

REGIERUNGSRAT

Regierungsgebäude, 5001 Aarau
Telefon zentral 062 835 12 40
regierungsrat@ag.ch
www.ag.ch/regierungsrat

Per E-Mail
Bundesamt für Justiz

egba@bj.admin.ch

24. Juni 2026

Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland; Vernehmlassung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 15. April 2026 wurden die Kantonsregierungen eingeladen, zu rubrizierter Gesetzesänderung Stellung zu nehmen. Der Regierungsrat des Kantons Aargau dankt Ihnen für diese Möglichkeit und äussert sich wie folgt:

1. Allgemeine Bemerkungen

Wir begrüssen die vorgeschlagenen Änderungen und Anpassungen, soweit sie zur Rechtssicherheit beitragen, indem bisherige Lücken geschlossen, Präzisierungen vorgenommen werden oder die bisherige Praxis kodifiziert wird. Ebenso erachten wir die Verfahrensvereinfachungen als sinnvoll. Von der Umsetzung der (22.4413) Motion von Nationalrat Martin Schmid "Wohnungsknappheit in Tourismusgemeinden. Ergänzung von Artikel 3 BewV, Personalwohnungen von Hotels als Teil einer Betriebsstätte anerkennen" dürfte der Kanton Aargau als nicht klassischer Tourismuskanton weniger betroffen sein. Das Anliegen wird jedoch begrüsst.

Die geplanten erheblichen Verschärfungen lehnen wir hingegen ab. Auch die externe Regulierungsfolgeabschätzung kommt zum Schluss, dass eine Verschärfung der Lex Koller nicht hilfreich wäre, sondern die Probleme – insbesondere bei Grossprojekten – tendenziell verstärken würde. Insbesondere bei der Wiedereinführung einer Bewilligungspflicht für nicht eigenbetrieblich genutzte Betriebsstättengrundstücke gäbe es unseres Erachtens auch erhebliche Vollzugsprobleme. Mit dieser Verschärfung wären konsequenterweise auch Aktienkäufe an Gesellschaften, die massgeblich fremdgenutzte Betriebsstättenimmobilien halten, wieder der Bewilligungspflicht unterstellt. Solche Aktienkäufe sind regelmässig nicht mit Registereinträgen verbunden und wären daher in der Praxis äusserst schwierig zu erfassen. Zudem müsste auch bei allen Käufen von gewerblichen und industriellen Grundstücken die Finanzierung des Erwerbs genau geprüft werden, da die Finanzierung eines betrieblichen Landerwerbs selbst wieder einen bewilligungspflichtigen Tatbestand darstellen kann. Würde dies erforderlich, würde die Verarbeitung von Betriebsstättenerwerben durch die Grundbuchämter verzögert. Ebenso würde die Wiedereinführung der Bewilligungspflicht für Hauptwohnungserwerbe von Drittstaatenangehörigen zu einem erheblichen Mehraufwand führen. Einen effektiven Nutzen dürfte diese Verschärfung zudem nicht bringen, da eine Bewilligung bei Vorliegen der Voraussetzungen zu erteilen ist und dies genau so effektiv über die bisherige Regelung erreicht werden kann.

Überdies würden die Verschärfungen die Standortattraktivität erheblich schmälern und negative Signale senden.

2. Zu den einzelnen Bestimmungen

Art. 2 Abs. 2 und 3 (vorgesehene Aufhebung)

Ablehnung. Die Wiedereinführung einer generellen Bewilligungspflicht für Hauptwohnungskäufe von Drittstaatsausländern hätte materiell nur einen geringen Mehrnutzen. Gemäss Auswertung zur Umfrage des Eidgenössischen Amts für Grundbuch- und Bodenrecht vom 5. Februar 2025 wurden 2024 im Kanton Aargau insgesamt 123 Hauptwohnungskäufe von Drittstaatsausländern mit Ausweis B im Grundbuch eingetragen. Bei einer nachträglichen Recherche zu diesen Erwerben zeigte sich lediglich in zwei Fällen, dass die Hauptwohnungsnutzung noch nicht umgesetzt worden war (schlussendlich erhielten die Betroffenen in beiden Fällen die Niederlassungsbewilligung C). Es müsste aber jeweils in allen, auch noch so klaren Fällen wieder ein formelles Bewilligungsverfahren durchgeführt werden (zum Beispiel für das Jahr 2024 wären es 123 zusätzliche Verfahren gewesen). Das würde einen erheblichen administrativen und personellen Mehraufwand mit sich bringen und zu einer Verzögerung der Abwicklung der Käufe führen. Kritische Käufe können auch schon heute näher untersucht und nötigenfalls abgelehnt oder nur unter Auflagen zugelassen werden.

Auch die Aufhebung der Ausnahme betreffend den Erwerb von Betriebsstätte-Grundstücken als Kapitalanlage wird abgelehnt. Viele Unternehmen mieten ihre Betriebsstätten oder nutzen nur einen Teil davon selber. Dies aus finanziellen Gründen und um die nötige Flexibilität zu erhalten. Auf mögliche Vollzugsprobleme wurde bereits hingewiesen.

Die bisherige Regelung ist beizubehalten.

Art. 3 Abs. 2

Zustimmung. Die Ermöglichung von Ausnahmen auf kantonaler Ebene verschafft den Kantonen mehr Flexibilität, wobei aufgrund bundesrechtlicher Vorgaben zu den möglichen Ausnahmen dennoch eine gewisse Einheitlichkeit gewährleistet ist. Begrüssert würde hier eine klare Regelung betreffend Verweispraxis durch die Grundbuchämter auf Verordnungsebene. Hier wäre der Variante, dass grundsätzlich nicht zu verweisen ist, der Vorrang zu geben, um wiederum unnötige Verfahren zu vermeiden.

Art. 4 Abs. 1 lit. b

Ablehnung. Die Anpassung steht im Zusammenhang mit der Wiedereinführung der Bewilligungspflicht für den Erwerb von Betriebsstätte-Grundstücken und wird deshalb ebenfalls abgelehnt.

Art. 4 Abs. 1 lit. c

Ablehnung. Es sollte für den Erwerb von Anteilen an börsenkotierten Immobilienfonds die bisherige Regelung beibehalten werden. Inwiefern die Massnahme die Wohnungsknappheit lindern soll, ist nicht ersichtlich. Mit der vorgesehenen Bewilligungspflicht wird hingegen ein administrativer Mehraufwand verbunden sein, ohne einen spürbaren Nutzen zu bringen.

Art. 4 Abs. 1 lit. c^{bis}

Ablehnung. Es sollte für den Erwerb von Anteilen an börsenkotierten Immobilien-SICAVS die bisherige Regelung beibehalten werden (vgl. Bemerkung zu Art. 4 Abs. 1 lit. c oben).

Art. 4 Abs. 1 lit. d

Ablehnung. Die Anpassung steht im Zusammenhang mit der Wiedereinführung der Bewilligungspflicht für den Erwerb von Betriebsstätte-Grundstücken und wird deshalb ebenfalls abgelehnt.

Art. 4 Abs. 1 lit. e

Ablehnung. Es sollte für den Erwerb von Anteilen an börsenkotierten Immobiliengesellschaften die bisherige Regelung beibehalten werden. Eine Einflussnahme auf den Grundbesitz einer börsenkotierten Gesellschaft durch Anleger ist rein aufgrund der Struktur derartiger Gesellschaften nicht realistisch. Ausserdem würde die Bewilligungspflicht eine grosse Verunsicherung mit sich bringen und gegebenenfalls zu einer Dekotierung von Anteilen führen. Die in Art. 19b vorgesehenen präventiven Kontrollen vor Abschluss der Transaktion erscheinen angesichts des schnelllebigen Aktienmarkts kaum umsetzbar und dürften auch wieder zu administrativem Mehraufwand führen.

Art. 4 Abs. 1 lit. f

Ablehnung. Die Anpassung steht im Zusammenhang mit der Wiedereinführung der Bewilligungspflicht für den Erwerb von Betriebsstätte-Grundstücken und wird deshalb ebenfalls abgelehnt.

Art. 4 Abs. 1 lit. h

Zustimmung. Indem ausdrücklich festgehalten wird, dass eine Umnutzung ebenfalls der Bewilligungspflicht unterliegt, wird eine Gesetzeslücke geschlossen.

Art. 4 Abs. 2

Ablehnung. Die Anpassung steht im Zusammenhang mit der Wiedereinführung der Bewilligungspflicht für den Erwerb von Betriebsstätte-Grundstücken und wird deshalb ebenfalls abgelehnt.

Art. 6a Abs. 1

Ablehnung (vgl. Bemerkung zu Art. 2 Abs. 2 oben). Bezüglich Betriebsstätte-Grundstücken sollte die bisherige Regelung belassen werden. Eine Verschärfung wird abgelehnt.

Art. 6a Abs. 2

Grundsätzliche Zustimmung. Der Grundsatz sollte allerdings aufgrund der Ablehnung der Einführung der Bewilligungspflicht und der Streichung der Ausnahme in Art. 2 weiterhin in Art. 2 Abs. 3 geregelt werden. Die Regelung verschafft Klarheit durch die Festlegung einer fixen Obergrenze.

Art. 6a Abs. 3

Grundsätzliche Zustimmung. Die Veräusserungspflicht sollte allerdings aufgrund der Ablehnung der Einführung der Bewilligungspflicht und der Streichung der Ausnahme in Art. 2 geregelt werden.

Art. 6b

Zustimmung. Die Kompetenz der Kantone, eine Ausnahme von der Bewilligungspflicht für Personalwohnungen für sogenannte "Hotelbetriebsstätten" vorzusehen, wird begrüsst.

Art. 8 Abs. 1 lit. e

Ablehnung (vgl. Bemerkung zu Art. 2 Abs. 2 oben). Einzig die Präzisierung im Sinne der heutigen Praxis, wonach nur eine Wohneinheit erworben werden darf, wird begrüsst. Aufgrund der Ablehnung der Einführung der Bewilligungspflicht und der Streichung der Ausnahme in Art. 2 müsste diese in Art. 2 Abs. 2 lit. b aufgenommen werden.

Art. 8 Abs. 1^{bis}

Grundsätzliche Zustimmung. Die Veräusserungspflicht sollte allerdings aufgrund der Ablehnung der Einführung der Bewilligungspflicht und der Streichung der Ausnahme in Art. 2 in Art. 2 Abs. 2 lit. b geregelt werden. Wir gehen davon aus, dass eine Veräusserungspflicht entfällt, wenn die Erwerberin oder der Erwerber nach mehrjähriger Nutzung des Objekts die Hauptwohnungsnutzung umgesetzt hat.

Art. 8 Abs. 3

Ablehnung (vgl. Bemerkung zu Art. 2 Abs. 2 oben).

Art. 9 Abs. 4

Ablehnung. Da der Kanton Aargau keine Bewilligungsgründe gemäss Art. 9 kennt, könnte er über die Härtefall-Bewilligungen gemäss Art. 8 Abs. 3 des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) betroffen sein. Diese sollen neu ebenfalls dem Bewilligungskontingent angerechnet werden (vgl. Aufhebung von Art. 9 Abs. 4 lit. b).

Art. 11 Abs. 2 und 2^{bis}

Ablehnung. Angesichts des gemäss des Erläuternden Berichts (S. 47) zu erwartenden maximalen Rückgangs um 307,5 Erwerben pro Jahr ist kaum von einer Linderung der Wohnungsnot auszugehen. Ausserdem dürfte der durch die Kontingentskürzung vermehrt beanspruchte Kontingentstransfer zu zusätzlichem administrativem Aufwand führen.

Art. 14 Abs. 1

Zustimmung. Die Rechtsprechung und bisherige Praxis werden kodifiziert.

Art. 14 Abs. 4^{bis}

Zustimmung. Die Rechtsprechung und bisherige Praxis werden kodifiziert.

Art. 15 Abs. 1 lit. a und b

Zustimmung. Die Vorschläge tragen zu einer Vereinfachung und Straffung der Verfahrensabläufe bei.

Art. 19a

Zustimmung. Der zu begrüssende neue Erwerbstatbestand gemäss Art. 4 Abs. 1 lit. h erfordert eine Kontrolle durch die Baubehörden.

Art. 19b

Ablehnung. Für den Erwerb von Anteilen an börsenkotierten Immobilienfonds, börsenkotierten Immobiliengesellschaften und börsenkotierten SICAVs sollte die bisherige Regelung beibehalten werden. Angesichts der Ablehnung der entsprechenden Bewilligungspflicht wird auch die damit verbundene Kontrollregelung abgelehnt.

Art. 24 Abs. 3

Ablehnung. Die Führung der Statistik soll künftig nicht mehr dem Bund, sondern den Kantonen obliegen. Mit der Überarbeitung fordert das Bundesamt für Justiz nicht mehr die Einzeldaten zur Erstellung einer Statistik bei den Kantonen ein, sondern die fertige Statistik. Somit wird die methodische Bearbeitung an die Kantone delegiert. Dies birgt die Gefahr, dass die Kantone unterschiedlich vorgehen und die Resultate nicht vergleichbar sind. Dies gilt es zu verhindern. Aus unserer Sicht müsste eine zentrale Stelle die Vorgaben über die geforderten Einzeldaten (inklusive Definition der Variablen, Qualität) erlassen sowie die Daten erheben und die Statistik erstellen.

Art. 24a

Zustimmung. Die Meldepflicht dient der Umsetzung grundsätzlich begrüsssten Bestimmung, wonach eine Wohnung innert zwei Jahren zu veräussern ist, wenn diese nicht mehr als Hauptwohnung genutzt wird (vgl. Art. 8 Abs. 1^{bis}). Von der Meldepflicht betroffen sind lediglich Drittstaatsangehörige ohne Niederlassungsbewilligung C.

Art. 25 Abs. 1

Zustimmung. Neu wird der Widerruf auch bei Feststellung, dass die Erwerberin oder der Erwerber keine Bewilligung bedarf, möglich sein. Damit wird die bisherige Praxis kodifiziert.

Art. 25 Abs. 1^{bis}

Zustimmung. Neu soll für die Feststellung der Bewilligungspflicht kein Fehlverhalten der Erwerberin oder des Erwerbers erforderlich sein. Damit wird eine Lücke des bisherigen Rechts geschlossen.

Art. 26 Abs. 4 lit. c

Zustimmung. Die Anpassung ist aufgrund der Anpassung von Art. 15 Abs. 1 und Art. 27 Abs. 1 notwendig.

Art. 27

Zustimmung. Die Zuständigkeit der Bewilligungsbehörde zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands mittels verpflichtender Verfügung sowie die Möglichkeit des Freihandverkaufs werden begrüsst. Es stellt sich die Frage, weshalb ein Mehrerlös nicht auch in Fällen von Absatz 3 dem Kanton abzuliefern ist. Absatz 2 ist entsprechend zu ergänzen.

Art. 28a

Ablehnung. Angesicht der Ablehnung der Kontrollregelung gemäss Art. 19b wird auch die strafrechtliche Sanktionierung von Widerhandlungen dagegen abgelehnt.

Art. 30

Zustimmung. Die Missachtung der begrüsst Veräusserungspflichten sind strafrechtlich zu sanktionieren.

Art. 33 Abs. 1

Zustimmung. Die Anpassung ist aufgrund der Anpassung von Art. 15 Abs. 1 und Art. 27 Abs. 1 notwendig.

Übergangsbestimmungen

Zustimmung. Es stellt sich die Frage, wie es sich mit Klageverfahren verhält, die vor dem Inkrafttreten dieser Änderung eingeleitet wurden. Kommt die Änderung von Art. 27 hier bereits zur Anwendung?

Fremdänderungen des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (Kollektivanlagengesetz, KAG)

Zustimmung. Die Einführung erfolgt zwar im Zusammenhang mit der Einführung von Art. 19b, welcher angesichts der abgelehnten Bewilligungspflicht gemäss Art. 4 Abs. 1 lit c, c^{bis} und e ebenfalls abgelehnt wird. Allerdings bestehen bereits heute Einschränkungen in diesem Bereich (kein regelmässiger Handel oder keine Börsenkotierung), die durch die Fremdänderungen ebenfalls abgesichert werden.

3. Mehrbelastungen

Bei Annahme der vom Kanton Aargau abgelehnten, vorgeschlagenen Verschärfungen würde die Anzahl der Verfahren deutlich zunehmen. Bei der Bewilligungsbehörde wäre eine erhebliche personelle Aufstockung notwendig. Allein schon die Einführung der Bewilligungspflicht für den Hauptwohnerwerb hätte sich zum Beispiel im Jahr 2024 rund in einer Vervierfachung der Anzahl der Verfahren

niedergeschlagen. Auf kommunaler Stufe zu berücksichtigen ist der im Verhältnis deutlich geringer ausfallende Zusatzaufwand für die Einwohnerkontrollen und Baubewilligungsbehörden.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Vernehmlassung.

Freundliche Grüsse

Im Namen des Regierungsrats

Stephan Attiger
Landammann

Joana Filippi
Staatsschreiberin