



unser Zeichen HE /La

Zürich, 11. Oktober 2013

Bundesamt für Raumentwicklung  
Dr. Stephan Scheidegger  
3003 Bern

## **Vernehmlassung Zweitwohnungsgesetzgebung**

Sehr geehrter Herr Scheidegger

Der Hauseigentümerversand Schweiz (HEV Schweiz) ist mit seinen rund 320'000 Mitgliedern der grösste Vertreter der Interessen der Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer in der Schweiz. In dieser Funktion beteiligt er sich regelmässig an Vernehmlassungsverfahren und Anhörungen. Wir erlauben uns nachfolgend, zu den nun vorliegenden und erläuterten Gesetzes- und Verordnungsentwürfen Stellung zu nehmen.

### **1. Einleitende Bemerkungen zur Vorlage**

Der HEV Schweiz hat die Zweitwohnungsinitiative als zu radikal abgelehnt. Wir erachten die neue Verfassungsbestimmung Art. 75b BV aus eigentumsrechtlicher und föderalistischer Sicht als problematisch. Der Volksentscheid ist aber zu respektieren. Gleichzeitig rechtfertigt der äusserst knappe Ausgang eine massvolle Umsetzung. Ziel muss ein verfassungskonformes, praktikables Zweitwohnungsgesetz sein, welches die Rechtsicherheit wieder herstellt und den Besitzstand zumindest bei bereits gebauten Gebäuden schützt. Beim unbebauten Bauland sind die Wertverluste leider bereits entstanden und nicht wieder wettzumachen.

Der vorliegende Gesetzesentwurf stellt einen Kompromiss dar. Er setzt den Verfassungstext um, belässt den betroffenen Gemeinden aber gleichzeitig einen gewissen Handlungsspielraum. Dieser Handlungsspielraum ist gezwungenermassen klein.

**Der HEV Schweiz steht dem vorliegenden Entwurf des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG) verhalten positiv gegenüber.** Das Gesetz ist wichtig, um die dringend benötigte Rechts- und Investitionssicherheit in die betroffenen Gemeinden zurückzubringen. Das vorgeschlagene Gesetz enthält für die betroffenen Gemeinden wichtige mildernde Ausnahmegestimmungen, die in dieser Situation richtig und angemessen sind. Anpassungen sind jedoch bei einzelnen Paragraphen notwendig, weil sie in der jetzigen Form entweder die Eigentumsrechte in unzulässiger Weise einschränken, zu viel Regelungskompetenz zum Bund ziehen oder auf die regionalen Verhältnisse zu wenig Rücksicht nehmen. Eine dritte Gruppe von Änderungsanträgen betrifft Vorschläge zur Verbesserung der Praxistauglichkeit. Die Anträge des HEV Schweiz werden nachfolgend im Detail beschrieben.

## 2. Kritische Würdigung des Zweitwohnungsgesetzes

Im Folgenden äussert sich der HEV Schweiz zu den einzelnen Artikeln des ZWG im Detail. Verschiedene Anträge haben auch Konsequenzen für die Zweitwohnungsverordnung (ZWV). Auf sie wird in Kapitel 3 separat eingegangen.

### - **Art. 3 ZWG: Aufgaben und Kompetenzen der Kantone**

Der Art. 8 Abs. 2 und 3 RPG war als indirekter Gegenvorschlag zur Abwendung der Zweitwohnungsinitiative gedacht. Mit Annahme der Initiative ist sein Zweck fragwürdig geworden. Es wäre deshalb richtig, diesen Passus wieder aus dem RPG zu streichen. Die Bestimmungen tel quel als Art. 3 Abs. 1 ins ZWG zu übernehmen, ist unfair, denn sie waren breiter formuliert und verlangen Massnahmen, welche 75b BV nicht fordert. Die Forderung in Art. 3 Abs. 1 ZWG zur besseren Auslastung bestehender Zweitwohnungen kann als Aufforderung zur stärkeren Besteuerung ungenügend genutzter Zweitwohnungen verstanden werden. Dies wird vom HEV Schweiz abgelehnt. Der HEV Schweiz beantragt die ersatzlose Streichung von Art. 3 Abs. 1 ZWG. Eventualiter ist eine Formulierung mit einer Kann-Vorschrift vorzulegen.

#### **Antrag HEV Schweiz: Streichung oder Abschwächung von Art. 3 Abs. 1 ZWG**

Entweder wird der Gegenvorschlag oder die Initiative umgesetzt. Beides umzusetzen, ist nicht statthaft. Die Verpflichtung der Kantone ist zumindest abzuschwächen.

### - **Art. 4 ZWG: Erstwohnungsinventar**

Die Annahme, dass Zweitwohnungen in aller Regel von der Bruttogeschossfläche (BGF) her kleiner sind als Erstwohnungen, ist korrekt. Es ist deshalb richtig, davon auszuge-

hen, dass eine Gemeinde, die einen Anteil von weniger als 20% Zweitwohnungseinheiten hat, auch weniger als 20% Zweitwohnungs-BGF aufweist. Die Kontrolle und Beschränkung des BGF-Wachstums und damit die verfassungsgetreue Umsetzung kann nach Ansicht des HEV Schweiz via Art. 12 ZWG (Variante 1) auf pragmatische Art und Weise gewährleistet werden. Der HEV Schweiz unterstützt dieses Vorgehen. Es erspart der öffentlichen Hand die äusserst aufwändige und teure jährliche Ermittlung der durch Zweitwohnungen belegten BGF und den Eigentümern einen aufwändigen Formulkrieg.

- **Art. 6 ZWG: Verbot neuer Zweitwohnungen**

In den Erläuterungen ist zu präzisieren, dass die Umnutzung einer bestehenden Erstwohnung zu einer Zweitwohnung gemäss Art. 12 ZWG mit den dort gemachten Auflagen weiterhin möglich ist. Dieser Hinweis ging offensichtlich vergessen.

**Antrag HEV Schweiz: Ergänzung der Erläuterungen zu Art. 6 ZWG**

Verweis auf Art. 12 ZWG

- **Art. 7 ZWG: Nutzungsbeschränkung**

*Ausgestaltung der Wohnungen:* Der Verzicht auf die Voraussetzung der „nicht individuellen Ausgestaltung“ für touristisch bewirtschaftete Wohnungen wird vom Verband begrüsst. Die Eigentümer sollen bei der Einrichtung ihrer touristisch bewirtschafteten Wohnung möglichst frei sein. Ähnlich gelagerte Angebote in Grossstädten zeigen, dass Individualität von einem Teil der Nutzer durchaus geschätzt wird. Es entsteht so – bei geringerem Kontrollaufwand – ein Beherbergungsangebot, das sich klar vom bestehenden Hotel- und Ferienwohnungsangebot differenziert und damit auch höhere Chancen hat, neue Gästesegmente anzuziehen. Es genügt hingegen, wenn die touristisch bewirtschaftete Wohnung auf einer kommerziellen Vertriebsplattform angeboten wird. Diese muss sich unseres Erachtens nicht auf den internationalen Markt ausrichten.

**Antrag HEV Schweiz: Art. 7 Abs. 2 Lit. c ZWG abschwächen**

c) auf einer ~~auf den internationalen Markt ausgerichteten~~, kommerziellen Vertriebsplattform angeboten wird.

- **Art. 8 ZWG: Besondere Bewilligungsvoraussetzungen für Wohnungen nach Art. 7 Abs. 2 Lit. c ZWG**

Zur so genannt „*dritten Kategorie*“: Der Entscheid, neben den Einliegerwohnungen und den strukturierten Beherbergungsbetrieben, auch eine dritte Kategorie von „freien“ touristisch bewirtschafteten Wohnungen zu erlauben, wird vom HEV Schweiz begrüsst. Wir sehen darin eine Chance für die private Parahotellerie. Diese dritte Kategorie gibt inno-

vativen Unternehmern mehr Flexibilität, ein zukunftssträchtiges Angebot in diesem Bereich zu schaffen. Die Auflagen hierzu sind mit Bezeichnung im Richtplan, Bedarfsnachweis und Umnutzungspotentialnachweis ausserordentlich streng. Mit all diesen Bedingungen ist es für den HEV Schweiz unwahrscheinlich, dass sich überhaupt Investoren auf den Bau neuer touristisch bewirtschafteter Zweitwohnungen einlassen werden.

**Antrag HEV Schweiz: Art. 8 Abs. 3 ZWG abschwächen**

Umnutzungsreserven müssen nur „weitgehend“ ausgeschöpft sein.

(vgl. auch Anmerkung zu Art. 6 ZWV)

- **Art. 9 ZWG: Wohnungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben**

Das nicht näher definierte „Fehlverhalten“ in Art. 9 Abs. 2 Lit. c ZWG ist als Kriterium subjektiv und ermöglicht keine gleiche Rechtsanwendung. Es ist in den Erläuterungen auf „vorsätzliches“, „mutwilliges“ oder „grob-fahrlässiges“ Verhalten einzuschränken.

**Antrag HEV Schweiz: Art. 9 Abs. 2 Lit. c ZWG in Erläuterungen präzisieren**

„Fehlverhalten“ ist einschränkend zu definieren.

- **Art. 10 ZWG: Neue Wohnungen in geschützten Bauten**

*Innerhalb Bauzonen:* Die Regelung in Art. 10 Abs. 2 ZWG zu ortsbildprägenden Bauten, die bisher nicht als Wohnung genutzt wurden, ist zu streng geraten. Für erhaltenswerte Oekonomiegebäude innerhalb des Dorfkerns ist eine Lösung zu finden, da viele von ihnen sonst dem Zerfall ausgesetzt sind.

**Antrag HEV Schweiz: Art. 10 Abs. 2 ZWG abschwächen.**

Auf die Forderung „bedeutendes Ortsbild“ ist zu verzichten.

*Ausserhalb Bauzonen:* Die Regelung in Art. 10 Abs. 3 ZWG zu Rustici und Maiensässen wird begrüsst.

- **Art. 11 ZWG: Projektbezogene Sondernutzungspläne**

Der Vertrauensschutz bei Planungen, die schon vor dem Inkrafttreten des neuen Verfassungsartikels, in Zusammenarbeit mit der Gemeinde konkretisiert waren, muss gewährleistet bleiben. Deshalb begrüsst der Verband die Regelung in Art. 11 ZWG zu den projektbezogenen Sondernutzungsplänen. Auch die Anpassungsmöglichkeit gemäss Art. 11 Abs. 3 ZWG wird begrüsst. Der Art. 11 ZWG soll jedoch nicht nur für Grossprojekte gel-

ten. Auch für Bauherren kleinerer etappierter Zweitwohnungsprojekte, für die Quartierpläne bestehen, die Art und Lage der Bauten detailliert festlegen und für die bereits umfangreiche Vorinvestitionen, Erschliessungsaufwendungen etc. geleistet wurden, muss der Vertrauensschutz gelten. Die geleisteten Investitionen sind zu schützen. Dies soll in den Erläuterungen so festgehalten werden. Fünf Jahre nach Art. 11 Abs. 2 ZWG sind zudem für Grossprojekte keine lange Zeit. Im Hinblick auf eine sorgsame Einpassung ins Ortsbild solcher Projekte, sollte hier kein zeitlicher Druck aufgesetzt werden.

**Antrag HEV Schweiz: Erläuterungen zu Art. 11 ZWG präzisieren.**

Der Begriff „Sondernutzungsplan“ ist weit zu fassen, damit auch kleinere Projekte, mit Zustimmung des Kantons, in den Genuss von Ausnahmegewilligungen kommen können. Auf Art. 11 Abs. 2 ZWG ist zumindest bei Grossprojekten zu verzichten (Ergänzungsvariante streichen).

- **Art. 12 ZWG: Bauliche und nutzungsmässige Änd. bei altrechtlichen Wohnungen**

Der HEV Schweiz spricht sich dezidiert für die *Hauptvariante* zu Art. 12 ZWG aus. Hierzu gibt es nur wenig Änderungsbedarf:

Erstens, bei Art. 12 Abs. 1 ZWG ist von „erstinstanzlich“ statt „rechtskräftig“ bewilligt zu sprechen. Dies, weil bei der Schwelle 11.3.2012 nicht rückwirkend neues Recht gelten sollte.

Zweitens, bei Art. 12 Abs. 3 ZWG sollte das Wort „geringfügig“ gestrichen werden. Die vorgeschlagene Regelung würde viele Umbauten für zeitgemässes Wohnen verhindern, da die Immobilie infolge den Grundbucheintrag „Erstwohnung“ erhielte. Die kommunalen Bau- und Zonenordnungen sowie die Regelungen zum Bauen ausserhalb Bauzonen sind hier schon genügend einschränkend. Eventualiter ist zumindest, was als geringfügig zu gelten hat grosszügiger zu formulieren (siehe Art. 7 ZWV)

**Antrag HEV Schweiz: Art. 12 ZWG (Hauptvariante) präzisieren**

Art. 12 Abs. 1 ZWG: „Eine altrechtliche Wohnung ... ist eine Wohnung, die am 11.3.2012 rechtmässig bestand oder erstinstanzlich bewilligt war.“

Art. 12 Abs. 3 ZWG: „Für solche Wohnungen darf ohne Nutzungsbeschränkung, die Erneuerung, der Umbau, die ~~geringfügige~~ Erweiterung oder der Wiederaufbau bewilligt werden. ... ~~Der Bundesrat legt fest, was als geringfügig zu gelten hat.~~“

Die *Nebenvariante* wird klar abgelehnt. Sie würde die Umnutzungsfähigkeit von speziellen Tatbeständen wie Scheidung oder Todesfall abhängig machen. Dies ist ein schwerwiegender Eingriff in die Eigentumsrechte und die Besitzstandsgarantie. Eine solche Re-

gelung würde dazu führen, dass Umnutzungen von Erst- in Zweitwohnungen generell bewilligungspflichtig würden und in vielen Fällen unmöglich wären.

Schlimmer noch: durch Art. 12 Abs. 4 ZWG der Nebenvariante würden auch geringfügige Erweiterungen von Erstwohnungen ohne Nutzungsänderung bewilligungspflichtig. Dies würde in vielen Fällen dazu führen, dass Eigentümer auf Umbauten für eine zeitgemässe Wohnnutzung verzichten, da sie dadurch die spätere Umnutzungsfähigkeit zu einer Zweitwohnung verlören, respektive nach Art. 7 Abs. 1 ZWG für eine geringfügige Erweiterung bereits die Grundbuchanmerkung „Erstwohnung“ erhielten. Diese Grundbuchanmerkung wird in aller Regel zu einem beträchtlichen Wertverlust der Immobilien führen. Sie schränkt den Eigentümer in seinen Eigentumsrechten ungebührlich ein.

#### **Antrag HEV Schweiz: Nebenvariante zu Art. 12 ZWG streichen**

Die Initiative wollte den Bau neuer Zweitwohnungen beschränken, nicht die Umnutzung von Wohnungen.

Die *Nebenvariante zu Art. 12 ZWG* würde zu unzähligen Umgehungsversuchen, verbunden mit wiederum zusätzlichem Kontroll-, Korrektur- und Ahndungsaufwand der Gemeinden führen. Bankenseitig würde diese Einschränkung des Umnutzungsrechts zu einer Neubewertung der Hypotheken solcher Erstwohnungen führen; mit den entsprechenden Problemen für die Kreditnehmer und die Kreditgeber.

Die Missbrauchsbestimmungen in Art. 13 ZWG sind notwendig und geeignet unerwünschten Entwicklungen Einhalt zu gebieten. Wenn einzelne Kantone weitergehen wollen, können Sie gemäss Art. 3 Abs. 3 ZWG die Möglichkeit von Umnutzungskontingenten auf Gemeindeebene vorsehen. Durch diese Regelung können Kantone und Gemeinden zusätzlich zur Missbrauchsbestimmung in Art. 13 ZWG Gegensteuer geben, falls sich durch Umnutzungen von altrechtlichen Erstwohnungen in Zweitwohnungen unerwünschte Entwicklungen ergeben sollten.

In den Erläuterungen wird auf S. 10 auf die „formell“ rechtskräftig gewordenen Bewilligungen angespielt, für die „einzelfallweise Lösungen zu suchen“ seien. Dieser Exkurs zu den zwischen Mai und Dezember 2012 erteilten Baubewilligungen ist sachwidrig und für die Definition von Wohnungen, die als „altrechtlich“ gelten können unnötig. Das Bundesgericht hat über Fälle entschieden, die angefochten wurden. Zu nicht angefochtenen Fällen äusserte es sich nicht. Hierzu müsste ein neuer Bundesgerichtsentscheid angestrengt werden. Der Ausgang eines solchen Verfahrens ist offen. Die beiden Abschnitte in den Erläuterungen sind somit spekulativ und deshalb (bis auf den Einleitungssatz) ersatzlos zu streichen.

Wir erachten es im Gegenteil als notwendig, dass im Gesetz positivrechtlich festgehalten wird, dass Bewilligungen, die 2012 noch (formell) rechtskräftig geworden sind, gültig bleiben und gestützt werden. (Siehe Art. 25 ZWG)

**Antrag HEV Schweiz: Erläuterungen zu Art. 12 ZWG kürzen**

Das Bundesgericht hat mit seinen Entscheiden ... bestätigt, dass die neue Verfassungsbestimmung ... entfaltet. (Rest und folgenden Abschnitt streichen bis und mit „... pauschal begründet“.) Aus dieser Rechtslage ergibt sich ...

*Art. 12 Abs. 5 ZWG* ist unseres Erachtens unter der Prämisse des verdichteten Bauens und der besseren Auslastung der Wohnungen problematisch. Dies, weil aus einer grossen altrechtlichen Wohnung auf gleicher Fläche nicht zwei klassische Zweitwohnungen gemacht werden können. Unseres Erachtens müssten hier, mindestens in strukturschwachen und von Abwanderung bedrohten Gebieten Ausnahmen möglich sein. Dies selbstredend nur dann, wenn die Bruttogeschossfläche nicht ausgeweitet wird. Auch ohne Ausnahmeregelung mit Art. 75b BV vereinbar, müsste die Zweiteilung einer grossen altrechtlichen Zweitwohnung in zwei kleinere Zweitwohnungen sein. Beides ist in Art. 12 Abs. 5 ZWG anzupassen.

**Antrag HEV Schweiz: Art. 12 Abs. 5 ZWG anpassen**

a) In strukturschwachen und von Abwanderung bedrohten Gebieten können von der zuständigen Behörde Ausnahmen bewilligt werden.

b) Art. 12 Abs. 5 ZWG gilt nicht für altrechtliche Zweitwohnungen

- **Art. 15 ZWG: Sistierung von Nutzungsbeschränkungen**

Die Regelung in Art. 15 ZWG ermöglicht in bestimmten Fällen eine (vorübergehende) Zweitwohnungsnutzung. Dies ist sinnvoll, um das Leerstandsrisiko zu verringern. Die Möglichkeit zur unbefristeten Sistierung der Nutzungsaufgabe in klar umrissenen Fällen ist v.a. in strukturschwachen Gemeinden zentral für die weitere Entwicklung der Gemeinde. Der Art. 15 ZWG wird deshalb begrüsst in den zugehörigen Verordnungsparagraphen sind jedoch Anpassungen nötig (siehe Kapitel 3).

- **Art. 16 ZWG: Ersatzabgaben**

Die Ersatzabgabe für die (un-)befristete Sistierung der Nutzungsaufgabe ist dann fragwürdig, wenn der Eigentümer aufgrund von Bevölkerungsschwund in seiner Gemeinde nur die Wahl zwischen Leerstand und Zweitwohnungsnutzung hat. Mit anderen Worten: Der Staat darf keinen Profit aus der Lage des Eigentümers ziehen, der trotz gutem Wil-

len, keinen ortsansässigen Mieter oder Käufer finden kann. Dass hierfür gar ein gesetzliches Pfandrecht bestehen soll, welches allen anderen Pfandrechten vorgeht, ist nicht einsichtig. Das Pfandrecht in Art. 16 Abs. 2. ZWG ist ersatzlos zu streichen. Die Mittel zur Durchsetzung aus Art. 20 ZWG und die Strafbestimmungen nach Art. 23 ZWG sind zur Vollzugssicherung mehr als ausreichend. Die entsprechenden Paragraphen in der Zweitwohnungsverordnung sind ebenfalls anzupassen. Die Kantone können die Bemessung der Ersatzabgabe anhand des jährlichen Ertragswerts zudem sehr wohl selber ermitteln. Es ist aufgrund der regionalen Disparitäten unsinnig, dass hier der Bundesrat einen Betrag oder eine Bandbreite vorgibt.

**Antrag HEV Schweiz: Art. 16 ZWG ergänzen**

„Spezielle Regelungen gelten bei drohendem Leerstand und in strukturschwachen Gemeinden. Die Regelungen sind in der Verordnung festzuhalten.“

**Art. 16 Abs. 2 ZWG ersatzlos streichen.**

**Art. 16 Abs. 3 ZWG: Kantonshoheit wahren.**

~~Der Bundesrat regelt~~ Die Kantone regeln die Bemessung der Ersatzabgabe ...

- **Art. 19 ZWG : Amtliche Massnahme bei unrechtmässiger Nutzung**

Art. 19 Abs. 4 ZWG ist zu rigid geraten. Der Paragraph ist in dieser Form dem wirksamen Vollzug des Gesetzes nicht dienlich. Es fehlt eine Eskalierungsstufe, damit die „Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands“ aus Art. 19 Abs. 1 ZWG wirken kann. Besser ist es, zuerst eine Anzeigepflicht bei der nächsthöheren Fachbehörde (in der Regel der kantonalen Baubehörde) vorzusehen. Erst wenn die gesetzte Frist ungenutzt verstreicht, ist eine Anzeige bei der Strafverfolgungsbehörde und dem Bundesamt für Raumentwicklung angezeigt. Diese Anzeige erfolgt dann durch die kantonale Baubehörde.

**Antrag HEV Schweiz: Art. 19 ZWG ergänzen**

Zwischenschritt bei der Anzeigepflicht einführen: Gemeinden haben Anzeigepflicht bei den kantonalen Baubehörden und nicht direkt bei den Strafverfolgungsbehörden und dem Bundesamt.

- **Art. 23 ZWG und Art. 24 ZWG : Missachtung von Nutzungsbeschränkungen und unrichtige Angaben**

Die Strafbestimmungen mit Freiheitsstrafen bis zu drei Jahren erscheinen für die vorliegende Art von Widerhandlung übermässig streng. Das Bewilligungsgesetz (BewG) kann nur bedingt als Vergleichsgesetz dienen. Dies, weil die Unterscheidung in „erlaubte“ und „nicht erlaubte“ Nutzung gemäss ZWG schwieriger ist, als die Unterscheidung zwischen



„bewilligungspflichtigem“ und „nicht bewilligungspflichtigem Verkauf“ gemäss BewG. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Nutzungsbeschränkungen vielfach Personen betreffen, die in bau- und planungsrechtlichen Belangen wenig bewandert sind. Handelt der Wohneigentümer fahrlässig, sollte dies deshalb lediglich mit einer Ordnungsbusse, im Sinne einer Übertretung geahndet werden.

**Antrag HEV Schweiz: Art. 23 ZWG und 24 ZWG korrigieren**

Bei „Fahrlässigkeit“ liegt kein Vergehen sondern eine Übertretung vor.

- **Art. 25 ZWG: Übergangsbestimmungen**

Die Übergangsbestimmungen sind durch eine positivrechtliche Festlegung zu den Baubewilligungen, die nach der Abstimmung im Jahr 2012 noch formell rechtskräftig erteilt wurden, zu ergänzen. Damit gemeint sind klassische Zweitwohnungsbaugesuche, die nicht angefochten worden sind oder deren Anfechtung 2012 abgewiesen und nicht an die nächste Instanz weitergezogen wurde. So kann die Planungssicherheit für die betroffenen Bauwilligen wieder hergestellt und der Vertrauensschutz für die Investoren gewährleistet werden.

**Antrag HEV Schweiz: Art. 25 ZWG ergänzen**

Die Zwischen dem 11.3.2012 und dem 31.12.2012 formell rechtskräftig erteilten Baubewilligungen werden gestützt.

- **Art. 26 ZWG: Änderungen des bisherigen Rechts**

Die Streichung von Art. 8 Abs. 2 und Abs. 3 ZWG (inkl. Übergangsbestimmungen) wird begrüsst.

### 3. Bemerkungen zur Zweitwohnungsverordnung

Die Abgrenzung zwischen den Regelungsinhalten von Gesetz und Verordnung ist nach unserem Dafürhalten geglückt. Aus obigen Änderungsanträgen zum Zweitwohnungsgesetz ergibt sich folgender Änderungsbedarf in der Zweitwohnungsverordnung:

- **Art. 1 ZWV: Erstellung und Veröffentlichung Erstwohnungsinventar**

Die Veröffentlichung eines Erstwohnungsanteilsplan sollte sich auf Gemeinden, die nahe an oder über der 20% Grenze sind beschränkt werden. Dies würde über 1000 Gemeinden im Mittelland von einem unnötigen Aufwand entlasten.

**Antrag HEV Schweiz: Art. 1 ZWV Änderung**

Das Bundesamt für Raumentwicklung bestimmt die Gemeinden, die ... ein Erstwohnungsinventar zu veröffentlichen haben, und zwar ...

- **Art. 6 ZWV: Bedarfsnachweis für touristisch bewirtschaftete Wohnungen**

Der Bedarfsnachweis ist zu streng gefasst. Die in Art. 6 ZWV geforderten Voraussetzungen verunmöglichen den Bau weiterer touristisch bewirtschafteter Wohnungen in der Praxis, da sie hierfür zunächst die „Auslastung“ der bestehenden Zweitwohnungen verlangen. Falls damit auch die klassischen unbewirtschafteten Zweitwohnungen gemeint sind, ist dieser Bedarfsnachweis unmöglich zu erbringen. (vgl. Bemerkungen zu Art. 8 ZWG)

**Antrag HEV Schweiz: Art. 6 ZWV abschwächen**

Ein Bedarf ... ist in Regionen gegeben, in denen die bestehenden zur Vermietung freigegebenen Zweitwohnungen weitgehend ausgelastet sind.

- **Art. 7 ZWV: Altrechtliche Wohnungen**

Die Bestimmungen in Art. 7 Abs. 1 ZWV dazu, was ein geringfügiger Ausbau ist, sind mit der 30 Quadratmeter-Regel zu streng geraten und schränken die Eigentumsrechte ungebührlich ein. Art. 7 ZWV ist entweder zu streichen oder eventualiter abzuschwächen. Bedenkt man, dass ein Anbau über mehrere Stockwerke gehen kann, sind 30 Quadratmeter nicht viel. Hier sollte den Eigentümern mehr Spielraum gelassen werden, da die Investitionstätigkeit in den betroffenen Gebieten sonst massiv abnehmen wird. Die vorgeschlagene Regelung ist für eine zeitgemässe Wohnnutzung und energetische Sanierung vieler Gebäude hinderlich. Ausserhalb der Bauzonen Art. 7 Abs. 1 ZWV genügt es, sich auf die Vorschriften zum Bauen ausserhalb Bauzonen in RPG und RPV abzustützen

**Antrag HEV Schweiz: Art. 7 ZWV streichen**

Eventualiter ist in Art. 7 Abs. 1 ZWV auf den Zusatz 30 Quadratmeter und in Art. 7 Abs. 2 ZWV auf die Einschränkung „innerhalb des Gebäudevolumens“ zu verzichten.

- **Art. 8 ZWV: Befristete Sistierung der Nutzungsbeschränkung bei neurechtlichen Wohnungen**

In strukturschwachen Gemeinden muss in Härtefällen auch bei neurechtlich erstellten Wohnungen eine unbefristete Sistierung möglich sein.

**Antrag HEV Schweiz: Verlängerungsfrist nach Art. 8 Abs. 1 ZWV offen lassen**

„Sie kann die Dauer ausnahmsweise ~~um bis zu einem Jahr~~ verlängern, wenn triftige Gründe dies rechtfertigen.“

- **Art. 10 ZWV: Ersatzabgabe bei unbefristeter Sistierung**

Auf die Eintragung eines gesetzlichen Pfandrechts ist zu verzichten. Die Mittel zur Durchsetzung aus Art. 20 ZWG und die Strafbestimmungen in Art. 23 ZWG sind zur Vollzugssicherung ausreichend. In strukturschwachen Gemeinden soll die öffentliche Hand in Härtefällen ganz auf die Erhebung einer Ersatzabgabe verzichten.

**Antrag HEV Schweiz: Art. 10 ZWV korrigieren und ergänzen**

Art. 10 Abs. 3 ZWV ersatzlos streichen.

Art. 10 ZWV ergänzen: „In strukturschwachen Gemeinden ist auf die Erhebung einer Ersatzabgabe ganz oder teilweise zu verzichten.“

Der Regelungsbedarf wird sich je nach zukünftiger Entwicklung, etwa im Bereich der touristisch bewirtschafteten Wohnungen oder in strukturschwachen oder von Abwanderung betroffenen Gemeinden noch verändern. Es ist deshalb richtig, die Verordnung nicht von Beginn weg mit Detailregelungen zu belasten, die in den meisten Gemeinden in der Praxis keine Bewandnis haben. Es ist an den Kantonen und Gemeinden, die für die Umsetzung notwendigen Detailregelungen zu finden.

#### 4. Position HEV Schweiz

§Der Gesetzesentwurf ist mit den gewünschten Anpassungen in der Lage, die Rechtssicherheit in bau- und nutzungsrechtlichen Fragen in den betroffenen Gemeinden wieder herzustellen. Dies ist für die Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer sowie die Bauherren und Vermieter von zentraler Bedeutung. Der HEV Schweiz ist bereit das Gesetz mitzutragen, wenn die folgenden Anträge berücksichtigt werden, respektive bei den erwähnten Artikeln, Korrekturen in unserem Sinne vorgenommen werden.

**Es ist den Kantonen zu überlassen, ob sie Massnahmen zur besseren Auslastung von Zweitwohnungen und für preisgünstige Erstwohnungen erlassen nach Art. 3 Abs. 1 ZWG ergreifen wollen. Solche werden von Art. 75b BV nicht gefordert. Bei Art. 12**

**ZWG (Umnutzung altrechtlicher Wohnungen) ist zwingend die Hauptvariante zu wählen. Vorbehalte machen wir hier bei den Regelungen zu den geringfügigen Erweiterungen. Korrekturbedarf besteht bei der Konzeption der Ersatzabgabe mit Pfandrecht nach Art. 16 ZWG. In der jetzigen Form führt diese Abgabe zu einer stossenden Ungleichbehandlung von Eigentümern in strukturschwachen Gebieten. Weitere Vorbehalte machen wir bezüglich der Praktikabilität einzelner weiterer Vollzugsbestimmungen, insbesondere der Anzeigepflicht nach Art. 19 ZWG.**

**Unserer Ansicht sind die geforderten Anpassungen notwendig, um den Gemeinden den nötigen Handlungsspielraum zu belassen, den bürokratischen Apparat klein zu halten und Eingriffe ins private Eigentum und die Privatsphäre auf ein Minimum zu beschränken.**

Wir bitten um Berücksichtigung unserer Änderungsanträge und um eine rasche Eingabe des Gesetzesentwurfs mit entsprechender Botschaft ans Parlament. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung. Besten Dank für Ihren Einsatz und die Bemühungen des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE um ein praktikables Ausführungsgesetz.

Freundliche Grüsse

**HEV Schweiz**

Hans Egloff  
Präsident

Michael Landolt  
Ressortleiter