

# Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik

Suchabfrage	<b>17.04.2024</b>
Thema	<b>Raumplanung und Wohnungswesen</b>
Schlagworte	<b>Bodenrecht</b>
Akteure	<b>Keine Einschränkung</b>
Prozesstypen	<b>Bundsratsgeschäft</b>
Datum	<b>01.01.1990 - 01.01.2020</b>

# Impressum

## Herausgeber

Année Politique Suisse  
Institut für Politikwissenschaft  
Universität Bern  
Fabrikstrasse 8  
CH-3012 Bern  
[www.anneepolitique.swiss](http://www.anneepolitique.swiss)

## Beiträge von

Bernath, Magdalena  
Freymond, Nicolas  
Gerber, Marlène  
Hirter, Hans  
Müller, Eva  
Müller, Sean  
Strohmann, Dirk

## Bevorzugte Zitierweise

Bernath, Magdalena; Freymond, Nicolas; Gerber, Marlène; Hirter, Hans; Müller, Eva; Müller, Sean; Strohmann, Dirk 2024. *Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik: Raumplanung und Wohnungswesen, Bodenrecht, Bundesratsgeschäft, 1990 – 2019*. Bern: Année Politique Suisse, Institut für Politikwissenschaft, Universität Bern. [www.anneepolitique.swiss](http://www.anneepolitique.swiss), abgerufen am 17.04.2024.

# Inhaltsverzeichnis

<b>Allgemeine Chronik</b>	1
<b>Infrastruktur und Lebensraum</b>	1
Raumplanung und Wohnungswesen	1
Raumplanung	1
Bodenrecht	3

## Abkürzungsverzeichnis

<b>EJPD</b>	Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement
<b>EFTA</b>	Europäische Freihandelsassoziation
<b>UREK-NR</b>	Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrates
<b>RK-SR</b>	Kommission für Rechtsfragen des Ständerates
<b>UREK-SR</b>	Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Ständerates
<b>RK-NR</b>	Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats
<b>EU</b>	Europäische Union
<b>EWR</b>	Europäischer Wirtschaftsraum
<b>GATT</b>	General Agreement on Tariffs and Trade
<b>BGBB</b>	Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht
<b>HEV</b>	Hauseigentümerverband Schweiz (Deutschschweiz & Tessin)

---

<b>DFJP</b>	Département fédéral de justice et police
<b>AELE</b>	Association européenne de libre-échange
<b>CEATE-CN</b>	Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil national
<b>CAJ-CE</b>	Commission des affaires juridiques du Conseil des Etats
<b>CEATE-CE</b>	Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil des Etats
<b>CAJ-CN</b>	Commission des affaires juridiques du Conseil national
<b>UE</b>	Union européenne
<b>EEE</b>	l'Espace économique européen
<b>GATT</b>	General Agreement on Tariffs and Trade
<b>LDFR</b>	Loi fédérale sur le droit foncier rural
<b>APF</b>	Association des propriétaires fonciers (Suisse alémanique & Tessin)

# Allgemeine Chronik

## Infrastruktur und Lebensraum

### Raumplanung und Wohnungswesen

#### Raumplanung

BUNDESRATSGESCHÄFT  
DATUM: 08.01.1990  
DIRK STROHMANN

Die **Beurteilung der Wirksamkeit** der 1989 vom Parlament beschlossenen drei dringlichen Bundesbeschlüsse zur Bekämpfung der Bodenspekulation **fiel uneinheitlich** aus. Eine Umfrage bei Grundbuchämtern von Bund, Kantonen und Gemeinden vermochte anfangs Jahr noch eine positive Wirkung der drei Massnahmen auszumachen. Insbesondere die Einführung der Sperrfrist verhindere weitgehend die spekulativen sog. «Kaskadenverkäufe». Dagegen warfen kritische Stimmen das Argument ein, eine fünfjährige Sperre sei zu kurz, um die grossen Spekulanten wirksam abschrecken zu können; der Hypothekarzins und auch das neue Mietrecht wirkten derzeit weit dämpfender auf die Spekulation. Störend auf die Anwendung der Beschlüsse wirkte sich auch die in den einzelnen Kantonen **uneinheitliche Bewilligungspraxis** hinsichtlich von Ausnahmen bei der Verkaufssperre aus, welche in vielen Kantonen rege beantragt worden waren. Daher sah sich der Bund veranlasst, der Forderung der Kantone nachzukommen und Richtlinien zur Anwendung der Beschlüsse auszuarbeiten.<sup>1</sup>

BUNDESRATSGESCHÄFT  
DATUM: 27.12.1993  
DIRK STROHMANN

Ende September gab der Bundesrat eine **Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG)** in die Vernehmlassung. Darin sieht er, durch Anpassungen und **Vereinheitlichung** der kantonalen Gesetzgebungen, Massnahmen im Bereich der Behandlungsfristen sowie der **Koordination der Bewilligungsverfahren** vor. Zum Einen wären danach die heute oft vielfältigen Bewilligungsverfahren zu koordinieren, wobei dazu von den Kantonen eine Koordinationsstelle geschaffen werden soll. Auch für Beschwerden sollen entweder einheitliche kantonale Rekursinstanzen eingerichtet werden, welche die verschiedenen Verfahren in einem einzigen Entscheid beurteilen, oder ein einheitliches Verfahren soll bei der letzten kantonalen Instanz sichergestellt werden. Zum Anderen wären verbindliche Fristen zur Behandlung der Bewilligungsverfahren, mit der Möglichkeit von Sanktionen, in die kantonalen Gesetzgebungen einzufügen.

In der **Vernehmlassung** wurden die bundesrätlichen Vorschläge unterschiedlich beurteilt. Unter den Bundesratsparteien erachteten die drei bürgerlichen Gruppierungen die Massnahmen als grundsätzlich richtig, wenn sie auch nur Minimalforderungen entsprächen und in der eingeschlagenen Richtung fortzuführen seien, während die SP sie generell ablehnte. Nach ihrer Meinung, die sie mit den Grünen sowie den Umweltschutzverbänden teilte, dürfe die Forderung nach Vereinfachung der Verfahren nicht auf Kosten des Umwelt- und Landschaftsschutzes gehen. Der Schweizerische Baumeisterverband dagegen forderte eine stärkere Einschränkung des Beschwerderechts. Unter den Kantonen reagierten die meisten positiv, waren sich jedoch in der Frage der Umsetzung der Massnahmen nicht einig. Völlig ablehnend äusserte sich vor allem der Zürcher Regierungsrat.<sup>2</sup>

BUNDESRATSGESCHÄFT  
DATUM: 30.05.1994  
EVA MÜLLER

Die vom Bundesrat im März 1993 in die Vernehmlassung gegebenen **Massnahmen zur Ablösung der 1989 vorgelegten befristeten Eingriffe im Bodenrecht** waren von bürgerlichen Kreisen derart zerzaust worden, dass der Bundesrat darauf verzichtete, sie dem Parlament vorzulegen. Das Programm hatte vier Punkte - das Vorkaufsrecht für Mieter, das Vorkaufsrecht für Gemeinden, die Pflicht zur Publikation von Kaufpreisen nach Handänderungen sowie das private Erschliessungsrecht - vorgesehen. Die bürgerlichen Parteien (ohne Teile der CVP) sowie der Hauseigentümerverband und eine knappe Mehrheit der Kantone lehnten das Vorkaufsrecht als eigentumsfeindlich und marktbehindernd ab. Der Vorschlag der Publikation von Kaufpreisen nach Handänderungen wurde mit dem Argument bekämpft, er verstosse gegen den Datenschutz. Bundesrat Koller sprach von einer Patt-Situation im Bodenrecht und behielt sich vor, auf die Vorkaufsrechte zurückzukommen. Er legte im Mai lediglich eine **Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) bezüglich der Vorschriften über die Erschliessung von Bauzonen** vor, welche die heute bestehende Möglichkeit der Kantone, das sogenannte Recht auf Privaterschliessung zu gewähren, in eine Pflicht umwandelt. Zudem wird mit der Revision klargestellt, dass der Grundeigentümer einen Anspruch auf die zeitgerechte Erschliessung seines Baulandes hat und ihm zu dessen

Durchsetzung die Rechtsmittel des RPG offenstehen. Von kantonalen Seite wurde kritisiert, dass das neue Erschliessungsrecht unnötigen Zentralismus bringe in einen Bereich, den Kantone und Gemeinden bisher autonom regeln konnten.

Erfolgreicher war im Vernehmlassungsverfahren vom Herbst 1993 der Entwurf zur **Vereinfachung, Beschleunigung und Koordination der Bewilligungsverfahren** für Bauten und Anlagen, den der Bundesrat in derselben Botschaft ebenfalls als Teilrevision des RPG vorlegte. Gemäss dieser sollen die Kantone verpflichtet werden, Fristen für die Verfahren zu setzen. Weiter werden gewisse Minimalanforderungen an die Koordination der Baubewilligungen gestellt, ein Anspruch auf widerspruchsfreie Verfügungen verankert sowie die Konzentration des Beschwerdeverfahrens bei einer einzigen kantonalen Behörde vorgeschrieben. Die SP sowie verschiedene Kantone, darunter Zürich, lehnten die Revision als unnötig und sinnlos ab. Umweltorganisationen befürchteten von der zeitlichen Straffung der Verfahren die Vernachlässigung von Umwelt- und Landschaftsschutzinteressen. Der Ständerat wird die Revision des RPG als Erstrat in der Januar-Sondersession 1995 behandeln.<sup>3</sup>

BUNDESRATSGESCHÄFT  
DATUM: 06.10.1995  
EVA MÜLLER

Beide Räte stimmten im Berichtsjahr einer **Mini-Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG)** zu und damit jenen Massnahmen, die vom ursprünglich umfassenderen Revisionspaket Anschlussprogramm „Bodenrecht und Raumplanung“ nach dem Widerstand bürgerlicher Kreise noch übrig geblieben waren: das Recht auf Privaterschliessung sowie Massnahmen zur Vereinfachung und Beschleunigung des Baubewilligungsverfahrens. Das **Recht auf Privaterschliessung**, wenn Gemeinden Bauzonen nicht fristgerecht erschliessen, gab in beiden Räten kaum zur Diskussion Anlass. Zu gewichtigen Differenzen kam es aber bei den Massnahmen zur **Beschleunigung und Koordination des kantonalen Baubewilligungsverfahrens**. Der Ständerat als Erstrat wies auf die laufenden Bemühungen der meisten Kantone in diesem Bereich hin und lehnte es deshalb zumindest vorläufig ab, diese zu verpflichten, für alle Verfahren zur Errichtung oder Änderung von Bauten und Anlagen Fristen zu setzen. Ebenso sprach er sich zu diesem Zeitpunkt gegen Minimalanforderungen für die Koordination der verschiedenen Bewilligungen aus. Stattdessen überwies der Ständerat eine Motion seiner Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie (Urek) (94.3481), die vom Bundesrat verlangte, mit gutem Beispiel voranzugehen und bis Ende 1996 eine Vorlage über die Koordination der Bewilligungsverfahren für bodenbezogene Projekte vorzulegen, welche in die Zuständigkeit des Bundes fallen. In der Sommersession sprach sich der Nationalrat mit 93 zu 23 Stimmen aber für verbindliche Verfahrensfristen und für obligatorische Koordinationsvorschriften aus. Ein Minderheitsantrag Strahm (sp, BE), der sich der Motion des Ständerates anschloss, wurde abgelehnt. Auch ein Antrag der rot-grünen Ratsminderheit, das dünne Revisionspaket zurückzuweisen und dem Rat wieder mit dem ursprünglich enthaltenen Vorkaufsrecht sowie der Pflicht zur Preisveröffentlichung vorzulegen, scheiterte. In der Herbstsession warf dann auch die kleine Kammer ihre föderalistischen Bedenken über Bord und schwenkte auf den bundesrätlichen Entwurf ein. Neben der Verpflichtung der Kantone, für sämtliche Verfahren Fristen zu setzen und Minimalanforderungen des Bundes für die Koordination der verschiedenen Verfahren und Verfügungen zu folgen, sieht die Revision des RPG auch eine Vereinheitlichung beim Beschwerdeweg vor. So soll neu eine einzige einheitliche Rechtsmittelinstanz von Bundesrechts wegen vorgeschrieben werden.

Der Ständerat bestand in der Herbstsession auf der Überweisung des Herzstücks der Motion seiner Urek-Kommission (95.3372), die dem Bundesrat den Auftrag erteilt, bis spätestens 1996 eine Vorlage über die **Koordination der Bewilligungsverfahren der in die Bundeszuständigkeit fallenden bodenbezogenen Projekte** (Koordinationsgesetz) – es geht vor allem um wichtige Grossprojekte – vorzulegen. Der Bundesrat zeigte sich bereit, die Motion entgegenzunehmen, wobei er auf ein gewisses Zeitproblem aufmerksam machte. Als Zweitrat überwies auch der Nationalrat die Motion diskussionslos.<sup>4</sup>

BUNDESRATSGESCHÄFT  
DATUM: 13.03.1996  
EVA MÜLLER

Die im vergangenen Herbst vom Parlament beschlossene Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG) bezüglich des **Rechts auf Privaterschliessung** und der **Beschleunigung der Baubewilligungsverfahren** wurde im Berichtsjahr erst teilweise in Kraft gesetzt. Während die Bestimmungen über private Erschliessungen ab dem 1. April wirksam wurden, wird die Bestimmung über die Vereinfachung, Beschleunigung und Koordination der Verfahren erst am 1. Januar 1997 wirksam werden. Damit soll jenen Kantonen entgegengekommen werden, die ihre Baubewilligungsvorschriften noch an die neuen Bestimmungen anpassen müssen.<sup>5</sup>

## Bodenrecht

BUNDESRATSGESCHÄFT  
DATUM: 21.03.1990  
DIRK STROHMANN

**Als Erstrat trat der Ständerat** in der Frühjahrsession **auf das** 1988 vom Bundesrat vorgelegte **Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht** ein. Wie bereits in der Ständeratskommission war auch im Rat selber die Frage, ob das von der Kommissionmehrheit vorgesehene und in einigen Kantonen bereits praktizierte Einsprache durch das restriktivere Bewilligungsverfahren für den Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstückes oder Gewerbes ersetzt werden solle, am heftigsten umstritten. Mit 20 zu 17 Stimmen wurde dieser Artikel schliesslich an die **Kommission** zurückgewiesen und diese **beauftragt, ein Bewilligungsverfahren auszuarbeiten**.

.<sup>6</sup>

BUNDESRATSGESCHÄFT  
DATUM: 25.09.1990  
DIRK STROHMANN

Nachdem die Kommission die Bestimmungen im vorgegebenen Sinn bereinigt hatte, konnte die Vorlage in der Herbstsession zur endgültigen Beratung kommen. Hier wurde auf Antrag Zimmerlis (svp, BE), welcher bereits die Kommissionsminderheit in der Verfahrensfrage angeführt hatte, entgegen der Vorlage der Kommissionmehrheit die **Privilegierung des Selbstbewirtschafters** festgeschrieben, indem die Bewilligung verweigert werden muss, wenn «der Erwerber nicht Selbstbewirtschaftler ist», der Käufer nach dem Handel mehr Land hätte, als für «eine überdurchschnittlich gute Existenz einer bäuerlichen Familie» nötig ist oder das Grundstück ausserhalb des «ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs» liegt. Ausnahmen von diesem Grundsatz sind jedoch zulässig, namentlich, wenn der Erwerb der Schaffung oder Arrondierung eines Pachtbetriebes oder einer Versuchsanstalt dient sowie zur Gewährleistung einer vernünftigen Bodenpolitik durch die öffentliche Hand. Zu verweigern ist die Bewilligung schliesslich auch, wenn ein «übersetzter Preis» vereinbart wurde, wobei über die Definition eines solchen Preises zwischen dem Ständerat und der vorberatenden Kommission des Nationalrats zur Zeit noch Uneinigkeit besteht. In dieser Form wurde das Gesetz vom Ständerat mit 24 zu 5 Stimmen verabschiedet.

Ende Oktober nahm auch die Nationalratskommission die Beratungen, welche sie unterbrochen hatte, um die Entscheidung der kleinen Kammer abzuwarten, wieder auf und verabschiedete Ende Dezember eine Fassung, welche weitgehend derjenigen des Ständerats entspricht, mit der gewichtigen Ausnahme jedoch, dass das Gesetz auch auf die Nebenerwerbsbetriebe ausgedehnt werden soll.<sup>7</sup>

BUNDESRATSGESCHÄFT  
DATUM: 16.09.1991  
DIRK STROHMANN

Bei Einführung seiner dringlichen Massnahmen **im Bodenrecht** sowie bei der Unterstellung der Hypothekarzinsen unter eine wettbewerbspolitische Kontrolle hatte der Bundesrat ein Anschlussprogramm in Aussicht gestellt und verschiedene Arbeitsgruppen mit der Überarbeitung des Bodenrechts, der Wohnungspolitik sowie einer Analyse des Hypothekarmarktes betraut. Gestützt auf deren Ergebnisse **kündigten die Bundesräte** Delamuraz und Koller an einer Pressekonferenz vom 16. September **weitere gesetzliche Massnahmen auf den betreffenden Gebieten an**.

Sofort angehen möchte der Bundesrat dabei die Massnahmen, welche in seinem eigenen Kompetenzbereich liegen. Dazu gehören die Erhebung der Baulandreserven, die Verwendung von Geldern der beruflichen Vorsorge für Wohneigentum sowie Bewertungsvorschriften für Grundstücke institutioneller Anleger. Darüber hinaus soll eine Vernehmlassung zur Änderung des Pfandbrief-, Anlagefonds-, Stempelsteuer- und Verrechnungssteuergesetzes stattfinden.

Neben dem Übergang zur Marktmiete, mit deren Prüfung eine Expertenkommission betraut wurde, sieht das bundesrätliche Konzept weitere Massnahmen im Bodenrecht vor. Angestrebt wird die Einführung eines unlimitierten Vorkaufsrechts für Mieter und eines Vorkaufsrechts für Gemeinwesen, die Veröffentlichung der Grundstückspreise bei Eigentumsübertragungen, die Offenlegung der Eigentumsverhältnisse an

Immobilienesellschaften sowie die Beibehaltung der Sperrfrist zur Veräusserung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke.

Mittelfristig – d.h. im Jahr 1993 – sollen nach dem Willen des Bundesrats vernehmlassungsreife Entwürfe zur Mehrwertabschöpfung, zum Erschliessungsrecht, zu den Erschliessungsbeiträgen zu Wohnanteilsplänen sowie zur Vereinfachung des Baubewilligungsverfahrens vorliegen. Für 1994 schliesslich sind Entwürfe für die Einführung eines Grundbuches als Bodeninformationssystem sowie ein Muster- und Modellerlass für das kantonale Bau- und Planungsrecht und das kantonale Fiskalrecht vorgesehen.

Von den Parteien und den betroffenen Interessengruppen wurden die Vorschläge des Bundesrates mit Zurückhaltung aufgenommen. Einstimmig begrüsst wurde von den Regierungsparteien einzig die Verwendung von Pensionskassengeldern zur Finanzierung von Wohneigentum. Dagegen beurteilte die SP den geplanten Übergang zur Marktmiete als «jenseits von gut und böse», währenddem die FDP und vor allem die SVP – unterstützt vom Hauseigentümerverband – mit der Einführung des Vorkaufsrechts für Mieter und Gemeinwesen Mühe bekundeten. Der Mieterverband anerkannte zwar die ernsthaften Anstrengungen des Bundesrates zu einer besseren Bodennutzung, vermisste jedoch Massnahmen zur Schaffung oder Erhaltung günstigen Wohnraums.<sup>8</sup>

BUNDESRATSGESCHÄFT  
DATUM: 30.09.1991  
DIRK STROHMANN

Zunächst legte der Bundesrat im Spätsommer **eine Revisionsbotschaft zu den dringlichen Massnahmen** vor, von welchen freilich nurmehr die Sperrfrist für die Weiterveräusserung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke sowie die Festlegung einer Pfandbelastungsgrenze von 80% zur Debatte standen. Die Beschränkung der Anlagemöglichkeiten für Pensionskassen war auf Veranlassung gleich dreier überwiesener Motionen (Mo 90.055) – der Nationalratskommission, der freisinnigen sowie der liberalen Fraktion – bereits im März vom ihm selber wieder aufgehoben worden. In ihrer Botschaft beantragte die Landesregierung beiden Kammern, die Dauer der Sperrfrist von fünf auf drei Jahre zu verkürzen. Sie ging damit nicht auf die Forderung ihrer Kommission für Konjunkturfragen ein, beide verbliebenen Bundesbeschlüsse gänzlich aufzuheben, um dem von der Konjunkturflaute besonders betroffenen Baugewerbe bessere Rahmenbedingungen zu bieten.<sup>9</sup>

BUNDESRATSGESCHÄFT  
DATUM: 14.10.1991  
DIRK STROHMANN

Während die Privilegierung des Selbstbewirtschafters in den Räten grundsätzlich unbestritten war, konnten sich **beide Kammern** in der Frage der Einbeziehung von Nebenerwerbsbetrieben in das Gesetz, welches Bundesrat und Ständerat ursprünglich auf die Haupterwerbsbetriebe hatten beschränken wollen, **auf den vom Nationalrat bereits in der Januarsession gefundenen Kompromiss einigen**. Nachdem dort der Antrag einer von Vollmer (sp, BE) geführten Kommissionsminderheit auf Einbeziehung jener Betriebe, deren Ertrag «namhaft zum Einkommen einer bäuerlichen Familie beiträgt» nur mit Stichentscheid des Präsidenten Bremi (fdp, ZH), bei einem Patt von je 92 Stimmen, abgelehnt worden war, begrenzte der Rat den Geltungsbereich des Gesetzes auf Betriebe, die mindestens die halbe Arbeitskraft einer bäuerlichen Familie beanspruchen. Mit dieser Entscheidung folgte der Rat der Forderung Bundesrat Kollers nach Strukturanpassungen im Bereich der Landwirtschaft, welche gerade im Hinblick auf den zukünftigen Europäischen Wirtschaftsraum und das GATT unausweichlich würden.

Bis zuletzt umstritten war dagegen die Frage, wann ein – von Gesetzes wegen unzulässiger – «übersetzter Preis» für den Erwerb landwirtschaftlichen Bodens vorliege. Nachdem der Nationalrat der kleinen Kammer entgegengekommen war, indem er auf eine numerisch unbestimmte Umschreibung verzichtete, reduzierte diese ihre ursprünglich weiter gehenden Forderungen. Demnach gilt ein Erwerbspreis nunmehr als übersetzt, wenn er die Preise der betreffenden Region im Mittel der letzten fünf Jahre um mehr als 5 Prozent übersteigt.<sup>10</sup>

BUNDESRATSGESCHÄFT  
DATUM: 16.11.1991  
DIRK STROHMANN

Nachdem bereits im April von einem dem «Centre patronal» nahestehenden «Verein zum Schutz des landwirtschaftlichen Grundeigentums» **das Referendum** angedroht worden war, **wurde** dieses nach Abschluss der parlamentarischen Beratungen von einem insbesondere **von bürgerlichen Parlamentariern aus der Romandie, der Arbeitgeberseite sowie der LP getragenen Komitee lanciert**. Unbehagen löste das neue Gesetz aber auch in Kreisen der Landwirtschaft aus, insbesondere den Landwirtschaftsverbänden der Westschweiz. Während der Schweizerische



Bauernverband die Neuordnung des bäuerlichen Bodenrechts akzeptierte, entschloss sich die einflussreiche, grossbäuerlich geprägte «Chambre vaudoise d'agriculture» im November, das Referendum zu unterstützen. Die Kritik der Gegner des revidierten bäuerlichen Bodenrechts richtet sich insbesondere gegen das Selbstbewirtschafterprinzip, welches einen Grossteil des nutzbaren Bodens einer kleinen Minderheit vorbehalte, damit die Eigentumsfreiheit untergrabe und so letztlich den geforderten Strukturwandel in der Landwirtschaft verunmögliche.<sup>11</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 05.12.1991  
DIRK STROHMANN

**Als erster stimmte der Nationalrat zu Beginn der Wintersession dem Vorschlag des Bundesrats zu.** Der Antrag auf völlige Aufhebung der Sperrfrist scheiterte, freilich nur knapp, mit 99 gegen 90 Stimmen. Genau dafür sprach sich jedoch unterdessen der Ständerat – auf Antrag seiner Kommission – aus, indem er den betreffenden Bundesbeschluss deutlich mit 27 gegen elf Stimmen aufhob. Das Gesuch auf Abschaffung auch des Beschlusses über die Pfandbelastungsgrenze wurde nach einer engagierten Intervention Bundesrat Kollers zwar wieder zurückgezogen, doch kündigte der Antragsteller Salvioni (fdp, TI) die Einreichung einer entsprechenden Motion an.<sup>12</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 11.12.1991  
DIRK STROHMANN

**Eine Woche später bestätigte der Nationalrat das Urteil der kleinen Kammer:** Mit 93 gegen 88 Stimmen hob er in einer Abstimmung unter Namensaufruf gegen den Antrag der Mehrheit seiner Kommission den Bundesbeschluss über die fünfjährige Sperrfrist für die Wiederveräusserung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke auf. Den Ausschlag für diese Kursänderung gab, neben mehreren Absenzen der früheren Befürworter, der Gesinnungswandel ausgerechnet zweier Vertreter derjenigen Partei, welche sich letztes Jahr noch öffentlich gegen eine «Hüst-undHott-Politik» im Bodenrecht gewehrt hatte.<sup>13</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 13.12.1991  
DIRK STROHMANN

**Bei der zwei Tage später stattfindenden Schlussabstimmung waren dann allerdings die Befürworter der Sperrfrist wieder in der Mehrheit.** Mit 87 zu 85 Stimmen wurde deren Abschaffung vom Nationalrat wieder aufgehoben. Ein Antrag der FDP, die Abstimmung zu wiederholen, setzte sich nicht durch. Somit blieb der seit 1989 geltende ursprüngliche Zustand weiter bestehen.<sup>14</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 31.12.1991  
DIRK STROHMANN

In der Herbstsession wurde das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht sowie das dazugehörige Bundesgesetz über die Teilrevision des Zivilgesetzbuches und des Obligationenrechts **von beiden Kammern mit grosser Mehrheit verabschiedet.** Dieser Annahme war jedoch ein zum Teil langwieriges Differenzbereinigungsverfahren vorausgegangen, in dessen Verlauf sich drei Hauptproblemfelder herauskristallisiert hatten: das Selbstbewirtschafterprinzip, die Ausdehnung des Gesetzes auf Nebenerwerbsbetriebe sowie die Preisbestimmungen.

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 31.12.1991  
DIRK STROHMANN

**Bereits nächstes Jahr dürften die Räte jedoch Gelegenheit haben, die Materie wieder aufzunehmen.** Noch vor Ende des Jahres gelangte nämlich Nationalrat Ducret (cvp, GE) in einem Schreiben mit der Forderung an den Bundesrat, dem Parlament den Beschluss über die Verkürzung der Sperrfrist von sich aus noch einmal vorzulegen.<sup>15</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 12.03.1992  
DIRK STROHMANN

Im Januar legte der Bundesrat eine abermals revidierte Botschaft über die **Sperrfrist für die Veräusserung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke** vor. Darin kam er im wesentlichen auf die 1991 vom Parlament knapp abgelehnte Forderung nach einer Beschränkung dieser Massnahme von fünf auf drei Jahre zurück und erweiterte die Ausnahmeregelungen gegen die sog. «Kaskadenverkäufe». Die Stellungnahmen der Kommissionen beider Räte liessen nichts Gutes erahnen. Zwar nahmen beide die bundesrätliche Vorlage an, die Kommission des Ständerats jedoch nur mit sieben zu sechs Stimmen, diejenige des Nationalrats brauchte dazu bei einem Patt von je zwölf Stimmen gar den Stichentscheid ihres Präsidenten Engler (cvp, AI).

In der Tat legte sich der **Ständerat** zu Beginn der Frühjahrsession zu dem Antrag des Bundesrates quer und beharrte mit einer Mehrheit von gut zwei Dritteln auf einer ersatzlosen Streichung der Vorlage. Ein entsprechendes Begehren von bürgerlicher

Seite sowie – bei dessen Scheitern – ein Eventualantrag Gysins (fdp, BL) wurde im **Nationalrat**, welcher gut eine Woche darauf zur Beratung zusammentrat, unter Namensaufruf knapp mit 97 zu 87 (bei zehn Enthaltungen) bzw. 96 zu 83 Stimmen verworfen. Noch dünner war die Mehrheit in der Frage, ob die Geltungsdauer auf weniger als drei Jahre verkürzt werden solle oder nicht. Für den Antrag des Bundesrates sprachen sich 92 Abgeordnete aus, 89 waren dagegen. In der Detailberatung wurden gegenüber dem ursprünglichen Text einige Korrekturen angebracht, insbesondere bei der Anbindung des Teuerungsgewinnes an die reale Teuerung, denen neben der Mehrheit des Rates auch Bundesrat Koller als Vertreter der Landesregierung zustimmen konnte. Die so bereinigte Vorlage passierte in der Gesamtabstimmung glatt mit 94 zu 10 Stimmen.<sup>16</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 20.03.1992  
DIRK STROHMANN

In seiner zweiten Beratung kam der Ständerat auf seinen ursprünglichen Beschluss zurück und trat auf die **Detailberatung** der Vorlage ein, nachdem der Schweizerische Mieterverband bei einer Aufhebung der Sperrfrist mit dem Referendum gedroht hatte. Seine grundsätzliche Reserve gegenüber dem vorliegenden Gesetz brachte er jedoch in der Annahme der von vier nicht-deutschschweizerischen Ratsmitgliedern von FDP und LP eingebrachten Empfehlung auf schnellst mögliche Aufhebung des Sperrfristbeschlusses zum Ausdruck. In der Detailberatung stimmte die Kammer weitgehend den Beschlüssen des Nationalrates zu, setzte jedoch die Geltungsdauer des Gesetzes – mit grundsätzlicher Zustimmung Bundesrat Kollers – auf zwei Jahre herab. Die links-grüne Kommissionsmehrheit, welche daraufhin im Nationalrat in dieser Frage für ein Festhalten am ursprünglichen Bundesbeschluss plädierte, hatte nunmehr einen schweren Stand. Mit deutlicher Mehrheit wurde ihr Antrag abgelehnt.

Dem so verkürzten Sperrfristbeschluss wurde im **Nationalrat** unter Namensaufruf mit 126 zu 49 Stimmen, bei 13 Enthaltungen und in der Ständekammer mit einstimmiger Approbation der 41 anwesenden Ratsmitglieder die Dringlichkeit gewährt. Die Schlussabstimmungen passierte die Gesetzesmassnahme in den jeweiligen Räten mit 125 gegen 31 bzw. 36 zu 2 Stimmen.<sup>17</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 19.05.1992  
DIRK STROHMANN

Das **Referendum**, welches letztes Jahr von Arbeitgeberseite sowie bürgerlichen Parlamentariern, insbesondere aus der Romandie, und dortigen Landwirtschaftsverbänden gegen das **neue bäuerliche Bodenrecht** ergriffen worden war, wurde im Januar mit 60'871 gültigen Unterschriften eingereicht. Mit 44 Prozent war der Anteil der Unterschriften aus der Romandie, insbesondere der Waadt, überproportional hoch.<sup>18</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 27.05.1992  
DIRK STROHMANN

Anlässlich der Gesetzesanpassungen im Rahmen der **«Eurolex»** hatte der Bundesrat den Entwurf zu einer **Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland** («Lex Friedrich») vorgelegt. Darin sah er in einer ersten Phase die Aufhebung der Bewilligungspflicht für Angehörige aus Staaten des EWR in fünf Fällen vor: a) für Personen mit Wohnsitz in der Schweiz, welche eine selbständige oder unselbständige Erwerbstätigkeit ausüben, für den Erwerb eines Grundstücks für ihre eigenen Bedürfnisse; b) für Personen mit Wohnsitz in der Schweiz, die keine Erwerbstätigkeit ausüben, für den Erwerb eines Grundstücks am Ort ihres Wohnsitzes; c) für Personen, die sich zur Ausübung einer Erwerbstätigkeit in der Schweiz aufhalten, für den Erwerb eines Grundstücks, das ihnen während ihres Aufenthalts als Wohnung oder gegebenenfalls zur Ausübung einer selbständigen Erwerbstätigkeit dient; d) für Personen oder Gesellschaften mit Wohnsitz oder Sitz, Hauptverwaltung oder Hauptniederlassung in einem Staat des EWR, für den Erwerb eines Grundstücks zur Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit; e) für Personen, welche zwei Jahre lang ohne Unterbrechung in der Schweiz als landwirtschaftliche Arbeitnehmer gearbeitet haben, für den Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken.

In einer **zweiten Phase**, nach Ablauf der fünfjährigen Übergangsfrist, sollte dann auch die vorläufig noch der Bewilligungspflicht unterstellte Verwendung von Grundstücken zum gewerbsmässigen Immobilienhandel oder als Kapitalanlage für Personen aus EWR-Staaten frei sein. Durch eine Schutzklausel, welche den Einsatz geeigneter Protektionsmassnahmen erlaubt, sollte zudem möglichen unerwünschten Auswirkungen des Vertrages begegnet werden können.<sup>19</sup>

Zuhanden der Abstimmung hatten unter den Parteien FDP und LP, aber auch AP und EDU (nicht jedoch die SD) und – etwas überraschend – der LdU die Nein-Parole ausgegeben. Der negative Beschluss des LdU wurde freilich von dessen Jungpartei sowie von vier kantonalen Parteigruppen nicht mitgetragen. Auch bei den übrigen Parteien standen den **Parolen** der gesamtschweizerischen Parteiführungen auf kantonaler Ebene zahlreiche Abweichungen gegenüber. In sich gespalten waren besonders die bürgerlichen Parteien, während sich innerhalb von SP und Grünen keine Opposition erhoben hatte. Unter den Verbänden wurde das neue bäuerliche Bodenrecht neben dem Schweizerischen Bauernverband namentlich von den Gewerkschaften sowie dem Mieterverband unterstützt. Die Verbände der Arbeitgeber sowie von Industrie und Gewerbe und der Schweizerische Hauseigentümergeverband lehnten es ab.

### Neues bäuerliches Bodenrecht (Referendum)

Volksabstimmung vom 27. September 1992

Stimmbeteiligung: 45,7 %  
Ja-Stimmen: 1'975'408 (53,6%)  
Nein-Stimmen: 917'091 (46,4%)

Parolen:

Ja: CVP (9), SP, SVP (7), GP, SD (1 \*), EVP; SBV, VKMB, ,SGB, CNG, Mieterverband, WWF, Heimatschutz

Nein: FDP (5), LP, AP, LdU (4), EDU; Vorort, SGV, Hauseigentümergeverband

\* Anzahl abweichender Empfehlungen der Kantonalparteien

Die **Abstimmung** vom 27. September erbrachte bei einer Stimmbeteiligung von 45,7 Prozent eine **Ja-Mehrheit von 53,55 Prozent**. Abgelehnt wurde die Vorlage von den Kantonen Schwyz, Obwalden, Zug, Appenzell Innerrhoden, Graubünden, Aargau, Waadt, Wallis und Jura. Erstaunlicherweise lief also der Bruch zwischen Befürwortern und Gegnern nicht entlang der Sprachgrenze, wie es aufgrund der Träger des Referendums zu erwarten gewesen wäre, sondern manifestierte sich vorwiegend zwischen konservativen, agrarisch geprägten Land- und Bergkantonen, insbesondere der Innerschweiz, und dem Rest des Landes. Gemäss der Vox-Analyse waren denn auch nicht sprachkulturelle Verschiedenheiten ausschlaggebend, sondern die Tatsache, dass es den Behörden gelungen war, politisch ungebundene Stimmberechtigte für ihre Sache zu mobilisieren. Dabei spielten bei der Entscheidungsfindung vorwiegend subjektiv-emotionale Beweggründe eine Rolle, da nur wenige der Stimmenden eine detaillierte Kenntnis der Vorlage besaßen. Die Entscheidung fiel somit bei den Befürwortern aus Solidarität zur Bauernschaft und gegen eine befürchtete Spekulation beim landwirtschaftlichen Grundbesitz, während sich die Gegner gegen zusätzliche staatliche Marktregulierungen verwahrten.<sup>20</sup>

Die Vorlage passierte den **Ständerat** ohne Mühe. Die von ihm angebrachten Änderungen hatten vorwiegend präzisierenden Charakter und wurden von Bundesrat Koller ausdrücklich akzeptiert. Mit 29 gegen eine Stimme ging das geänderte Bundesgesetz nach kurzer Debatte an den Nationalrat. Dort erwuchs ihm zunächst bedeutend grösserer Widerstand. Von den Fraktionen der SD/Lega sowie der AP wurden mehrere Gesuche eingebracht, das Geschäft erst gar nicht zu behandeln. In den nachfolgenden Fraktionserklärungen sprachen sich daneben allerdings einzig die Grünen kritisch hinsichtlich einer Änderung des Gesetzes aus, ohne jedoch die Nichteintretens- oder Rückweisungsanträge der Rechten zu unterstützen, so dass diese verworfen wurden. Nach knapper Diskussion verabschiedete der Rat die Vorlage mit 79 gegen 22 Stimmen.<sup>21</sup>

Im März gab der Bundesrat die von ihm beschlossenen **Massnahmen zur Ablösung der 1989 vorgelegten befristeten Eingriffe im Bodenrecht in die Vernehmlassung**. Diese beruhen auf vier Grundpfeilern: 1) Dem Recht auf Privaterschliessung, falls die bis anhin dafür allein zuständigen kantonalen oder kommunalen Instanzen der Erschliessungspflicht nicht nachkommen; 2) der Einführung eines unlimitierten Vorkaufsrechts für Mieterinnen und Mieter sowohl bei Wohn-, wie auch Geschäftsräumen; 3) der Festschreibung des unlimitierten Vorkaufsrechts der

Gemeinden für Wohngebäude im Bundesrecht und 4) der Pflicht, die Preise veräussertter Grundstücke zu veröffentlichen.<sup>22</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 03.07.1993  
DIRK STROHMANN

Am promptesten reagierte die **SVP** auf die bundesrätlichen Vorstellungen. Noch am gleichen Tag gab sie ihre Ablehnung des Gesetzespakets bekannt. Insbesondere die geplante **Einführung der Vorkaufsrechte stelle einen unverhältnismässigen Staatseingriff dar**, durch welchen keine Steigerung der Eigentumsquote zu erreichen sei, sondern im Gegenteil die Eigentumsfreiheit grundsätzlich eingeschränkt und die Bereitschaft zur Erstellung von Wohnraum geschmälert werde. Statt weiterer Regulierungen des Marktes sollten vielmehr die Bewilligungsverfahren gestrafft und die Regelungsdichte abgebaut werden. Ebenso argumentierten FDP und LP sowie die Verbände von Gewerbe, Baumeistern und Hauseigentümern. Letzterer sah in den neuen Bundesvorschriften gar eine schrittweise Annäherung an den Staatssozialismus, die nötigenfalls mit dem Referendum bekämpft werden müsse. **Weitgehende Ablehnung** ernteten die geplanten Massnahmen des Bundesrates auch in den Kantonen. Die Linke stand ihnen dagegen aufgeschlossener gegenüber, jedoch wandte sich die SP gegen die Einführung eines Rechts auf Privaterschliessung, da damit öffentliche Interessen unterlaufen werden könnten. Grundsätzlich positiv wurden die Vorschläge einzig vom Schweizerischen Mieterverband beurteilt.<sup>23</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 06.12.1993  
DIRK STROHMANN

Wie angekündigt setzte das EJPD am 16. November eine **Expertenkommission** zur Aufarbeitung der mit einer Totalrevision der „Lex Friedrich“ verbundenen Fragen ein.

Bereits am 6. Dezember gab dann der Bundesrat einen Entwurf für eine **teilweise Revision der „Lex Friedrich“ in die mit anderthalb Monaten äussert kurz bemessene Vernehmlassung**. Darin kommt er im wesentlichen auf die bereits im August in Aussicht gestellten Massnahmen zurück. So wird die Bewilligungspflicht grundsätzlich auf den Erwerb von Grundstücken zum Zweck der reinen Kapitalanlage und des gewerbsmässigen Immobilienhandels sowie den Erwerb von Ferienwohnungen beschränkt. Die Bewilligungspflicht für ausländische Klienten, die in der Schweiz Wohnsitz haben oder während mindestens fünf Jahren gehabt haben, wird aufgehoben. Im Ausland lebende Schweizer Bürgerinnen und Bürger werden rechtlich inskünftig wie Ausländer gestellt sein. Neben natürlichen Personen unterstehen Handels-, Industrie-, Finanz- und Dienstleistungsunternehmen keiner Bewilligungspflicht mehr, wenn sie die Grundstücke zur Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit verwenden, oder zwar als Kapitalanlage erwerben, dann aber Dritten zur Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit zur Verfügung stellen. Von der Bewilligungspflicht ausgenommen sind auch Grundstücke für den sozialen Wohnungsbau. Für Ferienwohnungen gilt das bisherige Bewilligungs- und Kontingentierungssystem, wobei Übertragungen unter Ausländern sowie Verkäufe aus wirtschaftlichen Notlagen dem Kontingent nicht mehr angerechnet werden. Bei der Festsetzung der Kontingente schliesslich soll den Kantonen mehr Freiraum gewährt werden.<sup>24</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 23.03.1994  
EVA MÜLLER

Im Anschluss an eine 1993 eingereichte Standesinitiative des Kantons Genf, welche die ersatzlose Abschaffung der von 1983 datierenden «Lex Friedrich» forderte, sowie als Antwort auf parlamentarische Vorstösse, präsentierte der Bundesrat eine **Teilrevision der «Lex Friedrich»**. Der Vorentwurf war in der Vernehmlassung gut aufgenommen worden. Die Kantone – allen voran Berg- und Tourismuskantone – sprachen sich fast ausnahmslos für eine Lockerung der «Lex Friedrich» aus. Luzern lehnte die vorgeschlagene Revision jedoch mit den Argumenten ab, die Vorlage werde den Überfremdungsängsten des Volkes nicht gerecht und könnte überdies zu einer Verteuerung des Produktionsstandortes Schweiz führen. St. Gallen forderte eine restriktivere Bewilligungspraxis als vom Bundesrat vorgeschlagen. Von den grossen Parteien sprachen sich nur die SP einschränkend aus, indem sie flankierende Massnahmen gegen die Bodenspekulation forderte; die SD wies als einzige Partei das Vorhaben ganz zurück. Die Teilrevision sieht eine **kontrollierte Öffnung des Immobilienmarktes** vor. Gleichzeitig soll das schweizerische Recht den internationalen Verpflichtungen angepasst werden. Ausländerinnen und Ausländer sollen Schweizer Boden frei erwerben können, wenn sie hier wohnen oder während insgesamt fünf Jahren in der Schweiz gewohnt haben; bisher galt dies nur für Ausländer mit Niederlassungsbewilligung. Keine Bewilligungspflicht ist für den Erwerb von Grundstücken vorgesehen, welche der wirtschaftlichen Tätigkeit von Unternehmen dienen. Kontingentiert und bewilligungspflichtig für im Ausland wohnende Personen

bleiben jedoch weiterhin der Grundstückerwerb zum Zweck der blossen Kapitalanlage und des gewerbsmässigen Immobilienhandels sowie der Erwerb von Ferienwohnungen. Diese Bestimmungen sollen aus Gründen der Rechtsgleichheit neu auch für Auslandschweizer gelten. Eine Standesinitiative des Kantons Tessin, welche in die gleiche Richtung zielte wie der Vorschlag des Bundesrates (94.300), wurde von den Räten als erfüllt abgeschrieben.<sup>25</sup>

BUNDESRATSGESCHÄFT  
DATUM: 07.10.1994  
EVA MÜLLER

**Beide eidgenössischen Räte stimmten** im Berichtsjahr der **Lockerung der «Lex Friedrich» zu**, wobei zwei zentrale Differenzen zu bereinigen waren: Einerseits die **Kontingentierung der höchstzulässigen Kaufbewilligungen für Ferienimmobilien an Ausländer**, welche der Nationalrat gemäss den Vorgaben des Bundesrates von heute 2'840 auf 4'000 Handänderungsbewilligungen pro zwei Jahre festlegen wollte. Ein Vorstoss von Nationalrat Vetterli (svp, ZH), der die Höchstzahl auf 3'000 Handänderungsbewilligungen pro zwei Jahre reduzieren wollte, scheiterte knapp. Der Ständerat, welcher zunächst auf eine Festschreibung der Kontingente im Gesetz verzichten wollte, schloss sich in der Differenzbereinigung dem Standpunkt des Nationalrates an. Andererseits setzte er sich bei der zweiten grossen Differenz gegen den Nationalrat durch, welcher eine Sonderregelung für **Auslandschweizer** im Gesetz verankern wollte. Danach wären neu im Ausland wohnende «natürliche Personen ohne Schweizer Bürgerrecht» bewilligungspflichtig geworden. Ständerat und Bundesrat Koller lehnten eine Privilegierung der Auslandschweizer, wenn auch mit Bedauern, als widersprüchlich zum Staatsvertragsrecht ab und wiesen auf andernfalls wahrscheinliche ausländische Retorsionsmassnahmen gegenüber Auslandschweizern hin. Der Nationalrat schloss sich diesem Streitpunkt mit 78 gegen 67 Stimmen schliesslich an. Verschiedene Redner machten geltend, dass es sich ja ohnehin nur um eine auf wenige Jahre befristete Übergangslösung bis zur definitiven Aufhebung der Lex Friedrich handle. In der Schlussabstimmung nahm der Nationalrat die Revision der Lex Friedrich mit 149 zu 19, der Ständerat einstimmig an. Verschiedene andere parlamentarische Vorstösse im Zusammenhang mit der Lex Friedrich wurden von den Räten abgeschrieben. Eine Motion Maspoli (lega, TI) (93.3360), die – wie die Genfer Standesinitiative – eine gänzliche Abschaffung der Lex Friedrich forderte, wurde vom Nationalrat klar verworfen.<sup>26</sup>

BUNDESRATSGESCHÄFT  
DATUM: 10.10.1994  
EVA MÜLLER

Die **Befürworter** der Vorlage sind jedoch in zwei Lager **gespalten**. Während bürgerliche Vertreter kurz- oder mittelfristig eine möglichst weitgehende Liberalisierung bzw. eine Abschaffung der «Lex Friedrich» postulieren, wollen Linke und Grüne nur eine vorsichtige Öffnung. Auch die Kantone sind in dieser Frage gespalten. Der Bundesrat schliesslich will den Schlussbericht einer Expertenkommission unter der Leitung der Solothurner Regierungsrätin Cornelia Füg (fdp) abwarten, die beauftragt worden war, die Folgen einer vollständigen Liberalisierung der «Lex Friedrich» einzuschätzen.

Die **Schweizer Demokraten**, die im Nationalrat mit ihrem Nichteintretenantrag unterlegen waren, ergriffen im Oktober gegen die Liberalisierung der «Lex Friedrich» das **Referendum**.<sup>27</sup>

BUNDESRATSGESCHÄFT  
DATUM: 02.03.1995  
EVA MÜLLER

Im Januar kam das **Referendum** der Schweizer Demokraten gegen die Liberalisierung des Bundesgesetzes über den **Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland**, der sogenannten Lex Friedrich, mit 56'800 Stimmen zustande. Während die Befürworter die Revision als einen massvollen Schritt zur Deregulierung und Revitalisierung der Wirtschaft begrüsst, bekämpften die Gegner die Lockerung der Lex Friedrich mit dem Slogan „Kein Ausverkauf der Heimat!“ und behaupteten, dass diese der Bodenspekulation in Berggebieten und der Verschandelung von Landschaften Vorschub leiste. Ausserdem wehrten sie sich gegen eine Gleichbehandlung von Auslandschweizern und Ausländern, wie sie der Übergang vom Nationalitäts- zum Wohnsitzprinzip gebracht hätte, und sie sahen in der Lockerung der Lex Friedrich einen weiteren, unerwünschten Schritt in Richtung Anpassung an die Europäische Union.<sup>28</sup>

BUNDESRATSGESCHÄFT  
DATUM: 25.06.1995  
EVA MÜLLER

Am 25. Juni kam die revidierte **Lex Friedrich** zur Abstimmung und wurde, nach einem lauen Abstimmungskampf, **mit 53,6% Nein-Stimmen abgelehnt**, obwohl alle grossen Parteien und Verbände der Lockerung zugestimmt hatten. Von den deutschsprachigen Kantonen nahm kein einziger die Vorlage an; überdurchschnittlich viele Nein-Stimmen kamen dabei aus den Alpen- und Voralpengebieten. Hingegen nahmen sämtliche französischsprachigen Kantone und das Tessin die Vorlage an, da sie sich, stärker als die Deutschschweiz, von der Lockerung wirtschaftlichen Aufschwung versprochen hatten. Die welschen Pressereaktionen waren denn auch ausgesprochen heftig und liessen separatistische Töne anklingen.

### Erwerb von Grundstücken (Änderung Lex Friedrich)

Abstimmung vom 25. Juni 1995

Beteiligung: 40,4%  
Ja: 834'673 (46,4%)  
Nein: 962'702 (53,6%)

Parolen:

- Ja: FDP, SP, CVP, SVP (7\*), LP, FP, LdU, EVP (1\*), Lega; SBV, SGV, Vorort, SGB.
- Nein: SD, EDU; IG Boden.
- Stimmfreigabe: GP (leer), PdA.

\* In Klammer Anzahl abweichender Kantonalsektionen <sup>29</sup>

BUNDESRATSGESCHÄFT  
DATUM: 26.06.1995  
EVA MÜLLER

Die **Vox-Befragung** zur Abstimmung zeigte, dass Personen, die sich für eine offenere Schweiz aussprechen, der Lockerung der Lex Friedrich weit mehr als durchschnittlich zustimmten, und dass wirtschaftliche Motive im Vordergrund standen. Die Motive der Nein-Stimmenden konzentrierten sich stark auf eine Dimension, die als **Ablehnung von Ausländern** umschrieben werden kann. Die Argumente „Kein Landerwerb für Ausländer“ und „Ausverkauf der Heimat“ dominierten bei den Gegnern, während ökologische Motive seltener genannt wurden. Dass es bei der Vorlage auch darum ging, ausländischen Firmen die Etablierung in der Schweiz zu erleichtern und dass die Kontingentierung der Ferienwohnungen beibehalten worden wäre, nahmen die Nein-Stimmenden kaum wahr. Unter ihnen waren aber auch viele, denen die Vorlage zu wenig weit ging. Gemäss Vox-Analyse wäre die Abstimmung wahrscheinlich anders ausgefallen, wenn eine Mehrheit derjenigen, die für eine völlige Freigabe des Kaufs von Liegenschaften durch Ausländer eintraten, der Vorlage zugestimmt hätten. <sup>30</sup>

BUNDESRATSGESCHÄFT  
DATUM: 30.04.1997  
EVA MÜLLER

Im Rahmen des Investitionsprogramms (97.027) legte der Bundesrat den Entwurf für eine **Lockerung der Lex Friedrich für ausländische Investoren** vor. Dieser Punkt war in der Volksabstimmung vom Juni 1995, bei der eine Liberalisierung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Friedrich) abgelehnt worden war, unbestritten gewesen. Gemäss der Vorlage ist der Kauf von Grundstücken durch ausländische Staatsangehörige nicht mehr bewilligungspflichtig, soweit darauf Industrie-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe entstehen oder weitergeführt werden. Diese Regelung gilt auch dann, wenn das Grundstück nicht vom Erwerber selber für die Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit benutzt wird, sondern er dieses einem Dritten zu diesem Zweck vermietet oder verpachtet. Den umstrittenen Kauf von **Wohnungen als Kapitalanlage** und den Handel mit Wohnungen durch nicht in der Schweiz niedergelassene Ausländer **schliesst die Revision weiterhin aus**. Jahresaufenthalter müssen jedoch für den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum, also von sogenannten Hauptwohnungen, keine Bewilligung mehr einholen. Als dritten Revisionspunkt wurde die längst überholte militärische Sicherheitsprüfung abgeschafft. Die Vorlage war in beiden Räten weitgehend unbestritten. Auf den 1. Oktober setzte der Bundesrat die teilweise Lockerung der Lex Friedrich in Kraft. Eine parlamentarische Initiative Hegetschweiler (fdp, ZH) (95.419), die eine Lockerung der Bewilligungsvorschriften der Lex Friedrich auf gesamtschweizerischer Ebene gefordert hatte, und eine Motion Ducrot (cvp, FR) (96.3303), die eine Lockerung der Lex Friedrich für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen gefordert hatte, wurden zurückgezogen, da das Ziel mit der vom Bundesrat beantragten Revision weitgehend erreicht werde. Eine Motion Hasler (svp, AG) (96.3409), die eine Aufhebung der Bestimmungen über die militärische Sicherheit in der Lex Friedrich gefordert hatte, wurde ebenfalls als erfüllt zurückgezogen. <sup>31</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 01.06.2002  
MAGDALENA BERNATH

Im Sommer gab das EJPD eine Revision der Lex Koller in die Vernehmlassung, wonach künftig der **Erwerb von Anteilen an Immobiliengesellschaften** grundsätzlich gleich behandelt werden soll wie der Erwerb von Anteilen an Immobilienanteilsfonds. Ausserdem schlug der Bundesrat vor, in der Ausführungsverordnung die Beschränkung der Nettowohnfläche für Zweit- und Ferienwohnungen von 100 auf 200 m<sup>2</sup> zu erhöhen. Schliesslich sollen die Kantone neu für die Bezeichnung der Fremdenverkehrsorte zuständig sein, in denen Ausländer Immobilien erwerben können.<sup>32</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 28.05.2003  
MAGDALENA BERNATH

Der Bundesrat verabschiedete die Botschaft zu einer Änderung des **Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller)**. Der Gesetzesentwurf, welcher der Vernehmlassungsvorlage entspricht, sieht vor, den Erwerb von börsenkotierten Anteilen an Immobiliengesellschaften grundsätzlich gleich zu behandeln wie den Erwerb von Anteilen an Immobilienanlagefonds. Der Bundesrat erklärte sich zudem bereit, eine weitergehende Motion der FDP-Fraktion entgegenzunehmen, welche die vollständige Aufhebung der Lex Koller verlangt. Es drohe keine Überfremdung des einheimischen Bodens, und die Aufhebung des Gesetzes könne dem Wohnimmobilienmarkt wichtige volkswirtschaftliche Impulse geben. Allerdings wolle der Bundesrat die raumplanerischen und wirtschaftlichen Folgen der Gesetzesaufhebung und allfällige Ersatzmassnahmen im Raumplanungsrecht prüfen.<sup>33</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 08.10.2004  
MAGDALENA BERNATH

Das Parlament verabschiedete eine Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller). Ausgangspunkt der Revision bildete ein im Nationalrat angenommenes Postulat Theiler (fdp, LU), wonach der **Erwerb von Aktien an Immobiliengesellschaften** gleich behandelt werden soll wie der Erwerb von Anteilen an Immobilienanlagefonds. Nachdem sich Bundesrat Blocher im Ständerat für die Vorlage ausgesprochen hatte, weil sich die Aufhebung des Gesetzes, welche die FDP mit einer Motion verlangt, verzögern könne, zog der Freisinnige Hans Hess (OW) seinen Nichteintretensantrag zurück. Der Rat hiess den Entwurf mit einer kleinen technischen Korrektur gut. Im Nationalrat hatte ein Nichteintretensantrag von Bernhard Hess (sd, BE) keine Chancen; der Rat schloss sich den Beschlüssen des Ständerates an. Das Gesetz passierte die Schlussabstimmung mit 42:0 (Ständerat) resp. 131:5 Stimmen bei 46 Enthaltungen von Seiten der Grünen und der Mehrheit der SP, die raumplanerische Bedenken geäussert hatten (Nationalrat). In der Wintersession schrieb die grosse Kammer den Vorstoss der FDP, welche die Aufhebung der Lex Koller verlangt hatte (02.3677), ab.<sup>34</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 03.11.2005  
MAGDALENA BERNATH

Im November gab der Bundesrat die **Aufhebung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller)** in die Vernehmlassung. Künftig sollen Personen ohne schweizerischen Wohnsitz Grundstücke in der Schweiz ohne ein kompliziertes Bewilligungsverfahren kaufen können; auch soll der Verkauf nicht mehr kontingentiert sein. Um negative Auswirkungen im Ferienwohnungsbau namentlich in Tourismusgebieten zu vermeiden, sieht der Bundesrat flankierende raumplanerische Massnahmen vor.<sup>35</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 28.01.2006  
MAGDALENA BERNATH

Die Absicht des Bundesrates, das Bundesgesetz **über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller) aufzuheben**, stiess in der Vernehmlassung grossmehrheitlich auf Zustimmung. Anlass zu Kritik gaben jedoch die flankierenden raumplanerischen Massnahmen. Die Bürgerlichen lehnten sie mit dem Hinweis auf die Kompetenzen der Kantone in der Raumplanung ab, während die Grünen, die SP sowie Natur- und Umweltschutzverbände sie als ungenügend beurteilten. Der Zweitwohnungsanteil sei bereits heute zu hoch, und die vom Bundesrat vorgeschlagene Delegation der Verantwortung an die Kantone via Richtplanung lasse diesen zu viel Spielraum. Der Boom von Zweitwohnungen lasse sich nur mit einer Kontingentierung in den Griff bekommen. Die meisten Kantone zeigten sich mit der Aufhebung der Lex Koller einverstanden, doch ging manchen die Teilrevision des Raumplanungsgesetzes ebenfalls zu weit. Sie schränke die kantonale und kommunale Autonomie zu stark ein. Die Tourismuskantone Wallis und Graubünden lehnten die Änderung des Raumplanungsgesetzes strikt ab; sie sind dabei, eine neue Tourismussteuer auszuarbeiten, die auch Zweitwohnungsbesitzer zur Kasse bittet.<sup>36</sup>

BUNDESRATSGESCHÄFT  
DATUM: 04.07.2007  
NICOLAS FREYMOND

Le Conseil fédéral a adopté les messages concernant **l'abrogation de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (Lex Koller)** et la modification de la LAT instituant des mesures d'accompagnement. L'abrogation est justifiée par la réduction considérable du champ d'application de la Lex Koller au fil du temps, ainsi que par le constat que les problèmes liés aux logements de vacances relèvent de l'aménagement du territoire et sont sans rapport avec la nationalité de leurs propriétaires. La nouvelle législation permettra aux personnes à l'étranger d'acquérir des immeubles de manière illimitée. Le Conseil fédéral estime que ces investissements donneront des impulsions à l'économie nationale et permettront de maintenir, voire de créer, des places de travail et d'accroître l'offre en appartements à louer. Les mesures d'accompagnement visent à réguler la construction de résidences secondaires afin d'éviter une concentration excessive, nuisible à l'attractivité du paysage des régions de montagne. En vertu du principe de subsidiarité, la Confédération se limite toutefois à l'édiction de prescriptions cadres, laissant aux cantons le soin de prendre des mesures particulières à travers leur plan directeur cantonal. La coordination régionale et supracantonale des mesures de régulation est censée permettre d'éviter les inconvénients des situations de concurrence et la délocalisation des problèmes d'un canton à l'autre, voire d'une région à l'autre. L'abrogation de la Lex Koller ne surviendra que trois ans après l'entrée en vigueur des mesures d'accompagnement pour laisser le temps aux cantons, régions et communes de se concerter et d'élaborer les stratégies et mesures appropriées. La lutte contre les « lits froids » dans les régions touristiques (logements de vacances et résidences secondaires vacants la plupart de l'année) constitue l'un des principaux problèmes que les cantons auront à résoudre au moyen de telles mesures particulières.<sup>37</sup>

BUNDESRATSGESCHÄFT  
DATUM: 11.03.2008  
HANS HIRTER

Der Nationalrat befasste sich als erster mit dem Vorschlag des Bundesrats, die **Beschränkung des Grundstückerwerbs durch nicht in der Schweiz wohnende Personen (Lex Koller) aufzuheben** und im Gegenzug flankierende Massnahmen dazu zu erlassen. Grundsätzlich hatte die vorberatende Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie (UREK) nichts gegen die Aufhebung der Lex Koller einzuwenden. Auf diese könne verzichtet werden, da das ursprüngliche Gesetz mit vier Teilrevisionen schon stark durchlöchert worden sei. Heute ist lediglich noch der Erwerb von Ferienwohnungen und von nicht selbst genutztem Wohneigentum durch Personen mit Wohnsitz im Ausland bewilligungspflichtig. Dabei werden mit Ausnahme des Kantons Wallis die zur Verfügung stehenden Kontingente in der Regel nicht ausgeschöpft. Eintreten auf das Geschäft war deshalb nicht umstritten. Die Mehrheit der UREK beantragte aber die Rückweisung an den Bundesrat mit der Auflage, die Begleitmassnahmen viel strenger und verpflichtender auszugestalten. Damit soll insbesondere erreicht werden, dass der Schweizer Boden nicht uneingeschränkt zu einem Spekulationsobjekt ausländischer Immobiliengesellschaften wird. Daneben sollen auch Vorkehrungen getroffen werden zur Einschränkung des Baus von Ferienwohnungen in Tourismusorten, die nur wenige Wochen im Jahr genutzt werden (so genannte kalte Betten). Schliesslich soll sich der Bundesrat überlegen, ob für den bewilligungsfreien Grundstückerwerb nicht eine Mindestwohnsitzdauer in der Schweiz verlangt werden soll (dies käme sogar einer Verschärfung der bisherigen Regelung gleich).

BUNDESRATSGESCHÄFT  
DATUM: 12.03.2008  
HANS HIRTER

Im **Nationalrat** sprachen sich die SP, die GP und die SVP für die Rückweisung aus. Dabei deckten sich ihre Motive nicht ganz. Für die SP galt es primär, den Marktzutritt für international tätige, im Ausland ansässige Immobilienhändler zu verhindern, da sie davon eine Steigerung der Preise für Liegenschaften und vor allem der Mietzinse befürchtet. Die SVP und die GP stellten in ihrer Argumentation das Problem der schlecht genutzten Zweitwohnungen in den Tourismusregionen in den Vordergrund. Bei der Aufhebung der Lex Koller hatten die FDP und die CVP, welche gegen eine Rückweisung waren, gegen diese Allianz keine Chance. Der Nationalrat wies die Vorlage mit 115 zu 67 Stimmen an den Bundesrat zurück. Bei den flankierenden Massnahmen im Raumplanungsgesetz sprach sich hingegen eine knappe Mehrheit von 93 zu 92 gegen die Rückweisung aus. Ausschlaggebend war die SVP, bei der sich nur eine Minderheit an den entsprechenden Fraktionsbeschluss hielt. Damit gingen die vom Bundesrat vorgeschlagenen flankierenden Massnahmen an die Kommission zur Detailberatung zurück.<sup>38</sup>



**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 11.06.2008  
HANS HIRTER

Im **Ständerat**, wo die CVP und die FDP über eine klare Mehrheit verfügen, war das weitere Vorgehen sehr umstritten. Das von der Kommissionmehrheit beantragte Eintreten und Verzicht auf die Rückweisung hätte eine Verzögerung zur Folge gehabt, da damit das Geschäft wieder an den Nationalrat zurück gegangen wäre. Um dies zu vermeiden schloss sich die kleine Kammer mit Stichentscheid des Präsidenten dem Rückweisungsbeschluss des Nationalrats an. Eine vom Bund in Auftrag gegebene Studie kam ferner zum Schluss, dass die Aufhebung der Lex Koller den Immobilienmarkt kaum beeinflussen würde.<sup>39</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 10.12.2009  
MARLÈNE GERBER

Nachdem das Gesetz über die Beschränkung des Grundstückserwerbs durch Personen im Ausland (BewG) im Vorjahr an den Bundesrat zurückgewiesen worden war, diskutierte der Nationalrat im Dezember ausschliesslich über die **flankierenden Massnahmen** zur generellen Lenkung des Zweitwohnungsbestandes. Mittels einer Änderung im Raumplanungsgesetz sollte die bei Aufhebung der Lex Koller erwartete Zunahme der Bautätigkeit eingeschränkt werden. Der Bundesrat plante, dem Parlament erst nach der Verabschiedung der flankierenden Massnahmen eine überarbeitete Vorlage zur Aufhebung der Lex Koller zu unterbreiten. Trotz dem Scheitern der ursprünglich geplanten Totalrevision des Raumplanungsgesetzes in der Vernehmlassung vom Frühjahr wurde dieses Geschäft auf Wunsch des Ständerates bereits wieder aufgenommen. Ziel war, der Volksinitiative „Schluss mit dem uferlosen Bau von Zweitwohnungen“ einen indirekten Gegenvorschlag entgegen zu stellen.<sup>40</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 11.12.2009  
MARLÈNE GERBER

Unverändert gut hiess der Nationalrat den vom Bundesrat geäusserten Vorschlag, dass **Kantone Gebiete festzulegen haben, wo besondere Massnahmen ergriffen werden müssen**, damit ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen sichergestellt werden kann. Minderheitsvorschläge von der SP und den Grünen, welche die Festlegung von Kontingenten für Zweitwohnungen verlangten oder diese zumindest explizit erwähnen wollten, unterlagen deutlich. Die Vorlage zu den flankierenden Massnahmen zur Aufhebung der Lex Koller enthält keine quantitativen oder qualitativen Vorgaben, wie betroffene Gebiete und geeignete Massnahmen zu bestimmen sind. Dies war bereits im Vorjahr von der UREK-NR bemängelt worden, jedoch konnte keine Einigung erzielt werden, wie der Vorschlag konkretisiert werden könnte. Kurzfristig eingebracht und von einer Mehrheit der Kommission unterstützt wurde ein Antrag zur Lockerung der Bestimmungen für Wohnbauten ausserhalb der Bauzonen. Obwohl dieses Anliegen die Zweitwohnungsproblematik nicht betraf, fand es mit 117 zu 67 Stimmen auf bürgerlicher Seite eine deutliche Mehrheit im Nationalrat.<sup>41</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 23.06.2010  
MARLÈNE GERBER

Nachdem ein externes Rechtsgutachten die Verfassungsmässigkeit der vom Bundesrat vorgeschlagenen **Sondersteuer für Zweitwohnungen** als Kompensationsmechanismus zur Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung in Frage stellte, beschloss der Bundesrat, in seiner Botschaft zur Volksinitiative „Sicheres Wohnen im Alter“ auf ein solches Instrument zu verzichten.<sup>42</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 17.12.2010  
MARLÈNE GERBER

In der Sommersession trat der Ständerat auf die RPG-Revision zu den flankierenden Massnahmen zur Aufhebung der Lex Koller ein. Diese soll als **indirekter Gegenvorschlag der Volksinitiative „Schluss mit dem uferlosen Bau von Zweitwohnungen“** gegenübergestellt werden. Die Kantone sollten verpflichtet werden, in ihren Richtplänen Gebiete festzulegen, wo besondere Massnahmen zur Erreichung eines ausgewogenen Verhältnisses von Erst- und Zweitwohnungen getroffen werden müssen. Im Gegensatz zum Nationalrat, welcher dem Entwurf im Vorjahr zugestimmt hatte, beschloss der Ständerat diverse Konkretisierungen: Zum einen präzisierte er, ab wann das Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen nicht mehr als ausgewogen bezeichnet werden kann und zum anderen definierte er konkrete Massnahmen für Verbesserungen. So führte er zum Beispiel in den Übergangsbestimmungen zur Lenkung des Zweitwohnungsbestandes Instrumente der Kontingentierung, Ausscheidung spezieller Nutzungszonen oder die Erhebung von Lenkungsabgaben namentlich auf. Weiter strich der Ständerat den im Vorjahr vom Nationalrat eingeführten Zusatz zur Lockerung der Bestimmungen für Wohnbauten ausserhalb der Bauzonen mit der Begründung, dass diese Regelung nichts mit der Zweitwohnungsproblematik zu tun habe. Der abgeänderte Entwurf wurde im Ständerat ohne Gegenstimme angenommen. In der Herbstsession ging das Geschäft daraufhin in die Differenzbereinigung. Der

Nationalrat hielt an all seinen Beschlüssen fest. Diverse Minderheitsanträge, welche dem Ständerat folgen wollten, unterlagen ausnahmslos. Unterstützung erhielten die Anträge jeweils von den geschlossenen Fraktionen der Grünen und der SP und aus Teilen der CVP. Der Ständerat hielt seinerseits an seinen Beschlüssen fest und so verlief die restliche Differenzbereinigung ohne gegenseitige Zugeständnisse, worauf der Entwurf in der Wintersession in die Einigungskonferenz ging. Dieses Gremium beantragte, en gros dem Ständerat zu folgen. In einem Punkt folgte die Konferenz jedoch der Grossen Kammer: Sie beschloss, auf eine genaue Definition eines unausgewogenen Erst- und Zweitwohnungsverhältnisses zu verzichten. Der Antrag Brunner (svp, SG), der aufgrund der Streichung des Zusatzes zur Lockerung der Bauten ausserhalb der Bauzonen den Antrag der Einigungskonferenz ablehnen wollte, blieb chancenlos. In der nationalrätlichen Schlussabstimmung wurde das Bundesgesetz mit 136 zu 59 Stimmen und im Ständerat einstimmig mit 42 Stimmen angenommen. Aufgrund der aus den Differenzen resultierenden Verzögerungen wurde die Behandlungsfrist der Volksinitiative um ein Jahr bis Juni 2011 verlängert.<sup>43</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 27.06.2013  
MARLÈNE GERBER

Ende Juni schickte der Bundesrat seinen **Entwurf zur Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative** in die Vernehmlassung. Das Ausführungsgesetz und die entsprechende Verordnung orientierten sich im Grundsatz an den Bestimmungen der per 1.1.13 in Kraft getretenen Übergangsverordnung, die den Interessen der betroffenen Regionen bereits Rechnung trägt. Von den 144 eingegangenen Stellungnahmen begrüsst insbesondere die bürgerlichen Parteien, wirtschaftliche Dachverbände, Tourismusorganisationen, Baumeister, Bergkantone – darunter auch der Kanton Wallis – sowie die BPUK die Entwürfe in ihrer Stossrichtung. SP, EVP, GLP und Grüne sowie gewichtige Natur- und Umweltschutzorganisationen wie der WWF, VCS und Pro Natura hingegen lehnten den Gesetzesentwurf ab. So auch Helvetia Nostra, von wessen Seite verlautet wurde, gegen ein so ausgestaltetes Gesetz würde man das Referendum ergreifen, da es dem geäusserten Volkswillen widerspreche. Insbesondere stiess sich der Verein an der Möglichkeit zur Überschreitung des Schwellenwerts von 20%, sofern die neuen Zweitwohnungen auf einer kommerziellen Vertriebsplattform zur Miete angeboten würden. Das Bundesamt für Raumentwicklung liess hierauf verlauten, man habe mit dem vorgelegten Entwurf die im Berichtsjahr von BAK Basel prognostizierten schwerwiegenden wirtschaftlichen Auswirkungen verhindern wollen, mit welchen die betroffenen Gebiete bei einer rigiden Umsetzung der Initiative zu rechnen hätten. In seinem Vernehmlassungsentwurf hatte der Bundesrat hierzu eine Einschränkung vorgenommen, wonach die Möglichkeit zur kommerziellen Vermietung nur in Gebieten zugelassen werden kann, wo ein tatsächlicher Bedarf nach Ferienwohnungen besteht. Zu Beginn des folgenden Jahres will die Landesregierung die Botschaft zum Bundesgesetz über Zweitwohnungen präsentieren.<sup>44</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 13.11.2013  
MARLÈNE GERBER

Bereits im November präsentierte der Bundesrat in Erfüllung einer Motion der nationalrätlichen Kommission für Umwelt, Verkehr und Raumplanung seine Zusatzbotschaft zur Aufhebung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG), worin er dem Parlament beantragte, **auf eine Aufhebung der Lex Koller zu verzichten**. Das BewG sei momentan das einzige Instrument, das die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt zu senken vermöge. Die aktuelle Lage soll jedoch beobachtet und allfällige weitere notwendige Massnahmen sollen geprüft werden.<sup>45</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 19.02.2014  
MARLÈNE GERBER

Im Februar 2014 präsentierte der Bundesrat seine **Botschaft zur Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative**, die einige Ausnahmen vom Verbot zusätzlicher Zweitwohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil über 20% vorsah und die im Grundsatz die Stossrichtung der Übergangsverordnung weiterverfolgte. Altrechtliche Bauten, resp. vor der Volksabstimmung vom 11. März 2012 bereits bestehende oder bewilligte Bauten, sollen gemäss bundesrätlicher Vorlage geschützt werden und dürften – sofern sie als Erstwohnung umgenutzt oder touristisch bewirtschaftet werden – auch erweitert werden. Vom Verbot auszunehmen seien ferner "warme Betten", resp. Hotels und hotelmässige Residenzen sowie Zweitwohnungen, die auf einer Vertriebsplattform als Ferienresidenz zur Miete angeboten werden, sofern sich letztere in im Richtplan entsprechend festgelegten Gebieten befinden. Auch die Schaffung neuer "kalter Betten" soll unter gewissen Voraussetzungen erlaubt bleiben, namentlich durch Umwandlung eines seit 25 Jahren oder länger bestehenden Hotelleriebetriebs, der nicht mehr als solcher weitergeführt werden kann, sowie unter

strengen Voraussetzungen in geschützten Baudenkmalern und ortsbild- und landschaftsprägenden Bauten, da solche Bauten oft nur auf diese Art erhalten werden könnten, so der Bundesrat. Vera Weber, Kampagnenleiterin der Zweitwohnungsinitiative, bezeichnete die Botschaft zur Umsetzung des Volksanliegens vor den Medien als Ohrfeige. Auch Raimund Rodewald von der Stiftung Landschaftsschutz Schweiz zeigte sich unzufrieden mit dem bundesrätlichen Vorschlag. Insbesondere die Möglichkeit zur Schaffung zusätzlicher Zweitwohnungen in nicht extensiv genutzten Tourismusgebieten verschandle das Landschaftsbild.<sup>46</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 25.09.2014  
MARLENE GERBER

In der Herbstsession 2014 gelangte das **Zweitwohnungsgesetz in den erstberatenden Ständerat**, der sich in einer beinahe siebenstündigen Diskussion dem – gemäss NZZ – "bürokratischen Monster mit 28 Tentakeln in Form von 28 Gesetzesartikeln" widmete. Der kleinen Kammer lagen einige Änderungsanträge ihrer Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie (UREK-SR) vor, die zum Teil auf eine Verschärfung der gesetzlichen Bestimmungen abzielten: So beantragte eine Kommissionsmehrheit vertreten durch Ivo Bischofberger (cvp, AI) ihrem Rat, auf die Möglichkeit der Umwandlung von über 25-jährigen Hotelanlagen in Zweitwohnungen zu verzichten. Weiter soll es gemäss UREK-SR nicht möglich sein, Bauvorhaben zu bewilligen, die zur Überschreitung des festgelegten Zweitwohnungsanteils von 20% führen würden. Auf der anderen Seite beantragten bürgerliche Kommissionsmehrheiten auch weitreichende Lockerungen der Bestimmungen, so etwa betreffend Auflagen zur Erweiterung altrechtlicher Wohnungen, bezüglich Handlungsspielraum für Kantone und Gemeinden beim Bau touristisch bewirtschafteter Wohnungen oder in punkto Bewilligung neuer Zweitwohnungen in geschützten Baudenkmalern. In der Detailberatung folgte der Ständerat seiner Kommissionsmehrheit nicht nur in deren Vorschlägen zur Verschärfung des Ausführungsgesetzes, sondern auch was bedeutende Lockerungen der Bestimmungen betraf: Trotz Plädoyer von Bundesrätin Leuthard, die sich klar hinter die Minderheit Berberat (sp, NE) stellte, beschloss eine Ratsmehrheit mit 22 zu 17 Stimmen, dass den Kantonen in ihrer Richtplanung keine Vorgaben gemacht werden sollen, in welchen Gebieten die Vermarktung von Zweitwohnungen auf Vertriebsplattformen zulässig sein soll. Die bundesrätliche Vorlage sah vor, dies nur in extensiv bewirtschafteten touristischen Gebieten zu erlauben, wo nachweislich Bedarf nach zusätzlichen touristischen Wohnungen besteht, dieses Vorgehen im Einklang mit der kantonalen Raumentwicklungsstrategie steht sowie Massnahmen zur besseren Auslastung von Zweitwohnungen bereits ergriffen oder zumindest im Richtplan verbindlich angeordnet wurden. Dass zusätzliche Zweitwohnungen nicht nur in geschützten Baudenkmalern sondern generell in geschützten und erhaltenswerten Bauten bewilligt werden dürfen, entschied Ständeratspräsident Germann (svp, SH) per Stichentscheid. Eine starke Kommissionsminderheit Diener (glp, ZH) äusserte insbesondere zum Begriff "erhaltenswerte Bauten" ihre Bedenken. Dieser sei nirgends klar definiert und so läge es schliesslich im Ermessen der kommunalen Baubewilligungsbehörden, über den Wert eines Gebäudes zu entscheiden, führte Ständerat Luginbühl (bdp, BE) aus. Nicht zuletzt beschloss der Ständerat mit Zweidrittelmehrheit, dass der Ausbau altrechtlicher Wohnungen um maximal 30% (aber um höchstens 30 m<sup>2</sup>) bedingungslos bewilligt werden könne. In der Gesamtabstimmung passierte das Ausführungsgesetz mit weiteren, kleineren Änderungen versehen den Ständerat mit 22 zu 13 Stimmen (5 Enthaltungen). Die stimmenden Vertreter der Tourismuskantone Wallis, Tessin und Graubünden unterstützten das so ausgestaltete Gesetz. Die Erstberatung im Nationalrat stand Ende 2014 noch aus; Spekulationen um ein drohendes Referendum waren hingegen bereits in vollem Gange. In der Herbstsession hatte Bundesrätin Leuthard vor dem Ständerat den Spielraum als bereits "mehr als ausgereizt" bezeichnet. Kritik erhielt die ständerätliche Fassung ebenfalls vom Zürcher Staats- und Verwaltungsrechtsprofessor Alain Griffel, der gewisse Bestimmungen als verfassungswidrig einstufte und das Vorgehen der Kantonskammer als ignorant bezeichnete. Griffel wie auch weitere Rechtsexperten wurden nach der ständerätlichen Erstberatung eingeladen, der vorberatenden Kommission im Nationalrat im Rahmen einer Anhörung die Verfassungsmässigkeit der vorliegenden Fassung zu erörtern.<sup>47</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 18.11.2014  
MARLÈNE GERBER

Auch nach Anhörung der Rechtsexperten war der Mehrheit der **nationalrätlichen UREK** die ständerätliche Fassung des Zweitwohnungsgesetzes noch zu wenig strikt. An ihrer ersten Sitzung im November beantragte sie dem Nationalrat mit 14 zu 11 Stimmen unter anderem, touristisch bewirtschaftete Wohnungen gar nicht erst unter den Zweitwohnungsbegriff zu fassen. Indem sie solche Bauten dem Erstwohnungsanteil zurechne, präzisiere sie den unscharfen Zweitwohnungsbegriff, gab sich die bürgerliche Kommissionmehrheit überzeugt. Anders sah dies die Co-Präsidentin der Grünen. Regula Rytz vertrat die Ansicht, dass eine solche Definition gar zusätzliche Möglichkeiten zur Schaffung "kalter Betten" ermögliche, womit der Zersiedelung Vorschub geleistet werde. Ferner stützte eine Kommissionmehrheit mit 15 zu 7 Stimmen die Version des Bundesrates, wonach seit 25 Jahren oder länger bestehende und nicht mehr rentable Hotels in Zweitwohnungen umgenutzt werden könnten. Der Ständerat hatte in der vorangegangenen Herbstsession eine entsprechende Bestimmung aus dem Entwurf gestrichen. Die Kommission wird für eine zweite Sitzung im Januar 2015 tagen.<sup>48</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 26.11.2014  
MARLÈNE GERBER

Wie durch eine Motion der UREK-NR beauftragt, beschlossen die Kammern 2014 auf Anraten ihrer fast einstimmigen Kommissionen die **Abschreibung der Vorlage zur Aufhebung der Lex Koller**. Damit stützten sie die Beweggründe des Bundesrates, wonach das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) als zur Zeit einziges nachfragedämmendes Instrument auf dem Immobilienmarkt gelte und somit nicht abgeschafft werden sollte. In den Kommissionen wurden ferner Befürchtungen geäußert, dass eine Aufhebung des BewG den Druck auf den Schweizer Immobilienmarkt noch verstärken könnte.<sup>49</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 27.01.2015  
MARLÈNE GERBER

An ihrer zweiten vorberatenden Sitzung im Januar 2015 sprach sich die UREK-NR für die Dringlicherklärung des **Bundesgesetzes über Zweitwohnungen** aus, womit das Gesetz unmittelbar nach seiner Verabschiedung in Kraft treten und die seit dem Volksentscheid herrschende Rechtsunsicherheit im Bausektor gemäss Ansicht der Kommissionmehrheit behoben werden könnte. Eine Kommissionsminderheit stellte sich ebenfalls mit dem Argument der Rechtssicherheit allerdings gegen dieses Vorhaben: Sollte gegen das beschlossene Gesetz das Referendum ergriffen werden – eine Forderung, die bereits im Vorjahr laut geworden war – und wäre dieses an der Urne erfolgreich, müsste die Rechtslage nachträglich erneut angepasst werden. Darüber hinaus beschloss die nationalrätliche Kommission, einen Antrag auf eine weitere Lockerungen zu der im Vorjahr vom Ständerat als Erstrat behandelten Fassung zu stellen. Während die Kantonskammer einem Ausbau altrechtlicher Wohnungen um 30% mit dem Zusatz zugestimmt hatte, dass dieser Ausbau maximal 30 m<sup>2</sup> umfassen darf, machte sich eine Mehrheit der UREK-NR für die Streichung dieses Zusatzes mit der Begründung stark, dass diese Beschränkung nicht den heutigen Bedürfnissen entspreche. Mit 16 zu 9 Stimmen verabschiedete die Kommission den Entwurf zu Händen des Nationalrates.<sup>50</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 03.03.2015  
MARLÈNE GERBER

Kurz vor der nationalrätlichen Beratung des **Bundesgesetzes über Zweitwohnungen** zeigten sich bürgerliche Parlamentarier vor dem Hintergrund der immer lauter werdenden Referendumsdrohung kompromissbereit: Nicht nur metaphorisch sondern tatsächlich in letzter Minute, nämlich am Vorabend der Nationalratsdebatte in der Frühjahrsession 2015, gelang es durch Einlenken der FDP-Fraktionschefin Huber (fdp, UR) und des SVP-Fraktionschefs Amstutz (svp, BE) tatsächlich, ausserhalb des Parlaments einen Kompromiss mit Vera Weber zu erzielen. Der CVP-Vertreter und Kommissionssprecher Yannick Buttet (cvp, VS), der dem Treffen ebenfalls beigewohnt hatte, verliess dieses frühzeitig und empört darüber, vor beschlossene Tatsachen gestellt worden zu sein, welche seiner Meinung nach nicht einer "pragmatischen Umsetzung" entsprachen. Die SVP hätte den Deal alleine mit Helvetia Nostra eingefädelt und die Mitteparteien aussen vorgelassen. Ferner unterstellte Buttet der SVP, rein aus Eigeninteresse gehandelt zu haben, um auch bei ihren eigenen Initiativen weiterhin einen harten Kurs legitimieren zu können. Gegenüber der NZZ beteuerte Nationalrat Killer (svp, AG), man hätte lediglich rasch möglichst die vorherrschende Rechtsunsicherheit beheben wollen. Der Kompromiss sieht drei Zugeständnisse an die Initianten vor: Erstens soll in Gemeinden, die ihr Kontingent ausgeschöpft haben, auch das Anbieten des Objekts auf einer Vertriebsplattform keinen Zweitwohnungsbau legitimieren. Zweitens sollen nicht mehr in Betrieb stehende Hotelanlagen, die ein Vierteljahrhundert oder länger bewirtschaftet wurden, nur zu 50% in nicht der

Nutzungsbeschränkung unterstehende Zweitwohnungen umgewandelt werden dürfen. Schliesslich verlangte der Kompromiss den Verzicht auf den dehnbaren Begriff der "erhaltenswerten Bauten", wenn es darum geht, bestehende Bauten auch in Gemeinden mit ausgeschöpftem Kontingent in Zweitwohnungen umzuwandeln. Anstelle dessen soll die Umwandlung in nicht der Nutzungsbeschränkung unterstehende Wohnungen nur in geschützten und "ortsbildprägenden" Bauten möglich sein. Der Begriff "ortsbildprägend" gilt als deutlich klarer und enger umrissen als der Begriff "erhaltenswert". Im Gegenzug verpflichtete sich Vera Weber, auf das Ergreifen des Referendums zu verzichten.

In der sich über zwei Tage erstreckenden Sitzung im Nationalrat waren es in der Folge nur die CVP und die BDP, die eine harte Linie fuhren und die Interessen ihrer Stammwählerschaft vertraten. Hans Grunder (bdp, BE) kritisierte das Umschwenken der SVP-Fraktion, nachdem deren Kommissionsmitglieder in den Vorberatungen im Namen der Mehrheit noch für eine Beibehaltung oder gar Aufweichung des ständerätlichen Kurses plädiert hatten, worauf der SVP-Fraktionspräsident in ein Kreuzfeuer von diversen Fragen verschiedenster Seiten geriet. Zu Beginn der Beratungen hatte die grosse Kammer über zwei Anträge der Ratslinken zu bestimmen, welche die Rückweisung der Vorlage an den Bundesrat forderten, verbunden mit den Aufträgen, einen Entwurf auszuarbeiten, der den Volkswillen ernst nehme, und eine qualitativ hochstehendere und klarere Gesetzesgrundlage zu schaffen. In der Begründung seines Minderheitsantrages liess Roger Nordmann (sp, VD) verlauten, er habe während seiner ganzen parlamentarischen Karriere noch nie einen so geschraubten Gesetzestext gesehen wie der Vorliegende und mehr noch: "Il est difficile d'y reconnaître un texte légal". Über die geschlossen für die Rückweisung votierenden Fraktionen der SP und der Grünen hinaus fand das Anliegen jedoch bei keinem weiteren Ratsmitglied Zustimmung, womit dieses klar abgelehnt wurde. Im Anschluss stellte sich die Linke und ebenso die GLP hinter die gesetzverschärfenden Anträge Huber/Amstutz, welche aus diesem Grund mit komfortablen Mehrheiten angenommen werden konnten. Lediglich die geschlossen auftretende Fraktion der BDP, eine beinahe geeinte CVP-Fraktion sowie vereinzelte Mitglieder der SVP stellten sich gegen den ausserparlamentarisch ausgehandelten Kompromiss. Auch Bundesrätin Leuthard zeigte sich im Grunde zufrieden mit der Kompromisslösung, jedoch nicht ohne zu betonen, dass sie es begrüsst hätte, wenn diese den Beratungen in der Kommission entsprungen wäre, da die Auslotung gangbarer Möglichkeiten eigentlich zur Aufgabe der Legislativkommissionen gehöre. Darüber hinaus zeigte sich die Bundesrätin irritiert ob dem verklausulierten Regelwerk: Der Kompromiss schränke die Umnutzung bestehender Wohnungen in Hotelbauten im Artikel 9 Absatz 2 nun zwar ein; in den Absätzen 1bis und 1ter erlaube ein ständerätlicher Zusatz Hotelbesitzern jedoch gar den Neubau von Zweitwohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20%. Da letztere Regelung nicht Teil des ausgehandelten Kompromisses war, unterlag ein links-grüner Minderheitsantrag zur Streichung dieser Absätze. Nur die GLP-Fraktion unterstützte diesen Antrag.

Ferner beschloss der Nationalrat weitere Abweichungen zur Fassung des Ständerates und schickte den von der ursprünglichen Mehrheit der UREK-NR gestellten Antrag auf Dringlichkeit mit 173 zu 22 Stimmen klar bachab, wobei der Rat der Minderheit Jans (sp, BS) folgte. Für die Dringlichkeitsklausel setzte sich die Hälfte der CVP-Fraktion sowie eine Minderheit der SVP-Fraktion ein. Zum Schluss der Beratung gab Roger Nordmann (sp, VD) im Namen der SP-Fraktion bekannt, die SP werde diesen Kompromiss in der Schlussabstimmung unterstützen, sofern der Ständerat auf den Kompromiss einschwenke. Mit 143 zu 6 Stimmen bei nicht weniger als 47 Enthaltungen verabschiedete der Nationalrat den so veränderten Entwurf nach der Gesamtabstimmung in die Differenzbereinigung. Neben einzelnen Vertretern der FDP und SVP sowie den grossmehrheitlichen Fraktionen der CVP und BDP enthielt sich die Grüne Fraktion komplett der Stimme.<sup>51</sup>

BUNDESRATSGESCHÄFT  
DATUM: 10.03.2015  
MARLENE GERBER

Bereits wenige Tage später gelangte das **Bundesgesetz über die Zweitwohnungen** zur Differenzbereinigung in den Ständerat. Im Sinne raschestmöglicher Schaffung von Rechtssicherheit zeigte sich auch die Kantonskammer konziliant und stimmte den Kompromissanträgen nach einer längeren und grundsätzlichen Diskussion zur verfassungsmässigen Umsetzung von Initiativen zu. Ein Minderheitsantrag Imoberdorf (cvp, VS), der Plattformwohnungen erlauben wollte, fand nur vereinzelt Unterstützung. Bei seiner Detailberatung zum Gesetz hatte der Nationalrat über die Kompromissanträge hinaus weitere zum Teil gewichtige Differenzen zum Ständerat geschaffen, welche nun ebenfalls ausgeräumt werden mussten. So bestand zwischen den Räten Uneinigkeit bezüglich Definition des Zweitwohnungsbegriffes. Gemäss Nationalrat sollten touristisch bewirtschaftete Wohnungen zu den Erstwohnungen

gezählt werden. Die Auswirkungen einer solchen Definition wären weniger dramatisch als noch in der Vorlage vor dem Kompromiss, da dies ohne die Plattformwohnungen nun nur noch Wohnungen in hotelähnlichen Betrieben betreffen würde. Dennoch könnte diese Regelung zur Folge haben, dass der Zweitwohnungsanteil in einzelnen Gemeinden deswegen unter die Grenze von 20% fallen würde. Der Ständerat hielt in diesem Punkt an seiner Entscheidung, resp. am bundesrätlichen Entwurf fest und stellte sich gegen eine Ausweitung des Erstwohnungsbegriffes. Ferner wollte die Fassung des Nationalrates, dass Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von deutlich unter 20% von der Pflicht zur jährlichen Erstellung eines Wohnungsinventars befreit werden. Der Ständerat beharrte auch hier auf seiner und der bundesrätlichen Position, welche keine Ausnahmen von der Inventarspflicht zulassen will, was auch dem mit Annahme der Initiative gefassten verfassungsmässigen Auftrag entspricht. Die Kantonskammer stemmte sich ebenfalls gegen den Versuch des Nationalrates, für bis zum 31. Dezember 2012 eingereichte Baugesuche, ungeachtet des Zeitpunkts des rechtskräftigen Bauentscheids, eine Bewilligung zu ermöglichen. In einem umstrittenen Punkt lenkte der Ständerat mit 25 zu 15 Stimmen hingegen auf den nationalrätlichen Kurs ein: In ihrer Detailberatung hatte die grosse Kammer beschlossen, die Erweiterung altrechtlicher Wohnungen nicht auf maximal 30 m<sup>2</sup> zu beschränken, sondern unabhängig von der Grösse des Objekts eine Erweiterung um insgesamt 30% der bestehenden Hauptnutzfläche zu ermöglichen. Ein Minderheitsantrag Berberat (sp, NE) welcher auch von Bundesrätin Leuthard unterstützt wurde, machte vergeblich geltend, dass dieser Beschluss verfassungswidrig sei. Der Wortlaut der Initiative sieht nicht nur eine Beschränkung des Zweitwohnungsanteils auf 20% der Wohneinheiten, sondern eine ebensolche Beschränkung der für Wohnzwecke genutzten Bruttogeschossfläche vor. Der vom Ständerat in der Detailberatung eingefügte Zusatz, welcher jedoch durch eine in Quadratmetern gefasste Beschränkung ergänzt wurde, habe den verfassungsmässigen Spielraum bereits gänzlich ausgereizt – so die Ansicht der starken Kommissionsminderheit.

Zurück im Nationalrat gab es in der UREK-NR keine Anträge auf Festhalten und alle verbleibenden Differenzen wurden so im Eiltempo ausgeräumt. Das Gesetz konnte somit noch in der Frühjahrssession verabschiedet werden: Im Nationalrat fand das Umsetzungsgesetz mit 159 zu 12 (23 Enthaltungen) und im Ständerat mit 40 zu 2 (2 Enthaltungen) Zustimmung.<sup>52</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 01.04.2015  
MARLÈNE GERBER

Nur wenige Monate nachdem sich das Parlament dazu entschlossen hatte, die Lex Koller nicht aufzuheben, wie dies einem Wunsch des Bundesrates aus dem Jahr 2007 entsprochen hätte, gab der Bundesrat im April 2015 in einer Medienmitteilung bekannt, dass die **Lex Koller revidiert werden** soll. Das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) weise Lücken auf, insbesondere im Zusammenhang mit dem Erwerb von Betriebsstättegrundstücken. Konkret plante der Bundesrat, zu prüfen, ob der Erwerb von Gewerbe-Immobilien sowie deren Umnutzung zu Wohnzwecken erneut bewilligungspflichtig werden soll. Die Kapitalisierung von Wohnimmobiliengesellschaften habe in den letzten Jahren stark zugenommen, weswegen eine Neubeurteilung erforderlich sei, so der Bundesrat. Mit der Unterstellung der Betriebsstättegrundstücke unter die Lex Koller würde eine 1997 eingeführte Lockerung des damals aufgrund des zuständigen Bundesrates als Lex Friedrich bezeichneten Gesetzes rückgängig gemacht.<sup>53</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 10.03.2017  
MARLÈNE GERBER

Im März 2017 präsentierte der Bundesrat seinen **Vernehmlassungsentwurf zur Revision der Lex Koller**, der lediglich eine leichte Verschärfung des Gesetzes beinhaltete. In zwei entscheidenden Punkten sah der Bundesrat nämlich von seinen ursprünglichen Plänen ab. So beabsichtigte er mit der Vorlage nicht, Betriebsstättegrundstücke erneut dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland zu unterstellen – diese waren mit einer 1997 eingeführten Lockerungen vom Gesetz ausgenommen worden. Ferner schlug er auch nicht vor, den Erwerb von Anteilen an börsenkotierten Immobiliengesellschaften durch Personen im Ausland zu untersagen, womit eine im Jahr 2005 eingeführte Lockerung rückgängig gemacht werden würde. Er stellte diese beiden Punkte in seiner Vernehmlassungsvorlage jedoch als mögliche Erweiterungen der Revision zur Diskussion und griff damit die Anliegen zweier im Jahr 2014 erledigten Motionen von Nationalrätin Badran (sp, ZH) auf. Der Bundesrat sowie der Nationalrat hatten diese Anliegen damals unterstützt; die Motionen waren in der Folge jedoch am Willen des Ständerats gescheitert. Mit der Revision erfüllt werden sollte jedoch ein Postulat Hodgers (gp, GE; Po. 11.3200), das Staatsangehörigen aus aussereuropäischen Ländern den Erwerb von Anteilsscheinen an

Genossenschaftswohnungen ermöglichen wollte. Die geltende Regelung hätte zur Folge, dass solche Personen keinen Zugang zu diesem Segment an preisgünstigen Wohnungen hätten, so die Ausführungen des Bundesrats. Darüber hinaus enthielt die Vorlage etwa Bestimmungen zur Verschärfung des Hauptwohnererwerbs durch Personen aus Nicht-EU-EFTA-Staaten und beabsichtigte unter anderem, Rechtssicherheit in Bezug auf die Umnutzung von gewerblich genutzten Grundstücken zu schaffen, indem sie die vollständige oder teilweise Umnutzung von Betriebsstätten zu Wohnraum explizit untersagen wollte. Ferner zielten die vorgeschlagenen Änderungen auch darauf ab, den Vollzug in den Kantonen zu vereinfachen.

Bereits am Tag nach der Eröffnung des Vernehmlassungsverfahrens konnten Interessenvertreter und -vertreterinnen gegenüber den Medien ihre Meinung zum Vorschlag kundtun – und dies zum Teil mit ungewohnten Argumenten. Dass Bürgerinnen und Bürger mit Herkunft ausserhalb der EU- oder EFTA-Staaten zum Erwerb von Hauptwohnsitz eine Bewilligung benötigten, die an die Pflicht geknüpft wäre, das Wohneigentum innert zwei Jahre nach Wegzug wieder zu veräussern, beurteilte Hans Egloff, SVP-Nationalrat und Präsident des Hauseigentümergebietes (HEV), als «ausländerfeindlich». Darüber hinaus würde sich die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt verschärfen, da solche Personen vom Hauskauf als Alternative absehen würden. Die ablehnende Haltung gegenüber den geplanten Verschärfungen wurde von der Wirtschaft generell gestützt. Auch die Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für Berggebiete stellte sich gegen neuerliche Einschränkungen in Berggebieten; man leide bereits unter den Folgen der Zweitwohnungsinitiative. Economiesuisse kritisierte die Vorlage wenige Monate später ebenfalls aufs Schärfste. Neben inhaltlicher Kritik unterstellte der Dachverband der Wirtschaft dem Bundesrat gar, einen «unwürdigen Trick» anzuwenden. Zur Erfüllung des Postulats hätte eine Verordnungsänderung genügt; der Postulant selber habe diesen Weg in seinem Vorstoss vorgeschlagen. Generell zeigte sich die Schweizer Wirtschaft entrüstet ob der beiden lediglich zur Diskussion gestellten Punkte und auch die Pensionskassen, die gemäss Bundesrat durch entsprechende Einschränkung auf dem Investitionsmarkt vor ausländischer Konkurrenz geschützt werden könnten, vertraten die Ansicht, diese Argumentation entbehre jeglicher Grundlage. Auch die drei grossen bürgerlichen Parteien stellten sich deutlich gegen den Entwurf. Ganz anders war der Tenor von Seiten der links-grünen Parteien und des Mieterverbands. Diese Akteure begrüsst die vorgeschlagenen Verschärfungen der Lex Koller, um den Druck auf den Wohnungsmarkt zu reduzieren und inländische Pensionskassen, Baugenossenschaften und Private zu schützen. Die SP ortete ferner im Kauf von Immobilien durch Personen im Ausland eine nicht unerhebliche Gefahr der Geldwäscherei, weswegen sie die Vorlage gerne um Bestimmungen zur Bekämpfung ebendieser ergänzt hätte.<sup>54</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 21.06.2018  
MARLÈNE GERBER

Im Juni 2018 zog der Bundesrat seine Konsequenz aus der in der Vernehmlassung grossmehrheitlich auf Ablehnung gestossenen Vorlage zur **Revision der Lex Koller** und beschloss, auf eine Revision zu verzichten. Mit dieser hatte der Bundesrat ursprünglich unter anderem geplant, ein Postulat Hodgers (gp, GE; Po. 11.3200) umzusetzen. Nach Beerdigung der Revision soll nun im Rahmen zweier Postulate (Po. 18.3233; Po. 18.3376) geprüft werden, inwiefern «der Erwerb von Beteiligungen an inländischen Unternehmen durch Personen im Ausland in der Zukunft gewissen Kontrollen zu unterstellen [sei]», so der Bundesrat in seiner Medienmitteilung.<sup>55</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 03.06.2019  
SEAN MÜLLER

Im Juni 2019 hiess der Nationalrat als erstbehandelnde Kammer die vom Bundesrat vorgeschlagene **Revision des Enteignungsgesetzes** gut. Das Resultat der Gesamt Abstimmung lautete auf 141 Stimmen dafür und 43 Stimmen dagegen (0 Enthaltungen). Dabei geht es einerseits um verfahrenstechnische Anpassungen, denn das gegenwärtige Gesetz stammt aus dem Jahr 1930. Damals gab es das nun standardmässig angewandte Plangenehmigungsverfahren zum Beispiel noch gar nicht. Ebenso soll bei grossen Geschäften der Beizug von hauptamtlichen Kommissionsmitgliedern ermöglicht werden. Als künftige Wahlbehörde der Mitglieder der Eidgenössischen Schätzungskommission schlug die RK-NR das Bundesgericht vor – in Abweichung zum Bundesrat, der das Bundesverwaltungsgericht vorgesehen hatte. Der Rat folgte hierzu seiner Kommission. Andererseits geht es auch um inhaltliche Fragen wie die Höhe der Entschädigung bei Enteignungen ausserhalb des Baugebietes, deren Festlegung schon die Motion des Bauernverbandspräsidenten Ritter (cvp, SG; Mo. 13.3196) angestossen hatte. Der Bundesrat hatte in seiner Vorlage darauf verzichtet, dies einzubauen. Zu reden gab vor allem der von der Kommission vorgeschlagene sechsfache Wert des ermittelten Höchstpreises gemäss Artikel 66 BGG

(«Verkehrswert»), den der Bund zukünftig den von Kulturland Enteigneten zu entrichten hätte. Trotz ausdrücklichen Hinweisen von Bundesrätin Sommaruga auf die mögliche Verfassungswidrigkeit einer allzu hohen Entschädigung folgte der Rat seiner Kommission in diesem Punkt mit 113 zu 69 Stimmen (bei 2 Enthaltungen). Neben SVP, CVP und BDP stimmten auch die Grünen dafür; dagegen waren SP, GLP sowie die grosse Mehrheit der FDP. Anschliessend sprach sich eine Mehrheit aus SVP, FDP, BDP und zwei Drittel der CVP gegen die Stärkung der Verfahrensrechte von Lärmbetroffenen aus, allerdings knapp mit 98 zu 83 Stimmen (bei 1 Enthaltung). Auch diese hatte die RK-NR in Abweichung zum Bundesrat vorgeschlagen. Wie der Bundesrat war allerdings auch die Mehrheit der Nationalrätinnen und -räte der Meinung, der Status quo genüge diesbezüglich. Das Geschäft geht nun an den Ständerat.<sup>56</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 05.12.2019  
SEAN MÜLLER

Als Zweitrat befasste sich der Ständerat anfangs Dezember zum ersten Mal mit der **Revision des Enteignungsgesetzes**. Umstritten war dabei vor allem die Höhe der Entschädigung für Kulturlandverlust. Die Mehrheit der vorberatenden RK-SR hatte beantragt, es bei der Entschädigung des ermittelten Höchstpreises nach Artikel 66 Absatz 1 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) zu belassen. Eine Minderheit – bestehend einzig aus den Herren Cramer (gps, GE) und Rieder (cyp, VS) – hatte eine Erhöhung auf das Dreifache gefordert. Zuvor hatte der Nationalrat gar das Sechsfache beschlossen. Nach kurzer Diskussion entschied sich der Rat mit 23 zu 20 Stimmen, der Minderheit zu folgen – trotz mahrender Worte von Bundesrätin Sommaruga, dass auch «die Kommissionsminderheit mit dem Dreifachen des ermittelten Höchstpreises [nur] weniger verfassungswidrig als der Nationalrat ist». Das Geschäft geht nun in die Differenzbereinigung. In derselben Sitzung schrieb der Ständerat bereits zwei parlamentarische Vorstösse ab, die eine Revision des Enteignungsgesetzes gefordert hatten (Motion Regazzi 13.3023 und Motion Ritter 13.3196).<sup>57</sup>

1) AB NR, 1990, S. 621ff.; SGT, 9.1.90.; NZZ, 8.1.90.;

2) Presse vom 21.9.93.; Presse vom 27.12.93.

3) AT, 10.1.94.; Presse vom 31.5.94. Vgl. auch die Artikel „Baubewilligungen gesetzlich beschleunigen? Kontraproduktive Fristenlösung des Bundesrates“ und „Fristen als massvolle Auflage im Interesse der Revitalisierung“ in NZZ, 13.10 und 23.12.94.; BBI, 1994, III, S. 1075 ff.; Presse vom 31.5.94.

4) AB NR, 1995, S. 1190 ff.; AB NR, 1995, S. 1224 ff.; AB NR, 1995, S. 2136 f.; AB NR, 1995, S. 2294 f.; AB SR, 1995, S. 1064; AB SR, 1995, S. 17 ff.; AB SR, 1995, S. 802 ff.; AB SR, 1995, S. 805; BBI, 1995, IV, S. 483 f.; Bund und TA, 13.6.95.

5) NZZ, 13.3.96.

6) AB SR, 1990, S. 204 ff.; AB SR, 1990, S. 235 ff.; Presse vom 22.3.90; Bund, 22.3.90;

7) AB SR, 1990, S. 671ff.; NZZ, 25.10.90; 27.12.90; Bund, 22.12.90.

8) Presse vom 17.9.91; NZZ, 18.9.91.; Zu den dringlichen Massnahmen siehe SPJ 1989, S. 158 ff. und 1990, S. 172 f. resp. 178 f. (Hypothekemarkt).;

9) AB NR, 1991, S. 155 f.; AS, 1991, S. 918; BBI, 1991, S. 449 ff.; BaZ, 14.9.91.

10) AB NR, 1991, S. 1619 ff.; AB NR, 1991, S. 1826 f.; AB NR, 1991, S. 2036; AB NR, 1991, S. 858 ff.; AB NR, 1991, S. 86 ff.; AB SR, 1991, S. 139 ff.; AB SR, 1991, S. 722 ff.; AB SR, 1991, S. 851 ff.; AB SR, 1991, S. 920 ff.; BBI, 1991, S. 1530 ff.

11) Presse vom 18.10.91; 1.11.91; JdG, 16.11.91; NZZ, 27.2.91

12) AB NR, 1991, S. 2104 f.; AB SR, 1991, S. 1012 ff.; AB SR, 1991, S. 996 ff.

13) vgl. die entsprechende Äusserung aus der CVP in SPJ 1990, S. 172.; AB NR, 1991, S. 2349 ff.

14) AB NR, 1991, S. 2530; AB SR, 1991, S. 1103

15) Bund, 24.12.91.

16) AB NR, 1992, S. 437 ff.; AB SR, 1992, S. 63 ff.; BBI, 1992, I, S. 841 ff.; Presse vom 23.1.92 (vgl. insbesondere den Kommentar in der BaZ); StR-Komm.: Presse vom 19.2.92. NR-Komm.: Presse vom 6.3.92.

17) AB NR, 1992, S. 557 ff.; AB NR, 1992, S. 579; AB NR, 1992, S. 665 (2); AB SR, 1992, S. 222 ff.; AB SR, 1992, S. 294; AB SR, 1992, S. 303 (2); AS 1992, S. 643 ff.; Presse vom 11.3.92.

18) BBI, 1992, III, S. 772 f.; Presse vom 13.1.92.

19) BBI, 1992, V, S. 743 ff.

20) BBI, 1992, VI, S. 441 ff.; Presse vom 28.9.92; Vox, Analyse der eidg. Abstimmungen vorn 27.9.1992, Bern 1993, S. 36 ff.

21) AB NR, 1992, S. 1693 ff.; AB NR, 1992, S. 2230; AB SR, 1992, S. 1079; AB SR, 1992, S. 645 ff.; AB SR, 1992, S. 917

22) Presse vom 25.3.93.

23) NZZ, 25.3.93; Presse vom 3.7.93.

24) NZZ, 17.11.93.; Presse vom 7.12.93.

25) AB NR, 1994, S. 1492; AB NR, 1994, S. 1529; AB SR, 1994, S. 543 f.; BBI, 1994, II, S. 509 ff.; Presse vom 26.1. und 24.3.94. Luzern: LZ und LNN, 27.1.94. St. Gallen: SGT, 28.1.94.

26) AB NR, 1994, S. 1491; AB NR, 1994, S. 1492 f.; AB NR, 1994, S. 1494 ff.; AB NR, 1994, S. 1532 f.; AB NR, 1994, S. 1640 ff.; AB NR, 1994, S. 1966; AB SR, 1994, S. 1074; AB SR, 1994, S. 525 ff.; AB SR, 1994, S. 952 ff.; BBI, 1994, III, S. 1837 ff.

27) NZZ, 10.10.94.; Presse vom 4.10.94.

28) BBI, 1995, II, S. 322 f.; Vgl. "Pro und contra Revision der Lex Friedrich", in NZZ, 18.5.95 sowie das Interview mit Ex-BR Rudolf Friedrich "Ich würde der Lex Friedrich nicht nachtrauern", in LZ, 16.5.95.

29) BBI, 1995, III, S. 1213 ff.; Presse vom 26.6.95.

30) U. Serdült, Analyse der eidg. Abstimmungen vom 25. Juni 1995, Vox Nr. 57, Adliswil/Bern 1995.

31) AB NR, 1997, S. 675 ff.; AB NR, 1997, S. 681 ff.; AB NR, 1997, S. 694 f.; AB SR, 1997, S. 385 ff.; BBI, 1997, II, S. 1494 ff.; Presse vom 29.4.97; NZZ, 11.9.97.

32) BBI, 2002, S. 4640; BzZ, 13.9.02; NLZ, 9.10.02.

33) BBI, 2003, S. 4357 ff.; AB NR, 2003, S. 1223 und Beilagen III, S. 217; Presse vom 29.-31.5.03; TG, 14.6.03.

34) AB SR, 2004, S. 33 ff. und 650; AB NR, 2004, S. 1268 ff. und 1761; BBI, 2004, S. 5499 ff.; NZZ, 9.11.04. Siehe auch Lit. Zinniker.

35) BBI, 2005, S. 6639; Presse vom 13.1., 16.8. und 3.11.05; NF, 27.5.05; TA, 13.8. und 20.8.05.

36) BZ, 28.1.06; NF, 16.2.06; BzZ, 17.2. und 2.3.06; SZ, 23.2.06; SGT, 27.2. und 18.3.06; Presse vom 1.3.06; TA, 15.8.06.



- 37) FF, 2007, p. 5455 ss. et 5477 ss. Presse du 5.7.07.
- 38) AB NR, 2008, S. 249 ff.; Bund, 13.3.08.
- 39) AB SR, 2008, S. 421 f. und 507 ff.; NZZ, 12.6.08; TA, 17.4.08.
- 40) AB NR, 2009, S. 2316 ff.
- 41) AB NR, 2009, S. 2316 ff.; NZZ, 12.12.09. Vgl. Antworten BR zu Int. Abate (fdp, TI) (AB NR, 2009, VI, Beilage, S. 238 ff.) und Mo. Hiitpold (fdp, GE) (Mo. 09.4069).
- 42) BBl, 2010, S. 5303 ff.
- 43) AB SR, 2010, S. 421 ff., 878 ff., 1043 ff., 1318 f. und 1353; AB NR, 2010, S. 902, 1400 ff., 1581 ff., 2039 ff. und 2180.
- 44) BBl, 2013, S. 5245; Medienmitteilung BR und UVEK, 27.6.13; Presse vom 28.6.13; LZ, 17.10.13; LT, 18.10.13
- 45) BRG 07.052; BBl, 2013, S. 9069 ff.; Medienmitteilung BR vom 13.11.13.
- 46) BBl, 2014, S. 2287 ff.; Medienmitteilung BR, UVEK, ARE vom 19.2.14; AZ, BZ, LT, Lib, NZZ, SGR, SGT, TA, TG, 20.2.14
- 47) AB SR, 2014, S. 919 ff. und 962 ff.; Medienmitteilung UREK-SR vom 15.08.14; BZ, 13.8.14; TA, 19.9.14; NZZ, 20.9.14; AZ, 23.9.14; AZ, BZ, BaZ, LT, LZ, Lib, NZZ, QJ, SGT, TA, TG, 26.9.14; NZZ, 24.10.14
- 48) Medienmitteilung UREK-NR vom 18.11.14; NZZ, 17.11.14; AZ, BZ, NZZ, 19.11.14
- 49) AB NR, 2014, S. 733 ff.; AB SR, 2014, S. 1057 ff.; Medienmitteilung UREK-NR vom 18.2.14; vgl. Mo. 12.3984; NZZ, 8.5.14; SGR, 9.5.14; NZZ, 28.5.14
- 50) Medienmitteilung UREK-NR vom 27.1.15; AZ, NZZ, TG, 28.1.15
- 51) AB NR, 2015, S. 32 ff.; Presse vom 4.3. und 5.3.15; SO, 1.2.15; Exp, NZZ, TA, 20.2.15; TA, 28.2.15; SOGR, 1.3.15; NZZ, 3.3.15
- 52) AB NR, 2015, S. 308 f.; AB NR, 2015, S. 599 f.; AB SR, 2015, S. 106 ff.; AB SR, 2015, S. 302; BBl, 2015, S. 2753; AZ, Exp, LZ, NZZ, 11.3.15
- 53) Medienmitteilung BR, EJPD und BJ vom 1.4.15; Lib, 9.4.15; NZZ, 8.6.15
- 54) Bericht zum Vernehmlassungsentwurf; Lib, NZZ, TA, 11.3.17; NZZ, 30.6.17; TA, 1.7.17
- 55) Ergebnisbericht Vernehmlassung; Medienmitteilung BR, EJPD, BJ vom 20.6.18; NZZ, 13.6.18; LT, NZZ, 21.6.18
- 56) AB NR 2019, S. 786 ff.; Botschaft des Bundesrates vom 1.6.18; Medienmitteilung RK-NR vom 5.4.19
- 57) AB SR, 2019, S. 1067 ff.