

# Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewV)

vom 1. Oktober 1984 (Stand am 1. Januar 2008)

---

*Der Schweizerische Bundesrat,*

gestützt auf Artikel 36 Absatz 1 des Bundesgesetzes vom 16. Dezember 1983<sup>1</sup>  
über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG),  
*verordnet:*

## 1. Kapitel: Bewilligungspflicht

### Art. 1 Erwerb von Grundstücken

<sup>1</sup> Als Erwerb von Grundstücken gelten auch:

- a.<sup>2</sup> die Beteiligung an der Gründung und, sofern der Erwerber damit seine Stellung verstärkt, an der Kapitalerhöhung von juristischen Personen, deren tatsächlicher Zweck der Erwerb von Grundstücken ist (Art. 4 Abs. 1 Bst. e BewG), die nicht nach Artikel 2 Absatz 2 Buchstabe a BewG ohne Bewilligung erworben werden können;
- b.<sup>3</sup> die Übernahme eines Grundstückes, das nicht nach Artikel 2 Absatz 2 Buchstabe a BewG ohne Bewilligung erworben werden kann, zusammen mit einem Vermögen oder Geschäft (Art. 181 Obligationenrecht, OR<sup>4</sup>) oder durch Fusion, Spaltung, Umwandlung oder Vermögensübertragung nach dem Fusionsgesetz vom 3. Oktober 2003<sup>5</sup> (FusG), sofern sich dadurch die Rechte des Erwerbers an diesem Grundstück vermehren;
- c. der Erwerb von Anteilen an einer Gesellschaft, der eine Wohnung gehört, die dem Erwerber der Anteile als Haupt-, Zweit- oder Ferienwohnung dient.

<sup>2</sup> Als andere Rechte, die dem Erwerber eine ähnliche Stellung wie dem Eigentümer eines Grundstückes verschaffen (Art. 4 Abs. 1 Bst. g BewG), gelten insbesondere:

AS 1984 1164

<sup>1</sup> SR 211.412.41

<sup>2</sup> Fassung gemäss Ziff. I der V vom 10. Sept. 1997 (AS 1997 2122).

<sup>3</sup> Fassung gemäss Anhang Ziff. 3 der Handelsregisterverordnung vom 21. April 2004, in Kraft seit 1. Juli 2004 (AS 2004 2669).

<sup>4</sup> SR 220

<sup>5</sup> SR 221.301

- a. die langfristige Miete oder Pacht eines Grundstückes, wenn die Abreden den Rahmen des gewöhnlichen oder kaufmännischen Geschäftsverkehrs sprengen und den Vermieter oder Verpächter in eine besondere Abhängigkeit vom Mieter oder Pächter bringen;
- b. die Finanzierung des Kaufes oder der Überbauung eines Grundstückes, wenn die Abreden, die Höhe der Kredite oder die Vermögensverhältnisse des Schuldners den Käufer oder Bauherren in eine besondere Abhängigkeit vom Gläubiger bringen;
- c. die Begründung von Bauverboten und ähnlichen Eigentumsbeschränkungen mit dinglicher oder obligatorischer Wirkung, welche ein Nachbargrundstück betreffen.

#### **Art. 2<sup>6</sup>** Personen im Ausland

<sup>1</sup> Staatsangehörige der Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaft (EG) und der Europäischen Freihandelsassoziation (EFTA) gelten nicht als Personen im Ausland, wenn sie in der Schweiz Wohnsitz nach den Artikeln 23, 24 Absatz 1, 25 und 26 des Zivilgesetzbuches<sup>7</sup> (ZGB) haben (Art. 5 Abs. 1 Bst. a BewG).

<sup>2</sup> Die Rechtmässigkeit des Wohnsitzes setzt ausserdem eine gültige Kurzaufenthalts-, Aufenthalts- oder Niederlassungsbewilligung EG-EFTA (Art. 4 Abs. 1 und Art. 5 der V vom 23. Mai 2001<sup>8</sup> über die Einführung des freien Personenverkehrs; VEP) zur Wohnsitznahme voraus.

<sup>3</sup> Als Personen, die nicht das Recht haben, sich in der Schweiz niederzulassen (Art. 5 Abs. 1 Bst. abis BewG), gelten Ausländer ohne gültige Niederlassungsbewilligung (Art. 34 des BG vom 16. Dez. 2005<sup>9</sup> über die Ausländerinnen und Ausländer; AuG).<sup>10</sup>

<sup>4</sup> Ausländer, die für ihren rechtmässigen Aufenthalt keiner Bewilligung der Fremdenpolizei bedürfen (Art. 5 Abs. 3), unterliegen der Bewilligungspflicht für den Erwerb von Grundstücken wie Ausländer, die einer Bewilligung der Fremdenpolizei bedürfen.

<sup>6</sup> Fassung gemäss Ziff. I der V vom 23. Jan. 2002, in Kraft seit 1. Juni 2002 (AS 2002 1115).

<sup>7</sup> SR 210

<sup>8</sup> [AS 2002 1729]. Heute: der V vom 22. Mai 2002 (SR 142.203).

<sup>9</sup> SR 142.20

<sup>10</sup> Fassung gemäss Ziff. I 2 der V vom 24. Okt. 2007, in Kraft seit 1. Jan. 2008 (AS 2007 5627).

## 2. Kapitel: Bewilligungs- und Verweigerungsgründe

### Art. 3<sup>11</sup> Erstellung und gewerbsmässige Vermietung von Wohnraum

Die Verwendung des Grundstückes für die Erstellung oder gewerbsmässige Vermietung von Wohnraum, der nicht zu einem Hotel oder Apparthotel gehört, begründet keine Betriebsstätte im Sinne von Artikel 2 Absatz 2 Buchstabe a BewG.

### Art. 4 Härtefall

<sup>1</sup> Der Veräusserer, der einen Härtefall geltend macht (Art. 8 Abs. 3 BewG), muss ausser seiner Notlage nachweisen, dass er die Wohnung erfolglos zu den Gestehungskosten Personen angeboten hat, die keiner Bewilligung bedürfen; die Gestehungskosten erhöhen sich um den Betrag einer angemessenen Verzinsung, wenn die Wohnung dem Veräusserer seit mehr als drei Jahren gehört.

<sup>2</sup> Der Erwerb einer Ferienwohnung oder einer Wohneinheit in einem Apparthotel kann auch in einem Härtefall nur in Fremdenverkehrsorten im Sinne des geltenden (Art. 9 Abs. 3 BewG) oder des früheren Rechts (Art. 21 Abs. 2) bewilligt werden.

### Art. 5 Hauptwohnung

<sup>1</sup> Der Wohnsitz, der zum bewilligungsfreien Erwerb einer Hauptwohnung berechtigt (Art. 2 Abs. 2 Bst. b BewG), bestimmt sich nach den Artikeln 23, 24 Absatz 1, 25 und 26 ZGB<sup>12, 13</sup>

<sup>2</sup> Die Rechtmässigkeit des Wohnsitzes setzt ausserdem die gültige Aufenthaltsbewilligung zur Wohnsitznahme (Art. 33 AuG<sup>14</sup>) oder eine andere entsprechende Berechtigung voraus.<sup>15</sup>

<sup>3</sup> Eine andere Berechtigung steht zu, wenn im Übrigen die Voraussetzungen des Wohnsitzes vorliegen, den Personen im Dienste:

- a.<sup>16</sup> institutioneller Begünstigter nach Artikel 2 Absatz 1 des Gaststaatgesetzes vom 22. Juni 2007<sup>17</sup>, sofern sie im Besitz einer Legitimationskarte des Eidgenössischen Departements für auswärtige Angelegenheiten sind;
- b. von Betriebsstellen ausländischer Bahn-, Post- und Zollverwaltungen mit Sitz in der Schweiz (Dienstausweis).

<sup>11</sup> Fassung gemäss Ziff. I der V vom 10. Sept. 1997 (AS 1997 2122).

<sup>12</sup> SR 210

<sup>13</sup> Fassung gemäss Ziff. I der V vom 23. Jan. 2002, in Kraft seit 1. Juni 2002 (AS 2002 1115).

<sup>14</sup> SR 142.20

<sup>15</sup> Fassung gemäss Ziff. I 2 der V vom 24. Okt. 2007, in Kraft seit 1. Jan. 2008 (AS 2007 5627).

<sup>16</sup> Fassung gemäss Anhang Ziff. 5 der Gaststaatverordnung vom 7. Dez. 2007 (SR 192.121).

<sup>17</sup> SR 192.12

**Art. 6**           Zweitwohnung

<sup>1</sup> Als aussergewöhnlich enge, schutzwürdige Beziehungen, die zum Erwerb einer Zweitwohnung berechtigen (Art. 9 Abs. 1 Bst. c BewG), gelten regelmässige Beziehungen, die der Erwerber zum Ort der Zweitwohnung unterhalten muss, um überwiegende wirtschaftliche, wissenschaftliche, kulturelle oder andere wichtige Interessen zu wahren.

<sup>2</sup> Verwandtschaft oder Schwägerschaft mit Personen in der Schweiz und Ferien-, Kur-, Studien- oder andere vorübergehende Aufenthalte begründen für sich allein keine engen schutzwürdigen Beziehungen.

**Art. 7**           Apparthotels

<sup>1</sup> ...<sup>18</sup>

<sup>2</sup> Die dauernde hotelmässige Bewirtschaftung (Art. 10 Bst. b BewG) wird sichergestellt, indem die Stockwerkeigentümer im Begründungsakt und im Verwaltungs- und Nutzungsreglement (Art. 712d ff. ZGB<sup>19</sup>) darauf verpflichtet werden; die Bewilligungen werden unter den dafür vorgeschriebenen Auflagen erteilt (Art. 11 Abs. 2 Bst. g).

<sup>3</sup> Vorbehalten bleiben die nach kantonalem Recht für einen Hotelbetrieb erforderlichen Bewilligungen.

**Art. 8<sup>20</sup>**        Erwerb einer Wohnung durch eine natürliche Person

Als Erwerb einer Wohnung durch eine natürliche Person (Art. 2 Abs. 2 Bst. b, 7 Bst. j, 8 Abs. 3 sowie 9 Abs. 1 Bst. c und Abs. 2 BewG) gilt der unmittelbare Erwerb auf deren persönlichen Namen und bei Mieteraktiengesellschaften, deren Gründung vor dem 1. Februar 1974 erfolgte, der Erwerb von Anteilen im entsprechenden Umfang.

**Art. 9**           Bewilligungskontingente

<sup>1</sup> Der Anhang 1 dieser Verordnung führt die jährliche gesamtschweizerische Höchstzahl an Bewilligungen für Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels sowie die kantonalen Jahreskontingente auf (Art. 11 und 39 BewG).

<sup>2</sup> Die Bewilligungen werden im Zeitpunkt der Zusicherung an den Veräusserer durch die zuständige Behörde (Grundsatzbewilligung) oder, wenn keine Zusicherung vorliegt, im Zeitpunkt der Erteilung an den Erwerber auf das Kontingent angerechnet.

<sup>3</sup> In einem Jahr nicht gebrauchte Kontingentseinheiten werden auf das folgende Jahr übertragen.<sup>21</sup>

<sup>18</sup> Aufgehoben durch Ziff. I der V vom 10. Sept. 1997 (AS 1997 2122).

<sup>19</sup> SR 210

<sup>20</sup> Fassung gemäss Ziff. I der V vom 23. Jan. 2002, in Kraft seit 1. Juni 2002 (AS 2002 1115).

<sup>21</sup> Fassung gemäss Ziff. I der V vom 10. Juni 1996, in Kraft seit 1. Aug. 1996 (AS 1996 2117).

<sup>4</sup> Werden sie auch bis zum 31. Oktober des folgenden Jahres nicht gebraucht, so verteilt sie das Bundesamt für Justiz auf die Kantone, die bis zu diesem Zeitpunkt ihr Kontingent ausgeschöpft und um Zuteilung weiterer Einheiten nachgesucht haben.<sup>22</sup>

<sup>5</sup> Die Anzahl der zusätzlichen Einheiten für einen Kanton darf die Hälfte seines Jahreskontingents (Anhang 1) nicht überschreiten.<sup>23</sup>

<sup>6</sup> Verlangen die Kantone mehr zusätzliche Einheiten, als zur Verfügung stehen, so erfolgt die Verteilung im Verhältnis der Jahreskontingente der ersuchenden Kantone.<sup>24</sup>

<sup>7</sup> Die auf das folgende Jahr übertragenen (Abs. 3) wie auch die vom Bundesamt für Justiz zugeteilten zusätzlichen Einheiten (Abs. 4) verfallen, wenn sie bis zum 31. Dezember dieses Jahres nicht gebraucht werden.<sup>25</sup>

## **Art. 10** Zulässige Fläche

1 ...<sup>26</sup>

<sup>2</sup> Die Nettowohnfläche von Zweitwohnungen im Sinne von Artikel 9 Absatz 1 Buchstabe c BewG, Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels darf 200 m<sup>2</sup> in der Regel nicht übersteigen.<sup>27</sup>

<sup>3</sup> Ausserdem darf für Zweitwohnungen im Sinne von Artikel 9 Absatz 1 Buchstabe c BewG und für Ferienwohnungen, die nicht im Stockwerkeigentum stehen, die Gesamtfläche des Grundstückes 1000 m<sup>2</sup> in der Regel nicht übersteigen.<sup>28</sup>

<sup>4</sup> Ein nachträglicher Mehrerwerb darf nur im Rahmen der zulässigen Fläche erfolgen.

<sup>5</sup> Führt ein Tausch von Wohnungen oder eine Grenzbereinigung dazu, dass die zulässige Fläche überschritten wird, so entfällt die für diesen Erwerb vorgesehene Ausnahme von der Bewilligungspflicht (Art. 7 Bst. d und g BewG); der Grundbuchverwalter verweist in diesem Falle den Erwerber an die Bewilligungsbehörde (Art. 18 Abs. 1 BewG).

<sup>22</sup> Eingefügt durch Ziff. I der V vom 10. Juni 1996, in Kraft seit 1. Aug. 1996 (AS **1996** 2117).

<sup>23</sup> Eingefügt durch Ziff. I der V vom 10. Juni 1996, in Kraft seit 1. Aug. 1996 (AS **1996** 2117).

<sup>24</sup> Eingefügt durch Ziff. I der V vom 10. Juni 1996, in Kraft seit 1. Aug. 1996 (AS **1996** 2117).

<sup>25</sup> Eingefügt durch Ziff. I der V vom 10. Juni 1996, in Kraft seit 1. Aug. 1996 (AS **1996** 2117).

<sup>26</sup> Aufgehoben durch Ziff. I der V vom 10. Sept. 1997 (AS **1997** 2122).

<sup>27</sup> Fassung gemäss Ziff. I der V vom 28. Mai 2003, in Kraft seit 1. Juli 2003 (AS **2003** 1635).

<sup>28</sup> Fassung gemäss Ziff. I der V vom 23. Jan. 2002, in Kraft seit 1. Juni 2002 (AS **2002** 1115).

**Art. 11** Bedingungen und Auflagen

<sup>1</sup> Der Erwerb einer Zweitwohnung im Sinne von Artikel 9 Absatz 1 Buchstabe c BewG, einer Ferienwohnung oder einer Wohneinheit in einem Apparthotel darf, wenn dem Erwerber, seinem Ehegatten, seiner eingetragenen Partnerin oder seinem eingetragenen Partner oder einem Kind unter 18 Jahren bereits eine solche Wohnung gehört, nur unter der Bedingung bewilligt werden, dass diese Wohnung vorher veräussert wird (Art. 12 Bst. d BewG).<sup>29</sup>

<sup>2</sup> An die Bewilligungen sind in der Regel mindestens die folgenden, im Grundbuch anzumerkenden Auflagen zu knüpfen (Art. 14 BewG):

- a. die Verpflichtung, das Grundstück dauernd zu dem Zwecke zu verwenden, für den der Erwerb bewilligt wird, und für jede Änderung des Verwendungszweckes die Einwilligung der Bewilligungsbehörde einzuholen;
- b. bei Bauland die Verpflichtung, den Bau innert bestimmter Frist zu beginnen und für alle erheblichen Änderungen der Baupläne die Einwilligung der Bewilligungsbehörde einzuholen;
- c.<sup>30</sup> bei Grundstücken, die als Kapitalanlage ausländischer Versicherer, der Personalvorsorge, gemeinnützigen Zwecken oder dem sozialen Wohnungsbau dienen, eine vom Erwerb an gerechnete zehnjährige Sperrfrist für die Wiederveräusserung;
- d. bei Grundstücken des sozialen Wohnungsbaus das Verbot für den Erwerber, Wohnungen selber zu benützen;
- e.<sup>31</sup> bei Zweitwohnungen im Sinne von Artikel 9 Absatz 1 Buchstabe c BewG die Verpflichtung, sie innert zweier Jahre zu veräussern, wenn der Erwerber sie nicht mehr als solche verwendet;
- f. bei Ferienwohnungen das Verbot, sie ganzjährig zu vermieten;
- g. bei Apparthotels die Verpflichtung, die Wohneinheit dem Betriebsinhaber zur Bewirtschaftung gemäss dem Begründungsakt des Stockwerkeigentums und dem Verwaltungs- und Nutzungsreglement (Art. 7) zu überlassen;
- h. beim Erwerb von Anteilen an Immobiliengesellschaften das Verbot, die Anteile während der Sperrfrist (Bst. c) zu veräussern oder zu verpfänden, und die Verpflichtung, die Titel auf den Namen des Erwerbers bei einer Depositanstelle, die der Kanton bestimmt, unwiderruflich zu hinterlegen.

<sup>3</sup> Die Bewilligungsbehörde kann weitergehende Auflagen verfügen, um die Verwendung des Grundstückes zu dem Zwecke sicherzustellen, den der Erwerber geltend macht.

<sup>29</sup> Fassung gemäss Anhang 2 Ziff. 2 der V vom 28. Juni 2006, in Kraft seit 1. Jan. 2007 (AS 2006 2923).

<sup>30</sup> Fassung gemäss Ziff. I der V vom 10. Sept. 1997 (AS 1997 2122).

<sup>31</sup> Fassung gemäss Ziff. I der V vom 23. Jan. 2002, in Kraft seit 1. Juni 2002 (AS 2002 1115).

<sup>4</sup> Als zwingender Grund für den ganzen oder teilweisen Widerruf einer Auflage (Art. 14 Abs. 4 BewG) gilt eine Veränderung der Verhältnisse für den Erwerber, welche die Erfüllung der Auflage unmöglich oder unzumutbar macht.

<sup>5</sup> Die Überprüfung der Einhaltung der Auflagen ist Sache der Bewilligungsbehörde oder, wenn diese nicht handelt, der beschwerdeberechtigten Behörden.

#### **Art. 12** Verfall der Bewilligungen

<sup>1</sup> Die Bewilligung für den Erwerb verfällt, wenn dieser nicht innert dreier Jahre erfolgt (Art. 14 Abs. 2 BewG).

<sup>2</sup> Die Bewilligungsbehörde kann diese Frist ausnahmsweise und aus wichtigen Gründen erstrecken, wenn der Erwerber vor Ablauf der Frist darum nachsucht.

<sup>3</sup> Die Kantone regeln den Verfall der Zusicherungen von Bewilligungen an Veräusserer (Grundsatzbewilligungen).

<sup>4</sup> Grundsatzbewilligungen, die nicht befristet worden sind, verfallen am 31. Dezember 2000, soweit von ihnen nicht Gebrauch gemacht worden ist.<sup>32</sup>

#### **Art. 13–14**<sup>33</sup>

### **3. Kapitel: Behörden und Verfahren**

#### **Art. 15** Feststellung der Bewilligungspflicht

<sup>1</sup> Der Erwerber ersucht die Bewilligungsbehörde um ihren Entscheid über die Bewilligungspflicht (Art. 2 und 4–7 BewG), wenn diese sich nicht ohne weiteres ausschliessen lässt (Art. 17 Abs. 1 BewG).<sup>34</sup>

<sup>2</sup> Steht der Entscheid einer Bundesbehörde zu (Art. 7 Bst. h, 16 Abs. 1 Bst. a BewG), so richtet der Erwerber sein Gesuch an die kantonale Bewilligungsbehörde zuhanden der Bundesbehörde. Die Verfahren für den Erwerb von Grundstücken nach dem 3. Kapitel des Gaststaatgesetzes vom 22. Juni 2007<sup>35</sup> werden in der Gaststaatverordnung vom 7. Dezember 2007<sup>36</sup> geregelt (Art. 7a BewG).<sup>37</sup>

<sup>3</sup> Im Übrigen entscheidet die Bewilligungsbehörde über die Bewilligungspflicht, wenn:

- a. der Erwerber auf Veranlassung des Grundbuchverwalters, des Handelsregisterführers oder der Steigerungsbehörde darum ersucht (Art. 18 und 19 BewG);

<sup>32</sup> Eingefügt durch Ziff. I der V vom 10. Sept. 1997 (AS 1997 2122).

<sup>33</sup> Aufgehoben durch Ziff. I der V vom 10. Sept. 1997 (AS 1997 2122).

<sup>34</sup> Fassung gemäss Ziff. I der V vom 10. Sept. 1997 (AS 1997 2122).

<sup>35</sup> SR 192.12

<sup>36</sup> SR 192.121

<sup>37</sup> Fassung gemäss Anhang Ziff. 5 der Gaststaatverordnung vom 7. Dez. 2007 (SR 192.121).

- b. eine beschwerdeberechtigte kantonale Behörde oder das Bundesamt für Justiz darum ersucht (Art. 22 Abs. 2 BewG);
- c. der Zivilrichter, der Strafrichter oder eine andere Behörde darum ersucht.

#### **Art. 16**      Örtliche Zuständigkeit

Die Bestimmung über die örtliche Zuständigkeit im Falle des Erwerbes von Anteilen an einer Immobiliengesellschaft mit Grundstücken im Amtsbereich mehrerer Behörden (Art. 15 Abs. 2 BewG) ist auf einen anderen Erwerb sinngemäss anwendbar.

#### **Art. 17**      Eröffnung von Verfügungen

<sup>1</sup> Die kantonalen Behörden eröffnen dem Bundesamt für Justiz die Verfügungen der Bewilligungsbehörde und die Beschwerdeentscheide mit den im Anhang 2 dieser Verordnung vorgeschriebenen Angaben in drei Exemplaren und mit den vollständigen Akten (Art. 17 Abs. 3, 20 Abs. 4 und 24 Abs. 3 BewG).

<sup>2</sup> Das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement kann für eine automatisierte statistische Auswertung ein ergänzendes Formular vorschreiben.

#### **Art. 18**      Prüfung und Beweiserhebung

<sup>1</sup> Grundbuchamt, Handelsregisteramt und Steigerungsbehörde überlassen, unter Vorbehalt der Artikel 18a und 18b, eine nähere Prüfung der Bewilligungspflicht und gegebenenfalls die Beweiserhebung darüber der Bewilligungsbehörde, an die sie den Erwerber verweisen (Art. 18 Abs. 1 und 2 sowie 19 Abs. 2 BewG; Art. 15 Abs. 3 Bst. a).<sup>38</sup>

<sup>2</sup> Öffentliche Urkunden erbringen für durch sie bezeugte Tatsache vollen Beweis, wenn die Urkundsperson darin bescheinigt, sich über die Tatsachen aus eigener Wahrnehmung vergewissert zu haben, und wenn keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Tatsachen nicht zutreffen (Art. 9 ZGB<sup>39</sup>).

<sup>3</sup> Allgemeine Erklärungen, die lediglich Voraussetzungen der Bewilligungspflicht bestreiten oder Voraussetzungen der Bewilligung behaupten, erbringen in keinem Falle Beweis; vorbehalten bleiben Erklärungen über die beabsichtigte Nutzung des Grundstücks (Art. 18a).<sup>40</sup>

<sup>4</sup> Als Geschäftsbücher (Art. 22 Abs. 3 BewG) gelten auch das Aktienbuch (Art. 685 OR<sup>41</sup>), das Anteilbuch (Art. 790 OR) und das Genossenschafterverzeichnis (Art. 835 OR).

<sup>38</sup> Fassung gemäss Ziff. I der V vom 10. Sept. 1997 (AS 1997 2122).

<sup>39</sup> SR 210

<sup>40</sup> Zweiter Satzteil eingefügt durch Ziff. I der V vom 10. Sept. 1997 (AS 1997 2122).

<sup>41</sup> SR 220. Siehe heute Art. 686.



**Art. 18a<sup>42</sup>** Prüfung durch Grundbuchamt und Steigerungsbehörde

<sup>1</sup> Für einen Erwerb nach Artikel 2 Absatz 2 Buchstabe a BewG (Betriebsstätte) verzichten das Grundbuchamt und die Steigerungsbehörde auf die Verweisung des Erwerbers an die Bewilligungsbehörde zur Abklärung der Bewilligungspflicht (Art. 18 Abs. 1), wenn:

- a. der Erwerber nachweist, dass das Grundstück für die Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit eines Unternehmens dient;
- b. er bei einem Grundstück, das nicht überbaut ist, schriftlich erklärt, es zu diesem Zweck zu überbauen;
- c. die Landreserven für einen Ausbau des Unternehmens einen Drittel der gesamten Fläche nicht übersteigen.

<sup>2</sup> Für einen Erwerb nach Artikel 2 Absatz 2 Buchstabe b BewG (Hauptwohnung) ist auf die Verweisung zu verzichten, wenn:

- a. der Erwerber eine gültige Aufenthaltsbewilligung zur Wohnsitznahme (Ausländerausweis B, Art. 5 Abs. 2) oder eine andere entsprechende Berechtigung (Art. 5 Abs. 3) vorlegt;
- b. er schriftlich erklärt, das Grundstück als Hauptwohnung zu erwerben;
- c. die Fläche des Grundstücks 3000 m<sup>2</sup> nicht übersteigt.

<sup>3</sup> Für den Erwerb einer Zweitwohnung durch einen Grenzgänger in der Region des Arbeitsorts (Art. 7 Bst. j BewG) ist auf die Verweisung zu verzichten, wenn:

- a. der Erwerber eine gültige Grenzgängerbewilligung EG-EFTA (Art. 4 Abs. 1 VEP<sup>43</sup>) vorlegt;
- b. er schriftlich erklärt, das Grundstück als Zweitwohnung zu erwerben;
- c. die Fläche des Grundstücks 1000 m<sup>2</sup> nicht übersteigt.<sup>44</sup>

**Art. 18b<sup>45</sup>** Prüfung durch das Handelsregisteramt

Das Handelsregisteramt verweist die anmeldende Person in der Regel nur dann an die Bewilligungsbehörde (Art. 18 Abs. 1), wenn die Eintragung in das Handelsregister im Zusammenhang mit einer Beteiligung einer Person im Ausland an einer vermögensfähigen Gesellschaft ohne juristische Persönlichkeit oder an einer juristischen Person steht, deren tatsächlicher Zweck der Erwerb von Grundstücken ist (Art. 4 Abs. 1 Bst. b und e BewG; Art. 1 Abs. 1 Bst. a und b), die nicht nach Artikel 2 Absatz 2 Buchstabe a BewG ohne Bewilligung erworben werden können.

<sup>42</sup> Eingefügt durch Ziff. I der V vom 10. Sept. 1997 (AS 1997 2122).

<sup>43</sup> [AS 2002 1729]. Heute: der V vom 22. Mai 2002 (SR 142.203).

<sup>44</sup> Eingefügt durch Ziff. I der V vom 23. Jan. 2002, in Kraft seit 1. Juni 2002 (AS 2002 1115).

<sup>45</sup> Eingefügt durch Ziff. I der V vom 10. Sept. 1997 (AS 1997 2122).

**Art. 19** Stellungnahme anderer Behörden

<sup>1</sup> Die Bewilligungsbehörde holt, bevor sie entscheidet, die Stellungnahme ein:

- a. der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht<sup>46</sup>, wenn es sich um die Bewilligungspflicht für den Erwerb von Anteilen an einem Immobilienanlagefonds ohne regelmässigen Markt oder an einem ähnlichen Vermögen handelt (Art. 4 Abs. 1 Bst. c BewG);
- b. der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht<sup>47</sup>, wenn es sich um die Bewilligung für den Erwerb als Anlage ausländischer und ausländisch beherrschter Versicherungseinrichtungen (Art. 8 Abs. 1 Bst. b BewG) oder um den Widerruf von Auflagen (Art. 11 Abs. 4) handelt;
- c. der kantonalen Steuerbehörde darüber, ob der Erwerber für das Grundstück von der direkten Bundessteuer befreit ist, wenn es sich um die Bewilligung für den Erwerb zur Personalvorsorge inländischer Betriebsstätten oder zu gemeinnützigen Zwecken handelt (Art. 8 Abs. 1 Bst. c BewG);
- d. der zuständigen kantonalen Behörde, wenn das Grundstück dem sozialen Wohnungsbau dient oder sich darauf solche neu erstellten Wohnungen befinden (Art. 9 Abs. 1 Bst. a BewG);
- e.<sup>48</sup> der zuständigen kantonalen und Bundesbehörden darüber, ob Interessen vorliegen, die den Erwerb einer Zweitwohnung im Sinne von Artikel 9 Absatz 1 Buchstabe c BewG rechtfertigen.

<sup>2</sup> Die Bewilligungsbehörde kann die Stellungnahme anderer Bundes- oder kantonalen Behörden einholen, um einen Sachverhalt abzuklären (Art. 22 Abs. 1 und 24 Abs. 1 BewG).

**Art. 20** Statistik

<sup>1</sup> Die Statistik über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Art. 24 Abs. 3 BewG) erfasst:

- a.<sup>49</sup> die Anzahl der Bewilligungen für den Erwerb von Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels, Ort, Art und Fläche des Grundstückes, Staatsangehörigkeit des Erwerbers und die entsprechenden Handänderungen;
- b. ...<sup>50</sup>
- c.<sup>51</sup> den schweizerischen Rückerwerb von Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels.

<sup>46</sup> Die Bezeichnung der Verwaltungseinheit wurde in Anwendung von Art. 16 Abs. 3 der Publikationsverordnung vom 17. Nov. 2004 (SR 170.512.1) angepasst.

<sup>47</sup> Die Bezeichnung der Verwaltungseinheit wurde in Anwendung von Art. 16 Abs. 3 der Publikationsverordnung vom 17. Nov. 2004 (SR 170.512.1) angepasst.

<sup>48</sup> Fassung gemäss Ziff. I der V vom 23. Jan. 2002, in Kraft seit 1. Juni 2002 (AS 2002 1115).

<sup>49</sup> Fassung gemäss Ziff. I der V vom 10. Sept. 1997 (AS 1997 2122).

<sup>50</sup> Aufgehoben durch Ziff. I der V vom 23. Nov. 1988 (AS 1988 1998).

<sup>51</sup> Fassung gemäss Ziff. I der V vom 10. Sept. 1997 (AS 1997 2122).

<sup>2</sup> Die Grundbuchverwalter melden die entsprechenden Eintragungen dem Bundesamt für Justiz unverzüglich und unentgeltlich mit dem Formular, das ihnen das Bundesamt zur Verfügung stellt; die Kantone können bestimmen, dass die Meldungen über die Bewilligungs- oder beschwerdeberechtigte Behörde erfolgen.

<sup>3</sup> Das Bundesamt für Justiz veröffentlicht alljährlich einen Auszug aus der Statistik in der «Volkswirtschaft».

<sup>4</sup> Der Auszug aus der Statistik weist auch den ausländischen Erwerb ohne die Handänderungen zwischen ausländischen Veräusserern und Erwerbern und ohne den schweizerischen Rückerwerb aus (Nettozuwachs).

<sup>5</sup> Eine Verwendung von Personendaten zu anderen als statistischen Zwecken ist nur zulässig, soweit das Gesetz es vorsieht.

#### 4. Kapitel: Schlussbestimmungen

##### Art. 21 Aufhebung von Erlassen

<sup>1</sup> Es werden aufgehoben:

- a. die Verordnung vom 21. Dezember 1973<sup>52</sup> über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland;
- b. die Verfügung vom 25. März 1964<sup>53</sup> des Eidgenössischen Militärdepartementes betreffend den Erwerb von Grundstücken in der Nähe wichtiger militärischer Anlagen durch Personen im Ausland.

<sup>2</sup> Auflagen aufgrund von Bewilligungen, die nach dem früheren Recht (BB vom 23. März 1961<sup>54</sup> über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, BRB vom 26. Juni 1972<sup>55</sup> betreffend Verbot der Anlage ausländischer Gelder in inländischen Grundstücken und V vom 10. Nov. 1976<sup>56</sup> über den Erwerb von Grundstücken in Fremdenverkehrsorten durch Personen im Ausland) erteilt worden sind, bleiben in Kraft; vorbehalten bleiben Absatz 2 der Schlussbestimmungen der Änderung vom 30. April 1997<sup>57</sup> sowie die Schlussbestimmungen der Änderungen vom 8. Oktober 1999<sup>58</sup> und 14. Dezember 2001<sup>59</sup> des BewG.<sup>60</sup>

<sup>52</sup> [AS 1974 94 1010, 1976 607]

<sup>53</sup> [AS 1964 322]

<sup>54</sup> [AS 1961 203, 1965 1239, 1970 1199, 1974 83, 1977 1689 Ziff. II, 1982 1914, AS 1984 1148 Art. 37 Abs. 1]

<sup>55</sup> [AS 1972 1062, AS 1974 94 Art. 26]

<sup>56</sup> [AS 1976 2389, 1979 806, 1980 1875, 1981 2070, 1982 2235, 1983 1614]

<sup>57</sup> AS 1997 2086

<sup>58</sup> AS 2002 701

<sup>59</sup> AS 2002 685

<sup>60</sup> Zweiter Satzteil eingefügt durch Ziff. I der V vom 10. Sept. 1997 (AS 1997 2122). Fassung gemäss Ziff. I der V vom 23. Jan. 2002, in Kraft seit 1. Juni 2002 (AS 2002 1115).

**Art. 22** Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Januar 1985 in Kraft.

*Anhang 1*<sup>61</sup>  
(Art. 9 Abs. 1 und 5)

## **Bewilligungskontingente**

<sup>1</sup> Die jährliche gesamtschweizerische Höchstzahl an Bewilligungen für Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels wird auf 1500 festgesetzt.

<sup>2</sup> Die jährlichen kantonalen Bewilligungskontingente werden wie folgt festgesetzt:

Bern	140	Appenzell Ausserrhoden	20
Luzern	50	St. Gallen	45
Uri	20	Graubünden	290
Schwyz	50	Tessin	195
Obwalden	20	Waadt	175
Nidwalden	20	Wallis	330
Glarus	20	Neuenburg	35
Freiburg	50	Jura	20
Schaffhausen	20		

<sup>61</sup> Fassung gemäss Ziff. I der V vom 14. Nov. 2007 (AS 2007 5235).

**Mindestangaben in den Verfügungen**

(Art. 17 Abs. 1)

**1 Erwerber**

- 11 Name oder Firma, vertreten durch:
- 12 Gewöhnlicher Aufenthalt oder Sitz (genaue Adresse und Staat)
- 13 Geburtsdatum (für natürliche Personen)
- 14 Staatsangehörigkeit (für natürliche Personen)
- 15 gegebenenfalls Bewilligung der Fremdenpolizei (für natürliche Personen):  
Art, Zeitpunkt der Ausstellung, Zeitpunkt der Einreise zur Übersiedlung
- 16 gegebenenfalls Gewerbe oder Beruf (für natürliche Personen),  
Zweck (für Firmen)

**2 Veräusserer**

- 21 Name oder Firma
- 22 Gewöhnlicher Aufenthalt oder Sitz (genaue Adresse und Staat)
- 23 Geburtsdatum (für natürliche Personen, wenn sie das Grundstück  
seinerzeit mit Bewilligung erworben haben)
- 24 Staatsangehörigkeit (für natürliche Personen)

**3 Grundstücke**

- 31 Kanton, Gemeinde, Ort, Grundbuch- und Parzellen-Nummer
- 32 Art (Verwendungszweck)
- 33 Miteigentumsanteil oder Zahl der Gesamteigentümer
- 34 Wohnfläche und Fläche der Parzelle in Quadratmetern  
(bei Stockwerkeigentum: Fläche der Stammparzelle und Wohnungsfläche;  
bei der Beteiligung an juristischen Personen oder an vermögensfähigen  
Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit: Fläche aller Grundstücke  
der Gesellschaft)

**4                    Rechtsgeschäft**

41            Form und Zeitpunkt

42            Art des Rechtes

43            Preis in Franken

**5                    Bewilligungspflicht**

(Art. 4–7 BewG, Art. 1 und 2 BewV)

**6                    Bewilligungs- oder Verweigerungsgründe**

(Art. 8–13 BewG, Art. 3–14 BewV)

**7                    Entscheidungsformel mit Bedingungen und Auflagen**

(Art. 14 BewG, Art. 11 BewV)

**8                    Mitteilung mit Zeitpunkt, Verteiler und  
Rechtsmittelbelehrung**

