Jus-News

# Gilt im Kanton Wallis dieselbe Lex Koller?

*Dr. Peter Burkhalter und Dr. Boris Grell sind Rechtsanwälte bei Hodler & Emmenegger in Bern und Zürich (www.swisslawyersgroup.ch)*

Aufgrund der momentanen Situation der Rechtsentwicklung im Kanton Wallis, befassen sich die Jus-News wieder einmal mit diesem immer noch aktuellen Thema.

**Was wurde mit dem Moratorium Kanton Wallis bezweckt und erreicht?**
Am 19. Dezember 2006 hat der Staatsrat des Kantons Wallis für sieben Gemeinden ein zeitlich befristetes Verbot für Eigentumsübertragungen von Zweitwohnungen an Personen im Ausland erlassen. Der räumliche Geltungsbereich des Moratoriums schloss folgende Gemeinden ein: Bagnes, Grimentz, Hérémence, Nendaz, Riddes, Val D'Illiez und Veysonnaz. Diese Massnahme war erforderlich, da es aufgrund der zugeteilten Kontingente Wartezeiten von mehr als drei Jahren gab, bis eine entsprechende Transaktion im Grundbuch eingetragen werden konnte.

Um die Rechtssicherheit im Kanton Wallis weiter zu gewähren, sah sich der Staatsrat verpflichtet, diese Massnahme zu verordnen. Obwohl das vom Kanton verfügte Moratorium weder im kantonalen Recht noch auf Bundesebene vorgesehen war, wurde die Massnahme des Staatsrats des Kantons Wallis vom Schweizerischen Bundesgericht geschützt. Mit den neu verabschiedeten Massnahmen wurde nur die Regelung des Moratoriums ausser Kraft gesetzt. Obwohl die Moratoriums-Massnahmen die anstehenden Fälle etwas reduziert haben, bleibt die Arbeitslast und die damit verbundenen Wartezeiten bei der Beurteilung der zuständigen Behörden enorm.

**Weitere kantonale Regelung im Wallis**
Am 23. November 2007 wurde das Reglement über den Erwerb von Grundstücken von Personen im Ausland (BewG) vom Kanton neu verabschiedet. Diese Massnahme statuiert ein Verbot, Grundstücke zu veräussern, wenn keine entsprechenden Kontingente bestehen bzw. die Transaktion bewilligungspflichtig ist. Mit diesem kantonalen Rechtserlass werden im Kanton Wallis insbesondere die Zuteilungsgrundsätze der Kontingente festgelegt. Bei der Priorität der Kontingentszuteilung ist in erster Linie die kantonale Tourismuspolitik, aber auch der optimale Belegungsgrad von Ferienwohnungen zu berücksichtigen («Kampf gegen die kalten Betten»).

Als eines der Zuteilungskriterien wird in Art. 9 des Reglementes das ausgeglichene Verhältnis von Ferienwohnungen zwischen schweizerischen Eigentümern und Eigentümern mit Wohnsitz im Ausland festgehalten. Weiter sollen auf Stufe der Gemeinde (immer noch ausgeprägte Gemeindeautonomie) raumplanerische Massnahmen ergriffen werden können, welche die Entwicklung der Zweitwohnungen möglicherweise beeinflussen.

Als weiteres zentrales Kriterium wird die Tourismuspolitik festgehalten. Dabei werden Projekte favorisiert, die zum einen eine Mindestzahl von Betten sicherstellen und zum andern unter einer zentralen Führung mittels Mitbewirtschaftungsverträgen von langer Dauer stehen. Speziell bevorzugt werden auch Wohnungen im Teilzeiteigentum («time share» oder «fractional ownership»)[1]

Obwohl Francois Seppey, Chef der kantonalen Dienststelle für Wirtschaftsentwicklung des Kanton Wallis, anlässlich des Seminars der SVIT Romandie vom 20. Februar 2008, für die zwingend erforderliche Abschaffung der Lex Koller im Kanton Wallis eingetreten ist, darf festgestellt werden, dass auch – insbesondere durch die rechtliche Qualifizierung von Teilzeiteigentum – bereits unter dem aktuellen Rechtssystem interessante Lösungen für die «Schaffung von warmen Betten» zulässig sind.

Besonders bevorzugt werden Projekte mit minimal 50 Betten, die während acht Monaten belegt sind und über ein effizientes und offenes Reservationssystem verfügen. Dabei muss der zuständige Betreiber über einen langfristigen Bewirtschaftungsvertrag von mindestens 15 Jahren verfügen.

Wie sich die nun verabschiedeten Massnahmen im Kanton Wallis auswirken werden, muss weiter analysiert werden.

1 Vgl. auch in immobilia, Ausgabe April 2007, unseren Artikel zu «fractional ownership» in der Schweiz.

ANZEIGE