

Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement
 Département fédéral de justice et police
 Dipartimento federale di giustizia e polizia

10. November 1976

Verlängerung und Aenderung des Bundesratsbeschlusses vom 21. Dezember 1973 / 28. Januar 1975 / 11. Juli 1975 über den Erwerb von Grundstücken in Fremdenverkehrsarten durch Personen im Ausland

- Justiz- und Politeidepartement. Antrag vom 28. September 1976
 (Beilage)
 Politisches Departement. Mitbericht vom 4. Oktober 1976
 (Zustimmung)
 Departement des Innern. Mitbericht vom 19. Oktober 1976
 (Zustimmung)
 Militärdepartement. Mitbericht vom 11. Oktober 1976 (Zustimmung)
 Finanz- und Zolldepartement. Mitbericht vom 30. September 1976
 (Zustimmung)
 Volkswirtschaftsdepartement. Mitbericht vom 8. Oktober 1976
 (Zustimmung)
 Verkehrs- und Energiewirtschaftsdepartement. Mitbericht vom
 30. September 1976 (Zustimmung)
 Bundeskanzlei. Mitbericht vom 15. Oktober 1976 (Zustimmung)

Gestützt auf den Antrag des Justiz- und Polizeidepartements und aufgrund der Beratung hat der Bundesrat

b e s c h l o s s e n :

Der Bundesratsbeschluss über die Aenderung und Verlängerung der Geltungsdauer des Bundesratsbeschlusses vom 21. Dezember 1973 / 28. Januar 1975 / 11. Juli 1975 über den Erwerb von Grundstücken in Fremdenverkehrsarten durch Personen im Ausland mit Anhang 1 und 2 wird gemäss Neufassung vom 3. November 1976, genehmigt.

Veröffentlichung:
 Amtliche Sammlung

Protokollauszug (Antrag ohne Beilagen) an:

- | | | | |
|----------|---|------------------|--------------|
| - BK | 4 | (Rc, Hb, Br, Sa) | zum Vollzug |
| - JPD | 7 | | zum Vollzug |
| - EPD | 6 | | zur Kenntnis |
| - EDI | 3 | " " | " " |
| - EMD | 4 | " " | " " |
| - FZD | 7 | " " | " " |
| - EVD | 5 | " " | " " |
| - VED | 5 | " " | " " |
| - EPK | 2 | " " | " " |
| - FinDel | 2 | " " | " " |

Für getreuen Auszug,
der Protokollführer:

Schmalt





EIDGENÖSSISCHES JUSTIZ- UND POLIZEIDEPARTEMENT
 DÉPARTEMENT FÉDÉRAL DE JUSTICE ET POLICE
 DIPARTIMENTO FEDERALE DI GIUSTIZIA E POLIZIA

22.CH.264-5/Hn/dg

Ausgeteilt

An den B u n d e s r a t

3003 Bern, den **28. Sep. 1976**

Verlängerung und Aenderung des Bundesratsbeschlusses vom 21. Dezember 1973 / 28. Januar 1975 / 11. Juli 1975 über den Erwerb von Grundstücken in Fremdenverkehrsorten durch Personen im Ausland

1. Ausgangslage und Vorgeschichte

Am 1. Februar 1974 sind die Aenderungen des Bundesbeschlusses vom 23. März 1961 / 21. März 1973 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BB; SR 211.412.41; AS 1974 83) und gleichzeitig auch die Bestimmungen des Bundesratsbeschlusses vom 21. Dezember 1973 über den Erwerb von Grundstücken in Fremdenverkehrsorten durch Personen im Ausland (BRB; SR 211.412.413; AS 1974 109) in Kraft getreten.

Die Geltungsdauer dieses BRB war bis zum 1. Februar 1975 befristet. Am 28. Januar 1975 (AS 1975 107) wurde er bis zum 31. August 1975 erstmals unverändert verlängert und dann in der Folge am 11. Juli 1975 (AS 1975 1303, 1484) mit mehreren formellen und materiellen Aenderungen bis zum 31. Dezember 1976 nochmals verlängert. Es drängt sich heute auf, diesen BRB ein weiteres und letztes Mal bis zum Ablauf der Geltungsdauer des BB, d.h. bis zum 31. Dezember 1977, zu verlängern.

Der erwähnte BRB enthält die Ausführungsbestimmungen zu Artikel 7 Absatz 2 BB; darnach hat der Bundesrat nach Anhören der zuständigen Kantonsregierung alljährlich die Fremdenverkehrsorte zu bestimmen, in denen das ausländische Grundeigentum einen erheblichen Umfang erreicht. Orte, die als Fremdenverkehrsorte gelten und der Bewilligungssperre unterliegen, werden im Anhang 2 zum BRB aufgeführt.

Unser Departement hat am 6. April 1976 verfügt, dass im Zusammenhang mit der Verlängerung des BRB eine Studienkommission die Fragen des Erwerbs von Zweitwohnungen durch Personen im Ausland in gesperrten Fremdenverkehrsorten näher untersucht (Ziff. 3 der Richtlinien über das Vorverfahren der Gesetzgebung). Auf eine vorherige formelle Anhörung der Kantone wurde verzichtet, da alle massgebenden Fremdenverkehrskantone in der Studienkommission vertreten waren.

Diese setzte sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

Präsident: Dr. A. Muff, Vizedirektor der Eidg. Justizabteilung

Mitglieder:

a. Bundesverwaltung

Dr. K. Baumgartner, Sektionschef beim Bundesamt für Wohnungswesen

Lic.rer.oec. F. Degen, Adjunkt der Sektion Volkszählung

Dr. P. Gutzwiller, Rechtskonsulent bei der Schweiz. Nationalbank

Dr. H. Heller, Sektionschef beim Delegierten für Raumplanung

Fürsprecher H. Hofmann, Chef der Sektion Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

Lic.rer.pol. S. Huber, Chef der Zentralstelle für regionale Wirtschaftsförderung

Me J.-F. Jacot, Adjunkt bei der Sektion Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

Dr. P. Keller, Chef der Sektion Fremdenverkehr

Dr. H. Kneubühler, Stellvertreter des Delegierten für Konjunkturfragen und Arbeitsbeschaffung

Notar M. Müller, Adjunkt bei der Sektion Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

Dr. R. Munz, Adjunkt beim Eidg. Oberforstinspektorat

Lic.jur. P. Saladin, Koordinierender Sachbearbeiter

A. Willener, Experte der Eidg. Justizabteilung

b. interessierte Organisationen

Prof. J. Krippendorf, Direktor des Schweiz. Fremdenverkehrsverbandes

Dipl.ing. H. Weiss, Vertreter der Stiftung für Landschaftsschutz und Landschaftspflege, des Schweiz. Bundes für Naturschutz und des Schweizer Heimatschutzes

c. Vertreter der Kantone

Dr. H. Daxelhoffer, Sekretär der Direktion der Volkswirtschaft des Kantons Bern

Dr. M. Dini, Delegierter für Wirtschaftsfragen des Kantons Wallis

Lic.oec. S. Fasciati, Delegierter für Wirtschaftsfragen des Kantons Graubünden

Dr. W. Habermann, Chef für Wirtschaftsförderung des Kantons Tessin

P.-R. Martin, lic. en droit, Secrétaire général du Département de l'agriculture, de l'industrie et du commerce du canton de Vaud

Dr. Ch. Wüthrich, Präsident der Bodenrechtskommission des Kantons Thurgau

Weitere Experten

Me A. Allet, Chef du Service juridique du registre foncier à Sion

Dr. A. Bellwald, Sekretär der Schweiz. Vereinigung zum Schutze und zur Förderung des Berggebietes

O. Künzler, économiste, Département de l'agriculture, de l'industrie et du commerce du canton de Vaud

Notar R. Martz, Subdirektor der Hypothekarkasse des Kantons Bern

Es fanden drei Sitzungen statt, nämlich am 5. Mai, 23. Juni und 7. Juli 1976.

Die in den Jahren 1974/1975 ausgearbeitete Studie Parahotellerie von Herrn Prof. C. Kaspar (Institut für Fremdenverkehr und Verkehrswirtschaft an der Hochschule St. Gallen) diene als Diskussionsgrundlage. Die Studienkommission machte sich jedoch die darin erarbeiteten Lösungsvorschläge nicht zu eigen, sondern kreierte eine eigene Konzeption, die den volkswirtschaftlichen Bedürfnissen der Fremdenverkehrskantone gezielter und spezifischer Rechnung trägt. So wurde insbesondere versucht, die berechtigten Anliegen auf Unterstützung der von der Rezession betroffenen Bauwirtschaft im möglichen Rahmen zu berücksichtigen.

Die in der Studienkommission vertretenen Bundesämter haben zum vorliegenden Entwurf ihr ausdrückliches Einverständnis erteilt, ausser das Eidg. Oberforstinspektorat, Abteilung Natur- und Heimatschutz. Nach seiner Ansicht beinhaltet die Revision des BRB eine Aushöhlung der Bewilligungssperre in den Fremdenverkehrsorten und vor allem eine Durchkreuzung der Bestrebungen für die Durchführung eines wirkungsvollen Natur- und Heimatschutzes. Den gestellten Begehren konnte im vorliegenden Entwurf nicht Rechnung getragen werden, da der BB und seine Ausführungs Erlasse in erster Linie ein bodenpolitisches Instrumentarium gegen die Ueberfremdung des Bodens sind; die Verfolgung weitere Ziele, die mit der Bodenpolitik nicht in einem direkten Kausalzusammenhang stehen, wurde vor allem auf Wunsch der Kantone beiseite gelassen.

2. Grundzüge des Entwurfs

Die Neuerungen, die der Entwurf mit sich bringt, lassen sich in drei Kategorien gliedern:

A. Aenderungen von erheblicher materieller Tragweite:

Artikel 3 Absätze 2 und 3 (Feststellung des erheblichen Umfanges an ausländischem Grundeigentum);

Artikel 4 Absatz 4 (Förderung des Verkaufs von hotelmässig bewirtschafteten Zweitwohnungen);

Schluss- und Uebergangsbestimmungen Absatz 1 (Heilung von Übergangsrechtlichen Härtefällen);

B. Andere Aenderungen von unterschiedlicher materieller Tragweite:

Artikel 4 Absatz 1 Buchstabe c (Erweiterung des Anwendungsbereiches in Härtefällen);

Artikel 4 Absatz 2 Ingress (Erweiterung des berechtigten Personenkreises für Ausnahmegewilligungen);

Artikel 4 Absatz 2 Buchstabe d (Gesicherte Finanzierung);

Schluss- und Uebergangsbestimmungen Absatz 2 (Anwendbares Recht);

Anhang 1 und 2 (Erweiterung des Katalogs der Fremdenverkehrsorte);

C. Redaktionelle und andere Aenderungen ohne nennenswerte materielle Tragweite:

Artikel 1 Absatz 1,

Artikel 2 Absätze 1, 3 und 5

Artikel 3 Absatz 4

Artikel 4 Absatz 2 Buchstaben a, b und c,

Artikel 4 Absatz 3,

Artikel 5

3. Erläuterungen des EntwurfsA. Aenderungen von erheblicher materieller Tragweite

Artikel 2 Absätze 2 und 3

Der erhebliche Umfang des ausländischen Grundeigentums, der die

Bewilligungssperre auslöst, bestimmt sich heute grundsätzlich nach der Anzahl der seit dem 1. April 1961 erteilten Bewilligungen. Es wird dabei eine Differenzierung vorgenommen, indem Orte, deren Wohnbevölkerung im Zeitraume zwischen 1960 und 1970 abgenommen hat, das doppelte Kontingent an Bewilligungen erhalten, im Vergleich zu Orten, deren Wohnbevölkerung im gleichen Zeitraum zugenommen hat.

Die Festlegung von Grenzzahlen ist aber höchst fragwürdig, weil bei diesem Verfahren die Einwohnerzahl und die Fläche der Gemeinden überhaupt nicht berücksichtigt werden. Zwerggemeinden können mehr Bewilligungen erhalten als sie Einwohner aufweisen (Ausserbinn: 200 Bewilligungen auf 27 Einwohner), und grosse Fremdenverkehrsorte werden stark benachteiligt (Zermatt: nur 100 Bewilligungen auf 3'101 Einwohner). Nicht berücksichtigt werden auch die Logiernächte im Gastgewerbe, die ebenfalls sehr stark differieren. Somit ergibt sich bei den kleinen Ferienorten eine viel grössere Ueberfremdungsfahr, insbesondere wenn es sich um Orte mit abnehmender Wohnbevölkerung handelt.

Die neu vorgeschlagene Formel will nun einen gewissen Ausgleich schaffen, indem sie einerseits sowohl die Einwohnerzahl der Ferienorte als auch die touristische Entwicklung berücksichtigt und andererseits auch mit der Gewährleistung einer Mindestzahl von 100 Bewilligungen den kleinen, aufstrebenden Ferienorten weitgehend entgegenkommt. Ferner ist den besonderen Bedürfnissen der Gemeinden mit abnehmender Bevölkerung durch die Gewährung eines Zuschlags, abgestuft nach der Intensität der Abnahme, Rechnung getragen.

Die Systemänderung hat auf den Katalog der gesperrten Fremdenverkehrsorte, den Anhang 2 zum BRB, nur unbedeutende Auswirkungen. Der Bewilligungssperre unterliegen neu:

Morcote (TI)

Mollens (VS)

- 7 -

Aus der Bewilligungssperre werden vorläufig entlassen:

Arosa, Flims, Klosters, Pontresina, Scuol (GR)
Leysin (VD)

Die Entlassungen aus der Bewilligungssperre haben wegen der baldigen Wiedererreichung des erheblichen Ueberfremdungsumfanges praktisch keine materielle Tragweite, sondern sind nur die logische Konsequenz einer Systemänderung, die darauf hinzielt offensichtliche Schwachstellen zu eliminieren. Nach Ansicht des Vertreters der Fremdenverkehrswissenschaft drängt sich auf längere Sicht eine Sanatio in radice auf, unter Einbezug der Fragen der Hotellerie, Apparthotellerie und der Parahotellerie in den weiteren Rahmen der Boden-, Fremdenverkehrs-, Regional-, Konjunktur- und Währungspolitik. Es ist deshalb in Aussicht genommen worden, in allernächster Zukunft eine Studienkommission zusammenzustellen, die sich im wesentlichen wie folgt zusammensetzen wird: Dr. M. Ammann, Direktor der Schweiz. Gesellschaft für Hotelkredit (SGH), Prof. J. Krippendorf, Direktor des Schweiz. Fremdenverkehrsverbandes, Dr. B. Miescher, Sekretär des Schweizer Hotelier-Vereins, A. Travelletti, Directeur de la Banque cantonale à Sion, Prof. A. Zaugg, Dozent für Staats- und Verwaltungsrecht an der Universität Bern; seitens der Bundesverwaltung werden ausser der Justizabteilung das Amt für Verkehr, das Bundesamt für Industrie, Gewerbe und Arbeit, sowie das Statistische Amt beteiligt sein.

Artikel 4 Absatz 4

Die traditionelle Hotellerie befindet sich immer mehr in einer Struktur- und Finanzierungs Krise, so dass es sich aufdrängt, neue Organisationsmodelle, die sich grosser Beliebtheit erfreuen, zu fördern. Unter den neuen Hotelentwicklungen, die den heute geforderten Bedürfnissen am ehesten entsprechen, sind insbesondere die Apparthotels zu erwähnen, vor allem bekannt

durch die Eurotel-Kette. Es handelt sich dabei äusserlich um landesübliche Hotels mit Zimmern, die aber als Studios oder Wohnungen ausgestaltet sind, und in Form von Stockwerkeigentum mit oder ohne Anteil an den gemeinsamen Anlagen einzeln an Drittpersonen verkauft werden. Die Stockwerkeigentümer werden bei Abschluss des Kaufvertrages gleichzeitig verpflichtet, ihre Wohneinheit einer Hotelbetriebsorganisation dauernd zur hotelmässigen Benutzung zu überlassen, wobei ihnen jedoch ein Benützungsvorrecht zusteht. Die Beschränkung der persönlichen Benützungsvorrechte kann je nach der einzelvertraglichen Abmachung zwischen dem Stockwerkeigentümer und der Hotelbetriebsorganisation mehr oder weniger weit gehen. Im Extremfall beschränkt sich das Benützungsvorrecht des Stockwerkeigentümers auf ein Reservationsprivileg für eine beliebige gleichartige Wohneinheit innerhalb desselben Hotels; als Korrelat erhält er dafür meistens eine Gegenleistung in Form eines Beteiligungsanspruches an einem eventuellen Betriebsgewinn. In allen Fällen wird dem jeweiligen Benutzer einer Wohneinheit jedoch nicht nur der nackte Gebrauch an einer Sache gegeben, er schliesst vielmehr mit der Hotelbetriebsorganisation einen Beherbergungsvertrag ab, der ihn verpflichtet, hotelmässig angebotene Dienstleistungen in Anspruch zu nehmen.

Eine Förderung dieser Hotelkonzeption, die auf dem Boden einer besonders ausgestalteten Stockwerkeigentümergeinschaft steht, ist nur möglich, wenn für Personen mit Wohnsitz im Ausland vermehrte Erwerbsmöglichkeiten geschaffen werden. Auch wenn dabei der Erwerb einer solchen Zweitwohnung nicht immer in erster Linie dem Aufenthalt des Erwerbers oder seiner Familie dient, sondern nur ein Benützungsvorrecht gibt und sich unter Umständen einer Kapitalanlage nähert, so wird doch im Sinne von Artikel 6 Absatz 2 Buchstabe a Ziffer 3 BB der Fremdenverkehr gefördert und zudem den Belangen der Raumplanung Rechnung tragen. Eine intensivere Bewirtschaftung des Wohnraums gebietet nämlich der

Bodenverschwendung Einhalt, Dienstleistungsbetriebe schaffen neue Arbeitsplätze für die einheimische Bevölkerung, Bauprojekte geben der Bauwirtschaft neue Impulse, die stagnierende Hotellerie kann sich durch die Erschliessung neuer Finanzquellen sanieren und erneuern, und ausserdem kann eine bestehende Marktlücke geschlossen werden.

Im Einzelnen bestehen die wesentlichen Lockerungen nun darin, dass nicht wie bis jetzt lediglich ein bestimmter Prozentsatz an Stockwerkeinheiten für den Verkauf an Personen im Ausland festgelegt wird, sondern dass neu eine Verkaufsmöglichkeit für sämtliche Wohnungen besteht, sofern diese hotelmässig bewirtschaftet werden. Auf Wunsch des Vertreters der Fremdenverkehrswissenschaft und des Kantons Bern geht man sogar noch einen Schritt weiter durch die Schaffung einer zusätzlichen Finanzierungshilfe zu Gunsten des Promotors. Dieser soll dazu die Möglichkeit erhalten, nur minimal 65 Prozent der Stockwerkeinheiten dem Bewirtschaftungszwang zu unterwerfen, um die restlichen 35 Prozent frei ohne jegliche Benützungsbeschränkung an Personen im Ausland veräussern zu können. Auf diese Weise wird eine solidere Basis für den Hotelteil geschaffen, ausgehend von der Idee, dass eine Reinvestition allfälliger Gewinne aus dem Verkauf von Stockwerkeinheiten ohne Bewirtschaftungszwang in den hotelmässig bewirtschafteten Teil erfolgt. Im übrigen entspricht eine solche Mischform nach den bisherigen Erfahrungen einem touristischen Bedürfnis.

Die vom Stockwerkeigentümer gegenüber der Betriebsorganisation eingegangene Verpflichtung, seine Zweitwohnung der hotelmässigen Nutzung zur Verfügung zu stellen, ist zur Verhinderung von Umgehungen und Missbräuchen dinglich oder in anderer gleichwertiger verbindlicher Form sicherzustellen. Mit einer solchen Wahlmöglichkeit soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass die Frage der dinglichen Sicherung für derartige Zwecke (irre-

gulgäre Personaldienstbarkeiten nach Art. 781 ZGB) sowohl in der Doktrin umstritten ist, als auch von der Rechtsprechung bis heute nicht behandelt wurde.

Schluss- und Uebergangsbestimmungen Absatz 1

In den Fremdenverkehrskantonen, so vor allem im Kanton Wallis, ist immer noch eine gewisse Anzahl Erwerbgesuche für Objekte in gesperrten Fremdenverkehrsorten aus der Zeit vor dem Inkrafttreten des BRB vom 26. Juni 1972 betreffend Verbot der Anlage ausländischer Gelder in inländischen Grundstücken (AS 1972 1062) hängig. Es zeigte sich, dass der in Ziffer II Absatz 5 der Schlussbestimmungen der Aenderung vom 21. März 1973 BB (AS 1974 83) vorgesehene Zeitraum von sechs Monaten seit Inkrafttreten dieses BB, 1. Februar 1974 bis 31. Juli 1974, für die Regelung der übergangsrechtlichen Fälle etwas knapp bemessen war. Nach Ansicht des Kantons Wallis könnten die Verkäufer und Käufer, die damals die gesetzlichen Fristen versäumt haben, die abgeschlossenen Verträge zum Erwerb von Stockwerkeigentum nicht wie vorgesehen erfüllen, was sich vor allem auf die Bauhandwerker nachteilig auswirke, deren Forderungen zum Teil weiterhin ausstehend seien. Es sei deshalb wünschenswert, nachträglich eine klare gesetzliche Grundlage zu schaffen, um diese Pendenzen einmal zu liquidieren. Die vorliegende Bestimmung, die diesem Wunsche entgegenkommt, gibt Erleichterungen in zweierlei Hinsicht: formell wird dem säumigen Gesuchsteller eine Wiedereinsetzungsmöglichkeit für die Geltungsdauer dieses BRB gegeben, materiell wird auf das Erfordernis der Schriftlichkeit der Abreden und auf die Erheblichkeit der Anzahlungen - nach der früheren Praxis des Bundesrates als Beschwerdeinstanz in der Regel zehn Prozent des Kaufpreises - verzichtet; neu sind auch formlose Abreden gültig, sofern sie den Erwerber durch Vorleistungen irgendwelcher Art wirtschaftlich im Sinne einer unverschuldeten Härte belasten.

Die hier vorliegende vom Kanton Wallis angebehrte Lösung kann als staatspolitisch ausgewogen betrachtet werden, auch wenn der Delegationsrahmen von Ziffer II Absatz 5 der Schlussbestimmungen der Aenderung vom 21. März 1973 BB etwas extensiv interpretiert werden muss. Ein Verzicht auf die Ziehung eines definitiven Schlussstriches im vorgesehenen Ausmasse würde für die kantonale Volkswirtschaft eine zusätzliche Belastung bedeuten, was im heutigen Zeitpunkt nach Möglichkeit vermieden werden sollte.

B. Andere Aenderungen von unterschiedlicher materieller Fragweite

Artikel 4 Absatz 1 Buchstabe c

Die heute geltende Härteklausele ermöglicht einzig dem Inhaber einer Zweitwohnung diese an Personen im Ausland zu veräussern. Einem Begehren der Vertreter der Kantone Tessin und Wallis entsprechend, wird der berechtigte Personenkreis neu auch auf die Inhaber von Erstwohnungen ausgedehnt.

Artikel 4 Absatz 2 Ingress

schaft in Bestätigung der bestehenden Praxis die gesetzliche Grundlage für die Erweiterung des berechtigten Personenkreises. So können Bewilligungen zum Verkauf von Zweitwohnungen nicht nur wie bisher Bauherren mit Wohnsitz oder Sitz in der Schweiz, sondern auch Bauhandwerkern inkl. Architekten und Ingenieuren erteilt werden, die an der Erstellung der Baute mit Material und Arbeit beteiligt sind. Diese Neuerung drängte sich vor allem als Schutzmassnahme zu Gunsten der Bauhandwerker auf, die oft gezwungen sind, anstelle des vereinbarten Werklohnes Wohneinheiten an Zahlungsstatt zu übernehmen. Die Höhe der Bewilligungsquote im Sinne von Absatz 3 erfährt dadurch keine Veränderung.

Artikel 4 Absatz 2 Buchstabe d

Die Neuerungen bringen keine Aenderung im Bewilligungssystem, schaffen aber klare gesetzliche Grundlagen für die Weiterführung der bisherigen Praxis. Diese geht von der Gesamtfinanzierung der Anlagekosten (Bau-, Landerwerbs-, Erschliessungs- und Nebenkosten) aus, und zwar sowohl für die kurzfristige als auch für die langfristige Finanzierung durch Personen mit Wohnsitz oder Sitz in der Schweiz, wobei Kreditzusagen in eigenem Namen und für eigene Rechnung zu erfolgen haben. Formgültig verabredete Anzahlungen können angerechnet werden.

Im Rahmen dieses Konzepts ist, gemäss Usanz der Banken, ein gewisses Eigenkapital der Bauherren von mindestens 10 Prozent der Anlagekosten erforderlich. Die bei verschiedenen grossen Projekten aufgetretenen Schwierigkeiten sind darauf zurückzuführen, dass mit dem Bau begonnen wurde, bevor dessen Gesamtfinanzierung vollständig abgeklärt und sichergestellt war und weil eigene Mittel weitgehend fehlten. Begonnene und mangels Finanzierung nicht beendete Bauwerke (Beispiele: Le Régent in Crans-Montana; Happy Rancho in Locarno) sind die Folge und können zu Verlusten für alle Beteiligten führen.

Bei gesichertem Absatz der Wohnungen während der Bauzeit mochte bisher die kurzfristige Gesamtfinanzierung genügen. Die zunehmende Sättigung des Marktes führt aber dazu, dass die Bauhandwerker anstelle des Werklohnes schwerverkäufliche Wohnungen übernehmen müssen, sich dadurch immobilisieren und ihrerseits in Schwierigkeiten geraten. Es wird deshalb die Konsolidierungszusage der kurzfristigen Kreditgeber für eine spätere langfristige Finanzierung verlangt, soweit die Wohneinheiten nicht formgültig verkauft sind. Die Banken sind gehalten, bei der Eröffnung des Baukredites nicht nur die Solvenz des Kunden, sondern auch die Absatzmöglichkeiten der geplanten Wohnungen zu prüfen. Sie werden dadurch zum Risikoträger für eine dauernde

- 13 -

und gesicherte Baufinanzierung und übernehmen gewissermassen die Rolle eines Garanten für einen normal funktionierenden Zweitwohnungsmarkt. Dem Tatendrang oft unverantwortlicher Promotoren werden nüchterne wirtschaftliche Ueberlegungen entgegengestellt. Dies liegt im Interesse sowohl der Handwerker zur Sicherung ihrer Forderungen, als auch der Wohnungskäufer zum Schutze vor Doppelzahlungen. Den Begehren der Kantone Tessin und Wallis, wonach auch nicht formgültig verabredete Anzahlungen beim Finanzierungsausweis berücksichtigt werden sollen, konnte wegen der dargelegten grossen Bedeutung des Nachweises einer von Anfang an gesicherten Finanzierung nicht entsprochen werden.

Schluss- und Uebergangsbestimmungen Absatz 2

Bei der Festsetzung des zeitlichen Geltungsbeginns neuer Rechtsvorschriften stehen im Widerstreit das öffentliche Interesse an einer möglichst raschen und umfassenden Wirksamkeit neuer Bestimmungen und das Interesse des Privaten, der im Hinblick auf die bisher geltende Rechtsordnung unter Umständen zeitraubende und kostspielige Vorkehren getroffen hat. Soll dem Ruf nach Erleichterungen für den Promotor konsequent Rechnung getragen werden, muss dieser deshalb entsprechend seiner persönlichen Interessenlage frei entscheiden können, welche Rechtslage für ihn die günstigere sei. Diese Befugnis erhält er dadurch, dass je nach der Wahl des Zeitpunktes der Einreichung des Gesuches entweder das bisherige oder das neue Recht zur Anwendung gelangt.

Anhang 1 und 2

wurden von Grund auf neu zusammengestellt, einerseits wegen mehrerer Aenderungen, bedingt durch die neue Fassung von Artikel 3 Absätze 2 und 3 BRB und andererseits wegen der Erweiterung des Katalogs der Fremdenverkehrsorte, bedingt durch die am 1. Januar 1976 in Kraft getretene Aenderung von Artikel 4 der Vollziehungsverordnung zum Bundesgesetz über die Förderung des Hotel- und

- 14 -

Kurortkredites (SR 935.121; AS 1976 71). Ueberdies drängte es sich auf, die Vielzahl der Nachträge zusammenhängend und übersichtlich darzustellen.

Aus diesen Erwägungen beehren wir uns, Ihnen zu

b e a n t r a g e n :

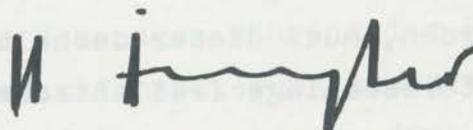
Der beiliegende Entwurf über die Aenderung und Verlängerung der Geltungsdauer des Bundesratsbeschlusses vom 21. Dezember 1973 / 28. Januar 1975 / 11. Juli 1975 über den Erwerb von Grundstücken in Fremdenverkehrsorten durch Personen im Ausland mit Anhang 1 und 2 wird genehmigt.

In die Gesetzessammlung.

Zum Mitbericht an die übrigen Departemente.

Protokollauszug an Justiz- und Polizeidepartement (7) und an die übrigen Departemente (je 1).

EIDGENOESSISCHES
JUSTIZ- UND POLIZEIDEPARTEMENT



Beilagen:

- Entwurf BRB mit Anhang 1 und 2 (deutsch und französisch)
- Synoptische Darstellung (deutsch und französisch)