

Bundesrat verabschiedet Zweitwohnungsverordnung

Bern, 22.08.2012 - Mit der Annahme der Zweitwohnungsinitiative hat sich das Schweizer Volk für eine Beschränkung des Zweitwohnungsbaus ausgesprochen. Das bedingt verschiedene rechtliche Anpassungen. Um die drängendsten Fragen zu klären, hat der Bundesrat heute eine Verordnung verabschiedet und diese auf den 1. Januar 2013 in Kraft gesetzt. Sie regelt den Bau neuer Zweitwohnungen sowie den Umgang mit Wohnungen, die bereits vor dem Urnengang bestanden.

Am 11. März 2012 nahmen die Schweizer Stimmbürgerinnen und Stimmbürger die Initiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!» an. Damit wurde die Bundesverfassung um eine neue Bestimmung zum Zweitwohnungsbau ergänzt. Das hat gesetzgeberische Anpassungen zur Folge. Um Rechtssicherheit zu schaffen, hat der Bundesrat heute entschieden, die drängendsten Fragen auf Verordnungsstufe zu regeln. Die neuen Vorgaben gelten, bis das Ausführungsgesetz zur neuen Verfassungsbestimmung vorliegen wird.

Die Verordnung gilt für den Bau neuer Zweitwohnungen in Gemeinden, die einen Zweitwohnungsanteil von mehr als zwanzig Prozent erreicht haben. Solche Gemeinden dürfen keine Zweitwohnungen mehr bewilligen, es sei denn, sie knüpfen die Baubewilligung an eine Bedingung, die sicherstellt, dass mit dem Bau «warme Betten» entstehen. Voraussetzung soll daher sein, dass die Wohnungen nicht individuell ausgestaltet sind sowie dauerhaft und ausschliesslich zur kurzfristigen Nutzung durch Gäste zu marktüblichen Bedingungen angeboten werden. Solche Vermietungen sollen im Rahmen strukturierter Beherbergungsformen oder durch Eigentümerinnen und Eigentümer erfolgen, die in demselben Haus wohnen. Sämtliche Gemeinden, die unter den Geltungsbereich der Verordnung fallen, sind in einem Anhang zur Verordnung aufgeführt (siehe Link). Die Verordnung bestimmt zudem den Begriff Zweitwohnung: Als Zweitwohnungen gelten Wohnungen, die nicht durch Personen mit Wohnsitz in der Gemeinde oder durch Personen zu Erwerbs- oder Ausbildungszwecken dauernd genutzt werden. Massgebend ist somit, ob jemand unregelmässig oder dauerhaft in der betreffenden Gemeinde wohnt.

Auf Verordnungsstufe kann nur der Bau neuer, nicht aber der Umgang mit bestehenden Zweitwohnungen geregelt werden. Allfällige Einschränkungen, die Wohnungen betreffen, die vor Annahme der Zweitwohnungsinitiative gebaut oder bereits rechtskräftig bewilligt waren, bedürften einer gesetzlichen Grundlage, da sie in die verfassungsrechtlich geschützte Eigentumsgarantie eingreifen würden. Umnutzungen bestehender Wohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von mehr als zwanzig Prozent sind somit weiterhin möglich. Die Verordnung stellt klar, dass eine Umnutzung insbesondere dann gerechtfertigt ist, wenn sie mit einem Wohnsitzwechsel, einer Zivilstandsänderung oder einem Erbgang zusammenhängt oder im Interesse des Ortsbildschutzes geboten ist. Die Verordnung untersagt jedoch ausdrücklich missbräuchliche Umnutzungen bestehender Wohnungen – beispielsweise den Verkauf einer Erst- als Zweitwohnung, wenn dies einen Neubau nach sich zieht, der den fehlenden Wohnraum ersetzen soll. Wird ein Wohnhaus für Zweitwohnungen umgenutzt und entstehen dabei mehr Wohnungen als zuvor, kommt dies dem Bau neuer Zweitwohnungen gleich, was die Behörden nur ausnahmsweise bewilligen dürfen.

Bestehende Hotelimmobilien dürfen gemäss Verordnung in Ausnahmefällen und unter restriktiven Voraussetzungen zu nicht touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen umgenutzt werden. Voraussetzung dafür ist, dass die Hotelimmobilie als Hotelbetrieb gebaut

und während mindestens 25 Jahren als Hotel geführt worden ist. Zudem muss ein unabhängiges Gutachten aufzeigen, dass der Hotelbetrieb nicht mehr rentabel weitergeführt werden kann. Die Umnutzbarkeit alter, bestehender Hotelbetriebe ist tourismus- und wirtschaftspolitisch wichtig. So kann sichergestellt werden, dass in der Hotellerie weiterhin ein sinnvoller Strukturwandel stattfinden kann.

Die Verordnung geht zudem auf die Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude wie Maiensässe oder Rustici ein. Solche Bauten dürfen in Gemeinden mit Zweitwohnungsanteilen von über zwanzig Prozent umgenutzt werden, wenn sie bereits vor dem 11. März 2012 bestanden.

Die Verordnung regelt ausserdem den Umgang mit so genannten Sondernutzungsplänen, die bei grossen Bauvorhaben mit beträchtlichen Folgen auf die Siedlungsentwicklung erforderlich sind. Bauten, die gestützt auf Sondernutzungspläne geplant wurden, sollen erstellt werden können, auch wenn die Baubewilligung am 11. März 2012 noch nicht vorlag. Voraussetzung dafür ist, dass der Sondernutzungsplan vor der Abstimmung zur Zweitwohnungsinitiative genehmigt worden war und dessen Detaillierungsgrad demjenigen einer Baubewilligung gleichkommt.

Der Bundesrat hat entschieden, die Verordnung auf den 1. Januar 2013 in Kraft zu setzen.

Adresse für Rückfragen

Stephan Scheidegger, stellvertretender Direktor Bundesamt für Raumentwicklung ARE,
Tel. 031 322 40 60, stephan.scheidegger@are.admin.ch

Herausgeber

Der Bundesrat

<https://www.admin.ch/gov/de/start.html> (<https://www.admin.ch/gov/de/start.html>)

Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation

<https://www.uvek.admin.ch/uvek/de/home.html> (<https://www.uvek.admin.ch/uvek/de/home.html>)

[Verordnung, Erläuterungen und Gemeinde-Liste](http://www.aren.admin.ch/zweitwohnungen) (<http://www.aren.admin.ch/zweitwohnungen>)

Letzte Änderung 15.09.2016

<https://www.admin.ch/content/gov/de/start/dokumentation/medienmitteilungen.msg-id-45587.html>