



---

# Erläuternder Bericht zum Vorentwurf der Totalrevision des Gesetzes betreffend die Anwendung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (GABewG)

---

## 1. Objekt

Das Gesetz über die Anwendung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 31. Januar 1991 (*nachfolgend* "GABewG" - SGS 211.41) trat am 1. August 1991 in Kraft. Bisher hat das GABewG nur eine einzige Änderung erfahren, die am 1. Januar 2011 in Kraft getreten ist und die sich auf die zuständige Behörde für die Klage auf Beseitigung des rechtswidrigen Zustands bezieht (Art. 27 BewG).

Mit der vorliegenden Änderung werden verschiedene Ziele verfolgt. Das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 (*nachfolgend* "BewG" - SGS 211.412.41) sowie andere damit zusammenhängende gesetzliche Bestimmungen wurden bereits mehrfach geändert. Einige Organe oder Behörden haben seitdem auch ihre Bezeichnung geändert. Daher sind für das GABewG redaktionelle Anpassungen erforderlich.

Darüber hinaus reichte Herr Aron Pfammater (CVPO) am 10. September 2019 die Motion Nr. 2019.09.314 mit folgendem Gegenstand ein: "*Das ganze Wallis ist touristisch! - Tourismusförderung im BewG*". Diese Motion wurde in der Sitzung des Grossen Rates vom 9. September 2021 angenommen und sieht einen Paradigmenwechsel bei der Bestimmung der Orte vor, an denen der Erwerb von Ferienwohnungen oder Wohneinheiten in Aparthotels durch Personen im Ausland bedürfen, um den Fremdenverkehr zu fördern (Art. 9 Abs. 3 BewG). Während die Gemeinden bereits heute einen solchen Perimeter auf ihrem Gebiet festlegen müssen, wird die Motion zur Folge haben, dass das gesamte Walliser Territorium als Tourismusort eingeführt wird, wobei es dann den Gemeinden obliegt, aktiv einzugreifen, um bestimmte Gebiete auszuschliessen, wenn dies ihr Wille ist. Angesichts der Bedeutung dieser Änderung für die Gemeinden sieht das neue Gesetz eine Übergangszeit vor. Am 18. November 2022 reichte Herr Aron Pfammater (CVPO) eine neue Motion mit der Nr. 2022.11.493 ein, die folgenden Gegenstand hat: "*Aufhebung der Wiederveräusserungsfrist für Schweizer*". Da diese Motion in der Sitzung des Grossen Rates vom 12. März 2024 angenommen wurde, wird das neue Ausführungsgesetz keine Wiederveräusserungsfrist für Schweizer Verkäufer mehr vorsehen.

## 2. Erläuterungen zu den Artikeln des Gesetzentwurfs (E-GABewG)

### **Kapitel I**      **Zusätzliche kantonale Bewilligungsgründe (Art. 9 BewG)**

#### **Art. 1 Bewilligungsgründe**

<sup>1</sup> Als zusätzliche kantonale Bewilligungsgründe gelten:

- a. *der Erwerb eines Grundstücks, das ohne Bundeshilfe für den sozialen Wohnungsbau nach kantonalem Recht in Orten, die unter Wohnungsnot leiden, dient, oder wenn sich auf dem Grundstück solche neuerstellten Wohnbauten befinden (Art. 9 Abs. 1 Bst. a BewG);*
- b. *der Erwerb eines Grundstücks, das einer natürlichen Person als Zweitwohnung an einem Ort dient, zu dem sie aussergewöhnlich enge, schutzwürdige Beziehungen unterhält, solange diese andauern (Art. 9 Abs. 1 Bst. c BewG);*
- c. *der Erwerb eines Grundstücks als Ferienwohnung oder Wohneinheit in einem Aparthotel durch eine natürliche Person im Rahmen des kantonalen Kontingents (Art. 9 Abs. 2 BewG).*

Art. 1 BewG beschränkt den Erwerb von Grundstücken in der Schweiz durch Personen im Ausland. Der Erwerb eines bewilligungspflichtigen Grundstücks bedarf der Bewilligung durch die zuständige kantonale Behörde (Art. 2 Abs. 1 BewG), sofern ein Bewilligungsgrund vorliegt. Diese Gründe sind in Art. 8 und 9 BewG aufgeführt. Art. 8 BewG enthält allgemeine, durch Bundesrecht bestehende Bewilligungsgründe und Art. 9 Abs. 1 und 2 BewG sehen vor, dass die Kantone durch Gesetz zusätzliche Bewilligungsgründe für Sozialwohnungen, Zweitwohnungen, Ferienwohnungen oder Wohneinheiten in Aparthotels einführen können.

Art. 1 E-GABewG greift in den Buchstaben a und b die Genehmigungsgründe für Sozialwohnungen und Zweitwohnungen auf. Es muss klargestellt werden, dass dieser Begriff der Zweitwohnung des BewG nicht Ferien-, Kur- oder sonstige vorübergehende Aufenthalte betrifft, sondern regelmässige Beziehungen, die der Erwerber zur Wahrung überwiegender wirtschaftlicher, wissenschaftlicher oder kultureller Interessen unterhalten muss. Dieser Begriff des BewG unterscheidet sich also von dem der Zweitwohnung im Sinne des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen vom 20. März 2015 (SGS-702; *nachfolgend "ZWG"*). Diese beiden Bewilligungsgründe existieren bereits im geltenden kantonalen Gesetz.

Art. 1 Abs. 1 Bst. b GABewG sieht einen Bewilligungsgrund für den Erwerb einer Hauptwohnung durch eine natürliche Person am Ort ihres rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitzes vor. Diese Bestimmung leitete sich aus Art. 9 Abs. 1 Bst. b BewG ab, der am 30.04.1997 aufgehoben wurde. Das Bundesgesetz sieht derzeit in Art. 2 Abs. 2 Bst. b vor, dass der Erwerb der Hauptwohnung nicht mehr genehmigungspflichtig ist. Es muss präzisiert werden, dass diese Bestimmung Drittstaatsangehörige aus Nicht-EU/EFTA-Staaten mit rechtmässigem und tatsächlichem Wohnsitz in der Schweiz betrifft. Da dieser Grund für die Nichtunterstellung im Bundesrecht vorgesehen ist, muss das kantonale Recht diesbezüglich keine besondere Bestimmung mehr vorsehen.

Art. 1 Abs. 1 Bst. c E-GABewG übernimmt den derzeit in Art. 1 Abs. 2 GABewG für Ferienwohnungen vorgesehenen Bewilligungsgrund.

An dieser Stelle erscheint es sinnvoll, die folgenden Begriffe nach dem BewG zu erläutern, um Verwechslungen mit den Bezeichnungen in anderen Gesetzen (insbesondere im ZWG) zu vermeiden - dabei ist zu beachten, dass die anderen Gesetze (insbesondere das ZWG) unabhängig von etwaigen Genehmigungen nach dem BewG gelten:

- Zweitwohnung: Ein Ort, an dem sich eine Person aufhält und zu dem sie enge und schützenswerte Beziehungen unterhält. Dies gilt für regelmässige Beziehungen, die der Erwerber zur Wahrung überwiegender wirtschaftlicher, wissenschaftlicher oder kultureller Interessen aufrechterhalten muss. Dies gilt nicht für Ferien-, Kur- oder nur vorübergehende Aufenthalte,
- Hauptwohnung: Wohnung (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung) am Ort des tatsächlichen Wohnsitzes im Sinne der Art. 23 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches. Mit anderen Worten: Es handelt sich um den Ort, an dem die Person mit der Absicht wohnt, sich dort dauerhaft niederzulassen, an dem sich der Mittelpunkt ihrer Existenz und ihrer persönlichen Beziehungen befindet, an dem sie

regelmässig in ihrer Freizeit lebt, Familie und Freunde hat und am gesellschaftlichen Leben teilnimmt,

- Ferienwohnung: Ort, an dem sich eine Person vorübergehend aufhält, um dort ihren Urlaub zu verbringen,
- Wohneinheit in einem Aparthotel: Ort, an dem sich eine Person vorübergehend aufhält, um dort ihren Urlaub zu verbringen; die Struktur, in der sich die Unterkunft befindet, ist ein besonderer Begriff des BewG, der in Art. 10 und 7 seiner Verordnung definiert wird,
- Ständige Betriebsstätte: Immobilie, die für die Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit bestimmt ist (z. B. Fabrik, Einkaufszentrum, Handwerksbetrieb, Restaurant), mit Ausnahme des Handels mit Wohnungen.

## **Art. 2 BewG-Perimeter**

*<sup>1</sup> Das gesamte Kantonsgebiet wird als BewG-Perimeter bezeichnet, in dem der Erwerb von Ferienwohnungen oder von Wohneinheiten in Aparthotels durch Personen im Ausland bedürfen, um den Fremdenverkehr zu fördern (Art. 9 Abs. 3 BewG).*

*<sup>2</sup> Die Gemeinden können durch Reglement erklären, dass ihr gesamtes Gebiet oder ein Teil davon nicht zu einem BewG-Perimeter gehört, in dem der Erwerb von Ferienwohnungen oder von Wohneinheiten in Aparthotels durch Personen im Ausland bedürfen, um den Fremdenverkehr zu fördern.*

Einleitend wird darauf hingewiesen, dass die Terminologie des Entwurfs vorsieht, *touristische Gebiete oder Orte im Sinne des Art. 9 Abs. 3 BewG* als "**BewG-Perimeter**" umzuqualifizieren. Diese Terminologie sollte es ermöglichen, den Begriff von der Anforderung zu lösen, dass das Gebiet tatsächlich nach strengen Kriterien als "*touristisch*" gilt, und ihn auch von der in anderen Gesetzen verwendeten Terminologie zu unterscheiden (z. B. bezüglich der Öffnung von Geschäften in "*touristischen Orten*").

Derzeit wird der *BewG-Perimeter*, d.h. der Bereich, in dem der Erwerb von Ferienwohnungen oder Wohneinheiten in Aparthotels durch Personen im Ausland bewilligt werden kann, alle zwei Jahre vom Staatsrat nach Anhörung der Gemeinden festgelegt (Art. 2 GABewG). Nach der Annahme der oben erwähnten Motion Nr. 2019.09.314 wird nun aber "*das gesamte Kantonsgebiet des Wallis*" künftig von Amtes wegen als BewG-Perimeter gelten.

Im Rahmen der Gesetzgebungsarbeiten hat die Arbeitsgruppe den Motionär empfangen.

Damit die Gemeinden die entsprechenden Überlegungen anstellen und die notwendigen Massnahmen ergreifen können, sieht das neue kantonale Gesetz eine Übergangsbestimmung vor, die wie folgt formuliert ist:

### *Art. T1-1 Übergangsbestimmung*

*<sup>1</sup> Artikel 2 gilt erst nach einer Übergangszeit von zwei Jahren ab dem Inkrafttreten dieses Gesetzes.*

*<sup>2</sup> Durch einen formellen Beschluss ihres Legislativorgans kann eine Gemeinde:*

- a. *beschliessen, diese Frist zu verkürzen; in diesem Fall gilt Artikel 2 ab dem beschlossenen Zeitpunkt für ihr gesamtes Hoheitsgebiet, vorbehaltlich der Gebiete, die durch Gemeindereglement ausgeschlossen sind (opting-in);*
- b. *beschliessen, dass ihr gesamtes Hoheitsgebiet oder ein Teil davon bis zum Ablauf der Übergangsfrist und vorbehaltlich der Annahme eines Gemeindereglements während dieser Frist, aus dem BewG-Perimeter ausgeschlossen wird (opting-out).*

Derzeit wird der BewG-Perimeter positiv definiert, d.h. die Gemeinden benennen die Gebiete, für die sie den Erwerb von Ferienwohnungen oder Wohneinheiten in Apparthotels als notwendig für die Entwicklung des Tourismus erachten. Auf der Grundlage dieser Konsultation legt der Staatsrat den BewG-Perimeter fest.

Die vorgeschlagene Änderung kehrt die Situation um. Der BewG-Perimeter wird negativ definiert, d.h. grundsätzlich wird das gesamte Wallis als BewG-Perimeter betrachtet, und die Gemeinden müssen die Gebiete definieren, die **vom BewG-Perimeter ausgeschlossen werden** sollen.

Nach den aktuellen Reglementsbestimmungen der Gemeinden kann die Situation vor / nach Inkrafttreten des Projekts wie folgt zusammengefasst werden:

Geltendes Recht (altes Recht)	Übergangsbestimmung (während 2 Jahren ab Inkrafttreten)	Endgültige Situation (2 Jahre nach Inkrafttreten)
Touristische Orte laut Staatsratsbeschluss	BewG-Perimeter nach bereits bestehenden touristischen Orten (gemäss Staatsratsbeschluss)	Das gesamte Kantonsgebiet gilt als BewG-Perimeter, es sei denn, es gibt ein anderslautendes Gemeindereglement.
	BewG-Perimeter gemäss Gemeindebeschluss oder Gemeindereglement ( <i>Opting-in</i> )	
	Gebiete, die gemäss Gemeindebeschluss oder Gemeindereglement vom BewG-Perimeter ausgeschlossen sind ( <i>opting-out</i> )	Gebiete, die laut Gemeindereglement vom BewG ausgeschlossen sind

Detaillierte Situation für Gemeinden, die bereits über touristische Orte nach altem Recht verfügen oder nicht verfügen:

	Alternativen während der Übergangsfrist			Ab dem Ende der Übergangsfrist
	( <i>Status quo</i> )	<i>Opting-in</i>	<i>Opting-out</i>	
Gemeinden, die bereits nach altem Recht über touristische Orte verfügen	Die touristischen Orte des alten Rechts sind während der Übergangsfrist anwendbar.	Durch Beschluss des Legislativorgans kann die Gemeinde die Übergangsfrist verkürzen und Art. 2 anwendbar machen.	Durch Beschluss des Legislativorgans kann die Gemeinde das gesamte Gebiet oder einen Teil davon ausschliessen.	Das gesamte Kantonsgebiet gilt als BewG-Perimeter, sofern das Gemeindereglement nichts anderes vorsieht.
Gemeinden, die nach altem Recht keine touristischen Orte haben	Die Gemeinde verfügt während der Übergangsfrist über keine BewG-Perimeter.		*	Eine Gemeinde, die Gebiete ausschliessen möchte, muss zwingend eine Reglement erlassen.

	Während der Übergangsfrist kann jederzeit ein Gemeindereglement verabschiedet werden; dieses ist dann massgeblich.	
--	--	--

**\* In jedem Fall muss bis zum Ende der zweijährigen Übergangsfrist ein Reglement verabschiedet und genehmigt worden sein, wenn eine Gemeinde ihr gesamtes Gebiet oder einen Teil davon aus dem BewG-Perimeter ausschliessen will.**

Nach geltendem Recht müssen Personen im Ausland, die eine Bewilligung für den Erwerb einer Ferienwohnung beantragen, eine von der Dienststelle für Raumentwicklung ausgestellte Bescheinigung vorlegen, die belegt, dass sich die Immobilie in einem touristischen Ort befindet. In Zukunft wird es Aufgabe der Gemeinden sein, diese Dokumente auszustellen, die bescheinigen, ob sich die Immobilie in einem BewG-Perimeter befindet oder nicht. Die Gemeinden werden daher diese Gebiete auf dem neuesten Stand halten und die Verantwortung für die Ausstellung der Bescheinigungen übernehmen müssen. Langfristig ist geplant, eine neue Ebene im GIS-Geoportal einzuführen, die die BewG-Perimeter anzeigt. Es wird klargestellt, dass es keine Liste von Orten mehr geben wird, an denen der Erwerb einer Ferienwohnung durch Personen im Ausland möglich ist, wie dies derzeit in Anhang 1 des Reglements über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (REWG - SGS 211.410) der Fall ist.

Das Kapitel über die kantonalen Bewilligungsgründe endet mit Art. 3 E-GABewG, der die verschiedenen Arten von Ferienwohnungen einführt, die Personen im Ausland erwerben können.

### **Art. 3 Ferienwohnungen**

*<sup>1</sup> Die Zuteilung der Kontingentseinheiten durch die Bewilligungsbehörde kann erfolgen an:*

- a. Eigentümer von Wohnungen, die vor mehr als fünf Jahren gebaut wurden;*
- b. sofern das Prinzip durch Gemeindereglement eingeführt wurde, an nicht bewilligungspflichtige Erstellern im Sinne des BewG, die im Grundbuch eingetragen sind und über eine rechtskräftige Baubewilligung verfügen, für den Bau neuer Wohneinheiten, die noch zu errichten sind, sich im Bau befinden oder deren Bau seit mehr als fünf Jahren nicht abgeschlossen ist;*
- c. sofern das Prinzip durch Gemeindereglement eingeführt wurde, an Käufer eines unbebauten Grundstücks, die über eine rechtskräftige Baubewilligung verfügen und sich verpflichten, innerhalb von zwei Jahren ein Ferienchalet mit einer einzigen Wohneinheit zu errichten.*

Gemäss Art. 3 Bst. a E-GABewG können Schweizer oder gleichgestellte Personen eine bereits errichtete Ferienwohnung an Personen im Ausland verkaufen, unabhängig davon, wann sie selbst die Immobilie erworben haben (keine Vorbesitz-Frist erforderlich). Dies ist eine wichtige Änderung, da das geltende Gesetz eine Sperrfrist für den Weiterverkauf von 10 Jahren bzw. 5 Jahren je nach Verfügbarkeit des Kontingents vorsieht (Art. 5 GABewG). Diese Änderung geht auf die oben erwähnte Motion Nr. 2022.11.493 zurück, die in der Sitzung des Grossen Rates vom 12. März 2024 angenommen wurde. Buchstabe a dieser Bestimmung bezieht sich auf bestehende Wohnungen, d.h. Wohnungen, die vor mehr als 5 Jahren gebaut wurden.

Diese neue Bestimmung für bestehende Wohnungen wird es Schweizern oder gleichgestellten Käufern ermöglichen, Ferienwohnungen zu kaufen, um sie zu renovieren und dann direkt an Personen im Ausland weiterzuverkaufen, ohne eine Frist von fünf oder sogar zehn Jahren abwarten zu müssen. Im Rahmen der von der Arbeitsgruppe geführten Diskussionen wurde die Möglichkeit der Einführung von Spekulationsschutzmassnahmen für Wohnungen, die von Mietern mit Hauptwohnsitz bewohnt werden - nach folgendem - an das kantonale Tessiner Ausführungsgesetz zum BewG angelehnten Modell erörtert:

Handelt es sich bei der Wohnung, die Gegenstand eines Antrags auf Bewilligung nach Art. 3 Bst. a ist, um einen Wohnsitz (Haus oder Wohnung), wird die Genehmigung verweigert, wenn:

- a) Die Wohnung war zum Zeitpunkt der Einreichung des BewG-Antrags an eine Person mit Wohnsitz in der Schweiz vermietet, die sie als Hauptwohnsitz nutzte, und diese Person hatte nicht die Absicht, den Mietvertrag zu kündigen.
- b) Eine Person mit Wohnsitz in der Schweiz nutzte diese Wohnung als Hauptwohnort und musste sie aufgrund einer Kündigung, die der Vermieter innerhalb von drei Jahren vor dem Antrag auf BewG-Genehmigung zugestellt hatte, verlassen.

Die Arbeitsgruppe beschloss, keine ähnliche Bestimmung vorzuschlagen.

Art. 3 Bst. b E-GABewG übernimmt Art. 6 Bst. a GABewG und sieht die Möglichkeit für schweizerische oder gleichgestellte Promotoren vor, geplante (mindestens rechtskräftige Baubewilligung), im Bau befindliche oder vor weniger als fünf Jahren errichtete Ferienwohnungen an Personen im Ausland zu verkaufen. Dadurch wird eine Kontinuität mit Buchstabe a gewährleistet. In diesem Fall ist eine rechtskräftige Baubewilligung erforderlich, um sicherzustellen, dass der Bau tatsächlich stattfindet, da ansonsten die Einhaltung des Bewilligungsgrundes (Ferienwohnung) nicht gewährleistet ist. Ausserdem muss die Gemeinde, wie es bereits jetzt der Fall ist, damit solche Verkäufe möglich sind, diesen Bewilligungsgrund per Gemeindereglement vorsehen. Es wird klargestellt, dass der Promoter, der die Risiken des Baus trägt, zum Zeitpunkt des Verkaufs als Eigentümer des Gebäudes eingetragen sein muss.

Art. 3 Bst. c E-GABewG übernimmt Art. 6 Bst. b GABewG und sieht vor, dass eine Person im Ausland ein unbebautes Grundstück kaufen kann, um darauf innerhalb von zwei Jahren eine Ferienwohnung zu errichten. In diesem Fall trägt der ausländische Erwerber das Baurisiko. Ausserdem ist eine rechtskräftige Baugenehmigung erforderlich, um sicherzustellen, dass der Bau auch tatsächlich errichtet wird und der Grund für die Bewilligung eingehalten wird. Das Erfordernis der Vorlage der Baubewilligung soll sicherstellen, dass die anderen Bestimmungen des Bundes- und Kantonsrechts eingehalten werden, insbesondere das ZWG. Eine Person im Ausland kann nicht Eigentümer eines unbebauten Grundstücks ohne geplante Bebauung werden. Diese Bestimmung erfordert ebenfalls, wie bereits im geltenden Gesetz, dass dieser Bewilligungsgrund im Gemeindereglement vorgesehen ist.

Zusammengefasst:

- *Aktuelle Situation:*
  - Bestehende Wohnungen bzw. Wohnungen, die vor mehr als 5 Jahren gebaut wurden (Art. 5 GABewG), dürfen an Personen im Ausland weiterverkauft werden, wenn der Schweizer Verkäufer seit mehr als 10 Jahren für alle Gemeinden mit touristischen Orten (BewG-Perimeter) und seit mehr als 5 Jahren für Gemeinden, die dies ausdrücklich in ihrem Gemeindereglement vorsehen, als Eigentümer **im Grundbuch eingetragen** ist.
  - Neue Wohnungen: In jedem Fall sind ein Gemeindereglement und eine rechtskräftige Baubewilligung erforderlich, damit ein schweizerischer oder gleichgestellter Promotor eine geplante, im Bau befindliche oder vor weniger als fünf Jahren errichtete Wohnung an Personen im Ausland verkaufen kann (derzeitiger Art. 6 Bst. a GABewG) oder damit eine Person im Ausland ein unbebautes Grundstück erwerben kann, um darauf innerhalb von zwei Jahren ein Ferienchalet zu errichten (derzeitiger Art. 6 Bst. b).
- *Lage laut Entwurf:*

- bestehende Wohnungen bzw. Wohnungen, die vor mehr als 5 Jahren gebaut wurden (Art. 3 Bst. a E-GABewG): können für alle Gemeinden mit touristischen Orten (BewG-Perimeter) unverzüglich an Personen im Ausland weiterverkauft werden. Die Gemeinden müssen diesen Bewilligungsgrund nicht per Reglement vorsehen, es reicht aus, dass sich die Wohnung im BewG-Perimeter befindet.
- neue Wohnungen (Art. 3 Bst. b und c E-GABewG): Die Situation bleibt unverändert und die Gemeinden müssen ein Gemeindereglement zur Einführung dieser Bewilligungsgründe vorsehen.

## **Kapitel II      Kontingentierung (Art. 11 Abs. 4 BewG)**

### **Art. 4 Regionale Verteilung**

*<sup>1</sup> Eine vom Staatsrat ernannte Kommission kann das vom Bundesrat festgelegte Kontingent an Bewilligungen auf die Regionen des Kantons verteilen.*

*<sup>2</sup> Gegebenenfalls nimmt sie diese Aufteilung insbesondere auf der Grundlage der Walliser Tourismuspolitik vor.*

*<sup>3</sup> Gegen diese Verteilung kann keine Beschwerde erhoben werden.*

In Art. 4 E-GABewG wurde Art. 3 GABewG übernommen. In Absatz 1 wurde der Wortlaut geändert, um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass eine Aufteilung des Kontingents auf die Regionen des Kantons nur bei einer angespannten Kontingentslage erforderlich ist.

Auch in Absatz 2 wurde der Wortlaut geändert, um diesen an die aktuellen Begriffe anzupassen.

Absatz 3, der eine Kontingentreserve für Härtefälle vorsieht, wurde aufgehoben, da seit dem 1. September 2002 Art. 8 Abs. 3 BewG keine Kontingentzuteilung für Härtefälle mehr vorsieht. Es handelt sich somit um eine Anpassung an das Bundesrecht. In Absatz 3 wird die bisherige Formulierung übernommen.

### **Art. 5 Zuteilung des Kontingents**

*<sup>1</sup> Die Zuteilung der Kontingentseinheiten durch die Bewilligungsbehörde erfolgt nach Anhören der Kommission.*

*<sup>2</sup> Die Bewilligungsbehörde berücksichtigt dabei die Kriterien und Prioritäten, die sich aus den zwingenden Vorschriften des Bundesgesetzes, der Walliser Tourismuspolitik, den Interessen der gesamten kantonalen Wirtschaft, sowie der Entwicklung des Immobilien- und Baumarktes ergeben.*

*<sup>3</sup> Die Erfüllung der Voraussetzungen nach Artikel 3 dieses Gesetzes begründet keinen Anspruch auf den Erhalt von Kontingentseinheiten.*

*<sup>4</sup> Diese Kriterien sind ebenfalls anwendbar, im Falle einer unangemessenen Entwicklung des Bauvolumens, um die Bewilligung in einem touristischen Ort jährlich auf eine Höchstzahl zu begrenzen.*

*<sup>5</sup> Es muss ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen bewilligungspflichtigen und nicht bewilligungspflichtigen Eigentümern gewahrt werden.*

*<sup>6</sup> Der Staatsrat verordnet zusätzlich Bestimmungen zur Präzisierung der Kriterien und Prioritäten. Er kann auch die Kommission damit beauftragen.*

Dieser Artikel übernimmt Art. 4 und Art. 7 GABewG mit redaktionellen Änderungen.

### **Kapitel III Kantonale und kommunale Beschränkungen (Art. 13 BewG)**

#### **Art. 6 Weitergehende kantonale Beschränkungen**

*<sup>1</sup> Die den Erstellern erteilten Grundsatzbewilligungen nach Artikel 3 Buchstabe b dürfen die Einheiten, welche der bewohnbaren Oberfläche von mehr als 2000 m<sup>2</sup> für die gleiche Gesamtheit von Ferienwohnungen entsprechen und 20 Einheiten für das gleiche Apparthotel, nicht übersteigen.*

*<sup>2</sup> Sofern ein Projekt im Verfahren einer Quartierplanung eingetragen ist und es eine entscheidende Bedeutung für die Entwicklung eines touristischen Ortes oder der Region darstellt, kann der Staatsrat ausnahmsweise eine grössere Zuteilung erlauben. Die interessierten Gemeinden werden angehört.*

Diese Bestimmung übernimmt Art. 9 BewG mit redaktionellen Anpassungen im Vergleich zum Bundesgesetz. Seit dem 1. Juli 2003 wurde Art. 10 Abs. 2 der Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (*nachfolgend "BewV"*, SR 211.412.411) dahingehend geändert, dass die bewohnbare Nettogeschossfläche von Zweitwohnungen im Sinne von Art. 9 Abs. 1 Bst. c BewG, Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels im Sinne von Art. 9 Abs. 2 BewG in der Regel 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf, vorher waren es 100 m<sup>2</sup>. Art. 6 Abs. 1 E-GABewG des Entwurfs berücksichtigt diese Änderung des Bundesrechts, indem die maximal zulässige Wohnfläche für ein einzelnes Vorhaben von 1000 m<sup>2</sup> auf 2000 m<sup>2</sup> erhöht wird.

#### **Art. 7 Weitergehende kommunale Beschränkungen**

*<sup>1</sup> Die Gemeinden können durch Gemeindereglement den Erwerb von Ferienwohnungen und Wohnungen in Apparthotels weitergehend einschränken oder untersagen.*

Es handelt sich um eine in allen Punkten übernommene Bestimmung aus Art. 10 GABewG.

### **Kapitel IV Behörden und Verfahren**

#### **Art. 8 Gültigkeit von Grundsatzbewilligungen (Art. 3 Bst. b)**

*<sup>1</sup> Die dem Veräusserer zugesicherten Bewilligungen verfallen innert einer Frist von fünf Jahren (Art. 12 Abs. 3 BewV). Die Bewilligungsbehörde kann diese Frist ausnahmsweise und aus wichtigen Gründen verlängern, wenn der Veräusserer vor Ablauf der Frist darum nachsucht.*

Der Text von Art. 8 Abs. 1 GABewG wird übernommen und um den Verweis auf Art. 3 Bst. b E-GABewG ergänzt, der die Erteilung von Genehmigungen an Bauträger von neuen Wohnungen regelt, denen sogenannte "*Grundsatzbewilligungen*" erteilt werden. Diese Frist ergibt sich direkt aus Art. 12 Abs. 3 GABewG, der den Kantonen die Aufgabe überträgt, die Frage der Fälligkeit der dem Veräusserer garantierten Bewilligungen (Grundsatzbewilligungen) zu regeln. Art. 8 Abs. 2 GABewG wurde in Art. 9 Abs. 3 E-GABewG übernommen.

#### **Art. 9 Einreichung von Gesuchen**

*<sup>1</sup> Anträge auf Entscheidungen über die Anwendung des BewG müssen bei der Bewilligungsbehörde schriftlich eingereicht und begründet werden. Sie müssen die für die Entscheidung massgeblichen Tatsachen angeben und mit den erforderlichen Beweismitteln versehen sein.*

<sup>2</sup> Wenn der Antrag nicht ausreichend begründet ist oder die erforderlichen Beweismittel fehlen, setzt die Bewilligungsbehörde dem Antragsteller eine Frist von 30 Tagen, um seinen Antrag zu vervollständigen, andernfalls wird der Antrag für unzulässig erklärt.

<sup>3</sup> Die Bewilligungsbehörde oder mit ihrer Zustimmung die Kommission kann Ausschlussfristen für die Einreichung von begründeten und mit den vorgeschriebenen Unterlagen versehenen Gesuchen zur Erlangung von kontingentspflichtigen Bewilligungen festlegen.

Die Praxis hat gezeigt, dass Anträge auf Entscheidungen auf der Grundlage des BewG häufig keine Begründung enthalten und nicht mit den erforderlichen Nachweisen versehen sind. Auf der Internetseite der Dienststelle für Grundbuchwesen werden Musterformulare zur Verfügung gestellt, in denen die für die verschiedenen Anwendungsfälle erforderlichen Unterlagen aufgeführt sind. Art. 9 Abs. 1 und 2 E-GABewG zielen darauf ab, die Bearbeitung von Anträgen zu erleichtern, indem Schriftwechsel vermieden werden. Die Bestimmung orientierte sich an gesetzgeberischen Modellen, die in anderen Kantonen vorgesehen sind.

### **Art. 10 Mitwirkungspflicht**

<sup>1</sup> Gemeinden, Verwaltungsbehörden und Verwaltungsangestellte, die in dieser Eigenschaft handeln, sind verpflichtet, der Bewilligungsbehörde jede Veränderung an einem Gebäude, das einer Person im Ausland gehört, oder an einem Bauprojekt, sowie jede Straftat oder jeden konkreten Hinweis auf eine Unregelmässigkeit an einem solchen Gebäude mitzuteilen.

<sup>2</sup> Die Bewilligungsbehörde kann Baubewilligungen und Pläne für Veränderungen von Gebäuden, die dem BewG unterstellt sind, verlangen oder einsehen. Sie kann die erforderlichen Auskünfte über alle Tatsachen verlangen, von denen die Unterstellung unter die Bewilligungspflicht oder die Erteilung der Bewilligung abhängen könnte.

Insbesondere im Rahmen der Bearbeitung der Fälle der illegalen Bauten in Bagnes wurde die Notwendigkeit einer Zusammenarbeit zwischen den Behörden als wesentlich erachtet. Dies steht im Einklang mit Art. 24 Abs. 1 BewG, der eine Rechts- und Amtshilfpflicht im weiteren Sinne vorsieht. Die Dienststelle für Grundbuchwesen hat ein Meldeformular erstellt, das ihm zu übermitteln ist, wenn Baugenehmigungen ausländische Eigentümer betreffen. Die Dienststelle hatte den Wunsch geäussert, auf die E-Construction-Plattform zugreifen zu können, was nicht umgesetzt werden konnte und möglicherweise Gegenstand einer nachfolgenden Gesetzesergänzung sein wird. Art. 10 Abs. 2 E-GABewG wird daher allgemein formuliert, um den Zugang zu Plänen und anderen Dokumenten zu ermöglichen und, falls verfügbar, den elektronischen Zugang zu ermöglichen.

### **Art. 11 Verwaltungsbehörden**

<sup>1</sup> Der Staatsrat bezeichnet durch Verordnung die Bewilligungsbehörde (Art. 15 Abs. 1 Bst. a BewG) und die beschwerdeberechtigte Behörde (Art. 15 Abs. 1 Bst. b BewG).

<sup>2</sup> Die öffentlich-rechtliche Abteilung des Kantonsgerichts ist die Beschwerdeinstanz (Art. 15 Abs. 1 Bst. c BewG).

### **Art. 12 Zivilrechtliches Verfahren**

<sup>1</sup> Der ordentliche Zivilrichter ist zuständig für die Klage auf Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes (Art. 27 BewG).

<sup>2</sup> Die Schweizerische Zivilprozessordnung ist anwendbar.

Die Änderungen an diesen beiden Bestimmungen sind rein redaktioneller Art.

### **Art. 13 Strafverfahren**

*<sup>1</sup> Die Strafprozessordnung ist auf die Strafen nach den Artikeln 28, 29, 30, 31 und 33 BewG anwendbar.*

Das Postulat der Justizkommission (Postulat Nr. 6.0036 vom 19.12.2014) verlangte, dem Handeln und der Glaubwürdigkeit der Verwaltungsbehörden mehr Gewicht zu verleihen. Der Staatsrat sollte analysieren, ob es sinnvoll ist, die Befugnis zur Untersuchung und Verurteilung von Übertretungen auf Verwaltungsbehörden zu übertragen. In Bezug auf die Anwendung des BewG hatte die Dienststelle für Grundbuchwesen angegeben, dass das Thema im Rahmen der Änderung des GABewG geprüft worden wäre. In diesem Zusammenhang stellte die Arbeitsgruppe fest, dass kein anderes kantonales Gesetz zur Umsetzung des BewG solche verwaltungsstrafrechtlichen Bestimmungen vorsieht. Darüber hinaus wäre die Bewilligungsbehörde gezwungen, Untersuchungen nach dem Strafprozessrecht durchzuführen, was zusätzliche Ressourcen und spezifische Kenntnisse in diesem Bereich erfordern würde. Die Verfahren zur Bearbeitung von Anträgen würden dadurch schwerfälliger und die Verwaltungsbehörde könnte sich nur mit Bussgeldfällen befassen, während für andere Fälle weiterhin die Staatsanwaltschaft zuständig wäre. Dies würde also bedeuten, dass das System der Delegation von Zuständigkeiten in Strafsachen verdoppelt werden müsste. Durch derartige Bestimmungen könnte der Druck im Rahmen einer Zusammenarbeit zur Regelung von Missbrauchsfällen erhöht werden, doch gleichzeitig würde die Behörde einen gewissen Verhandlungsspielraum verlieren. Ausserdem stellt sich die Frage der Gewaltentrennung. Aufgrund dieser Überlegungen hielt es die Arbeitsgruppe für zweckmässiger, das Verfahren der Anzeige bei der Strafjustiz zu systematisieren und die Kompetenzen unverändert zu belassen.

## **Kapitel V Schlussbestimmungen**

### **Art. 14 Ausführungsbestimmungen**

*<sup>1</sup> Der Staatsrat erlässt die zum Vollzug dieses Gesetzes erforderlichen Ausführungsbestimmungen.*

Diese Bestimmung wird nicht geändert.

### **Art. T1-1 Übergangsbestimmung**

*<sup>1</sup> Artikel 2 gilt erst nach einer Übergangszeit von zwei Jahren ab dem Inkrafttreten dieses Gesetzes.*

*<sup>2</sup> Durch einen formellen Beschluss ihres Legislativorgans kann eine Gemeinde:*

*a. beschliessen, diese Frist zu verkürzen; in diesem Fall gilt Artikel 2 ab dem beschlossenen Zeitpunkt für ihr gesamtes Hoheitsgebiet, vorbehaltlich der Gebiete, die durch Gemeindereglement ausgeschlossen sind (opting-in);*

*b. beschliessen, dass ihr gesamtes Hoheitsgebiet oder ein Teil davon bis zum Ablauf der Übergangsfrist und vorbehaltlich der Annahme eines Gemeindereglements während dieser Frist, aus dem BewG-Perimeter ausgeschlossen wird (opting-out).*

Diese Frage wurde weiter oben zusammen mit der Frage nach der Definition des BewG-Perimeters behandelt, der die Orte definiert, an denen Personen im Ausland Ferienwohnungen kaufen können.

### 3. Finanzielle und personelle Auswirkungen

Personelle Auswirkungen: 1VZÄ

Nach Inkrafttreten der Revision sind die Gemeinden verpflichtet, Baubewilligungsgesuche von Personen im Ausland der DGB zur Prüfung vorzulegen. Bereits zwei Gemeinden wenden diese Regelung an, weshalb die DGB eine Auswirkung auf die Ressourcen feststellt. Wird diese Massnahme auf alle vom GABewG betroffenen Walliser Gemeinden ausgedehnt, so wird nach Schätzungen der DGB 1 zusätzliches VZÄ benötigt, um das erhöhte Arbeitsvolumen zu bewältigen.

Finanzielle Auswirkungen: Vorübergehender Anstieg der Gebühreneinnahmen für die erste Instanz.

Die Zunahme lässt sich in Bezug auf Umfang und Zeitaufwand nur schwer beziffern. Für die ersten Jahre nach Inkrafttreten der Revision rechnet die DGB mit einem begrenzten Anstieg.

### 4. Schlussfolgerung

In Anbetracht dessen wird der Staatsrat dem Grossen Rat beantragen:

- Den Entwurf zur Totalrevision des GABewG zu genehmigen; und folglich,
- die Motionen Nr. 2019.09.314 "*Das ganze Wallis ist touristisch! - Tourismusförderung im BewG*" und Nr. 2022.11.493 "*Aufhebung der Wiederveräusserungsfrist für Schweizer*", da diese durch den Revisionsentwurf erfüllt werden.

Wir versichern Sie, sehr geehrte Damen und Herren, unserer vorzüglichen Hochachtung

**Marie-Claude Toschini-Métroz**  
Dienstchefin

