

**Zeitschrift:** Heimatschutz = Patrimoine

**Herausgeber:** Schweizer Heimatschutz

**Band:** 73 (1978)

**Heft:** 3-de

**Artikel:** Lex Furgler : Ausverkauf der Alpen? [Dossier]

**Autor:** Schatz, Ruedi / Hofmann, Heinz / Sprecher, Dorothea von

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-174730>

### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 14.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

## Bauland zu verkaufen im Misox - Graubünden

mit seinem bekannt milden Klima. So-  
wohl der Tessin, als auch verschiedene  
Wintersportorte sind in wenigen Automi-  
nuten erreichbar. Das Misox ist bekannt  
für seine Ruhe und den ursprünglichen  
Charakter. Eine Beteiligung durch Aus-  
länder an den Grundstücken ist möglich.

Cama: 14 000 m<sup>2</sup>, geeignet für Ferien-  
Siedlung.

Grono: 3040 m<sup>2</sup>, geeignet für Wohn- oder  
Ferienbauten.

Roveredo: 3000 m<sup>2</sup> bis 5000 m<sup>2</sup>, Nähe  
Dorfzentrum, Gewerbe- und Wohnzone.  
10 Autominuten von Bellinzona TI.

Zu verkaufen in  
Cunter/  
Savognin

rustikale 2-Zimmer-  
plus 8 m<sup>2</sup> Süd Balkon,  
Cheminée.  
Ausländer möglich.

## Wohnen im Grünen!

## Wohnen in Greppen am See!

Es erwartet Sie die

**Ueberbauung Kriesbaumhof**

für Ihren Ferien- oder Dauerwohn-  
sitz (Schweizer und Ausländer). Günstige  
Preise.

Verlangen Sie den Prospekt bei:

## Genfersee Montreux- Clarens

Schöne  
3½-Zimmer-Wohnung  
mit Komfort,  
zu verkaufen.

**Fr. 153 000.—**

Verkauf am Fremden  
erlaubt.

## Gelegenheit

Schweiz - Leukerbad

Zu verkaufen 1-Zimmer-Eigentumswohnung, mö-  
bliert und vollständig eingerichtet, für 3 Per-  
sonen für nur Fr. 165 000.—. Grundbucheintrag  
für Ausländer gewährleistet.

## Valbella

Nähe Heidsee, grosszügig möblierte  
**2-Zimmer-Wohnung**

Fr. 157 500.—  
mit Erker und sonnigem Balkon  
inkl. Geschirr, Bettwäsche etc.

Ausländerbewilligung vorhanden  
Finanzierung geregelt

## Crans-sur-Sierre

Von Privat zu verkaufen mittelneues Chalet, 6 bis  
7 Zimmer, hoher Standing, mit viel Charakter.  
Sichtbalken, Cheminée, Garage. In Residenzquar-  
tier. Freier Verkauf an Ausländer.

*Höchste Zeit, dass gehandelt wird!*

# Lex Furgler: Ausverkauf der Alpen?

Wir Schweizer glauben, ein gastfreundliches Volk zu sein. Schon die Viersprachigkeit macht Offenheit gegen andere zur Bedingung der staatlichen Existenz. Wir sind ein traditionelles Durchgangsland von Nord nach Süd und von Süd nach Nord, und wir sind wirtschaftlich und kulturell aufs engste mit der ganzen Welt verbunden. Dazu kommt, dass wir als traditionelles Fremdenverkehrsland in erheblichem Umfang von unseren Gästen leben. Grundsätzlich möchte man als Schweizer deshalb allen ausländischen Gästen gegenüber eine weitherzige und gastfreundliche Politik führen. Leider aber ist die Nachfrage nach Schweizer Boden durch Ausländer so gross, dass wir in ihrem eigenen Interesse restriktiv sein müssen: würden wir diese Nachfrage voll befriedigen, dann verlöre die Schweiz ihre Attraktivität als Ferienland und verlöre überdies ein gutes Stück ihrer Eigenart. Beides liegt

weder im Interesse unserer ausländischen Gäste noch in unserem eigenen. – Unser Mittelland gehört zu den *am dichtesten besiedelten Räumen der Erde*; wohl ist das Alpengebiet dünner besiedelt, aber der Schein trügt. Wenn man vom hochalpinen Raum absieht, wenn man die Alpen, die Wälder und die Gefahrengebiete abzählt und dazu noch extreme Schatten- und Steilhänge, dann ist *der wirklich verfügbare Siedlungsraum in den Alpen recht klein*. Mit anderen Worten: wir haben wenig Raum; wir haben diesen Raum in den letzten 30 Jahren überaus stark beansprucht und mehr gebaut als gesamthaft in der ganzen Geschichte unseres Landes vor 1945, und es darf nicht auf diese Weise weitergehen. Im alpinen Gebiet war *eine Hauptquelle der Bautätigkeit der Zweitwohnungsbau*. Heute bestehen wohl 150000 Zweitwohnungen in der Schweiz; man zögert, Prognosen aufzustellen, aber es gibt Schätzungen, die für das Jahr 2000 bei ungebremster Entwicklung mit einer halben Million Zweitwohnungen rechnen. Das wäre Wohnraum für eine Bevölkerung von 1,5 Millionen.

## Trügerische Atempause

Einstweilen besteht keinerlei Grund anzunehmen, dass diese Entwicklung nicht wirklich eintreten wird. Die allgemeine Bautätigkeit in unserem Land hat zwar nachgelassen, aber wer sich in unseren alpinen Kurorten umsieht, der stellt fest, dass die Bautätigkeit dort so rege ist wie eh und je; ich habe Zahlen, die be-

## Gummi-Verordnung

**In der «Verordnung über den Erwerb von Grundstücken in Fremdenverkehrsorten durch Personen im Ausland» vom 10. November 1976 bestimmt der Bundesrat im Grundsatzartikel 1:**

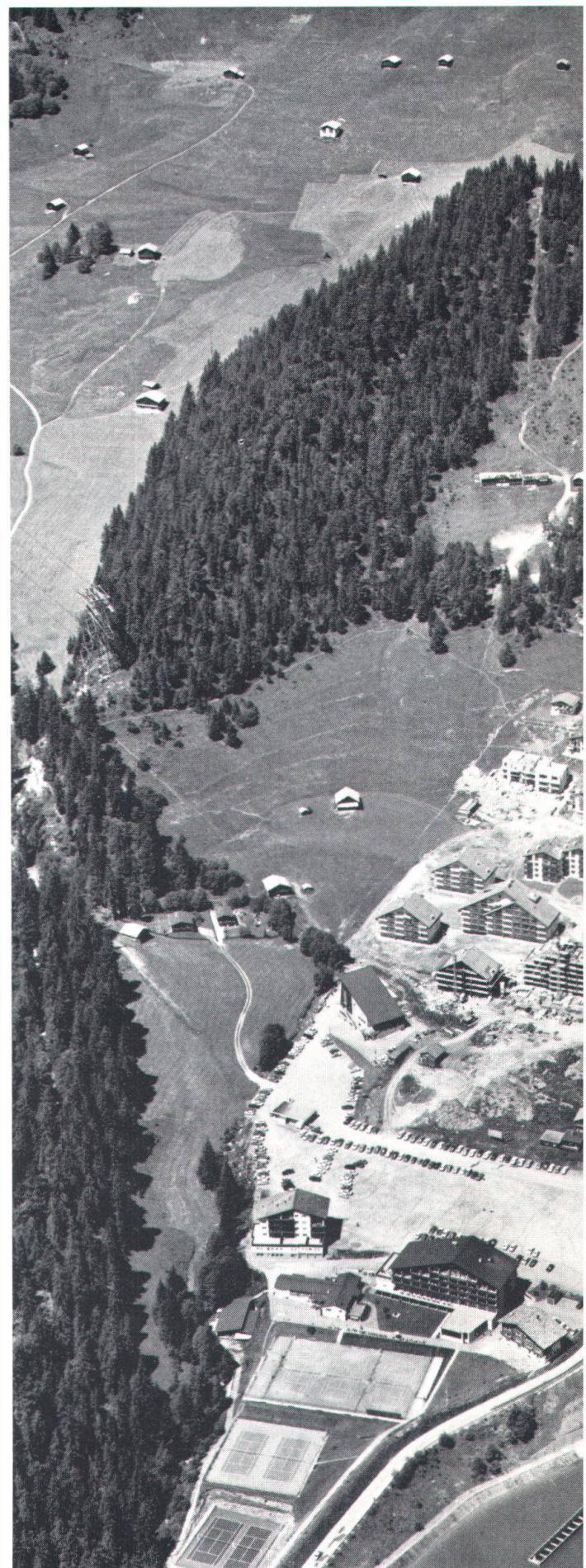
**«Die kantonalen Bewilligungsbehörden dürfen Bewilligungen für den Erwerb von Rechten an Grundstücken in Orten, deren Wirtschaft vom Fremdenverkehr abhängt, nur erteilen, wenn diese Orte des Erwerbs von Zweitwohnungen durch Personen mit Wohnsitz im Ausland bedürfen, um den Fremdenverkehr zu fördern (Art. 6 Abs. 2 Bst. a Ziff. 3 BB), und wenn das ausländische Grundeigentum in diesen Orten keinen erheblichen Umfang erreicht (Art. 7 Abs. 1 Bst. 6 BB).»**

**Und in Absatz 2 heisst es:**

**«Fremdenverkehrsorte, welche diese Bedingungen nicht erfüllen, unterliegen der Bewilligungssperre.»**

**Und schliesslich im 3. Absatz:**

**«Die Ausnahmen von der Bewilligungssperre nach Artikel 4 bleiben vorbehalten.»**





legen, dass an verschiedenen Orten 1977 mehr gebaut worden ist als in jedem anderen Jahr. Im *Oberengadin* beispielsweise sorgt man sich, weil die Bauzonen der gültigen Ortsplanungen schon rasch erschöpft sein werden.

Wer über die Überfremdung des Bodens spricht, muss von dieser Knappheit des Raums ausgehen und von der ungeheuren Nachfrage, die auf diesen knappen Raum in unseren Berggebieten trifft. Eine Hauptquelle dieser Nachfrage ist diejenige durch die Ausländer. **Von 1961 bis 1977 wurden in der Schweiz für insgesamt 8,4 Milliarden Franken Grundstückskäufe an Ausländer bewilligt, was einer Fläche von 4633 Hektaren entspricht. Dazu kommen die zahlreichen illegalen Dunkelgeschäfte, die nicht erfassbar sind.**

Die Entwicklung aber flacht sich nicht etwa ab: der wertmässige Rekord wurde 1977 mit 1,2 Milliarden Franken erzielt für eine Fläche von 201 Hektaren, wobei aber der Flächenanteil an Stockwerkeigentumswohnungen, die heute das Hauptkontingent stellen, statistisch nicht berücksichtigt ist. Von diesen Gesamtzahlen entfällt weitaus der grösste Teil auf den alpinen Raum, nämlich rund 6 Milliarden der genannten 8,4 Milliarden Franken.

### Besonders ein quantitatives Problem

Wie ist diese Problematik nun zu beurteilen? Zunächst vom *Gesichtspunkt des Landschaftsschutzes*: jede Landschaft hat, wenn sie ihren Charakter bewahren will, eine optimale Belastbarkeit, die bei einer Erholungslandschaft besonders tief liegt. Unsere Fremdenorte können also nicht beliebig stark expandieren, ohne ihre eigene Existenz langfristig zu zerstören. Der Direktor des Schweizerischen Fremdenverkehrsverbandes, *Professor Krippendorf*, hat wiederholt eindringlich auf diese Problematik hingewiesen und katastrophale Folgen prophezeit, wenn wir das Zweitwohnungsproblem quantitativ nicht in die Hand bekommen. Natürlich ist das Bauen auch ein qualitatives Problem, und es ist nicht notwendig, dass unser architektonisches Versagen auch bei den Ferienwohnungen auf unbegrenzte Zeit fortgesetzt wird. Aber selbst wenn wir zu besseren Lösungen kommen: jeder Bau braucht Raum, und die Grenze wird früher oder später erreicht. Zahlreiche unserer Kurorte sind dieser Grenze schon sehr nahe gekommen. Die schweizerische Nachfrage nach Zweitwohnungen können wir aus verfassungsrechtlichen Gründen nicht reduzie-

**Allein die Kantone Graubünden, Tessin, Wallis und Waadt veräusserten von 1961 bis 1977 für 5,2 Milliarden Franken Grundeigentum an Ausländer, was teilweise grossflächige Eingriffe in die unvermehrbare Erholungslandschaft nach sich zog. So beispielsweise in Laax GR, wo die Bautätigkeit ungebrochen anhält (Bild: Comet-Flugaufnahme).**

ren; es bleibt die Reduktion der ausländischen Nachfrage. Das ist um so dringender, als es ja nicht nur um die Zweitwohnungen selbst geht.

Die Landschaft wird noch auf weit andere Weise beansprucht: die zunehmende Zahl von Gästen in der Parahotellerie verlangt nach *zusätzlichen mechanischen Transportanlagen* für den Wintersport, denen immer weitere Gebiete zum Opfer fallen. Und auch die nötige Infrastruktur (Verkehrsanlagen, Versorgung, Entsorgung usw.) beansprucht Raum und belastet den Naturhaushalt. Der Zweitwohnungsbau ist auch darum ein quantitatives Problem, weil diese Neusiedlungen die gewachsenen Dorfbilder und die gewachsene Siedlungsstruktur mit der Zeit völlig erdrücken. Dort, wo Zweitwohnungen und traditionelle Siedlungen zusammengebaut sind, ist das schon weitgehend geschehen; aber auch dort, wo räumlich auseinanderliegende Ferienhauszonen vorgesehen werden, bleibt darauf zu achten, dass diese nicht mit der Zeit zum bestimmenden Element werden und deshalb den Charakter eines Tales völlig verändern.

## Zahllose wirtschaftliche Fragezeichen

Auch auf *wirtschaftlichem Gebiet* sind zahlreiche Fragezeichen zu setzen. Zunächst einmal das Entscheidende: man befürwortet den Zweitwohnungsbau im Zeichen der Förderung des Tourismus und zerstört damit die Grundlage dieses Tourismus, nämlich die Schönheit der Landschaft. Aber es gibt auch unmittelbarere und handfestere Einwendungen. Nutzniesser sind zunächst einmal die Bodenbesitzer, wobei in vielen Fällen der einheimische Bauer den Boden zu einem bescheidenen Preis an einen Grundstückshändler verkauft hat, der dann seinerseits das grosse Geschäft macht. Selbstverständlich wird durch den Zweitwohnungsbau das Baugewerbe alimentiert. Aber Zweitwohnungsprojekte werden immer mehr als Grossprojekte durchgeführt, in der Regel also mit mittelländischen leistungsfähigen Grossbaufirmen; und es ist nicht angängig, eine überdimensionierte Bauwirtschaft als Selbstzweck durchzuhalten, die vor allem Gastarbeiter beschäftigt. Es bedeutet auch eine *Verschleuderung volkswirtschaftlichen Kapitals*, derart schlecht ausgenutzte Objekte wie Zweitwohnungen zu erstellen, die erfahrungsgemäss im Durchschnitt nur während weniger Wochen im Jahr benutzt sind. Die übersetzte Landnachfrage richtet sich in der Regel nach den besten landwirtschaftlichen Böden, welche die eigentliche Existenzgrundlage unserer Berglandwirtschaft bilden, die zu erhalten ein staatspolitisches Gebot und auch touristisch unerlässlich ist. Denn ohne die Berglandwirtschaft würde die Pflege des alpinen Raumes und damit seine Attraktivität bald dahinfallen.

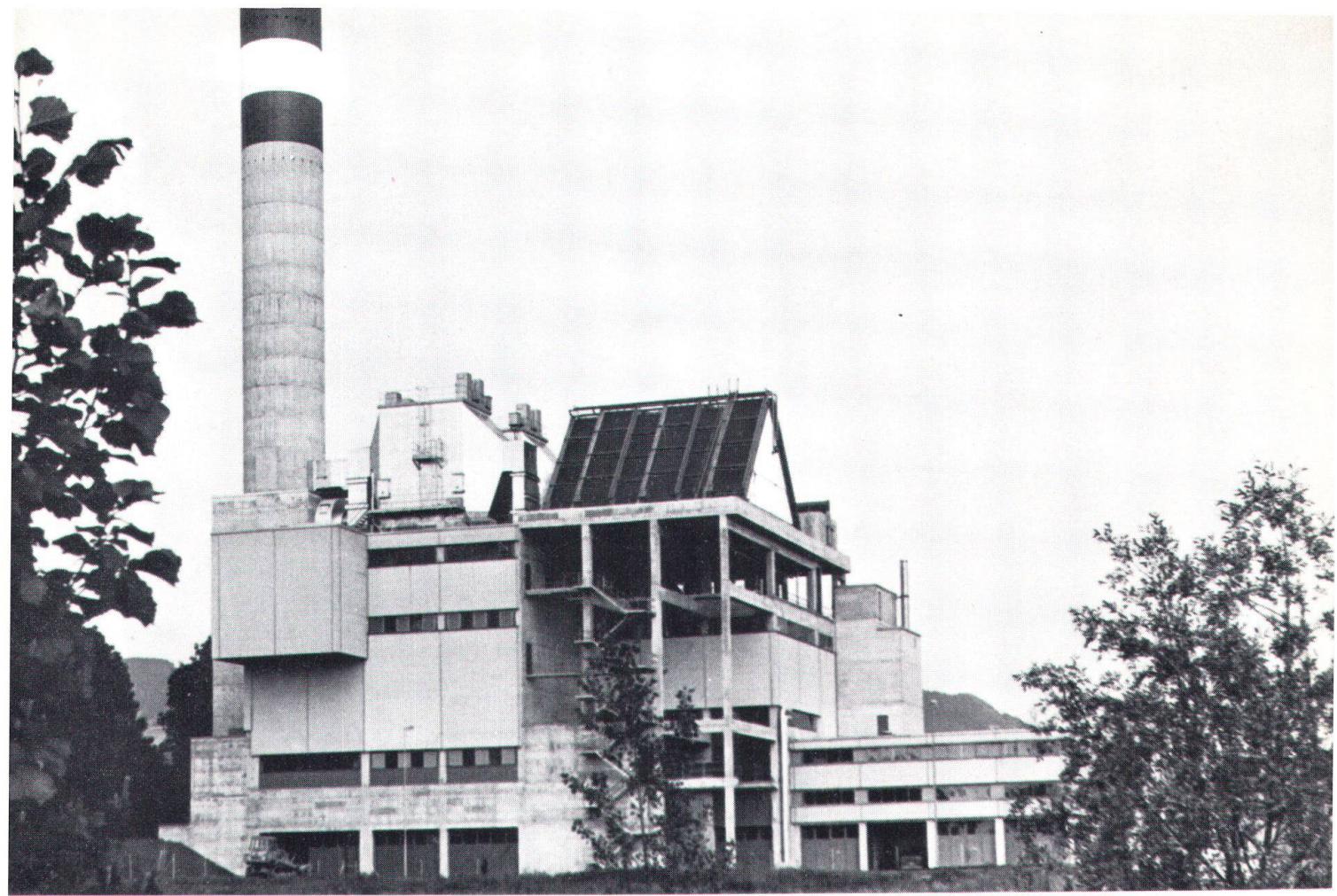
Eine sorgfältige *Kosten-/Nutzen-Analyse des Zweitwohnungsbaus* müsste alle diese Elemente miteinbeziehen. Es wäre vor allem sorgfältig zu überlegen, dass nur schon in den betreffenden Gemeinden die Aufwendungen für Strassen, Wasserversorgung, Abwasserreinigung, Schneeräumung außerordentlich hoch sind; dazu kommen aber gesamtwirtschaftliche Kosten-/Nutzenüberlegungen. So resultieren aus dem Zweitwohnungsbau auch Belastungen für die schweizerische Volkswirtschaft: an den gesamten Ausbau der Infrastruktur (Abwasserreinigung u. a.) leistet der Bund und leisten die Kantone und Gemeinden Beiträge an die Kosten des Zweitwohnungsbaus. Diese müssen über Steuern finanziert werden, die unsere Wirtschaft belasten.

**Besonders ins Gewicht fallen dabei auch die nationalen Verkehrsaufwendungen. Der schweizerische Aufwand für das Strassennetz in die Erholungsbereiche ist nicht zuletzt auch von dieser extremen Entwicklung des Zweitwohnungsbaus bestimmt, und man muss sich fragen, ob die Dimensionierung unserer Strassen im Hinblick auf diese Verkehrsakkumulationen während weniger Stunden wirklich sinnvoll ist.**

Negativ wirkt sich der Zweitwohnungsbau schliesslich auch auf unseren *Wechselkurs* aus: die 1,2 Milliarden Bewilligungen von 1977 werden sich in einer Nachfrage nach Schweizerfranken mit kurstreibenden Folgen auswirken.

## Verkappte Autokratie in den Gemeinden

*Eine sinnvolle Förderung des Berggebietes kann nicht darin bestehen, in den nächsten 20 Jahren den noch verfügbaren Raum restlos zu überbauen und damit auf Kosten künftiger Generationen kurzfristigen Gewinn zu machen.* Jene Entwicklungsförderer aus den Berggebieten, die dafür eintreten, sind nichts anderes als kurzfristige Spekulanten, die sich einst schämen müssten, vor ihre Nachkommen zu treten. Es zeigt sich denn auch deutlich, dass es Berggebiete gibt, die dieser Entwicklung mit grosser Reserve gegenüberstehen: das Berner Oberland, Uri, das sanktgallische Toggenburg, aber auch zahlreiche Gemeinden in den Kantonen Graubünden, Tessin, Wallis und Waadt werden zunehmend zurückhaltend. Wo während der Sommer- und Wintersaison die einheimische Bevölkerung nur noch ein *Schattendasein* führt und in den Massen der Gäste untergeht, wo für Einheimische keine erschwinglichen Wohnungen mehr erhältlich sind, wo das Mass vergessen wird, wo in den Gemeinden zunehmend fremde Kapitalgeber bestimmen, da werden die Leute ihrer eigenen Heimat entfremdet. Das Wort von der Seele, die man für einen Batzen verkauft, hat hier seine volle Gültigkeit. Die Politik wäre im übrigen in mancher Gemeinde anders, wenn sich



Die zunehmende Zahl von Gästen in der Parahotellerie verlangt nach zusätzlichen Verkehrs-, Transport- und Entsorgungsanlagen (Strassen, Bergbahnen, Klär- und Kehrichtanlagen), denen weitere Gebiete zum Opfer fallen und an die Bund, Kanton und Gemeinden namhafte Beiträge leisten. Sie sind nicht nur ein Segen für die betroffene Wirtschaft, wie so oft behauptet wird, sondern volkswirtschaftlich (öffentliche Finanzen, Steuern) eine grosse Belastung (Bild unten: Photopress, Bild oben: Künzi).



## Erteilte Bewilligungen

Seit Einführung der Lex von Moos (1961), die 1974 abgelöst wurde durch die Lex Furgler, wurden gesamtschweizerisch folgende Bewilligungen für den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland erteilt (laut «Die Volkswirtschaft» 5/78):

	Anzahl		Preis in Mio Fr.			
	Im ganzen	Stockwerkeigentum	Fläche in ha	Im ganzen	Stockwerkeigentum	
1961	1 026	—	241	117	—	
1962	1 680	—	479	198	—	
1963	1 283	—	272	161	—	
1964	1 099	—	222	130	—	
1965	1 274	—	349	168	—	
1966	1 450	—	308	293	—	
1967	1 495	498	202	217	54	
1968	2 349	1 094	265	366	126	
1969	2 963	1 431	303	567	168	
1970	3 448	1 890	296	568	243	
1971	4 849	3 123	331	755	410	
1972	3 033	2 050	281	673	313	
1973	1 593	1 295	216	351	174	
1974	3 147	2 466	212	759	412	
1975	2 887	1 938	254	1 013	345	
1976	3 600	2 511	201	912	468	
1977	4 173	2 736	201	1 183	549	
1961–77	41 349	21 032	4 633	8 431	3 262	

Von 1967 bis 1977 betrug demgegenüber der effektiv neu in ausländischen Besitz übergegangene Flächenanteil 1000 Hektaren, die Preissumme einschliesslich Stockwerkeigentum 3,1 Milliarden Franken. 1977 beliefen sich die entsprechenden Zahlen auf 83 Hektaren (1976: 76) im Wert von 439 Mio Franken (1976: 591 Mio).

nicht unter dem Deckmantel der Gemeindeautonomie in zahlreichen Fällen recht autokratische Herrschaftsformen entwickelt hätten, welche dem einfachen Mann wenig Möglichkeiten geben, seinen Einfluss geltend zu machen.

Aus allen diesen Gründen hat sich die Schweiz schon seit 1961 entschlossen, den Grundstückverkauf an Ausländer einzuschränken und bewilligungspflichtig zu erklären. Vom völkerrechtlichen Standpunkt aus ist das ohne Zweifel zu vertreten und die ausländischen Staaten anerkennen, dass unser Land in einer ganz speziellen Situation ist: einer unerhörten Nachfrage aus ganz Zentraleuropa, einer Nachfrage, die infolge des Ausbaus der Verkehrswege und der politisch-wirtschaftlichen Attraktivität der Schweiz eher grösser als kleiner wird, steht ein sehr knapper Raum gegenüber. Der Wille zur Einschränkung ist also vorhanden, aber die

*Lex Furgler ist, wie wir das deutlich feststellen, im alpinen Raum für diese Einschränkung ein völlig untaugliches Mittel.* An Orten, wo noch kein erheblicher Umfang an ausländischem Grundeigentum erreicht ist, werden Bewilligungen in der Regel ohne weiteres erteilt, so dass von einer Bremse ohnehin nicht gesprochen werden kann. Wo aber das ausländische Grundeigentum einen erheblichen Umfang erreicht und wo nach Bundesgesetz Art. 7 deshalb keine Bewilligungen mehr erteilt werden dürfen, da hat der Bundesrat in einer Verordnung Ausnahmen vorgesehen, die derartig weitherzig gehandhabt werden, dass sie zur Regel geworden sind.

So wurden letztes Jahr von den 1,2 Milliarden Gesamtverkäufen rund 400 Millionen an gesperrten Orten bewilligt! In Tat und Wahrheit ist es so, dass der Verkauf von Eigentumswohnungen auch an gesperrten Orten ohne weiteres möglich ist. Diese Verordnung des Bundesrates ist deshalb nach meiner Meinung gesetzeswidrig. Sie führt dazu – ich wiederhole es –, dass in einem Teil unserer touristischen Gebiete Bewilligungen ohne weiteres erhältlich sind, weil sie der Sperre nicht unterliegen und im gesperrten Teil Ausnahmen zur Tagesordnung geworden sind: gesamthaft bedingt das die völlige Wirkungslosigkeit der Lex Furgler in den touristischen Gebieten.

**Im benachbarten Tirol und Vorarlberg ist der Grundstückserwerb durch Ausländer für Zweitwohnungen praktisch unmöglich. Es ist nicht einzusehen, wieso der Tourismus dieser Gebiete befriedigend gedeihen kann ohne Ausverkauf der Heimat und weshalb das in der Schweiz, mit ihren sehr ähnlichen Verhältnissen, unmöglich sein soll. Ein Blick auf die meisten österreichischen Kurorte zeigt, wie vorteilhaft sich diese Einschränkung auswirkt. Offenbar ist man in unserem ärmeren Nachbarland eher bereit, für ideelle Werte und für langfristige Ziele einen schnellen Profit zu opfern.**

Die Bundesverwaltung ist sich dieser Situation wohl bewusst. Es fehlt nur der politische Wille, sie zu ändern. Dieser Wille muss aber jetzt und heute aufgebracht werden; der Bundesrat hat den Schlüssel dazu in seiner Hand. Er könnte ohne weiteres auf dem Verordnungswege den Begriff «erheblicher Umfang» neu definieren und damit touristische Orte schon früher der Bewilligungssperre unterstellen, und er könnte die Ausnahmen von dieser Bewilligungssperre aufheben, wie das dem Sinn des Gesetzes entspricht. Zu diesen Massnahmen braucht er nicht einmal den Segen des Parlaments. Ich bin aber auch überzeugt, dass eine klare Haltung des Bundesrates in dieser Frage von der Mehrheit des Parlaments und ohne Zweifel von der Mehrheit des Schweizer Volkes gebilligt würde. Es ist höchste Zeit, dass hier gehandelt wird.

Dr. Ruedi Schatz, Nationalrat

*Der Bund und die «Lex Furgler»*

## Verantwortung liegt vor allem bei den Kantonen

**Solange die Kantone überdimensionierte Bauzonen zulassen, kann die «Lex Furgler» den Wünschen zur Erhaltung grosser unversehrter Erholungsräume nie völlig gerecht werden. Dies meint das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement, das im übrigen auf verschiedener Ebene beauftragt ist, wirksamere Gesetzesunterlagen auszuarbeiten. Fürsprecher Heinz Hofmann von der Eidgenössischen Justizabteilung geht im folgenden näher darauf ein.**

Erstellen Baupromotoren avantgardistische Gebäude oder unkonventionelle Mammutsiedlungen in einer bisher heilen Landschaft, erhitzen sich bald einmal die Gemüter wegen dem Zusammenstoss verschiedenartig gelagerter Interessen: Entwicklung des Fremdenverkehrs, Arbeitsbeschaffung für die einheimische Bevölkerung und privates Gewinnstreben auf der einen Seite, Erhaltung der Landschaft in ihrer unversehrten Integrität durch Ausschaltung zerstörerisch wirkender Umwelteinflüsse auf der anderen Seite. Sollen diese Überbauungen zudem in erster Linie dazu dienen, ein ausländisches Publikum anzusprechen, sei es zum Erwerb von Zweitwohnungen, sei es zur Beteiligung an Hotelbetrieben, wird unmittelbar darauf der Ruf laut, den Verkauf von Grundstücken an Personen mit Wohnsitz im Ausland vermehrt zu bremsen. Es gilt, wie Prof. J. Krippendorf zutreffend einmal bemerkt hat, der Gefahr zu begegnen, dass sich Fremdenverkehrsorte zu überdimensionierten Freizeitbehältern entwickeln, die entdeckt, erschlossen und ausgebeutet werden, um schliesslich getreu der «Taktik der verbrannten Erde» verlassen zu werden, wenn sie ausgedient haben. Gleichzeitig ist aber zu bedenken, dass – wie sich jeweils Befürworter des Fremdenverkehrs in der französischsprachigen Schweiz auszudrücken pflegen – le tourisme ne peut pas vivre sans touristes und dass der Fremdenverkehr für die Schweiz einer der wichtigsten Devisenbringer ist.

### Regel und Ausnahmen

Der Bundesbeschluss vom 23. März 1961 / 21. März 1973 über den Erwerb von Grundstücken durch Perso-

nen im Ausland (hienach kurz BewB genannt) versucht der besonderen Interessenlage durch eine Bewilligungsplafonierung gerecht zu werden. Personen mit Wohnsitz im Ausland haben einen Rechtsanspruch auf die Erteilung einer Bewilligung, wenn das Grundstück an einem Orte liegt, dessen Wirtschaft vom Fremdenverkehr abhängt und der Ansiedlung von Gästen bedarf, um den Fremdenverkehr zu fördern, insbesondere in Berggegenden (Art. 6 Abs. 2 Bst. a Ziff. 3 BewB); sobald aber das ausländische Grundeigentum einen erheblichen Umfang erreicht, unterliegen die Fremdenverkehrsorte der Bewilligungsperre, und die Bewilligung ist zu verweigern (Art. 7 Abs. 1 Bst. b BewB).

In Abweichung vom soeben erwähnten Grundsatz sieht die Verordnung vom 10. November 1976 über den Erwerb von Grundstücken in Fremdenverkehrsorten durch Personen im Ausland (hienach kurz BewVF genannt) zusätzlich Ausnahmebewilligungen an Personen mit Wohnsitz im Ausland bis 65 bzw. 75 Prozent der Stockwerk-Wertquoten bei Parahotelleriebauten und bis zu 100 Prozent der Stockwerk-Wertquoten bei hotelmässig bewirtschafteten Apparthotelbauten vor.

### Nur ein bodenpolitisches Instrument

Die Ausnahme- oder sogenannte Globalbewilligung unterscheidet sich von der üblichen Einzelbewilligung im wesentlichen dadurch, dass der Baupromotor gewisse *erschwerte Voraussetzungen* hinsichtlich Baupolizei, Raumplanung, Gewässerschutz, Natur- und Heimatschutz sowie der Finanzierung zu erfüllen hat. Es ist jedoch zu beachten, dass der BewB kein taugliches Instrument ist, auf die störende «Verhäuselung» der Landschaft Einfluss zu nehmen. Herr Bundesrat Furgler hat denn auch anlässlich der Verlängerung der Geltungsdauer des BewB um weitere fünf Jahre in der Frühlingssession 1977 vor dem Nationalrat darauf

**Bundesrat Kurt Furgler vor dem Nationalrat: Der Bundesbeschluss über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland ist ein bodenpolitisches Instrument und als solches untauglich gegen die störende Verhäuselung der Landschaft (Bild: Photopress).**



aufmerksam gemacht, der BewB sei ein *bodenpolitisches Instrument* und könnte nicht dazu missbraucht werden, in Abweichung vom kantonalen Recht auf fragwürdigen Umwegen strengere Baupolizeivorschriften durchzusetzen mit der einzigen Begründung, der Bauherr verkaufe Objekte an Ausländer. Ein nicht in das Orts- oder Landschaftsbild passender Bau sei immer störend, unabhängig davon, wem er gehöre (Amtl. Bull. 1977, Nationalrat S. 166).

Die Verantwortung für die Entwicklung der Fremdenverkehrsorte, so vor allem bezüglich Volumen und Tempo, liegt somit auf *kantonaler Ebene*. Solange überdimensionierte Bauzonen bestehen und nicht der qualitative Erholungswert eines Fremdenverkehrsortes vor seine quantitative Entwicklung gestellt wird, kann der BewB den Wünschen zur Erhaltung grosser unversehrter Erholungsräume nie völlig gerecht werden. Wenn darüber hinaus Kritik geübt wird, das vorliegende Ausnahmebewilligungsregime höhle den BewB materiell aus, ist an ein Urteil des Bundesgerichts zu erinnern, worin festgestellt wurde, dass die in der BewVF enthaltene Regelung bundesrechtskonform sei und nicht den Delegationsrahmen im Verhältnis zum BewB sprenge (BGE 102 Ib 26).

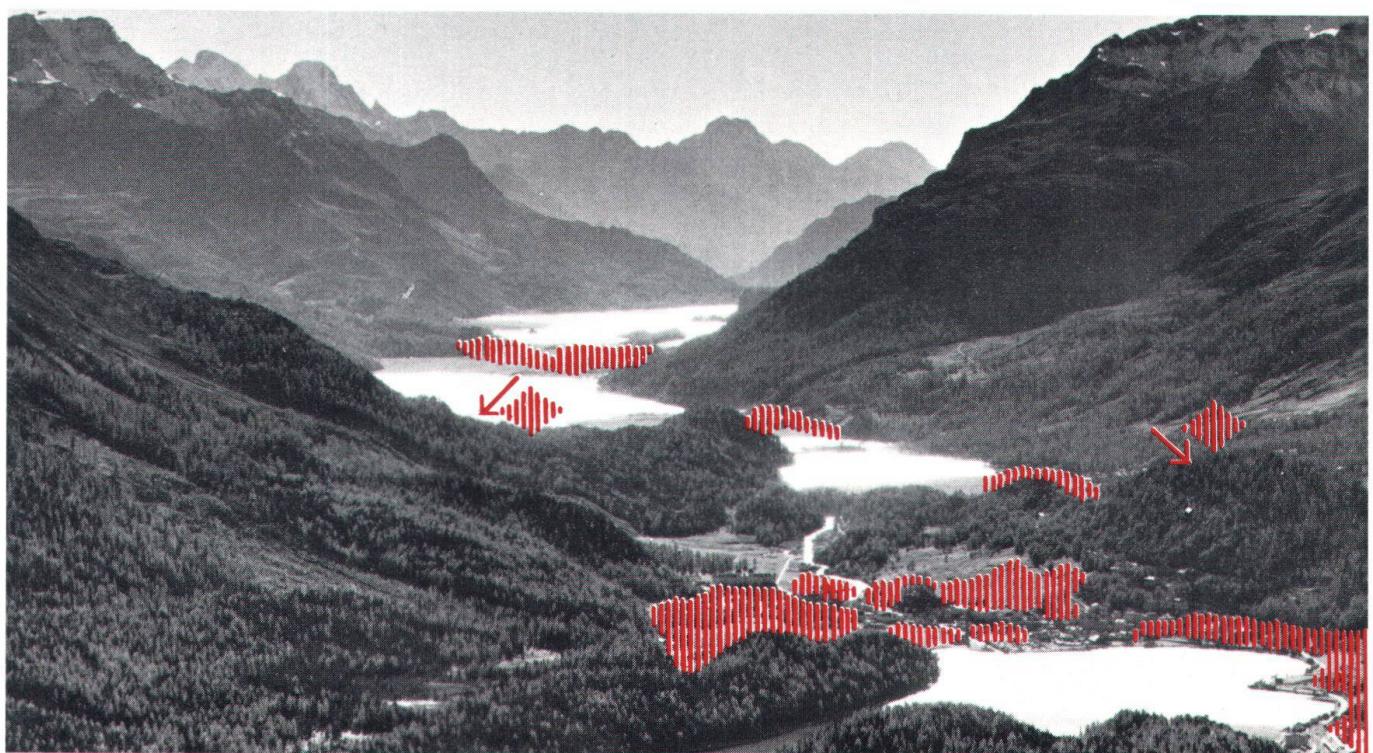
## Verbesserungen verlangt

Die Geltungsdauer des BewB ist vom Parlament letztes Jahr um weitere fünf Jahre, d.h. bis Ende 1982,

verlängert worden. Obwohl man sich bewusst war, dass der BewB unvollkommen ist – für einzelne zu flexibel, für andere wiederum zu einschneidend –, wurden damals keine Änderungen vorgenommen. Das Parlament erteilte jedoch den Auftrag, innerhalb dieser Frist einen *neuen Erlass in Form eines Bundesgesetzes* auszuarbeiten. Dieser soll versuchen, die Gegensätze «Staatsinterventionismus» einerseits, «laissez faire, laissez aller» andererseits unter einen gefälligeren Hut zu bringen. Im Hinblick auf das Gesetzgebungsverfahren und angesichts der Tatsache, dass nach der Statistik eine zunehmende Tendenz für Grundstückserwerbe durch Personen mit Wohnsitz im Ausland vorhanden ist, sah sich *Nationalrat Muheim* veranlasst, am 9. März 1978 eine Motion einzureichen, die unter anderem verlangt, die Voraussetzungen zur Bewilligungserteilung in den Fremdenverkehrsorten zu verschärfen, um den BewB wiederum zu einem wirksameren Bremsinstrument zu gestalten.

Bleibt zu erwähnen, dass der Bundesrat schon auf Ende 1978 im Zusammenhang mit der Verlängerung der Geltungsdauer der BewVF die Verhältnisse auf dem Wohnung- und Baumarkt zu prüfen haben wird (Art. 7 Abs. 2 BewB). Dabei dürfte vor allem die Frage im Vordergrunde stehen, ob unabhängig von der zukünftigen Revision des BewB sich eventuell *vorgängig* gewisse weitere Massnahmen aufdrängen, um den ausländischen Grundstückserwerb in den Fremdenverkehrsorten im Griff zu behalten. *Heinz Hofmann*

**Vor der fortschreitenden Bautätigkeit ist auch die von europäischer Bedeutung eingestufte Oberengadiner Seenlandschaft nicht verschont geblieben. Die Schraffierungen deuten an, wo hier in den letzten 20 Jahren neue Überbauungen entstanden sind. Der Zweitwohnungsbau für Ausländer spielt dabei eine wichtige Rolle. Soll es so weitergehen? (Archivbild SHS)**





Obwohl beispielsweise in Montana-Crans (Bild: Flugaufnahme Comet) während der vergangenen Sommersaison nur knapp die Hälfte des Bettenangebots besetzt war und die zahllosen Zweitwohnungen während mindestens 10 Monaten im Jahr leerstehen, blüht in andern Walliser Gemeinden das «Geschäft» wie in den Hochkonjunkturjahren. So wurden 1977 für Leukerbad 50, für Randogne 82 und für Nendaz sogar 144 Bewilligungen für den Erwerb von Grundstücken und Stockwerkeigentum durch Ausländer erteilt.

*Was sagen die betroffenen Gemeinden?*

## Bautätigkeit wie in den «besten Jahren»...

Seit die «Verordnung über den Erwerb von Grundstücken in Fremdenverkehrsorten durch Personen im Ausland» rechtsgültig ist, sind einige Jahre vergangen. Welches sind ihre Folgen für die Gemeinden? Wie wird sie dort ausgelegt, und wie wirkt sie sich auf die Planung, die Bautätigkeit und auf das Bewilligungsverfahren der Gemeinden?

Der Leser möge anhand der nachfolgend wiedergegebenen Antworten von fachlich kompetenten Gemeindevertretern einiger Orte, die der Bewilligungssperre unterliegen und denen obige Fragen telefonisch gestellt wurden, selbst urteilen.

### Infrastruktur für die Katz?

#### Beatenberg, Berner Oberland

Die Gemeinde Beatenberg am rechten Thunerseeufer (Kopfzahl 1300) ist erst am 1. September 1977 der Bausperre unterstellt worden. Bis zu diesem Zeitpunkt konnte jeder Spekulationsunverdächtige Grund und Boden erwerben. Dies um so mehr, als die in Vorbereitung befindliche Zonenplanung noch verabschiedet werden muss bzw. noch gar nicht genehmigt ist. Immerhin ist die Bautätigkeit (es werden vorwiegend Einfamilienhäuser erstellt) seit der Furgler-Verordnung immer noch sehr rege. Die Gemeinde befürchtet zwar, dass durch die Sperre das Baugewerbe, einer der Hauptwirtschaftszweige, in Mitleidenschaft gezogen wird und trauert etwas den Kantons- und Bundessubventionen, die in die Infrastruktureinrichtungen geflossen sind, nach. Sie will gegen diese «ungerechte

Drosselung» einer finanzschwachen und erst noch hoch besteuerten Berggemeinde beim Bund vorstellig werden. Das Verhältnis Schweizer/Ausländer beträgt etwa 5:1 (es sei nicht krass, meint man zuständigorts).

### Nachfrage hält unvermindert an

#### Flims und Laax, Graubünden

Flims baut nach wie vor, wie jeder feststellen kann, nach 1973 und ganz besonders während der letzten zwei Jahre sogar bedeutend mehr. Da Ausländer vom direkten Grundstückserwerb ausgeschlossen sind, ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen von dieser Seite laufend gross. Mit einem 45prozentigen Ausländeranteil wird diese gedeckt. Dem Einfamilienhausbau kommt aus diesem Grunde wenig Bedeutung zu. Eine Bauordnung aus dem Jahre 1968 wurde 1976 ebenfalls im Hinblick auf Infrastrukturmassnahmen in Form von neuen Strassen, Kanalisation und Errichtung einer Abwasserreinigungs-Anlage revidiert. In Laax ist die Lage sehr ähnlich. Auch hier hat die Bautätigkeit stark zugenommen. Die Hälfte der Eigentumswohnungen, durch Schweizer Immobiliengesell-

schaften geplant und gebaut, sind im Besitz von Ausländern. Die Entscheidung, ob Ausländer als Käufer in Frage kommen, liegt auch hier beim Grundbuchamt.

## Von Rückgang nichts zu spüren

### Leukerbad, Wallis

Die Bautätigkeit in der Walliser Gemeinde *Leukerbad* hat sich seit der Verordnung nicht im geringsten verringert. Sie ist – nach relativ spürbaren Rezessionsjahren – so rege wie in den 60er Jahren. Allerdings sei Leukerbad weder vor der Bausperre von Ausländern stark frequentiert worden noch heute ein ausgesprochener Fremden(= Ausländer)-Kurort. 80 Prozent der Gäste sind Schweizer. Leukerbad hat vor Ge-

Meggen hat ein 1936 begründetes Baureglement, welches 1977 revidiert wurde und auf eine Bevölkerungskapazität von insgesamt 7000 ausgerichtet ist. Zurzeit beträgt die Einwohnerzahl etwa 5000, wobei das Verhältnis Schweizer–Ausländer ungefähr 10:1 beträgt. Da die Gemeinde Meggen zu den steuergünstigsten der Schweiz zählt, sind Ausländer nach wie vor bereit, die für den Erwerb von Grundstücken bzw. Eigentum erforderlichen Formalitäten und Auflagen zu erfüllen.

Dass es anders auch geht und man ebenso gut leben kann, beweisen die übrigen Bergkantone. Von 1961 bis 1977 verkauften Uri, Schwyz, Obwalden, Nidwalden, Glarus, Fribourg, Appenzell IR und Bern nur einen Zehntel dessen an Ausländer, was Graubünden, Tessin, Wallis und Waadt an solche abtraten (Bild: Sigriswil BE, Schweiz. Verkehrszentrale).



nehmigung der Bauordnung im Jahre 1968 nach dem Grundsatz gehandelt, dass der Ausländeranteil an Grundbesitz 10 Prozent nicht übersteigen dürfe. Seit Wirksamwerden der Lex Furgler sei – der Weg des Verfahrens ist doch recht steinig – keine Bewilligung an Ausländer mehr erteilt worden.

## Urschweizer Steuerparadies

### Meggen, Luzern

*Meggen* liegt im Einzugsbereich der Stadt Luzern und ist durch seine Nähe zu einem attraktiven und gut erreichbaren Wohnort im Grünen geworden. Da die Gemeinde nicht als ausgesprochener Ferienort gelten kann, fehlen Zweitwohnungen. Statt dessen ist die Bautätigkeit unbeeinträchtigt von der Verordnung auf Dauerwohnungen bzw. Villengebiete ausgerichtet.

## Kritische 49-Prozent-Grenze

### Vals, Graubünden

Die moderne, vom alten Dorfteil getrennte Überbauung, die *Vals*, eine Berggemeinde mit 1100 Einwohnern, noch vor Einführung der Verordnung in den Jahren 1963–1969 realisierte, ist der am Eingang des Dorfes gelegene Kurhauskomplex mit Kurhotel, dessen Eigentumswohnungen zu 80 Prozent im Besitz von Ausländern sind. Bei beabsichtigtem Weiterverkauf wiederum an Ausländer gilt das übliche Verfahren: die Gemeinde berät, das Grundbuchinspektorat entscheidet abschliessend. Vals ist von sich aus bestrebt, wie dies z.B. auch in *Valbella/Lenzerheide* gehabt wird, den prozentualen Ausländeranteil 49 Prozent nicht übersteigen zu lassen. Der Ort bietet flä-

Schluss Seite 12

## Vollzugskrise – die Krise einer geistigen Haltung

Am Beispiel der Handhabung der Lex Furgler lässt sich unschwer nachweisen, dass ernstgemeinte Absichten des Gesetzgebers, die sich zudem auf die offenkundige Zustimmung einer überwiegenden Volksmehrheit stützen können, im praktischen Vollzug an kaum überwindbare Schranken geraten. Auch die Ausmerzung der unverkennbaren Schwächen der Lex von Moos, der Vorgängerin der Lex Furgler, hat das Übel nicht an der Wurzel fassen können. Die Spannweite der Bundeslegiferierung reicht einfach nicht aus, kantonalen, regionalen oder lokalen Eigenwilligkeiten und Übergriffen Paroli zu bieten. Solche Eigenmächtigkeiten sind leider an der Tagesordnung, wobei auffällt, dass es immer wieder die gleichen Kantone sind, in denen sie sich zutrauen. Das geschieht dann jeweils unter Berufung auf die eigene Souveränität und das Prinzip des Föderalismus.

Gerade dieses aber wird arg strapaziert, indem es betont auf den «Eigenbedarf» zugeschnitten ist: Die Eigenständigkeit wird so lange als Tabu bezeichnet, als sie als Alibi für Akte dient, die vom Inhalt eines Bundeserlasses abweichen; die gleiche mimosenhafte Empfindlichkeit jedoch fällt dahin, wenn es darum geht, finanzielle Leistungen des Bundes zu reklamieren. Das kann zu geradezu grotesken Verzerrungen führen: Der Bund leistet beispielsweise Beiträge an Bodenverbesserungen sowie an den Bau von Flur- und Waldwegen. Sind diese verwirklicht, dann dienen sie als Ausgangspunkt für die Erstellung von Wohnraum, der nicht nach ausgewiesenen Bedürfnissen, sondern nach spekulativen Erwägungen geschaffen wird. «Logischerweise» wird dann diese speulative Überproduktion unter Berufung auf die Ausnahmeklauseln der Lex Furgler beziehungsweise ihrer Vollzugsverordnung an ausländische Interessenten verkauft, da die einheimische Nachfrage ungenügend ist. In jüngster Zeit ist es auch gang und gäbe geworden, solche Manipulationen mit der Sicherung von Arbeitsplätzen zu rechtfertigen. Eine reichlich verlogene Begründung, liesse sich daraus in letzter Konsequenz doch die Notwendigkeit einer totalen Überbauung unseres Landes rechtfertigen... Wir sind stolz auf unsere demokratische Organisationsstruktur mit ihren verschiedenen Entscheidungsebenen. Sie hält die zentrale Verfügungsge- walt in Grenzen, aber sie lähmst sie vielfach entscheidend, vor allem auch deshalb, weil in der Interessenabwägung die rein wirtschaftlichen Motive immer wieder obsiegen und ideelle Vorstellungen an die Wand drängen. Vor solchen Einflüssen ist nicht ein-

mal die sonst doch optimal geregelte Rodungspraxis gefeit, und zahllos sind die Versuche, der raumplanerischen Komponente des Gewässerschutzgesetzes den Garaus zu machen. Rufen wir uns die Zielsetzung des Verfassungsartikels über den Umweltschutz – Schutz des Menschen und seiner natürlichen Umwelt – in Erinnerung, und konfrontieren wir sie mit dem zweiten Entwurf für ein Umweltschutzgesetz, dann sehen wir erneut die Lücke zwischen ursprünglicher, von Volk und Ständen in einmaliger Eindrücklichkeit gutgeheissener Vorstellung und dem, was euphemistisch als das politisch und wirtschaftlich Vertret- und Verantwortbare bezeichnet wird.

Aus der Sicht des Heimat-, Natur-, Landschafts- und Umweltschutzes sind solche Erkenntnisse sicher betrüblich; aber es muss doch unterstrichen werden, dass sie nicht nur für diesen Bereich symptomatisch sind. So ist festgestellt worden, dass die Praxis der Invalidenversicherung von Kanton zu Kanton wechselt. Die Unterschiedlichkeit in der Behandlung der einzelnen Fälle hat nun die Bundesinstanzen hellhörig gemacht und sie zu einer Untersuchung veranlasst, die abklären soll, wie es etwa geschehen kann, dass in einzelnen Ständen die Invalidenquote bis zu 50 Prozent höher liegt als in anderen Kantonen. Auch der Hinweis auf die massiven Unterschiede in der steuerlichen Belastung scheint uns nicht abwegig zu sein, belegt er doch, dass der Vollzugsnotstand zu den Schwächen unseres Systems gehört.

Wird es gelingen, diese Mängel auszumerzen? Das wird nur der Fall sein, wenn das übergeordnete allgemeine Interesse nicht von Sonderinteressen zugedeckt werden kann. Das aber setzt voraus, dass die Gesetzgebung so gestaltet wird, dass sie den Missbrauch ausschliesst. Die zentrale Schwäche der Lex Furgler liegt beispielsweise darin, dass sie den strikten, zielpgerechten Vollzug an einer Fülle von Ausnahmebestimmungen buchstäblich erdrosselt. Durch die Schaffung vollendet Tatsachen können deswegen immer wieder Situationen herbeigeführt werden, die die Anwendung der Ausnahmeklauseln rechtfertigen. Letztlich aber bleibt die Vollzugskrise das bedauerliche Produkt einer Geisteshaltung, die in einem fragwürdigen Streben nach materieller Besserstellung eine Wertskala entwickelt hat, die Ideelles der Rubrik «Verschiedenes» zuordnet. Wenn wir die unerfreuliche Lage entscheidend ändern wollen, dann müssen wir dafür sorgen, dass eine neue Wertordnung geschaffen wird! Leo Schmid

chenmässig wenig Bauland und betrieb bereits vor Einführung der Lex Furgler eine restriktive Baupolitik. Was heute gebaut wird, sind den strengen Bauvorschriften entsprechend mit Steinplatten gedeckte und massstabsgerechte Einfamilienhäuser, die zu überwiegendem Teil von Einheimischen gebaut und erworben werden. Hier ist die Bautätigkeit kontinuierlich.

## Sorgen mit Eigentumswohnungen

### Wildhaus, St. Gallen

Im toggenburgischen *Wildhaus* ist die Nachfrage von Ausländern, die hier Land bzw. Eigentum erwerben wollen, nach wie vor gross (die Gemeinde liegt steuermäßig im untersten Fünftel des Kantons St. Gallen). Solche Gesuche werden jedoch seit 1975 praktisch nicht mehr berücksichtigt. Den etwa 50 Ausländern (bei einer Gesamteinwohnerzahl von 1200) wurde die Baubewilligung noch vor Inkrafttreten der Lex Furgler erteilt. Nach den Rezessionsjahren hat sich die Tätigkeit auf dem Bausektor spürbar erholt, auch hier sind es zum grossen Teil Einfamilienhäuser. Was seit der Einführung der Verordnung einige Mühe bereitet, ist der Absatz von Eigentumswohnungen. Der Zonenplan datiert von 1972 und wurde – im Bewusstsein um die Priorität der Erhaltung von landwirtschaftlichen Flächen – unverändert beibehalten.

## Keine Antwort auch eine Antwort?

### Lugano, Tessin

Die Bemühungen, in *Lugano* bis an die für Baubewilligungen zuständige Stelle zu gelangen, um zu erfahren, wie diese Stadt im südlichen Teil der Schweiz mit der «Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Ausländer» verfährt, waren trotz wiederholten Versuchen leider erfolglos. Man ist geneigt, dies Verhalten ebenfalls als Antwort auszulegen.

## Zusätzliche Ferienhaus-Zonen

### Aeschi, Bern

Obwohl *Aeschi bei Spiez*, aufgrund seiner Nähe zu wichtigen militärischen Anlagen, mit einem Sonderstatus ausgestattet ist, weist der Fremdenverkehrsort seit längerer Zeit in bezug auf öffentliche Bauten wie auch auf dem Gebiet der Zweitwohnungen – hier Chalets – ohne Rücksicht auf die erschwerten Bedingungen für den Grundstückserwerb durch Ausländer eine rege Bautätigkeit auf. Die Gesuche von Ausländern werden in aller Regel vom Justiz- und Polizeidepartement abschlägig behandelt. Ausgleichend wirkt in Aeschi das grosse Interesse von Schweizer Bürgern. So wurde das 1975 genehmigte Baugesetz inzwischen

zweimal abgeändert, um zusätzliche Ferienhaus-Bauzonen auszuscheiden. Der Ausländeranteil beträgt etwa 1 Prozent. Das Gesetz hat den Gemeindehaushalt keineswegs beeinträchtigt; die Rechnungsergebnisse des vergangenen Jahres sind so erfreulich, dass eine Steuersenkung beantragt ist.

## Unterschiedliche Auswirkungen

### Nendaz und Champéry, Wallis

Die Einwohnerzahl der ganzen Agglomeration *Nendaz* beträgt etwa 4000, Haute-Nendaz allein hat 1000 Einwohner. Der Ort untersteht der Bausperre seit Einführung der Lex Furgler. Die Bautätigkeit hat sich indessen mindestens verdoppelt, wobei der Ausländeranteil 60 Prozent beträgt. 40 Prozent der Bautätigkeit entfallen auf Chalets, 60 auf Eigentumswohnungen. Nachteile der Verordnung sind für Nendaz selbst zwar keine erwachsen, man verfolgt aber mit einiger Sorge die Entwicklung in den umliegenden, noch intakten und nicht der Kontingentierung unterstehenden kleinen Dörfern, wohin die Ausländer – zum überwiegenden Teil Holländer, weniger Belgier und Deutsche – ausweichen. – Anders sieht die Lage in *Champéry* aus. Hier wird seit der Ausländer-Bausperre ein starker Rückgang der Bautätigkeit festgestellt, was nicht zuletzt eine kräftige Erhöhung der Steuern bewirkte. In Champéry beträgt der prozentuale Eigentumsanteil der Ausländer übrigens 75.

Dorothea von Sprecher

