

**Bericht mit Vorentwurf**

**betreffend**

**Aufhebung des Bundesgesetzes**

**über den Erwerb von Grundstücken**

**durch Personen im Ausland**

**Vernehmlassungsunterlage**

**Oktober 2005**

## **Übersicht**

*Das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland soll aufgehoben werden. Es erscheint in der heutigen Zeit nicht mehr notwendig. Die Gefahr einer Überfremdung des einheimischen Bodens, zu deren Bekämpfung die Gesetzgebung geschaffen worden ist, ist höchstens punktuell. Eine starke ausländische Nachfrage besteht lediglich noch nach Ferienwohnungen, und davon sind auch nur einige wenige Fremdenverkehrsorte betroffen. Der Anwendungsbereich des Gesetzes ist im Laufe der Zeit stark eingeschränkt worden. Es erfasst heute grundsätzlich nur noch den Erwerb von Ferienwohnungen und nicht selbst genutztem Wohneigentum. Betrieblich genutzte Grundstücke können Personen im Ausland schon seit einiger Zeit bewilligungsfrei erwerben, auch wenn sie selber kein Gewerbe darauf betreiben.*

*Nach einer Aufhebung des Gesetzes können Personen im Ausland im Rahmen der Rechtsordnung Grundstücke uneingeschränkt auch als blosse Kapitalanlage erwerben. Die Aufhebung kann deshalb aus gesamtschweizerischer Sicht wichtige volkswirtschaftliche Impulse auslösen, was gerade in der heutigen Zeit der Wirtschaftsschwäche erwünscht ist. Ausländische Direktinvestitionen in den Wohnungsbau können Arbeitsplätze schaffen oder erhalten und das an vielen Orten knappe Angebot an Mietwohnungen vergrössern.*

*Im Zentrum der politischen Diskussionen steht vor allem der Ferienwohnungsbau. In gewissen Gebieten hat er ein Ausmass erreicht, das Bedenken erweckt. Die geringe Nutzungsintensität, v.a. von Ferienwohnungen, die nicht regelmässig vermietet werden, und der hohe Infrastrukturaufwand, welcher auf die Belegung während kurzen Spitzenzeiten ausgerichtet werden muss, stehen im Widerspruch zum verfassungsrechtlichen Gebot einer haushälterischen Bodennutzung. Ob die Ferienwohnungen sich in schweizerischen oder in ausländischen Händen befinden, spielt dabei keine Rolle. Zur Lösung dieses Problems sind deshalb raumplanerische Massnahmen besser geeignet als eine Sonderbehandlung von Personen im Ausland. Ein entsprechender Vorentwurf mit erläuterndem Bericht zu einer Änderung des Raumplanungsgesetzes wird zusammen mit dieser Vorlage in die Vernehmlassung geschickt.*

*Damit die vorgeschlagenen raumplanerischen Massnahmen in den Kantonen und Gemeinden umgesetzt werden und wirksam greifen können, soll die Aufhebung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland erst rund drei Jahre nach Inkrafttreten der entsprechenden Anpassungen im Raumplanungsgesetz erfolgen.*

# 1 Allgemeiner Teil

## 1.1 Erlasse vor dem Bundesgesetz von 1983

Der Grundstückerwerb in der Schweiz durch Personen im Ausland entwickelte sich nach dem zweiten Weltkrieg so stark, dass er durch einen auf fünf Jahre befristeten Bundesbeschluss vom 23. März 1961<sup>1</sup> (sog. Lex von Moos) - mit Wirkung ab 1. April 1961 - einer Bewilligungspflicht unterstellt wurde. Zuständig für die Erteilung der Bewilligungen waren die Kantone. Dem Bund kam keine qualifizierte Aufsicht zu. Dieser Bundesbeschluss wurde, unter gleichzeitiger Verschärfung einzelner Bestimmungen, zweimal je um fünf Jahre verlängert<sup>2</sup>.

Schwerwiegende Störungen der internationalen Währungsverhältnisse zwangen den Bundesrat, mit einem notrechtlichen Bundesratsbeschluss vom 26. Juni 1972 (sog. Lex Celio) u.a. auch die Anlage ausländischer Gelder in inländische Grundstücke grundsätzlich zu verbieten<sup>3</sup>. Ausgenommen von diesem Verbot blieb namentlich der Grundstückerwerb zum Betrieb eines Gewerbes. Zudem konnten in Härtefällen Ausnahmegewilligungen für den Erwerb von Ferienwohnungen erteilt werden. Nachdem sich die Währungslage stabilisiert hatte, wurde der währungspolitisch motivierte Bundesratsbeschluss folgerichtig auf den 31. Januar 1974 aufgehoben.

Im Laufe des Jahres 1971 nahm die Zahl der Bewilligungen stark zu, obwohl die Lex von Moos im Zusammenhang mit den Verlängerungsbeschlüssen verschärft worden war. Der Bundesrat beauftragte deshalb das Eidg. Justiz- und Polizeidepartement, eine umfassende Revision vorzubereiten. Das Parlament stimmte dem Entwurf des Bundesrats am 21. März 1973 zu<sup>4</sup>. Er brachte im Wesentlichen eine strengere Erfassung der Umgehungsgeschäfte, eine Verschärfung der Voraussetzungen für den Erwerb von Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels (d.h. Ferienwohnungen, die dem Hotelbetreiber für eine bestimmte Zeit zur hotelmässigen Bewirtung zur Verfügung gestellt werden müssen) und eine Verstärkung der Bundesaufsicht in Form eines Beschwerderechts der Bundesverwaltung auch gegen erstinstanzliche kantonale Verfügungen. Der revidierte Bundesbeschluss (sog. Lex Furgler) wurde auf den 1. Februar 1974 in Kraft gesetzt und zweimal um fünf bzw. zwei Jahre verlängert<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> Bundesbeschluss vom 23. März 1961 über die Bewilligungspflicht für den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, AS 1961 203, BB1 1960 II 1261  
<sup>2</sup> AS 1965 1239, 1970 1199; BB1 1964 II 1249, 1969 II 1385

<sup>3</sup> Bundesratsbeschluss vom 26. Juni 1972 betreffend Verbot der Anlage ausländischer Gelder in inländischen Grundstücken, AS 1972 1062, vgl. dazu auch BB1 1972 II 380

<sup>4</sup> AS 1974 83, BB1 1972 II 1241

<sup>5</sup> AS 1977 1689, 1982 1914; BB1 1977 I 45, 1982 I 1069

## 1.2 Das geltende Bundesgesetz von 1983

### 1.2.1 Zweck und Grundzüge des Gesetzes

Am 16. Dezember 1983 beschloss das Parlament, den mehrmals verlängerten Bundesbeschluss von 1961 in ein unbefristet geltendes Bundesgesetz (sog. Lex Friedrich) überzuführen. Dieses trat am 1. Januar 1985 in Kraft<sup>6</sup>.

Zweck des Gesetzes ist die Beschränkung des Grundstückerwerbs in der Schweiz durch Personen im Ausland, um die Überfremdung des einheimischen Bodens zu verhindern. Eckpunkte waren:

- freier Erwerb von Grundeigentum für niedergelassene Ausländerinnen und Ausländer, ausgenommen in der Nähe wichtiger militärischer Anlagen;
- Bewilligungspflicht für den Erwerb von Hauptwohnungen durch in der Schweiz wohnhafte Ausländerinnen und Ausländer;
- Bewilligungs- und Kontingentierungssystem für den Erwerb von Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels;
- Bewilligungspflicht für den Erwerb von Grundstücken, die der Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit des Unternehmens des Erwerbers dienen (d.h. von so genannten Betriebsstätte-Grundstücken);
- Verbot der blossen Kapitalanlage in Grundstücke (ausgenommen Personalvorsorge, Versicherungen, sozialer Wohnungsbau, Anteile an Immobilienanlagefonds mit regelmässigem Markt).

Zuständig für die Erteilung der Bewilligung ist die kantonale Behörde, in der das Grundstück liegt. Die Bewilligung kann nur aus Gründen erteilt werden, die das Gesetz und gegebenenfalls das kantonale Recht vorsehen.

### 1.2.2 Der Erwerb von Ferienwohnungen

Nach der Lex Friedrich müssen alle Bewilligungen für Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels an das kantonale Kontingent angerechnet werden. Von einem Kanton nicht gebrauchte Einheiten können auf das folgende Jahr übertragen werden. Im Anhang 1 zur Verordnung vom 1. Oktober 1984<sup>7</sup> setzte der Bundesrat für die Jahre 1985 und 1986 je ein gesamtschweizerisches Kontingent von 2000 Einheiten fest. Für 1987 und 1988<sup>8</sup> wurden je 1800 Einheiten, für 1989 und 1990<sup>9</sup> je 1600 Einheiten und für 1991 und 1992<sup>10</sup> je 1420 Einheiten vorgesehen, um Artikel 11 des Gesetzes Rechnung zu tragen, der eine schrittweise Herabsetzung der Kontingente verlangte. Für die Jahre 1993 bis 2002 verzichtete der Bundesrat angesichts der angespannten wirtschaftlichen Lage in der Schweiz, die insbesondere auch die Bauwirtschaft stark betraf, auf eine weitere Herabsetzung der Höchstzahl. 1996 ergänzte der Bundesrat auf Wunsch der grossen Fremdenverkehrskantone Artikel 9

<sup>6</sup> Bundesgesetz vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland; BewG, SR **211.412.41**; AS **1984** 1148, BBl **1981** III 585

<sup>7</sup> Verordnung vom 1. Oktober 1984 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland; BewV, SR **211.412.411**; AS **1984** 1164

<sup>8</sup> AS **1986** 1566

<sup>9</sup> AS **1988** 1998

<sup>10</sup> AS **1990** 1880

der Verordnung insoweit, als die von einem Kanton bis Ende Oktober des folgenden Jahres nicht gebrauchten Kontingentseinheiten auf diejenigen Kantone übertragen werden können, die bis zu diesem Zeitpunkt ihr laufendes Jahreskontingent bereits ausgeschöpft haben<sup>11</sup>. Nichts geändert wurde hingegen an der interkantonalen Verteilung des gesamtschweizerischen Kontingents. Durch diese Massnahme konnte dem grossen Nachfragedruck nach Ferienwohnungen in den Kantonen Wallis, Tessin und Waadt weitgehend entgegengekommen werden, ohne die jährliche gesamtschweizerische Zahl der Kontingentseinheiten zu überschreiten.

### **1.2.3 Die Gesetzesänderung von 1997**

Am 30. April 1997 beschloss das Parlament im Rahmen des so genannten Investitionsprogrammes über konjunkturpolitische Massnahmen<sup>12</sup>, mit einer begrenzten Änderung der Lex Friedrich ausländischen Investoren die Schaffung neuer Produktions- und Dienstleistungsbetriebe und den Erwerb von entsprechend genutzten Grundstücken zu ermöglichen. Diese Änderung (sog. Lex Koller) trat am 1. Oktober 1997 in Kraft<sup>13</sup>. Seither können Personen im Ausland Grundstücke, die der Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit eines Unternehmens dienen, nicht nur bewilligungsfrei erwerben, wenn sie diese für ihre eigenen Unternehmen nutzen. Vielmehr können sie solche Grundstücke auch einem Dritten für eine Geschäftstätigkeit vermieten oder verpachten, also als reine Kapitalanlage erwerben (Art. 2 Abs. 2 Bst. a). Ebenfalls von der Bewilligungspflicht befreit wurde der Erwerb einer Hauptwohnung, d.h. einer von einem Ausländer oder einer Ausländerin selbst genutzten Wohnung an seinem oder ihrem schweizerischen Wohnsitz (Art. 2 Abs. 2 Bst. b). Zugleich wurden die Bestimmungen über die militärische Sicherheit aufgehoben.

### **1.2.4 Auswirkungen des Freizügigkeitsabkommens mit der Europäischen Gemeinschaft von 1999 und der Änderung des EFTA-Übereinkommens von 2001**

Die Lex Koller wurde am 8. Oktober 1999 an das Abkommen vom 21. Juni 1999 zwischen der Europäischen Gemeinschaft und ihren Mitgliedstaaten einerseits (in der Folge: EG) und der Schweizerischen Eidgenossenschaft andererseits über die Freizügigkeit<sup>14</sup> sowie am 14. Dezember 2001 an die Änderung vom 21. Juni 2001 des Übereinkommens zur Errichtung der Europäischen Freihandelsassoziation (EFTA)<sup>15</sup> angepasst. Diese Anpassungen sind am 1. Juni 2002 in Kraft getreten. Dadurch sind Staatsangehörige der EG- und EFTA-Mitgliedstaaten, die ihren Wohnsitz in der Schweiz haben, für jeglichen Grundstückserwerb (Art. 5 Abs. 1 Bst. a) und EG- und EFTA-Grenzgänger für den Erwerb einer Zweitwohnung in der Region des Arbeitsortes (Art. 7 Bst. j) von der Bewilligungspflicht befreit worden. Darüber hinaus waren keine Anpassungen erforderlich, insbesondere auch nicht im Bereich der Ferienwohnungen.

<sup>11</sup> AS 1996 2117

<sup>12</sup> BBl 1997 II 1221, insbes. 1244 und 1262

<sup>13</sup> AS 1997 2086

<sup>14</sup> AS 2002 701, BBl 1999 6128

<sup>15</sup> AS 2002 685, BBl 2001 4963

## 1.2.5 Die Gesetzesänderungen von 2002 und 2004

Am 22. März 2002 beschloss das Parlament in Umsetzung einer parlamentarischen Initiative erstmals eine Lockerung im Bereich der Ferienwohnungen, ohne aber dabei das Bewilligungs- und Kontingentierungssystem in Frage zu stellen<sup>16</sup>. Diese Änderung trat am 1. September 2002 in Kraft. Übertragungen von Ferienwohnungen von Ausländern an Ausländer sind seither zwar immer noch bewilligungspflichtig, aber nicht mehr der Kontingentierung unterstellt, sofern dem Veräusserer für den Erwerb der Ferienwohnung schon eine Bewilligung erteilt wurde (Art. 9 Abs. 4 Bst. a). Ebenfalls nicht mehr kontingentierungspflichtig sind die so genannten Härtefälle (Art. 8 Abs. 3). Somit werden Kontingentseinheiten für Veräusserungen von Ferienwohnungen von Schweizern an Ausländer frei. Das hat indessen nur für den Kanton Wallis praktische Auswirkungen, da heute nur dieser Kanton sein jährliches Kontingent inklusive Zusatzkontingent (Art. 9 Abs. 3 ff. der Verordnung) stets vollumfänglich ausschöpft. Gleichzeitig wurde die in Artikel 11 Absatz 2 des Gesetzes dem Bundesrat auferlegte Pflicht zur schrittweisen Herabsetzung der gesamtschweizerischen Höchstzahl der jährlichen Bewilligungskontingente für Ferienwohnungen aufgehoben und stattdessen eine oberste Limite von 1500 Einheiten festgelegt, in deren Rahmen der Bundesrat die kantonalen Kontingente bestimmt. Er setzte hierauf im Anhang 1 zur Verordnung die jährliche gesamtschweizerische Höchstzahl auf 1400 Einheiten fest<sup>17</sup>, was faktisch gegenüber der bisherigen Höchstzahl von 1420 Einheiten eine geringe Erhöhung bedeutete, weil die Veräusserungen unter Ausländern und die Härtefälle nicht mehr an das Kontingent anzurechnen sind.

Eine letzte Lockerung der Lex Koller beschloss das Parlament am 8. Oktober 2004<sup>18</sup>. Als Hauptpunkt wurde der Erwerb von Anteilen an börsenkotierten Wohnimmobiliengesellschaften durch Personen im Ausland von der Bewilligungspflicht ausgenommen (Art. 4 Abs. 1 Bst. e). Zudem wurden Erwerber, die bereits Mit- oder Gesamteigentum an einem Grundstück haben, für den Erwerb weiterer Anteile an diesem von der Bewilligungspflicht sowie eingesetzte Erben mit schutzwürdigen Beziehungen zum geerbten Grundstück von der Veräusserungspflicht befreit (Art. 7 Bst. c und Art. 8 Abs. 2).

## 1.2.6 Die geltende Regelung im Überblick

Die Bewilligungspflicht knüpft grundsätzlich an drei Voraussetzungen an, die kumulativ erfüllt sein müssen:

- beim Erwerber muss es sich um eine Person im Ausland im Sinne des Gesetzes handeln (subjektive Bewilligungspflicht, Art. 5);
- beim Gegenstand des Rechtsgeschäfts muss es sich um ein bewilligungspflichtiges Grundstück handeln (objektive Bewilligungspflicht nach dem Nutzungszweck des Grundstücks, Art. 2 Abs. 2, Art. 7 Bst. j);
- das erworbene Recht muss als Erwerb eines Grundstücks im Sinne des Gesetzes gelten (objektive Bewilligungspflicht nach der Art des Rechts, Art. 4).

<sup>16</sup> AS 2002 2467, BBI 2002 1052 und 2670

<sup>17</sup> AS 2002 2469

<sup>18</sup> AS 2005 1337, BBI 2003 4357

Auch wenn diese drei Voraussetzungen erfüllt sind, bestehen noch Ausnahmen von der Bewilligungspflicht (Art. 7).

Als Personen im Ausland gelten:

- Ausländer mit Wohnsitz im Ausland (Art. 5 Abs. 1 Bst. a und a<sup>bis</sup>);
- Ausländer mit Wohnsitz in der Schweiz, die nicht Staatsangehörige eines EG- oder EFTA-Mitgliedstaates sind und kein Niederlassungsrecht haben (Art. 5 Abs. 1 Bst. a und a<sup>bis</sup>);
- Gesellschaften mit Sitz im Ausland (Art. 5 Abs. 1 Bst. b);
- Gesellschaften mit Sitz in der Schweiz, die von Personen im Ausland beherrscht werden (Art. 5 Abs. 1 Bst. c; eine Beherrschung wird vermutet, wenn Personen im Ausland mehr als einen Drittel des Gesellschaftskapitals besitzen oder über mehr als einen Drittel des Stimmrechts verfügen, Art. 6 Abs. 2 Bst. a und b).

Ohne Bewilligung können erworben werden:

- Grundstücke, die für einen wirtschaftlichen Zweck genutzt werden, die so genannten Betriebsstätte-Grundstücke, wobei es keine Rolle spielt, ob das Grundstück dem Unternehmen des Erwerbers dient oder einem Dritten für die Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit vermietet oder verpachtet wird (Art. 2 Abs. 2 Bst. a);
- eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus durch eine wohnsitzberechtigte natürliche Person als Hauptwohnung (Art. 2 Abs. 2 Bst. b);
- eine Zweitwohnung durch einen EG- oder EFTA-Grenzgänger in der Region seines Arbeitsorts (Art. 7 Bst. j).

Als Grundstückerwerb gilt u.a. auch:

- der Erwerb eines Baurechts, eines Wohnrechts oder der Nutzniessung an einem Grundstück (Art. 4 Abs. 1 Bst. a);
- die Beteiligung an einer Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft, deren tatsächlicher Zweck der Erwerb von Grundstücken ist (Art. 4 Abs. 1 Bst. b);
- der Erwerb von Anteilen an einer juristischen Person, deren tatsächlicher Zweck der Erwerb von Grundstücken ist, ausgenommen dann, wenn diese Anteile an einer Börse in der Schweiz kotiert sind (Art. 4 Abs. 1 Bst. e).

Generell von der Bewilligungspflicht ausgenommen sind u.a.:

- gesetzliche Erben (Art. 7 Bst. a);
- Verwandte des Veräusserers in auf- und absteigender Linie sowie dessen Ehegatte (Art. 7 Bst. b);
- Erwerber, die bereits Mit- oder Gesamteigentum am Grundstück haben, ausser beim Stockwerkeigentum (Art. 7 Bst. c);
- ausländische Staaten und internationale Organisationen, die ein Grundstück für ihre Vertretungen erwerben (Art. 7 Bst. h).

Bewilligungsgründe sieht das Gesetz für Banken und Versicherungsgesellschaften, zur Personalvorsorge und zu gemeinnützigen Zwecken, für eingesetzte Erben und Vermächtnisnehmer sowie im Härtefall bei Ferienwohnungen vor (Art. 8). Das kantonale Recht kann Bewilligungsgründe für den Erwerb von Ferienwohnungen

und Wohneinheiten in Apparthotels, Zweitwohnungen sowie Mietwohnungen mit niedrigem Mietzins (sozialer Wohnungsbau) vorsehen (Art. 9 Abs. 1 und 2).

### 1.3 Statistik

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<sup>19</sup>. Seit der Gesetzesrevision von 1997, mit welcher der Erwerb von Betriebsstättegrundstücken und Hauptwohnungen von der Bewilligungspflicht befreit wurden, wird nur noch eine Statistik über die Ferienwohnungserwerbe geführt, weil die Anzahl der gestützt auf die übrigen Bewilligungsgründe erteilten Bewilligungen äusserst gering und vernachlässigbar ist. Somit gibt es heute keine gesicherten Zahlen über den effektiven Anteil ausländischen Grundbesitzes am gesamten Grundeigentum in der Schweiz.

Aus der nachstehenden Tabelle 1 ist die jährliche Gesamtzahl der zwischen 1985 und 1995 erteilten Bewilligungen bzw. der erteilten Bewilligungen für Ferienwohnungserwerbe sowie der Ferienwohnungskontingente und deren Ausschöpfung seit 1985 ersichtlich. Festzuhalten ist, dass die Übertragungen von Ferienwohnungen unter Ausländern seit 2002 nicht mehr kontingentspflichtig sind. Im langjährigen Durchschnitt wurden die Kontingente zu etwa 70 Prozent ausgeschöpft. Seitdem die Kantone ein Zusatzkontingent beziehen können (s. Ziff. 1.2.2), ist der Ausschöpfungsgrad allerdings beträchtlich angestiegen.

Tabelle 1

Jahr	Bewilligungen insgesamt	davon Ferienwohnungen	Kontingente für Ferienwohnungen	Ausschöpfung der Kontingente <sup>20</sup>
1985	1224	697	2000	1344
1986	1568	914	2000	1060
1987	1353	766	1800	914
1988	1367	752	1800	672
1989	1334	672	1600	415
1990	1139	564	1600	915
1991	1113	608	1420	953
1992	1833	1202	1420	961
1993	2040	1246	1420	970

<sup>19</sup> BBl 1960 II 1263

<sup>20</sup> Die Ausschöpfung der Kontingente stimmt in einem bestimmten Jahr mit den erteilten Bewilligungen nicht unbedingt überein. Die Zahl der erteilten Bewilligungen kann insgesamt etwas höher als das Jahreskontingent liegen, weil erstens die Kontingentseinheiten, die in einem Jahr nicht gebraucht werden, auf das folgende Jahr übertragbar sind, und zweitens in früheren Jahren erteilte so genannte Grundsatzbewilligungen – Zusicherungen von Bewilligungen an Schweizer Verkäufer – auch später noch über einen bestimmten Zeitraum ausgeschöpft werden können. Zudem können zahlreichen ausländischen Erwerbern erteilte Bewilligungen die gleiche Wohnung betreffen und somit nur ein einziges Kontingent belasten (so genanntes „time-sharing“-Modell).



1994	1836	898	1420	964
1995	1801	894	1420	1199
1996		1262	1420	1317
1997		1441	1420	1301
1998		1602	1420	1365
1999		1519	1420	1360
2000		1691	1420	1336
2001		1341	1420	1326
2002		1824	1400	1228
2003		1677	1400	1315

Erfasst werden auch die Handänderungen und die Rückerwerbe durch Schweizer. Diese Statistiken geben im Unterschied zur Bewilligungsstatistik Aufschluss über die tatsächlich ausgeübten Erwerbsgeschäfte und über den effektiven Nettozuwachs. Im langjährigen Durchschnitt führen etwa 85 Prozent aller Bewilligungen zu einem Grundbucheintrag und somit zur Ausführung des bewilligten Erwerbs. Beide Statistiken sind allerdings mit Vorsicht zu interpretieren. Im Gegensatz zu den erteilten Bewilligungen, die von der zuständigen Bundesbehörde zu überprüfen und statistisch zu erfassen sind, müssen die ausgeübten Bewilligungen und Rückerwerbe durch Personen mit Schweizer Bürgerrecht von den Grundbuchämtern der zuständigen Bundesbehörde bloss gemeldet werden. Diese Meldungen unterbleiben aber zum Teil. Eine umfassende jährliche Statistik publiziert das Bundesamt für Justiz in der vom Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartement herausgegebenen Monatszeitschrift „Die Volkswirtschaft“<sup>21</sup>.

Aus der Tabelle 2 geht hervor, dass die vier grossen Fremdenverkehrskantone Graubünden, Tessin, Waadt und Wallis von 1985 bis 2003 rund drei Viertel der jährlich gesamtschweizerisch zur Verfügung stehenden Kontingentseinheiten für Ferienwohnungsbewilligungen (s. hierzu Tabelle 1) erhalten und diese meistens auch ausgeschöpft haben. Mit deutlichem Abstand folgt der Kanton Bern. In den übrigen elf Kantonen, die jedes Jahr ein kleines Kontingent erhielten, wurden nur wenige Bewilligungen erteilt. Sie werden in der Tabelle nicht aufgeführt.

<sup>21</sup> Weitere statistische Angaben und Tabellen sind im BBl 1960 II 1263, BBl 1981 III 585, BBl 1994 II 509 und Bericht der in Ziff. 1.5 erwähnten Expertenkommission zu finden.

Tabelle 2

Jahr	Bern		Graubünden		Tessin		Waadt		Wallis <sup>22</sup>	
	Konting- gent	ausge- schöpft	Kontin- gent	ausge- schöpft	Kontin- gent <sup>23</sup>	ausge- schöpft	Kontin- gent <sup>23</sup>	ausge- schöpft	Kontin- gent <sup>23</sup>	ausge- schöpft
1985	160	11	360	360	235	229	200	200	475	475
1986	160	30	360	207	235	131	200	142	475	475
1987	145	87	330	162	220	35	190	146	435	435
1988	145	2	330	262	220	187	190	177	435	12
1989	130	13	300	94	200	159	175	99	390	10
1990	130	16	300	106	200	200	175	163	390	390
1991	125	7	270	270	180	180	160	153	310	310
1992	125	20	270	270	180	180	160	136	310	310
1993	125	70	270	270	180	180	160	97	310	310
1994	125	63	270	270	180	180	160	90	310	310
1995	125	80	270	270	180 + 90	270	160	57	310 + 155	465
1996	125	111	270	270	180 + 90	270	160	151	310 + 155	465
1997	125	98	270	270	180 + 90	257	160	160	310 + 155	465
1998	125	116	270	270	180 + 90	259	160	160	310 + 155	455
1999	125	98	270	270	180 + 90	224	160 + 80	240	310 + 155	465
2000	125	125	270	270	180 + 90	225	160 + 80	202	310 + 155	465
2001	125	119	270	270	180	180	160 + 80	221	310 + 155	465
2002	130	89	270	270	180	180	160	160	310 + 155	465
2003	130	114	270	270	180	180	160 + 80	235	310 + 155	465

## 1.4 Anlass zur Vorlage einer Gesetzesaufhebung

Nach der Ablehnung des Beitritts der Schweiz zum Europäischen Wirtschaftsraum durch Volk und Stände am 6. Dezember 1992 wurden eine Reihe von parlamentarischen Vorstössen eingereicht<sup>24</sup>, welche die Abschaffung oder zumindest eine Lockerung der Lex Friedrich forderten. Begründet wurden diese Vorstösse insbesondere mit der rezessiven Wirtschaftslage. In seiner Stellungnahme vom August 1993 schlug der Bundesrat ein zweistufiges Vorgehen vor. In einem ersten Schritt sollte

<sup>22</sup> Das Einführungsgesetz des Kantons Wallis zur Lex Friedrich wurde 1987 vom Volk abgelehnt, weshalb dort 1988 und 1989 keine neuen Bewilligungen für Ferienwohnungs-erwerbe mehr erteilt werden konnten, sondern nur noch solche gestützt auf früher erteilte Zusicherungen.

<sup>23</sup> Seit der Verordnungsänderung von 1996 können Kantone auch Zusatzkontingente erhalten (mit Rückwirkung auf die Kontingente 1995, in der Tabelle 2 mit der Angabe von zwei Kontingentszahlen ersichtlich).

<sup>24</sup> siehe hierzu BBl 1994 II 518

das Gesetz erheblich gelockert werden. In einem zweiten Schritt sollte eine Expertenkommission prüfen, ob das Gesetz vollständig aufgehoben werden könne und welche Folgen damit verbunden wären.

Im November 1993 setzte das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement eine Expertenkommission mit entsprechendem Auftrag ein<sup>25</sup>. In ihrem Bericht vom April 1995<sup>26</sup> kam die Kommission zum Schluss, die Aufhebung des Gesetzes sei zweckmässig, sollte aber von flankierenden raumplanerischen oder steuerrechtlichen Massnahmen begleitet werden, um negative Auswirkungen namentlich im Ferienwohnungsbau aufzufangen. Die Gefahr einer Überfremdung des einheimischen Bodens, zu deren Bekämpfung die Gesetzgebung geschaffen wurde, sei nur eine punktuelle. Obwohl genaue Angaben zum Bestand ausländischen Grundeigentums in der Schweiz fehlten, zeige die vom Bund geführte Statistik, dass von 1967 bis 1993 nur gerade 0,05 Prozent der Landesfläche oder 0,8 Prozent der ausgeschiedenen Bauzonenfläche tatsächlich an Ausländer verkauft worden seien. In welchem Umfang das insgesamt geringe Ausmass an Bodenbesitz von Personen im Ausland auf die gesetzlichen Erwerbsbeschränkungen zurückzuführen sei, könne nicht genau gemessen werden. Gewisse Tourismusorte hätten gestützt auf diese Gesetzgebung Ausländer vom Ferienwohnungserwerb abhalten können. Nicht nachweisbar sei dabei allerdings der Anteil jener Ausländer, die deswegen in andere Gebiete ausgewichen seien. Ob die gesetzlichen Bestimmungen gesamtschweizerisch gesehen einen namhaften Beitrag zur Reduktion solcher Erwerbe geleistet hätten, erscheine jedoch zweifelhaft. Bei einer Aufhebung des Gesetzes dürfte es beim Erwerb von kommerziell genutzten Grundstücken und Anlageobjekten wegen vergleichsweise hohen Preisen und nicht übermässigen Renditen kaum zu einer grossen Steigerung der ausländischen Nachfrage kommen. Von einer Überfremdungsgefahr könne unter diesen Umständen nicht gesprochen werden.

Eine vom Bundesrat in einem ersten Schritt vorgeschlagene Gesetzesänderung<sup>27</sup> fand in der Vernehmlassung und in den Räten grosse Zustimmung<sup>28</sup>, wurde aber in einer Referendumsabstimmung am 25. Juni 1995 mit 53,6 Prozent Nein-Stimmen verworfen. Die Vorlage strebte eine kontrollierte Öffnung des Immobilienmarktes an unter Beibehaltung des so genannten harten Kerns der Lex Friedrich, nämlich der Bewilligungspflicht für den Grundstückserwerb zum Zweck der blossen Kapitalanlage und des gewerbsmässigen Immobilienhandels sowie des Bewilligungs- und Kontingentierungssystems für den Erwerb von Ferienwohnungen. Die Analyse ergab, dass die Ablehnung hauptsächlich auf die vorgesehenen Lockerungen im Bereich der Ferienwohnungen zurückzuführen, hingegen die Öffnung für Investitionen von Ausländerinnen und Ausländern in wirtschaftlich genutzte Grundstücke nicht umstritten war.

Nach dem Scheitern dieser Teilrevision wurden die Vorschläge der Expertenkommission nicht weiter verfolgt. Dafür wurde die Lex Friedrich bzw. Lex Koller in Etappen gelockert (s. Ziff. 1.2.3-5).

Am 5. Dezember 2002 reichte die Freisinnig-Demokratische Fraktion eine Motion ein, die den Bundesrat verpflichten wollte, dem Parlament eine Vorlage zur Aufhe-

<sup>25</sup> Expertenkommission für die Prüfung der Folgen einer Aufhebung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

<sup>26</sup> zu beziehen beim Bundesamt für Justiz, Tel. 031 322 41 20, zum Preis von Fr. 10.--

<sup>27</sup> BBl 1994 II 509

<sup>28</sup> BBl 1994 III 1837

bung der Lex Koller zu unterbreiten. Dieser erklärte sich bereit, die Motion entgegenzunehmen. Da der Nationalrat die Motion nicht innert der gesetzlichen Frist behandelte, wurde sie am 17. Dezember 2004 abgeschrieben.

In der Botschaft vom 28. Mai 2003<sup>29</sup> zu einer weiteren Teilrevision der Lex Koller bekundete der Bundesrat die Absicht, in einem nächsten Schritt die Aufhebung des Gesetzes zur Diskussion zu stellen. In der parlamentarischen Beratung der Teilrevision wurde dieses Ziel breit unterstützt.

## **1.5 Gründe für eine Aufhebung des Gesetzes und mögliche Folgen**

### **1.5.1 Gründe im Allgemeinen**

Die verschiedenen Lockerungen der Lex Koller haben u.a. dazu geführt, dass betrieblich genutzte Grundstücke von Ausländern frei erworben werden können. Damit unterliegt grundsätzlich nur noch der Erwerb von Wohnimmobilien bzw. die Beteiligung an Wohnimmobiliengesellschaften durch Personen im Ausland der Bewilligungspflicht. Ausgenommen davon sind Hauptwohnungen, die Ausländer ebenfalls bewilligungsfrei erwerben können.

Für den Erwerb von Ferienwohnungen, der im Zentrum des öffentlichen Interesses und der politischen Diskussion steht, können Bewilligungen im Rahmen der kantonalen Kontingente erteilt werden. Mit Ausnahme des Kantons Wallis haben die Kantone indessen ihre Kontingente nie ausgeschöpft. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich der Kreis der Personen, die noch der Bewilligungspflicht unterliegen, verkleinert hat, seitdem die in der Schweiz wohnenden Staatsangehörigen der EG- und EFTA-Mitgliedstaaten jegliche Art von Grundstücken frei erwerben können. Zusammenfassend ist deshalb festzustellen, dass der Anwendungsbereich der Lex Koller im Laufe der Zeit stark eingeschränkt worden ist. Grundsätzlich ist nur noch der Erwerb von nicht selbst genutztem Wohneigentum (Mietwohnungen) und der Erwerb von Ferienwohnungen ausserhalb der vom Kanton bestimmten Fremdenverkehrsarten untersagt.

Der Zweck der Gesetzgebung über den Grundstückerwerb durch Personen im Ausland besteht in der Überfremdungsabwehr. Dem Gesetzgeber ging es darum, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen einheimischem und ausländischem Grundbesitz zu sichern. Gleichzeitig wurden auch bodenrechtliche, raumplanerische und natur- und landschaftsschützerische und währungspolitische Ziele mitverfolgt. Diese Ziele können heute mit dem Instrumentarium des Wirtschafts- und Steuerrechts, der Raumplanung und des Natur-, Heimat- und Landschaftsschutzes sachadäquater erreicht werden. Im Übrigen hat eine Expertenkommission in ihrem Bericht von 1995 dargelegt, dass keine echte Überfremdungsgefahr besteht (vgl. dazu Ziff. 1.4). Der relativ grosse administrative Aufwand in Bund und Kantonen beim Vollzug dieses Gesetzes ist deshalb unter dieser Rücksicht kaum mehr zu rechtfertigen.

Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass sich die Schweiz in einer globalisierten Welt die Sonderbehandlung von Ausländern im Bereich des Grundstückerwerbs immer weniger leisten kann. Der Wirtschaftsstandort Schweiz hat ein vitales Interesse daran, für international tätige Unternehmen an Attraktivität zu gewinnen. Mit der

<sup>29</sup> BBl 2003 4357

Gesetzesaufhebung kann ein weiterer Beitrag zur Liberalisierung der schweizerischen Wirtschaftsordnung geleistet werden, und die Schweiz kann sich auf diese Weise als dynamischer, offener und zukunftssträchtiger Wirtschaftsstandort positionieren. Mit der Lex Koller vergleichbare Regelungen finden sich in den europäischen Staaten höchstens punktuelle (vgl. dazu Ziff. 4).

### **1.5.2 Erwünschte Investitionen in den Wohnungsbau**

Die Schweiz befindet sich noch immer in einer Phase der wirtschaftlichen Stagnation. Die Probleme im Bau- und Immobilienbereich sind in einem nicht zu unterschätzenden Ausmass auf Restriktionen zurückzuführen, welche die Lex Koller Personen im Ausland auferlegt. Die Mitgliedstaaten der Europäischen Union kennen keine solchen Beschränkungen<sup>30</sup>. Die Lex Koller verunmöglicht ausländische Investitionen in die schweizerische Wirtschaft. Nach einer Aufhebung des Gesetzes könnten natürliche und juristische Personen im Ausland auch Wohnbauland und Wohnliegenschaften (Ein- und Mehrfamilienhäuser, Stockwerkeinheiten) uneingeschränkt als blosse Kapitalanlage erwerben. Ausländische Direktinvestitionen in den Wohnungsbau könnten aus gesamtschweizerischer Sicht wichtige volkswirtschaftliche Impulse auslösen, was gerade in der heutigen Zeit der Wachstumsschwäche erwünscht ist. Es ist damit zu rechnen, dass auch ausserhalb der Fremdenverkehrsorte ausländisches Kapital in den Wohnungsbau investiert wird. Damit verbunden wäre in der Folge voraussichtlich eine Steigerung der Nachfrage nach Bauland (möglicherweise verbunden mit einem gewissen Anstieg des Preisniveaus), andererseits aber auch eine Vergrösserung des Angebots an Miet- und Eigentumswohnungen, was sich preissenkend auswirken sollte. Allerdings lassen sich zurzeit weder über das Ausmass noch über die Auswirkungen einer solchen zusätzlichen Investitionstätigkeit, die sich vor allem in den Städten und städtischen Agglomerationen entfalten dürfte, gesicherte Aussagen machen. Mit einer grossen Steigerung der ausländischen Investitionen ist aber wegen den vergleichsweise geringen Renditen kaum zu rechnen. Auch die Aufhebung der Bewilligungspflicht im Bereich der Gewerbeliegenschaften hat nicht zu einer spürbaren Preissteigerung beigetragen.

### **1.5.3 Folgen beim Ferienwohnungsbau**

Nach einer Aufhebung der Lex Koller können natürliche und juristische Personen im Ausland Ferienwohnungen in der ganzen Schweiz, namentlich auch in bisher gesperrten Tourismusorten und in Städten, frei erwerben. Dies entspricht der Regelung in der Europäischen Union<sup>31</sup>. Der Ferienwohnungsbau hat indessen in gewissen Tourismusgebieten ein Ausmass erreicht, das Bedenken erweckt. Die geringe Nutzungsintensität, v.a. von Ferienwohnungen, welche nicht regelmässig vermietet werden, und der hohe Infrastrukturaufwand, welcher auf die Belegung während kurzen Spitzenzeiten ausgerichtet werden muss, stehen im Widerspruch zum verfassungsrechtlichen Gebot einer haushälterischen Bodennutzung.

Diese negativen Begleiterscheinungen eines unkontrollierten Ferienwohnungsbaus treten allerdings unabhängig davon auf, ob sich die Ferienwohnungen in schweizerischen oder in ausländischen Händen befinden. Aus diesem Grunde sind raumplane-

<sup>30</sup> Ausnahmen für den Ferienwohnungsbau s. Ziff. 4 zweiter Abschnitt

<sup>31</sup> Ausnahmen s. Ziff. 4 zweiter Abschnitt

rische Massnahmen zur Lösung dieses Problems weit besser geeignet als eine Sonderbehandlung von Personen im Ausland. Der Bundesrat hat darum schon mehrmals betont, flankierend zur Aufhebung der Lex Koller seien raumplanerische Ersatzmassnahmen zu ergreifen<sup>32</sup>. Er unterbreitet deshalb zusammen mit diesem Bericht auch einen Bericht mit raumplanerischen Revisionsvorschlägen zur Vernehmlassung (s. Ziff. 1.6).

#### **1.5.4 Folgen beim Grundstückerwerb durch Staaten und internationale Organisationen**

Für ausländische Staaten und internationale Organisationen des Völkerrechts sieht die Lex Koller für den Erwerb eines Grundstücks zu einem in der Schweiz anerkannten öffentlichen Zweck (z.B. für eine diplomatische oder konsularische Vertretung) eine Ausnahme von der Bewilligungspflicht vor. Das Eidgenössische Departement für auswärtige Angelegenheiten stellt mittels Verfügung fest, ob der Erwerb zweck anerkannt und die Fläche nicht grösser ist, als es der Verwendungszweck erfordert (Art. 7 Bst. h und Art. 16 Abs. 2 BewG). Damit kann einerseits der Erwerb solcher Grundstücke kontrolliert werden, da für diese nach internationalem Recht besondere Bestimmungen bestehen. Andererseits verschafft dieses Verfahren der Schweiz nötigenfalls ein politisches Instrument, um auf Reziprozität zu bestehen, wenn sie im Ausland für ihre öffentlichen Zwecke ein Grundstück erwerben will.

Aus diesen Gründen scheint es zweckmässig, eine gewisse Kontrolle aufrecht zu erhalten. Es ist vorgesehen, die entsprechenden Vorschläge im Entwurf zu einem Bundesgesetz über die Gewährung von Vorrechten, Immunitäten und Erleichterungen sowie von finanziellen Beiträgen im Bereich der Gaststaatspolitik (Gaststaatsgesetz) aufzunehmen.

#### **1.6 Vernehmlassungsverfahren über flankierende Massnahmen zur Aufhebung der Lex Koller**

Der Bundesrat hat dem Eidgenössischen Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation den Auftrag erteilt, mögliche raumplanerische Begleitmassnahmen zur Aufhebung der Lex Koller auszuarbeiten und diese zeitlich und inhaltlich mit der vorliegenden Vernehmlassungsvorlage über die Aufhebung der Lex Koller zu koordinieren<sup>33</sup>.

Dementsprechend werden Bericht und Vorentwurf des UVEK zur Änderung des Bundesgesetzes über die Raumplanung<sup>34</sup> (flankierende Massnahmen zur Aufhebung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland) gleichzeitig und zusammen mit dem vorliegenden Bericht und Vorentwurf über die Aufhebung der Lex Koller in die Vernehmlassung geschickt.

<sup>32</sup> AB NR 1999 I 481; BBl 2002 2672, 2003 4365

<sup>33</sup> Bundesratsbeschluss vom 12.1.2005

<sup>34</sup> SR 700

*Einziges Artikel*

Das Bundesgesetz soll ersatzlos aufgehoben werden. Somit werden Personen im Ausland für jeglichen Grundstückerwerb in der Schweiz den Schweizer Bürgerinnen und Bürgern gleichgestellt.

*Schluss- und Übergangsbestimmungen**Absatz 1*

Bewilligungspflichtige Rechtsgeschäfte, die beim Inkrafttreten der Gesetzesaufhebung noch nicht vollzogen und noch nicht rechtskräftig entschieden worden sind, sollen von Gesetzes wegen wirksam werden. Dies gilt auch für diejenigen Fälle, in welchen dem Erwerber keine Bewilligung hätte erteilt werden können (z.B. wegen Kontingentsmangel für den Erwerb einer Ferienwohnung). Die vorgeschlagene Lösung hat gegenüber der Lösung, wonach hängige Verfahren gemäss bisherigem Recht zu entscheiden sind, den Vorteil der Einfachheit. Nach der Aufhebung der Lex Koller sind nicht noch weiterhin Rechtsgeschäfte nach Bestimmungen zu beurteilen, die grundsätzlich nicht mehr gelten. Insbesondere müssen die in den Fremdenverkehrskantonen hängigen Gesuche für den Erwerb einer Ferienwohnung, die aus Zeitgründen oder Kontingentsmangel nicht mehr haben bewilligt werden können, nicht noch nachträglich bewilligt werden, sondern können als gegenstandslos abgeschrieben werden. Dadurch werden allerdings auch Umgehungsgeschäfte wirksam (wenn die Parteien z.B. vereinbart haben, das Rechtsgeschäft erst dann beim Grundbuchamt anzumelden, wenn der ausländische Erwerber nicht mehr als Person im Ausland gilt oder wenn das Gesetz aufgehoben wird). Wirksam werden auch diejenigen Rechtsgeschäfte, die von den kantonalen Behörden als gesetzwidrig beurteilt worden sind, falls gegen die entsprechende Verfügung Beschwerde geführt wird und diese nicht mehr vor der Aufhebung des Gesetzes rechtskräftig entschieden ist. Die Gesetzesaufhebung wird somit eine Vorwirkung entfalten. In den dargelegten Fällen können aber die Vertragsparteien nach der Gesetzesaufhebung ohne weiteres einen neuen Vertrag abschliessen, so dass die Person im Ausland das fragliche Grundstück dennoch erwerben kann. Kommt hinzu, dass es auch von den geplanten raumplanerischen Ersatzmassnahmen abhängen wird, ob ein solcher Grundstückerwerb, insbesondere der Erwerb einer Ferienwohnung, nach Inkrafttreten der Aufhebung des Gesetzes ins Grundbuch eingetragen werden kann (vgl. hierzu Ziff. 1.5.3 am Schluss und 1.6). Die Vorteile der vorgeschlagenen Lösung überwiegen deshalb die Nachteile deutlich.

*Absatz 2*

Mit der Aufhebung der Lex Koller fallen grundsätzlich alle Auflagen, die an eine Bewilligung oder Verfügung auf Feststellung der Nichtbewilligungspflicht geknüpft worden sind, von Gesetzes wegen dahin. Dadurch kann ein ausländischer Eigentümer auch über ein mit Bewilligung und Auflagen erworbenes Grundstück wie ein Schweizer Eigentümer frei verfügen. Die Löschung im Grundbuch angemerkter Auflagen haben die Grundbuchämter von Amtes wegen vorzunehmen. Ausgenommen von diesem Grundsatz bleiben die Auflagen betreffend Aparthotels (s. Abs. 3).

### *Absatz 3*

Auflagen, die an Bewilligungen für den Erwerb von Wohneinheiten in einem Apparthotel geknüpft worden sind, sollen noch fünf Jahre lang über das Inkrafttreten der Gesetzesaufhebung hinaus Geltung haben. Während dieser Zeit müssen die mit einer solchen Auflage belasteten Eigentümer ihre Wohneinheit weiterhin dem Hotelbetreiber zur hotelmässigen Bewirtschaftung zur Verfügung stellen. Andererseits muss auch der Eigentümer des Betriebsteils bzw. der Hotelbetreiber die verfügte Auflage, einen Hotelbetrieb aufrecht zu erhalten, noch während weiteren fünf Jahren einhalten. Bei Streitigkeiten zwischen einem Hotelbetreiber und einem Eigentümer einer Wohneinheit soll mangels der bisher zuständigen kantonalen Bewilligungsbehörde der Zivilrichter die Auflagen durchsetzen und den Parteien die notwendigen und für beide Seiten vertretbaren Vertragsbestimmungen auferlegen. Mit der befristeten Weitergeltung dieser Auflagen soll dem Hotelbetreiber genügend Zeit eingeräumt werden, um nötigenfalls mit den Eigentümern der Wohneinheiten auf privatrechtlicher Basis neue Benutzungsverträge abzuschliessen oder eine anderweitige Lösung zu finden, damit ihm auch längerfristig genügend Zimmer für den Hotelbetrieb zur Verfügung stehen werden. Nach Ablauf der Übergangsfrist von fünf Jahren haben die Grundbuchämter die im Grundbuch angemarkten Auflagen von Amtes wegen zu löschen.

Es stellt sich die Frage, ob Auflagen, die an Bewilligungen für den Erwerb von sozialen Wohnungen (Art. 9 Abs. 1 Bst. a des Gesetzes, Art. 6 Abs. 2 Bst. d und Abs. 5 der Lex Furgler<sup>35</sup>), d.h. Wohnungen mit niedrigem Mietzins im Vergleich zu gleichwertigen Wohnungen am selben Ort, geknüpft worden sind, ebenfalls für eine gewisse Zeit weiter gelten sollen. Die Mietzinse bzw. deren Erhöhung unterliegen gemäss diesen Auflagen der Kontrolle des Kantons. Seit Inkrafttreten des Bundesgesetzes im Jahr 1985 ist gesamtschweizerisch im Durchschnitt nicht einmal eine Bewilligung pro Jahr erteilt worden. Zwischen 1971 und 1984 wurden rund zehn Bewilligungen pro Jahr erteilt. Auf eine Weitergeltung der Auflagen kann verzichtet werden, weil sich die Mieter heute bei einer ungerechtfertigten Mietzinserhöhung auf die Bestimmungen des Obligationenrechts<sup>36</sup> über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen (Art. 269 ff.) berufen können.

### *Inkrafttreten*

Der Bundesrat soll das Inkrafttreten der Aufhebung der Lex Koller bestimmen. Damit die vorgeschlagenen Ersatzmassnahmen im Raumplanungsrecht, sofern sie vom Parlament und allenfalls vom Volk beschlossen werden, in den Kantonen und Gemeinden umgesetzt werden und wirksam greifen können, soll die Aufhebung erst rund drei Jahre nach Inkrafttreten des revidierten Raumplanungsrechts erfolgen.

<sup>35</sup> AS 1974 83

<sup>36</sup> SR 220



### **3 Auswirkungen**

#### **3.1 Finanzielle und personelle Auswirkungen**

##### **3.1.1 Auswirkungen auf den Bund**

Die aus der Vorlage resultierenden personellen und finanziellen Auswirkungen für den Bund sind gesamthaft gesehen unbedeutend. Zur Zeit beschäftigen sich fünf Angestellte mit etwas weniger als drei Stelleneinheiten mit der Kontrolle der jährlich rund 2500 kantonalen Verfügungen, der Statistik über Ferienwohnungen, der Beratung kantonalen Behörden und den Gesetzgebungsarbeiten. Entsprechend können Personal und Lohnkosten in diesem Umfang eingespart werden.

Das Bundesgericht wird in geringem Masse entlastet. Es musste in den letzten zehn Jahren im Jahresdurchschnitt drei Beschwerden zur Lex Koller beurteilen.

##### **3.1.2 Auswirkungen auf die Kantone und die Gemeinden**

Die kantonalen Bewilligungsbehörden sind sehr unterschiedlich organisiert. In den kleinen Kantonen, die den Bewilligungsgrund der Ferienwohnung nicht kennen, werden die wenigen Bewilligungsgesuche von einer Verwaltungseinheit zusätzlich zu deren Hauptaufgaben erledigt, weshalb dort die personellen Einsparungen nur einen Bruchteil einer Stelleneinheit ausmachen werden. In grösseren Kantonen hingegen, die auch den Bewilligungsgrund der Ferienwohnung kennen, beschäftigen sich mehrere Angestellte mit den zahlreichen Gesuchen. In den Kantonen Neuenburg und Waadt ist eine Kommission zuständig.

Die finanziellen Einsparungen in einem Kanton werden allerdings nicht ohne weiteres dem Umfang der Personaleinsparungen entsprechen. Gerade in grossen Fremdenverkehrskantonen, die hunderte von Ferienwohnungsbewilligungen erteilen, die im Einzelfall keinen grossen Aufwand verursachen, decken die Bewilligungsgebühren einen Grossteil der Personalkosten.

Ausser in den Kantonen Tessin und Waadt werden die kantonalen Beschwerdeinstanzen nur geringfügig entlastet. Nur in diesen Kantonen mussten in letzter Zeit mehrere Fälle pro Jahr beurteilt werden.

#### **3.2 Volkswirtschaftliche Auswirkungen**

Die Aufhebung der Lex Koller ermöglicht ausländische Investitionen in den Wohnimmobilienbereich, die sich positiv auf die schweizerische Bau- und Immobilienbranche auswirken dürften (s. Ziff. 1.5.2).

#### **3.3 Weitere Auswirkungen**

##### **3.3.1 Auswirkungen auf die Aussenpolitik**

Mit der Aufhebung der Lex Koller fällt eine Diskriminierung von Ausländerinnen und Ausländern weg, was sich positiv auf die schweizerische Aussenpolitik auswirken wird. Der Vorbehalt zu den GATS-Verträgen kann zurückgezogen werden.

### **3.3.2 Auswirkungen auf Umwelt und Landschaft**

Hierzu verweisen wir auf den gleichzeitig in die Vernehmlassung geschickten Bericht des UVEK zu einer Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (s. Ziff. 1.6).

## **4 Verhältnis zum internationalen Recht**

Mit den am 8. Oktober 1999 vorgenommenen Anpassungen der Lex Koller an das Abkommen zwischen der Europäischen Gemeinschaft und der Schweiz über die Freizügigkeit (s. Ziff. 1.2.4) ist die vereinbarte Liberalisierung hinsichtlich des Gemeinschaftsrechts bereits erfüllt worden.

Die in Dänemark und im Tirol bestehenden Beschränkungen für den Erwerb von Ferienwohnungen gelten auch für eigene Staatsangehörige und sind somit gegenüber Personen im Ausland nicht diskriminierend. In einigen Regionen Italiens verlangen die Behörden von Fall zu Fall vom schweizerischen Erwerber eines Grundstücks den Nachweis, dass italienische Staatsangehörige ein entsprechendes Grundstück in der Schweiz ebenfalls erwerben können (sog. Reziprozitätsklausel). Mit der Aufhebung der Lex Koller entfällt die Sonderbehandlung von Ausländerinnen und Ausländern und ausländisch beherrschten Gesellschaften im Bereich des Grundstückserwerbs.

Im Rahmen der Erweiterung der Personenfreizügigkeit zwischen der Schweiz und der Europäischen Gemeinschaft haben sich die zehn neuen EG-Mitgliedstaaten für den Erwerb von Landwirtschaftsland und teilweise auch von Ferienwohnungen durch Schweizerinnen und Schweizer auf sieben bis zwölf Jahre befristete Beschränkungen ausbedungen, so wie dies auch gegenüber Staatsangehörigen der bisherigen EG-Mitgliedstaaten der Fall ist. Die Schweiz ihrerseits hat keine entsprechenden Beschränkungen verlangt.

In den GATS-Verträgen hat die Schweiz jeweils einen Vorbehalt hinsichtlich der Lex Koller angebracht. Dieser kann zurückgezogen werden.

## **5 Verfassungsmässigkeit**

Die Vorlage stützt sich, wie das Gesetz selbst, auf die Zuständigkeit des Bundes im Bereich der auswärtigen Angelegenheiten (Art. 54 Abs. 1 BV) und des Zivilrechts (Art. 122 Abs. 1 BV).

Beilage: Vorentwurf