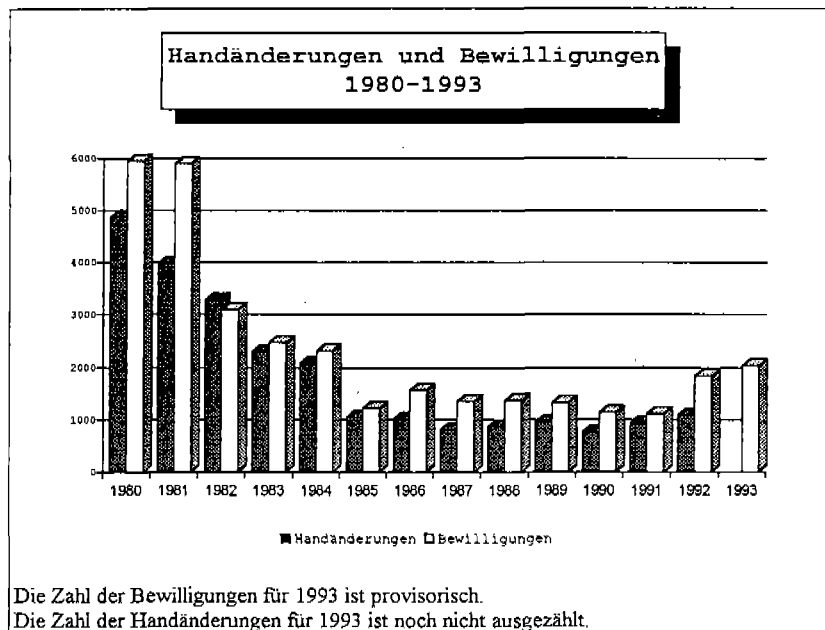
## 132 Kontingente für Ferienwohnungen

Die kantonalen Kontingente für Ferienwohnungen in den Jahren 1980 (3158 Einheiten) bis 1984 (2285 Einheiten) waren nur für Ausnahmbewilligungen in denjenigen Fremdenverkehrsorten bestimmt, in welchen das ausländische Grundeigentum einen erheblichen Umfang erreicht hatte. Die Bewilligungen für den Erwerb von Ferienwohnungen in den übrigen Fremdenverkehrsorten mussten nicht an das Kontingent angerechnet werden. Seit dem Inkrafttreten der Lex Friedrich müssen alle Bewilligungen an das kantonale Kontingent angerechnet werden. 1985 wurden die jährlich zur Verfügung stehenden Kontingentseinheiten für die ganze Schweiz auf 2000 festgesetzt. Diese Zahl wurde vom Bundesrat alle zwei Jahre, letztmals 1991, um zirka 10 Prozent gekürzt. 1994 besteht das gesamtschweizerische Jahreskontin-

gent noch aus 1420 Einheiten. 1980 betrug die Ausnützungsquote des Kontingents 76 Prozent, 1985 67 Prozent und 1992 63 Prozent. Die Tabelle 6 zeigt die zur Verfügung stehenden Kontingentseinheiten und die erteilten Bewilligungen für Ferienwohnungen in den vier grossen Fremdenverkehrskantonen. Diese Tabelle zeigt auch, dass die Zahl der erteilten Bewilligungen für Ferienwohnungen teilweise höher liegt als das jährlich zugeteilte kantonale Kontingent. Die Gründe dafür sind, dass einerseits Kontingentseinheiten, die in einem Jahr nicht ausgeübt werden, auf das folgende Jahr übertragbar sind. Andererseits müssen Grundsatzbewilligungen (Zusicherungen an Promotoren) im Zeitpunkt der Erteilung an das Kontingent angerechnet, während die Individualbewilligungen an die ausländischen Erwerber gestützt auf eine solche Grundsatzbewilligung vielfach erst in den nachfolgenden Jahren erteilt werden.

### 133 Handänderungen

Die Zahl der Handänderungen hat sich seit dem Inkrafttreten der Lex Friedrich auf recht tiefem Niveau eingependelt. Wurden 1980 noch 4876 Erwerbe im Grundbuch eingetragen, so waren es 1985 noch 1044 und 1987 nur noch 821 Eintragungen. Mit dem Ansteigen der Zahl der Bewilligungen ist auch die Zahl der Handänderungen erneut gewachsen (Tabelle 3). Nicht alle Bewilligungen führen zu einem Handwechsel, und oft erfolgen die Eintragungen im Grundbuch mit einer gewissen Verzögerung. Im langjährigen Durchschnitt führen nur gerade 76 Prozent aller Bewilligungen zu einem Grundbucheintrag. Dadurch ist sowohl beim Preis als auch bei der Fläche ein beträchtliches Auseinanderklaffen zwischen der Handänderungs-



und Bewilligungsstatistik eingetreten. Die Grafik zeigt die Entwicklung der Anzahl Handänderungen und Bewilligungen der letzten Jahre. Aus diesen Angaben geht klar hervor, dass nicht auf alle Bewilligungen unmittelbar die Grundstückerwerbe erfolgen. Abgesehen von den Fällen, in denen auf den Erwerb verzichtet wurde, sind noch folgende Gründe für die Differenzen zwischen den Bewilligungen und den Handänderungen zu nennen: überlastete Grundbuchämter, die den Eintrag nicht sofort vornehmen können, und zurückgestellte Geschäfte wegen verzögerter Baubewilligung.

### **134 Rückkäufe durch Schweizer**

Die Zahl der Rückkäufe durch Schweizer hat 1992 einen Tiefststand erreicht, wurden doch nur 330 Handänderungen eingetragen (Tabelle 4). 1987 waren 946 und 1988 noch 904 Objekte zurückgekauft worden. Die massive Abnahme der Rückkäufe ist der rezessiven Wirtschaftslage in der Schweiz zuzuschreiben.

### **135 Effektiver Zuwachs an ausländischem Grundeigentum**

Der Tabelle 2 ist zu entnehmen, wieviel Boden effektiv neu in ausländischen Besitz überging, indem vom Total der Handänderungen (Tabelle 3) nebst den Grundstücken, deren Handwechsel sich zwischen Ausländern abspielte (Tabelle 5), auch die Rückkäufe von Schweizern (Tabelle 4) in Abzug gebracht wurden. Aus der Tabelle 2 geht hervor, dass 1987 (226) und 1988 (109) mehr Objekte durch Schweizerbürger zurückgekauft, als an Ausländer veräussert wurden. Diese Zahlen können indes ein falsches Bild vermitteln, wurde doch 1991 eine stattliche Anzahl Handänderungen aus dem Kanton Tessin nachgemeldet. Die Nachmeldungen schlagen sich immer im Einreichungsjahr nieder. So wurden aus dem Tessin 1987 nur 22, 1988 nur 17 und 1991 dann 448 Handänderungen gemeldet.

Tabelle 1

Bewilligter Erwerb von Grundstücken ab 1980

Jahr	Anzahl Bewilligungen					Fläche in ha		Preis in Mio. Fr.		
	Im ganzen	Stockwerk-eigentum				Im ganzen	Im ganzen	Anzahl Handänderungen	Fläche in ha	Preis in Mio. Fr.
1980	5950	4250				250	1714	4595	115	1109
1981	5899	4025				352	2002	3762	131	976
1982	3094	2131				262	1280	2754	50	889
1983	2480	1588				295	1347	1609	126	725
1984	2316	1444				310	1375	1322	72	631
	Inkrafttreten der Lex Friedrich	Ferien-wohnungen	Haupt-wohnungen	Zweit-wohnungen	Betriebsstätten					
1985	1224	697	277	1	201	155	919	301	- 76	324
1986	1568	914	377	2	226	233	1411	121	33	271
1987	1353	766	324	1	220	138	920	- 226	29	162
1988	1367	752	334	-	241	196	1239	- 109	39	233
1989	1334	672	399	2	222	169	1598	73	58	332
1990	1139	564	274	-	274	146	1470	112	11	261
1991	1113	608	282	1	181	288	1490	444	39	457
1992	1833	1202	349	-	211	221	2186	678	27	402
1993	2040	1245	484	2	226					

Tabelle 2

Effektiver Zuwachs an ausländischem Grundeigentum

Die Zahl der Bewilligungen für 1993 ist provisorisch; Handänderungen, Fläche und Preis sind noch nicht ausgezählt.



**Tabelle 3**

Handänderungen gestützt auf Bewilligungen

**Tabelle 4**

Handänderungen zwischen  
Erwerbern in der Schweiz und  
Veräusserern im Ausland

**Tabelle 5**

Handänderungen zwischen  
Personen im Ausland

Jahr	Anzahl Handänderungen					Fläche	Preis in	Anzahl Handän- derungen	Fläche in ha	Preis in Mio. Fr.	Anzahl Handän- derungen	Fläche in ha	Preis in Mio. Fr.
	in ganzen	Stockwerk- eigentum				in ganzen	in ganzen						
1980	4876	3555				136	1180	178	18	48	103	3	23
1981	3926	2910				176	1014	93	35	23	71	10	15
1982	3278	2435				151	1014	409	98	92	115	4	33
1983	2296	1642				172	894	546	37	128	141	9	40
1984	2078	1507				235	788	689	19	136	67	143	21
	Inkrafttreten der Lex Friedrich	Ferien- wohnungen	Haupt- wohnungen	Zweit- wohnungen	Betriebsstätten								
1985	1044	720	210	1	83	73	505	700	147	153	43	2	27
1986	1014	693	239	2	59	67	601	804	20	194	89	14	135
1987	821	555	174	1	69	48	402	946	16	208	101	2	32
1988	871	594	182	-	83	67	525	904	22	225	76	7	67
1989	950	702	172	1	58	75	566	808	15	200	69	2	33
1990	770	500	176	-	87	37	454	556	24	159	92	2	34
1991	928	611	226	1	76	55	628	370	12	126	114	4	45
1992	1189	975	157	-	41	42	577	330	10	102	181	5	73

Handänderungen, Fläche und Preis für 1993 sind noch nicht aus gezählt.

Tabelle 6

Erteilte Bewilligungen für Ferienwohnungen 1985-1993										
Jahr	Anzahl Kon-tingente	Anzahl Bewilli-gungen	davon in den Kantonen:							
			Graubünden		Tessin		Waadt		Wallis	
1985	2000	697	360	135	235	160	200	124	475	172
1986	2000	914	360	113	235	180	200	152	475	350
1987	1800	766	330	90	220	157	190	151	435	310
1988	1800	752	330	105	220	77	190	152		345
1989	1600	672	300	99	200	160	175	165		203
1990	1600	564	300	72	200	164	175	108		170
1991	1420	608	270	69	180	218	160	104	310	180
1992	1420	1202	270	195	180	286	160	129	310	527
1993 (provis.)	1420	1245	270	253	180	248	160	97	310	533

## 2 Politische Vorstösse zur Änderung der Lex Friedrich

### 21 Standesinitiative des Kantons Genf über die Abschaffung der Lex Friedrich

Am 1. April 1993 hat der Grosse Rat des Kantons Genf eine Standesinitiative beschlossen, mit welcher der Vereinigten Bundesversammlung die Abschaffung der Lex Friedrich beantragt wird (93.304)<sup>5)</sup>.

In seiner Stellungnahme vom 25. August 1993 hat der Bundesrat die Notwendigkeit einer Liberalisierung der Lex Friedrich bejaht, eine sofortige ersatzlose Aufhebung der Gesetzgebung zum gegenwärtigen Zeitpunkt aber als nicht vertretbar erachtet. Bei der Beratung der Standesinitiative hat die Kommission für Rechtsfragen des Ständerates am 2. September 1993 eine Motion zur Revision der Lex Fried-

<sup>5)</sup> Wortlaut:

Der Grosse Rat,

- in Erwägung, dass das Eurolex-Paket eine erhebliche Vereinfachung der Lex Friedrich enthielt;
- in Anbetracht des negativen Ausgangs der Volksabstimmung vom 6. Dezember 1992 über den Europäischen Wirtschaftsraum;
- in Erwägung, dass dieses Gesetz anachronistisch und unnötig geworden ist;
- in Erwägung, dass eine Aufhebung der Lex Friedrich eine willkommene Liberalisierung in diesem Bereich darstellen und damit ein wichtiges Signal für alle Investoren gesetzt würde,

in Ausübung des Initiativrechts des Kantons Genf, gestützt auf Artikel 93 Absatz 2 der Schweizerischen Bundesverfassung und kraft der Kompetenz, die ihm Artikel 156 des Gesetzes über das Reglement des Grossen Rates einräumt,

beantragt dem Bundesrat,

der Vereinigten Bundesversammlung die Abschaffung der Lex Friedrich vorzuschlagen.

rich (93.3378)<sup>6)</sup> sowie ein Postulat über die Ablösung der Lex Friedrich durch andere gesetzgeberische Massnahmen (93.3379)<sup>7)</sup> eingereicht.

## 22      **Parlamentarische Vorstösse**

Seit der Ablehnung des Beitritts der Schweiz zum Europäischen Wirtschaftsraum (EWR) durch Volk und Stände am 6. Dezember 1992 sind eine Reihe von parlamentarischen Vorstössen eingereicht worden, welche entweder die Abschaffung oder eine Lockerung der Lex Friedrich fordern. Begründet werden diese Vorstösse insbesondere mit der rezessiven Wirtschaftslage und der diskriminierenden Ausgestaltung der Lex Friedrich. Im einzelnen handelt es sich um folgende Vorstösse:

– Motion Reymond vom 8. März 1993 (93.3081); Aufhebung der Lex Friedrich<sup>8)</sup>

6) Wortlaut:

Der Bundesrat wird beauftragt, den eidgenössischen Räten bis spätestens im Mai 1994 eine Vorlage zur raschen Teilrevision des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Friedrich) zu unterbreiten. Die Bewilligungspflicht soll unter Beachtung der staatsvertraglichen Verpflichtungen der Schweiz grundsätzlich auf reine Kapitalanlagen sowie auf den Erwerb von Ferien- und Zweitwohnungen und diesen Objekten gleichzustellende Gegenstände beschränkt werden. Auf die Bedürfnisse und Anliegen der Wirtschaft sowie des Tourismus und der Bergregionen soll bei der Neuumschreibung der Bewilligungsgründe Rücksicht genommen werden. Weiter hat die neue Regelung der Bewilligungspflicht analoge ausländische Gesetzgebungen zu berücksichtigen, die mit dem Recht der EG und des GATT vereinbar sind.

7) Wortlaut:

Gestützt auf die Stellungnahme des Bundesrates vom 25. August 1993 zur Standesinitiative des Kantons Genf vom 1. April 1993 wird der Bundesrat eingeladen, den eidgenössischen Räten spätestens zusammen mit der für den Mai 1994 zu unterbreitenden Vorlage zur Revision des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Friedrich) konkret Bericht darüber zu erstatten, auf welche Weise und bis wann er diesen Erlass durch andere gesetzgeberische Massnahmen, namentlich auf dem Gebiet des Boden- und Raumplanungsrechts, abzulösen gedenkt. Dabei soll insbesondere den Interessen der Bergregionen und den wirtschaftlichen Bedürfnissen des Industrie- und Finanzsektors sowie den internationalen Verpflichtungen der Schweiz Rechnung getragen werden.

8) Wortlaut:

Ich ersuche den Bundesrat, die Lex Friedrich (BG über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland) vollständig und definitiv aufzuheben oder ihre Anwendung den Kantonen zu überlassen.

Im Eurolex-Paket, das das Parlament im letzten Herbst gutgeheissen hat, war eine etappenweise Liberalisierung der Lex Friedrich vorgesehen. Diese Liberalisierung ging jedoch nicht weit genug. Die Lex Friedrich ist nämlich mittlerweile unnütz und kontraproduktiv geworden. Beispielsweise werden die den Kantonen gewährten Kontingente schon seit mehreren Jahren nicht mehr ausgeschöpft. Unser Land übt keine so grosse Anziehung mehr aus, dass massenweise Zweitwohnungen verkauft werden könnten. Würde die Lex Friedrich aufgehoben, so könnte einerseits dieser Markt in den Fremdenverkehrsregionen besser funktionieren mit Preisen, die dem Realwert nahekommen, und andererseits könnte sich der Bausektor stabilisieren.

Aus allgemeiner und schliesslich auch grundsätzlicherer wirtschaftlicher Sicht könnte die Aufhebung der Lex Friedrich auf der einen Seite zu neuen ausländischen Investitionen in den Wohnungsbau in den Talgebieten führen und andererseits ausländischen Unternehmen, die sich bei uns niederlassen wollen, den Erwerb von Grundstücken in unserem Land ermöglichen.

Die Aufhebung der Lex Friedrich brächte also neue Möglichkeiten der Finanzierung und der privaten Investitionen mit sich. Das Belebungsprogramm des Bausektors, das gewisse Kreise dem Staat überbinden möchten, könnte so aus privaten Quellen finanziert werden. Eine weitere Verschlechterung der Bundesfinanzen könnte somit vermieden werden. Zugleich würden damit neue Mittel in den Grundstücksmarkt gepumpt.

- Motion Maspoli vom 18. Juni 1993 (93.3360); Lex Friedrich. Aufhebung<sup>9)</sup>
- Parlamentarische Initiative Salvioni vom 18. März 1993 (93.426); Vorübergehende Aufhebung der Bewilligungspflicht beim Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland<sup>10)</sup>
- Interpellation Epiney vom 3. März 1993 (93.3072); Kontingentierung<sup>11)</sup>
- Motion der Freisinnig-demokratischen Fraktion vom 9. März 1993 (93.3082); Modifizierung Lex Friedrich<sup>12)</sup>

<sup>9)</sup> Wortlaut:  
Der Bundesrat wird ersucht, alle zur Abschaffung der Lex Friedrich notwendigen Schritte zu unternehmen.

<sup>10)</sup> Wortlaut:  
Gestützt auf Artikel 21<sup>bis</sup> des Geschäftsverkehrsgesetzes unterbreite ich die folgende parlamentarische Initiative:  
Bundesbeschluss über die vorübergehende Aufhebung der Bewilligungspflicht beim Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom ...  
Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft, nach Einsicht in den Bericht der Kommission des Ständerates vom ... und in die Stellungnahme des Bundesrates vom ...  
beschliesst:

I

Das Bundesgesetz vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) wird wie folgt geändert:

Art. 39a (neu)

Der Bundesrat bezeichnet die Kantone, für deren Gebiet die Bewilligungspflicht nach diesem Gesetz aufgehoben ist, sofern sie oder die betroffenen Gemeinden durch Massnahmen der Raumplanung für die Begrenzung der Überbauung mit Zweitwohnungen sorgen.

II

<sup>1</sup> Dieser Bundesbeschluss ist allgemeinverbindlich.

<sup>2</sup> Er wird nach Artikel 89<sup>bis</sup> Absatz 1 der Bundesverfassung dringlich erklärt und tritt am ... in Kraft.

<sup>3</sup> Er untersteht nach Artikel 89<sup>bis</sup> Absatz 2 der Bundesverfassung dem fakultativen Referendum und gilt für eine Dauer von vier Jahren.

<sup>11)</sup> Wortlaut:  
Angesichts der Verschlechterung der Wirtschaftslage und der damit verbundenen Zunahme der Arbeitslosigkeit hat der Bundesrat eine Reihe von Massnahmen zur Ankurbelung der Wirtschaft vorgesehen.

Die Randregionen sind von der Rezession besonders betroffen. Im französischsprachigen Teil des Wallis liegt beispielsweise die Arbeitslosenquote bei 9 Prozent.

Der Immobiliensektor steckt in einer tiefen Krise, und es müssen dringend alle Hebel in Bewegung gesetzt werden.

Der Bundesrat hat eine Möglichkeit. Artikel 11 Absatz 2 des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland erlaubt ihm, das Verkaufskontingent auf Wunsch der Kantone zu erhöhen. Diese Massnahme wäre in den Fremdenverkehrsregionen, die stark unter der Rezession leiden und nicht mit einer wirtschaftlichen Diversifizierung rechnen können, höchst willkommen. Mit dieser Öffnung könnten die Unternehmen, die Wohnungen als Gegenleistung zur Arbeit erworben haben, wieder zu flüssigen Mitteln kommen und die Erbauer neuen Wohnraums den Baufirmen Arbeit verschaffen.

Ist der Bundesrat bereit,

1. Artikel 11 Absatz 2 des BewG im genannten Sinn anzuwenden;

2. Die Lex Friedrich zu ändern, sodass:

1. die Verkäufe von Wohnheiten von Ausländern an Ausländer vom Kontingent ausgenommen werden;
2. das Kontingent für Verkäufe von Schweizern an Ausländer erhöht wird?

<sup>12)</sup> Wortlaut:  
Der Bundesrat wird beauftragt, so rasch wie möglich den eidgenössischen Räten eine Vorlage zu unterbreiten, in welcher die Lex Friedrich im Sinne der Lösung Eurolex (mit kürzeren Übergangsfristen) modifiziert wird.

- Motion Ducret vom 18. März 1993 (93.3170); Revision der Lex Friedrich<sup>13)</sup>
- Motion Comby vom 28. April 1993 (93.3212); Revision der Lex Friedrich. Förderung des Mehrfacheigentums an Zweitwohnungen<sup>14)</sup>
- Motion Fischer-Seengen vom 14. Juni 1993 (93.3297); Lockerung der Lex Friedrich<sup>15)</sup>
- Motion Fischer-Sursee vom 17. Juni 1993 (93.3331); Lex Friedrich. Ausnahmen<sup>16)</sup>

<sup>13)</sup> Wortlaut: Der Bundesrat wird ersucht, den beiden Räten einen Entwurf für die Revision des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Friedrich) zu unterbreiten. Das Gesetz ist in folgenden Punkten zu ändern:

- a. Die Bestimmungen über den Erwerb einer Hauptwohnung sind aufzuheben.
- b. Die Bestimmungen über den Erwerb eines Grundstücks zur Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit sind aufzuheben.
- c. Den Kantonen ist das Recht einzuräumen, im Bereich Ferien- und Zweitwohnungen Vorschriften zu erlassen.
- d. Die Bestimmungen über den Immobilienhandel und die Kapitalanlagen sind zu lockern.
- e. Die Lockerungen des BewG, die von den beiden Räten im Rahmen von Eurolex beschlossen wurden, sind generell zu übernehmen, wobei sie auch für alle Ausländer gelten sollen.

<sup>14)</sup> Wortlaut: Wir beantragen dem Bundesrat, unverzüglich eine grundlegende Revision der Lex Friedrich in die Wege zu leiten. Dabei sollen insbesondere die drei folgenden Punkte berücksichtigt werden:

1. Förderung des Mehrfach-Eigentums, indem beispielsweise der Grundbucheintrag eines Kaufvertrags für eine möblierte Wohnung mit kompletter Küchenausstattung, der zu einer jährlichen Nutzung von weniger als 16 aufeinanderfolgenden oder nicht aufeinanderfolgenden Wochen berechtigt, nicht der Lex Friedrich unterstellt wird.
2. Totalüberarbeitung des Systems der Kontingentierung im Sinne einer Flexibilisierung.
3. Überprüfung, ob eine mittelfristige Aufhebung der Lex Friedrich zweckmässig ist, um unsere Gesetzgebung auf Bundes- wie auch auf Kantonsebene europakompatibel zu machen.

<sup>15)</sup> Wortlaut: Der Bundesrat wird eingeladen, den eidgenössischen Räten in der Form eines dringlichen Bundesbeschlusses eine Vorlage zur Lockerung des BG über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland in dem Sinn vorzulegen, als Ausnahmen bewilligt werden können, sofern diese der Sicherung von Arbeitsplätzen in der Schweiz dienen.

<sup>16)</sup> Wortlaut: Der Bundesrat wird beauftragt, den eidgenössischen Räten einen Entwurf zur Revision des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 zu unterbreiten, in welchem börsenkotierte Gesellschaften mit Sitz in der Schweiz vom Anwendungsbereich dieses Gesetzes ausgenommen werden. Dies könnte durch die Änderung der folgenden Artikel wie folgt geschehen:

1. Durch die Einfügung eines weiteren Buchstabens i in Artikel 7 (Ausnahmen von der Bewilligungspflicht):  
Keiner Bewilligung bedürfen:
  - i. Unternehmungen, deren Aktien börsenkotiert sind und deren Sitz sich in der Schweiz befindet.
2. Durch eine Ergänzung von Artikel 4 Absatz 1 Buchstabe d (Immobilien-gesellschaft im weiteren Sinn):  
d. der Erwerb des Eigentums oder der Nutzniessung an einem Anteil an einer juristischen Person, deren Aktiven nach ihrem tatsächlichen Wert zu mehr als einem Drittel aus Grundstücken in der Schweiz bestehen, sofern Personen im Ausland dadurch eine beherrschende Stellung erhalten oder verstärken. Keine Bewilligung ist jedoch erforderlich, sofern die Anteile dieser juristischen Person an einer schweizerischen Börse regelmässig gehandelt werden und sich ihr Sitz in der Schweiz befindet.
3. Durch eine Ergänzung von Artikel 4 Absatz 1 Buchstabe e (Immobilien-gesellschaft im engeren Sinn):  
e. der Erwerb des Eigentums oder der Nutzniessung an einem Anteil an einer juristischen Person, deren tatsächlicher Zweck der Erwerb von Grundstücken in der Schweiz ist. Keine Bewilligung ist jedoch erforderlich, sofern die Anteile dieser juristischen Person an einer schweizerischen Börse regelmässig gehandelt werden und sich ihr Sitz in der Schweiz befindet.

### 3 Notwendigkeit der Liberalisierung

Der Bundesrat hat in seinem Bericht vom 25. August 1993 an die Kommission für Rechtsfragen des Ständerates seine Position erläutert. Er ist der Auffassung, dass im Bereich des Grundstückserwerbs durch Personen im Ausland ein Handlungsbedarf besteht und die Lex Friedrich gelockert werden soll. Die Bestrebungen zu einer marktwirtschaftlichen Erneuerung dürfen auch vor der Lex Friedrich nicht Halt machen. Zudem stellt ein Gesetz, welches immer noch auf das Kriterium der Nationalität abstellt, im Hinblick auf eine künftige Integration in Europa ein Hindernis dar. Auch angesichts der im Rahmen von GATT/GATS und OECD fortschreitenden Liberalisierungsbemühungen scheint eine Lockerung bzw. Aufhebung der Gesetzgebung angezeigt. Dazu kommt, dass die Lex Friedrich bereits heute im Widerspruch zu den Niederlassungsverträgen mit Gleichbehandlungsklauseln steht, welche die Schweiz mit fast allen westeuropäischen Ländern abgeschlossen hat. Schliesslich ist anzunehmen, dass eine Lockerung der Lex Friedrich namentlich in der von der Rezession stark heimgesuchten Westschweiz gewisse wirtschaftliche Impulse auslösen kann.

Andererseits ist eine sofortige ersatzlose Abschaffung der Lex Friedrich nicht vertretbar. Auf diesem politisch heiklen Gebiet sollen nicht durch überstürztes Handeln und nicht ohne sorgfältige Prüfung der wirtschaftlichen und raumplanerischen Folgen negative Auswirkungen provoziert werden. Diese könnten sonst ihrerseits bald wieder ein Eingreifen des Gesetzgebers notwendig machen. Gerade der Umstand, dass nach Jahren des Rückgangs der ausländischen Nachfrage nach Immobilien in der Schweiz seit 1992 ein erneuter Anstieg der Bewilligungen um 65 Prozent zu verzeichnen ist, mahnt zu einem behutsamen Vorgehen. Zudem können die Faktoren, welche die Nachfrage beeinflussen (Hypothekenzinse, Baukosten, Immobilienpreise), sich schnell ändern.

Der Bundesrat sieht deshalb ein zweistufiges Revisionsverfahren vor. In einer ersten Etappe soll mit der hier vorgeschlagenen Teilrevision umgehend eine erhebliche Lockerung der Lex Friedrich eingeleitet werden. Zugleich sollen Abklärungen getroffen werden, ob die Lex Friedrich in einer zweiten Phase vollständig abgeschafft werden kann und ob für einen solchen Fall Ersatzmassnahmen vorzusehen sind. Das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement hat zu diesem Zweck eine Expertenkommission unter dem Vorsitz von Frau Regierungsrätin Cornelia Füg, Solothurn, eingesetzt, welche bis Ende 1994 einen Bericht abliefern soll.

### 4 Grundzüge des Revisionsentwurfs

Für die erste Revisionsetappe hat der Bundesrat von einer verwaltungsinternen Arbeitsgruppe unter dem Vorsitz von Peter Müller, Vizedirektor des Bundesamtes für Justiz, eine Vorlage ausarbeiten lassen.

Der Revisionsentwurf strebt eine kontrollierte Öffnung des Immobilienmarktes für Personen im Ausland an. Weiterhin unter Kontrolle gehalten werden soll der sogenannte harte Kern der Lex Friedrich. Zu diesem gehören der Erwerb von Grundstücken zum Zweck der blossen Kapitalanlage und des gewerbmässigen Immobilienhandels wie auch der Erwerb von Ferienwohnungen.

Gleichzeitig soll die Lex Friedrich in Übereinstimmung gebracht werden mit den Verpflichtungen, die sich für die Schweiz aus den Niederlassungsverträgen mit Gleichbehandlungsklauseln ergeben, welche sie mit fast allen westeuropäischen

Ländern abgeschlossen hat. Dies hat zur Folge, dass für die Unterstellung unter die Bewilligungspflicht nicht mehr wie bisher auf das Kriterium der Nationalität, sondern auf den Wohnsitz abgestellt wird. Personen, welche in der Schweiz rechtmässig Wohnsitz haben oder früher insgesamt während mindestens fünf Jahren gehabt haben, fallen nicht mehr unter das Gesetz. Durch den Wechsel vom Nationalitäten-zum Wohnsitzprinzip entfällt der Widerspruch der Lex Friedrich zu den Niederlassungsverträgen. Das führt allerdings dazu, dass neu auch die Auslandschweizer für den schon erwähnten harten Kern der Lex Friedrich der Bewilligungspflicht unterstellt werden.

Handels-, Industrie-, Finanz- und Dienstleistungsgesellschaften werden nicht mehr der Bewilligungspflicht unterstellt, sofern sie Grundstücke für die Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit erwerben. Diese Lockerung war auch in der Eurolex-Vorlage vorgesehen gewesen. Auf diese Weise werden langwierige Verfahren vermieden, und die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes Schweiz wird erhöht. Ferner wird ein neuer Bewilligungsgrund für Kapitalanlagen vorgeschlagen. Danach kann eine Bewilligung erteilt werden, wenn ein Grundstück zwar vom Erwerber als Kapitalanlage erworben wird, es aber Dritten für die Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit zur Verfügung stellt.

Die Bestimmungen über den sozialen Wohnungsbau sollen dahingehend gelockert werden, dass nicht nur der Erwerb von Bauland und von neuerstellten, sondern auch von älteren preisgünstigen Mietwohnungen bewilligt werden kann.

Im Bereich der Ferienwohnungen bleibt das Bewilligungs- und Kontingentierungssystem grundsätzlich bestehen. Einige Lockerungen werden jedoch hinsichtlich der Anrechnung an das kantonale Kontingent eingeführt. So wird neu die Übertragung von Ferienwohnungen unter Ausländern nicht mehr dem Kontingent belastet, wenn der seinerzeitige Erwerb bereits bewilligt worden ist. Der Anteil an Grundeigentum in ausländischen Händen wird bei solchen Transaktionen nicht erhöht. Die Bewilligungspflicht bleibt aber weiterhin bestehen. Ebenfalls nicht dem Kontingent ange-rechnet wird der Erwerb in Fällen, wo sich der Veräusserer in einer Notlage befindet.

Die Festsetzung der Kontingente für den Erwerb von Ferienwohnungen wird flexibler ausgestaltet. So findet insbesondere keine schrittweise Reduktion des Kontingents mehr statt. Die Schwelle von viertausend Einheiten für eine zweijährige Periode für die Gesamtheit des Landes darf aber nicht überschritten werden. Diese Zahl entspricht der heute geltenden Höchstzahl. Bei der Festsetzung der Kontingente hat der Bundesrat einerseits die von den Kantonen eingeführten raumplanerischen Massnahmen zu berücksichtigen und andererseits den durch nichtbewilligungspflichtige Personen getätigten Rückkäufen Rechnung zu tragen. Das bedeutet, dass das Kontingent sich entsprechend den erfolgten Rückkäufen erhöht. Die Kantone dürfen ihre Kontingente, welche sie während der zweijährigen Periode nicht ausgeschöpft haben, auf die folgende übertragen. Bei Bedarf können sie ihre Kontingente um maximal 10 Prozent überschreiten, müssen jedoch in der folgenden Periode diese Überschreitung wiederum kompensieren. Auf diese Weise erhalten sie bei der Verwaltung ihrer Kontingente einen grösseren Handlungsspielraum.

## 5 Ergebnis des Vernehmlassungsverfahrens

Zum oben beschriebenen Revisionsentwurf führte der Bundesrat eine Vernehmlassung durch. Um möglichst schnell eine Liberalisierung der Lex Friedrich in die Wege leiten zu können, hat er die Vernehmlassungsfrist recht kurz angesetzt. Sie dauerte vom 6. Dezember 1993 bis zum 17. Januar 1994. Neben sämtlichen Kantonen und dem Bundesgericht äusserten sich acht politische Parteien und 46 Organisationen.

### 51 Inhaltliche Grundzüge und Vorgehensweise

Die inhaltliche Stossrichtung der Revision und das vom Bundesrat in Aussicht gestellte Vorgehen in zwei Etappen sind auf breite Zustimmung gestossen.

So erklären sich die *Kantone* in ihrer grossen Mehrheit mit der Revisionsvorlage einverstanden. Einzig der Kanton Luzern vermag der Vorlage nichts abzugewinnen und beantragt, auf eine Revision zu verzichten, da diese den Ängsten der Stimmberechtigten vor einer Überfremdung des Bodens nicht genügend Rechnung trage. Demgegenüber möchte der Kanton Zürich die Lex Friedrich gerade ganz aufheben, und der Kanton Thurgau regt zumindest eine entsprechende Prüfung an. Gewisse Kantone legen Wert auf die Feststellung, dass es sich bei dieser Revision nur um eine erste Etappe handeln könne und eine weitergehende Liberalisierung bzw. Aufhebung des Gesetzes bald erfolgen müsse (namentlich VD, TI), während andere vor einem überstürzten Vorgehen warnen (BL, NW).

Die *politischen Parteien* mit Ausnahme der Schweizer Demokraten begrüssen die Revisionsabsichten des Bundesrates. Dabei werden allerdings die Akzente zum Teil unterschiedlich gesetzt: Während etwa die FDP und die LPS betonen, das politische Ziel müsse die vollständige Abschaffung der Lex Friedrich sein, sind für die SP vor allem mit Blick auf eine eventuelle Ablösung des Gesetzes flankierende «bodenpolitische und antispekulative Massnahmen» unabdingbar. Für die Schweizer Demokraten ist auch nur eine Lockerung des bestehenden Rechts indiskutabel.

Auch die *branchenübergreifenden Wirtschaftsverbände* sind der Revision gegenüber grundsätzlich positiv eingestellt. Der Schweizerische Bauernverband betont, dass es sich bei den Revisionsvorschlägen nur um eine erste Runde handeln könne. Einige Verbände hätten sich schon in der ersten Phase eine weitergehende Liberalisierung (insbesondere die Freigabe des Immobilienhandels) gewünscht. Nach Auffassung des Vororts sollte sich das neue Gesetz auf die Ferienwohnungen beschränken. Der Schweizerische Gewerbeverband und die Fédération romande des syndicats patronaux sind der Ansicht, es genüge, wenn die Kantone Einschränkungen des Grundstückserwerbs durch Personen im Ausland regeln könnten. Der Schweizerische Gewerkschaftsbund andererseits würde sich einer ersatzlosen Aufhebung der Lex Friedrich widersetzen.

Auch bei den *übrigen Verbänden und Organisationen* überwiegt die positive Einschätzung deutlich. Das gilt namentlich für die Organisationen der Hauseigentümer und der Mieter, den Schweizer Tourismusverband und den Schweizerischen Versicherungerverband. Mehrere Vernehmlasser (u. a. Bauwirtschaftskonferenz, Organisationen der Immobilienreuhänder und -verwalter, Schweizerische Zentralstelle für Eigenheim- und Wohnbauförderung, Schweizerische Bankiervereinigung) heben allerdings hervor, dass sie eine weitergehende Liberalisierung bzw. eine sofortige Aufhebung des Gesetzes oder eine Kantonalisierung der betreffenden Bestimmun-



gen vorziehen würden. Etwas skeptisch in bezug auf die Auswirkungen einer Liberalisierung des Bodenmarkts sind zum Teil Organisationen zum Schutz der Natur und des Bodens (Naturfreunde Schweiz, Interessengemeinschaft Boden).

## 52 Einzelkritiken

Anlass zur Kritik haben vor allem folgende Punkte der Revisionsvorlage gegeben:

Bei vielen Vernehmlassungsadressaten auf grossen Widerstand gestossen ist die Bestimmung, wonach auch die *Auslandschweizer unter das Gesetz fallen sollen*, sofern sie weniger als fünf Jahre Wohnsitz in der Schweiz gehabt haben (Art. 5 Abs. 1 Bst. a). Die Auslandschweizer-Organisation etwa führt aus, im Hinblick darauf, dass es sich bei der vorliegenden Revision nur um eine erste Etappe auf dem Weg zur vollständigen Liberalisierung handeln könne, sei diese Regelung stossend. Sie diskriminiere Auslandschweizer auch im Vergleich zu den Angehörigen anderer Nationen, die in der Europäischen Union und im Europäischen Wirtschaftsraum zusammengeschlossen seien.

Vielfach wird die Auffassung vertreten, auch das revidierte Gesetz werde einen *grossen administrativen Aufwand* zur Folge haben. Die gesamte Organisation der Lex Friedrich müsse beibehalten werden, damit abgeklärt werden könne, ob es sich bei einem Grundstückerwerb um eine bloss Kapitalanlage handle oder nicht. Der Verband Schweizerischer Grundbuchverwalter macht in diesem Zusammenhang darauf aufmerksam, dass die Grundbuchverwalter mit äusserst schwierigen, für sie eigentlich sachfremden Fragen konfrontiert würden.

Zum Teil wird auch die Befürchtung geäussert, *dass der Grundsatz, wonach Personen im Ausland keine Immobilien in der Schweiz zum Zwecke der blossen Kapitalanlage erwerben dürfen, ausgehöhlt werde*. Die Kritiker (SP, Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband) denken dabei an die in ihren Augen grosszügige Umschreibung derjenigen Kapitalanlagen, die nicht unter das Gesetz fallen (Art. 3 Abs. 2), und an die Möglichkeit, für den Erwerb eines Grundstückes eine Bewilligung zu erhalten, wenn dieses Dritten für die Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit zur Verfügung gestellt wird (Art. 8 Abs. 1 Bst. a).

Mit Blick auf die gleichen Bestimmungen wird auch kritisiert, dass die *Umschreibung der blossen Kapitalanlage* bzw. derjenigen Grundstückerwerbe, die nicht als eine solche gelten sollen, *unklar sei und bei der Anwendung Schwierigkeiten bereiten könne* (namentlich Art. 3 Abs. 2 Bst. a). So gehe aus dem Gesetzesentwurf nicht deutlich genug hervor, wann der Erwerber eines Grundstückes auf diesem «wichtige Dienstleistungen» erbringe, die ihn von der Bewilligungspflicht befreien (Schweizerische Bankiervereinigung, Union suisse des professionnels de l'immobilier). Ähnliches gelte in bezug auf die Bewilligungsgründe für den Erwerb eines Grundstückes als Kapitalanlage (insbesondere Art. 8 Abs. 1 Bst. a).

Verschiedentlich wird darauf hingewiesen, dass die *Bestimmung betreffend Zweitwohnungen* für natürliche Personen mit Wohnsitz im Ausland, die in der Schweiz regelmässig einer Erwerbstätigkeit nachgehen (Art. 7 Bst. i), *zu weit gehe und schwierig zu handhaben sei* (ZG, SO, SH, LU).

Schliesslich haben namentlich das Bundesgericht und der Verband Schweizerischer Grundbuchverwalter *Bedenken im Hinblick auf das Verfahrensrecht geltend gemacht*. Dieses stünde zum Teil im Widerspruch zu Grundsätzen des Immobiliarsachenrechts und könne unter dem Aspekt der EMRK gewisse Schwierigkeiten bzw. Mehrbelastungen für das Bundesgericht zur Folge haben.

Der Bundesrat sieht sich aufgrund des Vernehmlassungsverfahrens in seinem Vorgehen bestätigt. Er hat der geäußerten Kritik im vorliegenden Entwurf insofern Rechnung getragen, als er die Definition der «blosses Kapitalanlage» präzisiert und auch die Bewilligungsgründe für derartige Grundstückerwerbe genauer umschrieben hat. Von einer gänzlichen Freigabe des Immobilienhandels hat er abgesehen, da anderenfalls die Bestimmung über die Bewilligungspflicht für blosses Kapitalanlagen ausgehöhlt würde. Es wäre insbesondere nur schwer kontrollierbar, ob ein Grundstück, welches bewilligungsfrei zum Zweck des Immobilienhandels erworben wurde, nicht letztlich als blosses – bewilligungspflichtige – Kapitalanlage dient. Zudem wird auf grundlegende Änderungen im Verfahrensrecht verzichtet. Was die Liberalisierung für Zweitwohnungen anbelangt, möchte der Bundesrat an der Regelung im Vernehmlassungsentwurf festhalten. Das Recht auf eine Zweitwohnung für Personen, die in der Schweiz regelmässig einer Erwerbstätigkeit nachgehen, ist eine Folge des Grundsatzes des freien Dienstleistungsverkehrs und war aus diesem Grund auch in der Eurolex-Vorlage vorgesehen gewesen.

Auch an der Unterstellung der Auslandschweizer unter das Gesetz möchte der Bundesrat festhalten. Durch die Ungleichbehandlung von Auslandschweizern und im Ausland lebenden Ausländern würden die Niederlassungsverträge mit Gleichbehandlungsklauseln, welche die Schweiz mit praktisch allen westeuropäischen Staaten abgeschlossen hat, weiterhin verletzt werden. In der «Lex von Moos» hatte das Parlament die Auslandschweizer noch generell der Bewilligungspflicht unterstellt. Es hatte zwar damals schon eine Befreiung der Auslandschweizer von dieser Pflicht erwogen. Es verzichtete dann aber darauf, nachdem es vom Bundesrat auf die verschiedenen Staatsverträge aufmerksam gemacht worden war, die einer Privilegierung der eigenen Staatsangehörigen gegenüber den Angehörigen der betreffenden Vertragsstaaten entgegenstehen. Auf Druck von Auslandschweizerkreisen revidierte das Parlament 1965 die «Lex von Moos» und nahm die «Personen im Ausland, die das Recht haben, sich in der Schweiz niederzulassen», von der Bewilligungspflicht aus. Diese staatsvertragswidrige Regelung wurde in alle nachfolgenden Revisionen der einschlägigen Gesetzgebung und schliesslich auch in die geltende Lex Friedrich übernommen, obwohl der Bundesrat das Parlament immer wieder auf die möglichen völkerrechtlichen Konsequenzen aufmerksam gemacht hatte (BBl 1981 III 644 und dort aufgeführte Referenzen). So kam es dann auch zu einem Konflikt mit Italien, welches sich in Fällen, wo italienischen Staatsangehörigen beim Erwerb von Grundstücken im Kanton Graubünden Gesetzesumgehungen vorgeworfen wurden, auf den Niederlassungsvertrag mit der Schweiz berief.

Das Bundesgericht hat den Widerspruch zwischen dem Landes- und dem Völkerrecht nie aufgelöst. Zwar anerkannte es in BGE 99 Ib 39 ff. (Fall Schubert), bei dem es um die Anwendung der Gleichbehandlungsklausel im Niederlassungsvertrag mit Oesterreich ging, grundsätzlich den Vorrang des Völkerrechts vor dem Landesrecht. Es erklärte aber bereits damals wie auch in einem späteren Urteil (BGE 112 II 13 E.8), dass sich der Gesetzgeber der möglichen Verletzung von internationalem Recht bewusst gewesen sei und diese in Kauf genommen habe. Das Bundesgericht sei nach Artikel 113 Absatz 3 der Bundesverfassung an den Willen des Gesetzgebers gebunden. Im Anschluss an dieses Urteil suspendierte Oesterreich einseitig Artikel 2 des Niederlassungsvertrages, welcher die Gleichbehandlung der Angehörigen der beiden Vertragsstaaten in bezug auf den Grundstückerwerb vorsieht.

Der Bundesrat möchte derartige Auseinandersetzungen künftig vermeiden, insbesondere auch darum, weil nicht auszuschliessen ist, dass die Beibehaltung dieser Regelung die Vertragsstaaten zu Retorsionsmassnahmen veranlassen wird. Solche Massnahmen könnten namentlich die Auslandschweizer treffen, welche an ihrem Niederlassungsort Grundstücke erwerben wollen.

Aus all diesen Gründen sieht der Entwurf von einer Ungleichbehandlung von Auslandschweizern und Ausländern mit Wohnsitz im Ausland ab. Gemildert wird diese Bestimmung dadurch, dass Personen, die insgesamt während mindestens fünf Jahren in der Schweiz Wohnsitz gehabt haben, also die meisten Auslandschweizer der ersten Generation, für sämtliche Grundstückerwerbe von der Bewilligungspflicht befreit sind. Bewilligungspflichtige Auslandschweizer dürften zudem vielfach die in Artikel 7 vorgesehenen Ausnahmen geltend machen können (im Erbfall, bei der Veräusserung unter Lebenden innerhalb der Familie, bei Mit- oder Gesamteigentum sowie, sofern sie sich regelmässig zur Ausübung einer Erwerbstätigkeit in der Schweiz aufhalten, für den Erwerb eines Grundstücks, das ihnen während ihres Aufenthalts als Wohnung dient).

## **6 Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen**

### *Ingress*

Die Bestimmungen über die militärische Sicherheit werden aufgehoben (Art. 5 Abs. 2 und Art. 12 Bst. e). Aus diesem Grunde ist im Ingress der Hinweis auf Artikel 20 der Bundesverfassung zu streichen.

### *Artikel 2*

In diesem Artikel werden diejenigen Grundstückerwerbe umschrieben, die künftig noch einer Beschränkung unterstellt werden. Es sind dies folgende Fälle:

- Das Grundstück wird als blosses Kapitalanlage erworben.
- Das Grundstück dient dem Erwerber als Ferienwohnung.
- Der Erwerber tätigt Immobiliengeschäfte in der Schweiz und erzielt sein berufliches Einkommen durch den gewerbsmässigen Immobilienhandel.

Für die beiden ersten Fälle können Bewilligungen erteilt werden (Art. 8 Abs. 1 Bst. a und e sowie Art. 9 Abs. 2). Zum Zwecke des gewerbsmässigen Handels können hingegen Personen im Ausland in keinem Falle Grundstücke erwerben.

### *Artikel 3*

Die bisherigen Bestimmungen von Artikel 3 können ersatzlos aufgehoben werden. Die Bewilligungsgründe sind jetzt in Artikel 2 Absatz 1 abschliessend aufgezählt. Der Hinweis auf die kantonalen Bewilligungsgründe ist auch nicht mehr nötig. Von diesen verbleibt einzig noch der Bewilligungsgrund für den Erwerb von Ferienwohnungen, welcher nun in Artikel 2 Absatz 1 erwähnt wird. Nach dem geltenden Recht können die Kantone auch den Erwerb von Grundstücken für den sozialen Wohnungsbau sowie für Haupt- und Zweitwohnungen bewilligen (Art. 9 Abs. 1). Dafür wird neu ein bundesrechtlicher Bewilligungsgrund vorgesehen (Art. 8 Abs. 1 Bst. e).

In *Absatz 1* wird der Begriff «blosse Kapitalanlage» definiert. Die Aufzählung (Vermietung, Verpachtung, Wiederveräusserung) ist nicht abschliessend. Auch das Horten von unbebauten Grundstücken, die nicht verpachtet werden, soll beispielsweise

darunter fallen. Nicht mehr diesem Gesetz unterliegen die Erwerbe von Grundstücken, die dem Erwerber zu Wohnzwecken oder für die Ausübung einer Erwerbstätigkeit dienen (Haupt- und Zweitwohnungen, Betriebsstätten), mit Ausnahme der beiden in Artikel 2 Absatz 1 Buchstabe b (Ferienwohnungen) und in Absatz 2 (gewerbmässiger Handel) aufgezählten Fälle.

Die Aufzählung in *Absatz 2* soll einerseits den Begriff «blosse Kapitalanlage» im Hinblick auf gewisse Grenzfälle verdeutlichen. Andererseits enthält sie Ausnahmen, nach welchen der Erwerb eines Grundstückes nicht unter die Beschränkung dieses Gesetzes fällt, obwohl er einzig zum Zwecke einer blossen Kapitalanlage erfolgt.

Nicht als blosse Kapitalanlage gelten nach *Buchstabe a* Investitionen jeder Art in Grundstücke durch natürliche Personen oder Handels-, Industrie- oder Finanzunternehmen, die unmittelbar die Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit ermöglichen (sog. Direktinvestitionen im Sinne des Rechts der Europäischen Union, vgl. Anhang 1 der Kapitalverkehrsrichtlinie<sup>17)</sup>). Folglich werden insbesondere die Grundstückserwerbe für Betriebsstätten (geltender Art. 8 Abs. 1 Bst. a) von der Bewilligungspflicht ausgenommen. Die Einfügung des Wortes «hauptsächlich» soll verdeutlichen, dass das Grundstück nicht ausschliesslich der wirtschaftlichen Tätigkeit dienen muss. Ein gewisser Teil kann auch vermietet oder verpachtet werden, wenn er als Reserve für einen späteren Eigengebrauch vorgesehen ist. Auf diese Weise soll annähernd der heutigen Praxis Rechnung getragen werden. Danach kann – je nach Kanton – ein Viertel bis ein Drittel, in speziellen Fällen die Hälfte der Grundstück- oder Raumfläche als Reserve erworben werden, ohne dass von einer unerlaubten Kapitalanlage gesprochen wird. Obwohl diese Bestimmung sich teilweise mit Absatz 3 überschneidet, welcher den gewerbmässigen Handel mit Grundstücken zum Gegenstand hat, wird aus Gründen der Übersichtlichkeit darauf verzichtet, beide Bestimmungen zusammenzufassen. Absatz 2 Buchstabe a nimmt Bezug auf den Zweck der Immobiliengeschäfte (Kapitalanlage), während Absatz 3 auf die berufliche Tätigkeit des Erwerbers (Dienstleistung) abstellt.

*Buchstabe b* nimmt ausländische und ausländisch beherrschte Bauunternehmen, die ein Grundstück für die Erstellung einer Überbauung oder für die Totalrenovation einer solchen erwerben wollen, von der Bewilligungspflicht aus. Nach der geltenden Bestimmung von Artikel 3 Absatz 3 Buchstabe b der Verordnung vom 1. Oktober 1984 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewV; SR 211.412.411) ist ein solcher Erwerb nicht möglich. Da es sich aber um Dienstleistungen im Sinne von Direktinvestitionen handelt, kann nicht von einer blossen Kapitalanlage gesprochen werden. Mit dem Erfordernis, dass der Erwerber das Grundstück gewerbmässig und «zum grössten Teil» selber überbauen muss, wird vermieden, dass andere, die mit Arbeit oder Materiallieferung an der Planung, Erstellung oder Ausstattung der Überbauung beteiligt sind, für den Erwerb dieses Grundstückes von der Bewilligungspflicht befreit werden (z. B. Architekten, Installationsunternehmen, Lieferanten von Bau- und Einrichtungsmaterial).

Wenn das Grundstück dem Erwerber zwar für die Vermietung von Wohnraum dient, der Erwerber aber im Zusammenhang mit der Vermietung den Mietern wesentliche Dienstleistungen anbietet, unterliegt der Erwerb ebenfalls nicht der Bewilligungspflicht (*Bst. c*). Sofern der realisierte Gewinn primär aus diesen

<sup>17)</sup> Richtlinie Nr. 88/361 des Rates vom 24. Juni 1988 zur Durchführung von Artikel 67 des Vertrages (ABl. Nr. L 178 vom 8. Juli 1988, S. 5)

Dienstleistungstätigkeiten stammt, stellt der Grundstückerwerb keine blosse Kapitalanlage im Sinne von Absatz 1 dar. In erster Linie ist an Unternehmen aus der Hotel-, Ferien- oder Freizeitbranche oder an Altersheime zu denken. Dass dadurch das Bewilligungs- und Kontingentierungssystem für Ferienwohnungen unterlaufen werden könnte, ist nicht zu befürchten, weil sich der Erwerber nicht mit der Vermietung der Wohnungen begnügen kann, sondern zusätzliche Dienstleistungen von mindestens gleichwertiger wirtschaftlicher Bedeutung erbringen muss.

*Buchstabe d* sieht eine Öffnung für die Versicherungsgesellschaften in dem Sinne vor, dass diese zur Vornahme einer Kapitalanlage aus ihrer Geschäftstätigkeit nicht mehr den Bewilligungsgrund nach Artikel 8 Absatz 1 Buchstabe b geltend machen müssen. Eine Befreiung von der Bewilligungspflicht ergibt sich zudem aus dem Versicherungsabkommen vom 10. Oktober 1989<sup>18)</sup> zwischen der Schweiz und der EG betreffend die Direktversicherung (ohne Lebensversicherung), welches in Artikel 15 keine diskriminierenden nationalen Vorschriften über die Anlage von Aktivwerten mehr zulässt. Die Öffnung bezieht sich jedoch nur auf Versicherungsgesellschaften, die in der Schweiz zum Geschäftsbetrieb zugelassen sind. Eine solche aufsichtsrechtlich motivierte Einschränkung ist auch nach dem erwähnten Versicherungsabkommen weiterhin zulässig. Der Erwerb eines Grundstückes soll aber – wie dies nach dem geltenden Recht für die Erteilung einer Bewilligung vorausgesetzt wird – nur dann bewilligungsfrei möglich sein, wenn er mit den aus der schweizerischen Geschäftstätigkeit erwirtschafteten Mitteln finanziert wird, also nicht mit Mitteln der Mutter- oder Tochtergesellschaft mit Sitz im Ausland. Obwohl sich das genannte Versicherungsabkommen einzig auf die direkten Schadensversicherer bezieht, wird aus Gründen der rechtsgleichen Behandlung und einer praktikablen Lösung im Revisionsentwurf keine Unterscheidung zwischen den verschiedenen Versicherungsarten gemacht.

Nach dem geltenden Artikel 8 Absatz 1 Buchstabe d kann ausländisch beherrschten Banken und Versicherungseinrichtungen zur Deckung pfandgesicherter Forderungen der Erwerb eines Grundstückes bewilligt werden, aber nur mit der Auflage, es innert zweier Jahre wieder zu veräußern. Nach *Buchstabe e* gilt ein solcher Erwerb nicht mehr als bewilligungspflichtig, und dadurch fällt die Veräußerungsverpflichtung dahin. Die geltende Bestimmung verfälscht denn auch die Konkurrenz zwischen schweizerisch und ausländisch beherrschten Banken und Versicherungseinrichtungen, da die Auflage zur Veräußerung eine Diskriminierung darstellt. Der Befreiung von der Bewilligungspflicht kommt andererseits keine grosse praktische Bedeutung zu, sind doch seit dem Inkrafttreten des Gesetzes am 1. Januar 1985 bis Ende 1992 lediglich 42 Bewilligungen dieser Art erteilt worden. Eine zusätzliche Öffnung soll dadurch erfolgen, dass die erwähnten Institutionen ein Grundstück auch unabhängig von einem Liquidationsvergleichs- oder Zwangsverwertungsverfahren erwerben können. Es genügt, wenn mit dem Grundstückerwerb ein bevorstehender Verlust aus dem pfandgesicherten Rechtsgeschäft abgewendet werden soll. Diese Voraussetzung ist insbesondere dann erfüllt, wenn der Schuldner die Zinsen nicht mehr bezahlen kann.

Auch die Personalvorsorgeeinrichtungen sollen für den Grundstückerwerb zum Zwecke der Kapitalanlage von der Bewilligungspflicht befreit werden (*Bst. f*). Dies gilt indes nur für solche von Betriebsstätten mit Sitz in der Schweiz, die schon nach geltendem Recht keiner Bewilligung bedürfen. Seit Inkrafttreten des Bundesgesetzes vom 25. Juni 1982<sup>19)</sup> über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Inva-

<sup>18)</sup> AS 1992 1894; SR 0.961.1

<sup>19)</sup> SR 831.40

lidenvorsorge (BVG) hat der Bewilligungsgrund nach Artikel 8 Absatz 1 Buchstabe c BewG an Bedeutung verloren. Die dem BVG unterstellten Stiftungen sind grundsätzlich schon heute von der Bewilligungspflicht befreit, da in der Regel die Mehrheit der Begünstigten nicht Personen im Ausland sind und nach dem in Artikel 51 BVG normierten Paritätsprinzip eine ausländisch beherrschte Stifterfirma keine Mehrheit im Stiftungsrat haben kann (vgl. Art. 6 Abs. 2 Bst. c BewG). Seit dem Inkrafttreten des BewG sind denn auch lediglich 68 Bewilligungen dieser Art erteilt worden.

Sofern das Grundstück zu gemeinnützigen Zwecken (z. B. Fürsorge, kirchliche oder Bildungszwecke) erworben wird und der Erwerber deshalb für dieses Grundstück von der direkten Bundessteuer befreit ist<sup>20)</sup>, stellt der Erwerb keine bloss Kapitalanlage dar und fällt nicht mehr unter die Bewilligungspflicht (Bst. g). Nach dem geltenden Recht kann für einen solchen Erwerb eine Bewilligung erteilt werden (Art. 8 Abs. 1 Bst. c, zweiter Satzteil).

*Absatz 3:* Wie der Bundesrat in seiner Botschaft vom 18. Mai 1992 zur Genehmigung des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum<sup>21)</sup> festgehalten hat, verlangt das europäische Recht im Rahmen der Niederlassungsfreiheit und des freien Dienstleistungsverkehrs auch die Freizügigkeit für den Immobilienhandel<sup>22)</sup>. Dennoch sollen – analog der Eurolex-Vorlage – Personen im Ausland für die Ausübung dieser Tätigkeit keine Grundstücke erwerben können. Im Einzelfall ist es schwierig zu unterscheiden, ob ein Grundstückserwerb sich wirklich im Rahmen einer Dienstleistungstätigkeit abspielt oder es sich um eine bloss Kapitalanlage handelt. Eine Nichtunterstellung des gewerbsmässigen Immobilienhandels würde zu einer Aushöhlung der Bewilligungspflicht für die blossen Kapitalanlagen führen. Die Bestimmung bezieht sich auf natürliche und juristische Personen, welche ihr Einkommen gewerbsmässig aus dem Erwerb, der Veräusserung, der Vermietung oder der Verpachtung von Grundstücken erzielen. Dabei wird nicht vorausgesetzt, dass ihr ganzes Erwerbseinkommen aus dem Immobilienhandel stammt, es genügt, wenn das Einkommen des Erwerbers zu einem wesentlichen Teil aus dieser Tätigkeit herrührt. Diese Definition entspricht im wesentlichen derjenigen des Bundesgerichts zu Artikel 4 Absatz 1 Buchstabe e (Immobilien-gesellschaft im engen Sinn<sup>23)</sup>).

In *Absatz 4* wird der Begriff der Ferienwohnung definiert, um diese gegenüber anderen Wohnungstypen, namentlich der Zweitwohnung, die im Zusammenhang mit der Ausübung einer Erwerbstätigkeit erworben wird, abgrenzen zu können.

#### Artikel 4

*Absatz 1 Buchstabe b* sieht eine Lockerung vor. Die Beteiligung an einer vermögensfähigen Gesellschaft ohne juristische Persönlichkeit ist nur noch bewilligungspflichtig, wenn diese den gewerbsmässigen Immobilienhandel zum Zweck hat. Nach der geltenden Regelung spielt der Zweck der Gesellschaft keine Rolle. Entscheidend ist, dass ihr ein Grundstück in der Schweiz gehört. Aufgrund der Tatsache, dass jeder Gesellschafter einen direkten Einfluss auf das Gesellschafts-

<sup>20)</sup> Vgl. Artikel 16 Ziffer 3 des Bundesratsbeschlusses über die Erhebung einer direkten Bundessteuer vom 9. Dezember 1940, SR 642.11

<sup>21)</sup> BBl 1992 IV 1, 340

<sup>22)</sup> Vgl. Richtlinie Nr. 67/43 des Rates vom 12. Januar 1967 über die Verwirklichung der Niederlassungsfreiheit und des freien Dienstleistungsverkehrs für selbständige Tätigkeiten auf dem Gebiet 1. der «Immobilien-geschäfte ...» (ABl. Nr. 10 vom 19. Januar 1967, S. 140)

<sup>23)</sup> BGE 115 Ib 102

vermögen nehmen kann, rechtfertigt es sich, wie nach dem geltenden Recht den Erwerb auch nur eines einzigen Anteils der Bewilligungspflicht zu unterstellen, selbst wenn die Gesellschaft nur ein einziges Grundstück in der Schweiz besitzt<sup>24)</sup>.

*Buchstabe d*, welcher die Betriebsstätten betrifft, wird nicht beibehalten, da eine gänzliche Liberalisierung in diesem Bereich vorgeschlagen wird (vgl. Erläuterungen zu Art. 3).

Nach dem heute geltenden System ist der Erwerb auch nur eines einzigen Anteils an einer juristischen Person, deren tatsächlicher Zweck der Erwerb von Grundstücken ist, der Bewilligungspflicht unterstellt. Auch hier soll eine Lockerung vorgenommen werden. *Buchstabe e* sieht eine Bewilligungspflicht nur noch dann vor, wenn zwei Bedingungen kumulativ erfüllt sind: Einerseits müssen die Aktiven der Gesellschaft nach ihrem tatsächlichen Wert zu mehr als einem Drittel aus Grundstücken in der Schweiz bestehen. Mit dieser Formulierung will man vermeiden, dass die Beteiligung an Gesellschaften, die lediglich untergeordnete Immobilienaktivitäten in der Schweiz entwickeln, der Bewilligungspflicht unterstellt wird. Andererseits muss der Erwerb von Anteilen an einer solchen Gesellschaft durch Personen im Ausland deren beherrschende Stellung im Sinne von Artikel 6 begründen oder verstärken. Dies entspricht der heutigen Regelung für die Beteiligung an Betriebsstättegesellschaften (Art. 4 Abs. 1 Bst. d) und bedeutet, dass nun auch eine ausländische Minderheitsbeteiligung an Gesellschaften möglich sein soll, die im Immobilienhandel tätig sind (Immobiliengesellschaften im engeren Sinne). In Verbindung mit der in Artikel 6 vorgeschlagenen Lockerung können somit grundsätzlich bis zur Hälfte der Anteile am Gesellschaftskapital bewilligungsfrei erworben werden.

Die Begründung eines Kaufs-, Vorkaufs- und Rückkaufsrechts soll grundsätzlich nicht mehr der Bewilligungspflicht unterstellt werden, weshalb *Buchstabe f* aufzuheben ist. Die Begründung eines solchen Rechtes ist jedoch weiterhin bewilligungspflichtig, wenn weitergehende Abreden getroffen oder bedeutende Vorauszahlungen geleistet werden, welche dem Erwerber eine eigentümerähnliche Stellung einräumen (Art. 4 Abs. 1 Bst. g). Die Ausübung eines der genannten Rechte unterliegt der Bewilligungspflicht nach Buchstabe a.

Die schon im geltenden Recht bestehende Ungleichbehandlung zwischen natürlichen Personen einerseits und juristischen Personen bzw. vermögensfähigen Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit andererseits soll durch die Streichung von Absatz 2 beseitigt werden. Für natürliche Personen, welche ein Grundstück bewilligungsfrei erworben haben, besteht keine Pflicht zur Veräusserung, wenn sie ihren Wohnsitz ins Ausland verlegen. Der Kreis der natürlichen Personen, welche bewilligungsfrei erwerben können, wird zudem mit der Revision noch erweitert. Es ist deshalb nicht ersichtlich, weshalb Gesellschaften, welche ihren Sitz ins Ausland verlegen, anders behandelt werden sollen. Die Ungleichbehandlung ist denn auch in der Vernehmlassung verschiedentlich kritisiert worden.

#### *Artikel 5*

*Absatz 1 Buchstabe a* des geltenden Rechts knüpft die Bewilligungspflicht an das Niederlassungsrecht und stellt somit zu einem wesentlichen Teil auf das Kriterium der Nationalität ab. Dagegen verbieten die Niederlassungsverträge mit einer Gleichbehandlungsklausel, welche die Schweiz mit fast allen westeuropäischen Ländern

<sup>24)</sup> BBl 1981 III 585

abgeschlossen hat, jegliche Diskriminierung, die auf die Nationalität gründet. Wie der Bundesrat in seiner Botschaft vom 16. September 1981 ausgeführt hat<sup>25)</sup>, stellt die Gleichstellung der Auslandschweizer mit den im Ausland domizilierten Ausländern (d. h. Anknüpfung an den Wohnsitz und nicht an die Staatsangehörigkeit) eine Anforderung des Völkerrechts dar. Deshalb wird vorgeschlagen, die Bewilligungspflicht nicht mehr an die Staatsangehörigkeit, sondern an den Wohnsitz zu knüpfen. Im weiteren sollen natürliche Personen, welche in der Vergangenheit insgesamt während mindestens fünf Jahren rechtmässig in der Schweiz Wohnsitz gehabt haben, nicht mehr der Bewilligungspflicht unterstellt sein. Um Umgehungen dieser Bestimmung zu vermeiden, wird vorgesehen, dass der Wohnsitz – im Sinne der Artikel 23, 24 Absatz 1, 25 und 26 ZGB – rechtmässig und tatsächlich in der Schweiz begründet sein muss, was in der Regel eine gültige Anwesenheitsbewilligung voraussetzt. Natürliche Personen, welche ihren Wohnsitz in unserem Lande haben, werden somit in Zukunft unabhängig davon, welche Art von Grundstückserwerb sie tätigen oder welche wirtschaftliche Tätigkeit sie ausüben, nicht mehr der Bewilligungspflicht unterstellt sein, wie dies schon heute für Ausländer mit einer Niederlassungsbewilligung der Fall ist. Diese Änderung dürfte keine grossen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt haben, sind doch ungefähr drei Viertel der Ausländer in der Schweiz im Besitze einer Niederlassungsbewilligung und somit schon nach dem geltenden Recht von der Bewilligungspflicht befreit.

Die Änderung führt aber dazu, dass die Auslandschweizer grundsätzlich der Bewilligungspflicht unterstellt werden (vgl. dazu Ziff. 53).

*Buchstabe d:* Die Änderung ergibt sich aus Buchstabe a und erfasst diejenigen natürlichen oder juristischen Personen, welche nicht bewilligungspflichtig sind, aber ein Grundstück auf Rechnung von Personen erwerben, welche dieser Gesetzgebung unterstehen.

Die Bestimmung von *Absatz 2* über den Erwerb von Grundstücken in der Nähe von wichtigen militärischen Anlagen soll wie diejenige von Artikel 12 Buchstabe e aufgehoben werden, wie dies schon anlässlich des Eurolex-Verfahrens zur Diskussion stand. Andernfalls würde eine Diskriminierung beibehalten, denn alle Ausländer müssten sich trotz den vorgeschlagenen Lockerungen einem Bewilligungsverfahren unterstellen, sofern sie ein Grundstück in der Nähe einer wichtigen militärischen Anlage erwerben möchten. Aus heutiger Sicht ist im übrigen auch die Zweckmässigkeit der Bestimmungen über die militärische Sicherheit, die mit dem Bundesbeschluss vom 23. März 1961 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland eingeführt wurden, in Frage gestellt. Ihnen kommt keine grosse praktische Bedeutung mehr zu. So wurde in den Jahren 1991 – 1993 lediglich in 5 von 1782 Gesuchsfällen die Bewilligung verweigert und in 7 weiteren Fällen die Bewilligung nur mit Auflagen erteilt. Aus allen diesen Gründen erscheint eine Aufhebung gerechtfertigt.

Die im neuen *Absatz 3* vorgesehene Reziprozitätsklausel ermöglicht es dem Bundesrat, Angehörige eines ausländischen Staates, selbst wenn sie Wohnsitz in der Schweiz haben oder während fünf Jahren gehabt haben, der Bewilligungspflicht zu unterstellen, wenn der betreffende Staat den in seinem Territorium ansässigen Schweizern kein Gegenrecht gewährt und keine internationalen Verpflichtungen (Niederlassungsverträge, GATT/GATS, OECD) entgegenstehen. Die Reziprozität könnte sich als ein wichtiges Verhandlungsinstrument erweisen, um den Schweizern im Ausland den Erwerb von Grundstücken zu erleichtern. Damit der Entwurf

<sup>25)</sup> BB1 1981 III 585, insbes. S. 644 f.



nicht restriktiver ausfällt als das geltende Recht, soll die Anwendung der Reziprozitätsklausel nicht auf Ausländer Anwendung finden, welche in der Schweiz niedergelassen sind.

#### Artikel 6

In den Absätzen 2 und 3 sind für Gesellschaften einzelne Voraussetzungen festgelegt, bei deren Vorhandensein eine gesetzliche Vermutung für das Vorliegen einer beherrschenden Stellung durch Personen im Ausland im Sinne der Generalklausel in Absatz 1 besteht. Nach den geltenden Bestimmungen von Absatz 2 Buchstaben a und b sowie Absatz 3 Buchstabe b wird eine beherrschende Stellung durch Personen im Ausland vermutet, wenn diese mehr als ein Drittel des Kapitals besitzen oder über mehr als ein Drittel der Stimmen in der General- oder Gesellschafterversammlung verfügen. Diese Bestimmungen sollen gelockert werden. Eine beherrschende Stellung soll erst dann angenommen werden, wenn die ausländische Beteiligung mindestens die Hälfte beträgt, was auch eine Annäherung an die im Bundesgesetz über die Banken und Sparkassen<sup>26)</sup> festgesetzte Limite bedeutet.

Die Beteiligung am Partizipationsscheinkapital soll nicht mehr berücksichtigt werden (Abs. 2 Bst. a), da der Partizipant mangels Stimmrecht keinen entscheidenden Einfluss auf die Verwaltung und Führung der Gesellschaft nehmen kann. Diese Änderung bedeutet auch, dass der Erwerb von Partizipationsscheinen grundsätzlich nicht zu einer ausländischen Beherrschung der Gesellschaft führen kann und demnach auch im Falle von Artikel 4 Absatz 1 Buchstabe e (Erwerb von Anteilen an Immobiliengesellschaften im engeren Sinne) nicht mehr der Bewilligungspflicht unterliegt.

#### Artikel 7

*Buchstabe a:* Neben den gesetzlichen Erben werden auch die eingesetzten Erben und die Vermächtnisnehmer von der Bewilligungspflicht befreit. Schon heute werden in der Praxis die Vermächtnisnehmer den Erben gleichgestellt, obwohl sie im Gesetz nicht genannt sind. Nach dem geltenden Recht kann den bewilligungspflichtigen Erben und Vermächtnisnehmern, welche keinen Bewilligungsgrund geltend machen können, dennoch eine Bewilligung für den Erwerb des Grundstückes erteilt werden (Art. 8 Abs. 2), aber nur mit der Auflage, dieses innert zweier Jahre zu veräußern. Solche Fälle sind zwar äusserst selten (seit Inkrafttreten des BewG sind 138 Bewilligungen erteilt worden). Für die meisten der betroffenen eingesetzten Erben oder Vermächtnisnehmer ist die Veräußerungsverpflichtung aber stossend (z. B. bei Legaten an das Personal, an Freunde oder an eine Stiftung).

Die heutige Bestimmung von *Buchstabe c* ist zu restriktiv, da sie sich lediglich auf einen engen Familienkreis beschränkt. Die neue Formulierung entspricht derjenigen im Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht<sup>27)</sup>. Eine Lockerung drängt sich auf, da sich der Anteil von Grundeigentum in Händen von bewilligungspflichtigen Personen durch eine solche Transaktion in der Regel nicht erhöht. Weiterhin unter die Bewilligungspflicht fällt hingegen der Stockwerkeigentümer, wenn er im selben Gebäude weitere Stockwerkeinheiten erwerben will. Eine gewisse Öffnung scheint auch beim Tausch von Ferienwohnungen angezeigt (*Buchstabe d*). Der Begriff Tausch impliziert, dass es sich um wertmässig mehr oder weniger identische Objekte handeln muss und die Transaktion ohne unverhält-

<sup>26)</sup> SR 952.0; Art. 3<sup>bis</sup> setzt die Limite auf mehr als die Hälfte fest

<sup>27)</sup> AS 1993 1410, vgl. Art. 62 Bst. c

nismässigen Aufpreis erfolgt. Unter «im selben Ort» versteht man das Gebiet in derselben Gemeinde und in derselben Zone. Es kommt nämlich vor, dass in einer Gemeinde unterschiedliche Zonen bestehen, in welchen der Erwerb von Ferienwohnungen zum Teil möglich, zum Teil untersagt ist. Die kantonalen und kommunalen strengerer Beschränkungen (Art. 13) werden mithin berücksichtigt.

*Buchstabe g:* Die heute geltende Bestimmung bereitet in der Praxis Schwierigkeiten und ist, ebenso wie die Buchstaben c und d, zu restriktiv. Den rechtsanwendenden Behörden soll ein grösserer Ermessensspielraum eingeräumt werden, wenn es sich um den Erwerb von zusätzlichen Flächen im Rahmen einer Arrondierung handelt.

*Buchstabe i:* Diese Bestimmung ist aus der Eurolex-Vorlage übernommen. Sie sieht für Personen, welche keinen Wohnsitz in der Schweiz haben, sich hier aber regelmässig aufhalten, um einer Erwerbstätigkeit nachzugehen, eine Ausnahme von der Bewilligungspflicht für den Erwerb einer Wohnung vor. Vorausgesetzt ist allerdings, dass der Erwerber den Zusammenhang zwischen seiner wirtschaftlichen Tätigkeit und der Notwendigkeit, zu diesem Zweck eine Wohnung zu erwerben, nachzuweisen vermag. Begründet ist diese Ausnahme von der Bewilligungspflicht durch die Tatsache, dass der Erwerb einer solchen Wohnung im Zusammenhang mit der Erbringung einer Dienstleistung steht und somit keine bloss Kapitalanlage darstellt. Nach dem europäischen Recht fallen solche Grundstückserwerbe unter die Niederlassungsfreiheit und den freien Dienstleistungsverkehr<sup>28)</sup>. Was das Erfordernis des regelmässigen Aufenthalts anbetrifft, so bildet dieses schon nach geltendem Recht eine Voraussetzung für die Erteilung einer Bewilligung für den Erwerb einer sogenannten Zweitwohnung (Art. 9 Abs. 1 Bst. c BewG in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 BewV). Gemäss Doktrin und Praxis ist darunter zu verstehen, «... dass eine gewisse persönliche Präsenz zur Wahrung dieser Interessen notwendig bzw. die persönliche Präsenz von einer gewissen Intensität und *conditio sine qua non* für die Wahrnehmung dieser Interessen ist. Mit anderen Worten sind keine «regelmässigen Beziehungen» im Sinne des Gesetzes Beziehungen, die sich etwa auf den Austausch von Korrespondenz beschränken können, und schon gar nicht etwa Beziehungen rein affektiver Art.»<sup>29)</sup>. Es wird darauf verzichtet, eine Minimaldauer des Aufenthalts festzusetzen, da eine solche, wie alle zeitlichen Limiten, willkürlich sein kann. Es wäre im übrigen äusserst heikel, die Einhaltung einer solchen Limite zu kontrollieren. Hinsichtlich allfälliger Rechtsmissbräuche ist festzuhalten, dass der Erwerber in der Lage sein muss, den Zusammenhang zwischen seiner Erwerbstätigkeit und der Notwendigkeit, eine Wohnung zu erwerben, nachzuweisen. Er muss daher in der Regel Inhaber einer fremdenpolizeilichen Bewilligung sein. Die Erteilung einer solchen Bewilligung setzt die materielle Prüfung der Beschäftigung des Gesuchstellers durch das kantonale Arbeitsamt und die Fremdenpolizei voraus. Es bleibt neu den Kantonen überlassen, Bestimmungen über die zulässige Fläche für solche Zweitwohnungen zu erlassen.

#### Artikel 8

*Absatz 1 Buchstabe a:* Für bloss Kapitalanlagen wird ein neuer bundesrechtlicher Bewilligungsgrund eingeführt. Eine Bewilligung für den Erwerb eines Grundstückes kann danach erteilt werden, sofern es einem Dritten für die Ausübung einer

<sup>28)</sup> Allgemeine Programme zur Aufhebung der Beschränkung der Niederlassungsfreiheit und des freien Dienstleistungsverkehrs (ABl. Nr. 2 vom 15. I. 1962, S. 32 und 36)

<sup>29)</sup> Mühlebach/Geissmann, Lex F., Kommentar zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, Brugg/Baden 1986, S. 204.

Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- oder Finanztätigkeit, eines Handwerksbetriebes oder eines freien Berufes dient. Das Grundstück muss aber zur Hauptsache und nicht nur zu einem kleineren Teil den erwähnten Zwecken dienen. Diese Öffnung hat zur Folge, dass für Personen im Ausland einzig noch die Kapitalanlage in Wohnbauten ausgeschlossen ist, sofern es sich nicht um preisgünstige Mietwohnungen handelt. Nach Auffassung des Bundesrates können aber mit diesem neuen Bewilligungsgrund der Wirtschaft wesentliche Impulse gegeben werden. Man hätte für solche Kapitalanlagen auch einen kantonalen Bewilligungsgrund vorsehen können. Da aber die vorgeschlagene Lockerung möglichst rasch in Kraft treten soll, sind kantonale Gesetzgebungsverfahren zu vermeiden, welche das Wirksamwerden des neuen Rechts hinausschieben. Andererseits soll, weil es sich lediglich um eine Teilrevision handelt, von einer grundlegenden Änderung des geltenden Systems abgesehen werden.

Aus Artikel 3 Absatz 2 Buchstaben d–g des Entwurfs folgt, dass die in den *Buchstaben b–d* des geltenden Rechts vorgesehenen Grundstückserwerbe nicht mehr der Bewilligungspflicht unterstehen und diese Bestimmungen deshalb aufzuheben sind.

Die Bestimmung von *Buchstabe e* erlaubt Kapitalanlagen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus. Die heute geltende Bestimmung von Artikel 9 Absatz 1 Buchstabe a (kantonaler Bewilligungsgrund) soll dahingehend erweitert werden, dass nicht allein der Erwerb von Bauland oder von neuerstellten preisgünstigen Mietwohnungen bewilligt werden kann, sondern auch der Erwerb von älteren preisgünstigen Wohnungen. Im übrigen soll es keine Rolle mehr spielen, ob diese Objekte mit Bundeshilfe finanziert werden oder worden sind und ob der Ort unter Wohnungsnot leidet. Die geänderte Bestimmung soll neu den bundesrechtlichen Bewilligungsgründen (Art. 8) zugeordnet werden, um namentlich die oben dargestellten Verzögerungen zu vermeiden (vgl. Erläuterungen zu Bst. a).

Die Aufhebung von *Absatz 2* ergibt sich aus der vorgeschlagenen Änderung von Artikel 7 Buchstabe a.

*Absatz 3* wird als neuer Absatz 4 in Artikel 9 (Bewilligungen für Ferienwohnungen) eingefügt. Beim sogenannten Härtefall (Notlage für den Veräusserer) handelt es sich nämlich für den ausländischen Erwerber um den Erwerb einer Ferienwohnung.

#### *Artikel 9*

Die Streichung von *Absatz 1* ergibt sich aus der Änderung von Artikel 5 Absatz 1 Buchstabe a und den neuen Bestimmungen von Artikel 7 Buchstabe i und Artikel 8 Absatz 1 Buchstabe e. Personen, welche ihren Wohnsitz in der Schweiz haben, sind nicht mehr der Bewilligungspflicht unterstellt, weshalb für den Erwerb einer Hauptwohnung keine Bewilligung mehr nötig ist. Für den Erwerb einer Zweitwohnung wird eine Ausnahme von der Bewilligungspflicht vorgesehen, sofern der Erwerber einer regelmässigen Erwerbstätigkeit in unserem Land nachgeht. Was die Kapitalanlagen in den sozialen Wohnungsbau anbetrifft, wird ein bundesrechtlicher Bewilligungsgrund eingeführt. Daraus folgt, dass einzig der Erwerb von Ferienwohnungen als kantonaler Bewilligungsgrund verbleibt (vgl. Abs. 2 ff.).

Infolge der Aufhebung von Artikel 10 (Apparthotels) ist der entsprechende Passus in den *Absätzen 2 und 3* zu streichen.

*Absatz 4*: Seit Inkrafttreten der Lex Friedrich haben verschiedene Kantone und Gemeinden eine totale oder teilweise Sperre für den Erwerb von Ferienwohnungen durch Ausländer beschlossen. Es kann nun vorkommen, dass eine (natürliche) Per-

son, welche eine Ferienwohnung in einem Fremdenverkehrsort (nach geltendem oder früherem Recht) besitzt, sich in einer finanziellen Notlage befindet und diese Ferienwohnung erfolglos zu den Gestehungskosten Personen angeboten hat, die keiner Bewilligung bedürfen (Art. 4 Abs. 2 BewV). Kann sie zudem mangels kantonaler Bestimmung oder infolge einer kantonalen oder örtlichen Bewilligungssperre ihre Ferienwohnung auch nicht mehr an eine Person im Ausland veräußern, sieht schon das geltende Recht eine Härteklauseel vor (Art. 8 Abs. 3). Diese Bestimmung soll mit zwei Änderungen als neuer Absatz 4 von Artikel 9 beibehalten werden (für die Begründung des Wechsels vgl. Erläuterungen zur Aufhebung von Art. 8 Abs. 3). Eine solche durch eine Notlage bedingte Veräusserung soll nicht mehr dem Kontingent für Ferienwohnungen angerechnet werden (vgl. Art. 9 Abs. 5 Bst. b). Der Härtefall kann aber nur noch geltend gemacht werden, sofern der Veräusserer die Wohnung als Ferienwohnung benutzt hat. Nach geltendem Recht ist auch die Veräusserung einer Haupt- oder Zweitwohnung an einen Ausländer möglich (der sie seinerseits aber als Ferienwohnung erwirbt). Die Änderung soll verhindern, dass Wohnungen zweckentfremdet und dadurch Raumplanungsordnungen (z. B. Erstwohnungsanteipläne) umgangen werden.

*Absatz 5:* In den Fällen von Buchstaben a–c werden Bewilligungen für den Erwerb von Ferienwohnungen nicht mehr dem kantonalen Kontingent belastet. Diese Lockerung führt aber nur bei den Kantonen zu einer erhöhten Anzahl Bewilligungen, welche die Kontingente ausschöpfen.

Es erfolgt keine Anrechnung an das Kontingent, wenn eine Person im Ausland, welcher der Erwerb der Ferienwohnung bereits bewilligt worden ist, diese einer anderen Person im Ausland veräussert (*Bst. a*). Nach dem geltenden Recht hat die Übertragung einer Ferienwohnung auf eine andere Person im Ausland ein neues Bewilligungsverfahren und auch die erneute Anrechnung auf das Kontingent zur Folge, obwohl keine Vergrößerung des Eigentums in ausländischen Händen erfolgt<sup>30</sup>). Eine Kontingentseinheit soll nun nicht mehr an die Person, sondern an das Objekt geknüpft werden. Aufgrund ihres persönlichen Charakters soll hingegen die Bewilligung selber nicht übertragbar sein<sup>31</sup>) (z. B. auch wegen der Berücksichtigung der persönlichen Bedürfnisse des Erwerbers im Hinblick auf die zulässige Fläche). Die Bewilligungspflicht für solche Erwerbe wird deshalb weiterhin beibehalten.

Nach dem geltenden Recht werden die Härtefälle (geltender Art. 8 Abs. 3; Art. 9 Abs. 4 des Entwurfs) dem Kontingent angerechnet. Im Sinne einer weiteren Lockerung soll künftig davon abgesehen werden (*Bst. b*).

*Buchstabe c* bezieht sich insbesondere auf die sogenannten «time sharing»-Modelle, welche den Erwerb von Miteigentumanteilen an einer Ferienwohnung im Zusammenhang mit einem zeitlich begrenzten Nutzungsrecht zum Gegenstand haben. An das Kontingent wird lediglich die erste Bewilligung angerechnet. Jeder weitere Erwerb von Miteigentumanteilen an derselben Ferienwohnung ist zwar weiterhin bewilligungspflichtig, wird aber nicht mehr dem Kontingent belastet.

## Artikel 10

Die Bestimmung über die Apparthotels soll aufgehoben werden, da es mit Blick auf den Gesetzeszweck unerheblich ist, ob es sich bei der vom Ausländer erworbenen Wohnung um eine Wohneinheit in einem Apparthotel oder um eine Ferien-

<sup>30</sup>) Vgl. Mühlebach/Geissmann, a. a. O., S. 225, Nr. 3 in fine

<sup>31</sup>) Vgl. Gygi, Verwaltungsrecht, Eine Einführung, Bern 1986, S. 295, Ziff. 17.4.1

wohnung handelt. Beide Erwerbe unterstehen – entgegen den Bestimmungen des früheren Rechts (Lex Furgler) – denselben Regelungen (Kontingentierung). Der Bereich Apparthotel kann durch das kantonale Recht geregelt werden. Die Kantone verfügen dazu in Artikel 13 über eine ausreichende gesetzliche Grundlage.

Für die übergangsrechtlichen Folgen der Aufhebung dieses Artikels wird auf die Erläuterungen zu Ziffer 1 Absatz 3 der Schlussbestimmungen zu dieser Gesetzesänderung verwiesen.

#### *Artikel 11*

*Absatz 1:* Die Bewilligungskontingente für Ferienwohnungen sollen nicht mehr wie bisher pro Jahr für eine zweijährige Periode, sondern insgesamt für diese Periode bestimmt werden. Die Kantone erhalten dadurch einen grösseren Handlungsspielraum, können sie doch das ganze Kontingent oder einen grösseren Teil davon bereits im ersten Jahr der Periode ausschöpfen, was heute nicht möglich ist. Zudem findet in diesem Absatz eine Anpassung an die Aufhebung von Artikel 10 statt.

*Absatz 2* enthält eine bedeutende Neuerung. Auf eine schrittweise Reduktion der Bewilligungskontingente wird verzichtet. Der Bundesrat darf aber die Schwelle von viertausend Kontingentseinheiten für eine zweijährige Periode für das ganze Land nicht überschreiten. Diese Zahl entspricht, auf zwei Jahre umgerechnet, derjenigen für die erste Periode seit Inkrafttreten der Lex Friedrich, das heisst dem Kontingent für die Zeit von 1985–1986 (vgl. geltender Art. 39 sowie AS 1984 1174).

*Absatz 3* enthält ebenfalls zwei wesentliche Neuerungen. Bei der Festsetzung der Kontingente hat der Bundesrat einerseits die von den Kantonen eingeführten raumplanerischen Massnahmen im Bereich der Ferienwohnungen zu berücksichtigen. Damit kann der Bundesrat zugunsten derjenigen Kantone den Kontingents-Verteilungsschlüssel ändern, deren Fremdenverkehrsorte die Erstellung und den Erwerb von Ferienwohnungen grösstenteils geregelt haben, um unerwünschte Auswirkungen des Ferienwohnungsbaus zu verhindern (z. B. Zonenpläne, Erstwohnungsanteipläne). Andererseits sind die Veräusserungen von Ferienwohnungen durch Ausländer an nichtbewilligungspflichtige Personen im Sinne eines Bonussystems zu berücksichtigen. Das kantonale Kontingent erfährt entsprechend den im Kanton während den zwei vorangegangenen Jahren getätigten sogenannten Rückerwerben, welche dem Bundesamt für Justiz gemeldet werden, eine Erhöhung. Der Bonus darf aber nicht zu einer Überschreitung der in Absatz 2 festgesetzten gesamtschweizerischen Höchstzahl führen.

Die Kantone können die Kontingentseinheiten, die sie während einer zweijährigen Periode nicht ausgeschöpft haben, auf die folgende Periode übertragen. Werden die Einheiten auch dann nicht ausgeschöpft, verfallen sie (*Absatz 5*). Die Kantone erhalten dadurch einen grösseren Handlungsspielraum. Nach dem geltenden Recht ist nur eine Übertragung von einem Jahr auf das andere möglich.

Bei Bedarf sollen die Kantone ihre Kontingente überschreiten können, allerdings höchstens um zehn Prozent. Eine solche Überschreitung muss jedoch dem Kontingent der folgenden Periode belastet werden (*Absatz 6*).

#### *Artikel 12*

Durch die neuen Bestimmungen in den Artikeln 2 und 3 wird *Buchstabe a* gegenstandslos.

Da nach Artikel 8 und 9 des Entwurfs nur noch zwei Bewilligungsgründe für blosse Kapitalanlagen und nur noch ein einziger kantonaler Bewilligungsgrund (Ferienwohnungen) vorgesehen sind, ist der geltende Verweigerungsgrund nach *Buchstabe b* nur noch für die Ferienwohnungen von Bedeutung. Darum kann diese Bestimmung aufgehoben und die Regelung der zulässigen Fläche für Ferienwohnungen den Kantonen überlassen werden (vgl. Art. 13 Abs. 1 Bst. f.).

*Buchstabe e*: Die Bestimmungen über die militärische Sicherheit werden aufgehoben (vgl. Erläuterungen zu Art. 5 Abs. 2).

#### *Artikel 13 Absatz 1*

Infolge der Aufhebung von Artikel 10 (Apparthotels) ist der entsprechende Passus im *Einleitungssatz* und in *Buchstabe c* zu streichen. Die Aufhebung bedeutet aber nicht, dass die Kantone und die Gemeinden das Apparthotelsystem aufgeben müssen. In Anwendung von Artikel 13 haben sie im Sinne einer weitergehenden kantonalen oder kommunalen Beschränkung die Möglichkeit, dieses System beizubehalten (vgl. auch die Erläuterungen zu Ziff. 1 Abs. 3 der Schlussbestimmungen zu dieser Gesetzesänderung).

*Buchstabe f* erteilt – anders als im geltenden Recht, welches die Flächenbestimmung bundesrechtlich regelt – den Kantonen die Kompetenz, die zulässige Fläche für Ferienwohnungen selber zu bestimmen (vgl. auch die Erläuterungen zu Art. 12 Bst. b).

#### *Artikel 16 Absatz 3*

Durch die Streichung der Bestimmungen von Artikel 5 Absatz 2 und Artikel 12 Buchstabe e über die militärische Sicherheit wird die Bestimmung gegenstandslos.

#### *Artikel 17 Absatz 1*

Da nach Artikel 7 Buchstabe a auch die eingesetzten Erben und Vermächtnisnehmer nicht mehr der Bewilligungspflicht unterliegen, ist eine Anpassung notwendig.

#### *Artikel 18*

Durch die Streichung der Bestimmungen von Artikel 5 Absatz 2 und Artikel 12 Buchstabe e über die militärische Sicherheit wird auch die Bestimmung von *Absatz 4* gegenstandslos.

*Absatz 5*: Nach der Revisionsvorlage soll ein grosser Teil der Erwerbsgeschäfte, die nach dem geltenden Recht der Bewilligungspflicht unterliegen, von dieser ausgenommen werden. Um unnötige Feststellungsverfahren durch die Bewilligungsbehörden zu vermeiden, sollen der Grundbuchverwalter und auch der Handelsregisterführer den Eintrag in das Grundbuch oder Handelsregister in den meisten Fällen anhand der ihnen vorgelegten Belege vornehmen. Dabei müssen sie eine zumindest beschränkte materielle Prüfung der Bewilligungspflicht vornehmen. Wenn Zweifel über die Bewilligungspflicht bestehen (z. B. Vermutung einer blossen Kapitalanlage), müssen sie den Erwerber an die Bewilligungsbehörde verweisen. Mit dem neuen Absatz 5 wird der Bundesrat beauftragt, diejenigen Belege zu bestimmen, gestützt auf die der Grundbuchverwalter oder der Handelsregisterführer eine solche beschränkte materielle Prüfung der Bewilligungspflicht und den Eintrag des Erwerbsgeschäftes vornehmen soll.

### *Artikel 21 Absatz 1 Buchstabe b*

Die Änderung erfolgt aufgrund der Aufhebung von Artikel 5 Absatz 2 und Artikel 12 Buchstabe e.

### *Artikel 25 Absatz 1<sup>bis</sup>*

Wie in den Erläuterungen zu Artikel 18 Absatz 5 dargelegt, sollen nach dem neuen Recht der Grundbuchverwalter und der Handelsregisterführer selber eine zumindest beschränkte materielle Prüfung der Bewilligungspflicht vornehmen. Die Verweigerung an die Bewilligungsbehörde soll nicht mehr die Regel sein. Die neue Bestimmung von Absatz 1<sup>bis</sup> soll nun auch die (bewilligungspflichtigen) Rechtsgeschäfte erfassen, die ohne vorgängigen Entscheid der Bewilligungsbehörde in das Grundbuch oder das Handelsregister eingetragen worden sind, weil der Grundbuchverwalter oder der Handelsregisterführer aufgrund von vorsätzlich oder fahrlässig gemachten unrichtigen oder unvollständigen Angaben des Erwerbers von einem nichtbewilligungspflichtigen Rechtsgeschäft ausgegangen ist. Zu denken ist etwa an den Fall, wo über den Zweck des Grundstückserwerbs getäuscht und in Wahrheit eine Kapitalanlage getätigt worden ist. Eine nachträgliche Feststellung der Bewilligungspflicht ist nach der Rechtsprechung schon nach dem geltenden Recht möglich (BGE 110 Ib 114 f.). Die Ergänzung im Gesetz erfolgt der Klarheit halber.

### *Artikel 26 Absatz 2 Buchstabe a*

Diese Bestimmung betrifft insbesondere die bewilligungspflichtigen Erwerbe von Anteilen an einer Immobiliengesellschaft. Nach der geltenden Bestimmung wird ein unwirksames Rechtsgeschäft mit dem Vollzug nichtig. Eine Bewilligung kann deshalb nachträglich nicht erteilt werden. Das soll durch die Aufhebung dieser Bestimmung geändert werden. Nichtig wird das Rechtsgeschäft – wie nach den allgemeinen Grundsätzen des Vertrags- und Verwaltungsrechts – erst dann, wenn die Bewilligungsbehörde die Bewilligung verweigert (vgl. Bst. b). So wird zudem dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit besser Rechnung getragen. In der Praxis hat sich gezeigt, dass in vielen Fällen die Vertragsparteien sich der sehr strengen Regelung von Buchstabe a nicht bewusst sind. Auch die Bewilligungsbehörden haben in nicht wenigen Fällen trotz bereits vollzogener Übertragung der Aktien noch eine Bewilligung erteilt, obwohl das Rechtsgeschäft durch den Vollzug nichtig geworden ist. Auch dies ist ein Grund, Buchstabe a von Absatz 2 aufzuheben.

### *Artikel 28 Absatz 1*

Die Ergänzung ist durch die Streichung von Artikel 26 Absatz 2 Buchstabe a bedingt. Unwirksame Rechtsgeschäfte werden mit dem Vollzug nicht mehr nichtig, sondern bleiben weiterhin unwirksam, bis die Bewilligungsbehörde eine Verfügung erlässt. Deshalb sind sie hier neben den Rechtsgeschäften, welche wegen verweigerter Bewilligung nichtig sind, zu erwähnen.

Weil nach Artikel 7 Buchstabe a eingesetzte Erben nicht mehr der Bewilligungspflicht unterliegen, ist der entsprechende Passus in Absatz 1 ersatzlos zu streichen.

### *Artikel 29 Absatz 1*

Nach den Revisionsvorschlägen sollen der Grundbuchverwalter und der Handelsregisterführer selber eine beschränkte materielle Prüfung der Bewilligungspflicht vornehmen (vgl. Erläuterungen zu Art. 18 Abs. 5 und Art. 25 Abs. 1<sup>bis</sup>). Damit klargestellt ist, dass unrichtige oder unvollständige Angaben nicht nur gegenüber der Bewilligungsbehörde, sondern auch gegenüber dem Grundbuchverwalter und dem

Handelsregisterführer unter Strafe gestellt sind, soll Absatz 1 eine entsprechende Ergänzung erfahren.

#### *Artikel 36 Absatz 3*

Wir schlagen vor, dass die Kantone ihre Ausführungsbestimmungen nicht mehr dem Bund zur Genehmigung unterbreiten müssen. Sie sollen nur noch dem Bundesamt für Justiz zur Kenntnis gebracht werden.

#### *Artikel 39*

Durch die Änderung von Artikel 11 Absatz 2 ist diese Bestimmung gegenstandslos geworden.

#### *Änderung bisherigen Rechts*

Durch die Aufhebung der Bestimmungen von Artikel 5 Absatz 2 und Artikel 12 Buchstabe e über die militärische Sicherheit wird *Artikel 3 Absatz 1<sup>bis</sup> des Bundesgesetzes über den Schutz militärischer Anlagen*<sup>32)</sup> gegenstandslos.

#### *Schlussbestimmungen*

##### *Ziffer 1*

*Absatz 1:* Mit dem Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung stellt sich die Frage, wie ein nach geltendem Recht abgeschlossenes bewilligungspflichtiges Rechtsgeschäft durch die Bewilligungsbehörde, die Beschwerdeinstanz, den Grundbuchverwalter oder den Handelsregisterführer nach Inkrafttreten der Änderung zu beurteilen ist, wenn der Erwerb nach dem neuen Recht nicht mehr der Bewilligungspflicht unterliegt. Solche Rechtsgeschäfte, die vor dem Inkrafttreten der Änderung noch nicht vollzogen worden und deshalb nach Artikel 26 Absatz 1 unwirksam sind, werden gemäss dieser Übergangsbestimmung mit dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung wirksam und können als nichtbewilligungspflichtige Rechtsgeschäfte vollzogen werden. Für ein bewilligungspflichtiges Rechtsgeschäft, das auch nach dem neuen Recht der Bewilligungspflicht unterliegt, kann eine Bewilligung nach dem neuen Recht erteilt werden.

*Absatz 2:* Mit dem Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung stellt sich auch die Frage, was mit den Auflagen geschieht, die an eine Bewilligung für einen Grundstückserwerb geknüpft worden sind, für den der Erwerber nach dem neuen Recht nicht mehr der Bewilligungspflicht unterliegen würde. Solche Auflagen sollen – mit Ausnahme der Fälle nach Absatz 3 – von Gesetzes wegen dahinfallen. Im Grundbuch sollen sie aber den allgemeinen Prinzipien des Grundbuchsrechts folgend und aus Gründen der Arbeitsökonomie nur auf Antrag, nicht von Amtes wegen gelöscht werden. Verfahren wegen Verletzung von Auflagen sollen auch nach Inkrafttreten der Gesetzesänderung noch weitergeführt oder auch noch eingeleitet werden können. Solche Gesetzesverletzungen müssen noch sanktioniert werden können, auch wenn die fraglichen Auflagen nach dem neuen Recht dahinfallen. Es wäre stossend, wenn beispielsweise eine über Jahre getätigte verbotene Kapitalanlage (Dauervermietung einer Haupt- oder Ferienwohnung) ungeahndet bleiben würde.

<sup>32)</sup> SR 510.518



*Absatz 3:* Die Auflagen, die an eine Bewilligung für ein Apparthotel geknüpft worden sind, fallen in Abweichung vom Grundsatz nach Absatz 2 nicht ohne weiteres von Gesetzes wegen dahin. Andernfalls würden beispielsweise dem Betreiber eines Apparthotels von einem Tag auf den anderen keine Appartemente mehr zur hotelmässigen Bewirtschaftung zur Verfügung stehen. Die Bestimmung von Absatz 3 gilt sowohl für Auflagen gegenüber dem Hotelbetreiber wie auch für Auflagen gegenüber den ausländischen und auch schweizerischen (BGE 118 Ib 186 E.5) Eigentümern der Wohneinheiten. Trotz der ersatzlosen Streichung von Artikel 10 können die Kantone und die Gemeinden im Rahmen von Artikel 13, welcher sie zu weitergehenden Beschränkungen im Bereich der Ferienwohnungen ermächtigt, das geltende Apparthotelsystem weiterführen. Wenn die Kantone nichts regeln oder das geltende System übernehmen, bleiben die Auflagen, die an eine Bewilligung nach Artikel 10 geknüpft worden sind, weiterhin in Kraft. Die Bestimmung von Absatz 3 gibt den Kantonen aber auch die Möglichkeit, die Auflagen im Zusammenhang mit Apparthotels ersatzlos aufzuheben. Dies würde bedeuten, dass die Wohneinheiten in einem Apparthotel nicht mehr dem Hotelbetreiber zur Bewirtschaftung zur Verfügung gestellt werden müssten, sondern gewöhnlichen Ferienwohnungen gleichgesetzt würden. Damit könnten die Kantone möglicherweise die Probleme lösen, die beim Betrieb von Apparthotels entstanden sind. Eine Umwandlung von Wohneinheiten in Apparthotels in Ferienwohnungen setzt allerdings voraus, dass der Kanton diesbezügliche Regelungen erlässt. Nicht mehr erforderlich ist – wie dies unter dem geltenden Recht der Fall ist – eine nochmalige Anrechnung der in Ferienwohnungen umgewandelten Wohneinheiten an das kantonale Kontingent.

*Absatz 4* regelt das Verfahren für Fälle, in denen der Grundbuchverwalter nicht ohne weiteres ausschliessen kann, dass eine Auflage von Gesetzes wegen dahingefallen ist.

#### *Ziffer 2*

Mit dieser Bestimmung sollen die Kantone die Grundlage erhalten, ihre durch die Änderung dieses Gesetzes notwendig gewordenen Ausführungsbestimmungen in einer nicht referendumpflichtigen Verordnung regeln zu können, auch wenn dies nach dem kantonalen Recht nicht möglich wäre. Dieser Artikel entspricht der früheren übergangsrechtlichen Regelung von Artikel 36 Absatz 2 und soll eine rasche Einführung des neuen Rechts ermöglichen.

#### *Referendum und Inkrafttreten*

Die übliche Übertragung der Kompetenz zur Festsetzung des Inkrafttretens auf den Bundesrat ist auch bei diesem Gesetz zweckmässig.

## **7      Finanzielle und personelle Auswirkungen**

### **71     Bund**

Für den Bund bringt die Gesetzesrevision insofern eine gewisse Entlastung, als das Bundesamt für Justiz weniger kantonale Bewilligungen überprüfen muss. Allerdings dürfte dafür die Zahl der – ebenfalls zu überprüfenden – Verfügungen zunehmen, die sich über das Bestehen einer Bewilligungspflicht aussprechen, so dass die administrativen Einsparungen nicht sehr gross sein werden.

## 72 Kantone

Ähnliches gilt für die Kantone. Den Grundbuch- und Handelsregisterführern wird aufgrund der neuen Bestimmungen anfänglich ein gewisses Mass an Mehrarbeit anfallen, wenn sie prüfen müssen, ob ein Grundstückserwerb bewilligungspflichtig ist oder nicht. Dafür werden die Bewilligungsbehörden entlastet.

## 8 Legislaturplanung

Die Revision des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland wird in der Botschaft des Bundesrates vom 24. Februar 1993<sup>33)</sup> über das Folgeprogramm nach der Ablehnung des EWR-Abkommens erwähnt.

## 9 Verhältnis zum internationalen Recht

### 91 Niederlassungsverträge

Der Widerspruch zwischen der Lex Friedrich und den Niederlassungsverträgen, wie er in den verschiedenen Botschaften des Bundesrates behandelt wurde, wird mit dieser Revision aufgehoben<sup>34)</sup>.

## 92 OECD und GATT/GATS

Im Bereich des freien Kapitalverkehrs der OECD hat die Schweiz für die Lex Friedrich einen Vorbehalt angebracht, ebenso im Rahmen der GATT-Uruguay-Verhandlungsrunde gegenüber dem Dienstleistungsabkommen (GATS). Deshalb führt die vorgeschlagene Revision zu keinen Konflikten mit OECD und GATT/GATS. Sie trägt den Zielen dieser Vertragswerke aber deutlich besser Rechnung als das geltende Gesetz.

## 93 EU- und EWR-Recht

Im Rahmen des EWR-Abkommens ist einzig im Bereich der Zweitwohnungen eine Ausnahme vom freien Kapitalverkehr vorgesehen. Auf diesem Gebiet können bestehende nationale Beschränkungen beibehalten werden<sup>35)</sup>.

Der Vertrag über die Europäische Union (EU) verbietet sämtliche Beschränkungen des Kapitalverkehrs unter den Mitgliedstaaten<sup>36)</sup>. Die schon bestehenden Beschränkungen des freien Kapitalverkehrs können aber während einer begrenzten Zeitspanne beibehalten werden<sup>37)</sup>. Das bedeutet, dass aus der Sicht des Gemeinschaftsrechts Beschränkungen der blossen Kapitalanlagen und des gewerbsmässigen Immobilienhandels – wie im Botschaftsentwurf vorgesehen – nicht gerechtfertigt wären. Durch den Vertrag über die EU werden die Ausnahmen von der Freizügig-

<sup>33)</sup> BBl 1993 I 805

<sup>34)</sup> BBl 1981 III 585, vgl. insbes. S. 644 ff. und die dort angegebenen Referenzen

<sup>35)</sup> Art. 6 § 4 der Richtlinie Nr. 88/361, welcher im Anhang XII des EWR-Abkommens integriert ist

<sup>36)</sup> Art. 73 B EG

<sup>37)</sup> Art. 73 E EG

keit in bezug auf die Zweitwohnungen<sup>38)</sup> aufgehoben. Einzig Dänemark wird in einem Protokoll zugestanden, «ungeachtet des Vertrages über die EU seine Vorschriften für den Erwerb von Zweitwohnungen beibehalten zu können». Oesterreich und Schweden sind im Rahmen ihrer Beitrittsverhandlungen zur EU bestrebt, Regelungen analog dem dänischen Protokoll auszuhandeln. Bezogen auf den vorliegenden Revisionsentwurf heisst dies, dass das Bewilligungs- und Kontingentierungssystem für Ferienwohnungen ohne entsprechendes Protokoll nicht vereinbar mit dem EU-Recht ist.

## 10 Verfassungsmässigkeit

Das geltende Gesetz gründet sich wie alle vorangegangenen Bundesbeschlüsse in der Hauptsache auf Artikel 64 der Bundesverfassung. Zur Begründung wird auf die Erörterungen in der Botschaft des Bundesrates vom 15. November 1960<sup>39)</sup> und die Botschaft des Bundesrates vom 16. September 1981<sup>40)</sup> verwiesen.

6710

<sup>38)</sup> Art. 6 § 4 der EWG-Richtlinie 88/361

<sup>39)</sup> BBl 1960 II 1273

<sup>40)</sup> BBl 1981 III 585

# Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

(BewG)

## Änderung vom

---

Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft,  
nach Einsicht in die Botschaft des Bundesrates vom 23. März 1994<sup>1)</sup>,  
beschliesst:

### I

Das Bundesgesetz vom 16. Dezember 1983<sup>2)</sup> über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland wird wie folgt geändert:

#### *Ingress*

gestützt auf die allgemeine Zuständigkeit des Bundes im Bereich der auswärtigen Angelegenheiten sowie die Artikel 64 und 64<sup>bis</sup> der Bundesverfassung,

#### Art. 2 Beschränkung

Personen im Ausland bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde, wenn sie ein Grundstück erwerben, das ihnen dient:

- a. als blosse Kapitalanlage;
- b. als Ferienwohnung;
- c. zum Zwecke des gewerbsmässigen Handels.

#### Art. 3 Blosse Kapitalanlage, gewerbsmässiger Handel, Ferienwohnung

<sup>1)</sup> Als blosse Kapitalanlage gilt namentlich der Erwerb eines Grundstückes zum Zwecke der Vermietung, Verpachtung oder Wiederveräusserung.

<sup>2)</sup> Der Erwerb gilt nicht als blosse Kapitalanlage, wenn das Grundstück:

- a. dem Erwerber hauptsächlich für die Ausübung einer Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- oder Finanztätigkeit, eines Handwerksbetriebes oder eines freien Berufes dient;
- b. vom Erwerber gewerbsmässig und zum grössten Teil selber überbaut wird;
- c. dem Erwerber zur gewerbsmässigen Vermietung von Wohnraum dient und er den Mietern umfassende Dienstleistungen für ihren Aufenthalt anbietet;
- d. als Kapitalanlage aus der Geschäftstätigkeit einer in der Schweiz zum Geschäftsbetrieb zugelassenen Versicherungseinrichtung dient;
- e. einer in der Schweiz zum Geschäftsbetrieb zugelassenen Bank oder Versicherungseinrichtung, die ein Pfandrecht an diesem Grundstück besitzt, dazu dient,

<sup>1)</sup> BBl 1994 II 509

<sup>2)</sup> SR 211.412.41

- einen bevorstehenden Verlust aus dem pfandgesicherten Rechtsgeschäft abzuwenden;
- f. zur Personalvorsorge von Unternehmen mit Sitz in der Schweiz dient;
  - g. zu ausschliesslich gemeinnützigen Zwecken dient und der Erwerber für das Grundstück von der direkten Bundessteuer befreit ist.

<sup>3</sup> Als gewerbmässiger Handel mit Grundstücken gelten alle Grundstücksgeschäfte von natürlichen Personen und Gesellschaften, deren Erwerbseinkommen aus dem Erwerb, der Veräusserung, der Vermietung oder der Verpachtung von Grundstücken stammt.

<sup>4</sup> Als Ferienwohnung gilt ein Grundstück mit einer Wohnung, die dem Erwerber zu periodischen Aufenthalten dient, welche nicht in Verbindung mit der Ausübung einer Erwerbstätigkeit stehen.

*Art. 4 Abs. 1 Bst. b, d, e und f sowie Abs. 2*

<sup>1</sup> Als Erwerb eines Grundstückes gilt:

- b. die Beteiligung an einer vermögensfähigen Gesellschaft ohne juristische Persönlichkeit, deren tatsächlicher Zweck der gewerbmässige Handel mit Grundstücken ist und zu deren Aktiven ein Grundstück in der Schweiz gehört;
- d. *Aufgehoben*
- e. der Erwerb des Eigentums oder der Nutzniessung an einem Anteil an einer juristischen Person, deren tatsächlicher Zweck der gewerbmässige Handel mit Grundstücken ist und deren Aktiven nach ihrem tatsächlichen Wert zu mehr als einem Drittel aus Grundstücken in der Schweiz bestehen, sofern Personen im Ausland dadurch eine beherrschende Stellung erhalten oder verstärken;
- f. *Aufgehoben*

<sup>2</sup> *Aufgehoben*

*Art. 5 Abs. 1 Bst. a und d sowie Abs. 2 und 3 (neu)*

<sup>1</sup> Als Personen im Ausland gelten:

- a. natürliche Personen, die ihren rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitz nicht in der Schweiz haben oder früher nicht insgesamt während mindestens fünf Jahren gehabt haben; Absatz 3 bleibt vorbehalten;
- d. natürliche und juristische Personen sowie vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die nach den Buchstaben a und c nicht Personen im Ausland sind, wenn sie ein Grundstück für Rechnung von Personen im Ausland erwerben.

<sup>2</sup> *Aufgehoben*

<sup>3</sup> Soweit keine internationalen Verpflichtungen entgegenstehen, kann der Bundesrat Angehörige ausländischer Staaten, die nicht das Recht haben, sich in der Schweiz niederzulassen, der Bewilligungspflicht unterstellen, falls diese Staaten Schweizer Bürgern nicht Gegenrecht gewähren.

*Art. 6 Abs. 2 Bst. a und b sowie Abs. 3 Bst. b*

<sup>2</sup> Die Beherrschung einer juristischen Person durch Personen im Ausland wird vermutet, wenn diese:

- a. mindestens die Hälfte des Aktien-, Stamm- oder Genossenschaftskapitals besitzen;
- b. über mindestens die Hälfte der Stimmen in der General- oder Gesellschafterversammlung verfügen;

<sup>3</sup> Die Beherrschung einer Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft durch Personen im Ausland wird vermutet, wenn eine oder mehrere von ihnen:

- b. der Gesellschaft als Kommanditäre Mittel zur Verfügung stellen, welche mindestens die Hälfte der Eigenmittel der Gesellschaft ausmachen;

*Art. 7 Bst. a, c, d, g und i (neu)*

Keiner Bewilligung bedürfen:

- a. Erben und Vermächtnisnehmer;
- c. Erwerber, die bereits Mit- oder Gesamteigentum am Grundstück haben;
- d. Eigentümer von Ferienwohnungen im selben Ort für deren Tausch;
- g. Erwerber, die eine zusätzliche Fläche zur Abrundung ihres Grundstückes erwerben;
- i. natürliche Personen mit Wohnsitz im Ausland, die sich zur Ausübung einer Erwerbstätigkeit regelmässig in der Schweiz aufhalten, für den Erwerb eines Grundstückes, das ihnen während ihres Aufenthaltes als Wohnung dient; die Kantone können die zulässige Fläche bestimmen.

*Art. 8 Sachüberschrift und Abs. 1-3*

Bewilligungsgründe für blosse Kapitalanlagen

<sup>1</sup> Der Erwerb eines Grundstückes als blosse Kapitalanlage wird bewilligt, wenn:

- a. es Dritten zum überwiegenden Teil für die Ausübung einer Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- oder Finanztätigkeit, eines Handwerksbetriebes oder eines freien Berufes dient;
- b.-d. *Aufgehoben*
- e. sich darauf preisgünstige Mietwohnungen im Sinne des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes vom 4. Oktober 1974<sup>1)</sup> oder entsprechender kantonaler Bestimmungen befinden oder darauf solche Wohnungen erstellt werden.

<sup>2</sup> und <sup>3</sup> *Aufgehoben*

*Art. 9 Sachüberschrift und Abs. 1-3 sowie Abs. 4 und 5 (neu)*

Ferienwohnungen

<sup>1</sup> *Aufgehoben*

<sup>2</sup> Die Kantone können durch Gesetz bestimmen, dass einer natürlichen Person der Erwerb einer Ferienwohnung im Rahmen des kantonalen Kontingents bewilligt werden kann.

<sup>3</sup> Die Kantone bestimmen periodisch die Orte, die nach einem genehmigten Entwicklungskonzept im Sinne des Bundesrechts über die Investitionshilfe in Berggebieten oder nach einer gleichwertigen amtlichen Planung des Erwerbs von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland bedürfen, um den Fremdenverkehr zu fördern.

<sup>4</sup> Einer natürlichen Person, die von einer anderen eine Ferienwohnung in einem Fremdenverkehrsort im Sinne des geltenden (Art. 9 Abs. 3) oder des früheren Rechts (Bundesbeschluss vom 23. März 1961<sup>1)</sup> über die Bewilligungspflicht für den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, Bundesratsbeschluss vom 26. Juni 1972<sup>2)</sup> betreffend Verbot der Anlage ausländischer Gelder in inländischen Grundstücken) erwirbt und dafür mangels kantonaler Bestimmungen oder infolge einer örtlichen Bewilligungssperre keinen Bewilligungsgrund hat, wird eine Bewilligung erteilt, wenn eine Notlage für den Veräusserer vorliegt, die dieser nur abwenden kann, indem er das Grundstück an eine Person im Ausland veräussert.

<sup>5</sup> Nicht an das Kontingent angerechnet wird eine Bewilligung:

- a. wenn schon dem Veräusserer der Erwerb der Ferienwohnung bewilligt worden ist;
- b. welche nach Absatz 4 erteilt wird;
- c. für den Erwerb eines Miteigentumanteils an einer Ferienwohnung, sofern der Erwerb eines anderen Miteigentumanteils an derselben Ferienwohnung bereits an das Kontingent angerechnet worden ist.

## *Art. 10*

### *Aufgehoben*

## *Art. 11 Abs. 1–3 sowie Abs. 5 und 6 (neu)*

<sup>1</sup> Der Bundesrat bestimmt nach Anhören der Kantonsregierungen, jeweils für die Dauer von zwei Jahren, die kantonalen Bewilligungskontingente für den Erwerb von Ferienwohnungen im Rahmen einer gesamtschweizerischen Höchstzahl; er berücksichtigt dabei die staatspolitischen und volkswirtschaftlichen Interessen des Landes.

<sup>2</sup> Die gesamtschweizerische Höchstzahl darf 4000 Einheiten für eine zweijährige Periode nicht überschreiten.

<sup>3</sup> Der Bundesrat bemisst die kantonalen Kontingente nach:

- a. der Bedeutung des Fremdenverkehrs für die Kantone;
- b. den touristischen Entwicklungsplanungen;
- c. den getroffenen raumplanerischen Massnahmen im Bereich der Ferienwohnungen;

<sup>1)</sup> AS 1961 203, 1965 1239, 1970 1199, 1974 83, 1977 1689 Ziff. II, 1982 1914

<sup>2)</sup> AS 1972 1062

d. nach den im Kanton getätigten Veräusserungen von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland an Personen, die nicht der Bewilligungspflicht unterliegen.

<sup>5</sup> Die Kantone können die Kontingente nach Absatz 1, die sie nicht ausgeschöpft haben, auf die folgende Periode übertragen; werden sie wieder nicht ausgeschöpft, verfallen sie.

<sup>6</sup> Die Kantone können ihr Kontingent um höchstens 10 Prozent überschreiten; sie müssen eine solche Überschreitung dem Kontingent der folgenden Periode belasten.

*Art. 12 Bst. a, b und e*

*Aufgehoben*

*Art. 13 Abs. 1 Einleitungssatz und Bst. c und Bst. f (neu)*

<sup>1</sup> Die Kantone können durch Gesetz den Erwerb von Ferienwohnungen weitergehend einschränken, indem sie insbesondere:

- c. für eine Gesamtheit von Ferienwohnungen den Erwerb nur bis zu einer bestimmten Quote des Wohnraums zulassen;
- f. die zulässige Fläche bestimmen.

*Art. 16 Abs. 3*

*Aufgehoben*

*Art. 17 Abs. 1*

<sup>1</sup> Erwerber, deren Bewilligungspflicht sich nicht ohne weiteres ausschliessen lässt, haben spätestens nach dem Abschluss des Rechtsgeschäftes um die Bewilligung oder die Feststellung nachzusuchen, dass sie keiner Bewilligung bedürfen.

*Art. 18 Abs. 4 und Abs. 5 (neu)*

<sup>4</sup> *Aufgehoben*

<sup>5</sup> Der Bundesrat bestimmt die Belege, auf die sich der Grundbuchverwalter oder der Handelsregisterführer bei der Prüfung stützen muss, ob der Erwerber der Bewilligungspflicht unterliegt.

*Art. 21 Abs. 1 Bst. b*

<sup>1</sup> Eidgenössische Beschwerdeinstanzen sind:

- b. der Bundesrat für Beschwerden gegen Verfügungen des Eidgenössischen Departements für auswärtige Angelegenheiten;



*Art. 25 Sachüberschrift und Abs. 1<sup>bis</sup> (neu)*

Widerruf der Bewilligung und nachträgliche Feststellung  
der Bewilligungspflicht

<sup>1bis</sup> Die Bewilligungspflicht wird von Amtes wegen nachträglich festgestellt, wenn der Erwerber einer zuständigen Behörde, dem Grundbuchverwalter oder dem Handelsregisterführer über Tatsachen, die für die Bewilligungspflicht von Bedeutung gewesen sind, unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht hat.

*Art. 26 Abs. 2 Bst. a*

*Aufgehoben*

*Art. 28 Abs. 1*

<sup>1</sup> Wer vorsätzlich ein wegen verweigerter Bewilligung nichtiges Rechtsgeschäft oder ein unwirksames Rechtsgeschäft, für das nachträglich keine Bewilligung erteilt werden kann, vollzieht, wird mit Gefängnis oder mit Busse bis zu 100 000 Franken bestraft.

*Art. 29 Abs. 1*

<sup>1</sup> Wer vorsätzlich einer zuständigen Behörde, dem Grundbuchverwalter oder dem Handelsregisterführer über Tatsachen, die für die Bewilligungspflicht oder für die Bewilligung von Bedeutung sind, unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder einen Irrtum dieser Behörden arglistig benutzt, wird mit Gefängnis oder mit Busse bis zu 100 000 Franken bestraft.

*Art. 36 Abs. 3*

<sup>3</sup> Die Bestimmungen, welche die Kantone und Gemeinden erlassen, sind dem Bundesamt für Justiz zur Kenntnis zu bringen.

*Art. 39*

*Aufgehoben*

II

*Änderung bisherigen Rechts*

Das Bundesgesetz vom 23. Juni 1950 <sup>1)</sup> über den Schutz militärischer Anlagen wird wie folgt geändert:

<sup>1)</sup> SR 510.518

*Art. 3 Abs. 1<sup>bis</sup>*

*Aufgehoben*

III

*Schlussbestimmungen zur Änderung vom*

1. Übergangsbestimmungen

<sup>1</sup> Die Änderung dieses Gesetzes ist auf die noch nicht rechtskräftig entschiedenen Rechtsgeschäfte anwendbar, die vor dem Inkrafttreten dieser Änderung abgeschlossen, aber noch nicht vollzogen worden sind.

<sup>2</sup> Auflagen, die an eine Bewilligung für den Erwerb eines Grundstückes geknüpft worden sind, für den der Erwerber nach dem neuen Recht keiner Bewilligung mehr bedürfte, fallen von Gesetzes wegen dahin; sie werden auf Antrag des Erwerbers im Grundbuch gelöscht.

<sup>3</sup> Auflagen, die an eine Bewilligung für den Erwerb einer Wohneinheit in einem Apparthotel geknüpft worden sind, bleiben jedoch bestehen, solange der Kanton nichts anderes regelt.

<sup>4</sup> Kann der Grundbuchverwalter nicht ohne weiteres feststellen, ob eine Auflage von Gesetzes wegen dahingefallen ist, verweist er den Anmeldenden an die zuständige Bewilligungsbehörde; dabei und im weiteren verfährt der Grundbuchverwalter sinngemäss nach der Bestimmung in Artikel 18 Absatz 1.

2. Kantonale Ausführungsbestimmungen

Die Kantone können ergänzende Bestimmungen, zu deren Erlass sie durch die Änderung dieses Gesetzes ermächtigt werden, durch nicht referendumpflichtige Verordnung erlassen.

IV

*Referendum und Inkrafttreten*

<sup>1</sup> Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

<sup>2</sup> Der Bundesrat bestimmt das Inkrafttreten.

## **Botschaft zu einer Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG, Lex Friedrich) vom 23. März 1994**

In	Bundesblatt
Dans	Feuille fédérale
In	Foglio federale
Jahr	1994
Année	
Anno	
Band	2
Volume	
Volume	
Heft	17
Cahier	
Numero	
Geschäftsnummer	94.032
Numéro d'affaire	
Numero dell'oggetto	
Datum	03.05.1994
Date	
Data	
Seite	509-550
Page	
Pagina	
Ref. No	10 053 000

Das Dokument wurde durch das Schweizerische Bundesarchiv digitalisiert.

Le document a été digitalisé par les Archives Fédérales Suisses.

Il documento è stato digitalizzato dell'Archivio federale svizzero.