

98.444

**Parlamentarische Initiative
Wiederverkauf von Immobilien zwischen Personen
im Ausland**

Bericht der Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates

vom 15. Oktober 2001

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Gestützt auf Artikel 21^{quater} Absatz 3 des Geschäftsverkehrsgesetzes (GVG) unterbreiten wir Ihnen diesen Bericht, den wir gleichzeitig dem Bundesrat zur Stellungnahme übermitteln.

Die Kommission beantragt, den vorliegenden Entwurf anzunehmen.

15. Oktober 2001

11708

Im Namen der Kommission

Der Präsident: J. Alexander Baumann

Bericht

1 Bisherige Entwicklung

1.1 Parlamentarische Initiative

Nationalrat Simon Epiney verlangte in seiner parlamentarischen Initiative vom 9. Dezember 1998, das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG bzw. «Lex Koller»; SR 211.412.41) so zu ändern, dass Weiterverkäufe von Liegenschaften unter Personen im Ausland nicht mehr dem Kontingent angerechnet werden.

Der Initiant erinnert daran, dass das BewG den Erwerb von Immobilien durch Personen im Ausland einschränken soll, um der Überfremdung des einheimischen Bodens entgegenzuwirken. Weiter weist er darauf hin, dass mit der Gesetzesänderung vom 30. April 1997 die Kapitalanlagen in Industrie und Handel fast vollständig von jeglicher Bewilligung befreit worden seien. Überdies sei die Nachfrage nach Immobilien überall zurückgegangen, auch in der Westschweiz, wo bis vor einigen Jahren der Verkauf an Personen im Ausland noch mehr als die Hälfte des nationalen Kontingentes in Anspruch genommen habe. Die Schweiz sei aus verschiedenen Gründen nicht mehr so attraktiv wie früher. Heute würden mehr Immobilien von Personen im Ausland weiterverkauft als gekauft. Nach dem geltenden Gesetz muss ein Ausländer jedes Mal, wenn er eine Liegenschaft an einen anderen Ausländer weiterverkauft, eine neue Bewilligung einholen, obschon die Zahl der ausländischen Erwerber nicht steigt.

Der Initiant nannte als Beispiel den Kanton Wallis, wo im Dezember 1998 283 Dossiers auf eine Bewilligung für den Weiterverkauf von Wohnungen warteten, wovon es sich in 125 Fällen (d.h. zu 44%) um Weiterverkäufe zwischen Ausländern handelte. Da Weiterverkäufe das Kontingent belasten, müssen die Parteien über ein Jahr warten, bis sie die Bewilligung erhalten und den Kauf tätigen können. Erfahrungsgemäss investiert nämlich ein Ausländer, der sein Wohneigentum veräussert, am gleichen Ferienort in eine grössere und luxuriösere Wohnung.

Die vom Initianten geforderte Gesetzesänderung war bereits in der Vorlage des Bundesrates vom 23. März 1994 vorgesehen. Diese wurde in der Volksabstimmung vom 25. Juni 1995 verworfen, nach Meinung des Initianten allerdings aus Gründen, die mit dieser Gesetzesänderung nicht zusammenhängen.

1.1.1 Vorprüfung der Kommission für Rechtsfragen

Die Kommission war der Meinung, dass sich das BewG und dessen Zweck, die Überfremdung des einheimischen Bodens zu verhindern, nicht mehr mit der heutigen europäischen Integrationspolitik vereinbaren lassen. Weiter hielt sie fest, dass der Immobilienverkauf an Ausländer in den letzten Jahren zurückgegangen sei und dass heute nur noch der Kanton Wallis sein Kontingent voll ausschöpft. Ihrer Meinung nach sollte der Zweit- und Ferienwohnungsbau mittelfristig über die Umweltschutz- und die Raumplanungsgesetzgebung kontrolliert werden und nicht mehr mit diskriminierenden Massnahmen gegenüber Ausländern.

Die Kommission beschloss am 23. August 1999 mit 12 zu 3 Stimmen bei 5 Enthaltungen, der Initiative Folge zu geben, da sie den richtigen Weg einschlägt.

1.1.2 Beschluss des Nationalrates

Der Nationalrat schloss sich am 3. Oktober 1999 der Mehrheit der Kommission für Rechtsfragen an und gab der Initiative ohne Gegenstimme Folge.

1.1.3 Ausarbeitung eines Entwurfs

Der Nationalrat beauftragte die Kommission für Rechtsfragen gemäss Artikel 21^{quater} Absatz 1 des Geschäftsverkehrsgesetzes (GVG; SR 171.11) mit der Ausarbeitung einer Vorlage. Die Kommission zog hierauf gemäss Artikel 21^{quater} Absatz 2 GVG das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement zur Mitwirkung bei der Vorbereitung bei.

Die Kommission hat diese Vorlage an ihren Sitzungen vom 8. Mai, 3. Juli, 29. August 2000 und 15. Oktober 2001 behandelt. Sie hat den vorliegenden Entwurf nach Kenntnisnahme der Vernehmlassungsergebnisse mit 9 zu 1 Stimme bei 2 Enthaltungen angenommen.

1.2 Die jüngsten Revisionen des BewG und der dazugehörigen Verordnung

1.2.1 Die Vorlage zur Änderung des BewG vom 23. März 1994

Der Bundesrat beantragte in seiner Botschaft vom 23. März 1994¹, die Vorschriften über den Grundstückerwerb durch Ausländer zu lockern, ohne dabei vom harten Kern des BewG abzurücken, d. h. von der Bewilligungspflicht zum Zweck der blossen Kapitalanlage und des gewerbmässigen Immobilienhandels. Für den Erwerb von Ferienwohnungen behielt er das Bewilligungs- und das Kontingentierungssystem bei; dabei sollten aber verschiedene Transaktionen unter Ausländern nicht mehr dem kantonalen Kontingent angerechnet werden. Diese Gesetzesrevision wurde am 25. Juni 1995 vom Volk verworfen.

Die Abstimmungsanalyse des «Forschungsinstituts der Schweizerischen Gesellschaft für praktische Sozialforschung» und des Instituts für Politikwissenschaft der Universität Zürich hat klar gezeigt, dass die Vorlage vor allem wegen den Liberalisierungen im Bereich der Ferienwohnungen abgelehnt worden war. Die Umfrage zeigte, dass 87 Prozent der Befürworter der Revisionsvorlage eine Begrenzung beim Erwerb von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland für richtig erachteten.

¹ Botschaft vom 23. März 1994 (BB1 1994 II 509)

1.2.2 Revision der Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewV) vom 10. Juni 1996²

Der Bundesrat erliess am 10. Juni 1996 eine Änderung von Artikel 9 BewV³. Demnach werden seit dem 1. August 1996 die im Laufe eines Jahres nicht genutzten Kontingentseinheiten auf das folgende Jahr übertragen. Werden sie bis zum 31. Oktober des folgenden Jahres nicht genutzt, verteilt sie das Bundesamt für Justiz auf jene Kantone, die bis dahin ihr Kontingent ausgeschöpft und um zusätzliche Einheiten ersucht haben. Dank dieser so genannten Pool-Lösung kamen die Kantone Wallis und Tessin seit 1996 zu Zusatzkontingenten (VS: 155 pro Jahr; TI: 90 pro Jahr)⁴.

1.2.3 Revision des BewG vom 30. April 1997

Im Rahmen der besonderen konjunkturpolitischen Massnahmen zur Substanzerhaltung der öffentlichen Infrastruktur und zur Förderung privater Investitionen im Energiebereich (Investitionsprogramm) sowie zur Erleichterung ausländischer Investitionen verabschiedete die Bundesversammlung am 30. April 1997 eine Änderung des BewG⁵. Dabei wurde das Bewilligungssystem für die Kapitalanlage in Industrie und Handel erheblich liberalisiert, um der Wirtschaft zusätzliche Impulse zu verleihen. Diese Revision löste praktisch keine Opposition aus, was der Bundesrat darauf zurückführt, dass die Bestimmungen über die Bewilligungspflicht und die Kontingentierung der Ferienwohnungen nicht angetastet wurden. (Vgl. Stellungnahme des Bundesrates vom 24. Februar 1999 auf die Motion Comby vom 18. Dezember 1998, welche die Aufhebung der Lex Friedrich verlangte [98.3679]; diese Motion wurde im Dezember 1999 abgeschlossen.)

1.2.4 Der Grundstückserwerb durch Personen im Ausland unter dem Aspekt der europäischen Integration

Wenige Monate nach der Abstimmung vom 25. Juni 1995 verlangten verschiedene Standesinitiativen und parlamentarische Vorstösse eine mehr oder weniger weit gehende Kantonalisierung des BewG. Der Bundesrat widersetzte sich dieser Forderung unter dem Hinweis, dass demokratisch zu Stande gekommene Entscheide zu respektieren seien. Diesen innenpolitischen Gegebenheiten hat der Bundesrat auch bei den bilateralen Verhandlungen mit der EU Rechnung getragen, indem er darauf verzichtete, die Lockerung der Restriktionen beim Ferienwohnungserwerb in das Verhandlungsangebot aufzunehmen (vgl. Stellungnahme des Bundesrates zur Motion 98.3679).

Die eidgenössischen Räte haben am 8. Oktober 1999 im Rahmen der Genehmigung der sektoriellen Abkommen zwischen der Schweiz und der Europäischen Gemein-

² AS 1996 2117

³ Die Volkswirtschaft 6/1998; 12/1998; 12/1999

⁴ Botschaft vom 26. März 1997 (BBl 1997 II 1221)

⁵ BG vom 8. Oktober 1999 über die Freizügigkeit; BBl 1999 8643

schaft das BewG dahingehend geändert, dass nach dem Inkrafttreten dieser Abkommen die in der Schweiz wohnhaften Bürger von EU-Mitgliedstaaten nicht mehr dem BewG unterstellt sind. Sie werden somit, sofern sie ihren tatsächlichen Wohnsitz in der Schweiz haben, beim Grundstückserwerb den Schweizern gleichgestellt. Ausserdem werden EU-Bürger, die als Grenzgänger in der Schweiz arbeiten, ohne Bewilligung eine Zweitwohnung in ihrer Arbeitsregion erwerben können.

1.3 Erhebungen über den Erwerb von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland

Das Bundesamt für Justiz führt seit 1961 alljährlich eine Erhebung über die Bedeutung ausländischer Transaktionen auf dem schweizerischen Immobilienmarkt durch. Aus diesen in «Die Volkswirtschaft»⁶ veröffentlichten Erhebungen geht insbesondere hervor, dass die Fremdenverkehrskantone (GR, TI, VD, VS) am meisten Handänderungen verzeichnen.

| Jahr | 1996 | 1997 | 1998 |
|------------------------------------|---------|---------|---------|
| Total Handänderungen | GR: 170 | GR: 200 | GR: 217 |
| | TI: 221 | TI: 178 | TI: 207 |
| | VD: 89 | VD:167 | VD:142 |
| | VS: 488 | VS: 574 | VS: 701 |
| Handänderungen zwischen Ausländern | GR: 16 | GR: 25 | GR: 42 |
| | TI: 34 | TI: 11 | TI: 43 |
| | VD: 15 | VD: 27 | VD:41 |
| | VS: 69 | VS: 34 | VS: 108 |
| Rückerwerb durch Schweizer | GR: 91 | GR: 88 | GR: 106 |
| | TI: 21 | TI: 17 | TI: 35 |
| | VD: 2 | VD: 16 | VD:8 |
| | VS: 187 | VS: 141 | VS: 144 |

Quelle: Bundesamt für Justiz

Die klare Zunahme der Eigentumsübertragungen im Jahre 1998, besonders im Kanton Wallis, lässt sich fast ausschliesslich auf die Einführung des «Time-sharing»-Modells zurückführen, das den Erwerb von Miteigentum mit zeitlich begrenzter (in der Regel wöchentlicher) Nutzung ermöglicht.

⁶ Die Volkswirtschaft 12/1999

Gemäss BewG ist der Verkauf von Ferienwohnungen an Ausländer nur im Rahmen eines Kontingentes erlaubt. Die parlamentarische Initiative bezweckt eine Lockerung dieser Bestimmung. Die Tatsache, dass man darauf verzichtet, die Übertragung des Eigentums einer Ferienwohnung (oder einer Wohneinheit in einem Apparthotel) von einem Ausländer an einen anderen Ausländer dem Kontingent anzurechnen, erlaubt es, gesamtschweizerisch entsprechende Kontingentseinheiten freizuhalten (z.B. 254 im Jahre 1998⁷). Diese Einheiten würden allerdings nicht vollumfänglich genutzt, da nämlich heute nur der Kanton Wallis sein Kontingent ausschöpft. Mit der vorgeschlagenen Regelung hätte der Kanton Wallis 1998 von 108 zusätzlichen Einheiten profitieren können.

Weiter soll der Erwerb eines Miteigentumsanteils an einer Ferienwohnung oder einer Wohneinheit in einem Apparthotel nicht mehr dem Kontingent angerechnet werden, sofern der Erwerb eines anderen Miteigentumsanteils an derselben Liegenschaft bereits an das Kontingent angerechnet worden ist.

Die Anzahl der ausländischen Immobilienbesitzer nähme nicht zu, wenn bei Handänderungen zwischen Personen im Ausland die Bewilligungen nicht an das Kontingent angerechnet würden.

Die Initiative verlangt überdies, dass eine durch Notlage bedingte Veräusserung von Wohneigentum gemäss Artikel 8 Absatz 3 BewG nicht mehr an das kantonale Kontingent angerechnet wird. Die 35 Einheiten, welche zurzeit für diese Fälle reserviert sind, würden also zwischen den 16 Fremdverkehrskantonen verteilt werden.

Die Kommission nimmt in ihren Anträgen zu diesen Punkten praktisch den Wortlaut der parlamentarischen Initiative auf. Allerdings folgt sie dabei der Systematik des Gesetzes, bei dem Artikel 9 die Kernbestimmung für Ferienwohnungen darstellt.

Die Kommission wollte bei ihren Überlegungen über den Inhalt der parlamentarischen Initiative hinausgehen. Sie setzte sich auf Anregung des Eidg. Justiz- und Polizeidepartementes mit der Frage auseinander, ob die Bestimmung über die schrittweise Herabsetzung der Anzahl Bewilligungskontingente überprüft werden sollte. Sie stellte diese Frage im Rahmen der Vernehmlassung.

Nach heutigem Artikel 11 Absatz 2 BewG muss die gesamtschweizerische Höchstzahl der jährlichen Bewilligungskontingente für Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels schrittweise, d.h. alle zwei Jahre (vgl. dazu Abs. 1), herabgesetzt werden. Auf eine Herabsetzung kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn es volkswirtschaftliche Interessen des Landes zwingend erfordern. Die Höchstzahl von 2000 Kontingentseinheiten für die erste Periode 1985–1986 ist für 1987–1988 auf 1800 Einheiten, für 1989–1990 auf 1600 Einheiten und für 1991–1992 auf 1420 Einheiten pro Jahr herabgesetzt worden. Wegen der Rezession insbesondere auch in der Bauwirtschaft und auf dem Immobilienmarkt hat der Bundesrat seit 1993 auf eine weitere Herabsetzung verzichtet.

In ein paar Jahren werden weitere Herabsetzungen der Höchstzahl praktisch nicht mehr machbar sein. Diese wird sich je länger je mehr gegen null bewegen und dereinst so gering ausfallen, dass eine sinnvolle Verteilung der Kontingente auf die Kantone kaum mehr möglich sein wird und deren Bedürfnisse auch nicht mehr an-

⁷ Die Volkswirtschaft 12/1999

nähernd befriedigt werden können. Die Kommission beantragt, die Herabsetzungspflicht aufzuheben, um dieser Situation gerecht zu werden.

Die Kommission setzte sich bei der Vorprüfung der parlamentarischen Initiative mit der Frage einer allfälligen Aufhebung des Bewilligungsverfahrens bei einem Weiterverkauf von Immobilien zwischen Personen im Ausland auseinander. Der Initiant hatte diese Möglichkeit in der Begründung seiner Initiative sowie bei seinen Erläuterungen vor der Kommission angesprochen. Die Kommission ist indes der Meinung, dass das Bewilligungsverfahren beibehalten werden soll: Einerseits soll gewährleistet werden, dass alle ausländischen Erwerber von Ferienwohnungen die gesetzlichen Vorgaben erfüllen und die notwendigen Kontrollen möglich sind. Andererseits hätte eine Aufhebung dieses Verfahrens eine Ungleichbehandlung zwischen den Erst- und den nachträglichen Erwerbern zur Folge.

Schliesslich geht es der Kommission auch darum, dem Abstimmungsentscheid von 1995 Rechnung zu tragen: damals hatten Volk und Stände sich gegen eine Liberalisierung des BewG ausgesprochen.

2.1 Vernehmlassung

Gestützt auf Artikel 21^{quater} Absatz 2 des Geschäftsverkehrsgesetzes⁸ beauftragte die Kommission den Bundesrat, eine Vernehmlassung durchführen zu lassen, damit die betroffenen Kreise sich vor der Beratung im Erstrat über die Änderung des BewG ins Bild setzen und dazu Stellung nehmen können. Der Bundesrat beauftragte hierauf das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement mit der Vernehmlassung der Kantone, des Bundesgerichts, der politischen Parteien und betroffenen Kreise. Die Vernehmlassungsfrist lief bis zum 15. Juni 2001. Zur Vorlage geäussert haben sich 49 Teilnehmer (24 Kantone, 5 politische Parteien und 20 Organisationen), während die Kantone Zürich und Appenzell-Innerrhoden, das Bundesgericht und die Schweizerische Bau-, Planungs- und Umweltschutzdirektorenkonferenz ausdrücklich auf eine Stellungnahme verzichtet haben. Die Kommission hat am 15. Oktober 2001 von den vorwiegend positiven Vernehmlassungsergebnissen Kenntnis genommen. Diese lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die grosse Mehrheit der Vernehmlassungsteilnehmer (23 der 24 Stellung nehmenden Kantone, die FDP und die LPS sowie die 20 Organisationen) stimmen der Vorlage der nationalrätlichen Kommission für Rechtsfragen grundsätzlich zu. Einzig die SVP, die Christlich-soziale Partei (CSP) und die Schweizer Demokraten (SD) lehnen diese Änderung aus Rücksicht auf den negativen Volksentscheid zur BewG-Vorlage von 1995 ab.

Die befragten Kreise stimmen der Revision der Artikel 8 und 9 BewG ausdrücklich zu. Allerdings sind diesbezüglich verschiedene Vorschläge und Anregungen eingegangen. So sollte bzw. könnte gemäss zwei Kantonen (BE und LU) und zwei Organisationen (Schweizerische Bankiervereinigung und Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier) auf ein Bewilligungsverfahren für ausserhalb des Kontingentes erfolgende Weiterverkäufe zwischen Ausländern verzichtet werden. Eine Organisation schlägt vor, das Bewilligungsverfahren zu vereinfachen, während 14 Vernehm-

⁸ SR 171.11

lassungsteilnehmer das geltende Bewilligungsverfahren bei nicht dem Kontingent angerechneten Weiterverkäufen unter Ausländern beibehalten möchten.

Die meisten Vernehmlassungsteilnehmer (22 Kantone, die FDP sowie 18 Organisationen) stimmen auch der von der Kommission als Konsultativfrage formulierten Änderung von Artikel 11 zu (Aufhebung der Herabsetzungspflicht der Bewilligungskontingente). Die CSP ist der Auffassung, dass eine Aufstockung der Einheiten sich nicht aufdrängt. Unterschiedlich sind die Stellungnahmen zur vorgeschlagenen Festlegung einer gesamtschweizerischen Höchstzahl der jährlichen Bewilligungskontingente. Die Kantone Luzern, Basel-Stadt und Basel-Landschaft sind für eine solche Festlegung, wobei nach Auffassung des Kantons BL diese erst vorgenommen werden sollte, wenn die Auswirkungen der bilateralen Abkommen zwischen der Schweiz und der Europäischen Union bekannt sind. Neun Teilnehmer erachten die im Vernehmlassungsbericht vorgeschlagenen 1500 Einheiten als angemessen und ausreichend. Der Kanton Jura und die CSP sind der Meinung, dass an der heutigen Höchstzahl von 1420 Einheiten festgehalten werden sollte. Sechs Organisationen sprechen sich für eine Höchstzahl von mindestens 2000 Einheiten aus. Der Kanton Wallis und die Fédération Romande des Syndicats Patronaux sind gegen eine gesetzliche Festlegung einer Höchstzahl.

Ausserdem sind verschiedene Anregungen zur Änderung weiterer Bestimmungen des BewG eingegangen. So wird insbesondere vorgeschlagen, die Flächenbeschränkungen in Artikel 10 BewG zu lockern oder aufzuheben und die Anliegen des Postulats Theiler (01.3145n Gleichbehandlung von Immobiliengesellschaften) in die vorliegende Revision einzubeziehen. Vierzehn Teilnehmer schlagen vor, das BewG aufzuheben, weil dieses Gesetz in ihren Augen ein Hindernis für die wirtschaftliche Entwicklung darstellt. Die Kantone Zug und Neuenburg hingegen unterstreichen, dass das BewG für den Schutz der Fremdenverkehrsgebiete beziehungsweise zur Verhinderung von reinen Kapitalanlagen in Wohnungen nötig sei.

3 Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen

Artikel 8

Eine durch Notlage bedingte Veräusserung nach *Absatz 3* soll nicht mehr dem Kontingent für Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels angerechnet werden, obwohl es sich für den ausländischen Erwerber um den Erwerb einer Ferienwohnung oder einer Wohneinheit in einem Apparthotel handelt. Seit längerer Zeit sind gesamtschweizerisch nur eine bis zwei solche so genannte Härtefall-Bewilligungen pro Jahr erteilt worden. Durch diese Neuerung müssen in Zukunft den sieben Kantonen, die heute den kantonalen Bewilligungsgrund für den Erwerb von Ferienwohnungen oder Wohneinheiten in Apparthotels nicht mehr kennen, keine Kontingente mehr für solche Härtefälle reserviert werden (vgl. Art. 9 Abs. 2 BewG sowie Art. 9 Abs. 1 BewV und Anhang 1 zur BewV), womit insgesamt 35 Einheiten auf die 16 noch verbleibenden so genannten Fremdenverkehrskantone verteilt werden können.

Artikel 9

Randtitel: Das Wort «Zusätzliche» im Titel des Artikels wird gestrichen.

Absatz 4: In den Fällen von Buchstaben a–c werden Bewilligungen für den Erwerb von Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels nicht mehr dem kantonalen Kontingent belastet. Diese Lockerung wird aber nur in denjenigen Kantonen zu einer Zunahme von Veräusserungen von Schweizern an Ausländern führen, die ihr jährliches Grund-Kontingent (Art. 9 Abs. 1 BewV und Anhang 1 zur BewV) und auch ihr Zusatz-Kontingent (Art. 9 Abs. 4 und 5 BewV) ausschöpfen. Zurzeit betrifft dies einzig den Kanton Wallis.

Keine Anrechnung an das Kontingent erfolgt, wenn eine Person im Ausland, welcher der Erwerb der Ferienwohnung oder der Wohneinheit in einem Apparthotel bereits bewilligt worden ist, diese einer anderen Person im Ausland veräussert (*Bst. a*). Nach dem geltenden Recht hat die Übertragung einer Ferienwohnung auf eine andere Person im Ausland die erneute Anrechnung auf das Kontingent zur Folge, obwohl keine Vergrösserung des Eigentums in ausländischen Händen erfolgt. Eine Kontingentseinheit soll nun nicht mehr an die Person, sondern an das Objekt geknüpft werden. Auf Grund ihres persönlichen Charakters soll hingegen die Bewilligung selber nicht übertragbar sein. Eine Bewilligung ist denn auch zu verweigern, wenn der Erwerber bereits eine solche Wohnung besitzt (Art. 12 Bst. d BewG) oder wenn die Grundstückfläche oder Nettowohnfläche (Art. 10 Abs. 2 und 3 der Verordnung) die heute geltende zulässige Limite übersteigt. Die Bewilligungspflicht für solche Erwerbe wird deshalb weiterhin beibehalten.

Buchstabe b: Siehe hierzu die Erläuterungen zu Artikel 8 Absatz 3.

Buchstabe c bezieht sich insbesondere auf die so genannten «Time-sharing»-Modelle, die den Erwerb von Miteigentumsanteilen an einer Ferienwohnung oder einer Wohneinheit in einem Apparthotel im Zusammenhang mit einem zeitlich begrenzten Nutzungsrecht zum Gegenstand haben. An das Kontingent wird lediglich die erste Bewilligung angerechnet. Jeder weitere Erwerb von Miteigentumsanteilen an derselben Wohnung ist zwar weiterhin bewilligungspflichtig (vgl. dazu auch den Kommentar zu Bst. a), wird aber nicht mehr dem Kontingent belastet.

Artikel 11

Angesichts der positiven Vernehmlassungsergebnisse beantragt die Kommission, auch Artikel 11 BewG zu ändern. So muss in *Absatz 1* die Vorschrift «jeweils für die Dauer von zwei Jahren» gestrichen werden. Danach kann der Bundesrat – in Anwendung der verbleibenden Vorschriften in Absatz 1 und im Rahmen der neuen Limite in Absatz 2 – die Höchstzahl in der Vollziehungsverordnung nach seinem Ermessen und insbesondere unbefristet festsetzen. Zudem erübrigt sich das alle zwei Jahre durchzuführende Vernehmlassungsverfahren über die periodische Kontingentsfestsetzung.

In *Absatz 2* wird die Vorschrift auf die schrittweise Herabsetzung der gesamtschweizerischen Höchstzahl gestrichen, dem Bundesrat aber eine neue oberste Grenze gesetzt. Die jährliche Höchstzahl darf 1500 Kontingentseinheiten nicht überschreiten. Diese Grenze liegt etwas höher als die für die Jahre 1999 und 2000 vom Bundesrat festgesetzten 1420 Einheiten pro Jahr. Zu berücksichtigen bleibt in diesem Zusammenhang aber, dass mit der Kontingentsbefreiung nach dem neuen Absatz 4 von Artikel 9 (Veräusserungen zwischen Ausländern sowie Härtefälle) auch noch zusätzliche Kontingentseinheiten frei werden.

