



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Bundesamt für Raumentwicklung ARE
Office fédéral du développement territorial ARE
Ufficio federale dello sviluppo territoriale ARE
Uffizi federal da svilup dal territori ARE

Die Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative Die „Ausführungsverordnung“ des Bundes

22. November 2012



Der Weg zur Zweitwohnungsverordnung

- 11. März 2012: Volk und Stände nehmen die Volksinitiative „Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!“ an.
- Der Verfassungstext lässt viele Fragen offen; die Verunsicherung ist gross.
- Bundesrätin Doris Leuthard setzt eine Arbeitsgruppe ein; diese hat die drängendsten Fragen auf Verordnungsstufe zu klären.
- Der Verordnungsentwurf wird im Schnellzugstempo innerhalb von rund drei Monaten erarbeitet (inkl. einer konferenziellen Anhörung am 18. Juni 2012).
- 22. August 2012: Der Bundesrat heisst die Zweitwohnungsverordnung gut und setzt sie auf den 1. Januar 2013 in Kraft.



Grundzüge der Zweitwohnungsverordnung: Geltungsbereich (Art. 1)

- Die Verordnung gilt für Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent (Art. 1 Abs. 1).
- Der Verordnung sind gemäss Anhang rund 570 Gemeinden unterstellt.
- Mangels landesweiter Statistik für die genaue Ermittlung des Zweitwohnungsanteils in den Gemeinden wurde der Anhang auf der Basis des eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregisters, des Registerharmonisierungsgesetzes und zum Teil der Volkszählung 2000 erstellt.
- Die Vermutung kann durch die Gemeinde widerlegt werden (Art. 1 Abs. 3).
- Der Anhang wird durch das Bundesamt für Raumentwicklung mindestens jährlich aktualisiert (Art. 1 Abs. 4).



Grundzüge der Zweitwohnungsverordnung: Begriff der Zweitwohnung (Art. 2)

- Die Verordnung geht von einem weiten Begriff aus.
- Die Zweitwohnungsverordnung knüpft am zivilrechtlichen Wohnsitz an.
- Wohnungen, die nicht durch Personen mit Wohnsitz in der betreffenden Gemeinde dauernd genutzt werden, gelten als Zweitwohnungen.
- Wohnungen, die durch Personen zu Erwerbs- oder Ausbildungszwecken dauernd genutzt werden, gelten nicht als Zweitwohnungen.



Grundzüge der Zweitwohnungsverordnung: Bestehende Wohnungen und Hotelbetriebe (Art. 3) (1)

- Wohnungen und Wohngebäude, die am 11. März 2012 bereits bestanden oder rechtskräftig bewilligt waren, werden in ihrem Bestand geschützt.
- Erweiterungen sind jedoch nicht zulässig.
- Die Umnutzung von Erst- in Zweitwohnungen bleibt möglich.
- In Absatz 2 werden die typischen Umnutzungsfälle beispielhaft aufgezählt.
- Am 11. März 2012 bestehende Hotelbetriebe können ausnahmsweise auch in nicht qualifiziert touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen umgenutzt werden; jedoch nur unter restriktiven Voraussetzungen (Abs. 3).
- Im Regelfall müssen Hotelumnutzungen die Anforderungen der qualifiziert touristischen Bewirtschaftung gemäss Artikel 4 Buchstabe b erfüllen.



Grundzüge der Zweitwohnungsverordnung: Bestehende Wohnungen und Hotelbetriebe (Art. 3) (2)

- Bei Annahme des Verfassungsartikels bestehende kantonale- und kommunalrechtliche Regelungen bleiben gültig.
- Den Kantonen und Gemeinden bleibt es unbenommen, auch neue Nutzungseinschränkungen zu erlassen.
- Die Kantone werden angehalten, die zur Verhinderung unerwünschter Entwicklungen oder Missbräuche nötigen Massnahmen zu ergreifen.
- Umnutzungen, die einen Neubau zur Folge haben, gelten bereits qua Bundesrecht als missbräuchlich und sind unzulässig (Abs. 4).
- Eingriffe in den Bestand bleiben dem formellen Gesetzgeber vorbehalten.
- **Fazit:** Mit der vom Bundesrat beschlossenen Regelung lassen sich Wertverluste im Bestand vermeiden.



Grundzüge der Zweitwohnungsverordnung: Bau neuer Wohnungen (Art. 4)

- Als Grundsatz gilt, dass nach Inkrafttreten der Verordnung in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von mehr als 20 Prozent keine neuen Zweitwohnungen mehr bewilligt werden dürfen.
- In qualifizierten Fällen bleibt die Erstellung neuer Zweitwohnungen jedoch auch in solchen Gemeinden möglich.
- Entscheidend ist, dass nach Inkrafttreten der Verordnung keine „kalten Betten“ mehr neu bewilligt werden.
- Erstellung neuer Zweitwohnungen sind nur dann möglich, wenn sie nicht individualisiert ausgestaltet sind sowie dauerhaft und exklusiv zur kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu marktüblichen Konditionen angeboten werden.
- Dies ist der Fall, wenn die Wohnungen
 - im Rahmen strukturierter Beherbergungsformen; oder
 - von Ortsansässigen, die im selben Haus wohnen, angeboten werden.



Grundzüge der Zweitwohnungsverordnung: Bedeutung projektbezogener Sondernutzungspläne (Art. 8 Abs. 1)

- Es ist unbestritten, dass Baubewilligungen, die bereits vor dem 11. März 2012 rechtskräftig erteilt wurden, auch nach Annahme der neuen Verfassungsbestimmungen nach bisherigem Recht ausgeführt werden dürfen.
- Gleiches gilt auch mit Bezug auf Baubewilligungen für neue Zweitwohnungen, die gestützt auf einen projektbezogenen Sondernutzungsplan erteilt werden, der vor dem 11. März 2012 genehmigt wurde.
- Der Sondernutzungsplan muss die wesentlichen Elemente der Baubewilligung betreffend Lage, Stellung, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie deren Nutzungsart und Nutzungsmass jedoch verbindlich regeln.



Grundzüge der Zweitwohnungsverordnung: Inkrafttreten (Art. 9)

- Der Bundesrat hat die Zweitwohnungsverordnung auf den 1. Januar 2013 in Kraft gesetzt.
- **Gründe:** Bedeutung der Übergangsbestimmung (Art. 197 Ziff. 8 Abs. 2) und Rücksichtnahme auf die betroffenen Gebiete.
- Nach welchem Recht über Baugesuche zu entscheiden ist, die zwischen dem 11. März 2012 und Ende Jahr eingereicht werden, haben die rechtsanwendenden Behörden zu beurteilen.
- Baubewilligungen, die dieses Jahr in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von mehr als 20 % erteilt werden, sind nicht automatisch rechts. Darüber werden nötigenfalls die Gerichte im Lichte von Artikel 75b BV (in Kraft seit 11.3.12) zu entscheiden haben.
- Ende Jahr 2012 noch hängige Gesuche gelten im rechtlichen Sinn nicht als „erteilt“.
- Bewilligungen, die erst zwischen dem 1. Januar 2013 und dem Inkrafttreten des Ausführungsgesetzes „erteilt werden“, sind qua Verfassung jedoch nichtig (Art. 197 Ziff. 8 Abs. 2 BV).



Weiteres Vorgehen

- Mit der Zweitwohnungsverordnung ist ein erster wichtiger Schritt zur Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative getan.
- Es gilt nun aber, die Arbeiten am Ausführungsgesetz rasch an die Hand zu nehmen.
- Die Vernehmlassung soll im 2. Quartal 2013 eröffnet werden.
- Die Botschaft soll dem Parlament wenn möglich noch vor Ende 2013 unterbreitet werden.