

Stephan Wolf
Aron Pfammatter
(Herausgeber)

Zweitwohnungsgesetz (ZWG) – unter Einbezug der Zweitwohnungs- verordnung (ZWV)

Ernst Hauser • Christoph Jäger • Fabian Mösching • Isabelle Nuspliger • Aron Pfammatter •
Beat Stalder • Stephan Wolf



Stämpfli Verlag

Nach der Annahme der Zweitwohnungsinitiative sind das Zweitwohnungsgesetz und die Zweitwohnungsverordnung am 1. Januar 2016 in Kraft getreten. Das Zweitwohnungsrecht ist in den ihm unterstellten Gemeinden von eminent hoher praktischer Relevanz. Dabei stellen sich in der Rechtsanwendung weiterhin zahlreiche offene Fragen, dies selbst in zentralen Bereichen. Das vorliegende Werk enthält die erste umfassende Darstellung des schweizerischen Zweitwohnungsrechts. Im Anschluss an eine ausführliche Einleitung folgt die detaillierte Kommentierung der Artikel des Zweitwohnungsgesetzes und der jeweils zugehörigen Verordnungsbestimmungen. Der vorliegende Kommentar, verfasst von ausgewiesenen Experten aus Praxis und Wissenschaft, ist von hoher Aktualität und wird für die zukünftige Behandlung von Fragen des Zweitwohnungsrechts wegleitend sein.

Stephan Wolf
Aron Pfammatter
(Herausgeber)

Zweitwohnungsgesetz (ZWG) – unter Einbezug der Zweitwohnungs- verordnung (ZWV)

Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom
20. März 2015 (ZWG), Zweitwohnungsverordnung
vom 4. Dezember 2015 (ZWV)

Autoren:

Ernst Hauser, Christoph Jäger, Fabian Mösching, Isabelle Nuspliger,
Aron Pfammatter, Beat Stalder, Stephan Wolf



Stämpfli Verlag

Zweitwohnungsgesetz

Zitervorschlag:

SHK – AUTOR, Art. x ZWG, N y

Dieses Buch ist urheberrechtlich geschützt. Jede Form der Weitergabe an Dritte (entgeltlich oder unentgeltlich) ist untersagt. Die Datei enthält ein verstecktes Wasserzeichen, in dem die Daten des Downloads hinterlegt sind.

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Alle Rechte vorbehalten, insbesondere das Recht der Vervielfältigung, der Verbreitung und der Übersetzung. Das Werk oder Teile davon dürfen ausser in den gesetzlich vorgesehenen Fällen ohne schriftliche Genehmigung des Verlags weder in irgendeiner Form reproduziert (z. B. fotokopiert) noch elektronisch gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

© Stämpfli Verlag AG Bern · 2017
www.staempfliverlag.com

E-Book ISBN 978-3-7272-4571-8

Über unsere Online-Buchhandlung www.staempflishop.com sind zudem folgende Ausgaben erhältlich:

Print ISBN 978-3-7272-5162-7
Bundle ISBN 978-3-7272-5163-4
Judocu ISBN 978-3-0354-1421-9



Vorwort

Am 11. März 2012 wurde die Zweitwohnungsinitiative mit 50,6% Ja-Stimmen und 13,5 zustimmenden Ständen angenommen. Damit wurde die Bundesverfassung um den Art. 75b BV ergänzt. Im Anschluss an eine zwischenzeitlich geltende übergangsrechtliche Ordnung sind das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG) vom 20. März 2015 und die zugehörige Zweitwohnungsverordnung (ZWV) vom 4. Dezember 2015 am 1. Januar 2016 in Kraft getreten.

Nach der auf den 31. März 2017 erstmalig durch das Bundesamt für Raumentwicklung vorgenommenen Festlegung weisen 422 der insgesamt 2255 Gemeinden in der Schweiz einen Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent auf. Die Zweitwohnungsgesetzgebung ist für die ihr unterstellten Gemeinden – insgesamt fast ein Fünftel aller schweizerischen Gemeinden – von eminent hoher praktischer Bedeutung. Zugleich bestehen aber für die Rechtsanwendung selbst in zentralen Bereichen weiterhin zahlreiche offene Fragen.

Der vorliegende Kommentar erscheint rund eineinhalb Jahre nach dem Inkrafttreten der Zweitwohnungsgesetzgebung. Im Anschluss an eine allgemeine Einleitung folgt die detaillierte Kommentierung der einzelnen Artikel des Zweitwohnungsgesetzes unter Einbezug der jeweils zugehörigen Verordnungsbestimmungen. Damit stellt der vorliegende Kommentar die erste umfassende Darstellung des schweizerischen Zweitwohnungsrechts dar.

Die Autoren des Werks sind allesamt ehemalige Absolventen und teilweise auch heutige Angehörige der Rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Bern. Der Kommentar ist in Fortführung eines am 21. Mai 2014 an der Universität Bern veranstalteten rechtsvergleichenden Symposiums zur schweizerischen Zweitwohnungsgesetzgebung und zu den Grundverkehrsbeschränkungen in Tirol entstanden.

Wir danken vorab der Autorin und den Autoren herzlich für ihre überaus engagierte Mitwirkung am Kommentar. Weiter geht unser Dank an die beteiligten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Zivilistischen Seminars sowie des Instituts für Notariatsrecht und Notarielle Praxis der Universität Bern; wir danken namentlich Frau Rechtsanwältin MLaw Isabelle Nuspliger, Assistentin, für die überaus wertvolle Unterstützung und die jederzeit zuverlässige, umsichtige Mitwirkung bei der Koordination der Arbeiten, sowie Frau BLaw Bettina Spichiger und Frau BLaw Ricarda Stoppelhaar, Hilfsassistentinnen, für die kritische Durchsicht und Bereinigung der Texte sowie die Mitwirkung bei der Erstellung der Verzeichnisse und den Abschlussarbeiten. Sodann gebührt unser Dank dem Stämpfli Verlag Bern, namentlich Herrn Fürsprecher Stephan Grieb und Frau MLaw Christa Escher, für die seinerzeitige freundliche Aufnahme unserer Idee zu diesem Kommentar und die gewährte verlegerische Betreuung.

Der vorliegende Kommentar möge namentlich der Praktikerin und dem Praktiker Antworten auf die sich zum Zweitwohnungsrecht stellenden Fragen geben. Kritik und Anregungen nehmen wir gerne entgegen.

Bern/Thun und Brig/Naters, Ende Mai 2017

Stephan Wolf und Aron Pfammatter

Autorenverzeichnis

HAUSER ERNST, LL.M., Rechtsanwalt in Bern
Art. 13–14, Vorbem. vor Art. 21–22, 21–28 ZWG

JÄGER CHRISTOPH, Dr. iur., Rechtsanwalt in Bern
Art. 13–14, Vorbem. vor Art. 21–22, 21–28 ZWG

MÖSCHING FABIAN, Dr. iur., Rechtsanwalt, Gerichtsschreiber am Schweizerischen Bundesgericht in Lausanne
Art. 1–6 und 12 ZWG

NUSPLIGER ISABELLE, Rechtsanwältin, MLaw, Assistentin am Zivilistischen Seminar der Universität Bern
Einleitung

PFAMMATTER ARON, Dr. iur., Rechtsanwalt und Notar in Brig/Naters
Art. 7, 8, 10 und 11 ZWG

STALDER BEAT, Prof. Dr. iur., Rechtsanwalt, Titularprofessor für Raumplanungs-, Bau- und Enteignungsrecht an der Universität Bern
Art. 9, 15–20 ZWG

WOLF STEPHAN, Prof. Dr. iur., Fürsprecher und Notar, Ordinarius für Privatrecht sowie Notariatsrecht an der Universität Bern
Einleitung

Inhaltsübersicht

	Seite
Abkürzungsverzeichnis	XI
Literaturverzeichnis	XVII
Materialienverzeichnis	XXIII
Wegleitungen, Praxishilfen, Richtlinien, Berichte	XXV
Einleitung	1
Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG)	
1. Kapitel: Allgemeine Bestimmungen	
Art. 1 ZWG Gegenstand	35
Art. 2 ZWG Begriffe	38
Art. 3 ZWG Aufgaben und Kompetenzen der Kantone	50
2. Kapitel: Wohnungsinventar und Zweitwohnungsanteil	
Art. 4 ZWG Wohnungsinventar	57
Art. 5 ZWG Feststellung des Zweitwohnungsanteils	63
3. Kapitel: Verbot neuer Zweitwohnungen	
Art. 6 ZWG	69
4. Kapitel: Erstellung neuer Wohnungen in Gemeinden mit Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent	
<i>1. Abschnitt: Neue Wohnungen mit Nutzungsbeschränkung</i>	
Art. 7 ZWG	73
<i>2. Abschnitt: Neue Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung</i>	
Art. 8 ZWG Wohnungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben	95
Art. 9 ZWG Neue Wohnungen in geschützten Bauten	113
5. Kapitel: Änderung von Wohnungen in Gemeinden mit Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent	
<i>1. Abschnitt: Altrechtliche Wohnungen</i>	
Art. 10 ZWG Begriff	130
Art. 11 ZWG Bauliche und nutzungsmässige Änderung	134
Art. 12 ZWG Missbrauch und unerwünschte Entwicklungen	143
<i>2. Abschnitt: Änderung und Sistierung der Nutzungsbeschränkungen</i>	
Art. 13 ZWG Änderung	150
Art. 14 ZWG Sistierung	158
6. Kapitel: Vollzug	
Art. 15 ZWG Aufsichtsbehörde	175
Art. 16 ZWG Meldepflichten	178
Art. 17 ZWG Amtliche Massnahmen bei unrechtmässiger Nutzung	183
Art. 18 ZWG Durchführung der amtlichen Massnahmen bei unrechtmässiger Nutzung	190

	Seite
Art. 19 ZWG Überprüfung der Wirkungen und Massnahmenvorschläge	193
Art. 20 ZWG Zuständigkeit, Verfahren und Rechtsschutz	197
7. Kapitel: Strafbestimmungen	
Vorbemerkungen zu Art. 21 und 22	204
Art. 21 ZWG Missachtung von Nutzungsbeschränkungen	207
Art. 22 ZWG Unrichtige Angaben	211
8. Kapitel: Schlussbestimmungen	
Art. 23 ZWG Ausführungsbestimmungen	214
Art. 24 ZWG Änderung anderer Erlasse	216
Art. 25 ZWG Übergangsbestimmungen	220
Art. 26 ZWG Projektbezogene Sondernutzungspläne	233
Art. 27 ZWG Vorabklärungen vor dem 18. Dezember 2007	238
Art. 28 ZWG Referendum und Inkrafttreten	241
Konkordanztafel ZWG/ZWV	243
Zweitwohnungsverordnung (ZWV)	
<i>1. Abschnitt: Ermittlung und Veröffentlichung der Gesamtzahl der Wohnungen und des Zweitwohnungsanteils</i>	
Art. 1 ZWV Aufgaben und Kompetenzen der Gemeinden	245
Art. 2 ZWV Aufgaben und Kompetenzen des Bundes	246
<i>2. Abschnitt: Erstellung neuer Wohnungen</i>	
Art. 3 ZWV Anmerkung im Grundbuch	247
Art. 4 ZWV Strukturierter Beherbergungsbetrieb	248
Art. 5 ZWV Gutachten	249
Art. 6 ZWV Ortsbildprägende Bauten	250
<i>3. Abschnitt: Umnutzung einer touristisch bewirtschafteten Wohnung und Meldung</i>	
Art. 7 ZWV	251
<i>4. Abschnitt: Sistierung der Nutzungsbeschränkung bei neurechtlichen Wohnungen</i>	
Art. 8 ZWV Sistierung nach Artikel 14 Absatz 1 Buchstabe a des Gesetzes	251
Art. 9 ZWV Sistierung nach Artikel 14 Absatz 1 Buchstabe b des Gesetzes	252
<i>5. Abschnitt: Beschwerderecht und Eröffnung von Entscheiden</i>	
Art. 10 ZWV	253
<i>6. Abschnitt: Übergangs- und Schlussbestimmungen</i>	
Art. 11 ZWV Übergangsbestimmung	254
Art. 12 ZWV Änderung anderer Erlasse	255
Art. 13 ZWV Inkrafttreten	256
Anhang	257
Stichwortverzeichnis	269

Abkürzungsverzeichnis

a	alt; alte Fassung
a.a.O.	am angegebenen Ort
a.M.	anderer Meinung
AB	Amtliches Bulletin
Abs.	Absatz
ARE	Bundesamt für Raumentwicklung
Art.	Artikel (der/die)
AS	Amtliche Sammlung des Bundesrechts
Aufl.	Auflage
AusfD VS	Ausführungsdekret zum Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 16. Dezember 2015, GS/VS 702.101
aZVV	Verordnung vom 22. August 2012 über Zweitwohnungen, SR 702 (nicht mehr in Kraft, abrufbar unter < https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20121659/index.html >, zuletzt besucht am 24. April 2017)
BAK	Bundesamt für Kultur
BauG BE	Baugesetz vom 9. Juni 1985, BSG 721.0
BauG VS	Baugesetz vom 8. Februar 1996, GS/VS 705.1
BauV VS	Bauverordnung vom 2. Oktober 1996, GS/VS 705.100
BB1	Bundesblatt der Schweizerischen Eidgenossenschaft
Bd.	Band
BE	Bern
betr.	betreffend
BewB	Bundesbeschluss vom 23. März 1961 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland
BewD BE	Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret), BSG 725.1
BewG	Bundesgesetz vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (auch Lex Koller), SR 211.412.41
BewV	Verordnung vom 1. Oktober 1984 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, SR 211.412.411
BFS	Bundesamt für Statistik
BGE	Amtliche Sammlung der Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichts (Lausanne)
BGer	Bundesgericht
BGF	Bruttogeschossfläche
BGG	Bundesgesetz vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (Bundesgerichtsgesetz), SR 173.110
BJ	Bundesamt für Justiz
BK	Berner Kommentar, Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Bern, ab 1910, unterschiedliche Auflagen
BPR	Bundesgesetz vom 17. Dezember 1976 über die politischen Rechte, SR 161.1
BPUK	Bau-, Planungs- und Umweltdirektorenkonferenz
BR	Baurecht (Freiburg im Uechtland); Bundesrat; Bündner Rechtssammlung
BRB	Bundesratsbeschluss
BSG	Bernische Systematische Gesetzessammlung
BSIG	Bernische Systematische Information Gemeinden
BSK	Basler Kommentar, Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Basel, unterschiedliche Auflagen

Abkürzungsverzeichnis

bspw.	beispielsweise
BStatG	Bundesstatistikgesetz vom 9. Oktober 1992, SR 431.01
BV/Cst.	Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (Bundesverfassung), SR 101
BVR	Bernische Verwaltungsrechtsprechung (Bern)
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
BZP	Bundesgesetz vom 4. Dezember 1947 über den Bundeszivilprozess, SR 273
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
d.h.	das heisst
ders.	derselbe
Diss.	Dissertation
DPG BE	Gesetz vom 8. September 1999 über die Denkmalpflege (Denkmalpflegegesetz), BSG 426.41
dRSK	Digitaler Rechtsprechungs-Kommentar
DVS	Departement für Volkswirtschaft und Soziales
E.	Erwägung
EGID	Eidgenössischer Gebäude-Identifikator
eidg.	Eidgenössisch
Einl.	Einleitung
etc.	et cetera
EU	Europäische Union
EWID	Eidgenössischer Wohnungs-Identifikator
EWR	Einwohnerregister
E-ZWG	Entwurf zum Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 19. Februar 2014 (Zweitwohnungsgesetz), BBl 2014 2325 ff.
f./ff.	und folgende (Seite/Seiten)
FHB	Fachhandbuch
Fn.	Fussnote
FZA	Abkommen vom 21. Juni 1999 zwischen der Schweizerischen Eidgenossenschaft einerseits und der Europäischen Gemeinschaft und ihren Mitgliedstaaten andererseits über die Freizügigkeit, SR 0.142.112.681
GBV	Grundbuchverordnung vom 23. September 2011, SR 211.432.1
gem.	gemäss
ggf.	gegebenenfalls
gl.M.	gleicher Meinung
GR	Graubünden
GS	Generalsekretariat; Gesetzessammlung
GWR	Eidgenössisches Gebäude- und Wohnregister
GWR-VO	Verordnung vom 31. Mai 2000 über das eidgenössische Gebäude- und Wohnregister, SR 431.841
H.	Heft
h.L.	herrschende Lehre
Habil.	Habilitation
Hrsg., hrsg.	Herausgeber/-in, herausgegeben
i.f.	in fine
i.S.	in Sachen; im Sinn
i.S.v.	im Sinne von
i.V.m.	in Verbindung mit
inkl.	inklusive

INR	Institut für Notariatsrecht und Notarielle Praxis; Schriften des Instituts für Notariatsrecht und Notarielle Praxis (Bern)
insb.	insbesondere
JGK	Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern
KGer	Kantonsgericht
KNB	Kommentar zum Notariatsrecht des Kantons Bern
KNHG GR	Gesetz vom 19. Oktober 2010 über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Graubünden (Kantonales Natur- und Heimatschutzgesetz), BR 496.000
KPG	Kantonale Planungsgruppe Bern
KPK	Schweizerische Kantonsplanerkonferenz
KRVO GR	Raumplanungsverordnung vom 24. Mai 2005 für den Kanton Graubünden, BR 801.110
LeGes	Gesetzgebung & Evaluation, Mitteilungsblatt der Schweizerischen Gesellschaft für Gesetzgebung und der Schweizerischen Evaluationsgesellschaft
LGBL	Landesgesetzblatt (Österreich)
lit.	litera
m.E.	meines Erachtens
m.H.	mit Hinweisen
m.w.H.	mit weiteren Hinweisen
mind.	mindestens
N.; N	Note; Randnote; Nationalrat
NG BE	Notariatsgesetz des Kantons Bern vom 22. November 2005, BSG 169.11
NHG	Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz, SR 451
not@lex	Revue de droit privé et fiscal du patrimoine (Lausanne)
NR	Nationalrat
Nr.	Nummer
NZZ	Neue Zürcher Zeitung, Zürich
o.ä.	oder ähnliche
OFK	Orell Füssli Kommentar
OR	Bundesgesetz vom 30. März 1911 betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht), SR 220
PraxKomm	Praxiskommentar
RDAF	Revue de droit administratif et de droit fiscal (Lausanne)
Reka	Schweizer Reisekasse
resp.	respektive
RHG	Bundesgesetz vom 23. Juni 2006 über die Harmonisierung der Einwohnerregister (Registerharmonisierungsgesetz), SR 431.02
RKGK	Regierungskonferenz der Gebirgskantone
RPG	Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz), SR 700
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000, SR 700.1
S.; S	Seite(n); Ständerat
s.	siehe
s.a.	siehe auch
s.o.	siehe oben
SAB	Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für Berggebiete
SchIT ZGB	Schlusstitel zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch
SECO	Staatssekretariat für Wirtschaft
SGH	Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredit
SGK	St. Galler Kommentar
SHK	Stämpfli Handkommentar

Abkürzungsverzeichnis

SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SJZ	Schweizerische Juristenzeitung (Zürich)
sog.	so genannt
SR	Ständerat; Systematische Sammlung des Bundesrechts
StGB	Schweizerisches Strafgesetzbuch vom 21. Dezember 1937 (Strafgesetzbuch), SR 311.0
StHG	Bundesgesetz vom 14. Dezember 1990 über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden, SR 642.14
StPO	Schweizerische Strafprozessordnung vom 5. Oktober 2007 (Strafprozessordnung), SR 312.0
TGVG	Gesetz vom 3. Juli 1996 über den Verkehr mit Grundstücken in Tirol, Tiroler Grundverkehrsgesetz, LGBl. Nr. 61/1996 (Österreich)
TI	Tessin
TROG	Kundmachung der Landesregierung vom 20. September 2016 über die Wiederverlautbarung des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 als Tiroler Raumordnungsgesetz 2016, LGBl. Nr. 101/2016 (Österreich)
u.a.	und andere(s); unter anderem (anderen)
u.E.	unseres Erachtens
UREK	Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie
UREK-S	Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Ständerates
URP	Umweltrecht in der Praxis, Zürich
UVEK	Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation
v.a.	vor allem
VBO	Verordnung vom 27. Juni 1990 über die Bezeichnung der im Bereich des Umweltschutzes sowie des Natur- und Heimatschutzes beschwerdeberechtigten Organisationen, SR 814.076
VDK	Konferenz Kantonaler Volkswirtschaftsdirektoren
VE-ZWG	Vernehmlassungsentwurf des ARE für ein Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 26. Juni 2013
VFB	Verordnung vom 18. Februar 2015 über die Förderung der Beherbergungswirtschaft, SR 935.121
vgl.	vergleiche
v.H.	von Hundert
VO	Verordnung
Vorb.	Vorbemerkung/-en
VRG GR	Gesetz vom 31. August 2006 über die Verwaltungsrechtspflege, BR 370.100
VRPG BE	Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege, BSG 155.21
VS	Wallis
VVRG VS	Gesetz vom 6. Oktober 1976 über das Verwaltungsverfahren und die Verwaltungsrechtspflege, GS/VS 172.6
VwVG	Bundesgesetz vom 2. Dezember 1968 über das Verwaltungsverfahren (Verwaltungsverfahrensgesetz), SR 172.021
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil
ZBGR	Schweizerische Zeitschrift für Beurkundungs- und Grundbuchrecht (Wädenswil)
ZBJV	Zeitschrift des Bernischen Juristenvereins (Bern)
ZBl	Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht (Zürich)
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907, SR 210
Ziff.	Ziffer

zit.	zitiert
ZPO	Schweizerische Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008, SR 272
ZWG	Bundesgesetz vom 20. März 2015 über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz), SR 702
ZWR	Zeitschrift für Walliser Rechtsprechung (Sion)
ZWV	Zweitwohnungsverordnung vom 4. Dezember 2015, SR 702.1

Literaturverzeichnis

Das vorliegende Literaturverzeichnis enthält die im Kommentar zitierte und auch, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, weitere Literatur zum Zweitwohnungsrecht.

- AEMISEGGER HEINZ/MOOR PIERRE/RUCH ALEXANDER/TSCHANNEN PIERRE, Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Zürich 2009 (zit.: AUTOR, RPG Kommentar, N. zu Art. RPG)
- AEMISEGGER HEINZ/MOOR PIERRE/RUCH ALEXANDER/TSCHANNEN PIERRE, Praxiskommentar RPG, Bauen ausserhalb der Bauzone, Zürich 2017 (zit.: AUTOR, Praxiskommentar RPG, N. zu Art. RPG).
- ALIG JONAS, Das Zweitwohnungsgesetz, Jusletter 1. Dezember 2014 (zit.: ALIG, Zweitwohnungsgesetz 2014)
- ALIG JONAS, Das Zweitwohnungsgesetz, ZBl 2016, S. 227 ff. (zit.: ALIG, Zweitwohnungsgesetz 2016)
- ALIG JONAS, Der Wohnungsbegriff des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG), Jusletter 30. Mai 2016 (zit.: ALIG, Wohnungsbegriff)
- AMONN ANTON ALFRED, Besteuerung von Zweitwohnungen, Diss. Bern 1997
- ANASTASI LORENZO/CANONICA FLAVIO/MOLO GIOVANNI, Riflessioni sulla limitazione delle residenze secondarie, Dalla Costituzione al progetto di ordinanza, Jusletter 2. Juli 2012
- AUER CHRISTOPH/MÜLLER MARKUS/SCHINDLER BENJAMIN, Kommentar zum Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren (VwVG), Zürich/St. Gallen 2008 (zit.: AUTOR, Kommentar VwVG, N. zu Art. VwVG)
- BIAGGINI GIOVANNI, Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft, Zürich 2007 (zit.: OFK-AUTOR, N. zu Art. BV)
- BIANCHI FRANÇOIS, La Lex Weber et les immeubles existants, RDAF 2013, S. 1 ff.
- BIANCHI FRANÇOIS, La loi sur les résidences secondaires: une première approche, ZBGR 96/2015, S. 293 ff. (zit.: BIANCHI, Loi)
- BIANCHI FRANÇOIS/GROS SARAH, Arrêt du Tribunal fédéral sur l'application directe de l'article 75b Cst. (Lex Weber), not@lex 2014, S. 41 ff.
- BRANDT ERIC, Résidences secondaires: premières jurisprudences cantonales, Plädoyer 6/2012, S. 38 ff.
- DETTWILER EMANUEL, Der Entwurf des Zweitwohnungsgesetzes, Die Ausnahme als Regel, SJZ 2014, S. 341 ff. (zit.: DETTWILER, Zweitwohnungsgesetz)
- DETTWILER EMANUEL, Die Zweitwohnungsverordnung, Eine Übersicht mit ausgewählten Schwerpunkten, SJZ 2013, S. 89 ff.
- DEUBER ANDREAS/TROMM PETER, Apparthotels im Kanton Graubünden, Analyse und Erkenntnisse im Hinblick auf andere bewirtschaftete Beherbergungsformen, Chur 2012
- DUBEY JACQUES, La Suisse: son territoire, sa démocratie et son fédéralisme, Le point sur résidences secondaires et la révision de la LAT, in: Zufferey Jean-Baptiste (Hrsg.), Journées suisses du droit de la construction 2013, Freiburg 2012, S. 93 ff.
- EHRENZELLER BERNHARD/SCHINDLER BENJAMIN/SCHWEIZER RAINER J./VALLENDER KLAUS A. (Hrsg.), Die schweizerische Bundesverfassung, St. Galler Kommentar, 3. Aufl. 2014, Zürich/St. Gallen 2014 (zit.: SGK-AUTOR, N. zu Art. BV)
- EQUEY DAVID, Résidences secondaires: de l'Initiative «Weber» à la législation et à la réglementation d'application, Jusletter 8. Februar 2016
- FOURNIER JACQUES, L'aménagement du territoire en Valais, L'après 11 mars 2012, in: Foëx Bénédict (Hrsg.), Planification territoriale, Droit fédéral et spécificités cantonales, Genf/Zürich/Basel 2013, S. 145 ff.

- FUITH AXEL, Tiroler Grundverkehrsgesetz, Kurzkommentar, Unter besonderer Berücksichtigung des Rechtes der Europäischen Union, Mit Sonderkapitel Freizeitwohnsitze und «Buy to let», 6. Aufl., Wien 2017 (zit.: FUITH, Tiroler Grundverkehrsgesetz)
- FUITH AXEL, Zu den Grundverkehrsbeschränkungen in Tirol – die Sicht des Praktikers, in: Wolf Stephan/Lienhard Andreas (Hrsg.), Schweizerische Zweitwohnungsgesetzgebung – insbesondere praktische Umsetzungsfragen und Rechtsvergleich mit den Grundverkehrsbeschränkungen in Tirol, INR Band 15, Bern 2014, S. 75 ff. (zit.: FUITH, Grundverkehrsbeschränkungen)
- GÄCHTER THOMAS, Rechtsmissbrauch im öffentlichen Recht, Unter besonderer Berücksichtigung des Bundessozialversicherungsrechts, Habil. Zürich 2005
- GALBRAITH LOUISA, Zweitwohnungsverbot – Plausibilität der Nutzung als Erstwohnung, dRSK vom 15. Oktober 2015
- GANZ GEORGE M., Zweitwohnungsinitiative: Verfassungsauftrag und Umsetzung, Jusletter 10. Dezember 2012
- GÄUMANN STEFAN/STÖHR ANDREA-FRANCO, Die Querfinanzierung von strukturierten Beherbergungsbetrieben gemäss Zweitwohnungsgesetz, BR 2016, S. 271 ff.
- GRIFFEL ALAIN, Die Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative – eine Zwischenbilanz, ZBl 2014, S. 59 ff. (zit.: GRIFFEL, Umsetzung)
- GRIFFEL ALAIN, Raumplanungs- und Baurecht, 2. Aufl., Zürich/St.Gallen 2014 (zit.: GRIFFEL, Raumplanungs- und Baurecht)
- GRIFFEL ALAIN, Urteilsbesprechung des Bundesgerichtsurteils 1C_630/2014 vom 18. September 2015, URP 2016, S. 25 ff. (zit.: GRIFFEL, Urteilsbesprechung)
- GRIFFEL ALAIN/LINIGER HANS U./RAUSCH HERIBERT/THURNHERR DANIELA, Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, Zürich/Basel/Genf 2016 (zit.: AUTOR, FHB Öffentliches Baurecht)
- GYGI FRITZ, Verwaltungsrecht, Bern 1986
- HÄFELIN ULRICH/MÜLLER GEORG/UHLMANN FELIX, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl., Zürich/St. Gallen 2016
- HALLER WALTER/KARLEN PETER, Raumplanungs-, Bau und Umweltrecht, 3. Aufl., Zürich 1999
- HÄNNI PETER, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, Bern 2016
- HÄUBLEIN MARTIN, Privatrechtliche Aspekte zu den Grundverkehrsbeschränkungen in Tirol, in: Wolf Stephan/Lienhard Andreas (Hrsg.), Schweizerische Zweitwohnungsgesetzgebung – insbesondere praktische Umsetzungsfragen und Rechtsvergleich mit den Grundverkehrsbeschränkungen in Tirol, INR Band 15, Bern 2014, S. 55 ff.
- HONSELL HEINRICH/GEISER THOMAS/VOGT NEDIM PETER (Hrsg.), Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch I, Art. 1-456 ZGB, 5. Aufl., Basel 2014 (zit.: BSK-AUTOR, N. zu Art. ZGB)
- HONSELL HEINRICH/GEISER THOMAS/VOGT NEDIM PETER (Hrsg.), Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, Art. 457-977 ZGB, Art. 1-61 SchlT ZGB, 5. Aufl., Basel 2015
- JEANRENAUD YVES/SULC TIMO, Lex Weber: premiers commentaires de l'ordonnance dans l'attente de la législation d'exécution, Not@lex 2012, S. 165 ff.
- JURIUS, Zweitwohnung: Bundesrat uneinig über Umsetzungs-Verordnung, Jusletter 20. August 2012 (zit.: JURIUS, Zweitwohnungsverordnung)
- JURIUS, Zweitwohnungen: Kantone in Schranken gewiesen, Jusletter 27. Mai 2013 (zit.: JURIUS, Zweitwohnungen)
- KAUFMANN PHILIPPE/RIEDER THOMAS, Zweitwohnungsbaustopp: Mögliche Auswirkungen auf die Immobilienpreise in den Tourismusregionen, Die Volkswirtschaft 2012, H. 6, S. 63 ff.
- KRAMER ERNST A., Berner Kommentar zum Obligationenrecht, Band VI., 1. Abteilung, Allgemeine Bestimmungen, 2. Teilband, Unterteilband Ia, Inhalt des Vertrages, Kommentar zu Art. 19-22 OR, Bern 1991 (zit.: BK-KRAMER, N. zu Art. OR)

- KREN KOSTKIEWICZ JOLANTA/WOLF STEPHAN/AMSTUTZ MARC/FANKHAUSER ROLAND (Hrsg.), Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, 3. Aufl., Zürich 2016 (zit.: OFK-AUTOR, N. zu Art. ZGB)
- KREN KOSTKIEWICZ JOLANTA/WOLF STEPHAN/AMSTUTZ MARC/FANKHAUSER ROLAND (Hrsg.), Kommentar zum Schweizerischen Obligationenrecht, 3. Aufl., Zürich 2016 (zit. OFK-AUTOR, N. zu Art. OR)
- KÜENZI BRUNO, Das neue Zweitwohnungsgesetz (ZWG) – Umsetzung im Kanton Bern ab 2016, KPG Bulletin 1/2016, S. 8 ff.
- LUSTENBERGER ERIK, Bestehende und neue Zweitwohnungen, in: Norer Roland/Rütsche Bernhard (Hrsg.), Rechtliche Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative, Bern 2013, S. 41 ff.
- MAHAIM RAPHAËL, Le principe de durabilité et l'aménagement du territoire, Le mitage du territoire à l'épreuve du droit: utilisation mesurée du sol, urbanisation et dimensionnement des zones à bâtir, Diss. Freiburg 2013, Genf 2014
- MARANTELLI ADRIANO, Tourismus- und Zweitwohnungsabgaben – eine Bestandesaufnahme, Jusletter 2. Februar 2015
- MARANTELLI ADRIANO/OPEL ANDREA, Die steuerrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichts im Jahr 2014, ZBJV 2016, S. 166 ff.
- MARTI ARNOLD, Bundesgericht, I. öffentlich-rechtliche Abteilung, Urteil vom 22. Mai 2013 (1C_649/2012, 1C_650/2012); BGE 139 II 271, URP 2013, S. 553 ff. (zit.: MARTI, Bundesgericht)
- MARTI ARNOLD, Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative – ungelöste Rätsel und des Pudels Kern, ZBI 2012, S. 281 ff.
- MERKLI THOMAS/AESCHLIMANN ARTHUR/HERZOG RUTH, Kommentar zum Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege des Kantons Bern (VRPG; BSG 155.21), Bern 1997 (zit.: MERKLI/AESCHLIMANN/HERZOG, N. zu Art. VRPG)
- MÖSCHING FABIAN, Ab welchem Zeitpunkt ist die Zweitwohnungsinitiative anwendbar?, Jusletter 10. Dezember 2012
- MÖSCHING FABIAN, Fiskalische Massnahmen zur Beschränkung von Zweitwohnungen, Jusletter 1. Dezember 2014 (zit.: MÖSCHING, Fiskalische Massnahmen)
- MÖSCHING FABIAN, Massnahmen zur Beschränkung von Zweitwohnungen, Diss. Bern 2014 (zit.: MÖSCHING, Massnahmen)
- MÖSCHING FABIAN, Öffentlichrechtliche Aspekte der schweizerischen Zweitwohnungsinitiative, in: Wolf Stephan/Lienhard Andreas (Hrsg.), Schweizerische Zweitwohnungsgesetzgebung – insbesondere praktische Umsetzungsfragen und Rechtsvergleich mit den Grundverkehrsbeschränkungen in Tirol, INR Band 15, Bern 2014, S. 103 ff. (zit.: MÖSCHING, Öffentlichrechtliche Aspekte)
- MÜHLEBACH URS/GEISSMANN HANSPETER, Lex F., Kommentar zum Bundesgesetz über den Grundstückserwerb durch Personen im Ausland, Brugg/Baden 1986
- MÜHLEMANN ROLF, Umnutzung einer Wohnung zu einer Zweitwohnung: Baubewilligungspflicht?, KPG-Bulletin 2012, S. 12
- NIGGLI MARCEL ALEXANDER/WIPRÄCHTIGER HANS (Hrsg.), Basler Kommentar, Strafrecht I, Art. 1–110 StGB, Jugendstrafgesetz, 3. Aufl., Basel 2013 (zit.: BSK-AUTOR, N. zu Art. StGB)
- NIGGLI MARCEL ALEXANDER/WIPRÄCHTIGER HANS (Hrsg.), Basler Kommentar, Strafrecht II, Art. 111–392 StGB, 3. Aufl., Basel 2013
- NORER ROLAND, Zum Geltungsbereich der Zweitwohnungsverordnung, in: Norer Roland/Rütsche Bernhard (Hrsg.), Rechtliche Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative, Bern 2013, S. 11 ff.
- NUSSBAUMER DANIEL, «Der Monster-Paragraf», LeGes 2015, S. 436 ff.
- PFÄFFINGER MONIKA/ROSSÉ STÉPHANIE, Einführung, in: Norer Roland/Rütsche Bernhard (Hrsg.), Rechtliche Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative, Bern 2013, S. 1 ff.

- PFÄFFLI ROLAND/SANTSCHI KALLAY MASCHA, Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative, Jusletter 1. Dezember 2014
- PFAMMATTER ARON, Referatstext Journée Juridique Valaisanne 2015 betreffend Zivilrechtliche Aspekte des Zweitwohnungsgesetzes, unveröffentlicht (zit.: PFAMMATTER, Zivilrechtliche Aspekte)
- PFAMMATTER ARON, Schweizerische Zweitwohnungsinitiative und deren Umsetzung – die Sicht des Praktikers, in: Wolf Stephan/Lienhard Andreas (Hrsg.), Schweizerische Zweitwohnungsgesetzgebung – insbesondere praktische Umsetzungsfragen und Rechtsvergleich mit den Grundverkehrsbeschränkungen in Tirol, INR Band 15, Bern 2014, S. 121 ff. (zit.: PFAMMATTER, Zweitwohnungsinitiative)
- PFAMMATTER ARON, Zur notariellen Interessenwahrungspflicht eines zuvor als Anwalt tätig gewordenen Notars, ZWR 2011, S. 371 ff. (zit.: PFAMMATTER, Interessenwahrungspflicht)
- RAMEL ERIC/FAVRE MARC-ETIENNE, «Lex Weber»: le jour d'après..., Anwaltsrevue 2012, S. 279 ff.
- RIVA ENRICO, Hauptfragen der materiellen Enteignung, Eine Untersuchung zum Tatbestand des entschädigungspflichtigen Eigentumseingriffs im schweizerischen Recht, Habil. Bern 1990
- ROTH FLORIAN C., Die Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative als Lehrstück der Verfassungsauslegung, Jusletter 12. September 2016
- RÜTSCHKE BERNHARD, Vollzug des Zweitwohnungsverbots, in: Rorer Roland/Rütsche Bernhard (Hrsg.), Rechtliche Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative, Bern 2013, S. 63 ff.
- SCHEIDEGGER STEPHAN, Zur Umsetzung der schweizerischen Zweitwohnungsinitiative, in: Wolf Stephan/Lienhard Andreas (Hrsg.), Schweizerische Zweitwohnungsgesetzgebung – insbesondere praktische Umsetzungsfragen und Rechtsvergleich mit den Grundverkehrsbeschränkungen in Tirol, INR Band 15, Bern 2014, S. 85 ff.
- SCHÖBI FELIX, Das Bundesgesetz über den Grundstückserwerb durch Personen im Ausland, in: Koller Alfred (Hrsg.), Der Grundstückskauf, 2. Aufl., Bern 2001, S. 405 ff.
- SCHROEDER WERNER, Grundverkehr und Zweitwohnungsproblematik aus europarechtlicher Sicht, in: Wolf Stephan/Lienhard Andreas (Hrsg.), Schweizerische Zweitwohnungsgesetzgebung – insbesondere praktische Umsetzungsfragen und Rechtsvergleich mit den Grundverkehrsbeschränkungen in Tirol, INR Band 15, Bern 2014, S. 19 ff.
- SPORI NIKLAUS, Das neue Zweitwohnungsgesetz – eine Übersicht, KPG-Bulletin 1/2016, S. 1 ff.
- STALDER BEAT, 7. Kapitel: Raumplanungsrecht, in: Müller Markus/Feller Reto (Hrsg.), Bernisches Verwaltungsrecht, 2. Aufl., Bern 2013
- STRATENWERTH GÜNTER/WOHLERS WOLFGANG, Schweizerisches Strafgesetzbuch, Handkommentar, 3. Aufl., Bern 2013 (zit.: STRATENWERTH/WOHLERS, N. zu Art. StGB)
- TILLMAN CHRISTOPHER, Zweitwohnungen in der Schweiz: Bundesgericht weist den Weg, Anwaltsrevue 2013, S. 437 ff.
- TRECHSEL STEFAN/PIETH MARK, Schweizerisches Strafgesetzbuch, Praxiskommentar, 2. Aufl., Zürich/St. Gallen 2012 (zit.: PraxKomm-AUTOR, N. zu Art. StGB)
- TSCHANNEN PIERRE, Staatsrecht der Schweizerischen Eidgenossenschaft, 4. Aufl., Bern 2016
- TSCHANNEN PIERRE/ZIMMERLI ULRICH/MÜLLER MARKUS, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Aufl., Bern 2014
- WÄGER FABIAN/RÜEGG ERICH, Die Umgehung der Zweitwohnungsinitiative, Einige vertragsrechtliche Aspekte, Jusletter 10. Dezember 2012
- WALDMANN BERNHARD, Das Bundesgericht hat gesprochen – erste Leiturteile zur Zweitwohnungsinitiative, BR 2013, S. 233 ff. (zit.: WALDMANN, Bundesgericht)
- WALDMANN BERNHARD, Die Umsetzung von Volksinitiativen aus rechtlicher Sicht, LeGes 2015, S. 521 ff.
- WALDMANN BERNHARD, Die Zweitwohnungsverordnung, Jusletter 10. Dezember 2012 (zit.: WALDMANN, Zweitwohnungsverordnung)

- WALDMANN BERNHARD, Zweitwohnungen – vom Umgang mit einer sperrigen Verfassungsnorm, in: Stöckli Hubert (Hrsg.), Schweizerische Baurechtstagung 2013, Freiburg 2012, S. 123 ff. (zit.: WALDMANN, Zweitwohnungen)
- WALDMANN BERNHARD, Zweitwohnungsbau: Zulässigkeit von neuen Zweitwohnungen, die auf einem früheren projektbezogenen Sondernutzungsplan beruhen, BR 2016, S. 90 ff. (zit.: WALDMANN, Zweitwohnungsbau)
- WALDMANN BERNHARD/BELSER EVA MARIA/EPINEY ASTRID (Hrsg.), Basler Kommentar, Bundesverfassung, Basel 2015 (zit.: BSK-AUTOR, N. zu Art. BV)
- WALDMANN BERNHARD/HÄNNI PETER, Stämpfli's Handkommentar Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG), Bern 2006 (zit.: SHK-WALDMANN/HÄNNI, N. zu Art. RPG)
- WALTER MAX, Was denn ist eine Zweitwohnung?, Jusletter 10. Dezember 2012
- WEBER KARL, Öffentlichrechtliche Aspekte der Beschränkung von Freizeitwohnsitzen in Tirol, in: Wolf Stephan/Lienhard Andreas (Hrsg.), Schweizerische Zweitwohnungsgesetzgebung – insbesondere praktische Umsetzungsfragen und Rechtsvergleich mit den Grundverkehrsbeschränkungen in Tirol, INR Band 15, Bern 2014, S. 37 ff.
- WOLF STEPHAN (Hrsg.), Kommentar zum Notariatsrecht des Kantons Bern, INR Band 8, Bern 2009 (zit.: KNB-AUTOR, N. zu Art.)
- WOLF STEPHAN/LIENHARD ANDREAS (Hrsg.), Schweizerische Zweitwohnungsgesetzgebung – insbesondere praktische Umsetzungsfragen und Rechtsvergleich mit den Grundverkehrsbeschränkungen in Tirol, INR Band 15, Bern 2014
- WOLF STEPHAN/NUSPLIGER ISABELLE, Zweitwohnungsgesetzgebung – Einführung und Überblick, in: Wolf Stephan/Lienhard Andreas (Hrsg.), Schweizerische Zweitwohnungsgesetzgebung – insbesondere praktische Umsetzungsfragen und Rechtsvergleich mit den Grundverkehrsbeschränkungen in Tirol, INR Band 15, Bern 2014, S. 1 ff.
- ZAUGG ALDO/LUDWIG PETER, Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985, Kommentar, Bd. I (Art. 1–52, öffentliches Baurecht), 4. Aufl., Bern 2013 (zit.: ZAUGG/LUDWIG, N. zu Art. BauG BE)
- ZUFFEREY JEAN-BAPTISTE, Les lits «tièdes» en matière de résidences secondaires, BR 2016, S. 281 ff. (zit.: ZUFFEREY, lits «tièdes»)
- ZUFFEREY JEAN-BAPTISTE, Locaux non «habitables» mais «occupables»: deux qualificatifs juridiques «incroyables», BR 2016, S. 79 ff.
- ZUFFEREY JEAN-BAPTISTE, Une pierre blanche dans le jardin des résidences secondaires – A propos de l'arrêt du Tribunal fédéral du 26 mai 2009 (1C_469/2008), BR 2009, S. 114

Materialienverzeichnis

- Botschaft vom 18. Februar 2015 über die Standortförderung 2016–2019, BBl 2015, S. 2381 ff. (zit.: Botschaft Standortförderung 2016–2019)
- Botschaft vom 19. Februar 2014 zum Bundesgesetz über Zweitwohnungen, BBl 2014, S. 2287 ff. (zit.: Botschaft ZWG)
- Botschaft vom 29. Oktober 2008 zur eidgenössischen Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!», BBl 2008, S. 8757 ff. (zit.: Botschaft Zweitwohnungsinitiative)
- Botschaft vom 4. Juli 2007 zur Änderung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Flankierende Massnahmen zur Aufhebung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland), BBl 2007, S. 5756 (zit.: Botschaft flankierende Massnahmen)
- Ergebnisbericht vom 19. Februar 2014 Vernehmlassung Entwürfe Zweitwohnungsgesetz und -verordnung (zit.: Ergebnisbericht Vernehmlassung)
- Erläuternder Bericht des ARE vom 17. August 2012 zur Verordnung über Zweitwohnungen (zit.: Bericht ARE aZWV)
- Erläuternder Bericht des Bundesrates vom Februar 2015 zur Verordnung über die Förderung der Beherbergungswirtschaft (zit.: Bericht VFB)
- Erläuterungen des ARE vom 26. Juni 2013, Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Entwurf) (zit.: Erläuterungen E-ZWG)
- Erläuterungen des ARE vom 26. Juni 2013, Verordnung über Zweitwohnungen (Entwurf)
- Erläuterungen des ARE vom 18. November 2015 zur Zweitwohnungsverordnung (zit.: Erläuterungen ARE ZWV)

Wegleitungen, Praxishilfen, Richtlinien, Berichte

- ARE, Merkblatt Zweitwohnungsnachweis; aktuell nicht mehr abrufbar (zit.: Merkblatt Zweitwohnungsnachweis)
- ARE, Merkblatt Registerführung; aktuell nicht mehr abrufbar (zit.: Merkblatt Registerführung)
- ARE, Merkblatt Wohnungsinventar, abrufbar unter <<https://www.are.admin.ch/are/de/home/raumentwicklung-und-raumplanung/raumplanungsrecht/zweitwohnungen.html>>, zuletzt besucht am 26. April 2017 (zit.: Merkblatt Wohnungsinventar)
- ARE/UEVEK (Hrsg.), Zweitwohnungen, Planungshilfe für die kantonale Richtplanung, Bern, Juni 2010, abrufbar unter <<https://www.are.admin.ch/are/de/home/raumentwicklung-und-raumplanung/raumplanungsrecht/zweitwohnungen.html>>, zuletzt besucht am 24. April 2017 (zit.: Planungshilfe ARE)
- Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative auf die touristische und regionalwirtschaftliche Entwicklung – Ausgangslage, Wirkungszusammenhänge und Szenarioanalysen, BAK Basel Economics AG im Auftrag des SECO, Basel 2013, abrufbar unter <https://www.seco.admin.ch/seco/de/home/Publikationen_Dienstleistungen/Publikationen_und_Formulare/Regulierung/regulierungsfolgenabschaetzung/einfache-rfa/zweitwohnung/zweitwohnungsinitiative-auf-die-touristische-und-regionalwirtsch.html>, zuletzt besucht am 26. April 2017 (zit.: Bericht BAK)
- Bericht vom 17. Januar 2013 der Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie [12.310 s], Kt.Iv. Tl. Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!», Keine Benachteiligung der Bergregionen, abrufbar unter <https://www.parlament.ch/centers/kb/Documents/2012/Kommissionsbericht_UREK-S_12.310_2013-01-17.pdf>, zuletzt besucht am 26. April 2017 (zit.: Bericht UREK-S, Bergregionen)
- GS-UEVEK, Faktenblatt zur Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!», Zweitwohnungen in der Schweiz, abrufbar unter <<https://www.uvek.admin.ch/uvek/de/home/uvek/abstimmungen/zweitwohnungsinitiative/dokumentation.html>>, zuletzt besucht am 21. April 2017 (zit.: Faktenblatt Zweitwohnungsinitiative)
- Monitoringbericht 2013 über die regionalwirtschaftliche Entwicklung der Schweiz von regio Suisse im Auftrag des SECO, abrufbar unter <<http://regiosuisse.ch/documents/monitoringbericht-2013-die-regionalwirtschaftliche-entwicklung-der-schweiz>>, zuletzt besucht am 26. April 2017 (zit.: Monitoringbericht regio Suisse)
- Praxishilfe Zweitwohnungsgesetzgebung, Baubewilligungsverfahren und Baupolizei vom 27. Januar 2016, BSIG Nr. 7/721.0/15.2, abrufbar unter <https://www.jgk.be.ch/jgk/de/index/direktion/organisation/rsta/rechtliche_grundlagen.assetref/dam/documents/JGK/RSA/de/RSA_BSIG_Praxishilfe_de.pdf>, zuletzt besucht am 26. April 2017 (zit.: Praxishilfe ZWG BE zu Art. ZWG)
- Richtlinie des Kantons Wallis über die Anforderungen für die Zuteilung von Kontingentseinheiten für Projekte von kantonaler Bedeutung vom 23. Januar 2008 (zit.: Richtlinie Kontingentseinheiten VS)
- Tourismus Benchmarking – die Schweizer Tourismuswirtschaft im internationalen Vergleich, Schlussbericht zum «Internationalen Benchmarking Programm für den Schweizer Tourismus: Projektphase 2012–2013», Januar 2014, abrufbar unter <<https://www.newsd.admin.ch/newsd/message/attachments/33660.pdf>>, zuletzt besucht am 26. April 2017 (zit.: Schlussbericht Tourismus Benchmarking)
- Vollzugshilfe, Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG; SR 702), Zweitwohnungsverordnung (ZWV; SR 702.1) in Kraft ab 1. Januar 2016 des Departements für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden, abrufbar unter: <<https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/ds/Documents/Zweitwohnungen/13%20Vollzugshilfe%20ZWG.pdf>>, zuletzt besucht am 26. April 2017 (zit.: Vollzugshilfe ZWG GR zu Art. ZWG)

- Weisung der JGK BE vom 15. Januar 2016, Grundbuchliche Übertragung von Anmerkungen («Erstwohnung», «touristisch bewirtschaftete Wohnung», «Zweckentfremdungsverbot gemäss Erstwohnungsanteilsvorschriften») auf später begründete Stockwerkeigentumseinheiten/abparzellierte Grundstücke, BSIG Nr. 2/215.321.2./1.1, abrufbar unter <<http://www.bsig.jgk.be.ch/bsig-2010-web/bsig/fileDownload?documentId=731&LANGUAGE=de>>, zuletzt besucht am 21. April 2017 (zit.: Weisung JGK BE Anmerkungen)
- Wirkungen der Eidgenössischen Initiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!», Rütter und Partner im Auftrag des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE, Rüschlikon 2008, abrufbar unter: <http://www.ruetter-soceco.ch/cm/jdownloads/Wirkung_der_Volksinitiative_Schluss_mit_uferlosem_Bau_von_Zweitwohnungen_Schlussbericht_D.341.pdf>, zuletzt besucht am 26. April 2017 (zit.: Bericht Rütter)

Einleitung*

Inhaltsübersicht	Seite
I. Vorbemerkungen	2
II. Rechtslage und Instrumente zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus vor der Annahme der Zweitwohnungsinitiative	4
A. Bundesebene	4
B. Kantons- und Gemeindeebene	6
III. Annahme der Zweitwohnungsinitiative und damit geschaffene Rechtslage	7
IV. Verordnung über Zweitwohnungen (alte Zweitwohnungsverordnung, aZWV)	11
V. Rechtsprechung des Bundesgerichts	12
A. Vorbemerkung	12
B. Direkte Anwendbarkeit von Art. 75b Abs. 1 BV	13
C. Zeitlicher Anwendungsbereich des Baubewilligungsverbots	14
D. Verbandsbeschwerderecht	15
VI. Der Erlass der Ausführungsgesetzgebung zur Zweitwohnungsinitiative	15
A. E-ZWG	15
B. Die Beratungen in den Eidgenössischen Räten	16
VII. Zweitwohnungsgesetz und Zweitwohnungsverordnung im Überblick	18
A. Zweitwohnungsgesetz	18
B. Zweitwohnungsverordnung	19
VIII. Beurteilung der Ausführungsgesetzgebung	19
IX. Besonderheiten und Schwierigkeiten der Umsetzung von Art. 75b BV	20
X. Europarechtliche Aspekte (Hinweis)	24
XI. Rechtsvergleichende Übersicht über die Regelungen in anderen Ländern	25
A. Im Allgemeinen	25
B. Österreich, insbesondere Bundesland Tirol	25
C. Deutschland	26
D. Frankreich	26
E. Italien	27
XII. Privatrechtliche Aspekte	27
XIII. Ausblick	31

* Die Autoren der vorliegenden Einleitung sind am Zivilistischen Seminar sowie am Institut für Notariatsrecht und Notarielle Praxis der Universität Bern tätig. Ihr Bezug zum Zweitwohnungsrecht als an sich vorab dem öffentlichen Recht zugehörnde Materie hat sich besonders auch über das Immobiliarsachenrecht, das Vertragsrecht und die Notariatspraxis ergeben, alles Bereiche, in denen die Thematik des Zweitwohnungsbaus von grosser Bedeutung ist.

I. Vorbemerkungen

- 1 In der Schweiz dürfte es heute rund 500'000 Zweitwohnungen geben¹. Diese befinden sich zum grossen Teil in den vom Tourismus geprägten Kantonen Graubünden, Wallis und Tessin sowie auch in den Kantonen Bern und Waadt². Nach einem jahrzehntelangen Bauboom in Tourismusregionen sind Ferienwohnungen und die damit einhergehenden negativen Begleiterscheinungen zunehmend in die Kritik geraten³. In diesem Zusammenhang insbesondere erwähnt wurden und werden die Zersiedelung, der Verschleiss von Siedlungsfläche, die in den Gemeinden mit grossen Zweitwohnungsanteilen anfallenden hohen Infrastrukturkosten sowie die geringe Belegung von Zweitwohnungen (Problematik der sog. «kalten Betten»)^{4,5}.
- 2 Am 11. März 2012 ist die Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!» von Volk und Ständen angenommen worden⁶. Der Text von Art. 75b BV sowie seine Umsetzung in der Gestalt des Zweitwohnungsgesetzes und der zugehörigen Zweitwohnungsverordnung haben zahlreiche Fragen aus den Gebieten vorab des öffentlichen Rechts, aber auch des Privatrechts aufgeworfen, sie tun das nach wie vor und sie werden das bestimmt auch weiterhin tun⁷. Die naturgemäss stark politisch geprägte Diskussion dreht sich nicht zuletzt auch um

¹ Faktenblatt Zweitwohnungsinitiative, S. 1; vgl. aber MÖSCHING, Massnahmen, S. 19 ff., m.H. auf die derzeit noch bestehenden statistischen Unschärfen.

Eine landesweite Statistik zur genauen Ermittlung des Zweitwohnungsanteils in den Gemeinden fehlte bisher, weshalb die Höhe des Zweitwohnungsanteils nur auf der Grundlage der Gebäude- und Wohnungsstatistik vermutet werden konnte. Nach der Übergangsphase, die bis Januar 2017 gedauert hat, erfolgt die Berechnung des Zweitwohnungsanteils automatisiert mit den Daten des eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregisters (GWR); dazu Merkblatt Zweitwohnungsnachweis, S. 1, früher abrufbar unter <<http://www.are.admin.ch/themen/raumplanung/00236/04094/index.html?lang=de>>, zuletzt besucht am 22. Juni 2016; vgl. nunmehr das Merkblatt Wohnungsinventar, abrufbar unter <<https://www.are.admin.ch/are/de/home/raumentwicklung-und-raumplanung/raumplanungsrecht/zweitwohnungen.html>>, zuletzt besucht am 21. April 2017.

² Botschaft Zweitwohnungsinitiative, S. 8761.

³ Zum Ganzen auch schon WOLF/NUSPLIGER, S. 5.

⁴ Gemäss Schätzungen des ARE sind Zweitwohnungen durchschnittlich nur während 50–60 Tagen pro Jahr belegt; vgl. Antwort des Bundesrates vom 20. November 2013 auf die Interpellation «Auslastung von Zweitwohnungen, Verlässlichkeit der Zahlen des ARE» (13.3760) von Nationalrat Feller Olivier.

⁵ Näheres zum Ganzen bei BSK-ALIG/GRIFFEL, N. 3 f. zu Art. 75b BV. Vgl. ausführlich zu den Vor- und Nachteilen des Zweitwohnungsbaus MÖSCHING, Massnahmen, S. 22 ff.; siehe sodann zu den Zielen der Zweitwohnungsinitiative statt vieler ALIG, FHB Öffentliches Baurecht, N. 4.4.

⁶ Näher dazu N. 9 hienach.

⁷ Siehe bereits WOLF/NUSPLIGER, S. 5.

wirtschaftliche Aspekte. Etwas zugespitzt formuliert ist dabei die zentrale Frage, wie lange ein Bett «kalt» bleibe und ab wann es «warm» werde.

Die vorliegende Einleitung soll namentlich die Entstehungsgeschichte darstellen und einen einführenden Überblick über die Zweitwohnungsgesetzgebung und ihre verschiedenen Aspekte vermitteln. Dazu werden im Folgenden⁸ zunächst *die frühere Rechtslage und die vor der Zweitwohnungsinitiative bereits bestehenden Instrumente* zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus dargestellt⁹. Anschließend finden sich Ausführungen zur *Zweitwohnungsinitiative* und zu den bereits zuvor in Kraft gestandenen Verfassungsbestimmungen¹⁰, zu der vom Bundesrat übergangsweise erlassenen *Zweitwohnungsverordnung (aZWV)*¹¹ sowie zur *bundesgerichtlichen Rechtsprechung* betreffend die Auswirkungen der Verfassungsänderung¹². Danach werden der *Entwurf des Zweitwohnungsgesetzes (E-ZWG)*¹³ und die am 1. Januar 2016 in Kraft getretene *Ausführungsgesetzgebung (ZWG und ZWV)* behandelt¹⁴. Sodann werden eine *Beurteilung der Ausführungsgesetzgebung*¹⁵ vorgenommen sowie die *Besonderheiten und Schwierigkeiten der Umsetzung* von Art. 75b BV aufgezeigt¹⁶. Nach einem Hinweis auf *europarechtliche Aspekte*¹⁷ folgen eine Übersicht über die diesbezüglichen *Regelungen in anderen Ländern, insbesondere im österreichischen Bundesland Tirol*¹⁸, Hinweise auf *privatrechtliche Aspekte*¹⁹ und zum Schluss ein *Ausblick*²⁰.

⁸ Die folgenden Ausführungen beruhen auf dem Beitrag von WOLF/NUSPLIGER, S. 1 ff., welcher aktualisiert sowie teilweise wesentlich überarbeitet und erheblich erweitert worden ist.

⁹ II. sogleich.

¹⁰ III.

¹¹ IV.

¹² V.

¹³ VI.

¹⁴ VII.

¹⁵ VIII.

¹⁶ IX.

¹⁷ X.

¹⁸ XI.

¹⁹ XII.

²⁰ XIII.

II. Rechtslage und Instrumente zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus vor der Annahme der Zweitwohnungsinitiative

A. Bundesebene

- 4 Der *Bund* verfügt im Bereich der *Raumplanung* gemäss Art. 75 Abs. 1 BV nur über die *Kompetenz zur Grundsatzgesetzgebung*. Der Erlass eines detaillierten *Planungsrechts* steht demgegenüber den *Kantonen* zu²¹. Dementsprechend bestanden auf Bundesebene während langer Zeit keine besonderen Einschränkungen für den Bau und die Vermarktung von Zweitwohnungen²².
- 5 Eine bundesrechtliche Regelung über den Bau und den Erwerb von Zweitwohnungen fand sich erstmals als Massnahme gegen die Veräusserung von einheimischem Boden an ausländische natürliche und juristische Personen in dem sich auf die Zivilrechtsgesetzgebungskompetenz des Bundes abstützenden *Bundesbeschluss über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland* vom 23. März 1961 (BewB). Mit diesem dringlichen Bundesbeschluss und mit dem nachfolgenden Erlass des vom 16. Dezember 1983 datierenden *Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland* (BewG; nachfolgend auch *Lex Koller*) wurde der Erwerb von Immobilien durch Ausländer beschränkt und einer Bewilligungspflicht unterstellt²³. In erster Linie wird damit das Ziel verfolgt, die Überfremdung des einheimischen Bodens zu verhindern (vgl. Art. 1 BewG)²⁴. Für den Erwerb von Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels bestimmt dabei der Bundesrat die jährlichen kantonalen Bewilligungskontingente im Rahmen einer gesamtschweizerischen Höchstzahl unter Berücksichtigung der staatspolitischen und volkswirtschaftlichen Interessen des Landes (Art. 11 Abs. 1 BewG); die Höchstzahl darf 1500 Kontingentseinheiten nicht überschreiten (Art. 11 Abs. 2 BewG).
- 6 Am 1. Juli 2011 sind mit der am 17. Dezember 2010 beschlossenen *Revision des Raumplanungsgesetzes* – konkret von aArt. 8 Abs. 2 und 3 RPG, später aArt. 8a Abs. 2 und 3 RPG – weitere Vorgaben des Bundesrechts hinsichtlich einer Beschränkung des Zweitwohnungsbaus in Kraft getreten²⁵. Die entsprechende Neuregelung war ursprünglich als flankierende Massnahme²⁶ zur vorerst vom Bundesrat geplanten, von den Eidgenössischen Räten in der Folge jedoch ver-

²¹ STALDER, N. 6.

²² GANZ, N. 14.

²³ Zu alledem näher SGK-RUCH, N. 2 f. zu Art. 75b BV.

²⁴ So zum Ganzen ebenfalls GANZ, N. 15.

²⁵ Dazu und zum Folgenden auch GANZ, N. 16.

²⁶ Vgl. Näheres dazu in Botschaft flankierende Massnahmen, S. 5765 ff.