

Zweitwohnungsgesetz | Aron Pfammatter, Jurist, hat als Herausgeber und Autor umfangreichen Gesetzeskommentar veröffentlicht

# «Mehrere Bestimmungen sind unklar und in der Praxis nicht umsetzbar»



Wie weiter? Laut Pfammatter sind beim Zweitwohnungsgesetz und der Verordnung künftig gewisse Anpassungen möglich, «eine Revolution wird aber kaum stattfinden».

SYMBOLBILD KEYSTONE

**BERN/WALLIS | Anfang August ist die erste umfassende juristische Publikation zum Zweitwohnungsgesetz erschienen. Dr. Aron Pfammatter hat beim 274 Seiten starken Werk wesentlich mitgewirkt. Ein Gespräch mit dem Natischer Juristen und Politiker.**

Aron Pfammatter, als Mitherausgeber haben sie in den letzten Tagen den ersten umfassenden juristischen Kommentar zum Zweitwohnungsgesetz veröffentlicht. Woher kommt die persönliche Motivation, sich mit dieser von aussen betrachteten knochentrockenen Materie auseinanderzusetzen?

«Das Thema beschäftigt mich seit dem Jahr 2012 als Jurist und als Politiker. Ich habe mich seither im Bereich des Bau- und des Raumplanungsrechts spezialisiert und bin dabei immer wieder mit praktischen Fragen konfrontiert worden. Es ist spannend, sich mit der Materie auch wissenschaftlich zu beschäftigen, noch tiefer zu gehen und Lösungen zu finden.»

**Ein Thema, das im Wallis tagtäglich beschäftigt...**

«Ja, ich bin der Meinung, dass es für die Grundeigentümer und das ganze Wallis wohl noch nie in der jüngeren Kantons-geschichte derart einschneidende Gesetze wie das Zweitwohnungsgesetz und das revidierte Raumplanungsgesetz gegeben hat. Aus meiner Sicht ist es deshalb äusserst wichtig, sich auf allen Ebenen für vernünftige Lösungen einzusetzen und die Sachlage zu verstehen.»

**Bereits das Zustandekommen des 28 Artikel umfassenden Zweitwohnungsgesetzes war umstritten. Weshalb?**

«Nach der knapp angenommenen Zweitwohnungsinitiative im März 2012 folgte ein bemerkenswertes Gesetzgebungsverfahren. So erliess zunächst der Bundesrat eine Verordnung, deren Verfassungsmässigkeit umstritten war. Dann schaltete sich das Bundesgericht mit politischen Erwägungen und Empfehlungen ein. Und schliesslich warf eine in letzter Minute zwischen den Initianten und zwei Fraktionspräsidenten getroffene Kurzvereinbarung, der sogenannte Zweitwohnungs-Kompromiss, tagelange Verhandlungen der vorberatenden Kommissionen des Stände- und des Nationalrats über den Haufen.»

**Wie wird das Resultat aus juristischer Sicht beurteilt?**

«Die Juristen sind sich einig, dass das Gesetz nicht gut formuliert ist und weiterhin zahlreiche Unklarheiten bestehen. Auch wenn die ursprünglichen Entwürfe aus der Verwaltung kommen, ist der Gesetzgeber daran natürlich nicht unschuldig.»

**Gibt es dafür ein Beispiel?**

«Der Artikel 8 behandelt beispielsweise den Fall, wonach ein Beherbergungsbetrieb teils selbst bewirtschaftete, teils frei nutzbare Zweitwohnungen zur Querfinanzierung des Betriebs erstellen kann. Dieser gesetzgeberische Leckerbissen lautet dann wie folgt: «Erstellt der Betrieb sowohl Wohnungen nach Absatz 1 wie auch solche nach Absatz 2, so wird der Höchstanteil von 33 Prozent

reduziert um den Wert, der sich daraus ergibt, dass der Quotient aus der Fläche der Wohnungen nach Absatz 1 und der Summe der Flächen der Wohnungen nach den Absätzen 1 und 2 mit 13 Prozent multipliziert wird.»

**Da verstehen wohl auch die meisten Politiker nur Bahnhof...**

«Das ist eben auch Gesetzgebung. Mehrere Parlamentarier haben davon gesprochen, dass eine solche Gesetzgebung der blanke Horror sei. Sie bezeichneten es für unverantwortlich, einer Bestimmung zuzustimmen, die man schlicht nicht versteht. Auch Bundesrätin Doris Leuthard, selbst Juristin, betonte, dass ihr dieser Absatz zu kompliziert sei. Trotzdem nahm das Parlament die Bestimmung an. Immerhin erklärte der Kommissionspräsident im Ständerat, dass er die Vorgaben anhand von Excel-Tabellen durchgerechnet habe und die

Rechnung aufgehe. Recht ist eben geronnene Politik.»

**Nichtsdestotrotz wurde die Einführung des Zweitwohnungsgesetzes von allen Seiten begrüsst. Es sollte Rechtssicherheit schaffen. Hat es das erreicht?**

«Ein vordringliches Ziel des Gesetzgebers war stets die Schaffung von Rechtssicherheit. Auch wenn wir uns nach Jahren grösster Rechtsunsicherheit mittlerweile auf etwas festerem Grund bewegen, bestehen weiterhin zahlreiche Unklarheiten. Mit unserem nun fertiggestellten Kommentar wollen wir möglichst viele der sich in der praktischen Rechtsanwendung stellenden Fragen beantworten. Wohlwissend, dass es die absolute Rechtssicherheit nicht geben kann.»

**«Die Juristen sind sich einig, dass das Gesetz nicht gut formuliert ist»**

Aron Pfammatter



**Was erwartet die Leser des noch druckfrischen Buches?**

«Es handelt sich dabei um die erste umfassende Darstellung des schweizerischen Zweitwohnungs-

rechts. Das Buch ist von hoher Aktualität und wird für die zukünftige Behandlung von Fragen zum Zweitwohnungsgesetz wegleitend sein. Es soll vor allem der Praxis dienen. Ich bin überzeugt, dass der Kommentar Gerichten, Anwälten, aber auch den Gemeinden und Bauverwaltungen Antworten auf zahlreiche offene Fragen liefern kann.»

**Und das auf über 270 Seiten. Da mussten Sie als Mitherausgeber und Autor wohl die eine oder andere zusätzliche Stunde schieben?**

«Ich habe die Stunden in den letzten beiden Jahren nicht gezählt, während denen ich geschrieben und zahlreiche Publikationen sowie Urteile zum Zweitwohnungsrecht gelesen habe. Es waren viele Abende, Wochenenden und Ferientage. Doch die Arbeit war eben auch spannend, gerade weil man viel dazulernt und vieles noch unklar und im Fluss ist. Als Autor habe ich mehrere Bestimmungen kommentiert, so etwa zu den Erstwohnungen, den touristisch bewirtschafteten Wohnungen, den Umnutzungen von Hotelbetrieben oder den vorbestehenden Wohnungen.»

**Hand aufs Herz, träumen Sie manchmal von Zweitwohnungen?**

«Das nicht gerade. Aber einige juristische Probleme geistern schon mal durch den Kopf.» (lacht)

**Wer hat sonst noch am Kommentar mitgearbeitet?**

«Die Herausgeberschaft habe ich 2015

gemeinsam mit Prof. Dr. Stephan Wolf von der Universität Bern übernommen. Als Autoren konnten wir in der Folge gleich mehrere namhafte Juristen gewinnen, die sich allesamt bereits in der Vergangenheit sowohl in der Praxis als auch wissenschaftlich mit Fragen der Raumplanung und speziell des Zweitwohnungsrechts beschäftigt haben.»

**Wie geht es nun wissenschaftlich weiter? Werden weitere Schriften zum Thema von Ihnen folgen?**

«Ich kann mir vorstellen, künftig ab und zu einen juristischen Artikel zu einem Spezialproblem zu schreiben. Da sich zudem immer wieder neue Fragen stellen, ist es sehr gut möglich, dass wir den Kommentar dereinst in überarbeiteter und erweiterter Form nochmals auflegen werden.»

**Wagen Sie eine Prognose, wie sich das Zweitwohnungsgesetz weiterentwickeln wird? Sind Anpassungen absehbar?**

«Mehrere Bestimmungen im Gesetz sind unklar oder in der Praxis nicht umsetzbar. Dies zeigen wir im Kommentar klar auf. Vielleicht können einige Parlamentarier auf Bundesebene unsere Hinweise auf und reichen Abänderungsvorstösse ein. Auch auf kantonaler Ebene besteht Handlungsspielraum. Es könnte also künftig gewisse Anpassungen im Gesetz und in der Verordnung geben. Eine Revolution wird aber kaum stattfinden.»

Interview: Philipp Mosser