



Erläuternder Bericht
zum Vorentwurf über das Gesetz betreffend die Anwendung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 31. Januar 1991

Vernehmlassungsgesuch
März 2010

Zusammenfassung

Das kantonale Gesetz, welches die Anwendung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland regelt, soll überarbeitet werden. Die neuen Anwendungsbestimmungen zum Bundesgesetz, welche am 23. November 2007 in Kraft getreten sind, haben zu einer Verbesserung der Situation beigetragen, müssen aber nun in einer gesetzlichen Grundlage verankert werden, um in den Bereichen der Umsetzung und Anwendung der Lex Koller die notwendige Transparenz zu schaffen.

Der Nationalrat wie auch der Ständerat haben die Frage der Abschaffung der Lex Koller am 12. März 2008 bzw. 11. Juni 2008 an den Bundesrat zurückgesandt. Neben diesem und anderen Gründen müssen sich die Kantone Gedanken über die Anwendung des Bundesgesetzes für die kommenden Jahre machen, und dabei auch die Problematik der Zweitwohnungen (kalte Betten) in Zusammenhang mit der Raumplanung mit einbeziehen.

Aus den dargelegten Gründen entschied sich der Staatsrat für eine Revision des kantonalen Ausführungsgesetz.

1. Allgemeines

1.1. Das geltende Gesetz vom 31. Januar 1991

Am 31. Januar 1991 entschied das Walliser Parlament ein Dekret vom 1. Februar 1985, welches die Anwendungsbestimmungen betreffend das Bundesgesetz vom 16. Dezember 1983 (BewG) vorübergehend regelte, in ein kantonales Gesetz umzuwandeln. Dieses Gesetz trat am 1. August 1991 in Kraft.

Die Zielsetzungen des Gesetzes bestehen zum einen in der Anwendung des BewG, und zum anderen, konform zu Art. 3 Abs. 2 des BewG, in der Festlegung von zusätzlichen, strengeren Kriterien für die Zuteilung von Bewilligungen, indem es folgende Punkte präzisiert:

- Festlegung der touristischen Orte
- Zuteilung der Kontingente
- Zuteilungskriterien und Prioritäten
- Bestehende Wohnungen
- Neue Wohnungen
- Kantonale und kommunale Einschränkungen
- Bewilligungsbehörde und zivilrechtliche Verfahren

1.2. Änderungen des Reglements für den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 21. November 2007 (Regl. kBewG)

Das Departement für Volkswirtschaft, Energie und Raumentwicklung, beauftragt durch den Staatsrat, schlug vor, im Regl. kBewG vom 3. Juli 1991 neue Anwendungsbestimmungen bezüglich der Lex Koller im Wallis einzufügen. Der Staatsrat setzte diese Bestimmungen am 23. November 2007 in Kraft.

Die Bestimmungen betreffen die Zuteilungskriterien des Kontingents, die Kontingentszuteilung nach Region und das Verfahren. Die Zuteilungskriterien für die 330 ordentlichen Kontingentseinheiten wurden folgendermassen definiert:

- Schaffung eines Kontingents für Projekte von kantonalem Interesse (wie Tourismusresidenzen, Ferienwohnungen in einem Hotelkomplex, Teilzeiteigentum), welchem die Hälfte der verfügbaren Einheiten zugeteilt wird.
- Die andere Hälfte wird den Regionen zugeteilt. 60% dieses Teils dienen für Neubauten, der Rest wird für die Verringerung von hängigen Gesuchen verwendet.

Das Zuteilungsverfahren erfuhr ebenfalls gewichtige Änderungen:

- Der Gesuchsteller muss der Dienststelle für Grundbuchämter und Geomatik zusammen mit seinem Gesuch eine Absichtserklärung einreichen.
- Anschliessend wird eine Kontingentszusicherung erteilt.
- Ein Kaufakt, welcher den Bestimmungen des Kontingents unterliegt, kann nicht ohne eine vorhergehende Kontingentszusicherung abgeschlossen werden.
- Die Projekte von kantonalem Interesse werden einer vorhergehenden Prüfung im Rahmen des Kontingents unterzogen.
- Die Veräusserungssperrfrist wird kantonal auf 10 Jahre festgelegt.
- Die vollständige Ausnützung des kantonalen Kontingents wird sichergestellt.

1.3. Statistik

Der Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland wird seit Einführung der Regelung im Jahre 1961 statistisch erfasst. Auf eidgenössischer Ebene kann man festhalten, dass die Bewilligungen für den Erwerb von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland im Jahre 2007 um 15% zugenommen haben im Vergleich zum Vorjahr. Am 1. Dezember 2007 erhöhte der Bundesrat die Anzahl verfügbare Einheiten für die ganze Schweiz von 1420 auf 1500, womit die legale Grenze erreicht wird. Trotz dieser Massnahme und 330 zugeteilten Einheiten besteht im Kanton Wallis ein Mangel an verfügbaren Kontingenten. Vor dem Inkrafttreten der Änderungen des kantonalen Reglements (Regl. kBewG) im November 2007 verzeichnete das Wallis 1'304 hängige Kaufakte. Durch die Einführung der Absichtserklärung sank diese Zahl auf 877.

1.4. Beweggründe für die Gesetzesrevision

Aufgrund verschiedener Vorhaben die Lex Koller abzuschaffen und bedingt durch die Revision des Bundesgesetz über die Raumplanung als flankierende Massnahme, angeregt durch das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement sowie durch das Eidgenössische Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation, entschied der Staatsrat in seiner Sitzung vom 7. Dezember 2005 eine Arbeitsgruppe einzusetzen. Die eingesetzte Kommission wurde mit der Ausarbeitung der Antwort des Staatsrats auf die Vernehmlassung zur Frage der Abschaffung der Lex Koller beauftragt, sowie mit der Erarbeitung eines Berichts über die zu treffenden Massnahmen um die Zweitwohnungsproblematik im Wallis in den Griff zu bekommen.

Die Arbeitsgruppe schlug dem Staatsrat vor, die Walliser Gemeinden zu verpflichten ihre Reglemente im Bereich der Zweitwohnungen zu überprüfen und geeignete Massnahmen zu ergreifen. In diesem Zusammenhang wurde vom Staatsrat für 7 Gemeinden ein Moratorium beschlossen, in welchen eine Wartezeit von mehr als 3 Jahren bestand. Diese Massnahme stand im Einklang mit der Raumplanung gemäss Art. 10 des Regl. kBewG vom 21. November 2007.

Infolge des Beschluss über die neuen Grundsätze, welche mit der Verabschiedung der Änderung des Regl. kBewG im November 2007 erfolgte, und in Anbetracht der ersten Resultate dieser Änderungen beschloss der Staatsrat am 25. März 2009 aus Transparenzgründen eine Arbeitsgruppe einzusetzen, welche wie folgt zusammengesetzt ist:

- Herr François Seppey, Präsident (Präsident der KomkBewG)
- Frau Patricia Lafarge, Mitglied (Mitglied der KomkBewG)
- Herr Pius Rieder, Mitglied (Mitglied der KomkBewG)
- Herr Gabriel Décaillet, Mitglied (Mitglied der KomkBewG)
- Herr Philippe Spörri, Mitglied (Mitglied der KomkBewG)
- *Frau Marie-Christine Granges ersetzte im Verlauf der Arbeiten Herrn Spörri als Mitglied*
- Herr Daniel Fontannaz, Mitglied (Mitglied der KomkBewG)
- Herr Mario Kalbermatter, Mitglied (Mitglied der KomkBewG)
- Herr Damian Jerjen, Mitglied (Mitglied der KomkBewG)
- Herr Vincent Riesen, Mitglied (Mitglied der KomkBewG)
- Herr Leander Williner, Mitglied (Chef der Dienststelle für Grundbücher und Geomatik, DGBG)
- Herr Edmund Gruber, Mitglied (Jurist DGBG)
- Frau Catherine Tappy, Mitglied (Juristin DGBG)
- Herr Paul-Albert Clivaz, Mitglied (als Vertreter des Walliser Gemeindeverbandes - WGV)
- Herr German Mathier, Mitglied (Präsident des Walliser Notarverbandes)

Der Staatsrat beauftragte die Arbeitsgruppe eine Totalrevision des kantonalen Ausführungsgesetzes betreffend das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 31. Januar 1991 in Angriff zu nehmen. Folgende Vorgaben wurden gemacht:

- Den Fortbestand der Unternehmen sichern, indem die Bauarbeiten gestaffelt werden.
- Eine stabile und transparente Politik im Bereich des Verkaufs an Personen im Ausland etablieren.
- Ein starkes Zeichen an die Regionen senden, damit diese ein System schaffen, welches es Gemeinden mit wenigen Verkäufen an Ausländer ermöglicht ebenfalls einige Einheiten des Kontingents zu erhalten.
- Ein starkes Zeichen an die Schweizer Regierung senden, dass man gewillt ist die Lex Koller anzuwenden.
- Die Rechtssicherheit garantieren.
- Den Einklang mit der Walliser Tourismuspolitik sicherstellen.
- Die Ziele der Raumplanungspolitik (dezentrale Besiedelung, ausgewogene Verteilung zwischen Wohnzonen und touristischen Orten) sicherstellen, wie sie vom Grossen Rat am 2. Oktober 1992 beschlossen wurden.

1.5. Grundsätzliche Beweggründe

Das erwähnte Bundesgesetz will verhindern, dass der Bodenbesitz in der Schweiz übermässig in ausländische Hände fällt. Ausgehend von dieser Zielsetzung und unter Berücksichtigung der aktuellen Situation im Wallis hinsichtlich des Verkaufs an ausländische Personen und der Vorgaben des Staatsrats, ist eine Totalrevision des kantonalen Ausführungsgesetzes notwendig.

Aus diesen Gründen hat die am 25. März 2009 nominierte Arbeitsgruppe folgende Grundsätze beschlossen:

- Die Erarbeitung eines kantonalen Ausführungsgesetzes zum Bundesgesetz, welches keine Fragen in Sachen Raumplanung oder Tourismus regelt, aber die Verbindungen zwischen diesen beiden Bereichen nicht vernachlässigt.
- Für Rechtssicherheit und Sicherheit in den Bereichen Wirtschaft und Finanzen sorgen.
- Möglichkeit jederzeit über die Situation Bescheid zu wissen (Transparenz).
- Für Kontinuität sorgen (nachhaltiges Gesetz).

- Die Probleme der Vergangenheit zu bewältigen, und dabei nicht neue Probleme zu schaffen.

2. Kommentare zu den Artikeln

Bevor auf die Grundsätze des Bundesgesetzes und des kantonalen Regelements eingegangen werden soll, nachfolgend die Gliederung des Gesetzesentwurfs:

1. Kapitel	Zuständige kantonale Behörde
2. Kapitel	Kantonale Bewilligungsbehörde und Beschränkungen
3. Kapitel	Bestimmung der touristischen Orte
4. Kapitel	Zuteilung der Kontingente
5. Kapitel	Verfahren
6. Kapitel	Übergangs- und Schlussbestimmungen

In **Kapitel 1** wird die Dienststelle für Grundbücher und Geomatik (DGBG) als zuständige kantonale Behörde bezeichnet. Die Kommission, welche bis anhin angehört wurde, stellt die Überwachung über die Verteilung der Einheiten sicher. Die Kantonsverwaltung ist für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Belange zuständig und deshalb wurde die DGBG als zuständige kantonale Behörde für die Verteilung der Einheiten bezeichnet. Die Kommission übernimmt strategische Aufgaben und stellt die Kontrolle sicher. Die Rolle der Kommission soll im Gesetz festgehalten werden. Um eine unabhängige Kontrolle zu ermöglichen und die Verantwortung auf verschiedene Schultern zu verteilen, wird als Rekursinstanz derjenige Verwaltungs- und Rechtsdienst bezeichnet, welcher für die institutionellen Belange der Justiz zuständig ist.

Kapitel 2 ist vor allem aus juristischen Gründen notwendig, um bei der Zuteilung von Einheiten über zusätzliche Bewilligungsgründe zu verfügen und auch um Einschränkungen begründen zu können. Es wird jedoch empfohlen, die touristischen Orte auf 5 Jahre hin festzulegen.

Die Definition der touristischen Orte und die damit zusammenhängende Entscheidbefugnis sollen gemäss **Kapitel 2** dem Staatsrat obliegen. Die Kriterien und Prinzipien für die Festlegung werden jedoch vom Parlament bestimmt und der Staatsrat beachtet diese bei der Ausübung der zugewiesenen Kompetenz. Diese Prinzipien werden in **Kapitel 3** erwähnt und berücksichtigen neben Aspekten der Raumplanung auch die der Tourismusentwicklung.

Die wichtigsten Änderungen im Vergleich zum heutigen Gesetz werden in **Kapitel 4** des vorliegenden Vorentwurfs behandelt. Die erwähnten Regionen für die Kontingentszuteilung entsprechen den sozio-ökonomischen Regionen gemäss dem kantonalen Gesetz über die Regionalpolitik vom 12. Dezember 2008. Die Regionen haben die Möglichkeit Unterregionen zu definieren. Die Verteilung der Einheiten erfolgt innerhalb der Regionen unter Berücksichtigung von festgelegten Kriterien und historischen Daten. Dabei sind folgende Grundsätze ausschlaggebend:

- Einklang mit der Regionalpolitik
- Kompetenzdelegation an die drei Regionen
- Anwendung der gleichen Kriterien für die Unterregionen wie für die Regionen
- Sozio-ökonomischer Hintergrund
- Raumplanung und Bodenschutz
- Ausgewogene Verteilung.

Gesuchen wird der Vorzug gegeben, welche langfristig die touristische Vermietung einer Gesamtheit von Wohnungen sicherstellen und von kantonalen und regionaler Bedeutung sind. Dies stellt eine Massnahme im Kampf gegen kalte Betten dar. Neubauten werden zudem eher bevorzugt und das System der Absichtserklärung wird im Ausführungsgesetz verankert.

Dieses System wird dem System „lévrier“ (L) bevorzugt, welches die Behandlung der Gesuche in der Reihenfolge des Eingangs beinhaltet, ohne dass die Unterschiede zwischen den Gemeinden innerhalb einer Region berücksichtigt werden. Dieses System wird unter anderem abgelehnt, weil dadurch ein Art Wettlauf zwischen den Dossiers gefördert wird und zudem ein Ungleichgewicht zwischen den Regionen entsteht. Das System mit der Absichtserklärung wird deshalb bevorzugt, weil es zum einen bereits gängige Praxis darstellt und zum anderen nicht dafür sorgt, dass notarielle Urkunden ohne Kontingente erstellt werden. Mit dem System der Absichtserklärung werden Rechtssicherheit und eine Absicherung in den Bereichen Finanzen und Wirtschaft gefördert. Ein offizielles Informationssystem soll es der Region ermöglichen, die Verfügbarkeit des Kontingents zu kennen.

3. Auswirkungen

3.1 Auswirkungen für den Kanton

Das offizielle Informationssystem kann relativ leicht und kurzfristig umgesetzt werden. Eine längerfristige Analyse der eingereichten Gesuche für die touristische Vermietung besteht bereits in Zusammenarbeit mit der Dienststelle für Wirtschaftsentwicklung. Die Überprüfung der Arbeiten bei Neubauten wird bereits heute in Zusammenarbeit mit den Registerhaltern der Gemeinden durchgeführt. Die Umsetzung dieses Gesetzesvorschlages ist mit keinen finanziellen Auswirkungen für die Kantonsverwaltung verbunden.

3.2 Auswirkungen auf die Wirtschaft und Tourismus

Das vorgeschlagene System sorgt für Rechtssicherheit, da die Zuteilung einer Kontingentseinheit garantiert wird. Zudem kann die Wartliste überwacht werden. Weiter wird Transparenz über die verfügbaren Einheiten geschaffen und damit ein besseres Management dieser. Zudem können die Arbeiten in der Baubranche gestaffelt werden. Der vorliegende Entwurf bevorzugt bewirtschaftete Betten und trägt somit zur Tourismusedwicklung der betroffenen Orte bei.

3.3 Auswirkungen auf die Raumentwicklung

Mit den vorgeschlagenen Massnahmen werden die Bauplätze auf Zonen konzentriert, in welchen in der Vergangenheit eine Nachfrage bestand. Den sozio-ökonomischen Regionen wird aber trotzdem die Möglichkeit gegeben innert nützlicher Frist zu reagieren, wenn der Markt sich verändert.

4. Verfassungsmässigkeit

Der Vorentwurf stützt sich wie das geltende Ausführungsgesetz auf die Kompetenz des Kantons im Bereich des Erwerbs von Grundstücken durch Personen im Ausland (Art. 36 BewG) und auf die eidgenössische Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen aus dem Ausland (BewV).

Die Empfänger dieser Vernehmlassungsunterlagen werden gebeten, sich zu folgenden Fragen zu äussern:

- Soll der Entscheid über die Zuteilung des Kontingents von der zuständigen kantonalen Behörde für die Anwendung des Gesetzes gefällt werden oder soll diese eine ad hoc Kommission tun?
- Soll die Bezeichnung der touristischen Orte, in welchen der Verkauf von Grundstücken an Personen im Ausland zur Tourismusentwicklung dient, durch den Staatsrat vorgenommen werden?
- Sollen die Grundsätze und Kriterien für die Bestimmung der touristischen Orte durch den Staatsrat festgelegt werden?
- Soll die Wiederverkäufe von bestehenden Wohnungen oder der Neubau bevorzugt werden?
- Soll eine notarielle Urkunde bei der Zuteilung von Kontingentseinheiten verlangt werden?

Anhang: - Vorentwurf des Gesetzes