

Update

Newsflash Mai 2012

Zweitwohnungsinitiative – Neue bundesrechtliche Beschränkung von Zweitwohnungen: Grundzüge und Unsicherheiten

Zur allgemeinen Überraschung hat am 11. März 2012 das Schweizer Stimmvolk die von Franz Weber lancierte Volksinitiative "Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!" mit knappem Mehr (50.6%) angenommen. Dadurch wird schweizweit der Anteil der Zweitwohnungen auf 20% des Gesamtwohnungsbestandes und der Bruttogeschossfläche einer Gemeinde beschränkt. Dieser Newsflash zeigt die Grundzüge der Initiative sowie die damit verbundenen rechtlichen Unsicherheiten für aktuelle und zukünftige Eigentümer von Zweitwohnungen auf.

1. Inhalt der Volksinitiative

Durch die Initiative wird die Schweizerische Bundesverfassung um zwei neue Bestimmungen ergänzt: Art. 75a BV sieht vor, dass der Anteil von Zweitwohnungen am Gesamtbestand der Wohneinheiten und der für Wohnzwecke genutzten Bruttogeschossfläche einer Gemeinde auf höchstens 20% beschränkt wird. Art. 197 Ziff. 8 BV erklärt Baubewilligungen für Zweitwohnungen, die zwischen dem 1. Januar 2013 und dem Inkrafttreten der Ausführungsbestimmungen erteilt werden, für nichtig.

2. Umsetzung der Volksinitiative

Die oben aufgeführten Verfassungsartikel müssen nun in bundesrechtlichen Ausführungsbestimmungen konkretisiert werden, namentlich in Bezug auf das Schicksal bestehender Zweitwohnungen und die Behandlung von unbebautem Bauland. Das Eidgenössische Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation ("UVEK") hat hierfür eine spezielle Arbeitsgruppe eingesetzt, welche in einem ersten Schritt verschiedenen betroffenen Organisationen angehört hat und nun einen Verordnungsentwurf, welcher die Ausführungsbestimmungen enthalten soll, erarbeitet. Vertreter der Kantone haben jedoch Bedenken in Bezug auf eine Regelung nur auf Verordnungsstufe statt auf Gesetzesstufe angemeldet. Dies soll im Rahmen eines

durch die Arbeitsgruppe in Auftrag gegebenen Gutachtens geklärt werden, währenddem parallel die Arbeiten am Verordnungsentwurf fortgeführt werden. Seit Annahme der Initiative sind zudem verschiedene parlamentarische Initiativen und Motionen eingereicht worden, welche das Vorgehen auf dem Verordnungsweg in Frage stellen bzw. Punkte, welche in den Ausführungsbestimmungen zu konkretisieren sind, aufgreifen.

3. Hängige und zukünftige Baugesuche

Der angenommene Initiativtext sieht ein sofortiges Inkrafttreten der neuen Verfassungsartikel, d.h. ein Inkrafttreten am 11. März 2012, vor.

Das Prinzip des sofortigen Inkrafttretens wird gemäss Initiativtext jedoch dadurch beschränkt, dass nur nach dem 1. Januar 2013 durch die betroffenen Gemeinden (d.h. Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von 20% oder mehr) erteilte Baubewilligungen nichtig sind. Der Initiativtext enthält jedoch keine Regelung in Bezug auf vor oder nach dem 11. März 2012 eingereichte Baugesuche, welche bis zum 31. Dezember 2012 gutgeheissen werden.

Um diesbezüglich Klarheit zu schaffen hat das UVEK am 15. März 2012 Richtlinien mit folgendem Inhalt veröffentlicht:

- > Vor dem 11. März 2012 rechtskräftig erteilte Baubewilligungen behalten ihre Gültigkeit;
- > Zwischen dem 1. Januar 2013 und dem Inkrafttreten der Ausführungsbestimmungen erteilte Baubewilligungen sind nichtig;
- > Baugesuche, die zwischen dem 11. März 2012 und dem 31. Dezember 2012 eingereicht werden, dürfen nicht automatisch gestützt auf das bisherige Recht bewilligt werden;
- > Auf Baugesuche, die nach dem 11. März 2012 eingereicht werden, sind die neuen Verfassungsbestimmungen anwendbar;
- > Am 11. März 2012 hängige Baugesuche werden einzeln aufgrund der Umstände des konkreten Falles beurteilt.

Der Bundesrat hat den Behörden empfohlen, das Verfahren für sämtliche nach dem 11. März 2012 eingereichten Baugesuche bis zum Erlass der Ausführungsbestimmungen zu suspendieren, sofern Zweifel an deren Vereinbarkeit mit dem Initiativtext besteht.

Einzelne Gemeinden unterstützen dieses Vorgehen des Bundesrates. Andere haben sich jedoch dahingehend geäußert, dass die Gerichte die Erteilung dieser Baubewilligungen beurteilen sollen. Die Umweltverbände wiederum haben ihre klare Absicht bekundet, gegen Baubewilligungen, welche durch Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von 20% oder mehr erteilt werden, zu rekurrieren. Die Franz Weber Stiftung hat denn auch schon 300 Einsprachen gegen geplante Zweitwohnungen erhoben oder unterstützt. Die Gerichte werden also wohl in den nächsten Monaten zahlreiche Baugesuche zu beurteilen haben. So wurden denn auch in gewissen Kantonen (z.B. Wallis) so viele Baugesuche wie noch nie gestellt.

Am 15. März 2012 wurde zudem eine Arbeitsgruppe zur Klärung der rechtlichen Unklarheiten im Zusammenhang mit den Übergangsbestimmungen der Zweitwohnungsinitiative eingesetzt. Eine erste Sitzung ist für Mitte April 2012 vorgesehen.

4. Zahlreiche Lücken der Zweitwohnungsinitiative

Die durch die Zweitwohnungsinitiative betroffenen Kreise kritisieren die zahlreichen Lücken im Initiativtext. Diese Unklarheiten sind auch Gegenstand verschiedener parlamentarischer Initiativen und Motionen.

So enthält der Initiativtext keine präzise Definition der Begriffe "Erstwohnung" und "Zweitwohnung" und schweigt sich auch über die Möglichkeit der Umwandlung von Zweitwohnungen in Erstwohnungen, und umgekehrt, aus. Ebenso fehlen Bestimmungen zu den Bestandesrechten bestehender Zweitwohnungen, welche abgerissen, umgebaut, renoviert oder erweitert werden, sowie zu Weiterverkauf, Vererbung und ähnlichen Vorkommnissen im Zusammenhang mit bestehenden Zweitwohnungen. Die Initianten erklärten kürzlich, dass alle Wohnungen, die nur temporär genutzt werden, als Zweitwohnungen zu definieren seien.

Die Initianten haben am 11. März und bei späteren Pressekonzessen mehrfach bestätigt, dass die Initiative Zweitwohnungseigentümer nicht am Weiterverkauf hindern soll, was aktuelle Zweitwohnungseigentümer mit Erleichterung zur Kenntnis nahmen. Allerdings haben sich kürzlich die Initianten nun dahingehend geäußert, dass die Besitzstandsgarantie eine klare Missachtung des Volkswillens darstelle, so dass diesbezüglich wieder Unsicherheiten bestehen. Nur der endgültige Text der Ausführungsbestimmungen wird Klarheit schaffen, so dass bis dahin keine Sicherheit besteht.

5. Wirtschaftliche Auswirkungen der Initiative

In Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von 20% oder mehr bewirkt die Annahme der Initiative einen Baustopp für neue Zweitwohnungen ab dem 1. Januar 2013.

Entsprechend ist davon auszugehen, dass der Preis für Erstwohnungen und Bauland sinken wird. Wohingegen beim Preis für Zweitwohnungen ein Anstieg zu erwarten ist. Ferner wird durch die rückläufige Bautätigkeit in der Baubranche ein Beschäftigungsrückgang von 5-8% befürchtet.

Die in der Nähe von Touristenzentren liegenden Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von unter 20% müssen künftig mit einem Anstieg der Baugesuche für Zweitwohnungen rechnen.

6. Schlussfolgerungen

Der Volksentscheid vom 11. März 2012 bedeutet eine Kehrtwende in der Schweizer Raumplanungspolitik. Der Bereich der Zweitwohnungen, welcher bis anhin durch die Gemeinden geregelt wurde, wird nun durch die Bundesverfassung bestimmt.

Der Ausarbeitung der Ausführungsbestimmungen zur Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative wird wohl Anlass zu ausgiebigen Auseinandersetzungen geben. Die eingesetzte Arbeitsgruppe steht vor der schwierigen Aufgabe, den Willen des schweizerischen Volkes und die Besonderhei-

ten der einzelnen Kantone angemessen zu berücksichtigen und miteinander in Einklang zu bringen.

Für weitere Fragen zu diesem Thema stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Ihre Ansprechpartner

Zürich

Beat Kühni
beat.kuehni@lenzstaehelin.com

Maja Baumann
maja.baumann@lenzstaehelin.com

Agnes Wasem
agnes.wasem@lenzstaehelin.com

Fabiano Menghini
fabiano.menghini@lenzstaehelin.com

Telefon +41 58 450 80 00

Genf / Lausanne

Daniel Schafer
daniel.schafer@lenzstaehelin.com

Andreas Rötheli
andreas.roetheli@lenzstaehelin.com

Cécile Berger Meyer
cecile.berger@lenzstaehelin.com

Ylenia Falletti
ylenia.falletti@lenzstaehelin.com

Telefon + 41 58 450 70 00

Unsere Büros

Zürich

Bleicherweg 58
CH-8027 Zürich
Telefon +41 58 450 80 00
Fax +41 58 450 80 01
zurich@lenzstaehelin.com

Genf

Route de Chêne 30
CH-1211 Genève 17
Telefon +41 58 450 70 00
Fax +41 58 450 70 01
geneva@lenzstaehelin.com

Lausanne

Avenue du Tribunal-Fédéral 34
CH-1005 Lausanne
Telefon +41 58 450 70 00
Fax +41 58 450 70 01
lausanne@lenzstaehelin.com

www.lenzstaehelin.com