

Reglement über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

vom 21. November 2007

Der Staatsrat des Kantons Wallis

eingesehen das Bundesgesetz vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und seine Verordnung vom 1. Oktober 1984 (BewV);

eingesehen das Gesetz vom 31. Januar 1991 betreffend die Anwendung des Bundesgesetzes vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (kBewG);

auf Antrag des Departements für Volkswirtschaft und Raumplanung,

beschliesst:

1. Abschnitt: Organisation

Art. 1 Kommission

¹Die Kommission Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Kommission) besteht aus sieben bis neun Mitgliedern, die aus Kreisen des Tourismus, der Wirtschaft sowie der kantonalen Verwaltung gewählt werden.

²Die Kommission ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit der Mitglieder anwesend ist.

³Das Sekretariat der Kommission wird durch das Departement für Volkswirtschaft und Raumentwicklung geführt.

Art. 2 Verwaltungsbehörden

¹Das Rechts- und Verwaltungsamt der Dienststelle für Grundbuchämter und Geomatik ist die zuständige Behörde, die über die Bewilligungspflicht, die Bewilligung und den Widerruf einer Bewilligung oder Auflage entscheidet.

²Die Dienststelle für innere Angelegenheiten ist die beschwerdeberechtigte Behörde, die den Widerruf einer Bewilligung oder die Einleitung eines Strafverfahrens verlangen und auf Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes klagen kann.

³Die Vormeinung in Bezug auf Projekte von kantonaler Bedeutung werden durch die zuständige Behörde nach Konsultation des Vorstehers des Departements für Volkswirtschaft und Raumentwicklung abgegeben.

2. Abschnitt: Touristische Orte

Art. 3 Touristische Orte

Die touristischen Orte gemäss Artikel 2 kBewG sind im Anhang 1 dieses Reglements aufgeführt.

Art. 4 Bescheinigung

Die Dienststelle für Raumplanung ist die zuständige Behörde für die Bestimmung, ob ein Grundstück in einem touristischen Ort liegt und erstellt dafür eine Bescheinigung.

3. Abschnitt: Kontingent und Zuteilungsgrundsätze

Art. 5 Ordentliches Kontingent

¹Der Kanton verfügt über ein jährliches Bewilligungskontingent für Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels.

²Falls mehr Gesuche als das zur Verfügung stehende Bewilligungskontingent vorliegen, kann der Kanton ein Zusatzkontingent gemäss Artikel 9 Absatz 6 BewV beantragen, deren Anzahl zugeteilter Einheiten jährlich variieren kann.

Art. 6 Grundsätze der Kontingentszuteilung

¹Die Kontingentseinheiten müssen in Priorität für Projekte genutzt werden, welche den Zielsetzungen der kantonalen Tourismuspolitik entsprechen und insbesondere einen optimalen Belegungsgrad von Ferienwohnungen im Rahmen einer unter Kontrolle stehenden Entwicklung von Zweitwohnungen schaffen.

²Die übrigen Prioritäten und Kriterien gemäss Artikel 4 kBewG finden subsidiär Anwendung.

³Die ausnahmsweise Zuteilung im Sinne von Artikel 9 Absatz 2 kBewG unterbreitet die zuständige Behörde vorgängig dem Staatsrat, nachdem die Kommission angehört wurde.

Art. 7 Grundsatz der Verbesserung des Belegungsgrades und des Mehrwertes

Projekte, welche einen optimalen Belegungsgrad garantieren oder einen lokalen Mehrwert schaffen, werden prioritär behandelt.

Art. 8 Grundsatz des sinnvollen Gleichgewichts zwischen bestehenden und neuen Ferienwohnungen

¹Es ist, je nach Region, ein sinnvolles Gleichgewicht zwischen Kontingentszuteilungen zugunsten von bestehenden und neuen Ferienwohnungen anzustreben.

²Es wird dabei neben touristischen Interessen, die jeweilige spezifische Lage des lokalen Baugewerbes berücksichtigt.

Art. 9 Grundsatz des ausgeglichenen Verhältnisses zwischen schweizerischen und ausländischen Eigentümern

¹ Es muss zwischen schweizerischen Eigentümern und Eigentümern mit Wohnsitz im Ausland ein ausgeglichenes Verhältnis gewahrt werden.

² Auf Grund dieses Grundsatzes dürfen die den Erstellern zugeteilten Kontingente für eine Gesamtheit von Ferienwohnungen (Art. 9 kBewG), die in Anhang 2 dieses Reglements festgelegten Grenzen nicht überschreiten.

³ Mehrere Gesamtheiten von Ferienwohnungen können indes für die Anwendung dieser Skalen zusammengefasst werden. In diesem Fall muss es sich um Gesamtheiten handeln, die durch den gleichen Ersteller auf unmittelbar angrenzenden Parzellen gebaut und die Bauarbeiten müssen ohne Unterbruch ausgeführt werden.

⁴ Der Ersteller im Sinne von Artikel 6 Buchstabe *a* kBewG muss zwingend als Eigentümer im Grundbuch eingetragen sein.

Art. 10 Grundsatz der Raumplanungskonformität

Die Gesuche aus Gemeinden, welche Massnahmen ergriffen respektive eingeleitet haben, um die Entwicklung der Zweitwohnungen unter Kontrolle zu behalten, sind bevorzugt zu behandeln.

4. Abschnitt: Zuteilung von Kontingentseinheiten für Projekte von kantonaler Bedeutung

Art. 11 Zuteilung

¹ Gemäss der kantonalen Tourismuspolitik und unter Berücksichtigung einer ausgewogenen Entwicklung in den touristischen Regionen wird die Hälfte des ordentlichen Kontingents insbesondere zugeteilt für:

- a) Projekte, welche bewirtschaftete Betten fördern und dabei namentlich eine Mindestanzahl von Betten, Gewährleistung einer Bewirtschaftung von langer Dauer unter zentraler Führung, Bewirtschaftungsverträge von langer Dauer gewährleisten;
- b) Ersteller von Ferienwohnungen in neu zu errichtenden Hotels im Stockwerkeigentum, welche die Voraussetzungen von Artikel 10 Buchstabe *c* BewG erfüllen, die Ferienwohnungen hotelmässig bewirtschaftet werden und der Hotelanteil mindestens 51 Prozent der Wertquoten betragen müssen;
- c) Erwerber von Wohnungen im Teilzeiteigentum.

² Ein Projekt von kantonaler Bedeutung muss mindestens zehn Ferienwohnungen enthalten.

³ Die am 30. April nicht zugeteilten Kontingentseinheiten werden gemäss Artikel 12 ff. des Reglements verteilt.

5. Abschnitt: Zuteilung von Kontingentseinheiten zugunsten übriger Projekte

Art. 12 Verwendung der Kontingentseinheiten

¹ Die Kontingentseinheiten zugunsten übriger Projekte müssen in den Regionen zu 60 Prozent für neue Gesuche von neuen Wohnungen und 40 Prozent für den Abbau von hängigen Gesuchen und bei deren Fehlen für bestehende Wohnungen verwendet werden.

² Die Einheiten des Zusatzkontingents werden ausschliesslich zum Abbau von hängigen Gesuchen verwendet.

Art. 13 Kriterien für die regionale Verteilung

¹ Die Kommission legt die regionale Verteilung gemäss Artikel 3 kBewG fest.

² Mit dem Ziel die ausländische Nachfrage nach dem Erwerb von Ferienwohnungen und andererseits das touristische Potential an angebotenen und genutzten Betten in den verschiedenen Regionen in Betracht zu ziehen, berücksichtigt die Kommission drei Kriterien und deren Gewichtung:

- a) Anzahl an Ausländer erteilte Bewilligungen seit 1998 mit einer Gewichtung von 60 Prozent;
- b) Anzahl zur Nutzung verfügbare touristische Betten mit einer Gewichtung von 30 Prozent;
- c) Betrag der errechneten Beherbergungstaxe des Vorjahres mit einer Gewichtung von 10 Prozent.

³ Die Verteilung nach den sozioökonomischen Regionen durch die Kommission ist in Anhang 3 dieses Reglements wiedergegeben.

⁴ Die Verteilung muss jedes zweite Jahr überprüft werden.

⁵ Die Kontingentseinheiten, welche in einer Region bis zum 31. Mai nicht genutzt wurden, sind auf die anderen Regionen aufzuteilen.

6. Abschnitt: Zuteilung innerhalb der Region

Art. 14 Zuteilungsmethode

Innerhalb jeder einzelnen Region erfolgt die Zuteilung der Einheiten auf Grund der eingegangenen Gesuche, der in Abschnitt 3 festgelegten Grundsätze und Prioritäten und gemäss Artikel 12 dieses Reglements.

Art. 15 Berücksichtigung zusätzlicher Elemente bei Wartelisten

Innerhalb einer Region, in der grosse Nachfrage herrscht und lange Wartelisten bestehen, erfolgt die Zuteilung der Kontingente unter Berücksichtigung der folgenden Elemente:

- a) Zeitpunkt der Einreichung der Gesuche;
- b) Gesuche für neue Wohnungen in Gemeinden mit schwacher Nachfrage;
- c) Gesuche für Ersteller von mehreren Wohnungen, auf die die Kommission bereits eingetreten ist;
- d) Aufteilung der Arbeiten;
- e) Zuteilungen in den vergangenen Jahren.

7. Abschnitt: Verfahren und Fristen

Art. 16 Absichtserklärung

¹ Die Kontingenzzuteilung erfolgt durch die zuständige Behörde, nach Anhörung der Kommission, auf der Grundlage einer Absichtserklärung zum Erwerb einer Ferienwohnung.

² Die Anforderungen an die Absichtserklärung werden durch die zuständige Behörde festgelegt.

³ Öffentlich beurkundete Verträge, wie Kaufverträge, Kaufvorverträge, Pfandrechtsverträge zur Sicherung eines Grundstückerwerbes oder alle anderen Verträge, die den Erwerb von Grundstücken im Sinne von Artikel 4 BewG als Ferienwohnungen an Personen im Ausland betreffen und ein Kontingent benötigen, dürfen nicht beurkundet oder abgeschlossen werden, bevor ein Kontingent zugesichert wurde.

Art. 17 Gesuch um Zuteilung einer Kontingentseinheit

¹ Die Gesuchsteller gemäss Artikel 5 und 6 kBewG haben ihr Gesuch bei der zuständigen Behörde einzureichen.

² Ein Gesuch gilt dann als formgerecht hinterlegt, wenn die von der zuständigen Behörde einverlangten Akten vorliegen.

Art. 18 Zusicherung einer Kontingentseinheit

¹ Die Kommission behandelt nur formgerecht eingereichte Gesuche.

² Im Anschluss an die Sitzungen der Kommission erteilt die zuständige Behörde den Gesuchstellern eine Kontingenzsicherung.

³ Die Gültigkeitsdauer der Zusicherung beträgt ein Monat.

Art. 19 Zuteilung einer Kontingentseinheit

¹ Innert Monatsfrist muss der Notar das dem Kontingent unterliegende Rechtsgeschäft beurkunden und es bei der zuständigen Behörde einreichen.

² Die Frist gilt als gewahrt, wenn die einverlangten Unterlagen innert 30 Tagen ab Zusicherung der Kontingentseinheit bei der zuständigen Behörde vorliegt.

³ Wird die Frist nicht eingehalten, verfällt die Kontingenzsicherung.

⁴ Die Kontingentseinheit wird mit der Bewilligung erteilt.

⁵ Der Inhalt der Bewilligung muss inhaltlich mit der Absichtserklärung übereinstimmen.

Art. 20 Vorprüfung von Projekten kantonaler Bedeutung

¹ Die Gesuche auf Vorprüfung zur Reservation eines Kontingentes für Projekte von kantonaler Bedeutung sind ebenfalls bei der zuständigen Behörde einzureichen.

² Die Kontingentsreservation verfällt, wenn sie nicht innert fünf Jahren gebraucht wird.

Art. 21 Übertragungsverbot

Die Absichtserklärung und die Kontingenzsicherung sind nicht übertragbar.

Art. 22 Wiederveräusserungsfrist

Die in Artikel 5 Buchstabe *b* kBewG (Wiederverkäufer) genannte Frist ist für das ganze Kantonsgebiet auf zehn Jahre festgesetzt.

8. Abschnitt: Schluss- und Übergangsbestimmung

Art. 23 Statistik

Die Grundbuchverwalter melden der zuständigen Behörde die Eintragungen (Art. 20 BewV).

Art. 24 Übergangsbestimmung

Gemäss Änderung Anhang I zur Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewV), in Kraft auf den 1. Dezember 2007, werden dem Kanton Wallis zusätzlichen Bewilligungskontingente zugeteilt. Diese werden nach den alten Bestimmungen verteilt.

Art. 25 Aufhebung

Das Reglement über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 3. Juli 1991 sowie alle diesem Reglement widersprechenden Bestimmungen, namentlich der Entscheid des Staatsrates vom 13. Dezember 2006, sind aufgehoben.

Art. 26 Inkrafttreten

Das Reglement tritt am 23. November 2007 in Kraft.

So beschlossen im Staatsrat zu Sitten, den 21. November 2007.

Der Präsident des Staatsrates: **Jean-Jacques Rey-Bellet**
Der Staatskanzler: **Henri v. Roten**

Anhang 1 (Art. 3 des Reglements)

Orte, die des Erwerbs von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland bedürfen, um den Fremdenverkehr zu fördern.

Touristischen Orte

Region Goms

Oberwald ¹	Fieschertal
Obergesteln	Fiesch
Ulrichen	Lax
Geschinen	Ernen
Münster	Steinhaus
Reckingen	Mühlebach

Gluringen	Martisberg
Grafschaft	Binn
Blitzingen	Ausserbinn
Bellwald	Grengiols

Region Brig - Oestlich Raron

Betten:	Bettmeralp ²
Bitsch:	Baletscha, Ebnet, Lengacher, Oberried
Riederalp:	Ried-Mörel, Greich und Goppisberg
Mörel:	Breiten
Naters:	Blatten, Tschuggen, Rischinu, Täätsche, Egga, Bäll, Belalp, Geimen, Mehlbaum, Wieri, Hegdom
Birgisch	
Mund	
Ried-Brig:	Breistrasse, Bleike (Feriendorf Simplon), Wiegischmatta
Termen:	Rosswald
Simplon-Dorf	
Zwischbergen	

Region Visp - Westlich Raron

Randa	
Täsch	
Saas-Fee	
Saas-Grund	
Saas-Almagell	
Saas-Balen	
Eisten	
Grächen	
St-Niklaus	
Staldenried	
Stalden:	Riedji
Visperterminen:	Visperterminen
Eischoll	
Unterbäch	
Bürchen	
Zeneggen	
Törbel	
Embd	
Eggerberg	
Ausserberg	
Niedergesteln:	Tatz
Raron:	St-German
Hohtenn	
Blatten	
Ferden	
Kippel	
Wiler	

Region Leuk

Gampel:	Jeizinen, Trogachra, Obere Matten
Bratsch:	Aeggensch, Bord, Z'Opmisch Hubil
Erschmatt:	Bräntschu
Guttet-Feschel	
Leukerbad	
Inden	
Albinen	
Leuk:	Pletschen, Oberfeithieren, St-Barbara, Thel
Unterems	
Oberems	
Ergisch:	Zwischmatten
Varen:	Taschuniere

Region Siders

Anniviers	
Chermignon:	Les Briesses, Crans ²
Cogne:	Assa, Crans, Plans-Mayens
Lens:	Crans, Prarion, Plans-Mayens, Trionnaz
Montana:	Montana-Station, Le Zotzet
Randogne:	Vermala, Montana-Station, Bluche, Meiche, Les Barzettes
Mollens:	Laques, Conzor, l'Aminona, Zironde, Clojoués
Chalais:	Vercorin
Grône:	Daillet, Erdesson, Loye, Itravers, La Coutoulaz, nämlich die Gebiete, welche der Bauzone der oberen Hochebene entsprechen.

Region Sitten

Les Agettes	
Ayent:	Anzère
Evolène	
Hérémece:	Les Collons, Les Masses, Pachié, La Comba, Ayer, Prolin, Riod, Cerise, Mâche, La Crettaz
Mase	
Nax	
St-Martin	
Vernamiège	
Vex:	Thyon 2000, Thyon Alpage, Les Collons, Les Rendez
Arbaz:	Mayens d'Arbaz
Salins:	Mayens de l'Hôpital, Les Fontannets, l'Orée des Bois, Trois Rois
Savièse:	Mayens de la Zour, Prafirmin
Veysonnaz	
Chamoson:	Mayens de Chamoson, Le Patier, Vérines, Neimia
Conthey:	Le Praly
Nendaz:	Nendaz-Station (ohne die Dörfer von Cerisier und La Crettaz), Saclentse (ohne das Dorf), Magrappé, Siviez

Region Martinach

Isérables	
Leytron:	Ovronnaz, Dugny
Martigny-Combe:	Ravoire
Riddes:	La Tzoumaz, Villy, l'Eterpay, Villard
Saillon:	Les Bains
Saxon:	Die Bauzone oberhalb 850 Meter
Trient	
Bourg-Saint-Pierre	
Liddes	
Bagnes:	Verbier (ohne das Dorf), mayens de Bruson
Orsières:	Maligüe, Chez-les-Addy, Champex, Les Arlaches (ohne das Dorf), Branche-d'en-Bas, Praz-de-Fort (ohne das Dorf), Saleina, Branche-d'en-Haut, Prayon, La Fouly, L'A-Neuve
Sembrancher:	La Garde, Chamaille
Vollèges:	Chemin, Vens, Levron, Cries, Col des Planches
Dorénaz:	Alesse, Champex
Finhaut	
Salvan	

Region Chablais

Mex	
Vérossaz	
Champéry	
Monthey:	Giettes, Les Cerniers, Planche, Bronnes, Véseaux, Präfenne, Cheseaux, Sauley, Moibesset, Loëx, Le Sepey
Port-Valais:	Bouveret
St-Gingolph	
Troistorrents:	Morgins
Val d'Illeiez:	Die ganze Bauzone mit Ausnahme im Dorfbereich die Zonen Zentrum, Dorf, Dorferweiterung und gemischte Wohn- und Gewerbezone.
Vionnaz:	Mayen, Revereulaz, Torgon, Les Fignards, La Cheurgne, Plan-de-la-Jeux
Vouvry:	Vésenand, Le Flon, Tanay

¹ In den Gemeinden ohne nähere Angaben ist der Verkauf an Ausländer in der gesamten Bauzone möglich.

² Der genaue Perimeter der touristischen Orte ist auf der Landeskarte 1:25000 eingetragen und liegt beim kantonalen Grundbuchinspektorat und bei der Dienststelle für Raumentwicklung auf.

Anhang 2 (Art. 9 des Reglements)

<i>Anzahl Einheiten der Gesamtheit von Ferienwohnungen</i>	<i>Entsprechende maximale Zuteilung von Einheiten aus dem Kontingent für Projekte von kantonaler Bedeutung</i>	<i>Entsprechende maximale Zuteilung von Einheiten aus dem Kontingent für übrige Projekte</i>
1		1
2		2
3		3
4		3
5		3
6		4
7		4
8		5
9		5
10	10	6
11	10	6
12	10	7
13	10	7
14	11	8
15	11	9
16	12	9
17	12	10
18	13	10
19	14	11
20 oder mehr	drei Viertel	60 Prozent

Anhang 3 (Art. 13 des Reglements)

Regionale Verteilung

Region	Anzahl Einheiten
Oberwallis	50
Zentralwallis	71
Unterwallis	44
Total	165

Beschlossene Zuteilung durch die Kommission an ihrer Sitzung vom Dezember 2009