

Your World First

C/M/S/

Law . Tax

Newsletter Immobilienrecht
Dezember 2015

Zweitwohnungsgesetz

1. Zweitwohnungsgesetz gilt ab 1. Januar 2016	2	4. Bau von neuen Zweitwohnungen im Grundsatz	2
2. Was ist eine Zweitwohnung?	2	5. Umnutzung von bestehenden Wohnungen	4
3. Wo greifen die Beschränkungen betreffend Zweitwohnungen?	2	6. Fazit und offene Fragen	4

Zweitwohnungsgesetz

1. Zweitwohnungsgesetz gilt ab 1. Januar 2016

Seit der Annahme der Volksinitiative „Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!“ am 11. März 2012 gilt mit Art. 75b BV ein neuer Verfassungsartikel. Die Umsetzung dieser Verfassungsbestimmung hat zu langen Diskussionen in der Öffentlichkeit und im Parlament Anlass gegeben, die nach verschiedenen Kompromissen schliesslich zum Erlass des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG) vom 20. März 2015 sowie zur Verordnung über Zweitwohnungen (ZVV) vom 4. Dezember 2015 führten.

Das neue Gesetz und die entsprechende Verordnung treten auf den 1. Januar 2016 in Kraft. Damit wird die Übergangsverordnung abgelöst, welche seit dem 1. Januar 2013 gilt.

Das Thema Zweitwohnungen beschäftigt nebst den Wohnungsbesitzern in Ferienregionen insbesondere die Tourismus- und Hotelindustrie.

Welches sind die zentralen Bestimmungen des Zweitwohnungsgesetzes und der dazugehörigen Verordnung?

2. Was ist eine Zweitwohnung?

Das Gesetz definiert lediglich die Erstwohnung und hält fest, dass jede Wohnung, die weder eine Erstwohnung noch eine den Erstwohnungen gleichgestellte Wohnung ist, als Zweitwohnung gilt.

Unter einer Erstwohnung wird eine Wohnung verstanden, in welcher mindestens eine Person ihren Wohnsitz hat. Den Erstwohnungen gleichgestellt sind unter anderem Wohnungen, die zu Erwerbs- oder Ausbildungszwecken bewohnt werden (z. B. durch Wochenaufenthalter), Dienst- oder Personalwohnungen, Leerwohnungen sowie Wohnungen für Asylsuchende.

3. Welche Gemeinden sind betroffen?

Die Einschränkungen in Bezug auf Zweitwohnungen gelten für Gemeinden, in welchen der Anteil von Zweitwohnungen bei über 20 % liegt.

Gemäss dem Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) ist dieser Anteil zur Zeit (Stand 1. Dezember 2015) in 413 Gemeinden überschritten. Jede Schweizer Gemeinde ist verpflichtet, einmal pro Jahr ein entsprechendes Wohnungsinventar zu erstellen. Dieses Inventar wiederum dient dem ARE, den räumlichen Geltungsbereich des Zweitwohnungsgesetzes à jour zu halten bzw. diesen zu überprüfen.

4. Bau von neuen Zweitwohnungen im Grundsatz

In Gemeinden, die einen Zweitwohnungsanteil von mehr als 20 % aufweisen, dürfen grundsätzlich keine neuen Zweitwohnungen gebaut werden. Von diesem Grundsatz gibt es allerdings Ausnahmen.

In folgenden Fällen dürfen neue Zweitwohnungen geschaffen werden:

- **Geschützte Bauten:** Geschützte, ortsbild- oder landschaftsprägende Bauten inner- oder ausserhalb der Bauzone können unter gewissen Voraussetzungen in Zweitwohnungen umgenutzt werden (z. B. historische Bauten im Dorfkern, Maiensässe, Rustici).
- **Touristisch bewirtschaftete Wohnungen:** Darunter werden Wohnungen verstanden, die dauerhaft und nachweislich zur kurzzeitigen Nutzung von Gästen zu markt- und ortsüblichen Konditionen angeboten werden. Solche Wohnungen müssen sich entweder als Einliegerwohnung in einem vom Eigentümer selbst als Hauptsitz genutzten Gebäude befinden oder im

Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebes bewirtschaftet werden. Letzteres liegt dann vor, wenn den Gästen eine gewisse hotelmässige Infrastruktur (z. B. Reception, Verpflegungsraum, Hallenbad) sowie Dienstleistungen (z. B. Reinigung, Wäscheservice) zur Verfügung gestellt werden. Weiter wird verlangt, dass die Wohnung nicht auf die persönlichen Bedürfnisse des Eigentümers zugeschnitten ist und gewisse zeitliche Beschränkungen betreffend die Eigennutzung (z. B. maximal 3 Wochen Eigennutzung in der Hauptsaison) bestehen. Details dazu lassen sich der Zweitwohnungsverordnung sowie den entsprechenden Erläuterungen des ARE entnehmen. Bei touristisch bewirtschafteten Wohnungen ist eine entsprechende Nutzungsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

- **Zweitwohnungen zur Querfinanzierung von Hotels:** Die Schaffung von Zweitwohnungen ist zulässig, wenn der Ertrag aus dem Verkauf oder der Vermietung in einen Hotelbetrieb investiert wird. Es wird vorausgesetzt, dass der Hotelbetrieb ohne diesen Zusatzertrag nicht wirtschaftlich (weiter)geführt werden kann. Verlangt wird sodann eine funktionale und bauliche Einheit zwischen den Wohnungen und dem Hotel. Erlaubt ist es also z. B. die Penthouse-Suite eines Hotels in eine Ferienwohnung umzuwandeln; unzulässig wäre demgegenüber der Bau von neuen Ferienwohnungen auf einem am Dorfrand gelegenen Grundstück des Hoteleigentümers. Die Schaffung von solchen Zweitwohnungen ist flächenmässig begrenzt (<20 % der Hauptnutzflächen der Zimmer und Wohnungen bei deren Verkauf bzw. maximal 33 % bei einer Vermietung).

- **Umnutzung von nicht rentablen Hotels:**

Unter bestimmten Voraussetzungen dürfen bis zu 50 % der Hauptnutzfläche eines Hotels zu Zweitwohnungen umgenutzt werden. Die Bestimmung gilt für Hotels, die am 11. März 2012 schon bestanden haben und seit mindestens 25 Jahren bewirtschaftet werden. Es wird vorausgesetzt, dass das Hotel nicht mehr wirtschaftlich weitergenutzt und auch nicht in touristisch bewirtschaftete Wohnungen umgenutzt werden kann. Der schlechte Geschäftsgang darf sodann nicht auf ein Verschulden des Eigentümers bzw. Betreibers zurückzuführen sein. Angesichts der relativ hohen Hürden und der praktischen Frage, wie die restlichen 50 % der Hauptnutzfläche und die Nebennutzflächen des nicht rentierenden Hotels sinnvoll genutzt werden können, scheint es fraglich, ob diese Bestimmung in der Praxis überhaupt je zur Anwendung kommen wird. Eine attraktivere Variante für nicht rentable Hotels wäre unter Umständen eine Umnutzung im Rahmen der Sonderbestimmung für ortsbildprägende oder geschützte Bauten.



Zweitwohnungsgesetz

5. Umnutzung von bestehenden Wohnungen

Wohnungen, die sich in Gemeinden mit mehr als 20 % Zweitwohnungsanteil befinden und die am 11. März 2012 bereits rechtmässig bestanden oder rechtskräftig bewilligt waren, gelten als sogenannte **altrechtliche Wohnungen**. Solche Wohnungen sind unter Berücksichtigung von bestehenden oder zukünftigen kantonalen oder kommunalen Nutzungsbeschränkungen grundsätzlich frei nutzbar. Das heisst, sie dürfen von Erst- in Zweitwohnungen und von Zweit- in Erstwohnungen umgenutzt werden.

Zulässig sind auch die Erneuerung, der Umbau und sogar der Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen im Rahmen der vorbestandenen Hauptnutzfläche. Bei Einhaltung der bisherigen Hauptnutzfläche dürfen durch Grundrissveränderungen auch zusätzliche Wohnungen geschaffen werden. Bei Bestehen entsprechender Ausnutzungsreserven ist auch eine Vergrösserung der Hauptnutzfläche bis maximal 30 % gestattet, sofern dadurch keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen werden.

Beispiel 1: Ein baufälliges Chalet mit zwei Erstwohnungen darf abgerissen und mit der bisherigen Hauptnutzfläche wieder aufgebaut werden; dabei ist es gestattet, die Fläche neu auf drei Ferienwohnungen aufzuteilen.

Beispiel 2: Dasselbe Chalet wird beim Wiederaufbau um maximal 30 % der vorbestandenen Hauptnutzfläche erweitert; diesfalls darf es maximal zwei Ferienwohnungen aufweisen.

6. Fazit und offene Fragen

Grundsätzlich ist das Zweitwohnungsgesetz zu begrüssen. Es steckt die künftigen Rahmenbedingungen für den Zweitwohnungsbau ab und beendet somit in einigen Punkten die bisher beklagte Rechtsunsicherheit.

Insbesondere für die Eigentümer von altrechtlichen Wohnungen, die schon vor dem 11. März 2012 bestanden, sind die relativ grosszügigen Bestimmungen zur Umnutzung eine gute Nachricht. Der Kauf von neuen oder bestehenden Wohnungen in Feriengebieten erfordert allerdings eine genaue Prüfung von allfälligen kantonalen oder kommunalen Nutzungseinschränkungen.

Zahlreiche Detailfragen insbesondere im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben sind weiterhin offen (u. a. Begriffe wie „hotelmässig“ oder „hotelähnlich“); eine Klärung wird erst die Behörden- und Gerichtspraxis bringen. Fraglich ist zum Beispiel das Schicksal von touristisch bewirtschafteten Wohnungen, welche sich nicht rentieren. Geht der Betreiber Konkurs und lässt sich kein anderer Betreiber finden, bleibt wohl nur die Umnutzung in Erstwohnungen oder allenfalls in ein konventionelles Hotel. Interessant wird auch das Zusammenspiel zwischen dem Zweitwohnungsgesetz und der Lex Koller in Bezug auf Aparthotels sein.

Es ist zu erwarten, dass der gegenwärtige Strukturwandel im Tourismus in den Schweizer Alpen die Stärken und Schwächen des Zweitwohnungsgesetzes rasch zu Tage fördern wird.

Kontakte



Dr. Sibylle Schnyder, LL.M.
Fachanwältin SAV
Bau- und Immobilienrecht
E sibylle.schnyder@cms-vep.com



Dr. Stefan Gerster, LL.M.
Fachanwalt SAV
Bau- und Immobilienrecht, MRICS
E stefan.gerster@cms-vep.com



////////////////////////////////////

CMS von Erlach Poncet AG

Dreikönigstrasse 7
Postfach 2991
8022 Zürich, Schweiz
T +41 44 285 11 11
F +41 44 285 11 22
www.cms-vep.com

C/M/S/ Law-Now™

**Ihr kostenloser juristischer Online-
Informationsdienst.**

E-Mail-Abodienst für Fachartikel zu
vielfältigen juristischen Themen.
www.cms-lawnow.com

C/M/S/ e-guides

Ihre juristische Online-Bibliothek.

Profunde internationale Fachrecherche
und juristisches Expertenwissen nach Mass.
eguides.cmslegal.com

CMS Legal Services EEIG erbringt keinerlei Mandantenleistung. Derartige Leistungen werden in den jeweiligen Ländern ausschliesslich von den Mitgliedskanzleien erbracht. In bestimmten Fällen dient CMS als Marken- oder Firmenname einzelner beziehungsweise aller Mitgliedskanzleien oder deren Büros oder bezieht sich auf diese. CMS Legal Services EEIG und deren Mitgliedskanzleien sind rechtlich eigenständig und unabhängig. Zwischen ihnen besteht keine Beziehung in Form von Mutter- und Tochtergesellschaften beziehungsweise keine Vertreter-, Partner- oder Joint-Venture-Beziehung. Keine Angabe in diesem Dokument ist so auszulegen, dass eine solche Beziehung besteht. Keine Mitgliedskanzlei ist dazu berechtigt, im Namen von CMS Legal Services EEIG oder einer anderen Mitgliedskanzlei unmittelbar oder mittelbar oder in jeglicher anderer Form Verpflichtungen einzugehen.

CMS-Büros und verbundene Büros:

Aberdeen, Algier, Amsterdam, Antwerpen, Barcelona, Belgrad, Berlin, Bratislava, Bristol, Brüssel, Budapest, Bukarest, Casablanca, Dubai, Düsseldorf, Edinburgh, Frankfurt/Main, Genf, Glasgow, Hamburg, Istanbul, Kiew, Köln, Leipzig, Lissabon, Ljubljana, London, Luxemburg, Lyon, Madrid, Mailand, Maskat, Mexiko-Stadt, Moskau, München, Paris, Peking, Podgorica, Prag, Rio de Janeiro, Rom, Sarajevo, Sevilla, Shanghai, Sofia, Strassburg, Stuttgart, Tirana, Utrecht, Warschau, Wien, Zagreb und Zürich.

www.cmslegal.com