

Zweitwohnungen: Das Gesetzesprojekt muss noch verbessert werden

Der Bundesrat hat den eidgenössischen Räten ein Gesetzesprojekt überwiesen, welches die Umsetzung des Verfassungsartikels über die Zweitwohnungen zum Ziel hat. Auch wenn der Text den Willen erkennen lässt, dass die Anliegen der Gemeinwesen und der Immobilienwirtschaft berücksichtigt werden, muss er jedoch an mehreren wichtigen Stellen nachgebessert werden.

Heikle Umsetzung des Verfassungsartikels

Die vom Ökologen Franz Weber lancierte und an der Volksabstimmung vom 11. März 2012 angenommene Volksinitiative «Schluss mit dem uferlosen Bau von Zweitwohnungen» will die Zweitwohnungen in der ganzen Schweiz auf maximal 20% des Gesamtbestandes der Wohneinheiten und der für Wohnzwecke genutzten Bruttogeschossfläche einer Gemeinde begrenzen. Diese vereinfachende Forderung entspricht einer romantischen Sichtweise der städtischen Wohnbevölkerung, die überzeugt ist, dass man die Natur vor ihren heimtückischen, geldgierigen und verantwortungslosen Einwohnern schützen muss. Die geforderte Begrenzung hat in einigen Gemeinden absurde Folgen und wird die Entwicklung touristischer Regionen schmerzhaft behindern.

Unter diesen Umständen muss der Volkswille in Form des Initiativtextes nun umgesetzt werden, ohne allzu übereifrig zu sein. Hierzu hat der Bundesrat im Februar dieses Jahres die Botschaft zum Zweitwohnungsgesetz an das Parlament überwiesen. Darin wird festgelegt, wie der neue Verfassungsartikel umgesetzt werden soll (Geschäft 14.023).

Die der Abstimmung vorausgegangene Kampagne hat verschiedene Schwierig-

keiten bei der Interpretation des Initiativtextes offensichtlich werden lassen: präzise Definition einer «Zweitwohnung», Änderung der Zweckbestimmung bestehender Gebäude, Berechnungsmethoden, etc. Anhand dieser Fragestellungen wird man heute das vom Bundesrat erarbeitete Gesetzesprojekt beurteilen müssen.

Wichtige Punkte müssen korrigiert werden

Man kann feststellen, dass dieses im grossen und ganzen vom Willen getragen wird, die Forderungen des Verfassers der Initiative, aber auch die Anliegen der Gemeinwesen und der Immobilienbranche, zu berücksichtigen. Man kann sich darüber freuen... mit der Einschränkung, dass der Teufel immer im Detail steckt! Einige Punkte sind nicht zufriedenstellend behandelt und verdienen es angepasst zu werden.

Daher sollten Wohnungen, welche touristischen Zwecken dienen, dauerhaft belegt und nützlich für die Wirtschaft sind, im Kapitel mit den Definitionen den «Erstwohnungen» gleichgestellt werden (Art. 2 Abs. 3), um nicht unter die gleichen Einschränkungen wie die Zweitwohnungen zu fallen. Weitere Unstimmigkeit: Bei den Gemeinden, die es versäumen, das Wohnungsinventar fristgemäss vorzulegen, wird willkürlich ein Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent angenommen (Art.



Es wäre wünschenswert, dass die Parlamentarier, die sich in Kürze mit dem Dossier befassen werden, sorgfältig die notwendigen Anpassungen vornehmen, damit sich das zukünftige Gesetz als realistisch und anwendbar erweist. Zudem sollte es die Rechte der Gemeinwesen und der Eigentümer von regelkonform gebauten Wohnungen berücksichtigen.

5 Abs. 2); es gäbe jedoch weniger radikale Methoden, um diesen Prozentsatz festzustellen!

Darüber hinaus stellt man mit Überraschung fest, dass das Gesetzesvorhaben von den Kantonen verlangt, in den Gemeinden, die die schicksalhafte Grenze von 20 Prozent Zweitwohnungen nicht erreichen, Präventivmassnahmen zu ergreifen (Art. 3 Abs. 2); so eine Verpflichtung überschreitet den Verfassungsauftrag, der sich ausschliesslich auf eine Begrenzung bezieht, welche nicht überschritten werden darf. Es wird auch vorgeschlagen, die Bedingungen festzulegen, unter welchen die Kantone besondere Bewilligungen für touristisch bewirtschaftete Wohnungen gewähren können (Art. 8); neben den praktischen Problemen, die sich daraus ergeben können, muss man daran erinnern, dass die Kantone die von den Bewilligungen betroffenen Gebiete im Rahmen ihrer Raumplanungspolitik frei festlegen können.

Gefährdung der Eigentumsgarantie

Zudem sind noch verschiedene Gefahren für die Eigentumsgarantie hervorzuheben. Der den «altrechtliche Wohnungen» gewährte Schutz muss sich auch auf Wohnungen beziehen, welche zwar nach dem Inkrafttreten des Gesetzes, aber zu einem Zeitpunkt gebaut werden, wo die Quote an Zweitwohnungen in der Gemeinde weniger als 20% beträgt (Art. 11); wenn dieses Limit später erreicht wird,

müssen solche Wohnungen in Zweitwohnungen umgewandelt werden können, wenn der Eigentümer dies wünscht. Generell muss die Möglichkeit bestehen bleiben, eine bereits bestehende Zweitwohnung zu erweitern (Art. 12 Abs. 3). Schliesslich sollten bei unrechtmässiger Nutzung einer Wohnung nur Geldstrafen verhängt werden: Das Verbot der Benutzung der Wohnung und deren Versiegelung (Art. 18 Abs. 2) erscheint unverhältnismässig.

Andere problematische Punkte werden noch von den Immobilienorganisationen vorgebracht. Es wäre wünschenswert, dass die Parlamentarier, die sich in Kürze mit dem Dossier befassen werden, sorgfältig die notwendigen Anpassungen vornehmen, damit sich das zukünftige Gesetz als realistisch und anwendbar erweist. Zudem sollte es die Rechte der Gemeinwesen und der Eigentümer von regelkonform gebauten Wohnungen berücksichtigen.

(PGB/TS)