# Grundstückerwerb durch Personen im Ausland / Acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger

**Zusammenfassung:**

Seit 1974 sind die Kantone für die Bewilligung von Grundstück-Verkäufen an Personen im Ausland allein zuständig.
Dieser klaren Kompetenzregelung soll auch mit der Praxis der Archivierung Rechnung getragen werden.
Die Unterlagen zum Bewilligungsverfahren eignen sich nicht in ihrer Gesamtheit zur Überlieferung; der Anteil standardisierter Informationen ist dafür zu gross und die Erteilung von Bewilligungen wird in jährlichen Statistiken erfasst und publiziert.

Die *Staatsarchive* sichern deshalb
(a) Beschwerde- und Rekursfälle
(b) Entscheidsammlungen
(c) elektronische Daten

Das *Bundesarchiv* überliefert bis zum Inkrafttreten dieser Regelung alle Einzelfall-Dossiers, welche die Kantone Graubünden, Wallis und Tessin betreffen.

**Résumé**

Les cantons sont seuls compétents depuis 1974 pour autoriser les ventes immobilières à des personnes domiciliées à l'étranger.
Cette réglementation claire des compétences doit aussi se refléter dans la pratique de l'archivage.
Les documents relatifs au processus d'autorisation ne se prêtent pas dans leur intégralité à un archivage : la part d'informations standardisées est en effet trop grande, de plus l'octroi des autorisations est saisi et rendu public grâce à des statistiques annuelles.

Les Archives d'Etat prennent donc en charge les:
( a ) cas de plaintes et recours,
( b ) recueils de décisions,
( c) données sous forme électronique.

Les Archives Fédérales archivent jusqu'à l'entrée en vigueur de cette réglementation tous les dossiers des cas particuliers relatifs aux cantons des Grisons, Valais et Tessin.

## *I Ausgangslage*

**Allgemeines**
Vor 1974 lag die Verfügungsgewalt im Bereich Grundstückerwerb durch Personen im Ausland vollumfänglich beim Bund. 1974 erfolgte hingegen ein Transfer der wesentlichen Kompetenzen hin zu den Kantonen. Seither können die Bundesbehörden keine Bewilligungen mehr verweigern, sondern nur noch Beschwerde bei der zuständigen kantonalen Rechtsinstanz führen. Anlass zu dieser Verlagerung der Verfügungsgewalt war der Bundesbeschluss vom 21.3. 1973 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland („Lex Furgler„).1

**Gegenstand**
In erster Linie handelt es sich um Akten zum Bewilligungsverfahren. Die Dossiers werden der Bundesbehörde durch die Kantone zugestellt. Das Bundesamt für Justiz (BJ) legt ein eigenes Dossier mit den wichtigsten Kopien an. Das BJ hat die Möglichkeit, Entscheide der kantonalen Instanzen gerichtlich anzufechten. Ausserdem nimmt das BJ nach eigenem Gutdünken weitere Abklärungen zu den beteiligten Parteien (auch Firmen) vor.

**Aktenbildner**
Bund: Bundesamt für Justiz, primär Sektion Grundstückerwerb:
- Keine Normensetzung
- Keine Politikvorbereitung
- Vollzug in engen Grenzen (Ermessensspielraum vorhanden)

Kantone: u.a. Gerichtsinstanzen

**Parallelakten**
Die wichtigsten Daten sind auch elektronisch vorhanden (Grundlage zur Erarbeitung der jährlichen Statistik, publiziert in: *Die Volkswirtschaft*). Auf dieser Datenbank klafft allerdings eine Lücke von ca. 5 Jahren (genauere Angaben konnten nicht gemacht werden)

**Evidenz**
Nach Ansicht der Beteiligten im BJ ist die Nachvollziehbarkeit *soweit die Bundesbehörden zuständig sind* gegeben. Alle zur Genehmigung des Landerwerbs notwendigen Unterlagen im Dossier.
Vollständigkeit ist hingegen nicht gewährleistet. Dossier beim Kanton ist in der Regel ausführlicher.

## *II Inhalt*

- Es handelt sich um mehrheitlich gleichförmige Akten.
- Gesuch richtet sich an Kanton; Kanton leitet weiter an BJ; ev. Anfechtung bei kantonaler Gerichtsinstanz; ev. eigene Nachforschungen
- BJ wird teilweise auch von sich aus aktiv (Bsp. Zeitungsinserate über Grundstückverkäufe durchsehen, Nachforschungen bei über Schweizer Auftraggeber; Intervention beim Auftraggeber mit Hinweis auf rechtliche Bestimmungen)

1 AS 1974 83

- 3 Typen von Dossiers sind zu unterscheiden:
  1. Keine Einwendungen seitens BJ
  2. BJ stellt Nachforschungen an
  3. BJ strebt Gerichtsentscheid an
- Über Firmen teilw. Nachforschungen betr. Besitzverhältnisse; manchmal recht umfangreich (Spezialfall: Grundstückerwerb durch italienische Scheinfirmen im Engadin; diplomatische Aktivitäten zwischen CH und I; im BJ gut dokumentiert)

## *III Gesetzliche Grundlagen*

- **Lex von Moos** BB vom 23.3.**1961** über die Bewilligungspflicht für den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland AS 1961, 203 (gültig bis 31.12.1965)
- BB vom 24.6.1970, AS **1970**, 1199 über die Weiterführung der Bewilligungspflicht für den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (bis 31.12.1975)
- **Lex Furgler**: 21.12.**1973**
- BB vom 21.3.**1973**, AS 1974, 83 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (bis 31.12.1977)
- VwOG (Aufgaben V) **1979** Art. 7; AS 1979, 684
  u.a. Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland
- BB vom 21.3.**1979**, AS 1979, 83
- BB vom 24.6.**1979**, AS 1977, 1689, über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (bis 31.12.1982)
- BB vom 25.6.**1982,** AS 1982, 1914 (bis 31.12.1984) über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland
- **Lex Friedrich:** BG vom 16.12.**1983**, AS 1984, 1148 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (1985-)

## *IV Beurteilung*

1. Forschung: Übergreifende Untersuchung bei Kassation schwierig; Unterlagen müssten in verschiedenen (oder allen) Kantonen konsultiert werden.

2. Früher schon wurden Akten der gleichen Organisationseinheit übernommen. Kontinuität auf Bundesebene ist aufrecht zu erhalten

3. Zeitgeschichtliches Umfeld:

- Problematik Raumplanung, Tourismusentwicklung; teilw. erhebliches Konfliktpotential zwischen den Behörden und einzelnen Kantonen
- Durchaus von Bedeutung für die schweizerische Innenpolitik; Bsp. NA-Initiative „gegen den Ausverkauf von Volk und Heimat„.
- Konjunktur-Politik (Ankurbelung der Bauwirtschaft)
- Weitere Abstimmung: Lockerung der Lex Friedrich (abgelehnt; u.a. von der Romandie angenommen; Ja-Stimmen 45,4%; innerschweizerischer Konfliktherd)
- Prospektiv: Möglicher Zankapfel im Falle von Beitrittsverhandlungen EU-Schweiz
- Mehrere Gesetzesrevisionen
- Die Begriffe „Lex Furgler„ und „Lex Friedrich„ gehören zum politischen Sprach-Wortschatz
- Standesinitiativen im Nachgang zur Abstimmung über die Lockerung der Lex Friedrich durch GE, VD, VS NE. Ziel: Erwerb von Boden zu gewerblichen Zwecken von Bewilligungspflicht befreien

- Verschiedene parlamentarische Vorstösse aus der Westschweiz zielten ebenso auf eine Kantonalisierung der Lex Friedrich ab
- Genese der Lex Furgler ist auch politologisch interessant. Vorläufer Lex von Moos, Lex Celio; später Lex Friedrich; dazwischen Teilrevisionen 1965, 1970, 1973, 1979; Dutzende von parlamentarischen Vorstössen; 1 Volksinitiative „gegen den Ausverkauf der Heimat„ usw.
- Juristische Relevanz (Untersuchung Delley/Mader); vielfältige Umgehungen der geltenden Bestimmungen

4. Historiographische Perspektive:

- Geschichte Siedlungsentwicklung
- Geschichte Fremdenverkehr
- Strukturgeschichte Randregionen
- Wirtschaftsgeschichte
- Mögliche wichtige Zusatzinformationen bei der Untersuchung sachverwandter Gebiete wie z.B. Natur- und Heimatschutz

5. Politikwissenschaftlich: Spannungverhältnis Bund-Kantone; Vollzugsprobleme

6. Politikbereich ist durch intensive Kontrolle gekennzeichnet

7. Beträchtliche Auswirkungen auf die Standort-Gemeinden/Kantone/Regionen

8. Bereich ist im Urteil der Zeitgenossen wichtig

## *V Fazit*

Aufgrund der zeitgeschichtlichen Brisanz und der Eignung der Unterlagen für die historische Forschung wird auf Bundesebene trotz der Gefahr einer doppelten Überlieferung und bis zum Inkrafttreten einer klaren Archivierungsempfehlung an die Staatsarchive an der Archivierung einer Auswahl festgehalten. Diese Auswahl soll das zukünftige Forschungsinteresse nicht vorwegnehmen. Dennoch kann davon ausgegangen werden, dass in erster Linie die Praxis in den am stärksten durch den Tourismus geprägten Kantonen von Interesse sein wird.
Da vor 1974 die Verfügungsgewalt beim Bund lag und Unterlagen aus jener Zeit selbstredend übernommen worden sind, kann ausserdem eine gewisse Kontinuität der im Bundesarchiv archivierten Unterlagen garantiert werden. Mit der Archivierung der Dossiers betreffend die drei führenden Tourismus-Kanton Wallis, Tessin und Graubünden auf Bundesebene wird also sichergestellt, dass die Unterlagen aus den konfliktträchtigsten und zahlenmässig bedeutendsten Kantonen solange lückenlos überliefert werden, bis durch die Abgabe einer Archivierungsempfehlung von einer einheitlichen Praxis in den Kantonen ausgegangen werden kann.
Sobald die Empfehlung des VSA-Vorstandes aber vorliegt, wird auf Bundesebene auf eine Archivierung verzichtet; die Kantone überliefern dann die Tätigkeit ihrer Organe gemäss der festgelegten Auswahlmethode.

## *VI Empfehlungen*

**Bund**
Archivierung aller Unterlagen betreffend die Kantone Wallis, Tessin und Graubünden aus der zuständigen Organisationseinheit der Bundesverwaltung einschliesslich aller elektronischen Daten bis und mit dem Jahr der Verabschiedung dieser Empfehlung durch den VSA-Vorstand.

**Kantone**
Archivierung nur der Beschwerde- und Rekursfälle. Diese Dossiers sind wenn möglich auch rückwirkend zu sichern. Daneben sind Entscheidsammlungen und elektronische Daten vollständig zu archivieren.

**Stand: Mai 2000**

Vom Vorstand des VSA am 14. September 2000 genehmigt