

Nachtragsgesetz zum Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

Botschaft und Entwurf der Regierung vom 15. Januar 2002

Inhaltsverzeichnis	Seite
Zusammenfassung.....	1
1. Ausgangslage.....	1
2. Parlamentarische Vorstösse.....	2
3. Neuregelung.....	3
4. Finanzielle Auswirkungen.....	4
5. Antrag	4
Entwurf (Nachtragsgesetz zum Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland).....	5

Zusammenfassung

Die Regierung unterbreitet dem Grossen Rat den Entwurf eines Nachtragsgesetzes zum Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland. Anlass dazu gab ein Motionsauftrag, der eine Aufhebung der kantonalen Beschränkungen des Erwerbs von Grundstücken durch Personen im Ausland verlangt. Der vorliegende Entwurf hebt die über das Bundesrecht hinausgehenden kantonalen Beschränkungen vollständig auf und ermöglicht damit den Erwerb von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland im Rahmen des kantonalen Kontingents.

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen mit dieser Vorlage Botschaft und Entwurf eines Nachtragsgesetzes zum Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (sGS 914.1; abgekürzt EG zum BewG).

1. Ausgangslage

Am 1. Januar 1985 traten das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (SR 211.412.41; abgekürzt BewG) und die eidgenössische Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (SR 211.412.411; abgekürzt BewV) in Kraft. Dieses Bundesgesetz und die zugehörige Verordnung wurden mit Wirkung auf 1. Oktober 1997 revidiert. Die Revision brachte insbesondere eine Einschränkung der Bewilligungs-

pflicht, indem der Erwerb von Betriebsstätte-Grundstücken und von Hauptwohnungen von der Bewilligungspflicht ausgenommen wurde.

Das Bundesgesetz schränkt den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland mit dem Zweck ein, „die Überfremdung des einheimischen Bodens zu verhindern“ (Art. 1 BewG). Es regelt den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland sehr ausführlich und nahezu abschliessend. Einzig beim Erwerb von Wohnraum überlässt es den Kantonen einen gewissen Spielraum. In Art. 8 BewG zählt es fünf Bewilligungsgründe auf, die in der ganzen Schweiz Anwendung finden. Daneben können die Kantone weitere in Art. 9 Abs. 1 und 2 BewG genannte Bewilligungsgründe einführen. Der Kanton St. Gallen hat im EG zum BewG von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und kantonale Bewilligungsgründe eingeführt. Es sind dies der Bewilligungsgrund der Hauptwohnung, der Zweitwohnung, der Ferienwohnung und der Wohneinheit in einem Apparthotel. Der kantonale Bewilligungsgrund der Hauptwohnung ist durch die erwähnte Revision des Bundesgesetzes weggefallen. Der Bewilligungsgrund der Zweitwohnung setzt eine aussergewöhnlich enge, schutzwürdige Beziehung des Erwerbers oder der Erwerberin zum Ort der Zweitwohnung voraus (vgl. Art. 9 Abs. 1 lit. c BewG und Art. 6 BewV). Dieser Bewilligungsgrund kommt selten und nur in besonderen Ausnahmefällen zur Anwendung. Es verbleiben der Bewilligungsgrund der Ferienwohnung und jener der Wohneinheit in einem Apparthotel.

Beim Erlass des EG zum BewG wurde vorab aus staatspolitischen Gründen bei der Regelung des Erwerbs von Ferienwohnungen grösste Zurückhaltung geübt (vgl. Botschaft zum EG zum BewG; ABl 1987, 468) und insbesondere der Erwerb von einzelnen, losgelösten Ferienwohnungen ausgeschlossen. Nach dem geltenden Art. 2 Abs. 1 lit. a EG zum BewG kann eine (natürliche) Person im Ausland eine Ferienwohnung nur erwerben, wenn sich diese in einer geplanten, in Ausführung begriffenen oder neu erstellten Gesamtheit von Ferienwohnungen befindet. Eine Gesamtheit mehrerer Ferienwohnungen muss auf einem planerischen Konzept zur Förderung des Fremdenverkehrs beruhen. Ein planerisches Konzept umfasst mindestens einen Bericht des Gemeinderates über die wünschbare Entwicklung des Fremdenverkehrs in der Gemeinde, eine befürwortende Stellungnahme des Gemeinderates zum konkreten Projekt sowie Baupläne und Angaben über die Bewirtschaftung der Ferienwohnungen (vgl. Richtlinien für die Zuteilung aus dem Kontingent für den Erwerb von Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels durch Personen im Ausland, in: ABl 1996, 2009. Die Geltungsdauer dieser Richtlinien ist Ende 1998 ausgelaufen; von einer Verlängerung der Geltungsdauer oder dem Erlass neuer Richtlinien wurde wegen fehlender Bewilligungsgesuche abgesehen). Der Erwerb einer solchen Ferienwohnung oder einer Wohneinheit in einem Apparthotel kann ferner nur im Rahmen des kantonalen Kontingents bewilligt werden und nur in einem unter bestimmten Voraussetzungen anerkannten Fremdenverkehrsort (Art. 9 Abs. 2 und 3 BewG). Diese hohen Anforderungen an die Erstellung solcher Gesamtheiten von Ferienwohnungen blieben nicht ohne Auswirkungen auf mögliche Investoren und Investorinnen. Seit Vollzugsbeginn des EG zum BewG anfangs Januar 1988 sind keine Gesamtheiten von mehreren Ferienwohnungen im Sinne von Art. 2 Abs. 1 lit. a des genannten Gesetzes gebaut worden. Nur in sehr seltenen Ausnahmefällen wurde gestützt auf die Härteklausele von Art. 8 Abs. 3 BewG der Verkauf einer Ferienwohnung an eine Person im Ausland bewilligt.

2. Parlamentarische Vorstösse

Die am 23. September 1996 eingereichte Motion 42.96.12 „Erwerb von Ferienwohnungen, Wohneinheiten in Apparthotels durch Personen im Ausland“ verlangte eine Lockerung der kantonalen Bestimmungen für den Erwerb von Ferienwohnungen. In der Novembersession 1996 trat der Grosse Rat entsprechend dem Antrag der Regierung auf diese Motion nicht ein.

Mit der am 8. Mai 2001 eingereichten Motion 42.01.06 „Erwerb von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland“ wurde erneut die Änderung des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland verlangt, und zwar in der

Weise, dass der Erwerb von Ferienwohnungen im Rahmen des Kontingents ohne weitere Einschränkungen zulässig sei. Die Regierung beantragte die Gutheissung der Motion und begründete diesen Antrag wie folgt: „In der Novembersession 1996 trat der Grosse Rat auf eine Motion mit gleicher Stossrichtung nicht ein. In der Zwischenzeit zeigte sich, dass das dem Kanton St. Gallen zustehende Kontingent für den Verkauf von Ferienwohnungen an Ausländer regelmässig praktisch unbenutzt geblieben ist. Es drängt sich daher die Frage auf, ob die kantonalen Bestimmungen zu restriktiv sind. Ferner sollten raumplanerische Ziele sowohl für inländische als auch für ausländische Grundeigentümer grundsätzlich vor allem mit raumplanerischen Mitteln verfolgt werden.“ In der Septembersession 2001 trat der Grosse Rat übereinstimmend mit dem Antrag der Regierung auf die Motion ein und hiess sie mit folgendem Wortlaut gut: „Der Grosse Rat lädt die Regierung ein, Bericht und Antrag zu unterbreiten über die Änderung des EG zum BewG, und zwar so, dass der Erwerb von Ferienwohnungen im Rahmen des Kontingents ohne weitere Beschränkung zulässig ist.“

3. Neuregelung

Der Schwerpunkt des vorliegenden Nachtragsgesetzes liegt auftragsgemäss bei der Ermöglichung des Erwerbs von einzelnen Ferienwohnungen nach den Grundvoraussetzungen des BewG. Im kantonalen Einführungsgesetz zum genannten Bundesgesetz ist daher der Bewilligungsgrund des Erwerbs einer Ferienwohnung beizubehalten. Aufzuheben ist hingegen das zusätzliche Erfordernis, dass sich die zu erwerbende Ferienwohnung in einer geplanten, in Ausführung begriffenen oder neu erstellten Gesamtheit mehrerer Ferienwohnungen befinden muss (vgl. Art. 2 Abs. 1 lit. a EG zum BewG). Dadurch wird der Erwerb einzelner Ferienwohnungen durch Personen im Ausland ermöglicht, und zwar auch solcher Wohnungen, die vor längerer Zeit erstellt worden sind. Gerade im Hinblick auf die Wiederveräusserung einer Ferienwohnung soll eine Person im Ausland die Wohnung grundsätzlich entweder an eine Schweizerin oder an einen Schweizer oder an eine Ausländerin oder an einen Ausländer, die bzw. der hierfür einer Bewilligung bedarf, veräussern können.

Vom Bundesrecht zwingend vorgegeben ist, dass die Ferienwohnung nur von einer natürlichen Person und nur im Rahmen des kantonalen Kontingents erworben werden kann (Art. 9 Abs. 2 BewG). Für Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels gilt das System der Kontingentierung, d.h. Bewilligungen können nur im Rahmen des kantonalen Bewilligungskontingents erteilt werden (Art. 11 BewG). Die jährliche gesamtschweizerische Höchstzahl an Bewilligungen für Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels beträgt für das laufende Jahr 1420, wobei auf den Kanton St.Gallen 45 entfallen (vgl. Angang I zur BewV). Angesichts der Zahl von jährlich 45 Kontingentseinheiten für den Kanton St.Gallen ist die in Art. 3 Abs. 2 EG zum BewG enthaltene weitere Einschränkung, wonach für Ferienwohnungen höchstens 1/5 des Kontingents beansprucht werden darf, zu streichen. Bei der Verteilung der Kontingente auf Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels soll grundsätzlich der zeitliche Eingang des entsprechenden Gesuchs bei der Bewilligungsbehörde massgebend sein. Die vom Bundesrecht nicht zwingend vorgeschriebene weitere Beschränkung in Art. 3 Abs. 3 EG zum BewG ist ebenfalls aufzuheben, weil eine zusätzliche quotenmässige Begrenzung in der einzelnen Baute für den Erwerb von Ferienwohnungen und von Wohneinheiten in Apparthotels nicht erforderlich ist.

Die Berechtigung zur Zuteilung aus dem Kontingent ist aus verfahrensökonomischen Gründen der Bewilligungsbehörde zu übertragen (Art. 2 Abs. 3 und Art. 6 Abs. 1 EG zum BewG).

4. Finanzielle Auswirkungen

Das vorgelegte Nachtragsgesetz wird für den Staat keine wesentlichen finanziellen Auswirkungen zeitigen. Eine Mehrbelastung der zuständigen Behörden bei der Zuteilung der Kontingente und der Erteilung der Bewilligungen ist zu erwarten. Ihr stehen aber auch Mehreinnahmen an Gebühren für die Bewilligungen gegenüber.

5. Antrag

Wir beantragen Ihnen, Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren, auf den Entwurf eines Nachtragsgesetzes zum Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland einzutreten.

Im Namen der Regierung,
Die Präsidentin:
lic.phil. Kathrin Hilber

Der Staatssekretär:
lic.iur. Martin Gehrer

Nachtragsgesetz zum Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

Entwurf der Regierung vom 15. Januar 2002

Der Grosse Rat des Kantons St.Gallen

hat von der Botschaft der Regierung vom 15. Januar 2002¹ Kenntnis genommen und erlässt

als Gesetz:

I.

Das Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 7. Januar 1988² wird wie folgt geändert:

Kantonale Bewilligungsgründe a) _____ Zweitwohnung

Art. 1. Der Erwerb wird bewilligt, wenn das Grundstück einer natürlichen Person _____ als Zweitwohnung an einem Ort **dient**, zu dem sie aussergewöhnlich enge, schutzwürdige Beziehungen unterhält, solange diese andauern³.

b) Ferienwohnung, Wohneinheit in Apparthotel⁴

Art. 2. Der Erwerb **wird** im Rahmen des Kontingents⁵ bewilligt _____, wenn das Grundstück einer natürlichen Person dient:

- a) als Ferienwohnung _____;
- b) als Wohneinheit in einem Apparthotel⁶.

Die Regierung bestimmt durch Verordnung die Orte, die des Erwerbs von Ferienwohnungen oder von Wohneinheiten in Apparthotels durch Personen im Ausland bedürfen, um den Fremdenverkehr zu fördern⁷.

Die Bewilligungsbehörde verfügt über die Zuteilung aus dem Kontingent.

Art. 3 wird aufgehoben.

¹ ABI 2002, ●.

² sGS 914.1.

³ Vgl. Art. 9 Abs. 1 lit. c BewG und Art. 6 BewV.

⁴ Vgl. Art. 9 Abs. 2 BewG.

⁵ Vgl. Art. 11 BewG.

⁶ Vgl. Art. 10 BewG und Art. 7 BewV.

⁷ Vgl. Art. 9 Abs. 3 BewG.

*Depositenstelle*⁸

Art. 9. Depositenstelle für die Hinterlegung von Anteilen an Immobiliengesellschaften ist die **St.Galler Kantonalbank oder eine andere Bank⁹ mit Sitz in der Schweiz.**

II.

Die Regierung bestimmt den Vollzugsbeginn dieses Nachtragsgesetzes.

⁸ Vgl. Art. 11 Abs. 2 lit. h BewV.

⁹ Art. 1 des BG über die Banken und Sparkassen (Bankengesetz) vom 8. November 1934, SR 952.0.