

Neues zur Lex Koller

Dr. Peter Burkhalter und Dr. Boris Grell sind Rechtsanwälte bei Hodler & Emmenegger in Bern und Zürich (www.swisslawyersgroup.ch)



Der Bundesrat hat in seiner Sitzung vom 4. Juli 2007 beschlossen, dem Parlament die Aufhebung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller) zu beantragen, gleichzeitig jedoch flankierende Ersatzmassnahmen durch eine Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) einzuführen. Nach Abschluss und Auswertung des Vernehmlassungsverfahrens hat der Bundesrat darum zwei Botschaften zuhanden des Parlaments verabschiedet.

Wie im Folgenden zu zeigen sein wird, sind aber noch einige Hürden zu nehmen, bis Ausländer ohne aufwendiges Bewilligungsverfahren in der Schweiz z. B. Bauland oder Wohnliegenschaften als Kapitalanlagen erwerben können.

Aufhebung der Lex Koller?

Wie bereits in den Jus-News vom März 2007 angekündigt, hält der Bundesrat an der Aufhebung der Lex Koller fest.¹ Diese Vorlage wird notabene von allen Kantonen und – bis jüngst auch von der SVP – von den Bundesratsparteien unterstützt. Je-

doch haben die Schweizer Demokraten bereits in ihrer Vernehmlassungseingabe und anlässlich des Parteitages im März vergangenen Jahres den Entscheid gefasst, gegen die Aufhebung der Lex Koller das Referendum zu ergreifen. Auf Anfrage hin wird die Ergreifung des Referendums auch weiterhin beabsichtigt. Die SVP, die nach einem Gesinnungswandel die Aufhebung der Lex Koller nun doch nicht befürwortet, kündigte ebenfalls Widerstand an und will im Parlament einen Gegenvorschlag durchsetzen oder ebenfalls das Referendum ergreifen. Vor diesem Hintergrund erscheint

die von verschiedenen Seiten ein wenig vorschnell angekündigte Aufhebung der Lex Koller wieder in weitere Ferne gerückt zu sein. Ebenso ist es nicht ausgeschlossen, dass die Gegner dieser Aufhebungsvorlage bei ihrem Vorhaben auch auf die Unterstützung durch umweltorientierte Gruppierungen zählen können.

Interessant sind bei der vorgeschlagenen Aufhebung der Lex Koller insbesondere die Übergangsbestimmungen. Danach werden Rechtsgeschäfte, die der Bewilligungspflicht der Lex Koller unterlagen, bis zum Inkrafttreten der Aufhebung der Lex Koller aber noch nicht vollzogen oder noch nicht rechtskräftig entschieden wurden, wirksam (Art. II Abs. 1 der Übergangsbestimmungen zur Lex Koller-Aufhebung). Zudem fallen Auflagen, die an Bewilligungen oder Verfügungen auf Feststellung der Nichtbewilligungspflicht der Lex Koller geknüpft worden sind, mit Inkrafttreten der Aufhebung der

ANZEIGEN



56,3% aller Gebäude in der Schweiz leiden an Verkalkung.

Immobilien-Monitoring von Move bringt es an den Tag. Mit der richtigen Behandlung kehrt die Vitalität erstarrender Gebäude zurück. Die Beratung und Betreuung umfasst Flächen-Measurement, Facility Management, Projektentwicklung und Lebenszyklus-Management. www.movecons.ch

Move Consultants AG

St. Jakobs-Strasse 54, 4002 Basel

Tel. 061 377 95 00, Fax 061 377 92 01

Nordring 4a, 3000 Bern 25

Tel. 031 340 82 30, Fax 031 340 82 31



Lex Koller grundsätzlich dahin. Weiter werden die im Grundbuch angemerkten Auflagen von Amtes wegen gelöscht (Art. II Abs. 2 der Übergangsbestimmungen). Auflagen hingegen, die an Bewilligungen für den Erwerb von Wohneinheiten in einem Aparthotel nach der Lex Koller geknüpft worden sind, bleiben ab Inkrafttreten der Aufhebung der Lex Koller noch 10 Jahre in Kraft. Nach Ablauf dieser Frist werden die im Grundbuch angemerkten Auflagen von Amtes wegen gelöscht. Vor Ablauf dieser Frist sind solche Auflagen nur zu löschen, wenn dies der Eigentümer des Hotelbetriebsgrundstücks und die Mehrheit der Eigentümer der mit der Auflage belasteten Wohneinheiten beantragen (Art. II Abs. 3 der Übergangsbestimmungen).

Revision des Raumplanungsgesetzes

Um bei einer Aufhebung der Lex Koller den Folgen einer exzessiven Bautätigkeit, vorab in Tourismusregionen, angemessen begegnen zu können und um dem Problem der «kalten Betten» im Zweitwohnungsbau wirksam entgegenzuwirken, schlägt der Bundesrat in seiner Botschaft zur Änderung des Raumplanungsgesetzes flankierende Massnahmen vor. Insbesondere soll dem in der Bundesverfassung in Art. 75 Abs. 1 vorgesehenen Gebot der haushälterischen Nutzung des Bodens Nachachtung verschafft werden, indem die Kantone verpflichtet werden, in ihren kantonalen Richtplänen jene Gemeinden und Regionen zu bezeichnen, in denen

besondere Massnahmen zur Sicherstellung eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen Erst- und Zweitwohnungen notwendig sind (vgl. den Revisionsentwurf Art. 8 Abs. 2 RPG). Einen bestimmten Schwellenwert gibt der Bund allerdings nicht vor. Ebenso hat er auf eine Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus verzichtet und schlägt auch keine Einführung einer Zweitwohnungssteuer vor, sondern überlässt die konkrete Umsetzung verfassungsgemäss den Kantonen. Die Aufnahme der Zweitwohnungsproblematik in die kantonalen Richtpläne gewährleistet jedenfalls eine individuelle Abstimmung mit den Vorstellungen der Kantone über die Siedlungs- und Tourismusentwicklung. Um die in Zusammenarbeit mit den betroffenen Gemeinden und Regionen erarbeiteten Strategien und Massnahmen umzusetzen, sieht der Gesetzesentwurf eine Frist von drei Jahren vor. Erst danach, d. h. drei Jahre nach dem Inkrafttreten der Änderungen zum Raumplanungsgesetz, soll die Lex Koller aufgehoben werden. Kantone und Gemeinden, welche diese Dreijahresfrist nicht einhalten, dürfen solange keine Zweitwohnungen mehr bewilligen, bis sie die nötigen Vorkehrungen getroffen haben (Art. II der Übergangsbestimmungen zur RPG-Revision).

Zusammenfassung

Die beiden Botschaften des Bundesrates zur Aufhebung der Lex Koller respektive zur Revision des Raumplanungsgesetzes beseitigen die nicht mehr zeitgemässe Beschrän-

kung für Personen im Ausland, in der Schweiz bewilligungsfrei Grundstücke und Liegenschaften zu erwerben. Die Kantone erhalten gemäss den Revisionsvorlagen einen beträchtlichen Handlungsspielraum, was den jeweiligen Gegebenheiten angepasste Lösungen ermöglichen sollte. Dabei muss sich noch zeigen, ob damit ein unerwünschter Bauboom mit negativen Folgen für das Landschafts- und Ortsbild verhindert und aufgrund der Zusammenarbeit mit den Gemeinden ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen gewährleistet werden kann. Mit Letzterem wird auch beabsichtigt, dem sozialpolitisch gefährlichen Anstieg der Bodenpreise insbesondere in den Tourismusdestinationen und in den Ballungszentren wirksam entgegenwirken zu können, damit ein Erwerb auch für Einheimische erschwinglich bleibt. Solange die vorgeschlagenen flankierenden Massnahmen verhältnismässig bleiben, sind die Aufhebung der Lex Koller und die vorgeschlagenen Änderungen des Raumplanungsgesetzes grundsätzlich zu begrüssen. Es wird sich im Jahr 2008 zeigen, ob die vom Bundesrat eingeschlagene Marschrichtung beibehalten wird und ob die Gesetzesänderungen mit einem anschliessendem Referendum gleichwohl noch gefährdet werden könnten. Jedenfalls ist wohl nicht vor dem Jahr 2011 mit einer Aufhebung der Lex Koller zu rechnen.

1 Die beiden Botschaften finden sich auf der Homepage des EJPD: www.ejpd.admin.ch.

ANZEIGE

Die Rohrsanierung von Promotec - wenn Sie sicher sein wollen.

Vergessen Sie das mühsame Auswechseln von verrosteten und verkrusteten Rohren. Vergessen Sie Dreck und Staub. Vergessen Sie die hohen Kosten.

Das patentierte Promotec-System ist sauber und erspart Ihren Mietern lästige Emissionen.

Promotec reinigt und beschichtet die Rohre einer Wohnung innert einem bis zwei Tagen. Dauerhaft, sauber und äusserst kostengünstig.

Promotec, das sind über 50'000 sanierte Rohrleitungen in den letzten 15 Jahren.

Fordern Sie die detaillierten Unterlagen an.

Fachmesse für Bauen & Modernisieren in Zürich, 30.8. - 3.9. 2007, Halle 5, Stand 5 B03

Promotec

Promotec AG, Sonnenweg 14, 4153 Reinach

Tel. ++41 61 711 32 53, Fax ++41 61 711 31 91, www.promotec.ch