

6.2 Bundesbeschluss über die Aenderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland¹

1 Einleitende Bemerkungen

Wie in Kapitel 7 der Botschaft über die Genehmigung des EWR-Abkommens dargestellt, erfolgt die Oeffnung des Immobilienmarktes für Angehörige von EWR-Staaten schrittweise. In einer ersten Phase werden Angehörige von EWR-Staaten, die in der Schweiz wohnen und/oder arbeiten, durch Einführung einer neuen Liste von Ausnahmen (vgl. Art. 7a) von der Bewilligungspflicht befreit, sofern sie das Grundstück für ihre persönlichen Bedürfnisse erwerben. Ebenfalls von der Bewilligungspflicht ausgenommen werden Personen, welche eine selbständige Erwerbstätigkeit ausüben, wie auch Unternehmen, wenn sie ein Grundstück für ihre geschäftliche Tätigkeit erwerben. In einer zweiten Phase - nach Ablauf der fünfjährigen Uebergangsfrist - können die Angehörigen von EWR-Staaten ebenfalls Grundstücke zum Zweck des gewerbsmässigen Immobilienhandels oder als Kapitalanlage erwerben.

Angehörige von EWR-Staaten, welche keinen Wohnsitz in der Schweiz haben, bleiben für den Erwerb von Ferienwohnungen weiterhin der Bewilligungspflicht unterstellt. Das heute geltende Bewilligungs- und Kontingentierungssystem kann während der Uebergangsfrist unverändert beibehalten werden. In diesem Zusammenhang ist hervorzuheben, dass im Rahmen des Gipfels von Maastricht Dänemark die Ausnahme zugestanden wurde, "seine geltende Gesetzgebung über den Erwerb von Wohnungen, welche nicht das ganze Jahr über belegt sind, beizubehalten²". Offen bleibt die Frage,

¹ Bundesgesetz vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG oder "Lex Friedrich"), SR 211.412.41

² Protokoll betreffend verschiedene Bestimmungen im Bereich des Erwerbs von Grundstücken in Dänemark

ob nach Ablauf der Uebergangsfrist am Bewilligungssystem für den Erwerb von Ferienwohnungen durch Angehörige von EWR-Staaten, welche nicht in der Schweiz wohnhaft sind, festgehalten werden soll. Wenn dies zuträfe, müsste unser System auf jeden Fall - vergleichbar dem Dänischen Modell³ - nicht diskriminierend ausgestaltet werden.

2 **Kommentar zu Artikel 7a**

Mit dieser Bestimmung wird der Anwendungsbereich des BewG für Angehörige des EWR teilweise eingeschränkt. Die Ausnahme von der Bewilligungspflicht betrifft aber jene Bereiche, in welchen bis anhin in der Regel die Bewilligung erteilt wurde, mit einer gewissen Ausweitung auf den primären Sektor (insbesondere auf die Landwirtschaft) und auf die Parahotellerie. Die kantonale Gesetzgebung kann hingegen unverändert beibehalten werden⁴. Nicht betroffen von diesen Bestimmungen werden zudem Personen, welche im Besitz einer Niederlassungsbewilligung (Ausweis C) sind, da sie schon nach geltendem Gesetz nicht der Bewilligungspflicht unterstehen.

Artikel 7a Absatz 1 Buchstabe a

Buchstabe a betrifft die Angehörigen des EWR, welche ihren Wohnsitz in der Schweiz haben und hier einer Erwerbstätigkeit nachgehen. Sie können bewilligungsfrei

³ Gesetz Nr. 344 vom 23. Dezember 1959 über den Erwerb von Grundstücken durch Ausländer, genehmigt durch das Justizministerium. Das Gesetz regelt den Grundstückerwerb durch Personen, welche zum Zeitpunkt des Erwerbs nicht in Dänemark wohnhaft sind oder vorgängig mindestens fünf Jahre dort gewohnt haben. Da das dänische Gesetz die Bewilligungspflicht an das Wohnsitzerfordernis knüpft, das BewG hingegen auf das Niederlassungsrecht abstellt (vgl. Art. 5 Abs. 1 Bst. a BewG), begründet letzteres eine - auf die Nationalität gestützte - Diskriminierung.

⁴ Zusätzliche kantonale Bewilligungsgründe (Art. 9 BewG) und weitergehende kantonale und kommunale Beschränkungen (Art. 13 BewG)

Grundstücke für ihre persönlichen Zwecke erwerben⁵, d.h. Hauptwohnung, Zweitwohnung - wenn sie ihre Berufstätigkeit nicht an ihrem Wohnort ausüben - und Ferienwohnungen. Zudem können sie ebenfalls bewilligungsfrei Grundstücke für die Ausübung eines handwerklichen Gewerbes oder eines freien Berufs⁶ erwerben. Diese Vorschrift ist auch auf Saisoniers anwendbar, nicht aber auf Grenzgänger, welche während einer dreijährigen Uebergangsfrist täglich an ihren Wohnort zurückkehren müssen.

Artikel 7a Absatz 1 Buchstabe b

Diese Bestimmung bezieht sich auf Personen, welche ebenfalls in der Schweiz Wohnsitz haben, hier aber keiner beruflichen Tätigkeit nachgehen, d.h. selbständig oder unselbständig Erwerbstätige, die ihre Berufstätigkeit aufgegeben haben, Studenten wie auch andere Angehörige von EWR-Staaten, die das Recht haben, sich in der Schweiz aufzuhalten. Die Richtlinien des Rates über das Aufenthaltsrecht⁷ der vorerwähnten Personen sehen eine Ausnahme für den Erwerb von Ferienwohnungen vor. Daraus folgt, dass die in Buchstabe b geregelte Ausnahme von der Bewilligungspflicht einzig den Erwerb von Hauptwohnungen umfasst.

⁵ Artikel 9, Ziffer 1 der Verordnung Nr. 1612/68 des Rates vom 15. Oktober 1968 über die Freizügigkeit der Arbeitnehmer innerhalb der Gemeinschaft (ABl. Nr. L 257, 1968 S. 2) schreibt vor: "Arbeitnehmer, die die Staatsangehörigkeit eines Mitgliedstaats besitzen und im Hoheitsgebiet eines anderen Mitgliedstaats beschäftigt sind, geniessen hinsichtlich einer Wohnung, einschliesslich der Erlangung des Eigentums an der von ihnen benötigten Wohnung, alle Rechte und Vergünstigungen wie inländische Arbeitnehmer."

⁶ Allgemeine Programme zur Aufhebung der Beschränkung der Niederlassungsfreiheit und des freien Dienstleistungsverkehrs (ABl. Nr. 2 vom 15.1.1962, S. 32 und 36)

⁷ Richtlinie Nr. 90/364 des Rates vom 28. Juni 1990 über das Aufenthaltsrecht (ABl. Nr. L 180/26 vom 13.7.1990); Richtlinie Nr. 90/365 des Rates vom 28. Juni 1990 über das Aufenthaltsrecht der aus dem Erwerbsleben ausgeschiedenen Arbeitnehmer und selbständig Erwerbstätigen (ABl. Nr. L 180/28 vom 13.7.1990)

Artikel 7a Absatz 1 Buchstabe c

Diese Bestimmung sieht die Ausnahme von der Bewilligungspflicht für Angehörige von EWR-Staaten vor, welche zwar keinen Wohnsitz in der Schweiz haben, sich hier aber regelmässig zum Zwecke der Ausübung einer beruflichen Tätigkeit aufhalten. Diese Personen (mit Kurzaufenthaltsbewilligung) sind von der Bewilligungspflicht für den Erwerb eines Grundstücks befreit, welches ihnen während ihres Aufenthaltes als Wohnung und/oder - falls sie einer selbständigen Erwerbstätigkeit nachgehen - für ihre beruflichen Zwecke dient (vgl. Fussnote 6). In diesem Zusammenhang haben wir auf die Verwendung des Begriffs "Zweitwohnung" verzichtet, um Verwechslungen mit dem in Artikel 9 Absatz 1 Buchstabe c BewG verwendeten Begriff der Zweitwohnung⁸, welcher wesentlich restriktiver interpretiert wird, zu vermeiden. Jedenfalls bleiben die in Buchstabe c erfassten Personen, sofern sie keinen Wohnsitz in der Schweiz haben, für den Erwerb von Ferienwohnungen dem normalen Bewilligungsverfahren unterstellt.

Artikel 7a Absatz 1 Buchstabe d

Nach dieser Bestimmung können Betriebsstätten, die ihren Sitz, ihre Hauptverwaltung oder Hauptniederlassung im EWR haben, ohne Bewilligung Grundstücke erwerben, sofern dies im Zusammenhang mit ihrer wirtschaftlichen Tätigkeit (Handels-, Industrie-, Fabrikations- oder anderes Gewerbe) erfolgt. Gesellschaften, welche von Angehörigen aus Nicht-Vertragsstaaten (sog. Drittländern) beherrscht werden, können diese Ausnahme nur im Rahmen der Niederlassungsfreiheit geltend machen (vgl. Kapitel 7.52 der Botschaft über die Genehmigung des EWR-Abkommens). Demzufolge sind solche Gesellschaften der Bewilligungspflicht unterstellt, wenn sie ihren Sitz, ihre Hauptverwaltung oder ihre Hauptniederlassung in der Schweiz oder ausserhalb des EWR haben. Eine solche Diskriminierung widerspricht dem EWR-Abkommen nicht; eine weitergehende Liberalisierung in diesem Bereich wird aber im Rahmen einer möglichen Totalrevision der Lex Friedrich zu überprüfen sein. Die Ausnahme von der Bewilligungspflicht gilt sowohl für den direkten Erwerb von Grundstücken wie auch den indirekten mittels Beteiligung an oder Uebernahme von Gesellschaften, deren Aktiven nach ihrem tatsächlichen Wert zu mehr als einem Drittel

⁸ Vgl. ebenfalls Artikel 6 der Verordnung vom 1. Oktober 1984 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewV; SR 211.412.411)

aus Grundstücken in der Schweiz bestehen⁹. Schon nach geltendem Recht wird der Grundstückerwerb zu wirtschaftlichen Zwecken bewilligt, wenn der Erwerber den Betrieb tatsächlich leitet und branchenkundig ist¹⁰. Bestehen die Aktiven der Gesellschaft zu weniger als einem Drittel aus Grundstücken, entfällt die Bewilligungspflicht sogar.

Die Befreiung von der Bewilligungspflicht für den Erwerb von Grundstücken zu betrieblichen Zwecken hat zur Folge, dass auf die Erfordernisse der tatsächlichen Leitung und der Branchenkundigkeit nicht mehr abgestellt werden kann. Es können somit auch branchenfremde Gesellschaften in Unternehmen mit Grundstücken in der Schweiz investieren. Diese Liberalisierung umfasst die Direktinvestitionen im Sinne von Anhang I der Kapitalverkehrsrichtlinie¹¹. Unter Direktinvestitionen sind zu verstehen: Investitionen durch natürliche Personen, Handels-, Industrie- oder Finanzunternehmen zur Schaffung oder Aufrechterhaltung dauerhafter und direkter Beziehungen zwischen denjenigen, welche die Mittel bereitstellen, und den Unternehmern oder Unternehmen, für die die Mittel zum Zwecke einer wirtschaftlichen Tätigkeit bestimmt sind. Der Begriff ist also im weitesten Sinne zu verstehen. Die Grenze bilden hingegen das während einer fünfjährigen Uebergangsfrist (vgl. Art. 7a Abs. 2) geltende Verbot der reinen Kapitalanlage in Grundstücken und des gewerbsmässigen Immobilienhandels.

Im Rahmen der Liberalisierung ausländischer Betriebsstätten werden folglich auch die von ihr errichteten Personalfürsorgeeinrichtungen von der Bewilligungspflicht befreit. Der Bewilligungsgrund nach Artikel 8 Absatz 1 Buchstabe c BewG hat zudem seit Inkrafttreten des Bundesgesetzes vom 25. Juni 1982 über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge¹² (BVG) stark an Bedeutung verloren. Stiftungen gemäss BVG dürften prinzipiell schon heute von der Bewilligungspflicht

⁹ Artikel 4, Absatz 1 Buchstabe d BewG

¹⁰ Artikel 8, Absatz 1, Buchstabe a BewG; Artikel 3, Absatz 1 BewV

¹¹ Richtlinie Nr. 88/361 des Rates vom 24. Juni 1988 zur Durchführung von Artikel 67 des Vertrags (ABl. Nr. L 178 vom 8.7.1988, S. 5)

¹² SR 831.40

befreit sein¹³, da in der Regel die grosse Mehrheit der Begünstigten nicht Personen im Ausland sind und gemäss dem in Artikel 51 BVG normierten Paritätsprinzip eine (ausländische) Stifterfirma keine Mehrheit im Stiftungsrat haben kann.

Eine Oeffnung bringt diese Ausnahmebestimmung auch hinsichtlich der Versicherungen, welche für die Anlage ihrer technischen Mittel - da dies im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Tätigkeit erfolgt - nicht mehr den Bewilligungsgrund nach Artikel 8 Absatz 1 Buchstabe b BewG geltend machen müssen.

Ebenso wird von der Auflage gegenüber Banken und Versicherungen abgesehen, Grundstücke zur Deckung pfandgesicherter Forderungen, welche im Rahmen eines Zwangsverwertungs- oder Liquidationsverfahrens erworben wurden, innert zweier Jahre wieder zu veräussern¹⁴. Einerseits läuft diese Wiederveräusserungspflicht auf eine faktische Schlechterstellung der ausländischen Gesellschaften unter Wettbewerbsgesichtspunkten hinaus, andererseits ist sie von keiner grossen praktischen Bedeutung. So wurde seit Inkrafttreten des BewG am 1. Januar 1985 lediglich viermal eine solche Bewilligung erteilt¹⁵. Bei begründetem Gesuch wurde zudem die Wiederveräusserungsfrist erstreckt, so dass ihr im Hinblick auf die auf fünf Jahre limitierte Uebergangsfrist für Kapitalanlagen keine grosse Bedeutung mehr zukommt. Im Grundsatz gilt jedoch, dass diese Ausnahmebestimmung lediglich den Grundstückerwerb von der Bewilligungspflicht ausnimmt, für den schon nach geltendem Recht ein Bewilligungsgrund gegeben war. Eine gewisse über diesen Grundsatz hinausgehende Liberalisierung erfahren die Bereiche der Parahotellerie und der Landwirtschaft.

Nach Artikel 3 Absatz 3 Buchstabe c BewV begründet die Verwendung eines Grundstücks für die gewerbmässige Vermietung von Wohnraum, der nicht zu einem Hotel oder Apparthotel gehört, keine Betriebsstätte im Sinne des BewG, eine Bewilligung zu diesem Zweck wurde demgemäss nicht erteilt. Demgegenüber betrifft

¹³ Vgl. Artikel 6, Absatz 2, Buchstabe c BewG

¹⁴ Vgl. Artikel 8, Absatz 1, Buchstabe d BewG

¹⁵ Statistik des Bundesamtes für Justiz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, publiziert in: Die Volkswirtschaft, hrsg. vom Eidg. Volkswirtschaftsdepartement (für die Jahre 1985-1990)

das Diskriminierungsverbot - wie aus den Allgemeinen Programmen des Rates vom 15. Januar 1962 hervorgeht, welche nützliche Hinweise zur Anwendbarkeit der EG-Bestimmungen über die Niederlassungsfreiheit und den freien Dienstleistungsverkehr enthalten, und wie auch der Gerichtshof mehrfach hervorgehoben hat - nicht alleine die spezifischen Regeln über die beruflichen Tätigkeiten, sondern auch die für die Ausübung dieser Tätigkeiten notwendigen generellen Freiheiten. Zu diesen gehört zum Beispiel - gemäss den erwähnten zwei Programmen - das Recht, bewegliches und unbewegliches Vermögen zu erwerben, zu nutzen oder darüber zu verfügen. Zudem verlangt die Richtlinie 68/367¹⁶ die Niederlassungsfreiheit nicht nur für den Sektor des Hotelleriegewerbes, sondern auch für vergleichbare Unternehmen sowie für Zeltplatzbetriebe. Unter vergleichbaren Unternehmen sind Betriebe zu verstehen, die ständig und gewerbsmässig möblierte oder unmöblierte Räume zur Verfügung stellen. Solche Unternehmen (z.B. internationale Reiseagenturen wie Club Méditerranée, Robinson Club) können nicht mehr der Bewilligungspflicht unterstellt werden, sofern sie nebst dem Zurverfügungstellen von Ferienwohnraum oder Zeltplätzen weitere damit verbundene Dienstleistungen (z.B. Reiseorganisation, Freizeitgestaltung, Infrastruktur) erbringen. Ohne das Erbringen von weiteren Dienstleistungen würde der Grundstückerwerb für Ferienzwecke eine reine Kapitalanlage darstellen und demnach während der fünfjährigen Uebergangsfrist ausgeschlossen sein. Zudem stellt die Anforderung der Verbindung von Dienstleistungen mit dem zur Verfügungstellen von Ferienwohnraum sicher, dass das für natürliche Personen gestützt auf Artikel 6 Ziffer 4 der Richtlinie 88/361 (vgl. Fussnote 11) weiterhin geltende Kontingentierungssystem für Ferienwohnungen nicht unterlaufen wird.

Artikel 7a Absatz 1 Buchstabe e

Nach Artikel 3 Absatz 3 Buchstabe a BewV kann die Bewilligung für den Erwerb von Grundstücken nicht erteilt werden, wenn diese ausschliesslich dem Betrieb der

¹⁶ Richtlinie Nr. 68/367 des Rates vom 15. Oktober 1968 über die Verwirklichung der Niederlassungsfreiheit und des freien Dienstleistungsverkehrs für die selbständigen Tätigkeiten der persönlichen Dienste (aus CITC-Hauptgruppe 85) 1. Restaurations- und Schankgewerbe (CITC-Gruppe 852) 2. Beherbergungsgewerbe und Zeltplatzbetriebe (CITI-Gruppe 853) (Abl. Nr. L 260 vom 22.10.1968, S. 16)

Landwirtschaft dienen. Diese Bestimmung widerspricht der Richtlinie 63/261¹⁷, die in Artikel 4 den freien Zugang zu Grundstücken vorsieht, welche die Möglichkeit bieten, landwirtschaftliche Tätigkeiten auszuüben. Der freie Zugang gilt nach der erwähnten Richtlinie aber nur zugunsten derjenigen Angehörigen der anderen EG-Mitgliedstaaten, die zwei Jahre lang ohne Unterbrechung in seinem Hoheitsgebiet als landwirtschaftliche Arbeitnehmer gearbeitet haben. Artikel 7a Absatz 1 Buchstabe e bewirkt demnach eine Oeffnung im Sinne der zitierten Richtlinie. Man kann sich fragen, ob diese Bestimmung wirklich notwendig ist, da das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht¹⁸ (BGBB) eine Beschränkung vergleichbaren Charakters enthält. So sieht das BGBB für den Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken die Selbstbewirtschaftungspflicht vor. Umfang und Definition dieses Begriffs richten sich nach diesem Gesetz. Diese Selbstbewirtschaftungspflicht gilt für jeden Erwerber unabhängig von dessen Staatsangehörigkeit. Sie stellt demnach eine nichtdiskriminierende - und somit nach EG-Recht zulässige - Massnahme dar. Falls das Selbstbewirtschaftungsprinzip durch Ablehnung des BGBB hinfällig würde, drängt sich die Uebernahme von Artikel 4 der Richtlinie 63/261 in Artikel 7a auf, welcher im Hinblick auf die Angehörigen der EWR-Staaten zu einem vergleichbaren Ergebnis führt.

Artikel 7a Absatz 2

Während der fünfjährigen Uebergangsfrist können die in Absatz 1 erfassten Personen und Gesellschaften keine Grundstücke als reine Kapitalanlage erwerben. Unter einer Immobilieninvestition im Sinne der Kapitalverkehrsrichtlinie (vgl. Fussnote 11) versteht man den Kauf von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie den Bau von Gebäuden zu Erwerbzwecken. Diese Kategorie umfasst - gemäss dieser Richtlinie - auch die Nutzniessungsrechte, Grunddienstbarkeiten und Erbbaurechte. Die in Absatz 1 für natürliche Personen oder Gesellschaften vorgesehene Ausnahme von der Bewilligungspflicht entfällt auch, wenn diese ein Grundstück nicht für ihre eigenen

¹⁷ Richtlinie Nr. 63/261 des Rates vom 2. April 1963 über die Einzelheiten für die Verwirklichung der Niederlassungsfreiheit in der Landwirtschaft im Hoheitsgebiet eines Mitgliedstaats für Angehörige der anderen Länder der Gemeinschaft, die als landwirtschaftliche Arbeitnehmer zwei Jahre lang ohne Unterbrechung in diesem Mitgliedstaat gearbeitet haben (ABl. Nr. L 62 vom 20.4.1963, S. 1323)

¹⁸ BBl 1991 III 1530

Bedürfnisse (z.B. der Erwerb eines Miethauses) oder nicht zur Ausübung ihrer wirtschaftlichen Tätigkeit erwerben (z.B. Vermietung des ganzen oder eines erheblichen Teils des Grundstücks).

Dasselbe gilt auch für Personen, deren Erwerbstätigkeit vorwiegend im Immobilienhandel besteht, sowie für Immobiliengesellschaften im engen Sinn (einschliesslich für den Erwerb eines Anteils an solchen Gesellschaften). Anders gesagt, gilt die Ausnahme von der Bewilligungspflicht nur für Handels-, Industrie- oder Handwerksbetriebe, die sich nicht vorwiegend mit dem Grundstückerwerb befassen, welche aber ohne diesen nicht in der Lage wären, ihre wirtschaftlichen Ziele zu erfüllen¹⁹. Im übrigen bleiben die Bestimmungen über die Kapitalanlagen²⁰ während der Uebergangsfrist unverändert.

3 Verfahren

Artikel 17 und 18 BewG, welche das Bewilligungsverfahren sowie die Behandlung von Gesuchen auf Eintragung durch den Grundbuchverwalter oder den Handelsregisterführer behandeln, bleiben unverändert. Lediglich im Zweifelsfall - wenn die Bewilligungspflicht nicht ohne weiteres ausgeschlossen werden kann (z.B. beabsichtigt der Erwerber, einen Grossteil des Grundstücks zu vermieten, was einer blossen Kapitalanlage gleichkäme und deshalb während der Uebergangsfrist verboten ist) - hat der Grundbuchverwalter oder der Handelsregisterführer das Verfahren auszusetzen und den Erwerber an die erstinstanzliche kantonale Bewilligungsbehörde zu verweisen. Diese prüft, ob der vorgesehene Erwerb der Bewilligungspflicht untersteht. Dieses Verfahren ist hingegen nicht allein auf Personen im Ausland anwendbar, sondern ebenfalls auf Schweizer (z.B. in Fällen, in welchen nicht ausgeschlossen werden kann, dass der schweizerische Erwerber treuhänderisch - etwa

¹⁹ Zum Begriff der Immobiliengesellschaft, vgl. BGE 115 Ib 102

²⁰ Vgl. Artikel 4, Absatz 1, Buchstabe c BewG. Diese Bewilligungspflicht gilt nur für Immobilienanlagefonds, deren Anteilscheine auf dem Markt nicht regelmässig gehandelt werden. Hingegen ist die Uebernahme der Leitung von Immobilienanlagefonds durch ausländische Gesellschaften oder deren Beteiligung an der Fondsleitungsgesellschaft während der fünfjährigen Uebergangsfrist ausgeschlossen.

mangels genügender Eigenmittel - handelt). Durch dieses - nicht diskriminierende - Verfahren ist folglich auch keine Verletzung des EWR-Abkommens zu befürchten. Wie in Kapitel 7 der Genehmigungsbotschaft hervorgehoben, kann die Anwendung der neuen in Artikel 7a enthaltenen Bestimmungen zu einem erhöhten Arbeitsaufwand führen. Das Bundesamt für Justiz wird, um den betroffenen Organen diese Aufgabe zu erleichtern, die entsprechenden Zirkulare und Wegleitungen²¹ anpassen.

4 **Bedingungen und Auflagen**

Wie oben ausgeführt, sind Angehörige von EWR-Staaten - je nach beabsichtigtem Grundstückserwerb - nicht der Bewilligungspflicht unterstellt. Diese Ausnahme wird grundsätzlich mit keiner Auflage oder Bedingung verbunden. Diejenigen Auflagen, welche an die nach altem Recht erteilten Bewilligungen geknüpft wurden, können gelöscht werden, wenn der Erwerber in Anwendung des neuen Artikels 7a nicht mehr der Bewilligungspflicht unterstünde. Auf diese Weise soll denn auch eine nachträgliche Ungleichbehandlung von Angehörigen von EWR-Staaten vermieden werden. Schon nach heutiger Praxis können Personen, welchen nachträglich die Niederlassungsbewilligung (Ausweis C) erteilt wird, sofern kein Rechtsmissbrauch vorliegt, die Streichung der Auflagen verlangen. Im Gegensatz dazu wird die Auflage, die Wohneinheit in einem Apparthotel dem Betriebsinhaber zur Verfügung zu stellen, *grundsätzlich nicht aufgehoben*. Dies stellt *hingegen keine Diskriminierung zwischen Schweizern und Ausländern* dar, da die fragliche Auflage, unabhängig von der Person des Erwerbers, direkt an die Wohneinheit gebunden ist. Es spielt somit auch keine Rolle, ob der Erwerber der Lex Friedrich untersteht oder nicht²².

²¹ Wegleitung für die Grundbuchverwalter betreffend den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 29. Januar 1985; Weisungen an die kantonalen Handelsregisterämter betreffend den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 12. April 1985.

²² Vgl. Artikel 10 BewG und Artikel 7 BewV; vgl. zudem den nichtveröffentlichten Entscheid des Bundesgerichts vom 9.2.1990, i.S. H.-W.

Nach Artikel 5 Absatz 2 BewG unterstehen alle natürlichen Personen ausländischer Staatsangehörigkeit - selbst wenn sie im Besitz einer Niederlassungsbewilligung (Ausweis C) sind - für den Erwerb von Grundstücken in der Nähe einer wichtigen militärischen Anlage der Bewilligungspflicht. Dieses Bewilligungsverfahren ist im Hinblick auf die Artikel 28 III und 33 des EWR-Abkommens vertretbar, umso mehr, als die entsprechende Praxis des Eidgenössischen Militärdepartements keineswegs restriktiv gehandhabt wird (so wurde in einem Jahr bei 712 überprüften Fällen die Bewilligung lediglich sechsmal verweigert). Zudem überprüft das genannte Departement gegenwärtig generell die Probleme der militärischen Sicherheit. Die entsprechenden Bestimmungen in der Lex Friedrich sind während der Uebergangsfrist zu überprüfen. Wird an ihnen festgehalten, so werden sie in das Bundesgesetz vom 10. Dezember 1948²³ über den Schutz militärischer Anlagen übertragen.

Die eventuelle Anrufung von Schutzmassnahmen verlangt eine konstante Beobachtung der Entwicklung auf dem Immobilienmarkt. Die Notwendigkeit, über verlässliche und kontinuierliche statistische Angaben in diesem Sektor zu verfügen, wurde auch für den innenpolitischen Bereich erkannt, so im Rahmen des Anschlussprogramms "Bodenrecht im Siedlungsbereich" (Veröffentlichung von Eigentumsübertragungen an Grundstücken, Offenlegung der Eigentumsverhältnisse an Immobiliengeschäften; Vorentwürfe im Herbst 1992). Im Hinblick auf die Schutzklausel ist es nötig, diese Informationen durch weitere statistische Angaben zu vervollständigen, wie insbesondere über die grenzüberschreitenden Kapitalzuflüsse und deren Auswirkungen auf nationaler, regionaler oder sektorieller Ebene. Es gilt somit während der Uebergangsperiode, diese Indikatoren zu bestimmen und sie in eine umfassende Bodenstatistik zu integrieren. Das neue Bundesstatistikgesetz²⁴ wird eine gesetzliche Grundlage enthalten, die genügen dürfte, diese Aufgabe zu erfüllen.

²³ SR 510.518

²⁴ Vgl. Botschaft zu einem Bundesstatistikgesetz, BBl 1992 I 373

über die Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

vom

Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft,

nach Einsicht in eine Botschaft des Bundesrates vom 15. Juni 1992¹⁾,

beschliesst:

I

Das Bundesgesetz vom 16. Dezember 1983²⁾ über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland wird wie folgt geändert:

Ingress (Ergänzung)

in Ausführung der Artikel 4 und 40 des Abkommens vom 2. Mai 1992³⁾ über den Europäischen Wirtschaftsraum und dessen Anhang XII, der sich auf die Richtlinie Nr. 88/361 des Rates vom 24. Juni 1988⁴⁾ zur Durchführung von Artikel 67 des Vertrages bezieht,

Art. 7a Ausnahmen von der Bewilligungspflicht für Angehörige von EWR-Staaten (*neu*)

¹⁾ Keiner Bewilligung bedürfen:

- a. Angehörige von EWR-Staaten mit Wohnsitz in der Schweiz, die eine selbständige oder unselbständige Erwerbstätigkeit ausüben, für den Erwerb eines Grundstücks für ihre eigenen Bedürfnisse;
- b. Angehörige von EWR-Staaten mit Wohnsitz in der Schweiz, die keine Erwerbstätigkeit ausüben, für den Erwerb eines Grundstücks am Ort ihres Wohnsitzes;
- c. Angehörige von EWR-Staaten, die sich zur Ausübung einer Erwerbstätigkeit zeitweise in der Schweiz aufhalten, für den Erwerb eines Grundstückes, das ihnen während ihres Aufenthalts als Wohnung oder gegebenenfalls zur Ausübung einer selbständigen Erwerbstätigkeit dient;
- d. Angehörige von EWR-Staaten oder Gesellschaften mit Wohnsitz oder Sitz, Hauptverwaltung oder Hauptniederlassung in einem EWR-Staat für den Erwerb eines Grundstücks zur Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit;

¹⁾ BBl 1992 V 743

²⁾ SR 211.412.41

³⁾ AS 1993 ...

⁴⁾ EWRS...; ABl. Nr. L 178 vom 8. 7. 1988, S. 5

e. Angehörige von EWR-Staaten, die zwei Jahre lang ohne Unterbrechung in der Schweiz als landwirtschaftliche Arbeitnehmer gearbeitet haben, für den Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken.

² Die in Absatz 1 erfassten Personen und Gesellschaften unterstehen der Bewilligungspflicht, wenn sie ein Grundstück zum Zwecke des gewerbsmässigen Immobilienhandels oder als blosser Kapitalanlage erwerben.

II

¹ Dieser Beschluss ist allgemeinverbindlich. Er gilt so lange, als das EWR-Abkommen in Kraft ist.

² Er unterliegt aufgrund von Artikel 20 der Übergangsbestimmungen¹⁾ der Bundesverfassung nicht dem Referendum.

³ Er tritt gleichzeitig mit dem EWR-Abkommen in Kraft.

5566

¹⁾ AS ...