

Bundesamt für Raumentwicklung (ARE)
3003 Bern

Elektronisch
info@are.admin.ch

Basel, 8. Oktober 2013
A.098/AKN

Vernehmlassung zum Bundesgesetz sowie zur Verordnung über Zweitwohnungen

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für Ihr Schreiben vom 26. Juni 2013 und für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum Gesetzes- sowie zum Verordnungsentwurf über Zweitwohnungen.

In Anbetracht des Abstimmungsergebnisses vom 11. März 2012 und der Annahme der Volksinitiative „Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!“ gilt es, den Volkssentscheid auf rechtlicher Ebene mit der entsprechenden Ausführungsgesetzgebung bzw. den entsprechenden Ausführungsbestimmungen umzusetzen. Wir beschränken uns deshalb in unserer Stellungnahme auf einige wenige konkrete Punkte zu Gesetz und Verordnung. Die Thematik ist auch für die Banken herausfordernd und es kann durchaus zu Veränderungen im Zusammenhang mit der Finanzierung von Zweitwohnungen sowie vom Bauhaupt- und Baunebengewerbe kommen.

Vorweg möchten wir festhalten, dass wir uns bezüglich den Vorschriften über die Änderung altrechtlicher Wohnungen im Gesetz klar für **Art. 12 aussprechen und folglich die Variante zu Art. 1 Abs. 1 bis 4 ablehnen**.

Bezüglich der zweiten Variantenwahl (Art. 11, Projektbezogene Sondernutzungspläne) **favorisieren wir den Artikel an und für sich und lehnen die Ergänzungsvariante ab**. Aus Bankensicht sollten solche Ausnahmegewilligungen zeitlich nicht eingeschränkt werden.

Im Folgenden legen wir Ihnen ausserdem gerne einzelne Punkte zu konkreten Artikeln des Gesetzes dar.

Art. 8 sieht vor, dass Wohnungen nach Art. 7 Abs. 2 Bst. c nur in entsprechenden, im Richtplan bezeichneten Gebieten möglich sein sollen. Aus Bankensicht sollte diese Umnutzung aber nicht beschränkt, sondern in jedem Gebiet möglich sein, weil ansonsten die Tragbarkeit gefährdet ist.

Da der Begriff „**angemessenes Entgelt**“ (**Art. 15 Abs. 2**) nicht näher definiert ist, schlagen wir vor, diesen entweder noch zu umschreiben oder die im Mietrecht übliche Terminologie von „markt- und ortsüblich“ zu verwenden.

Zudem wird in **Art. 15 Abs. 3 auf die Voraussetzungen zur unbefristeten Sistierung der Nutzungsbeschränkung** verwiesen. Die entsprechende Regelung der Voraussetzungen, insbesondere die Anforderungen an den Nachweis der erfolglosen Suche, fehlt jedoch in der Verordnung. Wir würden die Aufnahme einer entsprechenden Regelung begrüßen.

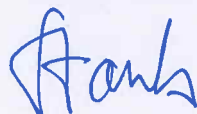
Bezüglich der **Ersatzabgabe (Art. 16 Abs. 2)** wäre es unserer Ansicht nach sachgerechter, die Widerrufung der unbefristeten Sistierung der Nutzungsbeschränkung einzuführen, wenn der Eigentümer die Ersatzabgabe nicht bezahlt – so wie es in Art. 9 der Verordnung beim Wegfall der Voraussetzungen vorgesehen ist. Denn die Einräumung des Pfandrechtes trifft den nichtbezahlenden Eigentümer (Verursacher) nicht unmittelbar. Die zusätzliche Einräumung eines Pfandrechtes mit Vorrang vor den bestehenden führt damit zu einer weder sachlich noch wirtschaftlich gerechtfertigten und begründeten Benachteiligung der finanzierenden Grundpfandgläubiger. Diese haben keinen Einfluss darauf, ob der Eigentümer die Ersatzabgabe bezahlt oder nicht, ihr Haftungssubstrat wird aber – je nach Höhe der Abgabe möglicherweise substantiell – geschmälert.

Wir schlagen ausserdem vor, einen neuen Artikel aufzunehmen, welcher das Grundbuchamt verpflichtet, bei Handänderungen den Käufer vor der Verschreibung über allfällige Restriktionen gemäss dem Bundesgesetz über Zweitwohnungen zu informieren.

Zusammengefasst sprechen wir uns gegen die vorgeschlagenen Varianten aus und haben einzelne Anliegen bezüglich Konkretisierungen in den einzelnen Gesetzes- bzw. Verordnungsartikeln.

Wir danken Ihnen für den Einbezug unserer oben aufgeführten Punkte und Argumente. Für allfällige Fragen oder Ergänzungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
Schweizerische Bankiervereinigung



Markus Staub



Angela Knuchel