



14.023

## Zweitwohnungen.

### Bundesgesetz

### Résidences secondaires.

### Loi fédérale

*Fortsetzung – Suite*

#### CHRONOLOGIE

STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 25.09.14 (ERSTRAT - PREMIER CONSEIL)  
STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 25.09.14 (FORTSETZUNG - SUITE)  
NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 03.03.15 (ZWEITRAT - DEUXIÈME CONSEIL)  
NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 04.03.15 (FORTSETZUNG - SUITE)  
STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 10.03.15 (DIFFERENZEN - DIVERGENCES)  
NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 12.03.15 (DIFFERENZEN - DIVERGENCES)  
NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 20.03.15 (SCHLUSSABSTIMMUNG - VOTE FINAL)  
STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 20.03.15 (SCHLUSSABSTIMMUNG - VOTE FINAL)

### Bundesgesetz über Zweitwohnungen Loi fédérale sur les résidences secondaires

*Art. 12 Abs. 2bis, 3 – Art. 12 al. 2bis, 3*

**Bischofberger** Ivo (CE, AI), für die Kommission: Zur Erinnerung: Wir befinden uns im 5. Kapitel, "Änderung von Wohnungen in Gemeinden mit Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent", im 1. Abschnitt, "Altrechtliche Wohnungen". Ich rede gleich zu Artikel 12 Absatz 2bis und auch zu Absatz 3, weil diese Absätze zusammenhängen.

Inhaltlich geht es hier um ein Thema, welches bereits in der Vernehmlassung vonseiten des Bundesrates zur Diskussion gestellt wurde, und zwar um die Frage, ob bestehende Bauten nicht im Umfang von 30 Prozent oder maximal um 30 Quadratmeter erweitert werden könnten. Die uns nun vorliegende bundesrätliche Fassung orientiert sich aber an der Zielrichtung des Verfassungsartikels, der auch die durch die Zweitwohnungsgesetzgebung belegten Flächen auf 20 Prozent beschränken will. Weil durch die Erweiterung einer als Zweitwohnung genutzten altrechtlichen Wohnung der Umfang der durch Zweitwohnungsnutzungen belegten Fläche erhöht würde, könnten altrechtliche Wohnungen konsequenterweise nur unter den Voraussetzungen gemäss den Absätzen 2 und 3 erweitert werden.

Die Mehrheit der Kommission spricht sich im Kontext der altrechtlichen Wohnungen im neuen Absatz 2bis für eine Erweiterung aus. Die 30 Prozent beziehen sich jedoch nur auf Erweiterungen des bestehenden Gebäudes, nicht aber auf Änderungen wie Abbruch oder Wiederaufbau eines Objektes. Mit der Formulierung "maximal 30 Prozent der am 11. März 2012 vorbestehenden Hauptnutzungsfläche" wird die Erweiterung genau definiert. Damit wird jedermann klargemacht, dass diese der Stossrichtung der Initiative nicht widerspricht, denn wenn bestehende Wohnungen moderat ausgebaut werden, wird kein Quadratmeter zusätzlich, quasi auf der grünen Wiese, überbaut. Zudem können wir so den Regionen, welche stark von der Abwanderung betroffen sind, entgegenkommen. Mit der Version der Mehrheit ist es nämlich im Rahmen einer massvollen Erweiterung beispielsweise möglich, auch in Zukunft an einer altrechtlichen Erstwohnung einen Lift oder an einer altrechtlichen Zweitwohnung eine Nasszelle anzubauen, damit diese Wohnungen den Ansprüchen der heutigen Gesellschaft entsprechen und überhaupt vermietet werden können. Formal – das zum Schluss – hat dieser Entscheid dann zur Folge, dass der Einleitungssatz zu Absatz 3 in diesem Artikel 12 neu formuliert wird und in Absatz 2 des folgenden Artikels 13 die Ergänzung "Änderungsmöglichkeiten nach Artikel 12 Absätze 2, 2bis und 3" aufgenommen werden muss.

Mit diesen Ausführungen bitte ich Sie im Namen der Kommission, der Mehrheit zu folgen und den Antrag Fournier abzulehnen.





**Berberat** Didier (S, NE): On l'a vu dans la séance précédente, l'article 12 alinéa 1 prévoit que les habitations créées selon l'ancien droit peuvent en principe être utilisées librement comme résidences principales ou secondaires, à moins que le droit cantonal ou communal n'en dispose

AB 2014 S 963 / BO 2014 E 963

autrement. On a vu aussi que la proposition de biffer cette disposition – la proposition de la minorité Recordon – a été rejetée. On en prend acte, le score était sans appel: 24 voix contre 12.

Le Conseil fédéral, tout en autorisant le changement d'affectation a toutefois mis une barrière: on peut changer d'affectation, mais si on le fait et que les bâtiments sont transformés en résidences secondaires, les surfaces ne peuvent être agrandies que si les conditions de l'alinéa 3 sont remplies. Des rénovations, des transformations ou d'éventuelles reconstructions sont possibles, sans condition, pour autant que les surfaces ne changent pas. Or la majorité de la commission, cela a été rappelé par le rapporteur, souhaite aller plus loin et pouvoir agrandir de 30 pour cent ou 30 mètres carrés au maximum la surface utile principale.

A mes yeux, cette proposition est clairement contraire à l'esprit et à la lettre de l'article 75b de la Constitution. En effet, l'agrandissement d'un logement créé selon l'ancien droit et utilisé comme résidence secondaire augmente la surface dédiée aux résidences secondaires et de ce fait est contraire à l'objectif visé par l'article constitutionnel selon lequel la surface au sol habitable utilisée comme résidence secondaire doit également être plafonnée à 20 pour cent.

Je ne vous cacherai pas que je suis un peu inquiet de la tournure des événements dans la mesure où je pense, je le dis de façon tout à fait sereine, qu'on est en train de franchir une ligne blanche en acceptant cette proposition, parce qu'on viole clairement l'article 75b de la Constitution. Notre conseil fera ce qu'il souhaitera, mais je pense que ce genre de proposition risque de faire en sorte que cette loi soit finalement attaquée en référendum, ce qui serait, comme je l'ai dit lors du débat d'entrée en matière, relativement dommageable. A moins qu'on veuille en rester à l'ordonnance qui, en ce qui me concerne, me paraît moins dangereuse que la loi en question.

Je vous demande donc de rejeter la proposition de la majorité, de suivre le Conseil fédéral aux alinéas 2bis et 3. En fin de compte, le Conseil fédéral avait au moins eu le mérite de proposer une formulation de relativement équilibrée. Accepter la libre transformation et, en plus de cela, permettre un agrandissement des logements, cela pose un réel problème.

On pourra éventuellement – cela a déjà été discuté – parler de la garantie de la propriété. J'ai déjà indiqué dans notre séance précédente que, même si je suis attaché à cette garantie, l'article 75b de la Constitution fédérale est une *lex specialis* par rapport à l'article constitutionnel qui garantit la propriété et, à mon avis, les restrictions de ce genre prévues dans l'article constitutionnel doivent être suivies d'effets.

En ce qui concerne la proposition Fournier, dont je n'ai pas encore entendu le développement, elle me semble, en la lisant, relativement dangereuse. Si l'on peut au moins trouver un seul mérite à la proposition de la majorité de la commission, c'est d'avoir limité à 30 pour cent et 30 mètres carrés l'agrandissement tandis que, Monsieur Fournier – il nous expliquera ce qu'il souhaite faire – biffe ces deux limites, ce qui peut signifier qu'il souhaite que l'ordonnance prévoie de telles limites pour ne pas surcharger la loi. Toutefois, à mon avis, les dérogations de ce genre, qui sont relativement graves, devraient se trouver dans la loi.

Bien entendu, je comprends que des familles qui possèdent une petite résidence secondaire souhaitent l'agrandir. Toutefois, je l'ai déjà dit à la séance précédente, l'article 75b est relativement dur en matière de construction, cela a été voulu par le peuple et les cantons, et je crois qu'il faut que l'on fasse suivre cet article constitutionnel d'effets dans la loi.

**Fournier** Jean-René (CE, VS): Ma proposition a en tout cas un mérite, c'est celui de donner une double satisfaction à Monsieur Schwaller. La première satisfaction s'adresse au juriste qu'il est, puisqu'on sait que les juristes, de manière générale, n'aiment pas introduire des chiffres dans un texte de loi; les situations évoluant, le droit doit pouvoir évoluer avec elles. La deuxième satisfaction que Monsieur Schwaller peut en tirer, c'est qu'en supprimant ces cautèles de 30 pour cent et de 30 mètres carrés, et en gardant simplement la cautèle de l'interdiction de créer un logement supplémentaire, c'est-à-dire sans installation de cuisine, sans accès indépendant, on simplifie la compréhension et la rédaction même de cet article.

**Hösli** Werner (V, GL): Artikel 12 Absatz 2bis ist wohl gerade für die Bergregionen, welche nicht explizite Tourismushochburgen sind und unter Abwanderung leiden, die Pièce de Résistance dieser Vorlage. Die Ermöglichung der Erweiterung von altrechtlichen oder, sagen wir, von bestehenden Häusern und Wohnungen ist für diese Regionen existenziell. Kann dies nicht im hier vorgeschlagenen Ausmass von 30 Prozent oder



maximal 30 Quadratmetern geschehen, werden Gebäude zerfallen – "verlottere", wie wir Glarner sagen. Oft gehen Häuser und Wohnungen durch Erbfall in andere Hände über. Entweder stehen sie dann leer, oder sie werden von den Erben oder einem anderen Erwerber notwendigerweise um- oder ausgebaut. Anfänglich sind dies im einen oder anderen Fall dann Zweitwohnungen. Bei der Pensionierung des Erwerbers oder durch Nutzung anderer Familienangehöriger werden sie im Laufe der Zeit auch oft wieder zu Erstwohnungen. Das ist ein fliessender Prozess. Wichtig ist, dass die Wohnungen einen zeitgemässen Ausbaustandard haben und die nötige Grundwohnfläche bieten. Gerade bei alten Häusern und Wohnungen ist dies oftmals nicht mehr der Fall. Könnte man dies nicht ungeachtet der Nutzung korrigieren, würden sie wohl vor sich hindarben. Diese Erweiterungsmöglichkeit ohne Nutzungsbeschränkung hat auch beim Kauf als Erstwohnung eine grosse Wichtigkeit. Sie verhindert bei einem Ausbau einen Nutzungsvorbehalt, wodurch die Verkäuflichkeit und die Werterhaltung einigermassen bestehen bleiben. Wäre das nicht so, könnte ein Erstwohnungsnutzer nach der Erweiterung der Wohnung diese im Falle eines beruflichen Wegzuges wieder nur als Erstwohnung verkaufen. Das wäre nicht selten Grund genug, das Erstwohnungsvorhaben mit einer solchen Liegenschaft erst gar nicht zu starten. Das alles hätte auch einen sehr nachteiligen Einfluss auf das örtliche Gewerbe. Einige Kleinunternehmer müssten wohl ihre Segel streichen. Die Spirale würde sich weiter nach unten drehen. Viele Bergregionen leiden nämlich nicht an grossen Kulturlandverlusten durch den Bau von Zweitwohnungen. Dort ist die Wohnattraktivität für die "Familien Federer" dieser Welt leider – oder vielleicht auch, je nach Blickwinkel, zum Glück – zu gering. Deshalb bitte ich Sie: Schütten Sie das Kind nicht mit dem Bade aus! Oder, anders gesagt, entziehen Sie nicht dem schwächsten Pflänzchen noch die Nahrung, um dann erstaunt zu sein, wenn es immer mehr schwächelt!

Ich bitte Sie deshalb, dem Antrag der Kommissionsmehrheit zuzustimmen. Selbstverständlich könnte ich auch mit dem Einzelantrag Fournier gut leben, doch er geht einigen wohl etwas gar weit.

**Schmid Martin (RL, GR):** Ich könnte mich gerade meinem Vorredner anschliessen; ich ergreife aber dennoch das Wort, um vielleicht auch noch ein paar Ausführungen zum Einzelantrag Fournier zu machen. Worum geht es? Wir diskutieren jetzt bei Artikel 12 Absatz 2bis nur noch, ob man altrechtliche Wohnungen, welche bestehen bleiben, geringfügig oder eben auch noch weiter soll erweitern können. Kollege Berberat hat mit seinem Minderheitsantrag zum Ausdruck gebracht, dass er keine Erweiterung einer altrechtlichen Wohnung, auch nicht um einen Quadratmeter, zulassen möchte, wenn diese Wohnung nicht einer Pflicht zur Nutzung als Erstwohnung unterstellt ist. Eine solch strikte Regelung erscheint mir unverhältnismässig. Die Initianten wollten ja die Schaffung neuer Wohnungen, und zwar neuer kalter Betten, verhindern. Wenn eine altrechtliche Wohnung erweitert wird, dann, glaube ich, wird eben in diesem Bereich der Wille der Initianten nicht tangiert.

Ich bin der Auffassung, dass eine geringfügige Erweiterung auch mit Artikel 75b der Bundesverfassung vereinbar ist.

AB 2014 S 964 / BO 2014 E 964

Dieser Meinung ist auch der Bundesrat, ansonsten hätte der Bundesrat nicht eine Vorlage in die Vernehmlassung gegeben, welche nämlich gerade diese Erweiterungsmöglichkeit auch vorgesehen hat. Der Bundesrat hat erst nach der Vernehmlassung darauf verzichtet, dem Parlament einen Entwurf vorzulegen, der diese Erweiterungsmöglichkeit beinhaltet. Die Kommissionsmehrheit hat dann einfach nochmals diesen richtigen Gedanken des Bundesrates aufgenommen, dass es eben sinnvoll ist, für altrechtliche Wohnungen noch die Möglichkeit einer geringfügigen Erweiterung vorzusehen.

Kollege Fournier möchte jetzt doch noch deutlich weiter gehen, indem er vorschlägt, dass innerhalb der Bauzonen jegliche Erweiterung, sei sie noch so gross, möglich sein solle, sofern eben keine zusätzliche Wohneinheit gebaut werde. Das ist, meine ich, deutlich schwieriger mit dem Verfassungsartikel zu vereinbaren, als wenn eben im Gesetz klar dokumentiert wird, dass diese maximale Erweiterung 30 Prozent bzw. 30 Quadratmeter betragen darf. Auch aus Sicht des Verhältnismässigkeitsprinzips, welches auch ein verfassungsrechtlicher Grundsatz ist, ebenso aus Sicht der Eigentumsgarantie glaube ich eben, dass hier die Kommissionsmehrheit einen guten Kompromiss gefunden hat, welcher gerade auch für die Wohnbevölkerung in den betroffenen Gebieten Erweiterungsmöglichkeiten vorsieht, die massvoll sind, aber sicher nicht dazu führen, dass hier der Landschaftsschutz unter Druck käme oder dass andere übergeordnete Interessen gefährdet wären.

Ich bitte Sie, hier dem Antrag der Kommissionsmehrheit zuzustimmen.

**Imoberdorf René (CE, VS):** Ich kann mich kurzfassen: Für mich ist dieser Artikel 12 essenziell. Er betrifft nämlich alle Besitzer einer altrechtlichen Wohnung, sei es eine Erstwohnung, sei es eine touristisch bewirtschaftete Wohnung oder sei es eine Zweitwohnung. Artikel 12 Absatz 3, wie er im Entwurf des Bundesrates formuliert





ist, stellt einen schwerwiegenden Eingriff in die Eigentumsgarantie dar. Er geht meiner Meinung nach weit über den Auftrag von Artikel 75b der Bundesverfassung hinaus.

Es kann sicher nicht sein, dass eine massvolle Erweiterung altrechtlicher Wohnungen nur mit der Nutzungsaufgabe "Erstwohnung" oder "touristisch bewirtschaftete Wohnung" bewilligt werden kann. Es wurde heute schon mehrmals gesagt: Selbst der Anbau z. B. einer Nasszelle – das ist einfach ein Beispiel, aber es ist doch relativ eindrücklich – wäre so unmöglich ohne Nutzungsaufgabe; dessen muss man sich immer bewusst sein. Gebäude könnten nicht modernisiert werden, oder es wäre mit massiven Wertverlusten zu rechnen. Die Eigentumsgarantie wäre dadurch erheblich verletzt.

Zum Schluss noch eine weitere Bemerkung: Bei der Verunmöglichung von Erweiterungen von altrechtlichen Wohnungen wäre also auch die Sanierung von bestehenden Gebäuden eingeschränkt. Dieser Bereich wurde stets als eine gewisse Kompensation für die massive Schwächung des Baugewerbes in Aussicht gestellt.

Ich möchte Sie bitten, der Mehrheit zu folgen.

**Berberat** Didier (S, NE): Monsieur Schmid a dit que ma proposition était disproportionnée, dans la mesure où on ne pouvait pas construire ou agrandir d'un mètre carré. C'est vrai. Cette proposition ne relève toutefois pas de mon invention, je reprends en fait la version du Conseil fédéral. Madame la conseillère fédérale Leuthard confirmera cet élément.

**Engler** Stefan (CE, GR): Ich werde Ihnen eine kurze Passage aus einem Brief eines besorgten Bürgers an mich vorlesen. Dieses Beispiel illustriert sehr gut, weshalb man dem Antrag der Mehrheit folgen muss: "Bei einer energetischen Sanierung haben wir vielfach die Problematik, dass der Balkon als Betonplatte auskragt. Diese Gegebenheit erfordert eine energetische Einpackung der Balkone. Dadurch entsteht laut bestehendem Gesetz zusätzlicher Wohnraum. Dies hat zur Folge, dass die sanierte Wohnung als Erstwohnung eingetragen werden muss. Zweitwohnungsbesitzer wird dies verständlicherweise davon abhalten, die geplante Sanierung durchführen zu lassen. Dies ist ein Widerspruch zu unserem Ziel der 2000-Watt-Gesellschaft oder den verschiedenen Energiestädten." Meines Erachtens zeigt dieses Beispiel sehr gut auf, dass ein Bedürfnis und eine Notwendigkeit bestehen, den bestehenden Gebäudepark massvoll – ich sage: massvoll – erweitern zu dürfen, um auch Forderungen und Absichten, die wir mit der Energiepolitik im Bereich der Energieeffizienz verfolgen, überhaupt erreichen zu können.

**Leuthard** Doris, Bundesrätin: Ich muss halt trotzdem wieder zum Ausgangspunkt zurückkehren, zum Verfassungsartikel. Der Verfassungsartikel besagt, dass Zweitwohnungen nicht mehr gebaut werden dürfen, wenn in einer Gemeinde entweder der Bestand an Zweitwohnungen 20 Prozent erreicht hat oder die Bruttogeschossfläche von Zweitwohnungen diesen Wert erreicht hat. Man kann also nicht ausbauen, wie man will, ansonsten verletzt man den Verfassungsartikel. Das ist einfach die Grundlage. Auch ich war nicht dafür, doch sie besteht nun einmal.

In der Vernehmlassung haben wir gesagt, dass es zwei Varianten gibt: Entweder sagen wir – eben wie nach dem Konzept Berberat –, dass wir die freie Wahl, ob es sich um eine Erst- oder um eine Zweitwohnung handelt, einschränken, um dann bei den Ausbaumöglichkeiten grosszügiger zu sein, oder wir machen es genau umgekehrt. Weil das in der Vernehmlassung extrem umstritten war, haben wir uns für die meines Erachtens lebensnähere Lösung entschieden, wonach man frei wählen kann, ob eine bestehende Liegenschaft eine Erst- oder eine Zweitliegenschaft ist. Wenn es eine Erstliegenschaft ist, bestehen überhaupt keine Restriktionen. Man kann dann zwei Kinderzimmer, ein weiteres Stockwerk, vier Badezimmer usw. anbauen. Das ist dann Eigentumsrecht des Erstliegenschaftsbesitzers. Wenn es aber eine Zweitliegenschaft ist, dann gibt es Einschränkungen.

Mit der Version der Kommissionsmehrheit kann grundsätzlich jede Liegenschaft um maximal 30 Quadratmeter erweitert werden. Das sind zwei Zimmer, manchmal drei. Das würde man nun bei jeder altrechtlichen Liegenschaft erlauben, das ist der grosse Unterschied. Erst wenn eine Erweiterung grösser sein soll als diese 30 Quadratmeter, muss man das deklarieren; dann muss man im Grundbuch anmerken lassen, dass es sich um eine Erstliegenschaft handelt. Das ist der Unterschied dieser Konzepte.

Aus heutiger Sicht verstehe ich, dass sich bei bestehenden Liegenschaften die Komfortansprüche ändern können und damit ein Mehrbedarf an Raum einhergeht. Dann muss man sich aber entscheiden. Bei einer bestehenden Liegenschaft wohnt ja schliesslich jemand ständig in dieser. Entweder wurde sie schon umgebaut, oder der Umbau ist im Gange, oder man muss sich entscheiden. Ist es eine Erstliegenschaft, hat man keine Probleme.

Herr Ständerat Engler, das von Ihnen zitierte Beispiel ist ein total schlechtes. Energetische Sanierungen und alles, was mit den Aussenwänden und der Konstruktion zu tun hat, betreffen nie Hauptnutzfläche. Es geht nur



um diese. Alles, was mit den Aussenwänden und der Isolierung zu tun hat, betrifft Konstruktionsfläche und ist so oder so erlaubt. Das Anbringen einer Aussenisolation ist bei jeder altrechtlichen Wohnung zulässig, weil es nicht der Vergrösserung der Hauptnutzfläche dient. Sie können also Ihrem besorgten Bürger schreiben, die Bundesrätin habe bestätigt, er dürfe isolieren. Ich danke ihm, wenn er es tut und damit energieeffizienter wird. Es geht nur um die Hauptnutzflächen. Deshalb müssen Sie sich entscheiden. Sie haben in Absatz 1 beschlossen, dass jeder heute bei einer altrechtlichen Liegenschaft die freie Wahl hat. Wenn Sie dort die doppelt liberale Auffassung vertreten, dass jeder, egal, was es für eine Baute ist, auch noch zwei Zimmer anbauen darf, dann sind Sie aber wieder mit der Frage konfrontiert, ob es noch verfassungskonform ist oder ob es zu viel des Guten ist. Der Bundesrat hat hier gesagt, für Erstwohnungen sei es kein Problem, die

**AB 2014 S 965 / BO 2014 E 965**

Eigentumsgarantie gehe vor. Hier kommen Sie eben sehr schnell wieder in die Problematik der Bruttogeschossfläche.

Über den Antrag Fournier spreche ich gar nicht, da sind wir hier im Graben. (*Macht eine entsprechende Handbewegung; Heiterkeit*)

**Präsident** (Germann Hannes, Präsident): Herr Fournier hat das Wort verlangt, aber bereits vor Ihrer Einordnung, Frau Bundesrätin. (*Heiterkeit*)

**Fournier** Jean-René (CE, VS): Madame la conseillère fédérale, j'avais déjà décidé, avant même que votre geste extrêmement explicite me le fasse comprendre, de retirer ma proposition, afin de gagner un peu de temps dans ce débat.

**Schmid** Martin (RL, GR): Frau Bundesrätin Leuthard hat noch einen wichtigen Begriff ins Spiel gebracht, und es ist mir wichtig, dies aus Sicht der Kommission auch noch zu erwähnen. Im Verfassungstext steht, dass sich die Bruttogeschossfläche nicht erweitern dürfe. Wir nehmen jetzt aber den Begriff der Hauptnutzfläche ins Gesetz auf. Jedermann weiss, dass diese Begriffe nicht deckungsgleich sind. Deshalb müsste man konsequenterweise, wenn man Ihrer Argumentation folgte, Frau Bundesrätin, die Bruttogeschossfläche ins Gesetz aufnehmen. Das hat die Mehrheit der Kommission natürlich abgelehnt, weil wir alle wissen, dass eben die Berechnungen der Bruttogeschossfläche unterschiedlich und die Begriffe nicht klar sind. Deshalb sind wir auch zum Schluss gekommen, dass es eben verhältnismässig ist, wenn man den Begriff der Hauptnutzfläche nimmt, dort einen Bonus vorzusehen, weil man dann annähernd an das Ergebnis der Bruttogeschossfläche kommt. Es ist mir noch wichtig, das hier im Amtlichen Bulletin auch zuhanden des Nationalrates festzuhalten.

**Leuthard** Doris, Bundesrätin: Es ist so, ich bestreite das nicht. Nur haben wir natürlich kein Inventar, weder für die Hauptnutzfläche noch für die Bruttogeschossfläche, mindestens nicht für die altrechtlichen Bauten. Da finden sich diese Angaben allenfalls in Bauplänen, in Baueingaben. Aber wir haben kein Inventar. Es macht es nicht einfacher, wenn Sie jetzt die Hauptnutzfläche statt der Bruttogeschossfläche nehmen. Es ergibt sich hier einfach eine Problematik mit diesen 20 Prozent. Deshalb, denke ich, wird das irgendwann einmal ein Fall für die Gerichte sein.

**Präsident** (Germann Hannes, Präsident): Der Antrag Fournier zu Absatz 2bis ist zurückgezogen worden.

**Abstimmung – Vote**

Für den Antrag der Mehrheit ... 27 Stimmen  
Für den Antrag der Minderheit ... 13 Stimmen  
(1 Enthaltung)

**Art. 13****Antrag der Mehrheit****Abs. 1**

... ergreifen bei Bedarf die Massnahmen ...

**Abs. 2**

... Änderungsmöglichkeiten nach Artikel 12 Absätze 2, 2bis und 3 stärker ...

**Antrag der Minderheit**

(Berberat, Bruderer Wyss, Diener Lenz, Recordon)

**Abs. 2**



Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

**Art. 13**

*Proposition de la majorité*

*Al. 1*

Au besoin, les cantons ...

*Al. 2*

... les modifications selon l'article 12 alinéas 2, 2bis et 3 ...

*Proposition de la minorité*

(Berberat, Bruderer Wyss, Diener Lenz, Recordon)

*Al. 2*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

**Bischofberger** Ivo (CE, AI), für die Kommission: Nur ganz kurz: Ich habe bereits bei meinen Ausführungen zu Artikel 3 Absatz 1 darauf hingewiesen, dass die dort eingefügte Ergänzung "bei Bedarf" konsequenterweise auch in dieser Bestimmung, in Artikel 13 Absatz 1, aufgenommen werden sollte. Warum?

Im Vollzug muss gezeigt werden, dass das Gesetz nicht nur auf dem Papier, sondern auch in der Praxis seine Wirkung hat. Mit Blick auf diesen Artikel 13, "Missbrauch und unerwünschte Entwicklungen", will die Kommission keine Regelung erlassen, welche die Gemeinden direkt zwingt, mit grossem Aufwand Vorkehrungen zu treffen, die einem möglichen Missbrauch entgegenwirken. Tritt ein Missbrauch ein, müssen die Gemeinden selbstverständlich handeln, aber nicht auf Vorrat. Mit Blick auf die diesbezügliche Pflicht des Bundes vertritt die Kommission damit die klare Meinung, dass der Bund, gestützt auf ein entsprechendes Monitoring respektive gestützt auf eine Evaluation dieses Gesetzes, Missbräuche und einen allfälligen Handlungsbedarf feststellen und entsprechend aktiv werden kann.

**Präsident** (Germann Hannes, Präsident): Der Antrag der Minderheit zu Absatz 2 ist zurückgezogen worden. Darüber ist ohnehin mit der Abstimmung über Artikel 12 Absatz 2bis entschieden worden.

*Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit*

*Adopté selon la proposition de la majorité*

**Art. 14**

*Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

*Proposition de la commission*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Angenommen – Adopté*

**Art. 15**

*Antrag der Mehrheit*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

(die Änderung betrifft nur den französischen Text)

*Antrag der Minderheit*

(Berberat, Bruderer Wyss)

*Abs. 1*

...

a. ... nicht eingehalten werden kann; und

...

*Abs. 2*

... die Sistierung nach Absatz 1, wenn die Eigentümerin ...

*Abs. 3*

... der Sistierung nach Absatz 1 und bei jeder ...



Abs. 4

... des Nachweises nach Absatz 1, insbesondere ...

**Art. 15**

*Proposition de la majorité*

Al. 1

...

a. ... d'état civil;

...

Al. 2–4

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Proposition de la minorité*

(Berberat, Bruderer Wyss)

Al. 1

Adhérer au projet du Conseil fédéral

(la modification ne concerne que le texte allemand)

AB 2014 S 966 / BO 2014 E 966

Al. 2

... la suspension selon l'alinéa 1, lorsque ...

Al. 3

... la suspension au sens de l'alinéa 1, et lors ...

Al. 4

... les détails de la preuve de l'alinéa 1, en particulier ...

**Bischofberger Ivo** (CE, AI), für die Kommission: Inhaltlich sieht Artikel 15 für den Fall, dass eine Nutzungsbeschränkung nicht eingehalten werden kann, die Möglichkeit der Sistierung vor. So werden in Absatz 1 die Voraussetzungen, in Absatz 2 der Nachweis für die Verlängerung, in Absatz 3 die Rechnungstellung für die Kosten der Neueinschätzung des amtlichen Wertes der Wohnung und in Absatz 4 die Regelungskompetenz des Bundesrates festgelegt.

Wie Sie der Fahne entnehmen können, besteht auch hier wiederum eine Mehrheit und eine Minderheit. Doch geht es der Mehrheit lediglich darum, dass der französische Text der bundesrätlichen Fassung im Sinne des deutschen respektive des italienischen Textes anzupassen ist. Mit Bezug auf den Minderheitsantrag stellt sich die Frage, ob man diese Voraussetzungen in den Buchstaben a und b von Absatz 1 kumulativ oder alternativ formulieren will. Das Konzept des Bundesrates setzt bei der mangelnden Nachfrage an, bei der eine öffentliche Ausschreibung sicher sinnvoll ist. Das sollte eigentlich auch genügen. Denn das Konzept mit kumulativen Voraussetzungen würde bedeuten, dass das noch nicht genügt, um sistieren zu können. Es müssten noch zusätzliche, in der Person des Einzelnen begründete Argumente, wie wir sie vorher bereits gehört haben, vorliegen.

In diesem Sinn bitte ich Sie, dem Antrag der Kommissionsmehrheit zu folgen.

**Berberat Didier** (S, NE): Nous nous trouvons ici dans le cas de ce que certains nomment les vraies fausses résidences secondaires. Cela a été relevé par le rapporteur, il y a une divergence entre le texte français d'un côté, et les textes allemand et italien de l'autre, dans la mesure où les conditions figurant à l'alinéa 1 lettres a et b sont cumulatives en français, comme l'atteste les termes "et que", alors que dans les textes allemand et italien elles sont alternatives, conformément aux explications contenues dans le message du Conseil fédéral. La volonté du Conseil fédéral était donc clairement de prévoir des conditions alternatives, c'est-à-dire qu'on doit remplir une des conditions et pas les deux, même si ce n'était pas le cas dans l'avant-projet envoyé en consultation. Il y a eu un changement de paradigme de la part du Conseil fédéral, ce qui est son droit le plus strict.

Dès lors, le problème est le suivant. Si on admet que ces conditions sont alternatives, il suffit au propriétaire d'un immeuble construit sous le label "résidence principale" d'apporter la preuve que son logement a bien été proposé sur le marché en résidence principale et qu'il a vainement cherché des personnes disposées à l'utiliser légalement à un prix raisonnable comme logement principal. Il peut ainsi procéder à un changement d'affectation, certes provisoire, fixé selon le délai défini par le Conseil fédéral. Cela signifie que cette disposition, si elle



est alternative, ouvre le champ à nombre d'abus et à beaucoup de violations de l'article constitutionnel. Ainsi, lorsque la loi sera entrée en vigueur, un promoteur pourra construire un immeuble, le louer comme résidence principale, alors même que les faits observés depuis l'été dernier laissent supposer qu'il n'y a quasiment pas de demandes sur le marché dans un certain nombre de communes en matière de résidences principales. Une fois l'ouvrage terminé, le promoteur sera quasiment certain d'obtenir une dérogation au sens de l'article 15 alinéa 1 lettre a, de même que le renouvellement de cette dérogation, cela à vie en quelque sorte, dans la mesure où il devra simplement prouver qu'il ne trouve pas preneur pour un logement principal. A mon sens, cela pose un réel problème.

Je vous demande donc de modifier les textes allemand et italien, de manière à faire en sorte que ces deux conditions soient cumulatives. Il est normal qu'on ne puisse pas respecter cette restriction d'utilisation, notamment en cas de décès, de changement de domicile, de changement d'état civil, ou encore en cas de handicap qui empêche la personne d'occuper son logement.

Il paraît donc normal de prévoir une dérogation dans ce domaine. Je ne conteste pas la lettre a de cette disposition, mais ces phénomènes posent problème, et c'est la raison pour laquelle j'estime que nous devons absolument prévoir des conditions cumulatives et non alternatives, afin d'éviter – je le répète – des abus qui sont toujours possibles et une violation de l'article constitutionnel.

Bien entendu, je pense qu'il est important de pouvoir avoir ces deux conditions. Je ne vous cacherai pas que la solution, qui n'a pas été envisagée en commission, aurait été, plutôt que de demander à ce que ces deux conditions soient cumulatives, de biffer purement et simplement la lettre b, ce qui éviterait pas mal de problèmes. C'est un message "subliminal" que je lance au Conseil national qui pourrait reprendre ce sujet lors de l'examen de ce projet de loi.

Je vous remercie d'accepter ma proposition de minorité à l'article 15.

**Leuthard** Doris, Bundesrätin: Der Herr Kommissionspräsident hat alles einwandfrei erklärt. Ich empfehle Ihnen auch, der Mehrheit zu folgen.

*Abstimmung – Vote*

Für den Antrag der Mehrheit ... 26 Stimmen  
Für den Antrag der Minderheit ... 13 Stimmen  
(0 Enthaltungen)

**Art. 16**

*Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

*Antrag Recordon*

*Abs. 2*

Die gestützt auf Artikel 7 Absatz 1 Buchstaben a und b erteilten Bewilligungen werden dem Bundesamt für Raumentwicklung mitgeteilt.

**Art. 16**

*Proposition de la commission*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Proposition Recordon*

*Al. 2*

Les autorisations délivrées en application de l'article 7 alinéa 1 lettres a et b sont notifiées à l'Office fédéral du développement territorial.

**Recordon** Luc (G, VD): En aménagement du territoire, on a coutume de se préoccuper du mitage. Toutefois, dans le cas particulier, il s'agit d'un autre problème, à savoir celui des volets clos et des lits froids. Il n'en demeure pas moins qu'à l'instar de Georges Brassens, on pourra dire de cette loi, telle qu'elle ressort des débats de notre conseil, qu'elle est toute mitée, comme le jupon d'Hélène.

Dès lors, il convient de se poser sérieusement la question de sa rigoureuse application. Nous sommes bien conscients – le débat le démontre – qu'à l'échelle locale ou même régionale, l'enthousiasme dont on fait preuve pour respecter la volonté inscrite dans la Constitution, de manière minimale au moins, n'est pas délirant. Dans ces conditions, il doit être possible pour l'Office fédéral du développement territorial ou pour le département





de tutelle d'avoir connaissance de toutes les décisions et de pouvoir saisir l'option, si nécessaire, d'intervenir. Le Tribunal fédéral a opportunément fait remarquer – et cela tombe sous le sens vu la disposition constitutionnelle – que nous étions en présence ici d'une tâche fédérale, celle de lutter contre les volets clos et les lits froids précisément. Il importe donc que le Confédération ne se décharge pas totalement de sa responsabilité et qu'elle puisse intervenir dans les cas typiques qui le nécessitent. Vu le nombre de décisions à prendre, cela ne pourra, pour des

AB 2014 S 967 / BO 2014 E 967

raisons de force disponibles, constituer qu'une intervention ponctuelle.

Le vote sur cette disposition a ceci de crucial qu'il marque la volonté de notre conseil de faire en sorte que la législation, déjà faible, qu'il est en train d'adopter soit au moins appliquée de manière stricte, de bonne foi, sans quoi il faudra bien admettre que le texte constitutionnel puisse être considéré, je n'oserai pas dire, comme Bismarck, "comme un chiffon de papier", non pas tout à fait, mais très mal respecté.

**Bischofberger** Ivo (CE, AI), für die Kommission: Als Kommissionspräsident kann ich Ihnen Folgendes mitteilen: Der Antrag Recordon, jetzt als Einzelantrag eingereicht, lag der Kommission als Antrag Cramer Nr. 29 vor. Wir haben diesen Antrag diskutiert, und er wurde ohne Gegenstimme abgelehnt, und das aus drei Gründen:

1. Er ist in dieser Formulierung nicht nötig, weil das ARE auch ohne Meldepflicht berechtigt ist, Beschwerde einzureichen.
2. Man hat gesehen, was das für Konsequenzen hat, vor allem der hohe Aufwand für das ARE, nicht zuletzt auch im personellen Bereich.
3. Der wohl wichtigste Punkt war der Widerspruch zum Subsidiaritätsprinzip, weil dort ganz klar auch geregelt ist, dass die Verantwortung bei den Kantonen liegt.

Aufgrund dieser Ausführungen bitte ich Sie, den Antrag Recordon abzulehnen und der Fassung des Bundesrates bzw. der Kommission zu folgen.

**Leuthard** Doris, Bundesrätin: Ich bitte Sie auch, den Einzelantrag Recordon abzulehnen.

Für den Vollzug sind die Kantone zuständig. Ich habe das Vertrauen, dass sie das korrekt umsetzen. Eine solche Pflicht zur Meldung an das ARE – die Meldepflicht ist schlussendlich das, was dieser Antrag bedeutet – führt natürlich zu einer Riesenbürokratieübung. Mit der Einführung einer Meldepflicht kommt auch ein gewisses Misstrauen gegenüber den Kantonen zum Ausdruck. Ich habe kein solches Misstrauen. Deshalb glaube ich nicht, dass man auf Gesetzesebene eine solche Meldepflicht festlegen muss.

**Recordon** Luc (G, VD): Je m'exprime très brièvement à l'intention de Madame la conseillère fédérale Leuthard. Les trois principes cardinaux du Vaudois sont: méfiance, méfiance et encore méfiance. Autrement dit, la confiance c'est bien, mais dans certaines circonstances la méfiance c'est mieux!

*Abstimmung – Vote*

Für den Antrag Recordon ... 10 Stimmen

Dagegen ... 26 Stimmen

(2 Enthaltungen)

#### **Art. 17**

*Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

*Proposition de la commission*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

**Bischofberger** Ivo (CE, AI), für die Kommission: Hier habe ich lediglich eine Bemerkung zu Absatz 3. Zur Entlastung der Gemeinden von unverhältnismässigem administrativem Aufwand sollen die Informationen aus dem Vollzug des Registerharmonisierungsgesetzes im eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister verfügbar gemacht werden dürfen. Die diesbezüglichen Datenschutzbestimmungen sind heute in den Kantonen heterogen geregelt, weshalb hier im Bundesgesetz über Zweitwohnungen eine gesamtschweizerisch einheitliche gesetzliche Bestimmung geschaffen werden soll. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass alle Gemeinden der Schweiz den Vollzug mit den gleichen Hilfsmitteln und Prozessen organisieren können.

*Angenommen – Adopté*



**Art. 18**

*Antrag der Kommission*

*Abs. 1–3*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

*Abs. 4*

... unverzüglich der Aufsichtsbehörde nach ...

**Art. 18**

*Proposition de la commission*

*Al. 1–3*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Al. 4*

... sans délai à l'autorité de surveillance selon l'article 16.

**Bischofberger** Ivo (CE, AI), für die Kommission: Dieser Artikel regelt in seiner Gesamtheit die Vorkehren im Fall unrechtmässiger Nutzung, d. h. bei Abweichung von der Nutzungsaufgabe, die Wohnung als Erstwohnung zu nutzen oder touristisch zu bewirtschaften, ohne dass die Sistierung oder die Änderung der Nutzungsaufgabe verfügt werden kann. Im Vordergrund stehen die Ansetzung einer Frist, allenfalls auch einer Nachfrist und die Aufforderung an die Eigentümerin oder den Eigentümer, die Wohnung auflagenkonform zu nutzen. Dabei wird bewusst auf besondere Kontrollinstrumente verzichtet, um die Einhaltung der Nutzungsaufgaben zu kontrollieren.

Für den korrekten Vollzug des Gesetzes ist es deshalb umso wichtiger, dass die Baubehörden bzw. ihre Angestellten Widerhandlungen, von denen sie Kenntnis erhalten, nicht einfach tolerieren. Dabei spielt die Anzeigepflicht eine wichtige Rolle. So nimmt die Statuierung der Anzeigepflicht im Gesetz den Personen, die in ihren amtlichen Funktionen Kenntnis von strafbaren Widerhandlungen erhalten, den Entscheid über eine Anzeige ab. Vergleichbare Regelungen finden sich denn auch schon in verschiedenen anderen Bundesgesetzen.

Die Kommission ist aber der Überzeugung, dass es eine verhältnismässige Lösung braucht. Das heisst im Klartext, dass man an der Anzeigepflicht festhält, dass die Meldung aber an die kantonale Aufsichtsbehörde und nicht direkt an die zuständige Strafverfolgungsbehörde geht. Es muss selbstverständlich zuerst geprüft respektive abgeklärt werden, ob die Meldung wirklich stichhaltig ist, und erst dann erfolgt die Strafanzeige.

*Angenommen – Adopté*

**Art. 19**

*Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

*Proposition de la commission*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Angenommen – Adopté*

**Art. 20**

*Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

*Antrag Engler*

*Abs. 3*

Der Bund trägt, insbesondere im Rahmen der Standortförderung, den neuen Rahmenbedingungen für die touristische und regionalwirtschaftliche Entwicklung der betroffenen Regionen verstärkt Rechnung.

**Art. 20**

*Proposition de la commission*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Proposition Engler*

*Al. 3*



La Confédération tient davantage compte, en particulier dans le cadre de la promotion économique, des nouvelles conditions-cadres du développement touristique et économique des régions concernées.

AB 2014 S 968 / BO 2014 E 968

*Abs. 3 – Al. 3*

**Engler** Stefan (CE, GR): Ich versuche mich kurz zu halten. Ich habe beim Eintreten bereits auf die Problematik hingewiesen.

Aufgrund der eingeschränkten künftigen Bautätigkeit im Berggebiet wird sich die Wirtschaftsleistung im Berggebiet erheblich verringern. Die Direktbetroffenen, aber auch der Bund stehen in der Pflicht, den Anpassungsprozess im Berggebiet zu unterstützen. Man ist sich dort bewusst, dass das Berggebiet ein neues touristisches Geschäftsmodell benötigt, nachdem das alte Modell nicht mehr fortgesetzt werden kann.

Es stellt sich jetzt die Frage, wie dieser Anpassungsprozess durch den Bund unterstützt werden kann. Dazu finde ich im Tourismusbericht des Bundesrates vom Juli 2013 Anhaltspunkte, wenn dort anerkannt wird, dass ein solcher Anpassungsbedarf besteht und seitens des Bundes auch die Bereitschaft vorhanden ist, diesen Anpassungsprozess zu unterstützen. Das soll im Rahmen eines tourismuspolitischen Impulsprogramms erfolgen, und zwar mit den Standortförderungsinstrumenten, also mit der neuen Regionalpolitik und mit Innotour. Dieses Impulsprogramm ist allerdings für den Moment auf die Jahre 2016 bis 2019 befristet. Es soll vom Bundesrat im Februar 2015 zuhanden des Parlamentes verabschiedet werden.

Mir und den Gebirgskantonen liegt daran, dass diese Absicht des Bundesrates durch die Festlegung dieses Grundsatzes im Zweitwohnungsgesetz auch formalisiert wird. Mir geht es auch darum, mit dieser Bestimmung anzuzeigen, dass wir im Moment zwar von einem touristischen Impulsprogramm und von der Standortförderung sprechen, dass es aber durchaus vorstellbar ist, dass auch andere Politikbereiche des Bundes in Zukunft in die Bewältigung der wirtschaftlichen Auswirkungen des Zweitwohnungsgesetzes mit einbezogen werden können.

Noch als Letztes: Man wird mir bestimmt zustimmen können, dass in erster Linie die betroffenen Menschen, die Wirtschaftsakteure, die Gemeinden und die Tourismusdestinationen die Aufgabe haben, griffige Strategien zu entwickeln und davon entsprechende Massnahmen abzuleiten. Mein Wunsch ist es, dass die Kantone auch stark mit einbezogen werden, wenn die Kriterien für ein touristisches Impulsprogramm, aber gegebenenfalls auch für weitere Massnahmen erarbeitet werden.

Ich bitte Sie also um Zustimmung zu diesem Antrag, der an sich nicht mehr will und nicht mehr verlangt als das, was in der Botschaft wortreich beschrieben ist. Dafür ist allerdings die Verbindlichkeit etwas grösser, wenn im Gesetz die Grundsätze festgehalten werden.

**Bischofberger** Ivo (CE, AI), für die Kommission: Dieser Einzelantrag Engler lag uns in der Kommission selbstverständlich nicht zur Beratung vor. Persönlich scheint mir aber in diesem Zusammenhang Folgendes wichtig: Auf den ersten Punkt will ich nicht mehr im Detail eingehen. Kollege Martin Schmid hat heute Morgen beim Eintreten bereits auf die Prüfungsarbeiten bzw. die Wirkungsanalyse betreffend Tourismusgebiete des Seco verwiesen.

Der Bundesrat beabsichtigt gemäss den Ausführungen in der Botschaft, in Kapitel 4.2 auf den Seiten 2320ff., die regionalpolitische Entwicklung der betroffenen Regionen im Rahmen der neuen Regionalpolitik während einer Übergangsphase verstärkt zu begleiten und entsprechend abzufedern.

Mit Bezug auf Artikel 20 des Zweitwohnungsgesetzes ist zu sagen, dass dieser grundsätzlich eine periodische Evaluation über die Wirkungen des Gesetzes fordert, dies mit Blick sowohl auf die räumlichen Auswirkungen, was in der Verantwortung des Bundesamtes für Raumentwicklung ist, wie auch auf die wirtschaftlichen Auswirkungen, was in der Verantwortung des Seco ist. Zudem werden die betreffenden Departemente in Absatz 2 verpflichtet, dem Bundesrat periodisch Bericht zu erstatten, dies unzweifelhaft sicher mit dem Ziel, dass dort, wo wirklich Handlungsbedarf angezeigt ist, Korrekturen vorgenommen und Massnahmen eben im Sinne der Ausführungen von Kollege Engler ergriffen werden können, um das Zweitwohnungsgesetz auch zu optimieren. In diesem Zusammenhang kann ich mir auch entsprechende Massnahmen zur Stärkung der Standortförderung vorstellen, wie sie ebenfalls vom Antragsteller angeregt werden. In Innerrhoden würde man sagen: "Nützt's nünt, so schadt's nünt."

**Baumann** Isidor (CE, UR): "Nützt's nüt, so schadt's nüt." So probiere ich zumindest, Stefan Engler jetzt zu unterstützen, damit es etwas nützt, wenn wir diesen Punkt ins Gesetz aufnehmen.



Heute regeln wir in diesem Gesetz die Prozentsätze für den Anteil an Zweitwohnungen, die kalten und die warmen Betten, die Hotelumnutzungsvarianten, die bei Umbauten tolerierten Erweiterungen in Quadratmetern und anderes mehr. Nicht geregelt ist aber – und das ist genau dieser Punkt! –, dass dieses Gesetz direkte Auswirkungen auf die Arbeitsplätze im Berggebiet haben wird. Heute Morgen haben wir in der Eintretensdebatte gehört, dass bis zu 4000 Arbeitsplätze im Berggebiet betroffen sein könnten. Arbeitsplatzverluste sind überall, nicht nur im Berggebiet schmerzhaft. Aber ganz speziell schmerzhaft und spürbar sind sie im Berggebiet, weil dort kaum Alternativen zur Verfügung stehen.

Stefan Engler hat aufgezählt, welche Instrumente gemeint sind: neue Regionalpolitik, Innotour, eine Anpassung der Verordnung über die Beherbergungswirtschaft und nicht zuletzt auch die Strategie für die Berggebiete, dies gemäss einem Bericht des Bundesrates, den wir noch erwarten. Ich bin der Meinung, dass hier noch alles auf dem Prinzip Hoffnung basiert, wobei Hoffnung allein aber nicht genügt. Darum ist es auch angebracht, dass man mit der Ergänzung gemäss Einzelantrag Engler diesen Massnahmen eine entsprechende Grundlage gibt. Ich bin auch der Meinung, dass es angebracht ist, dass der Rat diese Ergänzung ins Gesetz aufnimmt, um den erwähnten Punkten, nämlich der Sicherung der Arbeitsplätze und der Entwicklung der Berggebiete, mit mehr Verbindlichkeit die Unterstützung zuzusprechen.

**Leuthard** Doris, Bundesrätin: Ich verstehe natürlich das Anliegen von Herrn Ständerat Engler: Er setzt sich für seine Region ein, die betroffen ist, und das ist ja legitim. Problematisch ist: Wir haben mit Artikel 20 den Artikel für die Wirkungsanalyse. Es ist ein analytischer Artikel, der uns verpflichtet, alle vier Jahre zu schauen, wie sich dieses Gesetz auswirkt. Sie wollen eine verstärkte Berücksichtigung, Sie wollen mehr Geld, Sie wollen Abgeltung. Wenn die Analyse zeigt, dass es halb so schlimm ist, dass im Gegenteil weiterhin gebaut wird und diese Arbeitsplätze immer noch da sind, was heisst dann "verstärkt Rechnung tragen"? Dürfen wir dann die Kredite kürzen?

Wenn wir diese Einfügung schon machen, müssen wir einfach "Rechnung tragen" schreiben, denn "verstärkt Rechnung tragen" bedeutet für mich in der Regel Erhöhung des Budgets, weil Sie mehr Geld wollen – reden wir Klartext! Wenn Sie von vornherein davon ausgehen, dass es Arbeitsplatzverluste gibt, und verlangen, dass man das berücksichtigt, meine ich, dass das in beide Richtungen offen sein müsste.

Ich komme jetzt nochmals zum Finanzplatz. Ich rede als Bundesrätin, die für das ganze Budget verantwortlich ist. In den Kantonen Tessin, Zürich, Genf gibt es grosse Verluste an Arbeitsplätzen im Bankenbereich, mehr als diese 4000, 5000 prognostizierten. Wenn wir sagen, es gebe quasi einen finanziellen Ausgleich, was machen wir dann in diesen Fällen?

Bisher hat der Bundesrat immer gesagt: Es gibt Abstimmungen, die wehtun. Der 9. Februar 2014 wird auch wehtun – können da einzelne Regionen und Kantone kommen und sagen, sie bräuchten einen Ausgleich? Das ist ein bisschen problematisch. Wenn Sie das ganz gezielt bei der Standortförderung täten, losgelöst von dem, wäre mir da wesentlich wohler. Deshalb sagt der Bundesrat auch, dass wir mit den nötigen Investitionen kommen; aber so oder so, weil der Tourismus für diese Regionen wichtig ist. Bei der

AB 2014 S 969 / BO 2014 E 969

Standortförderung ist z. B. auch der Bonny-Beschluss dabei; den meinen Sie wahrscheinlich nicht. Dort geht es eher in Richtung Einschränkung der Standortförderung, denn dann haben wir noch mehr Migration usw. Ich sage zu Ihrer Bestimmung nicht Nein, wir können sie schon mal aufnehmen. Aber sie müsste ziemlich sicher in der Wortwahl redigiert werden. Wenn Sie das so beschliessen, werde ich mich dafür einsetzen, dass man die Bestimmung im Nationalrat umformulieren kann oder nochmals schaut, ob sie richtig eingeordnet ist. Ist Artikel 20 richtig? Was meinen Sie genau, wenn Sie von "Standortförderung" und "stärkerer Berücksichtigung" sprechen? Dann finden wir vielleicht einen Ansatz, der auch dem Vorgehen des Bundesrates entspricht. Jetzt war ich also schön lieb. (*Heiterkeit*)

*Abstimmung – Vote*

Für den Antrag Engler ... 34 Stimmen

Dagegen ... 6 Stimmen

(1 Enthaltung)

*Übrige Bestimmungen angenommen*

*Les autres dispositions sont adoptées*

**Art. 21**

*Antrag der Kommission*



**Abs. 0**

Die Ausschreibung von Baubewilligungsgesuchen und die Mitteilung von Baubewilligungsentscheiden richten sich abschliessend nach den jeweiligen kantonalen Vorgaben. Artikel 112 Absatz 4 des Bundesgerichtsgesetzes bleibt vorbehalten.

**Abs. 1**

Im Weiteren richten sich die Zuständigkeit, das Verfahren und der Rechtsschutz unter Vorbehalt ...

**Art. 21***Proposition de la commission***Al. 0**

La mise à l'enquête de demandes d'autorisation de construire et la communication des décisions d'autorisation de construire sont entièrement régies par les dispositions correspondantes des cantons. L'article 112 alinéa 4 de la loi sur le Tribunal fédéral est réservé.

**Al. 1**

Sous réserve ...

**Bischofberger** Ivo (CE, AI), für die Kommission: Die Ausführungen in Artikel 21 verstehen sich als eine subsidiäre Vorschrift, welche die Zuständigkeit, das Verfahren und den Rechtsschutz regelt, soweit im Gesetz nicht ausdrücklich eine spezielle Regelung vorgesehen ist. Nun ist die Kommission diesbezüglich bestrebt, mit dem neuen Absatz 0 und mit der Modifizierung des Einleitungssatzes von Absatz 1 Klarheit zu schaffen. Mit der vorgeschlagenen Bestimmung, wonach sich die Ausschreibung von Baubewilligungsgesuchen und die Mitteilung von Baubewilligungsentscheiden abschliessend nach den jeweiligen kantonalen Vorgaben richten, wird sichergestellt, dass in Kantonen, in denen Baugesuche nur in kommunalen oder regionalen Amtsblättern ausgeschrieben werden müssen, solche Ausschreibungen bundesrechtlich dann auch genügen, wenn sie einen in den Anwendungsbereich des Zweitwohnungsgesetzes fallenden Tatbestand betreffen.

Diese Bestimmung ist mit den Artikeln 12ff. des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) vom 1. Juli 1966, welches das Beschwerderecht von Gemeinden und Organisationen regelt, vereinbar. Als kantonale Publikationsorgane, in welchen gemäss Artikel 12b Absatz 1 NHG die relevanten Baubewilligungsgesuche veröffentlicht werden müssen, gelten auch diejenigen Publikationsorgane, die das kantonale Recht für die Ausschreibung von Baugesuchen vorsieht.

**Schmid** Martin (RL, GR): Ich möchte hier nochmals festhalten, dass es sich um eine Lex specialis handelt. Aufgrund dieser neuen Bestimmung im Zweitwohnungsgesetz besteht keine bundesrechtliche Verpflichtung zur Publikation von kommunalen Baubewilligungsentscheiden mehr, ausser der Kanton würde das vorsehen; die Kantone sind diesbezüglich also frei. Es handelt sich um eine Lex specialis, die auch als neuere Norm vorgeht. Es ist ausreichend, wenn der Baubewilligungsentscheid dem Betroffenen und allfälligen Einsprechern mitgeteilt wird. Die Baubewilligungserteilung muss nicht nochmals amtlich publiziert werden. Somit wäre auch ausgeschlossen, dass das Bundesgericht im Anwendungsfall, zum Beispiel aufgrund von Artikel 12b Absatz 1 NHG, eine entsprechende kantonale Veröffentlichungsvorschrift als NHG-widrig erklären könnte.

Zuhanden von Herrn Recordon möchte ich hier doch noch festhalten, dass wir in der Kommission übereingekommen sind, dass mit der Einschränkung, welche noch vorgenommen wird, vorgesehen werden kann, dass auf Bundesebene gleichwohl durch den Bundesrat eine Mitteilungspflicht bezüglich Baubewilligungsentscheiden, die gestützt auf das Zweitwohnungsgesetz ausgesprochen werden, vorgesehen werden kann. Diese Mitteilungspflicht soll jedoch nicht flächendeckend erfolgen, sondern im Rahmen des Verhältnismässigkeitsprinzips vorgesehen werden, um Missbräuche zu verhindern. Der Hinweis war mir noch wichtig, dass der Bundesrat diese Kompetenz hat, damit dies in Einzelfällen eben trotzdem vorgesehen werden kann.

**Recordon** Luc (G, VD): Je tiens à remercier Monsieur Schmid de souligner cette demi-mesure de sagesse.

*Angenommen – Adopté*

**Art. 22***Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

*Proposition de la commission*

Adhérer au projet du Conseil fédéral





**Bischofberger Ivo** (CE, AI), für die Kommission: Um Anreize zu unrechtmässigen Nutzungen zu vermeiden, sind in dieser Bestimmung auch strafrechtliche Sanktionen vorgesehen. Der Straftatbestand der Missachtung von Nutzungsbeschränkungen ist als Vergehen konzipiert, wobei praktisch gesehen die Geldstrafe im Vordergrund stehen wird. Dabei signalisiert die Qualifikation als Vergehen im Unterschied zu einer blossen Busse zudem, dass die unrechtmässige Nutzung nicht einfach ein Kavaliersdelikt darstellt, das sich zahlungskräftige Eigentümer leisten können, wenn sie das nur wollen.

*Angenommen – Adopté*

**Art. 23**

*Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

*Proposition de la commission*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

**Bischofberger Ivo** (CE, AI), für die Kommission: Dieser Artikel lehnt sich an Artikel 29 des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland an. Auf den ersten Blick erscheint für diese Art von Wiederhandlungen eine Freiheitsstrafe eher als streng. Doch zeigen genau die Erfahrungen im Bereich des Grundstückerwerbs durch Personen im Ausland, dass schwächere Sanktionsnormen kaum ernst genommen werden.

*Angenommen – Adopté*

**Art. 24**

*Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

*Proposition de la commission*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

AB 2014 S 970 / BO 2014 E 970

**Bischofberger Ivo** (CE, AI), für die Kommission: Artikel 24 beschränkt sich auf projektbezogene Sondernutzungspläne, die am 11. März 2012 rechtskräftig genehmigt waren und deshalb altrechtlichen Sachverhalten wie den am 11. März 2012 rechtskräftigen Baubewilligungen gleichgestellt werden können.

Inhaltlich geht es um Pläne, die die Ausführungen bis in die architektonischen Einzelheiten festlegen und deshalb den Charakter eines baurechtlichen Vorentscheides haben. Artikel 24 dient nun der Klarstellung, dass gestützt auf solche Pläne Baubewilligungen auch noch nach Inkrafttreten des Gesetzes erteilt werden können. Die Voraussetzungen nach Absatz 1 stellen sicher, dass die in der Regel aufwendigen Planungen für projektbezogene Sondernutzungspläne, die zu einem wesentlichen Teil auf die Erstellung von Zweitwohnungen ausgerichtet sind, schon vor der Annahme des Zweitwohnungsartikels erfolgt sind. Ob es sich bei einem Sondernutzungsplan um einen solchen spezifischen Sondernutzungsplan handelt oder nicht, ist insbesondere aufgrund des Projektbeschriebs, der angestrebten Planungsziele und der vorgesehenen Nutzungsarten zu beurteilen. Absatz 2 sieht schliesslich vor und regelt, dass solche Sondernutzungspläne den veränderten Verhältnissen entsprechend angepasst werden können, wenn dadurch ein Projekt verbessert wird. Dabei dürfen der Zweitwohnungsanteil und der durch solche Wohnungen belegte Anteil an den Hauptnutzflächen für das Wohnen nicht erhöht werden.

*Angenommen – Adopté*

**Art. 24a**

*Antrag der Kommission*

*Titel*

Vorabklärungen vor dem 18. Dezember 2007

*Text*

Unabhängig von den Voraussetzungen nach den Artikeln 7 Absatz 2, 9 und 10 darf ein Baugesuch für eine neue Wohnung ohne Nutzungsbeschränkung nach Artikel 7 Absatz 1 bewilligt werden, wenn:



a. die für die Baubewilligung zuständige Behörde vor dem 18. Dezember 2007 aufgrund einer hinreichend detaillierten Voranfrage eine schriftliche Antwort gegeben hat, die:

1. die wesentlichen Elemente der Baubewilligung im Sinn von Artikel 24 Absatz 1 Buchstabe b zum Gegenstand hat;
  2. die Bewilligungsfähigkeit des Vorhabens bejaht;
- b. die Baubewilligung vor dem 11. März 2012 nicht erteilt werden konnte, weil der Eigentümer oder die Eigentümerin unverschuldet verhindert war, das Baugesuch rechtzeitig einzureichen;
- c. die übrigen Voraussetzungen für die Erteilung der Baubewilligung erfüllt sind.

#### **Art. 24a**

*Proposition de la commission*

*Titre*

Vérifications préalables avant le 18 décembre 2007

*Texte*

Indépendamment des conditions posées à l'article 7 alinéa 2 et aux articles 9 et 10, une autorisation de construire un nouveau logement peut être délivrée sans restriction d'utilisation au sens de l'article 7 alinéa 1 si:

- a. l'autorité compétente pour les autorisations de construire a, avant le 18 décembre 2007, donné à une demande préalable suffisamment détaillée une réponse écrite qui:
1. a pour objet les éléments essentiels de l'autorisation de construire au sens de l'article 24 alinéa 1 lettre b;
  2. affirme que le projet peut obtenir une autorisation;
- b. l'autorisation de construire n'a pas pu être délivrée avant le 11 mars 2012 parce que le ou la propriétaire avait été, sans faute de sa part, dans l'empêchement de déposer à temps la demande d'autorisation;
- c. les autres conditions d'octroi de l'autorisation de construire sont remplies.

**Bischofberger Ivo** (CE, AI), für die Kommission: Mit diesem neu aufgenommenen Artikel will die Kommission garantieren, dass Bauvorhaben, die Gegenstand eines projektbezogenen Sondernutzungsplanes gemäss Artikel 24 dieses Gesetzes sind, und einfachere Bauvorhaben, die nicht Gegenstand eines solchen Planes sind, rechtsgleich behandelt werden. Unter bestimmten Voraussetzungen, insbesondere wenn die zuständigen Behörden aufgrund einer detaillierten Voranfrage die massgeblichen Vorgaben und Rahmenbedingungen eines Bauvorhabens festgelegt haben, sollen einfachere Bauvorhaben mit Zweitwohnungen noch realisiert werden können.

Artikel 24a Buchstabe a verweist mit dem 18. Dezember 2007 auf den Zeitpunkt, als die Volksinitiative mit den nötigen Unterschriften eingereicht wurde. Von diesem Datum an erscheint eine Änderung der massgeblichen Rechtslage hinsichtlich des Baus von Zweitwohnungen als nicht mehr gerechtfertigt. Die Voranfrage muss hinreichend detailliert gewesen sein, d. h., die zuständige Behörde muss in der Lage gewesen sein, sich auf dieser Grundlage zu den wesentlichen Elementen der Baubewilligung im Sinne von Artikel 24 Absatz 1 Buchstabe b zu äussern.

Artikel 24a Buchstabe b legt fest, dass das Darlegen des Grundes, aus dem das Baugesuch nicht rechtzeitig eingereicht werden konnte, der Gesuchstellerschaft obliegt. Dabei können beispielsweise familiäre oder finanzielle Gründe geltend gemacht werden.

Artikel 24a Buchstabe c fordert schliesslich, dass das Baugesuch insbesondere mit den geltenden Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes sowie des kantonalen und kommunalen Baurechts vereinbar sein muss.

*Angenommen – Adopté*

#### **Art. 25**

*Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

*Proposition de la commission*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Angenommen – Adopté*

#### **Art. 26**

*Antrag der Mehrheit*



*Abs. 1*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

*Abs. 1bis*

Ordnete eine Baubewilligung, die vor dem 11. März 2012 rechtskräftig erteilt worden war, einen zeitlichen Aufschub der Ausführung im Rahmen einer Kontingentierung an, so kann die für die Baubewilligung zuständige Behörde spätestens innert zweier Jahre seit Inkrafttreten des Gesetzes die Ausführung freigeben, wenn die Baubewilligung für den Beginn der Ausführung entweder keinen Zeitraum festsetzte oder diesen auf einen Zeitraum aufschob, der nicht später als zwei Jahre nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes endet.

*Abs. 2*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

*Abs. 3*

Die vor dem 31. Dezember 2012 gemäss jeweiligem kantonalem Verfahrensrecht rechtskräftig erteilten Baubewilligungen bleiben gültig.

*Abs. 4*

Die nach dem 1. Januar 2013 gemäss jeweiligem kantonalem Verfahrensrecht bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes erteilten Baubewilligungen bleiben gültig, soweit sie sich auf die Zweitwohnungsverordnung abstützen.

*Antrag der Minderheit*

(Berberat, Bruderer Wyss, Cramer)

*Abs. 1bis*

Ordnete eine Baubewilligung, die vor dem 11. März 2012 rechtskräftig erteilt worden war, einen zeitlichen Aufschub der Ausführung im Rahmen einer Kontingentierung an, so kann die für die Baubewilligung zuständige Behörde

AB 2014 S 971 / BO 2014 E 971

spätestens innert zweier Jahre seit Inkrafttreten des Gesetzes die Ausführung freigeben, wenn:

- die Baubewilligung für den Beginn der Ausführung entweder keinen Zeitraum festsetzte oder diesen auf einen Zeitraum aufschob, der nicht später als zwei Jahre nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes endet; und
- das Interesse des Inhabers oder der Inhaberin der Baubewilligung an der Freigabe entgegenstehende Interessen überwiegt, namentlich wenn der Verzicht auf die Freigabe für den Inhaber oder die Inhaberin der Baubewilligung eine unzumutbare Härte bedeuten würde.

**Art. 26**

*Proposition de la majorité*

*Al. 1*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Al. 1bis*

Lorsqu'une autorisation de construire délivrée et entrée en force avant le 11 mars 2012 ordonnait un report d'exécution dans le cadre d'un contingentement, l'autorité compétente pour les autorisations de construire peut autoriser l'exécution dans un délai maximal de deux ans après l'entrée en vigueur de la présente loi si le début de l'exécution avait été reporté sans précision de période ou pour une période s'achevant au plus tard deux ans après l'entrée en vigueur de la présente loi.

*Al. 2*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Al. 3*

Les autorisations de construire définitives délivrées avant le 31 décembre 2012 conformément au droit cantonal en matière de procédure restent valables.

*Al. 4*

Les autorisations de construire délivrées conformément au droit cantonal en matière de procédure après le 1er janvier 2013 et jusqu'à l'entrée en vigueur de la présente loi restent valables, pour autant qu'elles aient été accordées sur la base de l'ordonnance sur les résidences secondaires.

*Proposition de la minorité*

(Berberat, Bruderer Wyss, Cramer)

*Al. 1bis*





Lorsqu'une autorisation de construire délivrée et entrée en force avant le 11 mars 2012 ordonnait un report d'exécution dans le cadre d'un contingentement, l'autorité compétente pour les autorisations de construire peut autoriser l'exécution dans un délai maximal de deux ans après l'entrée en vigueur de la présente loi si:

- a. le début de l'exécution avait été reporté sans précision de période ou pour une période s'achevant au plus tard deux ans après l'entrée en vigueur de la présente loi; et que
- b. l'intérêt du ou de la titulaire de l'autorisation de construire à obtenir l'autorisation d'exécution l'emporte sur les intérêts opposés, notamment lorsque renoncer à autoriser l'exécution reviendrait à créer un cas de rigueur pour le ou la titulaire de l'autorisation de construire.

**Bischofberger** Ivo (CE, AI), für die Kommission: Absatz 1 entspricht den auch vom Bundesgericht mit dem Entscheid vom 22. Mai 2013 bestätigten übergangsrechtlichen Grundsätzen, wonach neues Zweitwohnungsrecht auch auf noch nicht rechtskräftig bewilligte Baugesuche Anwendung findet. Die Kommissionsmehrheit will nun in Absatz 1bis noch eine Ergänzung aufnehmen. Ziel und Zweck dieser Ergänzung ist es, ein berechtigtes Vertrauen in vor dem 11. März 2012 erteilte Baubewilligungen zu schützen, die nur deshalb noch nicht realisiert werden konnten, weil sie einer Kontingentierungsregelung unterstanden. Zudem sollen Regelungen von Gemeinden, die schon vor dem 11. März 2012 Massnahmen gegen unbeschränkten Zweitwohnungsbau vorkehrten, im Grundsatz Bestand haben. Dabei besteht die Möglichkeit einer Baufreigabe für vor dem 11. März 2012 rechtskräftig bewilligte Zweitwohnungen, bei denen die Baufreigabe aufgeschoben wurde. Das gilt zum einen für Baubewilligungen, bei welchen für die Baufreigabe noch kein Termin festgelegt wurde, und zum andern für Baubewilligungen, bei welchen dieser Termin innerhalb eines Zeitrahmens von maximal zwei Jahren nach Inkrafttreten des Gesetzes liegt. Dies entspricht inhaltlich auch den Ausführungen von Litera a in der Fassung der Minderheit.

Die Bestimmung in Litera b der Fassung der Minderheit verlangt von der Bewilligungsbehörde zudem eine Interessenabwägung im Einzelfall. Konkret können einem solchen Vorhaben beispielsweise Interessen der Siedlungs- oder der Infrastrukturentwicklung, des Schutzes vor Naturgefahren oder des Schutzes von Gewässerräumen entgegenstehen. So weit will die Mehrheit der Kommission nicht gehen. In diesem Sinne bitte ich Sie, der Mehrheit zu folgen.

**Berberat** Didier (S, NE): Je serai très bref dans la mesure où le rapporteur a expliqué le contexte. Je rappelle que, lors de la discussion sur cette loi, nous avons laissé en suspens les dispositions transitoires de l'article 26. Nous avons mandaté l'administration afin qu'elle nous présente un texte. Celui-ci correspond exactement à ma proposition de minorité.

Finalement, après discussion, il est apparu que la commission souhaitait en rester à la version du projet du Conseil fédéral. J'ai donc repris la version présentée sur mandat par l'administration, dans la mesure où j'estime qu'il faut régler ces questions de droit transitoire, notamment pour les autorisations qui sont entrées en force avant le 11 mars 2012 et qui ont été reportées ou en tout cas différées.

Il serait sage de trouver aussi une solution pour que les lettres a et b soient des conditions cumulatives, dans la mesure où il est important d'effectuer la pesée des intérêts – comme cela a été expliqué –, étant entendu aussi qu'on détermine clairement les situations dans lesquelles l'exécution reviendrait à créer un cas de rigueur pour l'autorisation de construire. On tient donc compte également du fait qu'on ne souhaite pas que les personnes, qui ont des permis de construire qui sont entrés en force, aient des problèmes liés à l'entrée en vigueur de la loi.

Je vous demande donc d'accepter ma proposition de minorité dont la formulation a été pensée et réfléchiée par l'administration. Elle me paraît meilleure que la proposition de la majorité de la commission.

**Lombardi** Filippo (CE, TI): Ich bitte Sie, die Mehrheit zu unterstützen, weil es eben das Ziel dieser Bestimmung ist, Rechtsgleichheit zu schaffen für diejenigen, die am 11. März 2012 eine rechtskräftige Bewilligung hatten. Die Ungleichbehandlung im anderen Fall würde darin bestehen, dass diejenigen, die sich in den wenigen Gemeinden befinden, die zu diesem Zeitpunkt ein Kontingentierungssystem hatten, nicht mehr bauen könnten, obwohl sie im Besitz einer rechtskräftigen Baubewilligung sind. Man hat nämlich in einigen Gemeinden und Kantonen die Bautätigkeit mit einem Kontingentierungssystem geregelt. Das bedeutete, dass diejenigen, die alles rechtlich Notwendige korrekt getan hatten, zwar bauen durften, aber die Baufreigabe jeweils erst in ein, zwei, drei Jahren erfolgte. Wir würden jetzt, wenn wir mit der Fassung der Minderheit eine Einschränkung der Gleichberechtigung einführen, genau diese Rechtsgleichheit rückwirkend bekräftigen. Es kann nicht sein, dass jemand, der eine rechtskräftige Bewilligung hat, dieses Recht nur ausüben kann, wenn er quasi ein Härtefall ist. Vielmehr sollen alle diejenigen, die sich in dieser Situation befinden, rechtsgleich behandelt werden. Übernehmen wir jedoch die Fassung der Minderheit, müsste selbstredend überall noch eine neue



Beurteilung stattfinden. Dann würden die, die diese Regelung für diskriminierend halten, prozessieren, weil sie ihre Bewilligung mit gutem Recht erhalten haben usw. Wir würden so zu einem System übergehen, mit dem wir mehr Probleme schaffen, als wir lösen.

Deshalb bitte ich Sie, die Mehrheit zu unterstützen.

**Leuthard** Doris, Bundesrätin: Das Anliegen ist grundsätzlich berechtigt, dass man das für die Kantone löst, in denen schon vor dieser Abstimmung eine Kontingentierung bestand und rechtskräftige Baubewilligungen erteilt wurden.

AB 2014 S 972 / BO 2014 E 972

Die Frage ist: Müssen wir das im Bundesgesetz lösen, oder kann man das nicht schon gestützt auf das Vertrauensprinzip ohne Bundesbestimmung lösen? Die beiden Formulierungen liegen ja nicht so weit auseinander. Auch die Minderheit will dieses Problem lösen. Beim Antrag der Minderheit kommt mit Buchstabe b besser zum Ausdruck, dass es trotzdem noch eine Interessenabwägung im Einzelfall braucht. Dort sagt man klar, es gehe nicht nur um die Fristen, sondern man solle auch noch im Einzelfall eine Interessenabwägung vornehmen, weil zwischen der Baubewilligung und der Ausübung der Bewilligung doch viele Jahre verstreichen können. Im Antrag der Mehrheit haben wir auch eine Kann-Bestimmung. Es kommt auch dort ein wenig zum Ausdruck, dass die Behörde aufgrund dieser Kann-Bestimmung grundsätzlich abwägen soll; aber es ist natürlich weniger klar formuliert als im Antrag der Minderheit. Aber wenn wir die Garantie haben, dass die Behörde auf jeden Fall eine Interessenabwägung vornimmt, kann ich auch der Mehrheit zustimmen. Mit dem Minderheitsantrag ist es einfach im Gesetz klar verankert.

Aber es ist halt auch eine Vertrauensfrage. Inwieweit vertrauen wir der zuständigen kommunalen Behörde? Welche Ausführungen braucht es im Gesetz? Nach Herrn Schwaller könnte man auf alles verzichten. Dann könnte man einfach mit dem Vertrauensprinzip, mit Treu und Glauben, agieren.

**Bischofberger** Ivo (CE, AI), für die Kommission: Noch zu den Absätzen 3 und 4: Das Bundesgericht hat mit seinem Entscheid vom 22. Mai 2013 bekanntlich die Klärung gebracht, dass die Initiative am Tag der Annahme in Kraft getreten ist. Da diese Frage aber lange umstritten gewesen ist, haben Gemeinden auch nach dem 11. März 2012 Baubewilligungen erteilt, die bis zum 31. Dezember des gleichen Jahres rechtskräftig geworden sind. Das Bundesgericht hat salomonisch entschieden, dass rechtskräftig gewordene Baubewilligungen rechtskräftig bleiben sollen.

Die Kommission will nun ausgehend von Absatz 2 sicherstellen, dass diesbezüglich keine Nutzungsbeschränkungen auferlegt werden. Absatz 2 beinhaltet Folgendes: Unterschreitet eine Gemeinde den Zweitwohnungsanteil von 20 Prozent, so entfällt an sich die Grundlage für Nutzungsbeschränkungen im Sinne von Artikel 7 Absatz 1. Dabei ist jedoch nicht vorgesehen, dass entsprechende Anmerkungen im Grundbuch von Amtes wegen aufgehoben werden, sondern nur auf entsprechendes Gesuch der Eigentümer an die zuständige Behörde.

Die Kommission will es aber in Zukunft nicht der Praxis überlassen, wie man mit diesen Fragen umgeht. So wird in Absatz 3 nun klar stipuliert, wie mit vor dem 31. Dezember 2012 rechtskräftig erteilten Baubewilligungen verfahren wird. In Absatz 4 wird zudem festgelegt, was mit den nach dem 1. Januar 2013 gemäss jeweiligem kantonalem Verfahrensrecht bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes erteilten Baubewilligungen geschieht.

#### *Abstimmung – Vote*

Für den Antrag der Mehrheit ... 25 Stimmen  
Für den Antrag der Minderheit ... 14 Stimmen  
(0 Enthaltungen)

#### **Art. 27, 28**

##### *Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

##### *Proposition de la commission*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

#### *Angenommen – Adopté*

#### *Gesamtabstimmung – Vote sur l'ensemble*





## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Herbstsession 2014 • Dreizehnte Sitzung • 25.09.14 • 15h00 • 14.023  
Conseil des Etats • Session d'automne 2014 • Treizième séance • 25.09.14 • 15h00 • 14.023



(namentlich – nominatif; 14.023/434)  
Für Annahme des Entwurfes ... 22 Stimmen  
Dagegen ... 13 Stimmen  
(5 Enthaltungen)