



Gemeinde Arosa

## Botschaft des Gemeindevorstandes an das Gemeindeparlament

betreffend

### Aufhebung der kommunalen Beschränkungen zum Erwerb von Grundeigentum durch Personen im Ausland

---

#### Antrag des Gemeindevorstandes an die Mitglieder des Gemeindeparlaments

Werte Mitglieder des Gemeindeparlaments

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen, das Gesetz über den Erwerb von Grundeigentum durch Personen im Ausland der bisherigen Gemeinde Arosa vom 5. September 1999 (SR 4.80.00) aufzuheben, die Quote für den Erwerb von Ferienwohnungen und von Wohneinheiten in Aparthotels durch Personen im Ausland für sämtliche Ortschaften der Gemeinde mit 100% festzulegen sowie den Erwerb von Ferienwohnungen oder von Wohneinheiten in einem Aparthotel von einem schweizerischen Veräusserer oder einer anderen Person im Ausland an Personen im Ausland für sämtliche Ortschaften in der Gemeinde zuzulassen.

NAMENS DES GEMEINDEVORSTANDES:

Der Gemeindepräsident:

  
Lorenzo Schmid

Der Gemeindeschreiber:

  
Peter Remek

  
Arosa

# Erläuternder Bericht

## a) Ausgangslage

Das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG oder „Lex Koller“) regelt, inwieweit Personen, die gemäss BewG als Personen im Ausland gelten, Grundeigentum in der Schweiz erwerben dürfen. Das Gesetz wurde im Jahr 1983 erlassen, um die „Überfremdung des einheimischen Bodens“ zu verhindern.

Der Erwerb von Grundeigentum durch Personen im Ausland ist grundsätzlich nach wie vor möglich, unterliegt aber aufgrund der Bestimmungen des BewG und der dazugehörigen Ausführungsgesetzgebung gewissen Beschränkungen. Beim Erwerb von Grundstücken wird sodann zwischen bewilligungsfreiem und bewilligungspflichtigem Erwerb unterschieden.

Grundstücke, die für einen wirtschaftlichen Zweck genutzt werden (die sogenannten Betriebsstättegrundstücke, z.B. Fabrikationsgebäude, Lagerhalle, Büro, Einkauf-Center, Verkaufsladen, Hotel, Restaurant, Handwerkstatt, Arztpraxis), können ohne Bewilligung erworben werden. Ebenfalls bewilligungsfrei kann eine natürliche Person im Ausland eine Wohnung (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung) am Ort ihres Wohnsitzes (Hauptwohnung) erwerben. Das gilt auch für Bauland, wenn mit dem Bau einer solchen Wohnung innert eines Jahres begonnen wird. Vorausgesetzt ist, dass der Erwerber eine Jahresaufenthaltsbewilligung (Ausländerausweis B) besitzt. Der Erwerber muss die Wohnung selber bewohnen, solange er an diesem Ort seinen Wohnsitz hat.

Bewilligungspflichtig ist hingegen der Erwerb einer Ferienwohnung oder einer Wohneinheit in einem Aparthotel durch Personen im Ausland. Auch im Ausland wohnhaften Personen kann aber unter gewissen Voraussetzungen eine Bewilligung für den Erwerb einer Ferienwohnung oder eines Ferienhauses erteilt werden, nämlich z.B. dann, wenn sich die Wohnung in einem vom Kanton bezeichneten Tourismusort befindet.<sup>1</sup> Bedingung für die Erteilung einer solchen Bewilligung ist einerseits, dass hierfür die entsprechenden jährlichen Kontingente zur Verfügung stehen. Diese werden vom Bund festgelegt und auf die einzelnen Kantone verteilt. Eine weitere Bedingung ist, dass die Gemeinden den Erwerb von Ferienwohnungen und von Wohneinheiten in Aparthotels in ihren Tourismusorten überhaupt zulassen. Gemäss Art. 8 des Einführungsgesetzes zum BewG können die

---

<sup>1</sup> Art. 9 Abs. 3 BewG

Gemeinden den Erwerb von Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Aparthotels nämlich einschränken, indem sie insbesondere:

- a) Eine Bewilligungssperre einführen;
- b) Für den Erwerb aus einer Gesamtheit von Ferienwohnungen oder Wohneinheiten in Aparthotels eine Quote einführen;
- c) den Erwerb auf neu zu erstellende Objekte beschränken;
- d) den Erwerb einzelner Ferienwohnungen ausschliessen.

Im Kanton Graubünden legt die Regierung mittels Beschluss jährlich fest, in welchen Orten des Kantons der Erwerb von Ferienwohnungen oder von Wohneinheiten in Aparthotels durch Personen im Ausland möglich sein soll, um den Fremdenverkehr zu fördern. Unter anderem stützt sich die Regierung dabei auf die Angaben der Gemeinden. Die Ortschaften derjenigen Gemeinden, die dem Kanton keine Regelung betreffend Erwerb von Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Aparthotels durch Personen im Ausland angeben, werden im Regierungsbeschluss nicht aufgeführt und gelten somit auch nicht als Fremdenverkehrsgemeinden im Sinne des BewG. In den Ortschaften dieser Gemeinde ist der Erwerb von Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Aparthotels durch Personen im Ausland generell nicht möglich.

Alle ehemaligen Gemeinden der neuen Gemeinde Arosa hatten für ihre Ortschaften bereits vor der Gemeindefusion Bestimmungen erlassen, die den Erwerb von Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Aparthotels beschränkten oder aber explizit zuließen. Dadurch galten alle bisherigen Gemeinden der heutigen Grossgemeinde Arosa als Fremdenverkehrsgemeinden im Sinne von Art. 9 Abs. 3 BewG. Die Zuständigkeit für den Beschluss lag in den bisherigen Talgemeinden bei den jeweiligen Gemeindeversammlungen, in der bisherigen Gemeinde Arosa bei der Urnengemeinde. Obwohl nur die bisherige Gemeinde Arosa diese Bestimmungen in einem eigentlichen Gesetz festgehalten hat, haben gemäss Grundbuchinspektorat des Kantons Graubünden auch die Beschlüsse der Gemeindeversammlungen formellen Gesetzescharakter. Sowohl das Gesetz der bisherigen Gemeinde Arosa als auch die Beschlussfassungen der Gemeindeversammlungen der bisherigen Talgemeinden gelten somit für das jeweilige Gebiet weiter, bis sie durch die zuständige Instanz aufgehoben oder angepasst werden.

Für die einzelnen Ortschaften der Gemeinde Arosa gelten somit heute bezüglich des Erwerbs von Zweitwohnungen und von Wohneinheiten in Aparthotels an Personen im Ausland unterschiedlichste Regelungen.

## b) Heutige Regelungen für die verschiedenen Ortschaften der Gemeinde Arosa

Die bisherigen Gemeinden haben die Möglichkeit, den Erwerb von Feriengrundstücken durch Personen im Ausland für ihr Gemeindegebiet gesetzlich zuzulassen, einzuschränken oder sogar auszuschliessen, sehr unterschiedlich genutzt.

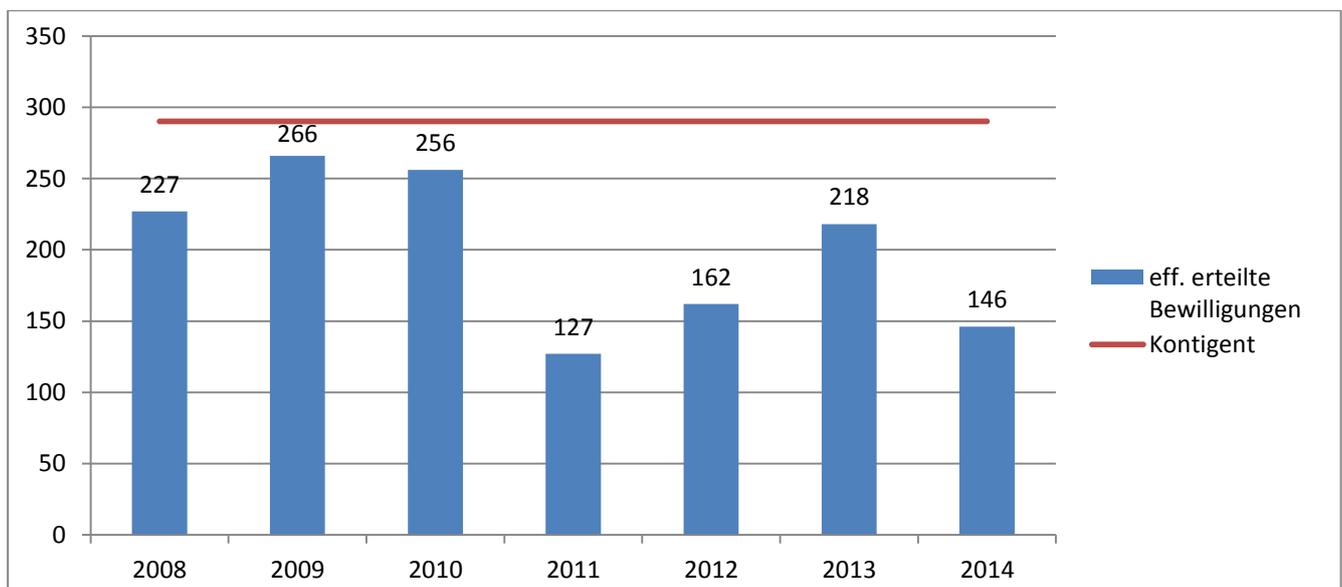
Die Gemeinden werden zwar einmal pro Jahr mittels Publikation im kantonalen Amtsblatt aufgefordert, dem Kanton ihre für das folgende Jahr geltende Regelung mitzuteilen, ohne entsprechende Mitteilung durch die Gemeinden werden die Ortschaften, die bislang als Tourismusortschaften galten, im Regierungsbeschluss weiterhin als Tourismusortschaften aufgeführt und die bisherigen kommunalen Bestimmungen gelten weiter. Anpassungen an den kommunalen Bestimmungen wurden durch die bisherigen Gemeinden meistens dann vorgenommen, wenn dadurch der Verkauf resp. Erwerb bestimmter Grundstücke oder Objekte an Personen im Ausland ermöglicht werden sollte.

Bis heute gelten auf den Gebieten der bisherigen Gemeinden und Fraktionen folgende Beschränkungen:

	Quote für den Verkauf aus Gesamtüberbauungen	Einzelobjekte schweizerischer Veräusserer (EO)	Zweithandwohnungen (ZHW; Ausländer an Ausländer)
Arosa	49%	Ja	Ja
Calfreisen	0%	Nein	Ja
Castiel	49%	Ja	Ja
Langwies	49%	Ja	Ja
Frakt. Litzirüti	Keine Auslandverkäufe möglich		
Lüen	0%	Nein	Nein
Molinis	100%	Ja	Ja
Peist	100%	Ja	Ja
St. Peter-Pagig	100%	Ja	Ja

### c) Kontingente für den Kanton Graubünden und Ausnützung dieser Kontingente

Die jährliche gesamtschweizerische Höchstzahl an Bewilligungen für Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Aparthotels ist in der Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland derzeit mit 1'500 festgesetzt. Dem Kanton Graubünden wird in derselben Verordnung von diesem Gesamtkontingent ein Kontingent von 290 Wohnungen zugewiesen. Seit der letzten Anpassung der Kontingentsbestimmungen im Dezember 2007 wurden die zur Verfügung stehenden Kontingente im Kanton Graubünden wie folgt genutzt:



*Tabelle: Kontingente und erteilte Bewilligungen zum Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland im Kanton Graubünden*

Generell kann somit festgestellt werden, dass die Zahl der zur Verfügung stehenden Kontingente für den Kanton Graubünden in den letzten Jahren jeweils deutlich höher war, als die Zahl der effektiv erteilten Bewilligungen.

### d) Gründe für eine Vereinheitlichung der heutigen Regelungen und eine Aufhebung der Beschränkungen betreffend Erwerb von Zweitwohnungen und Wohneinheiten in Aparthotels durch Personen im Ausland

Gemäss BewG ist es möglich, dass eine Gemeinde für die verschiedenen Ortschaften innerhalb ihres Gemeindegebiets unterschiedliche Regelungen betreffend Erwerb von Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Aparthotels durch Personen im Ausland festlegt. Zwar mag es in seltenen Fällen eine sachliche Rechtfertigung für unterschiedliche Regelungen innerhalb des

Gemeindegebiets geben, in den meisten Fällen dürfen unterschiedliche Bestimmungen aber darin begründet sein, dass diese nach Gemeindefusionen bewusst oder unbewusst nicht angepasst wurden. Als problematisch betrachtet werden können solche unterschiedlichen Bestimmungen allerdings vor dem Hintergrund des Gleichbehandlungsgebots. Eigentümer von Wohnungen in Ortschaften, in denen der Verkauf von Ferienwohnungen an Personen im Ausland zugelassen ist, steht kundenseitig nämlich ein grösserer Markt offen. Für diese Wohnungseigentümer dürfte es somit einerseits einfacher sein, einen Käufer für ihre Wohnungen zu finden, andererseits kann die höhere Nachfrage auch zu einem höheren Verkaufspreis führen.

Was die Beschränkungen des Erwerbs von Grundeigentum durch Personen im Ausland betrifft, wird auch auf Bundesebene seit Jahren immer wieder darüber diskutiert, ob das BewG gänzlich aufgehoben werden soll. Argumentiert wird für eine solche Aufhebung vor allem damit, dass die Gefahr einer Überfremdung des einheimischen Bodens, deren Verhinderung der eigentliche Zweck des Gesetzes ist, nicht mehr gegeben ist. Fakt ist, dass das Gesetz und das dazugehörige Ausführungsgesetz zu einer Zeit beschlossen wurden, in der eine völlig andere Marktsituation vorherrschte. Insbesondere die Eidgenössische und Kantonales Raumplanungsgesetzgebung, die Eidgenössische Zweitwohnungsinitiative und, für das Gebiet der bisherigen Gemeinde Arosa, die kommunale Zweitwohnungsgesetzgebung haben zudem zur Folge, dass keine neuen Zweitwohnungen mehr gebaut werden dürfen.

Was diejenigen Ortschaften der Gemeinde Arosa betrifft, für die eine Quote von 49% für den Erwerb von Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Aparthotels gilt, stellt sich in der Praxis zudem immer wieder ein Problem. Die Quote bezieht sich nämlich nicht auf die Gesamtheit aller Wohnungen in der entsprechenden Ortschaft, sondern auf den Verkauf aus einer Gesamtüberbauung. Der Erwerb einer Ferienwohnung durch Personen im Ausland in einer Liegenschaft ist somit möglich, sofern das kantonale Kontingent noch nicht ausgenützt ist, der Kauf eines alleinstehenden Wohnobjekts (z.B. eines Chalets) hingegen nur mit einer Ausnahmegewilligung des Grundbuchinspektorats. Die Anforderungen an die Erteilung solcher VIP-Bewilligungen sind sehr streng und entsprechende Gesuche werden trotz Unterstützung der Gesuche durch die Gemeinde Arosa durch das Grundbuchinspektorat kaum mehr bewilligt. Rückfragen beim Grundbuchinspektorat Graubünden und bei den Grundbuchämtern in Arosa und Chur haben ergeben, dass die zuständigen Personen die Aufhebung der Beschränkungen betreffend Erwerb von Ferienwohnungen

und Wohneinheiten in Aparthotels durch Personen im Ausland ebenfalls begrüssen.

Nicht zuletzt besteht aber auch ein volkswirtschaftliches Interesse, die kommunalen Beschränkungen betreffend Erwerb von Grundeigentum durch Personen im Ausland aufzuheben. Als Folge der Eidgenössischen Zweitwohnungsinitiative ist für die Zukunft mit deutlich geringeren Einnahmen im Bereich Deponiegebühren, Grundstücksgewinnsteuern, Handänderungssteuern sowie Grundbuch- und Notariatsgebühren zu rechnen. Spürbar ist momentan auch eine Verunsicherung im Handel mit Wohnungen ohne Nutzungseinschränkungen. Die Öffnung des Marktes dürfte zu einer höheren Nachfrage führen und den Markt beleben. Bereits der Verkauf einzelner zusätzlicher Wohnungen oder Einzelobjekte führt zu einer direkten Erhöhung der Einnahmen aus Handänderungssteuern sowie Grundbuch und Notariatsgebühren.

Die Gemeinde Arosa ist nicht die einzige Gemeinde im Kanton Graubünden, die eine Aufhebung der kommunalen Beschränkung für den Erwerb von Grundeigentum durch Personen im Ausland prüft. Gemäss Abklärungen beim Gemeindepräsidenten von Vaz/Oberbaz, Urs Häusermann, ist die Aufhebung der kommunalen Beschränkungen dort bereits eingeleitet worden. Weitere Gemeinden im Kanton (bspw. Flims und Laax) haben im laufenden oder in den letzten Jahren ihre Quote für den Verkauf aus Gesamtüberbauungen auf 100% erhöht.

**GESETZ ÜBER DEN ERWERB VON GRUNDEIGENTUM DURCH PERSONEN IM AUSLAND DER (bisherigen) GEMEINDE AROSA**

Gestützt auf Art. 13 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland sowie Art. 8 und 9 des kantonalen Einführungsgesetzes dazu erlässt die Gemeinde Arosa die folgenden Bestimmungen:

Art. 1; Quote für Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels

Die zulässige Quote für den Erwerb von Ferienwohnungen und Wohneinheiten von Apparthotels durch Personen im Ausland wird auf 49 % der anrechenbaren Wohnfläche festgesetzt

Art. 2; Erwerb von Einfamilien-Ferienhäusern

Der Erwerb von Einfamilien-Ferienhäusern durch Personen im Ausland wird in Ausnahmefällen bewilligt.

Art. 3; Sperrfrist

Wird für die Erstellung von Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels bisher nicht überbautes Land beansprucht, so gilt für die Beanspruchung der Quote gemäss Art. 1 dieses Gesetzes eine Übergangssperre von fünf Jahren seit der Inkraftsetzung dieses neuen Gesetzes.

Der Verkauf einer bereits bestehenden Wohnung durch einen Schweizer an eine ausländische Person wird zugelassen, wenn hierfür wirtschaftliche oder gesundheitliche und zusätzlich wichtige Gründe (Unverkäuflichkeit) geltend gemacht werden können.

Art. 4; Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt mit der Annahme durch die Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung vom 5. September 1999 in Kraft und trifft rückwirkend für alle bis am 31. Dezember 1998 baupolizeilich bewilligten Bauten zu. Das Gesetz über den Verkauf von Grundeigentum durch Personen im Ausland in der Gemeinde Arosa vom 20. Februar 1994 wird gleichzeitig ausser Kraft gesetzt.