



EIDGENÖSSISCHES JUSTIZ- UND POLIZEIDEPARTEMENT  
DEPARTEMENT FEDERAL DE JUSTICE ET POLICE  
DIPARTIMENTO FEDERALE DI GIUSTIZIA E POLIZIA  
DEPARTAMENT FEDERAL DA GIUSTIA E POLIZIA

**Zusammenfassung der Ergebnisse  
des Vernehmlassungsverfahrens  
über den Vorentwurf der Kommission  
für Rechtsfragen des Nationalrates  
zur Änderung des Bundesgesetzes  
über den Erwerb von Grundstücken  
durch Personen im Ausland**

## Inhaltsverzeichnis

1.	Liste der Teilnehmer am Vernehmlassungsverfahren (mit Abkürzungen)	1
2.	Einleitung	4
3.	Generelle Einschätzung der Vorlage	4
4.	Bemerkungen zum neu vorgeschlagenen Artikel 9 Absatz 4 BewG (Bewilligungen ohne Anrechnung an das Kontingent)	5
	a) Bemerkungen zu Buchstabe a (Weiterveräußerungen unter Personen im Ausland)	5
	b) Bemerkungen zu Buchstabe b (und Artikel 8 Absatz 3 BewG; Härtefall)	5
	c) Bemerkungen zu Buchstabe c (Miteigentumsanteile)	5
5.	Bemerkungen zum Vorschlag über eine Änderung von Artikel 11 BewG (Aufhebung der Pflicht zur schrittweisen Herabsetzung der Kontingente)	6
6.	Zusätzliche Bemerkungen und Anregungen	6

## 1. Liste der Teilnehmer am Vernehmlassungsverfahren

### BUNDESGERICHT

Schweizerisches Bundesgericht  
1000 Lausanne 14 BGer

### KANTONSREGIERUNGEN

Regierungsrat des Kantons Zürich  
8090 Zürich ZH

Regierungsrat des Kantons Bern  
3001 Bern BE

Regierungsrat des Kantons Luzern  
6002 Luzern LU

Regierungsrat des Kantons Uri  
6460 Altdorf UR

Regierungsrat des Kantons Schwyz  
6430 Schwyz SZ

Regierungsrat des Kantons Obwalden  
6060 Sarnen OW

Regierungsrat des Kantons Nidwalden  
6370 Stans NW

Regierungsrat des Kantons Glarus  
8750 Glarus GL

Regierungsrat des Kantons Zug  
6301 Zug ZG

Conseil d'Etat du Canton de Fribourg  
1700 Fribourg FR

Regierungsrat des Kantons Solothurn  
4500 Solothurn SO

Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt  
4001 Basel BS

Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft  
4410 Liestal BL

Regierungsrat des Kantons Schaffhausen 8201 Schaffhausen	SH
Regierungsrat des Kantons Appenzell Ausserrhoden 9100 Herisau	AR
Standeskommission des Kantons Appenzell Innerrhoden 9050 Appenzell	AI
Regierungsrat des Kantons St. Gallen 9001 St. Gallen	SG
Regierungsrat des Kantons Graubünden 7001 Chur	GR
Regierungsrat des Kantons Aargau 5001 Aarau	AG
Regierungsrat des Kantons Thurgau 7850 Frauenfeld	TG
Consiglio di Stato del Cantone del Ticino 6501 Bellinzona	TI
Conseil d'Etat du Canton de Vaud 1014 Lausanne	VD
Conseil d'Etat du Canton du Valais 1951 Sion	VS
Conseil d'Etat de la République et Canton de Neuchâtel 2001 Neuchâtel	NE
Conseil d'Etat de la République et Canton de Genève 1211 Genève	GE
Gouvernement de la République et Canton du Jura 2800 Delémont	JU
<b>POLITISCHE PARTEIEN</b>	
Freisinnig-Demokratische Partei der Schweiz	FDP
Schweizerische Volkspartei	SVP
Libérale Partei der Schweiz	LPS
Schweizer Demokraten	SD
Christlich-soziale Partei	CSP

**ORGANISATIONEN**

Camera di commercio, dell'industria e dell'artigianato del cantone del Ticino CCIATI	
Camera ticinese dell'economia fondiaria	CATEF
Chambre neuchâteloise du commerce et de l'industrie	CIN
Chambre valaisanne de commerce et d'industrie	CVSCI
Chambre vaudoise du commerce et de l'industrie	CVCI
Economiesuisse	
Fédération Romande Immobilière	FRI
Fédération Romande des Syndicats Patronaux	FRSP
Hauseigentümerverband Schweiz	HEV
Schweizer Hotelier-Verein	SHV
Schweizer Tourismusverband	STV
Schweizerischer Arbeitgeberverband	SAV
Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete	SAB
Schweizerische Bankiervereinigung	SBankV
Schweizerische Bau-, Planungs- und Umweltschutzdirektoren-Konferenz	BPUK
Schweizerischer Baumeisterverband	SBV
Schweizerischer Gewerbeverband	SGV
Schweizerischer Gewerkschaftsbund	SGB
Schweizerischer Verband der Immobilien-Treuhänder	SVIT
Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier	USPI
Verband der Schweizerischen Grundbuchverwalter	VSGV

## 2. Einleitung

Nationalrat Simon Epiney (heute Ständerat) verlangte mit einer parlamentarischen Initiative vom 9. Dezember 1998, das Bundesgesetz vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG bzw. Lex Koller; SR 211.412.41) so zu ändern, dass Weiterveräusserungen von Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels unter Personen im Ausland nicht mehr dem Bewilligungskontingent angerechnet werden. Am 3. Oktober 1999 gab der Nationalrat der Initiative Folge. Seine Kommission für Rechtsfragen arbeitete hierauf einen Vorentwurf mit erläuterndem Bericht aus. Zudem beschloss die Kommission, auch eine Änderung der Bestimmung über die Pflicht zur schrittweisen Herabsetzung der Bewilligungskontingente in die Vernehmlassung zu geben, ohne aber in dieser Frage Anträge zu stellen.

Mit Beschluss vom 16. März 2001 hat der Bundesrat das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement (EJPD) ermächtigt, im Auftrag der Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats ein Vernehmlassungsverfahren über deren Vorentwurf und erläuternden Bericht durchzuführen. Mit Rundschreiben vom gleichen Tag hat das EJPD die Kantone, die in der Bundesversammlung vertretenen Parteien, interessierte Verbände und Organisationen sowie das Bundesgericht zur Stellungnahme bis am 15. Juni 2001 eingeladen.

Es sind 53 Vernehmlassungen eingegangen. Stellung genommen haben:

- 24 Kantone
- 5 politische Parteien
- 20 Organisationen

Das BGer, ZH und AI sowie die BPUK teilen ihren Verzicht auf eine Stellungnahme mit.

## 3. Generelle Einschätzung der Vorlage

Die von der Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats vorgeschlagene Änderung wird im Grundsatz von einer grossen Mehrheit, nämlich von 23 der 24 Kantone (AG nimmt nur zum Vorschlag betreffend Aufhebung der Pflicht zur schrittweisen Herabsetzung der Bewilligungskontingente Stellung), der FDP und der LPS sowie allen 20 Organisationen, unterstützt.

Drei politische Parteien lehnen die vorgeschlagene Änderung ab. Nach Auffassung der SVP ist aus Rücksicht auf die Ablehnung der BewG-Änderungsvorlage durch das Schweizer Volk im Jahre 1995 und im Hinblick auf die Lockerungen bei Inkrafttreten der bilateralen Abkommen zwischen der Schweiz und der Europäischen Union zum jetzigen Zeitpunkt von einer weiteren Änderung abzusehen und müssen zuerst die Auswirkungen der bilateralen Abkommen abgewartet werden. Für die CSP drängt sich eine Gesetzesänderung aus den gleichen Gründen nicht auf. Die SD lehnen alle im Vorentwurf vorgeschlagenen Änderung aus grundsätzlichen Überlegungen ab.

#### **4. Bemerkungen zum neu vorgeschlagenen Artikel 9 Absatz 4 BewG (Bewilligungen ohne Anrechnung an das Kontingent)**

##### **a) Bemerkungen zu Buchstabe a (Weiterveräusserungen unter Personen im Ausland)**

Die neue Bestimmung in Buchstabe a, wonach keine Anrechnung an das Bewilligungskontingent mehr erfolgen soll, wenn eine Person im Ausland, welcher der Erwerb einer Ferienwohnung oder Wohneinheit in einem Aparthotel bereits bewilligt worden ist, diese an eine andere Person im Ausland veräussert, wird von allen Vernehmlassern, die sich auch im Grundsatz für die vorgeschlagene Gesetzesänderung aussprechen, ausdrücklich befürwortet.

BE und LU können sich für solche kontingentsfreie Weiterveräusserungen auch einen Verzicht auf das Bewilligungsverfahren vorstellen, die SBankV und die USPI beantragen einen solchen Verzicht, und die FRSP schlägt ein einfacheres Bewilligungsverfahren vor. UR, NW, GL, TG, VD und VS, die FDP, CCIATI, CATEF, SHV, STV, SAB, SGB und der VSGV beantragen hingegen, am geltenden Bewilligungsverfahren sei auch für kontingentsfreie Weiterveräusserungen unter Personen im Ausland unbedingt festzuhalten.

Abgelehnt wird die vorgeschlagene Änderung von der SVP, den SD und der CSP.

##### **b) Bemerkungen zu Buchstabe b (und Artikel 8 Absatz 3 BewG; Härtefall)**

Von drei Ausnahmen abgesehen, befürworten alle Vernehmlasser, die zu Buchstabe a positiv Stellung genommen haben, auch ausdrücklich die neue Bestimmung von Buchstabe b und im Zusammenhang damit die Streichung des letzten Satzes in Artikel 8 Absatz 3 BewG, wonach auch die sogenannten Härtefälle von der Kontingentierungspflicht befreit werden sollen.

GE und die SAB verzichten auf eine Stellungnahme. ZG lehnt die vorgeschlagene Änderung ab mit der Begründung, gewisse Kantone könnten eine zu grosszügige Praxis betreffend das Vorliegen einer Notlage einführen.

Die SVP, die SD und die CSP lehnen die Änderung ebenfalls ab.

##### **c) Bemerkungen zu Buchstabe c (Miteigentumsanteile)**

Das fast gleiche Resultat wie zu Buchstabe b ergeben die Stellungnahmen zur neuen Bestimmung von Buchstabe c, wonach beim Erwerb von Miteigentumsanteilen an einer Ferienwohnung oder Wohneinheit in einem Aparthotel nur der erste solche Erwerb an das Bewilligungskontingent angerechnet werden soll, die weiteren Erwerbe von Miteigentumsanteilen an derselben Wohnung hingegen nicht mehr. Auch ZG befürwortet im Gegensatz zu Buchstabe b die Änderung in Buchstabe c.

Die SVP, die SD und die CSP lehnen diese Änderung ab.

## **5. Bemerkungen zum Vorschlag über eine Änderung von Artikel 11 BewG (Aufhebung der Pflicht zur schrittweisen Herabsetzung der Kontingente)**

Zum Vorschlag betreffend die Aufhebung der Pflicht zur schrittweisen Herabsetzung der Bewilligungskontingente für Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels, wie sie Artikel 11 BewG vorschreibt, nehmen 22 Kantone, die FDP und 18 Organisationen positiv Stellung. Sie befürworten alle ausdrücklich die Aufhebung dieser Pflicht. ZG und GE sowie Economiesuisse und der SAV verzichten im Gegensatz zur Hauptvorlage auf eine Stellungnahme.

Die SVP und die SD lehnen die Aufhebung der Herabsetzungspflicht ab. Die CSP spricht sich nicht explizit dagegen aus, ist aber der Auffassung, dass sich eine Aufstockung der Höchstzahl der gesamtschweizerischen Kontingentseinheiten nicht aufdränge.

Unterschiedlich sind die Stellungnahmen zur vorgeschlagenen Festlegung einer gesamtschweizerischen Höchstzahl der jährlichen Bewilligungskontingente im Gesetz, falls die Herabsetzungspflicht aufgehoben würde:

NW, SO, AG, TI und NE sowie der STV, die SAB, die SBankV und der SGB erachten die im Vernehmlassungsbericht vorgeschlagenen 1'500 Einheiten als angemessen und ausreichend, nach der CVSCI darf die Höchstzahl nicht unter 1'500 Einheiten festgelegt werden.

Die CATEF, CIN, CVCI, FRI und der SGV befürworten eine Höchstzahl von 2'000 Einheiten, die USPI von mindestens 2'000 Einheiten.

Nach JU und der CSP sollte an der gegenwärtigen Höchstzahl von 1'420 Kontingentseinheiten festgehalten werden.

Für eine Festlegung einer gesamtschweizerischen Höchstzahl im Gesetz sprechen sich zudem LU, BS und BL aus (nach BL soll eine solche Festlegung aber erst vorgenommen werden, wenn die Auswirkungen der bilateralen Abkommen zwischen der Schweiz und der Europäischen Union bekannt sind).

Gegen eine Festlegung im Gesetz sind VS und die FRSP.

Die FDP behält sich eine detaillierte Stellungnahme zu einer Änderung von Artikel 11 BewG vor.

## **6. Zusätzliche Bemerkungen und Anregungen**

Zahlreiche Vernehmlasser äussern sich in ihren Stellungnahmen zusätzlich zur Lex Koller oder beantragen Änderungen von einzelnen anderen Bestimmungen.

ZG und NE unterstreichen die Notwendigkeit des BewG zum Schutze der Fremdenverkehrsgebiete bzw. zur Verhinderung von reinen Kapitalanlagen in Wohnungen.

Die LPS erachtet eine noch weitergehende Lockerung oder sogar die Abschaffung des BewG als notwendig. Für eine Abschaffung sprechen sich die CIN, CVSCI, CVCI, FRSP, SBankV und USPI aus. Nach Economiesuisse, dem HEV, SHV und SBV sollte die Abschaffung in einem späteren Schritt geprüft werden, nach dem SGV schon in näherer Zukunft. Der SVIT beantragt, die Lex Koller sollte sukzessive aufgehoben oder die Gesetzgebung den Kantonen überlassen werden. Für VS sind die Restriktionen im Bereich der Ferienwohnungen gegenüber demjenigen der sogenannten Betriebsstätte-Grundstücke viel zu streng. Die Abschaffungsbefürworter erachten die Lex Koller als hinderlich für die Entwicklung der Schweizer Wirtschaft, insbesondere des Tourismus, und als nicht vereinbar mit der heutigen Integrationspolitik.

SZ schlägt vor, die neuen Bestimmungen über die kontingentsfreien Weiterveräusserungen von Ferienwohnungen unter Personen im Ausland auch auf ehemalige und gesperrte Fremdenverkehrsorte, in denen Ausländer grundsätzlich keine Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels mehr erwerben können, anzuwenden.

NW beantragt, es sei zu prüfen, ob die Bestimmungen über die Apparthotels (Art. 10 BewG) aufgehoben werden sollten.

Der HEV und der SVIT verlangen die Aufhebung der Bestimmungen in Artikel 10 der Verordnung zum BewG über die Beschränkung der zulässigen Flächen (Nettowohnfläche und Grundstücksfläche) für Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels, die SBankV eine Lockerung dieser Beschränkungen. Der SGV und die USPI verlangen deren Aufhebung, die CIN und FRI eine Lockerung der Nettowohnflächenbeschränkung.

Nach dem SGV und der USPI sollten Rückerwerbe von Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels durch Schweizer zu einer entsprechenden Erhöhung des Bewilligungskontingents führen.

Die FDP regt an, die Anliegen des Postulats Theiler (01.3145n. Gleichbehandlung von Immobiliengesellschaften) in die vorliegende Gesetzesänderung mit einzubeziehen.