



Häusermann+Partner

Notare | Rechtsanwälte

www.haeusermann.ch



EFFIZIENT
LÖSUNGSORIENTIERT
ERFAHREN
SPEZIALISIERT



ZWEITWOHNUNGSGESETZGEBUNG: DAS ENDE DER BAUTÄTIGKEIT IN TOURISMUSGEBIETEN?



Tagesanzeiger, 11.04.2016



INHALTSVERZEICHNIS

- :: Einleitung
- :: Möglichkeiten zukünftiger Bautätigkeit
- :: Vollzug, Kontrolle und Strafbestimmungen
- :: Fazit



EINLEITUNG

- :: Art. 75b BV (*neu*)
- :: Übergangsverordnung vom 1. Januar 2013
- :: Per 01. Januar 2016: ZWG und ZWV
- :: Spielraum für künftige Bautätigkeiten in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von mehr als 20%?





TERMINOLOGIE

- :: **Kalte Betten:** Ferienhäuser und –wohnungen, welche mit keinerlei Nutzungsbeschränkungen verbunden sind.
- :: **Warme Betten:** unterliegen gesetzlichen Nutzungsbeschränkungen.
- :: **Erstwohnungen:** Wohnungen, die von mindestens einer Person genutzt (bewohnt) werden, welche in der Gemeinde, in der die Wohnung liegt, niedergelassen ist (Art. 2 Abs. 2 ZWG).
- :: **Zweitwohnungen:** Wohnungen, die weder eine Erstwohnung noch einer Erstwohnung gleichgestellt sind (Art. 2 Abs. 4 ZWG).



KALTE BETTEN

- :: Bautätigkeit stark eingeschränkt nur bei bereits bestehenden Bauten oder in Zusammenhang mit dem Bau von warmen Betten möglich, nämlich:
 - Wohnungen in Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben (Art. 8 ZWG)
 - Altrechtliche Wohnungen (Art. 10-12 ZWG)
 - Wohnung in einer geschützten und ortsprägenden Baute (Art. 9 ZWG)



KALTE BETTEN – WOHNUNGEN IM RAHMEN VON STRUKTURIERTEN BEHERBERGUNGSBETRIEBEN

- :: Im Umfang von 20%: Bewilligung möglich, sofern
 - die Hauptnutzfläche der zu erstellenden Zweitwohnungen \leq 20% der gesamten Hauptnutzungsfläche der Zimmer und der Wohnungen (Art. 8 Abs. 1 lit. c ZWG)
 - die Wohnungen eine bauliche und funktionale Einheit bilden (Art. 8 Abs. 1 lit. d ZWG)
 - Notwendigkeit der Erträge aus den Wohnungsverkäufen für wirtschaftliche Führung/Weiterführung des Betriebs (Art. 8 Abs. 1 lit. a und b ZWG)
 - keine entgegenstehende, überwiegende Interessen (Art. 8 Abs. 1 lit. e ZWG)



KALTE BETTEN – WOHNUNGEN IM RAHMEN VON STRUKTURIERTEN BEHERBERGUNGSBETRIEBEN

- :: Im Umfang von 33%: Erstellung möglich, sofern
 - Wohnungen dauerhaft im Eigentum des Beherbergungsbetriebes bleiben und von diesem vermietet werden (Art. 8 Abs. 2 und 3 ZWG)
 - Unter Umständen: Verhältnismässige Festlegung der Maximalfläche zwischen 20% und 33%, sofern nur ein Teil der Zweitwohnung dauerhaft im Eigentum des Beherbergungsbetriebs verbleibt (Art. 8 Abs. 3 ZWG)



KALTE BETTEN – WOHNUNGEN IM RAHMEN VON STRUKTURIERTEN BEHERBERGUNGSBETRIEBEN

- :: Im Umfang von 50%:
 - Am 11.03.2012 bestanden, minimale Bewirtschaftungsdauer von 25 Jahren: Umnutzung von max. 50% der gesamten Hauptnutzfläche zu Zweitwohnungen ohne Nutzungsbeschränkung (Art. 8 Abs. 4 ZWG)
 - Keine entgegenstehende, überwiegende Interessen
 - Nachweis, dass die Weiterführung des Betriebs wirtschaftlich nicht sichergestellt ist (Art. 8 Abs. 4 lit. b ZWG)
 - fehlende Rentabilität beruht nicht auf einem Fehlverhalten des Eigentümers (Art. 8 Abs. 4 lit. c ZWG)



KALTE BETTEN – ALTRECHTLICHE WOHNUNGEN

- :: Dürfen im Rahmen der vorbestandene(n) Hauptnutzfläche frei erneuert, umgebaut und wieder aufgebaut werden
- :: Anzahl der Wohnungen darf beliebig erhöht werden
- :: Bei gleichgebliebener Anzahl Wohnungen: vorbestehende Hauptnutzungsfläche darf um 30% erweitert werden (Art. 11 Abs. 2 und 3 ZWG)



WARME BETTEN

- :: Bautätigkeit nicht eingeschränkt und nicht von bestehenden Gebäuden abhängig
- :: Warme Betten sind:
 - Erst- und diesen gleichgestellte Wohnungen (Art. 2 Abs. 2 und 3 ZWG)
 - Wohnungen, welche im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs *qualifiziert touristisch bewirtschaftet* werden (Art. 7 ZWG)



DER STRUKTURIERTE BEHERBERGUNGSBETRIEB

- :: *Hotelmässige Dienstleistungen und Infrastrukturen*, die typischerweise von einer Mehrheit der Gäste beansprucht werden und die im Rahmen eines *einheitlichen Betriebes* bewirtschaftet werden (Art. 4 ZWV)
- :: Grundlage der Bewirtschaftung: *hotelähnliches Betriebskonzept*



BESCHRÄNKTE NUTZUNG UND VERBOT DER INDIVIDUALISIERUNG

- :: Beschränkung künftiger Eigentümer von touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen hinsichtlich Nutzung und Verfügung (Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG)
- :: Unproblematisch, solange sich die gesamte Anlage im Eigentum eines oder mehreren Investoren befindet und keine Eigennutzung der Wohnung erwünscht ist



BESCHRÄNKTE NUTZUNG UND VERBOT DER INDIVIDUALISIERUNG

- :: Die Eigennutzung der Wohnung unter den markt- und ortsüblichen Bedingungen muss geringfügig bleiben (während der Hauptsaison auf max. drei Wochen beschränkt)
- :: Keine Möglichkeit der individuellen Ausgestaltung und Anpassung an persönliche Bedürfnisse (Möblierung und finanzielle Ausgestaltung)
- :: Stockwerkeigentümer kann seine Interessen über das Mitsprache- und Mitentscheidungsrecht einbringen



VOLLZUG, KONTROLLE UND STRAFBESTIMMUNGEN

- :: Verpflichtung zur Eröffnung erteilter Baubewilligung an das ARE
- :: Beschwerdemöglichkeit des ARE gegen Entscheide der Baubewilligungsbehörden
- :: Kantonale Aufsichtsbehörden (Art. 15 ZWG)
- :: Massnahmen der Behörden (Art. 17, 21 und 22 ZWG)
 - Versiegelung der Wohnung (ultima ratio)
 - Vermietung der Wohnungen
 - Geld- oder Freiheitstrafe



VOLLZUG, KONTROLLE UND STRAFBESTIMMUNGEN

- :: Fraglich, ob Vollzugs- und Kontrollbestimmungen sowie Strafen des ZWG ausreichen, um Missbräuche im Bereich der Zweitwohnungsgesetzgebung zu verhindern
- :: Beispiel: Gemeinde Verbier, «Eisberg-Chalets»





FAZIT

- :: Die Zweitwohnungsgesetzgebung führt auch in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20% zu keiner faktischen Verhinderung zukünftiger Bautätigkeit
- :: Altrechtliche Wohnungen können im gesetzlichen Rahmen saniert, abgebrochen und wiederaufgebaut werden; der Bau von Erstwohnungen bzw. diesen gleichgestellten Wohnungen ist ohne weitere Einschränkungen möglich
- :: Neubauprojekte im Bereich der Hotellerie, Parahotellerie oder für qualifiziert bewirtschaftetes Wohnen profitieren von der Querfinanzierung durch Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen



FAZIT

- :: Die rechtlichen Hürden und das betriebswirtschaftliche Risiko für den Investor sind gestiegen
- :: Die Behörden sind bei der Prüfung der Voraussetzungen für die qualifiziert touristische Bewirtschaftung gewillt, den zgedachten Handlungsspielraum auszuschöpfen und auf lokale und regionale Begebenheiten Rücksicht zu nehmen



WEITERFÜHRENDE INFOS / LINKS

- :: Offiziell Homepage des federführenden Bundesamts (Amt für Raumentwicklung ARE): www.are.admin.ch → Zweitwohnungen



Häusermann+Partner

Notare | Rechtsanwälte

Fragen ???



Häusermann+Partner

Notare | Rechtsanwälte

**Besten Dank für Ihre
Aufmerksamkeit**