



Kreisschreiben

an die Gemeinden von Appenzell Ausserrhoden

betreffend den Erwerb von Ferienwohnungen
durch Personen im Ausland

Herisau 10. März 2006 (ergänzt Stand 2022)



Inhaltsverzeichnis

I. Anlass für dieses Kreisschreiben	3
II. Inhalt und Auswirkungen der Gesetzesänderung vom 23. Mai 2005	4
1. Erwerb von Ferienwohnungen durch natürliche Personen	4
a. Natürliche Person	4
b. Ferienwohnung	4
c. Zulässige Grundstücks- und Nettowohnfläche	4
d. Kontingentierung	5
2. Kein Rechtsanspruch auf Bewilligungserteilung	5
3. Fremdenverkehrsorte	5
III. Bewilligungsverfahren	6
1. Gesuch	6
a. Erwerbsbewilligung	6
b. Grundsatzbewilligung	6
2. Stellungnahme des Gemeinderates	7
3. Bewilligung	7
4. Auflagen	7
5. Gebühren	7
6. Rechtsmittel	7



I. Anlass für dieses Kreisschreiben

Der Kantonsrat hat anlässlich seiner Sitzung vom 23. Mai 2005 eine Teilrevision des Gesetzes über die Einführung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (EG zum BewG; bGS 213.121) gutgeheissen. Das Kernstück dieser Änderung ist die Einführung der Möglichkeit, Personen im Ausland den Erwerb von Ferienwohnungen im Rahmen eines vom Bund festgelegten kantonalen Kontingents in Fremdenverkehrsorten zu bewilligen. Der Regierungsrat hat diese Änderungen an seiner Sitzung vom 14. Februar 2006 rückwirkend per 1. Februar 2006 in Kraft gesetzt und das Departement Bau und Volkswirtschaft (DBV) eingeladen, den betreffenden Gemeinden die Einzelheiten in einem separaten Kreisschreiben darzulegen (Amtsblatt Nr. 7 vom 15. Februar 2006, Seite 125).

Mit Schreiben vom 26. Oktober 2005 hat das DBV der Schweizerischen Bundeskanzlei, Bern, die revidierten Bestimmungen im EG zum BewG zur Kenntnis gebracht und gleichzeitig ersucht, dem Kanton Appenzell Ausserrhoden ab dem Jahre 2006 ein kantonales Bewilligungskontingent von jährlich 20 Einheiten zur Verfügung zu stellen. Mit Beschluss vom 11. Januar 2006 hat der Bundesrat den Anhang I zur Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewV; SR 211.412.411) geändert und dem Kanton Appenzell Ausserrhoden ein Bewilligungskontingent von 20 Einheiten zur Verfügung gestellt. Diese Änderung trat am 1. Februar 2006 in Kraft (AS 2006, 93/94).

Das DBV hat mit Kreisschreiben vom 31. Oktober 2005 bei den Gemeinderäten der 20 ausserrhodischen Gemeinden ein zweites Vernehmlassungsverfahren eröffnet, um abzuklären, welche Gemeinden in die Liste der „Fremdenverkehrsorte“ aufgenommen werden möchten. Gemäss Art. 9 Abs. 3 des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG; SR 211.412.41) bestimmen nämlich die Kantone die Orte, welche des Erwerbs von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland bedürfen, um den Fremdenverkehr zu fördern. Der Regierungsrat hat sowohl im Rahmen der parlamentarischen Debatte zur Teilrevision EG zum BewG als auch im Rahmen der beiden Vernehmlassungsrunden bei den Gemeinden unmissverständlich dargelegt, dass er sich an die autonomen Entscheide der Gemeinderäte der einzelnen Gemeinden halten werde. Mit anderen Worten trifft der Kanton keine Selektion, sondern übernimmt die Entscheide der Gemeinden in seine Liste. Aufgrund der Antworten sämtlicher 20 Gemeinden in diesem Vernehmlassungsverfahren enthält die vom Regierungsrat am 14. Februar 2006 beschlossene und am 11. August 2009 überarbeitete Liste der Fremdenverkehrsorte die folgenden 13 Gemeinden: **Urnäsch, Schönengrund, Waldstatt, Teufen, Bühler, Gais, Trogen, Rehetobel, Wald, Grub, Heiden, Walzenhausen und Reute**. Nicht als Fremdenverkehrsorte gelten: Herisau, Hundwil, Speicher, Wolfhalden, Lutzenberg, Schwellbrunn und Stein.



II. Inhalt und Auswirkungen der Gesetzesänderung vom 23. Mai 2005

1. Erwerb von Ferienwohnungen durch natürliche Personen

Art. 9 Abs. 2 BewG hält fest, dass die Kantone durch Gesetz bestimmen können, dass einer natürlichen Person der Erwerb als Ferienwohnung im Rahmen des kantonalen Kontingents bewilligt werden kann. Von dieser Möglichkeit hat Appenzell Ausserrhoden mit der Änderung des EG zum BewG Gebrauch gemacht. Der neue Art. 1 Abs. 2 EG zum BewG führt dazu aus, dass einer natürlichen Person der Erwerb einer Ferienwohnung im Rahmen des kantonalen Kontingentes (Art. 11 BewG) bewilligt werden kann, wenn diese in einer Fremdenverkehrsgemeinde liegt.

a. Natürliche Person

Nur einer „natürlichen Person“ kann der Erwerb einer Ferienwohnung bewilligt werden. Mit anderen Worten ist der Erwerb durch jede juristische Person oder Personengesellschaft ohne juristische Persönlichkeit ausgeschlossen. Als Erwerb einer Wohnung durch eine natürliche Person gilt gemäss Art. 8 BewV „der unmittelbare Erwerb auf deren persönlichen Namen“. Jeder treuhänderische Erwerb, jede Dazwischenschaltung eines irgendwie gearteten juristischen Gebildes zwischen das zu erwerbende Objekt und den eigentlichen und tatsächlichen Erwerber ist ausgeschlossen.

b. Ferienwohnung

Ferienwohnungen sind Objekte, deren Erwerb nicht zusätzlich durch irgendwie geartete schutzwürdige Interessen des Erwerbers gerechtfertigt wird oder zu denen der Erwerber sonst wie persönlich oder durch seine Tätigkeit in einer engen Beziehung stehen muss – wie dies für Hauptwohnungen (Art. 2 Abs. 2 lit. b BewG) und Zweitwohnungen (Art. 9 Abs. 1 lit. c BewG i.V.m. Art. 1 Abs. 1 Ziff. 2 EG zum BewG) gilt. Die Absicht, in den Objekten Ferien zu verbringen, genügt bereits – aber nicht einmal sie ist an sich gefordert und müsste verwirklicht werden; es besteht kein Benutzungszwang in diesem Sinne.

c. Zulässige Grundstücks- und Nettowohnfläche

Art. 10 BewV regelt die zulässige Grundstücks- und Nettowohnfläche, wobei sich diese nach dem Bedarf des Erwerbers und seiner engsten Angehörigen bestimmt. Die Nettowohnfläche darf 200 m² und die Gesamtfläche des Grundstückes 1'000 m² in der Regel nicht übersteigen. Bei Nachweis eines Mehrbedarfs werden auch Nettowohnflächen bis 250 m² und Grundstücksflächen bis 1'500 m² ohne weiteres bewilligt, ausnahmsweise auch grössere Überschreitungen der Regel-Limiten. Ein nachträglicher Mehrerwerb darf nur im Rahmen der zulässigen Fläche erfolgen. Führt ein Tausch von Wohnungen oder eine Grenzvereinbarung dazu, dass die zulässige Fläche überschritten wird, so entfällt die für diesen Erwerb vorgesehene Ausnahme von der Bewilligungspflicht (Art. 7 lit. d und g BewG); der Grundbuchverwalter verweist in diesem Falle den Erwerber an die Bewilligungsbehörde (Art. 18 Abs. 1 BewG).



d. Kontingentierung

Für die Ferienwohnungen – und nur für diese – gilt das vom BewG vorgesehene System der Kontingentierung. Nur im Rahmen des den Kantonen zugewiesenen Kontingents (Art. 11 BewG) können Bewilligungen erteilt werden. Der Bundesrat hat Appenzell Ausserrhoden an seiner Sitzung vom 11. Januar 2006 ein Kontingent von jährlich 20 Einheiten zugesprochen (Anhang 1 zum BewV). Art. 9 BewV regelt die Anrechnung und Verteilung der Kontingente. Die Bewilligungen werden gemäss Abs. 2 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. In einem Jahr nicht gebrauchte Kontingentseinheiten werden auf das folgende Jahr übertragen (Abs. 3). Werden sie auch bis zum 31. Oktober des folgenden Jahres nicht gebraucht, so verteilt sie das Bundesamt für Justiz auf jene Kantone, die bis zu diesem Zeitpunkt ihr Kontingent ausgeschöpft und um Zuteilung weiterer Einheiten nachgesucht haben, wobei die Anzahl der zusätzlichen Einheiten für einen Kanton die Hälfte seines Jahreskontingents nicht überschreiten darf (Abs. 4 und 5). Verlangen die Kantone mehr zusätzliche Einheiten, als zur Verfügung stehen, so erfolgt die Verteilung im Verhältnis der Jahreskontingente der ersuchenden Kantone (Abs. 6). Die auf das folgende Jahr übertragenen wie auch die vom Bundesamt für Justiz zugeteilten zusätzlichen Einheiten verfallen, wenn sie bis zum 31. Dezember dieses Jahres nicht gebraucht werden (Abs. 7).

2. Kein Rechtsanspruch auf Bewilligungserteilung

Nachdem beim Erwerber keine persönlichen Voraussetzungen vorhanden sein müssen, damit ihm der Erwerb einer Ferienwohnung bewilligt werden kann, besteht auch kein Rechtsanspruch auf Bewilligungserteilung. Die Behörden haben mit – allerdings pflichtgemässen – Ermessen die Bewilligungen zu verteilen und sind dabei einerseits an den Verfassungsgrundsatz des Willkürverbots, andererseits an allfällige kantonale Richtlinien zur Verteilung der Kontingente gebunden.

3. Fremdenverkehrsorte

Nur in Orten, die vom Regierungsrat als Orte bezeichnet werden, welche des Erwerbs von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland bedürfen, um den Fremdenverkehr zu fördern (Fremdenverkehrsorte), kann der Erwerb solcher Ferienwohnungen überhaupt bewilligt werden. Der Regierungsrat hat diese Orte periodisch zu bezeichnen. Mit Beschlüssen vom 14. Februar 2006 und 11. August 2009 hat der Regierungsrat die Gemeinden Urnäsch, Schönengrund, Waldstatt, Teufen, Bühler, Gais, Trogen, Rehetobel, Wald, Grub, Heiden, Walzenhausen und Reute als Fremdenverkehrsorte bezeichnet.



III. Bewilligungsverfahren

Gemäss Art. 5 Abs. 1 lit. a und a^{bis} BewG und Art. 2 BewV gelten als natürliche Personen im Ausland

- Ausländer mit Wohnsitz im Ausland und
- Ausländer mit Wohnsitz in der Schweiz, die weder Staatsangehörige eines Mitgliedstaates der Europäischen Union (EU) oder der Europäischen Freihandelsassoziation (EFTA) sind noch eine gültige Niederlassungsbewilligung (Ausländerausweis C) besitzen.

Falls eine natürliche Person im Ausland in diesem Sinne eine Ferienwohnung (vgl. II, 1, b) in einer Fremdenverkehrsgemeinde (vgl. II, 3) erwerben will, ist das folgende Bewilligungsverfahren einzuleiten.

1. Gesuch

Gesuche um Bewilligung sind schriftlich und begründet dem DBV einzureichen. Es sind zwei Arten von Bewilligungsgesuchen zu unterscheiden. Grundsätzlich sind dem Bewilligungsgesuch folgende Belege beizulegen (Anforderung zusätzlicher Belege vorbehalten), wobei die Einreichung in Kopie bzw. per E-Mail normalerweise genügt:

- Ausweiskopie der erwerbenden Person;
- Kaufvertragsentwurf bzw., falls noch nicht vorliegend, Grundbuchauszug;
- Pläne, aus denen die Nettowohnfläche ersichtlich ist;
- Erklärung, dass weder der erwerbenden Person noch deren Ehegatte oder Kind unter 18 Jahren bereits eine solche Wohnung gehört (kann direkt im Gesuch erwähnt werden); und
- Angabe einer Zustell- und einer Rechnungsadresse in der Schweiz mit Bestätigung der Domizilhalterin.

a. Erwerbsbewilligung

Diese Bewilligung wird einem potenziellen Erwerber aufgrund einer konkreten Erwerbsabsicht erteilt. Dem Gesuch ist neben Kopien amtlicher Ausweise über Wohnsitz und Personalien nach Möglichkeit auch die vollständige Urkunde über das dem Erwerb zugrundeliegende Rechtsgeschäft beizulegen. Sollte die Urkunde noch nicht erstellt sein, ist der Entwurf oder zumindest ein Auszug aus dem Grundbuch über das betreffende Grundstück beizulegen. Die Bewilligungsbehörde kann weitere Unterlagen verlangen oder erforderliche Erhebungen durchführen.

b. Grundsatzbewilligung

Kontingentseinheiten können auch nicht bewilligungspflichtigen Personen für den Verkauf von Ferienwohnungen an Ausländer zugeteilt werden, wobei die einzelnen Erwerbe durch die Personen im Ausland zwar noch einer Bewilligung bedürfen, jedoch nicht mehr an das Kontingent anzurechnen sind. Da die Erteilung von Grundsatzbewilligungen beträchtliche Risiken mit sich bringt, weil so verteilte Kontingentseinheiten bei Nichtbeanspruchung innert dreier Jahre endgültig verloren gehen (Art. 12 BewV), werden Grundsatzbewilligungen nur im begründeten Ausnahmefall erteilt. Im Normalfall ist das Gesuch bei einer konkreten Erwerbsabsicht zu stellen (vgl. III, 1, a).



2. Stellungnahme des Gemeinderates

Die Bewilligungsbehörde unterbreitet das Bewilligungsgesuch dem Gemeinderat der Standortgemeinde zur Stellungnahme.

3. Bewilligung

Wie bereits erwähnt, besteht kein Anspruch auf Bewilligung. Das DBV geht davon aus, dass das Jahreskontingent von 20 Einheiten ausreicht, um sämtliche anfallenden Gesuche zu bewilligen, sofern die rechtlichen Voraussetzungen dafür gegeben sind (vgl. zwingende Verweigerungsgründe gemäss Art. 12 BewG). Sollte es sich aber zeigen, dass die Nachfrage das Kontingent übersteigen wird, müssten Richtlinien zur Verteilung der Kontingente erarbeitet werden.

4. Auflagen

Damit die Ferienwohnung nicht zweckentfremdet gebraucht – und etwa als reine Kapitalanlage missbraucht – wird, sieht Art. 14 BewG die Verfügung von im Grundbuch anzumerkenden Auflagen vor. Neben den Verpflichtungen, das Grundstück dauernd zu dem Zwecke zu verwenden, für welchen der Erwerb bewilligt wird, und für jede Änderung des Verwendungszweckes die Einwilligung der Bewilligungsbehörde einzuholen, wird es bei Ferienwohnungen in der Regel verboten sein, die Ferienwohnung ganzjährig zu vermieten (Art. 11 Abs. 2 lit. f BewV). An sich ist es ja erwünscht, dass die Ferienwohnung eines Ausländers vermietet wird – man denke an die Geisterstädte von lauter Häusern mit heruntergelassenen Jalousien -, aber es darf umgekehrt nicht so sein, dass die Person im Ausland seine Ferienwohnung dauerhaft an Dritte vermietet (eben das ganze Jahr hindurch), weil dies einer unzulässigen Kapitalanlage gleichkäme.

Die Bewilligungsbehörde kann weitergehende Auflagen verfügen, um die Verwendung des Grundstückes zu dem Zwecke sicherzustellen, welche der Erwerber geltend macht.

Der Erwerb einer Ferienwohnung darf, wenn dem Erwerber, seinem Ehegatten oder einem Kind unter 18 Jahren bereits eine solche Wohnung gehört, nur unter der Bedingung bewilligt werden, dass diese Wohnung vorher veräussert wird (Art. 11 Abs. 1 BewV i.V.m. Art. 12 lit. d BewG).

5. Gebühren

Die Bewilligungsbehörde kann für ihre Entscheide Staatsgebühren von CHF 20 bis CHF 5'000 erheben (Art. 5 Abs. 4 EG zum BewG). Die Festsetzung der Gebührenhöhe wird aufgrund der Komplexität und des Zeitaufwandes festgelegt. Die Gebühr dürfte für die Bewilligung eines Ferienwohnerwerbs zwischen CHF 500 und CHF 1'000 liegen.



6. Rechtsmittel

Beschwerden sind innert 30 Tagen nach Zustellung des Entscheides schriftlich und begründet bei der Kantonskanzlei zuhanden des Regierungsrates einzureichen, und der angefochtene Entscheid ist beizulegen (Art. 4 und Art. 6 EG zum BewG).

Verfügungen erwachsen erst dann in Rechtskraft, wenn die Beschwerdefrist ungenutzt abgelaufen ist und der Obergerichtspräsident (Art. 3 Abs. 1 EG zum BewG i.V.m. Art. 17 Abs. 3 BewG) sowie das Bundesamt für Justiz schriftlich auf eine Beschwerdeerhebung verzichtet haben.