Ausführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (AGBewG)

vom 24.09.1987 (Fassung in Kraft getreten am 01.01.2011)

Der Grosse Rat des Kantons Freiburg

gestützt auf das Bundesgesetz vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG);

gestützt auf die Verordnung des Bundesrates vom 1. Oktober 1984 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewV);

gestützt auf das kantonale Gesetz vom 26. September 1985 über die Sozialwohnbauförderung;

nach Einsicht in die Botschaft des Staatsrates vom 31. März 1987;

auf Antrag dieser Behörde,

beschliesst:

Art. 1 Zweck

[1] Dieses Gesetz bezweckt den Erlass der in Artikel 36 BewG [1)] vorgesehenen notwendigen Ausführungsbestimmungen.

1 Zuständige Behörden

Art. 2 Erstinstanzliche Behörde

[1] Die Befugnisse der erstinstanzlichen Behörde (Art. 15 Abs. 1. Bst. a BewG [2)]) werden von der Kommission für den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (nachfolgend: die Kommission) ausgeübt.

[2] Die Kommission besteht aus drei Mitgliedern und drei Ersatzleuten. Sie hat einen oder mehrere Sekretäre.

[3] Die Mitglieder, die Ersatzleute und die Sekretäre werden vom Staatsrat ernannt.

---

1) SR 211.412.41
2) SR 211.412.41

[4] Der Präsident der Kommission, sein Stellvertreter und die Sekretäre müssen Juristen sein. Der Präsident und sein Stellvertreter werden vom Staatsrat bezeichnet.

[5] Die Kommission ist der für Wohnungsfragen zuständigen Direktion [3)] (die Direktion) administrativ zugewiesen.

Art. 3 Beschwerdeinstanz

[1] Kantonale Beschwerdeinstanz (Art. 15 Abs. 1 Bst. c BewG [4)]) ist das Kantonsgericht.

Art. 4 Zuständige Behörde nach Art. 15 Abs. 1 Bst. b BewG [5)]

[1] Die kantonale Behörde im Sinne von Artikel 15 Abs. 1 Bst. b BewG [6)] ist die Staatsanwaltschaft.

Art. 5 …

Art. 6 …

2 Zusätzliche Bewilligungsgründe

Art. 7 Im Allgemeinen

[1] Neben den in Artikel 8 BewG vorgesehenen allgemeinen Bewilligungsgründen werden die in Artikel 9 BewG [7)] vorgesehenen als kantonale Bewilligungsgründe eingeführt, nämlich der Erwerb:

a) von Sozialwohnungen;

b) …

c) einer Zweitwohnung, soweit dies durch enge, schutzwürdige Beziehungen gerechtfertigt ist;

d) einer Ferienwohnung oder einer Wohneinheit in einem Apparthotel im Rahmen des kantonalen Kontingentes.

---

3) Heute: Volkswirtschafts- und Berufsbildungsdirektion.
4) SR 211.412.41
5) SR 211.412.41
6) SR 211.412.41
7) SR 211.412.41

Art. 8 Sozialwohnungen

[1] Der Erwerb durch eine Person, welche der Bewilligungspflicht untersteht (nachfolgend: bewilligungspflichtige Person), wird bewilligt, wenn das betreffende Grundstück dem sozialen Wohnungsbau nach kantonalem Recht und ohne Bundeshilfe in einer Gemeinde dient, in der Not an solchen Wohnungen herrscht, oder wenn sich auf dem Grundstück solche neuerstellten Wohnbauten befinden.

[2] Als Sozialwohnungen werden Wohnungen anerkannt, deren Baukosten die von der entsprechenden Bundesgesetzgebung festgesetzten Grenzen nicht übersteigen und deren Mietzinse vom Wohnungsamt genehmigt wurden.

[3] Die Bewilligung muss mit der Auflage verbunden werden, dass das Grundstück während mindestens zehn Jahren vom Erwerb an gerechnet nicht veräussert werden darf. Zudem ist der Weiterverkauf nur erlaubt, wenn das Wohnungsamt festgestellt hat, dass der Verkaufspreis keine Erhöhung der Mieten bewirkt.

[4] Die Bestimmungen von Artikel 11 BewV [8)] bleiben vorbehalten.

Art. 9 …

Art. 10 Zweitwohnung

[1] Der Erwerb durch eine bewilligungspflichtige Person wird bewilligt, wenn die Wohnung einer natürlichen Person als Zweitwohnung dient an einem Ort, zu dem sie aussergewöhnlich enge, schutzwürdige Beziehungen unterhält, solange diese andauern.

[2] Die Bestimmungen der Artikel 6, 10 und 11 BewV [9)] bleiben vorbehalten.

Art. 11 Ferienwohnungen und Apparthotels

[1] Einer bewilligungspflichtigen natürlichen Person kann bewilligt werden:

a) ein Grundstück zu erwerben, das ihr als Ferienwohnung dient;

b) eine Wohneinheit in einem Apparthotel zu erwerben.

[2] Der Erwerb von Ferienwohnungen oder einer Wohneinheit in einem Apparthotel wird nur in den in Artikel 13 des vorliegenden Gesetzes erwähnten Orten (Fremdenverkehrsorte) bewilligt.

[3] Die Bestimmungen der Artikel 10 und 11 BewG [10)] sowie der Artikel 10 und 11 BewV [11)] bleiben vorbehalten.

[8)] SR 211.412.411
[9)] SR 211.412.411
[10)] SR 211.412.41
[11)] SR 211.412.411

3 Einschränkungen der Gemeinden

Art. 12

[1] Die Einschränkungen, welche die Gemeinden aufgrund von Artikel 13 BewG [12)] einführen können, sind Gegenstand eines allgemeinverbindlichen Reglementes im Sinne des Gesetzes über die Gemeinden [13)].

[2] Dieses Reglement muss der Direktion zur Genehmigung vorgelegt werden. Diese entscheidet auf Antrag des Amtes für Gemeinden und des Bau- und Raumplanungsamtes. Die Genehmigung betrifft nur die Übereinstimmung mit dem kantonalen Recht.

[3] Das Reglement muss im Amtsblatt des Kantons Freiburg veröffentlicht und dem Bundesamt für Justiz zugestellt werden.

4 Aufteilung des kantonalen Bewilligungskontingents

Art. 13 Fremdenverkehrsorte

[1] Der Staatsrat erstellt die Liste der Gemeinden, die als Orte gelten, in denen der Erwerb von Ferienwohnungen oder von Wohneinheiten in Apparthotels durch Personen im Ausland im Sinne von Artikel 9 Abs. 3 BewG [14)] notwendig ist zur Förderung des Fremdenverkehrs.

[2] Diese Liste wird vom Staatsrat mindestens alle drei Jahre auf den neuesten Stand gebracht.

Art. 14 Aufteilung der Einheiten des Kontingents

[1] Der Staatsrat erstellt zuhanden der erstinstanzlichen Behörde eine Aufteilung der Einheiten des jährlichen kantonalen Kontingents unter den Fremdenverkehrsorten.

[2] Der Staatsrat holt die Stellungnahme einer Konsultativkommission ein, deren Mitglieder er ernennt.

---

12) SR 211.412.41
13) SGF 140.1
14) SR 211.412.41

Art. 15 Reserve von Einheiten

[1] Die erstinstanzliche Behörde ist ermächtigt, im Rahmen der in Artikel 14 vorgesehenen Aufteilung einem Bauherrn aus der Schweiz oder aus einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder der Europäischen Freihandelsassoziation auf Grund eines Gesuchs, das jeweils bis zum 1. März eingereicht werden muss, eine Reserve von Einheiten für einen Zeitraum zuzuteilen, welcher die in Artikel 11 BewG [15)] vorgesehene Dauer von zwei Jahren nicht überschreitet.

[2] Eine bewilligungspflichtige Person kann ein Grundstück, für das der Bauherr eine Reserve von Einheiten erhalten hat, nur mit der Einwilligung der zuständigen Behörde nach dem in den Artikeln 16 und folgende des vorliegenden Gesetzes vorgesehenen Verfahren erwerben.

5 Bewilligungsverfahren

Art. 16 Bewilligungsgesuch

[1] Der Erwerber oder sein Bevollmächtigter reicht das Bewilligungsgesuch der erstinstanzlichen Behörde schriftlich ein.

[2] Auf das Gesuch wird nur eingetreten, wenn:

a) der Entwurf des Vertrages, der Vorvertrag oder der endgültige Vertrag beigelegt wird;

b) der Gesuchsteller darin die angerufenen Bewilligungsgründe genau angibt.

[3] Das Gesuch muss zudem mit einer Begründung versehen sein und die angerufenen Beweismittel für die rechtserheblichen Tatsachen nennen.

[4] Es besteht kein Rechtsanspruch auf Zuteilung einer Einheit des kantonalen Kontingentes.

Art. 17 Andere Gesuche

[1] Für die anderen gestützt auf das BewG [16)] eingereichten Gesuche ist Artikel 16 Abs. 1 und 2 sinngemäss anwendbar.

15) SR 211.412.41
16) SR 211.412.41

Art. 18 Mitteilung über die Verfahrenseröffnung

[1] Wurde der Gesuchsteller gemäss Artikel 18 oder 19 BewG [17)] an die erstinstanzliche Behörde verwiesen, so teilt der Sekretär der Kommission dem Grundbuchverwalter oder dem Handelsregisterführer unverzüglich das Datum mit, an dem das Gesuch eingereicht wurde.

Art. 19 Untersuchung

[1] Die Kommission holt alle Auskünfte ein, die sie im Hinblick auf die zu erlassende Verfügung erhalten kann. Sie kann insbesondere die Stellungnahme der Gemeinde, des Oberamtmannes und der kantonalen Fremdenpolizei einholen.

Art. 20 Verfügung

[1] Die Kommission tagt mit drei Mitgliedern und erlässt ihre Verfügung mit dem Stimmenmehr.

[2] Der Sekretär fasst die Verfügung innert dreissig Tagen nach ihrem Erlass ab. Diese Frist kann vom Präsidenten ausnahmsweise und höchstens einen Monat verlängert werden.

[3] Die begründete und mit den vorgeschriebenen Angaben (Art. 17 Abs. 2 BewG [18)] und Art. 17 Abs. 1 BewV [19)]) versehene Verfügung ist vom Präsidenten oder dessen Stellvertreter und vom Sekretär zu unterzeichnen. Sie wird von Sekretär gemäss Artikel 17 Abs. 2 BewG [20)] eröffnet.

Art. 21 …

Art. 22 Bestätigung der Rechtskraft

[1] Der Sekretär der Kommission bestätigt schriftlich das Datum, an dem die erstinstanzliche Verfügung rechtskräftig geworden ist, und teilt dies dem Gesuchsteller mit.

[2] Der Eintritt der Rechtskraft des Beschwerdeentscheides wird von der Beschwerdeinstanz bestätigt. Sie teilt dies den Parteien, der Gemeinde und der Kommission mit.

---

17) SR 211.412.41
18) SR 211.412.41
19) SR 211.412.411
20) SR 211.412.41

6 …

Art. 23 Erstinstanzliche Kosten

[1] Die Kommission verlangt einen Kostenvorschuss.

[2] Sie auferlegt dem Gesuchsteller (je nach den auf dem Spiel stehenden Interessen) eine Gebühr von 200 bis 3000 Franken, die Untersuchungskosten und eine Kanzleigebühr. Handelt es sich um ein Geschäft von besonderer Bedeutung oder ist der Fall besonders schwierig, so kann die Gebühr bis auf 10'000 Franken erhöht werden.

[3] Ist trotz der aufgrund der Artikel 18 und 19 BewG [21)] angeordneten Verweisung offensichtlich, dass das Rechtsgeschäft nicht bewilligungspflichtig ist, so kann die Kommission auf die Erhebung einer Gebühr verzichten.

Art. 24 Ergänzendes Recht

[1] Im Übrigen werden das Verfahren und die Kosten, unter Vorbehalt der Bundesgesetzgebung, durch das Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege geregelt.

7 Schlussbestimmungen

Art. 25 Aufhebung

[1] Es werden aufgehoben:

a) der Ausführungsbeschluss vom 28. Dezember 1984 zum Bundesgesetz vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland;

b) der Beschluss vom 11. Juni 1985 über den Bau von Sozialwohnungen durch Personen im Ausland.

Art. 26 Übergangsrecht

[1] Dieses Gesetz ist auf Verfügungen anwendbar, die nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes in erster Instanz erlassen werden.

Art. 27 Inkrafttreten

[1] Der Staatsrat wird mit dem Vollzug dieses Gesetzes beauftragt, welches am 1. Januar 1988 in Kraft tritt.

---

21) SR 211.412.41

Genehmigung

Dieses Gesetz ist vom Bundesrat am 05.05.1988 genehmigt worden.
Die Änderung vom 14.11.2002 ist vom Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement am 30.12.2002 genehmigt worden.

Änderungstabelle – Nach Beschlussdatum

Beschluss	Berührtes Element	Änderungstyp	Inkrafttreten	Quelle (ASF seit 2002)
24.09.1987	Erlass	Grunderlass	01.01.1988	BL/AGS 1987 f 253 / d 255
25.09.1991	Art. 3	geändert	01.01.1992	BL/AGS 1991 f 448 / d 455
25.09.1991	Art. 21	aufgehoben	01.01.1992	BL/AGS 1991 f 448 / d 455
25.09.1991	Art. 22	geändert	01.01.1992	BL/AGS 1991 f 448 / d 455
25.09.1991	Abschnitt 6	aufgehoben	01.01.1992	BL/AGS 1991 f 448 / d 455
25.09.1991	Art. 23	geändert	01.01.1992	BL/AGS 1991 f 448 / d 455
25.09.1991	Art. 24	geändert	01.01.1992	BL/AGS 1991 f 448 / d 455
17.02.1998	Art. 7	geändert	01.10.1997	BL/AGS 1998 f 108 / d 110
17.02.1998	Art. 9	aufgehoben	01.10.1997	BL/AGS 1998 f 108 / d 110
19.09.2002	Art. 15	geändert	01.12.2002	2002_095
14.11.2002	Art. 2	geändert	01.01.2003	2002_120
14.11.2002	Art. 8	geändert	01.01.2003	2002_120
14.11.2002	Art. 12	geändert	01.01.2003	2002_120
14.11.2002	Art. 12	geändert	01.01.2003	2002_120
08.01.2008	Art. 3	geändert	01.01.2008	2008_001
31.05.2010	Art. 5	aufgehoben	01.01.2011	2010_066
31.05.2010	Art. 6	aufgehoben	01.01.2011	2010_066

Änderungstabelle – Nach Artikel

Berührtes Element	Änderungstyp	Beschluss	Inkrafttreten	Quelle (ASF seit 2002)
Erlass	Grunderlass	24.09.1987	01.01.1988	BL/AGS 1987 f 253 / d 255
Art. 2	geändert	14.11.2002	01.01.2003	2002_120
Art. 3	geändert	25.09.1991	01.01.1992	BL/AGS 1991 f 448 / d 455
Art. 3	geändert	08.01.2008	01.01.2008	2008_001
Art. 5	aufgehoben	31.05.2010	01.01.2011	2010_066
Art. 6	aufgehoben	31.05.2010	01.01.2011	2010_066
Art. 7	geändert	17.02.1998	01.10.1997	BL/AGS 1998 f 108 / d 110
Art. 8	geändert	14.11.2002	01.01.2003	2002_120
Art. 9	aufgehoben	17.02.1998	01.10.1997	BL/AGS 1998 f 108 / d 110
Art. 12	geändert	14.11.2002	01.01.2003	2002_120
Art. 12	geändert	14.11.2002	01.01.2003	2002_120
Art. 15	geändert	19.09.2002	01.12.2002	2002_095
Art. 21	aufgehoben	25.09.1991	01.01.1992	BL/AGS 1991 f 448 / d 455
Art. 22	geändert	25.09.1991	01.01.1992	BL/AGS 1991 f 448 / d 455
Abschnitt 6	aufgehoben	25.09.1991	01.01.1992	BL/AGS 1991 f 448 / d 455
Art. 23	geändert	25.09.1991	01.01.1992	BL/AGS 1991 f 448 / d 455
Art. 24	geändert	25.09.1991	01.01.1992	BL/AGS 1991 f 448 / d 455