

## **Einschreiben**

Frau Bundesrätin  
Doris Leuthard  
Vorsteherin UVEK  
Bundeshaus  
3000 Bern

Montreux, den 18. Juni 2012

## **Verordnungsentwurf des UVEK in Vernehmlassung**

Sehr geehrte Frau Bundesrätin

Innerhalb des auf den 22. Juni 2012 festgesetzten Termins senden wir Ihnen untenstehend unsere Stellungnahme und Bemerkungen zu den allgemeinen Massnahmen und spezifischen Bestimmungen der Verordnung.

### **Vorwort**

Nach Annahme unserer Volksinitiative durch Volk und Stände am 11. März 2012 haben wir nicht ohne zu zögern Ihre Einladung zur Teilnahme in der von Ihnen aufgestellten Arbeitsgruppe angenommen.

Die Zusammensetzung der Arbeitsgruppe wies von Beginn an ein fehlendes Gleichgewicht auf. Eine grosse Mehrheit der Teilnehmer vertritt Interessen, die der neuen Verfassungsbestimmung und ihren Auswirkungen gegenüber negativ eingestellt sind. Diese Wahrnehmung wurde leider bestätigt, und die Vorschläge unserer Vertreter wurden in der Folge kaum berücksichtigt, obwohl es darum geht, den Willen einer Mehrheit der Kantone und der Stimmbürger umzusetzen. Der Verordnungsentwurf spiegelt jedoch vor allem die Wünsche der Gegner der neuen Verfassungsbestimmung wider.

Im Wesentlichen ist davon auszugehen, dass, wenn die schlussendlich vom Bundesrat in Kraft gesetzte Verordnung ebenso lax sein sollte wie das aktuell in Vernehmlassung stehende Projekt, der Verfassungstext in grossen Teilen seiner Substanz beraubt wird.

## **Kommentar**

### **Artikel 1**

#### **Anwendungsbereich**

Kein Kommentar

### **Artikel 2 Zweitwohnungen**

Die generelle Regel, wonach sämtliche vor dem 11. März erstellten Wohnungen von der Verordnung ausgenommen werden, birgt grosse Gefahren. Diese Bestimmung kann in touristischen Gemeinden dazu führen, dass ein grosser Teil der bestehenden Erstwohnungen in Zweitwohnungen umgewandelt wird. Dies führt in der Folge zu einer starken Zunahme des Baus von neuen Erstwohnungen. Die Umnutzung von Erstwohnungen in Zweitwohnungen sollte nur unter besonderen Bedingungen zugelassen werden: Erbschaft, höhere Gewalt, Schutz und Bewahrung historischer Bausubstanz und in von Abwanderung bedrohten, strukturschwachen Gebieten. Aus unserer Sicht ist es geradezu illusorisch, die Verantwortung zur Vermeidung von Missbräuchen den Gemeinden zu überlassen, da eine grosse Mehrheit sich unserer Initiative heftig entgegengesetzt hat und seit ihrer Annahme durch Volk und Stände alles unternimmt, sich der Auswirkungen der Initiative zu entziehen. Die juristische Bedeutung der verfassungsmässigen Eigentumsgarantie einerseits und der aus der Annahme des Artikels 75b resultierenden Anforderungen andererseits können nicht durch einen Verordnungserlass der Exekutive entschieden werden. Die Gewichtung zwischen zwei Bestimmungen derselben normativen Ebene kann nur durch das Bundesgericht oder gegebenenfalls durch das Parlament vorgenommen werden. Zu ergänzen ist, dass selbstverständlich die am 11. März 2012 existierenden Zweitwohnungen von der Verordnung nicht betroffen sind, so wie es durch die Initianten stets vertreten wurde.

### **Artikel 3 Zweitwohnung**

Wir begrüssen, dass die Definition des Begriffs Zweitwohnung dem gemeinhin angenommenen entspricht: einer Wohnung, deren Nutzer seinen Wohnsitz nicht in derselben Gemeinde hat. Gemeinhin angenommen auch durch Bundesrat und Parlament im Rahmen der Revision des Artikels 8 des RPG sowie während der Abstimmungskampagne.

### **Artikel 4 Vermutung**

Absatz 1: Die Formulierung dieser Bestimmung, die sowohl die Wohngemeinde wie auch die Aufenthaltsgemeinde einschliesst, droht die Bestimmung in Artikel 3 abzuschwächen. Der Begriff der Aufenthaltsgemeinde unterstellt dabei die Wohnsitznahme ohne Absicht der dauerhaften Niederlassung während mindestens 3 Monaten pro Jahr. Dieser Begriff

der Aufenthaltsgemeinde greift dabei das Ziel der Initiative an und führt dazu, dass dauerhaft bewohnte Wohnungen, die eigentlich Zweitwohnungen sind, nicht als solche gelten. Dieser Begriff sollte entsprechend auf die Definition in Artikel 3b RHG begrenzt werden.

Absatz 2: Wie wir verschiedentlich bereits angemerkt haben, und wie auch in vorhergehenden Vorprojekten berücksichtigt wird, sollte die Grenze bei den Zahlen gemäss Volkszählung 2000 bei 15% liegen, ab wann davon ausgegangen werden muss, dass die Gemeinde den Anteil von Zweitwohnungen von 20% überschreitet. Dies ist die einzige Möglichkeit, der rasanten Entwicklung der Immobilienmärkte während der letzten zwölf Jahre gerecht zu werden.

## **Artikel 5 Erstellung neuer Gebäude**

Absatz 2: Wir waren der Erstellung neuer hotelähnlicher Wohnungen gegenüber immer positiv eingestellt, solange ihr Betriebskonzept die Bereitstellung von «warmen Betten» ernsthaft garantiert. Der Verordnungsentwurf wird dieser Forderung leider nicht gerecht. Der Begriff der «Zweitwohnung, die der kommerziellen touristischen Beherbergung dient» für Gemeinden, die den Zweitwohnungsanteil von 20% bereits überschritten haben, ist zu vage, um Missbräuche zu verhindern. Die Kontrolle dieser Bedingungen wäre äusserst schwierig zu prüfen. Wenn ausserdem Besitzer mit solchen Bewilligungen die zu Beginn festgelegten Bedingungen nach der Erstellung solcher Zweitwohnungen nicht erfüllen, lassen die vorgesehenen Anmerkungen im Grundbuch kaum zu, einen Verkauf oder eine Umnutzung zur Zweitwohnung zu verhindern, auch wenn diese Zweitwohnung gar nicht hätte bewilligt werden dürfen.

Wir schlagen hier eine Variante vor, die bis anhin leider nicht berücksichtigt wurde. Ihre Formulierung ist dabei zwingender und verbessert dadurch die Glaubwürdigkeit solcher Bauprojekte. So sollte aus unserer Sicht der Begriff «kommerzielle Beherbergung von Feriengästen im Rahmen einer permanenten Hotelstruktur», wobei die beiden Bedingungen gleichzeitig erfüllt sein müssen, Anwendung finden. Diese Definition sollte explizit im Verordnungsentwurf verankert werden. Zur Sicherstellung der Umsetzung dieser Bestimmung ist es unabdinglich, dass der Gesetzgeber den Organisationen von nationaler Bedeutung das Rekursrecht gegen diese Form von Bewilligungen zuspricht. Diese Form von Bewilligungen sollten dabei eine Ausnahme darstellen.

Absatz 3: Die Ausnahmebestimmung, wonach der Bau von neuen Zweitwohnungen auf der Basis von vor dem 11. März bewilligten Sondernutzungsplänen, die in ihrer detaillierten Ausgestaltung Baubewilligungen gleichkommen, ist eine voreilige Beurteilung der juristischen Bedeutung der Eigentumsgarantie beziehungsweise des Artikels 75b der Bundesverfassung. Wiederum kann dieser Entscheid nicht durch einen Verordnungserlass der Exekutive entschieden werden, da es sich dabei um eine politisch und juristisch heikle Frage in Folge einer Volksabstimmung über die Verfassung handelt. Es ist offensichtlich, dass zumindest ein Teil der Stimmbürger der Initiative zugestimmt hat, um sich auch Grossprojekten wie Andermatt und ähnlichen Projekten zu widersetzen, die bereits von einem Sondernutzungsplan profitieren. Auch in diesem Fall

kommt es dem Bundesgericht oder gegebenenfalls dem Parlament zu, den Willen der Schweizer Bevölkerung zu respektieren, die pharaonische Projekte, die die Schweizer Landschaft verschandeln, verhindern möchte.

#### **Artikel 6 Anmerkungen im Grundbuch und Bekanntmachung**

Die Anmerkungen «Erstwohnsitz» und «Wohnung, welche vom Zweitwohnungsbauverbot nicht betroffen ist» sind rein deklaratorischer Natur. Im Falle einer Eigentumsübertragung oder falls die bewilligungsbestimmenden Bedingungen gemäss Artikel 5, Absatz 2a und 2b nicht mehr erfüllt werden, stellen diese Anmerkungen keinerlei Garantie dar. Es wäre entsprechend angemessen, den Eintrag in das Grundbuch zwingender zu gestalten. Dabei kann zum Beispiel der Verkauf zur Nutzung in anderer Form als der ursprünglich bewilligten verboten werden oder auch Grundlasten festgeschrieben werden.

#### **Artikel 7 Übergangsbestimmungen**

Wir betrachten nicht nur den Artikel 75b, Absatz 1 als per 11. März 2012 in Kraft getreten, sondern gehen ebenfalls davon aus, dass er direkt anwendbar ist im Sinne eines Verbots des Baus neuer Zweitwohnungen in Gemeinden, die bereits mehr als 20% Zweitwohnungen aufweisen. Der Begriff Zweitwohnung ist bereits genügend definiert, wie das Erscheinen der Definition im Artikel 3 des vorliegenden Verordnungsentwurfs belegt. Ebenso sind die Gemeinden bereits bestimmt, welche mehr als 20% Zweitwohnungen auf ihrem Gemeindegebiet aufweisen.

Entsprechend ist es angemessen, vorzusehen dass :

1. Baubewilligungen, die nach dem 11. März 2012 publiziert wurden, erst nach Inkrafttreten der Umsetzungsbestimmungen behandelt werden.
2. Baubewilligungen, die vor dem 11. März 2012 eingereicht wurden, aber erst nach dem 11. März publiziert wurden, werden gleich behandelt.
3. Baubewilligungen, die vor dem 11. März 2012 publiziert wurden werden nach dem vorgängig gültigen Recht beurteilt, auch wenn dies dem juristischen Prinzip widerspricht, dass die Behörde jeweils das im Moment des Entscheides gültige Verwaltungsrecht anwendet.

Es ist nicht akzeptabel, dass die Verordnung sich nicht über die Baubewilligungen äussert, die zwischen dem 11. März 2012 und dem Inkrafttreten der Verordnung publiziert wurden und dadurch den Gerichten diesen Entscheid überlässt. Dies widerspricht Artikel 75b, Absatz 1, der als genügend präzise angesehen werden muss, um direkt angewendet zu werden.

## Artikel 8 Inkrafttreten

Soweit die Polemik unaufhörlich von verschiedener Seite angeheizt wurde, sollte das Inkrafttreten der ersten Ausführungsbestimmungen in Form dieser Verordnung auf keinen Fall auf den 1. Januar 2013 verzögert werden, sofern der Verfassungsartikel dadurch nicht seiner Substanz beraubt wird. Das Inkrafttreten der Verordnung muss auf den 1. September 2012 festgelegt werden.

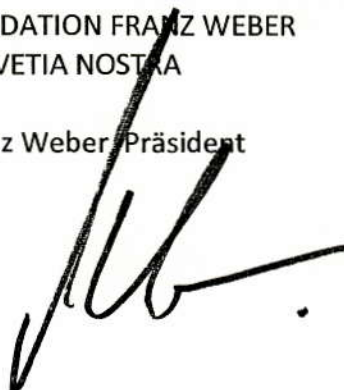
Bei der vorliegenden Sachlage sollte jedoch ernsthaft darüber nachgedacht werden, ob die kurzfristige Vorstellung eines dringlichen Bundeserlasses es nicht erlauben würde, parallel dazu Ausführungsbestimmungen auf demokratischere Art und Weise zu verabschieden, damit die Ausführungsbestimmungen tatsächlich den Verfassungstext umsetzen und nicht versuchen, ihn ausserhalb jeglicher demokratischer Kontrolle abzuschwächen. Die Resultate der Vernehmlassung sowie die vorwiegende Kritik am Verordnungsentwurf durch die Initianten und ihre Vertreter könnten so besser Berücksichtigung finden.

Andernfalls ist die Gefahr gross, dass eine Verordnung in Kraft tritt, die in mehreren Punkten den Text und die Ziele der Initiative mit Füssen tritt. Viele Anwendungsfälle würden dadurch juristischer Unsicherheit unterworfen, die bis zur Verabschiedung einer dem Referendum unterstehenden Norm andauern würde.

Wir übersenden Ihnen, sehr geehrte Frau Bundesrätin, den Ausdruck unserer vorzüglichen Hochachtung.

FONDATION FRANZ WEBER  
HELVETIA NOSTRA

Franz Weber, Präsident

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'F. Weber', written over the typed name 'Franz Weber, Präsident'.