



Sammlung der eidgenössischen Gesetze

Nr. 41 23. Oktober 1984

Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

1148 – Bundesgesetz (BewG)

1164 – Verordnung (BewV)

1177 Zollzuschlag auf Einfuhren von Rotwein in Flaschen

1179 Kennzeichen der Luftfahrzeuge (VKZ)

1186 Invalidenversicherung (IVV)

1189 Konsumentenpreis für abgepackte Rohmilch

Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG)

vom 16. Dezember 1983

*Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft,
gestützt auf die allgemeine Zuständigkeit des Bundes im Bereich der auswärtigen
Angelegenheiten sowie die Artikel 20, 64 und 64^{bis} der Bundesverfassung,
nach Einsicht in eine Botschaft des Bundesrates vom 16. September 1981¹⁾,
beschliesst:*

1. Kapitel: Zweck und Grundsätze

Art. 1 Zweck

Dieses Gesetz beschränkt den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, um die Überfremdung des einheimischen Bodens zu verhindern.

Art. 2 Bewilligungspflicht

Personen im Ausland bedürfen für den Erwerb von Grundstücken einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

Art. 3 Bundesrecht und kantonales Recht

¹ Die Bewilligung wird nur aus den Gründen erteilt, die dieses Gesetz vorsieht.

² Die Kantone können zur Wahrung ihrer unterschiedlichen Interessen zusätzliche Bewilligungsgründe und weitergehende Beschränkungen vorsehen, soweit dieses Gesetz sie dazu ermächtigt.

2. Kapitel: Bewilligungspflicht

Art. 4 Erwerb von Grundstücken

¹ Als Erwerb eines Grundstückes gilt:

- a. der Erwerb des Eigentums, eines Baurechts, eines Wohnrechts oder der Nutzniessung an einem Grundstück;

- b. die Beteiligung an einer vermögensfähigen Gesellschaft ohne juristische Persönlichkeit, zu deren Aktiven ein Grundstück in der Schweiz gehört oder deren tatsächlicher Zweck der Erwerb von Grundstücken ist;
- c. der Erwerb des Eigentums oder der Nutzniessung an einem Anteil an einem Immobilienanlagefonds, dessen Anteilscheine auf dem Markt nicht regelmässig gehandelt werden, oder an einem ähnlichen Vermögen;
- d. der Erwerb des Eigentums oder der Nutzniessung an einem Anteil an einer juristischen Person, deren Aktiven nach ihrem tatsächlichen Wert zu mehr als einem Drittel aus Grundstücken in der Schweiz bestehen, sofern Personen im Ausland dadurch eine beherrschende Stellung erhalten oder verstärken;
- e. der Erwerb des Eigentums oder der Nutzniessung an einem Anteil an einer juristischen Person, deren tatsächlicher Zweck der Erwerb von Grundstücken ist;
- f. die Begründung und Ausübung eines Kaufs-, Vorkaufs- oder Rückkaufsrechts an einem Grundstück oder an einem Anteil im Sinne der Buchstaben b–e;
- g. der Erwerb anderer Rechte, die dem Erwerber eine ähnliche Stellung wie dem Eigentümer eines Grundstückes verschaffen.

² Als Erwerb eines Grundstückes gilt es auch, wenn eine juristische Person oder vermögensfähige Gesellschaft ohne juristische Persönlichkeit ihren statutarischen oder tatsächlichen Sitz ins Ausland verlegt und Rechte an einem Grundstück beibehält.

Art. 5 Personen im Ausland

¹ Als Personen im Ausland gelten:

- a. natürliche Personen, die nicht das Recht haben, sich in der Schweiz niederzulassen;
- b. juristische Personen oder vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die ihren statutarischen oder tatsächlichen Sitz im Ausland haben;
- c. juristische Personen oder vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die ihren statutarischen und tatsächlichen Sitz in der Schweiz haben und in denen Personen im Ausland eine beherrschende Stellung innehaben;
- d. natürliche Personen mit dem Recht auf Niederlassung oder juristische Personen oder vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit mit Sitz in der Schweiz, wenn sie ein Grundstück für Rechnung von Personen im Ausland erwerben.

² Der Bewilligungspflicht unterstehen auch natürliche Personen ausländischer Staatsangehörigkeit für den Erwerb von Grundstücken in der Nähe einer wichtigen militärischen Anlage.

Art. 6 Beherrschende Stellung

¹ Eine Person im Ausland hat eine beherrschende Stellung inne, wenn sie aufgrund ihrer finanziellen Beteiligung, ihres Stimmrechtes oder aus anderen Gründen allein oder gemeinsam mit anderen Personen im Ausland die Verwaltung oder Geschäftsführung entscheidend beeinflussen kann.

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

- a. mehr als einen Drittel des Aktien-, Stamm- oder Genossenschafts- und gegebenenfalls des Partizipationsscheinkapitals besitzen;
- b. über mehr als einen Drittel der Stimmen in der General- oder Gesellschafterversammlung verfügen;
- c. die Mehrheit des Stiftungsrates oder der Begünstigten einer Stiftung des privaten Rechts stellen;
- d. der juristischen Person rückzahlbare Mittel zur Verfügung stellen, die mehr als die Hälfte der Differenz zwischen den Aktiven der juristischen Person und ihren Schulden gegenüber nicht bewilligungspflichtigen Personen ausmachen.

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

- a. unbeschränkt haftende Gesellschafter sind;
- b. der Gesellschaft als Kommanditäre Mittel zur Verfügung stellen, die einen Drittel der Eigenmittel der Gesellschaft übersteigen;
- c. der Gesellschaft oder unbeschränkt haftenden Gesellschaftern rückzahlbare Mittel zur Verfügung stellen, die mehr als die Hälfte der Differenz zwischen den Aktiven der Gesellschaft und ihren Schulden gegenüber nicht bewilligungspflichtigen Personen ausmachen.

Art. 7 Ausnahmen von der Bewilligungspflicht

Keiner Bewilligung bedürfen:

- a. gesetzliche Erben im Sinne des schweizerischen Rechts im Erbgang;
- b. Verwandte des Veräusserers in auf- und absteigender Linie sowie dessen Ehegatte;
- c. Geschwister des Veräusserers, die bereits Mit- oder Gesamteigentum am Grundstück haben;
- d. Stockwerkeigentümer für den Tausch ihrer Stockwerke im selben Objekt;
- e. der Erwerber, der ein Grundstück als Realersatz bei einer Enteignung, Landumlegung oder Güterzusammenlegung nach dem Recht des Bundes oder des Kantons erhält;
- f. der Erwerber, der ein Grundstück als Ersatz für ein anderes erwirbt, das er an eine öffentlichrechtliche Körperschaft oder Anstalt veräussert hat;
- g. der Erwerber, der eine geringfügige Fläche infolge einer Grenzbereinigung oder infolge einer Erhöhung der Wertquote von Stockwerkeigentum erwirbt;

- h. ausländische Staaten und internationale Organisationen des Völkerrechts, wenn sie ein Grundstück zu einem in der Schweiz anerkannten öffentlichen Zweck erwerben, oder andere Erwerber, wenn das staatspolitische Interesse des Bundes es gebietet; die Fläche darf nicht grösser sein, als es der Verwendungszweck erfordert.

3. Kapitel: Bewilligungs- und Verweigerungsgründe

Art. 8 Allgemeine Bewilligungsgründe

¹ Der Erwerb wird bewilligt, wenn das Grundstück dienen soll:

- a. dem Erwerber als ständige Betriebsstätte seines Handels-, Fabrikations- oder eines anderen nach kaufmännischer Art geführten Gewerbes, eines Handwerksbetriebes oder eines freien Berufes;
- b. als Kapitalanlage aus der Geschäftstätigkeit ausländischer und ausländisch beherrschter, in der Schweiz zum Geschäftsbetrieb zugelassener Versicherungseinrichtungen, sofern die allgemein anerkannten Anlagegrundsätze beachtet werden und der Wert aller Grundstücke des Erwerbers die von der Versicherungsaufsichtsbehörde als technisch notwendig erachteten Rückstellungen für das Schweizer Geschäft nicht übersteigt;
- c. zur Personalvorsorge von inländischen Betriebsstätten oder zu ausschliesslich gemeinnützigen Zwecken, wenn der Erwerber für das Grundstück von der direkten Bundessteuer befreit ist;
- d. zur Deckung pfandgesicherter Forderungen ausländischer und ausländisch beherrschter, in der Schweiz zum Geschäftsbetrieb zugelassener Banken und Versicherungseinrichtungen in Zwangsverwertungen und Liquidationsvergleichen, mit der Auflage, das Grundstück innert zweier Jahre seit dem Erwerb wieder zu veräussern.

² Einem Erben, welcher der Bewilligung bedarf und keinen Bewilligungsgrund hat, wird der Erwerb mit der Auflage bewilligt, das Grundstück innert zweier Jahre wieder zu veräussern.

³ Einer natürlichen Person, die von einer anderen eine Haupt-, Zweit- oder Ferienwohnung oder eine Wohneinheit in einem Apparthotel erwirbt und dafür mangels kantonaler Bestimmungen oder infolge einer örtlichen Bewilligungssperre keinen Bewilligungsgrund hat, wird die Bewilligung erteilt, wenn ein Härtefall für den Veräusserer vorliegt. Als Härtefall gilt eine nachträglich eingetretene, unvorhersehbare Notlage des Veräusserers, die er nur abwenden kann, indem er das Grundstück an eine Person im Ausland veräussert. Eine Bewilligung aus diesem Grunde wird auf das kantonale Bewilligungskontingent für den Erwerb von Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels angerechnet.

Art. 9 Zusätzliche kantonale Bewilligungsgründe

¹ Die Kantone können durch Gesetz bestimmen, dass der Erwerb bewilligt wird, wenn das Grundstück dient:

- a. dem sozialen Wohnungsbau nach kantonalem Recht und ohne Bundeshilfe in Orten, die unter Wohnungsnot leiden, oder wenn sich auf dem Grundstück solche neuerstellten Wohnbauten befinden;
- b. einer natürlichen Person als Hauptwohnung am Ort ihres rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitzes, solange dieser andauert;
- c. einer natürlichen Person als Zweitwohnung an einem Ort, zu dem sie aussergewöhnlich enge, schutzwürdige Beziehungen unterhält, solange diese andauern.

² Die Kantone können ausserdem durch Gesetz bestimmen, dass einer natürlichen Person der Erwerb als Ferienwohnung oder als Wohneinheit in einem Apparthotel im Rahmen des kantonalen Kontingents bewilligt werden kann.

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

Art. 10 Apparthotels

Als Apparthotel gilt ein neues oder zu erneuerndes Hotel im Stockwerkeigentum des Betriebsinhabers, von Personen im Ausland und gegebenenfalls von Drittpersonen, wenn es folgende Voraussetzungen erfüllt:

- a. Eigentum des Betriebsinhabers an den besonderen Anlagen und Einrichtungen für den Hotelbetrieb und an den Wohneinheiten im Umfang von insgesamt mindestens 51 Prozent der Wertquoten;
- b. dauernde hotelmässige Bewirtschaftung der Wohneinheiten im Umfang von mindestens 65 Prozent der darauf entfallenden Wertquoten, einschliesslich aller dem Betriebsinhaber gehörenden Wohneinheiten;
- c. angemessenes Dienstleistungsangebot, entsprechende bauliche und betriebliche Eignung sowie mutmassliche Wirtschaftlichkeit des Hotels gestützt auf ein Gutachten der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredit.

Art. 11 Bewilligungskontingente

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

² Er setzt diese Höchstzahl schrittweise herab. Wenn es die volkswirtschaftlichen Interessen des Landes zwingend erfordern und es staatspolitischen Interessen nicht widerspricht, kann er diese Zahl beibehalten oder vorübergehend hinaufsetzen, ohne jedoch die für die erste zweijährige Periode festgesetzte Höchstzahl zu überschreiten.

³ Er bemisst die kantonalen Kontingente nach der Bedeutung des Fremdenverkehrs für die Kantone, den touristischen Entwicklungsplanungen und dem Anteil an ausländischem Grundeigentum auf ihrem Gebiet.

⁴ Die Kantone regeln die Verteilung der Bewilligungen aus ihrem Kontingent.

Art. 12 Zwingende Verweigerungsgründe

Die Bewilligung wird auf jeden Fall verweigert, wenn:

- a. das Grundstück einer nach diesem Gesetz unzulässigen Kapitalanlage dient;
- b. die Fläche grösser ist, als es der Verwendungszweck erfordert;
- c. der Erwerber versucht hat, dieses Gesetz zu umgehen;
- d. dem Erwerber einer Zweitwohnung, einer Ferienwohnung oder einer Wohneinheit in einem Apparthotel, seinem Ehegatten oder seinen Kindern unter 20 Jahren bereits eine solche Wohnung in der Schweiz gehört;
- e. das Grundstück in der Nähe einer wichtigen militärischen Anlage liegt und der Erwerb die militärische Sicherheit gefährden kann;
- f. der Erwerb staatspolitischen Interessen widerspricht.

Art. 13 Weitergehende kantonale Beschränkungen

¹ Die Kantone können durch Gesetz den Erwerb von Ferienwohnungen und von Wohneinheiten in Apparthotels weitergehend einschränken, indem sie insbesondere:

- a. eine Bewilligungssperre einführen;
- b. den Erwerb von Ferienwohnungen nur im Rahmen von Stockwerkeigentum oder einer anderen Gesamtheit mehrerer Ferienwohnungen zulassen;
- c. für eine Gesamtheit von Ferienwohnungen und für Wohneinheiten in Apparthotels den Erwerb nur bis zu einer bestimmten Quote des Wohnraums zulassen;
- d. zugunsten von Personen, die keiner Bewilligung bedürfen, ein Vorkaufsrecht zum Verkehrswert einführen;
- e. den Erwerb auf das Baurecht, das Wohnrecht oder die Nutzniessung beschränken.

² Die Gemeinden können diese Einschränkungen von sich aus einführen. Die Kantone regeln das Verfahren.

Art. 14 Bedingungen und Auflagen

¹ Die Bewilligung wird unter Bedingungen und Auflagen erteilt, die sicherstellen, dass das Grundstück zu dem vom Erwerber geltend gemachten Zweck verwendet wird.

² Der Bundesrat regelt die Mindestbedingungen und -auflagen, soweit dieses Gesetz sie nicht regelt, und den Verfall von Bewilligungen.

³ Auflagen sind im Grundbuch anzumerken.

⁴ Sie können auf Antrag des Erwerbers aus zwingenden Gründen widerrufen werden.

⁵ Wird die Bewilligungspflicht verneint, weil Personen im Ausland keine beherrschende Stellung innehaben, so ist diese Feststellung an die Auflage zu knüpfen, dass der Erwerber vor jeder Änderung der Verhältnisse, welche die Bewilligungspflicht begründen könnte, erneut um die Feststellung nachzusuchen hat.

4. Kapitel: Behörden und Verfahren

Art. 15 Kantonale Behörden

¹ Jeder Kanton bezeichnet:

- a. eine oder mehrere Bewilligungsbehörden, die über die Bewilligungspflicht, die Bewilligung und den Widerruf einer Bewilligung oder Auflage entscheiden;
- b. eine beschwerdeberechtigte Behörde, die auch den Widerruf einer Bewilligung oder die Einleitung eines Strafverfahrens verlangen und auf Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes klagen kann;
- c. eine Beschwerdeinstanz.

² Zuständig ist die Behörde am Ort des Grundstückes; beim Erwerb von Anteilen an juristischen Personen oder bei der Beteiligung an einer vermögensfähigen Gesellschaft ohne juristische Persönlichkeit ist die Behörde zuständig, in deren Amtsbereich wertmässig der grösste Teil der Grundstücke liegt.

³ Das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement entscheidet in Kompetenzkonflikten zwischen den Behörden verschiedener Kantone.

Art. 16 Bundesbehörden

¹ Der Bundesrat stellt nach Anhören der Kantonsregierung fest, ob:

- a. es sich um einen Erwerb handelt, für den der Erwerber aus Gründen des staatspolitischen Interesses des Bundes keiner Bewilligung bedarf;
- b. der Erwerb staatspolitischen Interessen widerspricht; trifft dies zu, so verweigert er die Bewilligung.

² Das Eidgenössische Departement für auswärtige Angelegenheiten stellt nach Anhören der Kantonsregierung fest, ob der Erwerber ein ausländischer Staat oder eine internationale Organisation des Völkerrechts ist und das Grundstück zu einem in der Schweiz anerkannten öffentlichen Zweck erwirbt.

³ Das Eidgenössische Militärdepartement stellt fest, ob der Erwerb eines Grundstückes in der Nähe einer wichtigen militärischen Anlage die militärische Sicherheit gefährden kann; trifft dies zu, so verweigert es die Bewilligung.

⁴ In den übrigen Fällen sind das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement und, soweit dieses Gesetz es vorsieht, das Bundesamt für Justiz zuständig.

Art. 17 Bewilligungsverfahren

¹ Erwerber, deren Bewilligungspflicht sich nicht ohne weiteres ausschliessen lässt, haben spätestens nach dem Abschluss des Rechtsgeschäftes oder, mangels dessen, nach dem Erwerb um die Bewilligung oder die Feststellung nachzusehen, dass sie keiner Bewilligung bedürfen.

² Die Bewilligungsbehörde eröffnet ihre Verfügung mit Begründung und Rechtsmittelbelehrung den Parteien, der Gemeinde, in der das Grundstück liegt, und mit den vollständigen Akten der beschwerdeberechtigten kantonalen Behörde.

³ Verzichtet die beschwerdeberechtigte kantonale Behörde auf eine Beschwerde oder zieht sie diese zurück, so eröffnet sie die Verfügung mit den vollständigen Akten kostenlos dem Bundesamt für Justiz.

Art. 18 Grundbuch und Handelsregister

¹ Kann der Grundbuchverwalter die Bewilligungspflicht nicht ohne weiteres ausschliessen, so setzt er das Verfahren aus und räumt dem Erwerber eine Frist von 30 Tagen ein, um die Bewilligung oder die Feststellung einzuholen, dass er keiner Bewilligung bedarf; er weist die Anmeldung ab, wenn der Erwerber nicht fristgerecht handelt oder die Bewilligung verweigert wird.

² Der Handelsregisterführer verfährt wie der Grundbuchverwalter; er verweist jedoch eine juristische Person oder vermögensfähige Gesellschaft ohne juristische Persönlichkeit, die ihren Sitz von der Schweiz ins Ausland verlegt, vor der Löschung in jedem Falle an die Bewilligungsbehörde.

³ Die abweisende Verfügung des Grundbuchverwalters und des Handelsregisterführers unterliegt der Beschwerde an die nach diesem Gesetz zuständige kantonale Beschwerdeinstanz; diese Beschwerde tritt an die Stelle der Beschwerde an die Aufsichtsbehörde für das Grundbuch oder Handelsregister.

⁴ Der Bundesrat regelt das Verfahren zwischen Grundbuchverwalter, Bewilligungsbehörde und dem Eidgenössischen Militärdepartement, soweit es sich um den Erwerb in der Nähe einer wichtigen militärischen Anlage handelt.

Art. 19 Zwangsversteigerung

¹ Ersteigert jemand ein Grundstück in einer Zwangsversteigerung, so hat er der Steigerungsbehörde nach dem Zuschlag schriftlich zu erklären, ob er eine Person im Ausland ist, namentlich ob er auf Rechnung einer Person im Ausland handelt; er ist darauf und auf die Bewilligungspflicht von Personen im Ausland für den Erwerb von Grundstücken in den Steigerungsbedingungen aufmerksam zu machen.

² Besteht Gewissheit über die Bewilligungspflicht und liegt noch keine rechtskräftige Bewilligung vor, oder lässt sich die Bewilligungspflicht ohne nähere Prüfung nicht ausschliessen, so räumt die Steigerungsbehörde dem Erwerber

unter Mitteilung an den Grundbuchverwalter eine Frist von zehn Tagen ein, um:

- a. die Bewilligung oder die Feststellung einzuholen, dass der Erwerber keiner Bewilligung bedarf;
- b. den Kaufpreis sicherzustellen, wobei für die Dauer der Sicherstellung ein jährlicher Zins von 5 Prozent zu entrichten ist;
- c. die Kosten einer erneuten Versteigerung sicherzustellen.

³ Handelt der Erwerber nicht fristgerecht oder wird die Bewilligung rechtskräftig verweigert, so hebt die Steigerungsbehörde unter Mitteilung an den Grundbuchverwalter den Zuschlag auf und ordnet eine neue Versteigerung an.

⁴ Die Aufhebungsverfügung der Steigerungsbehörde unterliegt der Beschwerde an die nach diesem Gesetz zuständige kantonale Beschwerdeinstanz; diese Beschwerde tritt an die Stelle der Beschwerde an die Aufsichtsbehörde für Schuldbetreibung und Konkurs.

⁵ Wird bei der erneuten Versteigerung ein geringerer Erlös erzielt, so haftet der erste Ersteigerer für den Ausfall und allen weiteren Schaden.

Art. 20 Beschwerde an die kantonale Beschwerdeinstanz

¹ Der Beschwerde an die kantonale Beschwerdeinstanz unterliegen die Verfügungen der Bewilligungsbehörde, des Grundbuchverwalters, des Handelsregisterführers und der Steigerungsbehörde.

² Das Beschwerderecht steht zu:

- a. dem Erwerber, dem Veräusserer und anderen Personen, die ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung der Verfügung haben;
- b. der beschwerdeberechtigten kantonalen Behörde oder, wenn diese auf die Beschwerde verzichtet oder sie zurückzieht, dem Bundesamt für Justiz;
- c. der Gemeinde, in der das Grundstück liegt, gegen eine Bewilligung, gegen die Feststellung, dass der Erwerber keiner Bewilligung bedarf, und gegen den Widerruf einer Auflage.

³ Die Beschwerdefrist beträgt 30 Tage seit der Eröffnung der Verfügung an die Parteien oder die beschwerdeberechtigte Behörde.

⁴ Die kantonale Beschwerdeinstanz eröffnet ihren Entscheid mit Begründung und Rechtsmittelbelehrung den beschwerdeberechtigten Personen, der Bewilligungsbehörde und, kostenlos, den beschwerdeberechtigten Behörden.

Art. 21 Beschwerde an Bundesbehörden

¹ Eidgenössische Beschwerdeinstanzen sind:

- a. das Bundesgericht für Verwaltungsgerichtsbeschwerden gegen Entscheide kantonomer Beschwerdeinstanzen und des Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartements;

- b. der Bundesrat für Beschwerden gegen Verfügungen des Eidgenössischen Departements für auswärtige Angelegenheiten und des Eidgenössischen Militärdepartements;
- c. das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement für Beschwerden gegen Verfügungen des Bundesamtes für Justiz.

² Die zur Beschwerde an die kantonale Beschwerdeinstanz berechtigten Parteien und Behörden sind auch zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht berechtigt.

³ Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist auch zulässig gegen Entscheide gestützt auf kantonales öffentliches Recht; rügt der Beschwerdeführer die Verletzung einer Bestimmung selbständigen kantonalen Rechts, so beschränkt sich die Prüfung durch das Bundesgericht auf Willkür.

Art. 22 Beweiserhebung

¹ Die Bewilligungsbehörde und die kantonale Beschwerdeinstanz stellen den Sachverhalt von Amtes wegen fest. Sie stellen nur auf Vorbringen ab, die sie geprüft und über die sie nötigenfalls Beweis erhoben haben.

² Die Bewilligungsbehörde, die kantonale Beschwerdeinstanz, das Bundesgericht und, ausserhalb eines Verfahrens dieser Behörden, die beschwerdeberechtigte kantonale Behörde und das Bundesamt für Justiz können Auskunft über alle Tatsachen verlangen, die für die Bewilligungspflicht oder die Bewilligung von Bedeutung sind.

³ Auskunftspflichtig ist, wer von Amtes wegen, berufsmässig, vertraglich, als Organ einer juristischen Person oder Gesellschaft ohne juristische Persönlichkeit oder eines Anlagefonds durch Finanzierung oder auf andere Weise an der Vorbereitung, dem Abschluss oder dem Vollzug eines Rechtsgeschäftes über den Erwerb mitwirkt; er hat auf Verlangen auch Einsicht in die Geschäftsbücher, Korrespondenzen oder Belege zu gewähren und sie herauszugeben.

⁴ Die Behörde kann zu Ungunsten des Erwerbers entscheiden, wenn ein Auskunftspflichtiger die notwendige und zumutbare Mitwirkung verweigert.

Art. 23 Vorsorgliche Massnahmen

¹ Die kantonalen Behörden und, ausserhalb eines Verfahrens, auch das Bundesamt für Justiz können vorsorgliche Massnahmen anordnen, um einen rechtlichen oder tatsächlichen Zustand unverändert zu erhalten.

² Die Beschwerde gegen eine vorsorgliche Verfügung hat keine aufschiebende Wirkung.

Art. 24 Rechts- und Amtshilfe

¹ Die Verwaltungs- und Gerichtsbehörden des Bundes und der Kantone leisten sich gegenseitig Rechts- und Amtshilfe.

² Behörden und Beamte, die in ihrer amtlichen Eigenschaft Widerhandlungen wahrnehmen oder Kenntnis davon erhalten, sind verpflichtet, sie sofort der zuständigen kantonalen Strafverfolgungsbehörde, der beschwerdeberechtigten kantonalen Behörde oder dem Bundesamt für Justiz anzuzeigen.

³ Die zuständigen Behörden liefern dem Bundesamt für Justiz die zur Führung und Veröffentlichung einer Statistik über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland notwendigen Angaben; das Bundesamt für Justiz erteilt den zuständigen Behörden Auskunft über Tatsachen, die für die Bewilligungspflicht oder die Bewilligung von Bedeutung sind.

5. Kapitel: Sanktionen

1. Abschnitt: Verwaltungsrecht

Art. 25 Widerruf der Bewilligung

¹ Die Bewilligung wird von Amtes wegen widerrufen, wenn der Erwerber sie durch unrichtige Angaben erschlichen hat oder eine Auflage trotz Mahnung nicht einhält.

² Sanktionen nach dem Ausländerrecht bleiben vorbehalten.

2. Abschnitt: Zivilrecht

Art. 26 Unwirksamkeit und Nichtigkeit

¹ Rechtsgeschäfte über einen Erwerb, für den der Erwerber einer Bewilligung bedarf, bleiben ohne rechtskräftige Bewilligung unwirksam.

² Sie werden nichtig, wenn:

- a. der Erwerber das Rechtsgeschäft vollzieht, ohne um die Bewilligung nach-zusuchen oder bevor die Bewilligung in Rechtskraft tritt;
- b. die Bewilligungsbehörde die Bewilligung rechtskräftig verweigert oder wi-derrufen hat;
- c. der Grundbuchverwalter oder Handelsregisterführer die Anmeldung ab-weist, ohne dass die Bewilligungsbehörde die Bewilligung vorgängig ver-weigert hat;
- d. die Steigerungsbehörde den Zuschlag aufhebt, ohne dass die Bewilligungs-behörde die Bewilligung vorgängig verweigert hat.

³ Unwirksamkeit und Nichtigkeit sind von Amtes wegen zu beachten.

⁴ Sie haben zur Folge, dass:

- a. versprochene Leistungen nicht gefordert werden dürfen;
- b. Leistungen innerhalb eines Jahres zurückgefordert werden können, seit der Kläger Kenntnis von seinem Rückforderungsanspruch hat, oder innerhalb eines Jahres seit Abschluss eines Strafverfahrens, spätestens aber innerhalb von zehn Jahren seit die Leistung erbracht worden ist;

- c. von Amtes wegen auf Beseitigung eines rechtswidrigen Zustandes geklagt wird.

Art. 27 Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes

¹ Die beschwerdeberechtigte kantonale Behörde oder, wenn diese nicht handelt, das Bundesamt für Justiz, klagt gegen die Parteien beim Richter am Ort der gelegenen Sache auf:

- a. Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes, wenn ein Grundstück aufgrund eines mangels Bewilligung nichtigen Rechtsgeschäftes erworben wurde;
- b. Auflösung der juristischen Person mit Verfall ihres Vermögens an das Gemeinwesen im Falle von Artikel 57 Absatz 3 des Zivilgesetzbuches¹⁾.

² Erweist sich die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes als unmöglich oder untunlich, so ordnet der Richter die öffentliche Versteigerung nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken an. Der Erwerber kann nur seine Gesteungskosten beanspruchen; ein Mehrerlös fällt dem Kanton zu.

³ Die Klage auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes entfällt, wenn die Parteien ihn wieder hergestellt haben oder ein gutgläubiger Dritter das Grundstück erworben hat.

⁴ Beide Klagen sind anzubringen:

- a. innerhalb eines Jahres seit einem rechtskräftigen Entscheid, der die Nichtigkeit bewirkt;
- b. im übrigen innerhalb von zehn Jahren seit dem Erwerb, wobei die Klagfrist während eines Verwaltungsverfahrens ruht;
- c. spätestens bis zur Verjährung der Strafverfolgung, wenn diese länger dauert.

⁵ Für den Schutz gutgläubig erworbener dinglicher Rechte und die Ersatzpflicht gilt Artikel 975 Absatz 2 des Zivilgesetzbuches¹⁾.

3. Abschnitt: Strafrecht

Art. 28 Umgehung der Bewilligungspflicht

¹ Wer vorsätzlich ein mangels Bewilligung nichtiges Rechtsgeschäft vollzieht oder als Erbe, der für den Erwerb der Bewilligung bedarf, nicht fristgerecht um diese nachsucht, wird mit Gefängnis oder mit Busse bis zu 100 000 Franken bestraft.

² Handelt der Täter gewerbsmässig, so ist die Strafe Gefängnis nicht unter sechs Monaten.

¹⁾ SR 210

³ Handelt der Täter fahrlässig, so ist die Strafe Busse bis zu 50 000 Franken.

⁴ Stellt der Täter den ursprünglichen Zustand wieder her, so kann der Richter die Strafe mildern.

Art. 29 Unrichtige Angaben

¹ Wer vorsätzlich einer zuständigen Behörde über Tatsachen, die für die Bewilligungspflicht oder für die Bewilligung von Bedeutung sind, unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder einen Irrtum der Behörde arglistig benutzt, wird mit Gefängnis oder mit Busse bis zu 100 000 Franken bestraft.

² Wer fahrlässig unrichtige oder unvollständige Angaben macht, wird mit Busse bis zu 50 000 Franken bestraft.

Art. 30 Missachtung von Auflagen

¹ Wer vorsätzlich eine Auflage missachtet, wird mit Gefängnis oder mit Busse bis zu 100 000 Franken bestraft.

² Handelt der Täter fahrlässig, so ist die Strafe Busse bis zu 50 000 Franken.

³ Wird die Auflage nachträglich widerrufen oder kommt der Täter nachträglich der Auflage nach, so ist die Strafe Busse bis zu 20 000 Franken.

⁴ Bis zur rechtskräftigen Erledigung eines Verfahrens auf Widerruf der Auflage darf der Strafrichter nicht urteilen.

Art. 31 Verweigerung von Auskunft oder Edition

Wer sich weigert, der Auskunftspflicht oder Editionsobligations nachzukommen, die ihm die zuständige Behörde unter Hinweis auf die Strafandrohung dieses Artikels auferlegt, wird mit Haft oder mit Busse bis zu 50 000 Franken bestraft. Er bleibt straflos, wenn er sich auf ein Berufsgeheimnis nach Artikel 321 des Strafgesetzbuches¹⁾ berufen kann.

Art. 32 Verjährung

¹ Die Strafverfolgung verjährt:

- a. in zwei Jahren für die Verweigerung von Auskunft oder Edition;
- b. in fünf Jahren für andere Übertretungen;
- c. in zehn Jahren für Vergehen.

² Die Strafe für eine Übertretung verjährt in fünf Jahren.

Art. 33 Einziehung unrechtmässiger Vermögensvorteile

¹ Wer durch eine Widerhandlung einen unrechtmässigen Vorteil erlangt, der nicht auf Klage hin beseitigt wird, ist bis zur Verjährung der Strafverfolgung

¹⁾ SR 311.0

ohne Rücksicht auf die Strafbarkeit einer bestimmten Person zu verpflichten, einen entsprechenden Betrag an den Kanton zu zahlen.

² Geschenke und andere Zuwendungen verfallen nach Artikel 59 des Strafgesetzbuches¹⁾.

Art. 34 Widerhandlungen im Geschäftsbetrieb

Für Widerhandlungen im Geschäftsbetrieb gelten die Artikel 6 und 7 des Verwaltungsstrafrechts²⁾ sinngemäss.

Art. 35 Strafverfolgung

¹ Die Strafverfolgung obliegt den Kantonen.

² Jede Einleitung eines Strafverfahrens, alle Einstellungsbeschlüsse, Strafbescheide und Strafurteile sind ohne Verzug und unentgeltlich der Bundesanwaltschaft mitzuteilen; diese kann jederzeit Auskunft über den Stand eines hängigen Strafverfahrens verlangen.

³ Die Artikel 258 und 259 des Bundesgesetzes über die Bundesstrafrechtspflege³⁾ sind anwendbar.

6. Kapitel: Schlussbestimmungen

Art. 36 Ausführungsbestimmungen

¹ Der Bundesrat und die Kantone erlassen die notwendigen Ausführungsbestimmungen.

² Die Kantone können ausser ihren notwendigen Ausführungsbestimmungen auch ergänzende gesetzliche Bestimmungen, zu deren Erlass dieses Gesetz sie ermächtigt, vorläufig durch nicht referendumpflichtige Verordnung erlassen; diese Verordnungen bleiben bis zum Erlass gesetzlicher Bestimmungen in Kraft, längstens jedoch für die Dauer von drei Jahren seit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes.

³ Die kantonalen Bestimmungen bedürfen der Genehmigung des Bundesrates; Bestimmungen, welche die Gemeinden erlassen, sind dem Bundesamt für Justiz zur Kenntnis zu bringen.

¹⁾ SR 311.0

²⁾ SR 313.0

³⁾ SR 312.0

Art. 37 Aufhebung und Änderung anderer Erlasse

¹ Der Bundesbeschluss vom 23. März 1961¹⁾ über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland wird aufgehoben.

² Das Bundesgesetz vom 23. Juni 1950²⁾ über den Schutz militärischer Anlagen wird wie folgt geändert:

Art. 3 Abs. 1^{bis}

^{bis} Die Bewilligungspflicht und das Verfahren für den Erwerb von Grundstücken in der Nähe militärischer Anlagen bestimmen sich nach dem Bundesgesetz vom 16. Dezember 1983³⁾ über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland.

Art. 38 Übergangsbestimmung

Dieses Gesetz und die gestützt darauf erlassenen Ausführungsbestimmungen sind auf Bewilligungen anwendbar, die nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes in erster Instanz erteilt werden, soweit sie nicht auf rechtskräftigen Grundsatzbewilligungen nach dem früheren Recht⁴⁾ beruhen.

Art. 39 Bewilligungskontingente

Der Bundesrat setzt für die erste Periode von zwei Jahren die gesamtschweizerische Höchstzahl an Bewilligungen für Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels auf höchstens zwei Drittel der Bewilligungen fest, die im Durchschnitt der fünf letzten Jahre vor Inkrafttreten dieses Gesetzes für den Erwerb von Zweitwohnungen im Sinne des früheren Rechts erteilt worden sind.

Art. 40 Referendum und Inkrafttreten

¹ Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

² Es tritt am 1. Januar 1985 in Kraft, wenn die Volksinitiative «gegen den Ausverkauf der Heimat» vor diesem Zeitpunkt zurückgezogen oder verworfen wird. Andernfalls bestimmt der Bundesrat das Inkrafttreten.

¹⁾ AS 1961 203, 1965 1239, 1970 1199, 1974 83, 1977 1689, 1982 1914

²⁾ SR 510.518

³⁾ AS 1984 1148

⁴⁾ AS 1972 1062, 1974 109, 1976 2389, 1979 806, 1980 1875, 1981 2070, 1982 2235, 1983 1614

Nationalrat, 16. Dezember 1983

Der Präsident: Gautier

Der Protokollführer: Koehler

Ständerat, 16. Dezember 1983

Der Präsident: Debétaz

Die Sekretärin: Huber

Ablauf der Referendumsfrist und Inkrafttreten

¹ Die Referendumsfrist für dieses Gesetz ist am 26. März 1984 unbenützt abgelaufen.¹⁾

² Es tritt nach seinem Artikel 40 Absatz 2 am 1. Januar 1985 in Kraft.

27. März 1984

Bundeskanzlei

8043

¹⁾ BBl 1983 IV 568

Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewV)

vom 1. Oktober 1984

Der Schweizerische Bundesrat,

gestützt auf Artikel 36 Absatz 1 des Bundesgesetzes vom 16. Dezember 1983¹⁾
über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG),
verordnet:

1. Kapitel: Bewilligungspflicht

Art. 1 Erwerb von Grundstücken

¹ Als Erwerb von Grundstücken gelten auch:

- a. die Beteiligung an der Gründung und an der Kapitalerhöhung von Gesellschaften, die nach ihrem statutarischen oder tatsächlichen Zweck oder, wenn es sich um eine beherrschende Beteiligung handelt (Art. 6 BewG), nach ihren Aktiven als Immobiliengesellschaften gelten (Art. 4 Abs. 1 Bst. d und e BewG);
- b. die Übernahme eines Grundstückes zusammen mit einem Vermögen oder Geschäft (Art. 181 OR²⁾) oder durch Fusion (Art. 748 ff., 914 OR), Umwandlung oder Aufspaltung von Gesellschaften;
- c. der Erwerb von Anteilen an einer Gesellschaft, der eine Wohnung gehört, die dem Erwerber der Anteile als Haupt-, Zweit- oder Ferienwohnung dient.

² Als andere Rechte, die dem Erwerber eine ähnliche Stellung wie dem Eigentümer eines Grundstückes verschaffen (Art. 4 Abs. 1 Bst. g BewG), gelten insbesondere:

- a. die langfristige Miete oder Pacht eines Grundstückes, wenn die Abreden den Rahmen des gewöhnlichen oder kaufmännischen Geschäftsverkehrs sprengen und den Vermieter oder Verpächter in eine besondere Abhängigkeit vom Mieter oder Pächter bringen;
- b. die Finanzierung des Kaufes oder der Überbauung eines Grundstückes, wenn die Abreden, die Höhe der Kredite oder die Vermögensverhältnisse des Schuldners den Käufer oder Bauherrn in eine besondere Abhängigkeit vom Gläubiger bringen;
- c. die Begründung von Bauverboten und ähnlichen Eigentumsbeschränkungen.

SR 211.412.411

¹⁾ AS 1984 1148

²⁾ SR 220

gen mit dinglicher oder obligatorischer Wirkung, welche ein Nachbargrundstück betreffen.

Art. 2 Personen im Ausland

¹ Als natürliche Personen, die nicht das Recht haben, sich in der Schweiz niederzulassen (Art. 5 Abs. 1 Bst. a BewG), gelten Ausländer ohne gültige Niederlassungsbewilligung (Ausländerausweis C, Art. 6 und 9 Abs. 3 ANAG¹⁾). Ausländer, die für ihren rechtmässigen Aufenthalt keiner Bewilligung der Fremdenpolizei bedürfen (Art. 5 Abs. 3), unterliegen der Bewilligungspflicht für den Erwerb von Grundstücken wie Ausländer, die einer Bewilligung der Fremdenpolizei bedürfen.

² Der ausländische Ehegatte eines Schweizer Bürgers gilt nur für den Erwerb in der Nähe einer wichtigen militärischen Anlage als Person im Ausland (Art. 5 Abs. 2 BewG).

³ Die Bewilligungspflicht für den Erwerb in der Nähe einer wichtigen militärischen Anlage (Art. 5 Abs. 2 BewG) erstreckt sich auch auf den Erwerb durch Gesellschaften, in denen sonst nicht bewilligungspflichtige Ausländer eine beherrschende Stellung innehaben (Art. 5 Abs. 1 Bst. c BewG).

2. Kapitel: Bewilligungs- und Verweigerungsgründe

Art. 3 Betriebsstätte

¹ Der Erwerb gilt nur als solcher für eine Betriebsstätte (Art. 8 Abs. 1 Bst. a BewG), wenn der Erwerber den Betrieb auch tatsächlich leitet; die tatsächliche Leitung setzt eine entsprechende Stellung des Erwerbers in Verwaltung oder Geschäftsführung und seine überwiegende Tätigkeit in der Branche voraus.

² Erwerben Personen im Ausland unmittelbar oder mittelbar eine beherrschende Beteiligung an einer Gesellschaft, die eine Betriebsstätte unterhält, so müssen sie sich an der tatsächlichen Leitung beteiligen (Art. 4 Abs. 1 Bst. b und d BewG). Dasselbe gilt für Personen im Ausland mit beherrschender Stellung in einer Gesellschaft, die ein Grundstück für eine Betriebsstätte erwirbt (Art. 5 Abs. 1 Bst. b und c BewG).

³ Keine Betriebsstätte begründet die Verwendung des Grundstückes für:

- a. die Landwirtschaft und die übrige pflanzliche oder tierische Urproduktion, wenn diese nicht bloss einen Nebenbetrieb eines nach kaufmännischer Art geführten anderen Gewerbes bilden;
- b. die Erstellung von Bauten, die dem Ersteller nicht als ständige und betriebsnotwendige Geschäftseinrichtung dienen;
- c. die gewerbmässige Vermietung von Wohnraum, der nicht zu einem Hotel oder Apparthotel gehört.

¹⁾ SR 142.20

Art. 4 Härtefall

¹ Der Veräusserer, der einen Härtefall geltend macht (Art. 8 Abs. 3 BewG), muss ausser seiner Notlage nachweisen, dass er die Wohnung erfolglos zu den Gesteungskosten Personen angeboten hat, die keiner Bewilligung bedürfen; die Gesteungskosten erhöhen sich um den Betrag einer angemessenen Verzinsung, wenn die Wohnung dem Veräusserer seit mehr als drei Jahren gehört.

² Der Erwerb einer Ferienwohnung oder einer Wohneinheit in einem Apparthotel kann auch in einem Härtefall nur in Fremdenverkehrsorten im Sinne des geltenden (Art. 9 Abs. 3 BewG) oder des früheren Rechts (Art. 21 Abs. 2) bewilligt werden.

Art. 5 Hauptwohnung

¹ Der Wohnsitz, der zum Erwerb einer Hauptwohnung berechtigt (Art. 9 Abs. 1 Bst. b BewG), bestimmt sich nach den Artikeln 23, 24 Absatz 1, 25 und 26 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches¹⁾.

² Die Rechtmässigkeit des Wohnsitzes setzt ausserdem die gültige Aufenthaltsbewilligung zur Wohnsitznahme (Ausländerausweis B, Art. 5 und 9 Abs. 1 ANAG²⁾) oder eine andere entsprechende Berechtigung voraus.

³ Eine andere Berechtigung steht zu, wenn im übrigen die Voraussetzungen des Wohnsitzes vorliegen, den Personen im Dienste:

- a. diplomatischer Missionen, konsularischer Posten, internationaler Organisationen mit Sitz in der Schweiz und ständiger Missionen bei diesen Organisationen (Identitäts- oder Legitimationskarte des Eidgenössischen Departementes für auswärtige Angelegenheiten);
- b. von Betriebsstellen ausländischer Bahn-, Post- und Zollverwaltungen mit Sitz in der Schweiz (Dienstausweis).

Art. 6 Zweitwohnung

¹ Als aussergewöhnlich enge, schutzwürdige Beziehungen, die zum Erwerb einer Zweitwohnung berechtigen (Art. 9 Abs. 1 Bst. c BewG), gelten regelmässige Beziehungen, die der Erwerber zum Ort der Zweitwohnung unterhalten muss, um überwiegende wirtschaftliche, wissenschaftliche, kulturelle oder andere wichtige Interessen zu wahren.

² Verwandtschaft oder Schwägerschaft mit Personen in der Schweiz und Ferien-, Kur-, Studien- oder andere vorübergehende Aufenthalte begründen für sich allein keine engen schutzwürdigen Beziehungen.

¹⁾ SR 210

²⁾ SR 142.20

Art. 7 Apparthotels

¹ Die besonderen Anlagen und Einrichtungen für den Hotelbetrieb und die Wohneinheiten im Eigentum des Betriebsinhabers (Art. 10 Bst. a BewG) gelten für den Erwerb durch Personen im Ausland als Betriebsstätte, wenn der Erwerber den Betrieb tatsächlich leitet (Art. 3).

² Die dauernde hotelmässige Bewirtschaftung (Art. 10 Bst. b BewG) wird sichergestellt, indem die Stockwerkeigentümer im Begründungsakt und im Verwaltungs- und Nutzungsreglement (Art. 712d ff. ZGB¹⁾) darauf verpflichtet werden; die Bewilligungen werden unter den dafür vorgeschriebenen Auflagen erteilt (Art. 11 Abs. 2 Bst. g).

³ Vorbehalten bleiben die nach kantonalem Recht für einen Hotelbetrieb erforderlichen Bewilligungen.

Art. 8 Erwerb von Wohnungen durch natürliche Personen

Als Erwerb einer Wohnung durch eine natürliche Person (Art. 8 Abs. 3 und 9 Abs. 1 Bst. b, c und Abs. 2 BewG) gilt der unmittelbare Erwerb auf deren persönlichen Namen und, bei Mieteraktiengesellschaften, deren Gründung vor dem 1. Februar 1974 erfolgte, der Erwerb von Anteilen im entsprechenden Umfang.

Art. 9 Bewilligungskontingente

¹ Der Anhang I dieser Verordnung führt die jährliche gesamtschweizerische Höchstzahl an Bewilligungen für Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels sowie die kantonalen Jahreskontingente auf (Art. 11 und 39 BewG).

² Die Bewilligungen werden im Zeitpunkt der Zusicherung an den Veräusserer durch die zuständige Behörde (Grundsatzbewilligung) oder, wenn keine Zusicherung vorliegt, im Zeitpunkt der Erteilung an den Erwerber auf das Kontingent angerechnet.

³ In einem Jahr nicht ausgeschöpfte Kontingente können auf das folgende Jahr übertragen werden; werden sie auch im folgenden Jahr nicht ausgeschöpft, so verfallen sie.

Art. 10 Zulässige Fläche

¹ Die für Betriebsstätten zulässige Fläche kann angemessene Landreserven für einen Ausbau der Betriebsstätte umfassen.

² Die Nettowohnfläche von Wohnungen darf 200 m² für Hauptwohnungen und 100 m² für Zweitwohnungen, Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels in der Regel nicht übersteigen; sie bestimmt sich in diesem Rahmen nach dem Bedarf des Erwerbers und, soweit sie die Wohnung regelmässig mitbenutzen, seiner engsten Angehörigen.

¹⁾ SR 210

³ Ausserdem darf für Wohnungen, die nicht im Stockwerkeigentum stehen, die Gesamtfläche des Grundstückes 1000 m² in der Regel nicht übersteigen.

⁴ Ein nachträglicher Mehrerwerb darf nur im Rahmen der zulässigen Fläche erfolgen.

⁵ Führt ein Tausch von Wohnungen oder eine Grenzbereinigung dazu, dass die zulässige Fläche überschritten wird, so entfällt die für diesen Erwerb vorgesehene Ausnahme von der Bewilligungspflicht (Art. 7 Bst. d und g BewG); der Grundbuchverwalter verweist in diesem Falle den Erwerber an die Bewilligungsbehörde (Art. 18 Abs. 1 BewG).

Art. 11 Bedingungen und Auflagen

¹ Der Erwerb einer Zweitwohnung, Ferienwohnung oder einer Wohneinheit in einem Apparthotel darf, wenn dem Erwerber, seinem Ehegatten oder einem Kinde unter 20 Jahren bereits eine solche Wohnung gehört, nur unter der Bedingung bewilligt werden, dass diese Wohnung vorher veräussert wird (Art. 12 Bst. d BewG).

² An die Bewilligungen sind in der Regel mindestens die folgenden, im Grundbuch anzumerkenden Auflagen zu knüpfen (Art. 14 BewG):

- a. die Verpflichtung, das Grundstück dauernd zu dem Zwecke zu verwenden, für den der Erwerb bewilligt wird, und für jede Änderung des Verwendungszweckes die Einwilligung der Bewilligungsbehörde einzuholen;
- b. bei Bauland die Verpflichtung, den Bau innert bestimmter Frist zu beginnen und für alle erheblichen Änderungen der Baupläne die Einwilligung der Bewilligungsbehörde einzuholen;
- c. bei Grundstücken, die als Betriebsstätte, als Kapitalanlage ausländischer Versicherer, der Personalvorsorge, gemeinnützigen Zwecken oder dem sozialen Wohnungsbau dienen, eine vom Erwerb an gerechnete zehnjährige Sperrfrist für die Wiederveräusserung;
- d. bei Grundstücken des sozialen Wohnungsbaus das Verbot für den Erwerber, Wohnungen selber zu benützen;
- e. bei Haupt- oder Zweitwohnungen die Verpflichtung, sie innert zwei Jahren zu veräussern, wenn der Erwerber sie nicht mehr als solche verwendet (Art. 9 Abs. 1 Bst. b und c BewG);
- f. bei Ferienwohnungen das Verbot, sie ganzjährig zu vermieten;
- g. bei Apparthotels die Verpflichtung, die Wohneinheit dem Betriebsinhaber zur Bewirtschaftung gemäss dem Begründungsakt des Stockwerkeigentums und dem Verwaltungs- und Nutzungsreglement (Art. 7) zu überlassen;
- h. beim Erwerb von Anteilen an Immobiliengesellschaften das Verbot, die Anteile während der Sperrfrist (Bst. c) zu veräussern oder zu verpfänden, und die Verpflichtung, die Titel auf den Namen des Erwerbers bei einer Depositenstelle, die der Kanton bestimmt, unwiderruflich zu hinterlegen.

³ Die Bewilligungsbehörde kann weitergehende Auflagen verfügen, um die Verwendung des Grundstückes zu dem Zwecke sicherzustellen, den der Erwerber geltend macht.

⁴ Als zwingender Grund für den ganzen oder teilweisen Widerruf einer Auflage (Art. 14 Abs. 4 BewG) gilt eine Veränderung der Verhältnisse für den Erwerber, welche die Erfüllung der Auflage unmöglich oder unzumutbar macht.

⁵ Die Überprüfung der Einhaltung der Auflagen ist Sache der Bewilligungsbehörde oder, wenn diese nicht handelt, der beschwerdeberechtigten Behörden.

Art. 12 Verfall der Bewilligungen

¹ Die Bewilligung für den Erwerb verfällt, wenn dieser nicht innert dreier Jahre erfolgt (Art. 14 Abs. 2 BewG).

² Die Bewilligungsbehörde kann diese Frist ausnahmsweise und aus wichtigen Gründen erstrecken, wenn der Erwerber vor Ablauf der Frist darum nachsucht.

³ Die Kantone regeln den Verfall der Zusicherungen von Bewilligungen an Veräusserer (Grundsatzbewilligungen).

Art. 13 Wichtige militärische Anlagen

¹ Als wichtige militärische Anlagen (Art. 5 Abs. 2 und 12 Bst. e BewG) gelten folgende bestehende, im Bau befindliche oder geplante Anlagen:

- a. Kampf- und Führungsbauten;
- b. Einrichtungen des Militärflugwesens, der Fliegerabwehr und der Übermittlung;
- c. unterirdische Anlagen der Logistik.

² Ein Grundstück, das ganz oder teilweise im Kilometer-Umkreis der Anlage liegt, gilt in der Regel als Grundstück in der Nähe der Anlage.

³ Das Eidgenössische Militärdepartement bringt die Liste der Gemeinden mit wichtigen Anlagen den betreffenden Kantonsregierungen, dem Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement und dem Eidgenössischen Departement für auswärtige Angelegenheiten zur Kenntnis. Die Kantonsregierungen geben den beschwerdeberechtigten kantonalen Behörden, Bewilligungsbehörden, Grundbuchverwaltern, Handelsregisterführern und Steuerungsbehörden die in deren Amtsbereich liegenden Gemeinden bekannt.

Art. 14 Entscheid des Eidgenössischen Militärdepartementes

¹ Erwirbt ein Ausländer unmittelbar oder mittelbar (Art. 2 Abs. 3) ein Grundstück in einer Gemeinde mit wichtigen militärischen Anlagen und besteht Gewissheit über die Bewilligungspflicht für den Erwerb (Art. 4 BewG, Art. 1), so holt die Behörde, die sich zuerst mit diesem Erwerb befasst, den Entscheid des Eidgenössischen Militärdepartementes darüber ein, ob das Grundstück in der Nähe einer wichtigen militärischen Anlage liegt und ob der Erwerb die militärische Sicherheit gefährden kann (Art. 12 Bst. e und 16 Abs. 3 BewG).

² Handelt es sich um die Zusicherung von Bewilligungen an den Veräusserer (Grundsatzbewilligung), so holt die Bewilligungsbehörde den Entscheid des Eidgenössischen Militärdepartementes vor der Zusicherung mit Wirkung für die in der Folge erteilten Bewilligungen ein.

³ Bedarf die Bewilligungspflicht näherer Prüfung, so verweist der Grundbuchverwalter, der Handelsregisterführer oder die Steigerungsbehörde den Erwerber an die zuständige Bewilligungsbehörde, die zunächst über die Bewilligungspflicht entscheidet (Art. 18 und 19 BewG); bejaht sie die Bewilligungspflicht, so holt sie den Entscheid des Eidgenössischen Militärdepartementes ein.

⁴ Das Eidgenössische Militärdepartement eröffnet seinen Entscheid der ersuchenden Behörde zuhanden des Erwerbers, mit summarischer Begründung und mit Rechtsmittelbelehrung.

⁵ Hat das Departement die Bewilligung nicht verweigert, wird das kantonale Verfahren fortgesetzt, wenn der Erwerber eine Person im Ausland ist (Art. 5 Abs. 1 BewG).

3. Kapitel: Behörden und Verfahren

Art. 15 Feststellung der Bewilligungspflicht

¹ Der Erwerber ersucht die Bewilligungsbehörde um ihren Entscheid über die Bewilligungspflicht (Art. 4–7 BewG), wenn diese sich nicht ohne weiteres ausschliessen lässt (Art. 17 Abs. 1 BewG).

² Steht der Entscheid einer Bundesbehörde zu (Art. 7 Bst. h, 16 Abs. 1 Bst. a und Abs. 2 BewG), so richtet der Erwerber sein Gesuch an die kantonale Bewilligungsbehörde zuhanden der Bundesbehörde.

³ Im übrigen entscheidet die Bewilligungsbehörde über die Bewilligungspflicht, wenn:

- a. der Erwerber auf Veranlassung des Grundbuchverwalters, des Handelsregisterführers oder der Steigerungsbehörde darum ersucht (Art. 18 und 19 BewG);
- b. eine beschwerdeberechtigte kantonale Behörde oder das Bundesamt für Justiz darum ersucht (Art. 22 Abs. 2 BewG);
- c. der Zivilrichter, der Strafrichter oder eine andere Behörde darum ersucht.

Art. 16 Örtliche Zuständigkeit

Die Bestimmung über die örtliche Zuständigkeit im Falle des Erwerbes von Anteilen an einer Immobiliengesellschaft mit Grundstücken im Amtsbereich mehrerer Behörden (Art. 15 Abs. 2 BewG) ist auf einen anderen Erwerb sinngemäss anwendbar.

Art. 17 Eröffnung von Verfügungen

¹ Die kantonalen Behörden eröffnen dem Bundesamt für Justiz die Verfügungen der Bewilligungsbehörde und die Beschwerdeentscheide mit den im Anhang 2 dieser Verordnung vorgeschriebenen Angaben in drei Exemplaren und mit den vollständigen Akten (Art. 17 Abs. 3, 20 Abs. 4 und 24 Abs. 3 BewG).

² Das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement kann für eine automatisierte statistische Auswertung ein ergänzendes Formular vorschreiben.

Art. 18 Prüfung und Beweiserhebung

¹ Grundbuchverwalter, Handelsregisterführer und Steigerungsbehörde überlassen eine nähere Prüfung der Bewilligungspflicht und gegebenenfalls die Beweiserhebung darüber der Bewilligungsbehörde, an die sie den Erwerber verweisen (Art. 18 Abs. 1 und 2 sowie 19 Abs. 2 BewG; Art. 14 Abs. 3 und 15 Abs. 3 Bst. a).

² Öffentliche Urkunden erbringen für durch sie bezeugte Tatsachen vollen Beweis, wenn die Urkundsperson darin bescheinigt, sich über die Tatsachen aus eigener Wahrnehmung vergewissert zu haben, und wenn keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Tatsachen nicht zutreffen (Art. 9 ZGB¹⁾).

³ Allgemeine Erklärungen, die lediglich Voraussetzungen der Bewilligungspflicht bestreiten oder Voraussetzungen der Bewilligung behaupten, erbringen in keinem Falle Beweis.

⁴ Als Geschäftsbücher (Art. 22 Abs. 3 BewG) gelten auch das Aktienbuch (Art. 685 OR²⁾), das Anteilbuch (Art. 790 OR) und das Genossenschaftsverzeichnis (Art. 835 OR).

Art. 19 Stellungnahme anderer Behörden

- ¹ Die Bewilligungsbehörde holt, bevor sie entscheidet, die Stellungnahme ein:
- a. des Sekretariates der Eidgenössischen Bankenkommission, wenn es sich um die Bewilligungspflicht für den Erwerb von Anteilen an einem Immobilienanlagefonds ohne regelmässigen Markt oder an einem ähnlichen Vermögen handelt (Art. 4 Abs. 1 Bst. c BewG);
 - b. des Bundesamtes für Privatversicherungswesen, wenn es sich um die Bewilligung für den Erwerb als Anlage ausländischer und ausländisch beherrschter Versicherungseinrichtungen (Art. 8 Abs. 1 Bst. b BewG) oder um den Widerruf von Auflagen (Art. 11 Abs. 4) handelt.
 - c. der kantonalen Steuerbehörde darüber, ob der Erwerber für das Grundstück von der direkten Bundessteuer befreit ist, wenn es sich um die Bewilligung für den Erwerb zur Personalvorsorge inländischer Betriebsstätten oder zu gemeinnützigen Zwecken handelt (Art. 8 Abs. 1 Bst. c BewG);

¹⁾ SR 210

²⁾ SR 220

- d. der zuständigen kantonalen Behörde, wenn das Grundstück dem sozialen Wohnungsbau dient oder sich darauf solche neuerstellten Wohnungen befinden (Art. 9 Abs. 1 Bst. a BewG);
- e. der zuständigen kantonalen und Bundesbehörden darüber, ob Interessen vorliegen, die den Erwerb einer Zweitwohnung rechtfertigen (Art. 6 Abs. 1).

² Die Bewilligungsbehörde kann die Stellungnahme anderer Bundes- oder kantonalen Behörden einholen, um einen Sachverhalt abzuklären (Art. 22 Abs. 1 und 24 Abs. 1 BewG).

Art. 20 Statistik

¹ Die Statistik über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Art. 24 Abs. 3 BewG) erfasst:

- a. den bewilligten Erwerb nach Anzahl der Bewilligungen, Bewilligungsgrund, Ort, Art des Rechtes, Art des Grundstückes, Fläche, Preis, Staatsangehörigkeit des Erwerbers und die entsprechenden Handänderungen;
- b. getrennt davon den übrigen ausländischen Erwerb nach den gleichen Daten, jedoch mit Verwendungszweck anstatt Bewilligungsgrund;
- c. den schweizerischen Rückerwerb.

² Die Grundbuchverwalter melden die entsprechenden Eintragungen dem Bundesamt für Justiz unverzüglich und unentgeltlich mit dem Formular, das ihnen das Bundesamt zur Verfügung stellt; die Kantone können bestimmen, dass die Meldungen über die Bewilligungs- oder beschwerdeberechtigte Behörde erfolgen.

³ Das Bundesamt für Justiz veröffentlicht alljährlich einen Auszug aus der Statistik in der «Volkswirtschaft».

⁴ Der Auszug aus der Statistik weist auch den ausländischen Erwerb ohne die Handänderungen zwischen ausländischen Veräusserern und Erwerbern und ohne den schweizerischen Rückerwerb aus (Nettozuwachs).

⁵ Eine Verwendung von Personendaten zu anderen als statistischen Zwecken ist nur zulässig, soweit das Gesetz es vorsieht.

4. Kapitel: Schlussbestimmungen

Art. 21 Aufhebung von Erlassen

¹ Es werden aufgehoben:

- a. die Verordnung vom 21. Dezember 1973¹⁾ über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland;

¹⁾ AS 1974 94 1010, 1976 607

- b. die Verfügung vom 25. März 1964¹⁾ des Eidgenössischen Militärdepartementes betreffend den Erwerb von Grundstücken in der Nähe wichtiger militärischer Anlagen durch Personen im Ausland.

² Auflagen aufgrund von Bewilligungen, die nach dem früheren Recht (Bundesbeschluss vom 23. März 1961²⁾ über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, Bundesratsbeschluss vom 26. Juni 1972³⁾ betreffend Verbot der Anlage ausländischer Gelder in inländischen Grundstücken und Verordnung vom 10. November 1976⁴⁾ über den Erwerb von Grundstücken in Fremdenverkehrsorten durch Personen im Ausland) erteilt worden sind, bleiben in Kraft.

Art. 22 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Januar 1985 in Kraft.

1. Oktober 1984

Im Namen des Schweizerischen Bundesrates

Der Bundespräsident: Schlumpf

Der Bundeskanzler: Buser

0147

¹⁾ AS 1964 322

²⁾ AS 1961 203, 1965 1239, 1970 1199, 1974 83, 1977 1689, 1982 1914

³⁾ AS 1972 1062

⁴⁾ [SR 211.412.413]

Anhang 1

Bewilligungskontingente

(Art. 9 Abs. 1)

- ¹ Die jährliche gesamtschweizerische Höchstzahl an Bewilligungen für Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels wird für die Jahre 1985 und 1986 auf 2000 festgesetzt.
- ² Die jährlichen kantonalen Bewilligungskontingente werden für diese Periode wie folgt festgesetzt:

Kantonale Höchstzahlen

Bern	160	Appenzell A. Rh.	20
Luzern	70	Appenzell I. Rh.	20
Uri	20	St. Gallen	70
Schwyz	65	Graubünden	360
Obwalden	20	Aargau	20
Nidwalden	20	Thurgau	25
Glarus	20	Tessin	235
Zug	20	Waadt	200
Freiburg	65	Wallis	475
Solothurn	20	Neuenburg	35
Basel-Landschaft	20	Jura	20
Schaffhausen	20		

*Anhang 2***Mindestangaben in den Verfügungen**

(Art. 17 Abs. 1)

1 Erwerber

- 11 Name oder Firma, vertreten durch:
- 12 Gewöhnlicher Aufenthalt oder Sitz (genaue Adresse und Staat)
- 13 Geburtsdatum (für natürliche Personen)
- 14 Staatsangehörigkeit (für natürliche Personen)
- 15 gegebenenfalls Bewilligung der Fremdenpolizei (für natürliche Personen): Art, Zeitpunkt der Ausstellung, Zeitpunkt der Einreise zur Übersiedlung
- 16 gegebenenfalls Gewerbe oder Beruf (für natürliche Personen), Zweck (für Firmen)

2 Veräusserer

- 21 Name oder Firma
- 22 Gewöhnlicher Aufenthalt oder Sitz (genaue Adresse und Staat)
- 23 Geburtsdatum (für natürliche Personen, wenn sie das Grundstück seinerzeit mit Bewilligung erworben haben)
- 24 Staatsangehörigkeit (für natürliche Personen)

3 Grundstücke

- 31 Kanton, Gemeinde, Ort, Grundbuch- und Parzellen-Nummer
- 32 Art (Verwendungszweck)
- 33 Miteigentumsanteil oder Zahl der Gesamteigentümer
- 34 Wohnfläche und Fläche der Parzelle in Quadratmetern (bei Stockwerkeigentum: Fläche der Stammparzelle und Wohnungsfläche; bei der Beteiligung an juristischen Personen oder an vermögensfähigen Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit: Fläche aller Grundstücke der Gesellschaft)

4 Rechtsgeschäft

- 41 Form und Zeitpunkt
- 42 Art des Rechtes
- 43 Preis in Franken

- 5 **Bewilligungspflicht**
(Art. 4–7 BewG, Art. 1 und 2 BewV)
- 6 **Bewilligungs- oder Verweigerungsgründe**
(Art. 8–13 BewG, Art. 3–14 BewV)
- 7 **Entscheidungsformel mit Bedingungen und Auflagen**
(Art. 14 BewG, Art. 11 BewV)
- 8 **Mitteilung mit Zeitpunkt, Verteiler und Rechtsmittelbelehrung**

0147

AS-1984-41 vom 23.10.1984 (S. 1147-1190)

RO-1984-41 du 23.10.1984 (p. 1147-1190)

RU-1984-41 del 23.10.1984 (p. 1147-1190)

In	Amtliche Sammlung
Dans	Recueil officiel
In	Raccolta ufficiale
Jahr	1984
Année	
Anno	
Band	1984
Volume	
Volume	
Heft	41
Cahier	
Numero	
Datum	23.10.1984
Date	
Data	
Seite	1147-1190
Page	
Pagina	
Ref. No	30 001 995

Das Dokument wurde durch das Schweizerische Bundesarchiv digitalisiert.

Le document a été digitalisé par les Archives Fédérales Suisses.

Il documento è stato digitalizzato dell'Archivio federale svizzero.