

Bundesgesetz über Zweitwohnungen

(Zweitwohnungsgesetz, ZWG)

Im Bundesblatt Nr. 12 vom 30. März 2015 ist das Bundesgesetz über Zweitwohnungen, wie es von der Bundesversammlung der schweizerischen Eidgenossenschaft am 20. März 2015 beschlossen wurde, veröffentlicht worden. Dieser Erlass untersteht dem fakultativen Referendum und die Referendumsfrist läuft am 9. Juli 2015 aus. Das Inkrafttreten wird durch den Bundesrat bestimmt und dürfte in zeitlicher Hinsicht wesentlich von der Ausführungsgesetzgebung des Bundes sowie der Anschlussgesetzgebung durch die Kantone abhängig sein.

Das Gesetz gliedert sich in acht Kapitel. Einleitend werden in den Allgemeinen Bestimmungen (1. Kapitel) insbesondere die Begriffe einer Wohnung, einer Erstwohnung sowie einer Zweitwohnung definiert und im Weiteren der Gegenstand des Gesetzes sowie Aufgaben und Kompetenzen der Kantone geregelt. Anschliessend werden organisatorische Vorgaben bezüglich Wohnungsinventar und Zweitwohnungsanteil (2. Kapitel) sowie der Grundsatz des Verbots neuer Zweitwohnungen (3. Kapitel) festgehalten.

Im anschliessenden Kapitel (4.) bei Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 % werden im 1. Abschnitt die Nutzungsbeschränkungen bei der Erstellung von neuen Wohnungen aufgezeigt. In einem 2. Abschnitt sind neue Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung in Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben sowie für neue Wohnungen in geschützten Bauten umschrieben. Die Änderungen von Wohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 % werden im 5. Kapitel behandelt, beginnend mit der Definition von altrechtlichen Wohnungen (1. Abschnitt) und im Anschluss die Voraussetzungen für die Änderung und Sistierung der Nutzungsbeschränkungen aufgelistet (2. Abschnitt). Das 6. Kapitel regelt den Vollzug des Gesetzes und im 7. Kapitel sind die Strafbestimmungen enthalten, gefolgt von den Schlussbestimmungen (8. Kapitel), in welchem auf die Ausführungsgesetzgebung der Kantone und die Änderung anderer Erlasse, sowie die Übergangsbestimmungen eingegangen wird.

Weitere Einzelheiten werden sich aus der Anschlussgesetzgebung entsprechend der Verordnung des Bundesrats sowie den Ausführungsbestimmungen der einzelnen Kantone ergeben. Einzelne Problemkreise und umstrittene Fragen werden wohl erst in Berücksichtigung von Rechtslehre und Rechtsprechung entschieden werden. In jedem Fall lassen sich zum jetzigen Zeitpunkt nur allgemeine Feststellungen machen, weshalb die Auswirkungen von konkreten Rechtsgeschäften in jedem Einzelfall gesondert zu prüfen sind und gegebenenfalls mit den zuständigen Behörden gestützt auf die konkretisierten Planungs- und Nutzungsabsichten zusätzlich eine Vernehmlassung einzuholen ist.

5. Mai 2015