



Newsletter Immobilienrecht

Thema: Zweitwohnungen

September 2012

Einleitung

2

Bau neuer Wohnungen

3

Fazit

4

Geltungsbereich /
Inkrafttreten

3

Umnutzungen
Sonderbestimmungen

4

Begriffe
Kontakt

5

Am 22. August 2012 hat der Bundesrat die Verordnung über Zweitwohnungen erlassen, mit welcher der neue Artikel 75b der Bundesverfassung konkretisiert wird. Die Verordnung klärt einige offene Punkte, so insbesondere den Begriff der Zweitwohnung und die Umnutzungsmöglichkeit bestehender Bauten. Nach wie vor besteht jedoch eine gewisse Rechtsunsicherheit in Bezug auf Baugesuche für Zweitwohnungen, die nach dem 11. März 2012 eingereicht wurden.



GELTUNGSBEREICH / INKRAFTTRETEN

Zweitwohnungen

Zweitwohnungen sind Wohnungen, die nicht dauernd von Personen mit Wohnsitz in der betreffenden Gemeinde oder zu Erwerbs- oder Ausbildungszwecken bewohnt werden.

Die neuen Einschränkungen in Bezug auf Zweitwohnungen gelten für Gemeinden, in welchen der Anteil von Zweitwohnungen bei über 20 % liegt. Im Anhang der Verordnung werden 570 Gemeinden aufgeführt, für welche vermutet wird, dass der Anteil von Zweitwohnungen 20 % übersteigt. Die Gemeinden können diese Vermutung allerdings widerlegen. Die Liste wird vom Bundesamt für Raumplanung jährlich auf-

grund der Nachweise der Gemeinden sowie der Erhebung des Bundesamtes für Statistik aktualisiert.

Inkrafttreten

Die neue Verordnung tritt per 1. Januar 2013 in Kraft. Daraus wird gefolgert, dass Baugesuche, die nach dem 11. März 2012 eingereicht wurden, bis am 31. Dezember 2012 noch nach bisherigem Recht entschieden werden dürfen. Insbesondere in den Bergkantonen hatte dies in den letzten Wochen einen massiven Anstieg der Baugesuche zur Folge.

Die Initianten um Franz Weber sind demgegenüber der Ansicht, die Einschränkungen

bezüglich Zweitwohnungen gelten bereits seit der Annahme des neuen Verfassungsartikels am 11. März 2012. Mittels Verbandsbeschwerden wird versucht, die noch in diesem Jahr eingereichten Bauprojekte für Zweitwohnungen zu verhindern. Die Rechtslage ist unsicher und wird wohl durch das Bundesgericht letztinstanzlich beurteilt werden müssen.

Nicht alle betroffenen Gemeinden unterstützen den «last-minute» – Zweitwohnungsbau: einige Gemeinden haben freiwillig eine sogenannte Planungszone erlassen, welche bewirkt, dass Baugesuche für Zweitwohnungen bis zum Inkrafttreten der Verordnung am 1. Januar 2013 nicht behandelt werden.

BAU NEUER WOHNUNGEN

Grundsätzlich dürfen in Gemeinden, bei welchen der Zweitwohnungsanteil über 20 % liegt, nur noch neue Erstwohnungen gebaut werden. Das heisst, die neu gebauten Wohnungen müssen von Personen mit Wohnsitz in der Gemeinde oder durch Wochenaufenthalter zu Erwerbs- oder Ausbildungszwecken bewohnt werden.

Zweitwohnungen dürfen nur unter eng umschriebenen Voraussetzungen erstellt werden, falls sie qualifiziert touristisch bewirtschaftet werden und somit als «warme» Betten gelten. Verlangt wird insbesondere, dass die Wohnungen nicht individuell ausgestaltet sind und dauerhaft und

ausschliesslich zur kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu marktüblichen Bedingungen angeboten werden. In der Regel ist ein hotelmässiges Betriebskonzept erforderlich, d.h. den Gästen müssen hotelmässige Infrastrukturen wie z.B. eine Reception, Hoteldienstleistungen etc. zur Verfügung stehen (sog. strukturierte Beherbergungsform). Die Eigennutzung des Eigentümers und dessen Familie ist demgegenüber beschränkt (in der Regel maximal 3 Wochen während der Hauptsaison). Mit der erwähnten strukturierten Beherbergungsform sollen insbesondere Betriebskonzepte wie z.B. REKA- oder Landal-Feriendörfer oder das «rocksresort» in Laax erfasst werden.

Eine weitere Ausnahme besteht für bewirtschaftete, nicht individualisierte Zweitwohnungen, sofern der Eigentümer dauernd im selben Haus wohnt.

Ab dem 1. Januar 2013 ist nach Erteilung der Baubewilligung für Wohnungen im Grundbuch anzumerken, ob auf dem Grundstück «Erstwohnungen» oder «qualifiziert touristisch bewirtschaftete Wohnungen» bewilligt wurden. Im Falle von bewilligten Zweitwohnungen müssen der Baubehörde bei Nutzungsbeginn entsprechende Verträge für den kommerziellen Vertrieb und die Vermarktung vorgelegt werden.

UMNUTZUNGEN

Wohnungen, welche bereits vor dem 11. März 2012 bestanden oder rechtskräftig bewilligt waren, dürfen in bestimmten Schranken von Erst- in Zweitwohnungen und umgekehrt umgenutzt werden. Eine solche Umnutzung kann z.B. im Zusammenhang mit einer Erbschaft, einem Wohnsitzwechsel, einer Änderung des Zivilstandes oder zur Erhaltung eines Ortskerns

gerechtfertigt sein. Um einen allfälligen Missbrauch zu verhindern, wird aber ausdrücklich festgehalten, dass die Umnutzung einer bestehenden Erstwohnung in eine Zweitwohnung dann ausgeschlossen ist, wenn dies den Neubau einer Erstwohnung zur Folge hätte.

Eine weitere Ausnahmebestimmung schützt

bestehende, aber wenig rentable Hotelimmobilien: vor dem 11. März 2012 bestehende Hotelbetriebe dürfen in «normale», d.h. nicht qualifiziert touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen umgenutzt werden, sofern das Hotel während mindestens 25 Jahren betrieben wurde und ein unabhängiges Gutachten feststellt, dass der Betrieb ohne Verschulden des Besitzers nicht mehr wirtschaftlich weitergeführt werden kann.

SONDERBESTIMMUNGEN

In Gemeinden, welche die 20 %-Grenze überschreiten, dürfen Ausnahmegewilligung für Zweitwohnungen in landschaftsprägenden Bauten erteilt werden; diese Regelung erfasst insbesondere Rustici und Maiensässe.

Sodann gilt für Grossprojekte, für welche bereits vor dem 11. März 2012 ein Sondernutzungsplan vorlag, weiterhin das bisherige Recht, sofern der Sondernutzungsplan die wesentlichen Elemente (z.B. Lage, Grösse, Gestaltung) der noch zu

erteilenden Baubewilligung bereits festlegt. Diese Sonderregelung dürfte zum Beispiel – zumindest teilweise – auf das Ferienresort in Andermatt zur Anwendung kommen.

FAZIT / AUSBLICK

Grundeigentümer in Gemeinden, welche einen Zweitwohnungsanteil von über 20 % aufweisen, haben in den meisten Gemeinden die Möglichkeit, bis Ende 2012 ein Baugesuch für «normale» Zweitwohnungen einzureichen. Es ist allerdings damit zu rechnen, dass aus dem Umkreis der Initianten um Franz Weber Rechtsmittel ergriffen werden und schlussendlich das Bundesgericht klären muss, ob bis Ende 2012 Baubewilligungen für Zweitwohnungen noch nach «altem» Recht erteilt werden dürfen.

Sollte das Bundesgericht zum Schluss kommen, dass die Einschränkungen

bezüglich Zweitwohnungen bereits seit dem 11. März 2012 zu beachten sind, kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine vor dem 31. Dezember 2012 erteilte rechtskräftige Baubewilligung aufgrund geänderter Rechtslage nachträglich widerrufen wird. Die Voraussetzungen an den Widerruf von Baubewilligungen sind allerdings hoch und dürften insbesondere dann, wenn bereits mit dem Bau begonnen wurde, in der Regel nicht erfüllt sein.

Nach dem 1. Januar 2013 ist der Neubau von Zweitwohnungen nur noch in engen Schranken möglich, insbesondere im

Rahmen von sog. strukturierten Beherbergungsformen.

Die Verordnung vom 22. August 2012 soll mittelfristig durch ein Bundesgesetz abgelöst werden; der Bundesrat hat das Ziel, die Gesetzesvorlage vor Ende 2013 dem Parlament zu unterbreiten. Es ist zu erwarten, dass das Gesetz zusätzliche Detailregelungen (z.B. in Bezug auf die Umnutzung bestehender Wohnungen) und allenfalls auch weitere Ausnahmen bezüglich Zweitwohnungsbau enthalten wird.

Begriffe

- **Erstwohnung:** Wohnung, welche dauernd von Personen mit Wohnsitz in der Gemeinde oder einem Wochenaufenthalter für Erwerbs- oder Ausbildungszwecke bewohnt wird.
- **Zweitwohnung:** Wohnung, die nicht dauernd von Personen mit Wohnsitz in der Gemeinde bzw. durch Wochenaufenthalter für Erwerbs- oder Ausbildungszwecke bewohnt wird.

- **Zulässige Zweitwohnung:** Ferienwohnung, die nicht individuell ausgestaltet ist und dauerhaft und ausschliesslich zur kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu marktüblichen Bedingungen angeboten wird, sofern (i) sie im Rahmen strukturierter Beherbergungsformen bewirtschaftet wird oder (ii) der Eigentümer im selben Haus wohnt.
- **Strukturierte Beherbergungsform:** Vorliegen eines hotelmässigen Betriebskonzepts (z.B. Reception, Dienstleistungen etc.) mit einer damit zusammenhängenden

minimalen Betriebsgrösse. Die Eigennutzung durch den Eigentümer ist stark eingeschränkt.

- **Landschaftsprägende Bauten:** Traditionelle Bauwerke, welche eine besondere, schützenswerte Kulturlandschaft charakterlich prägen. Sofern die Erhaltung solcher Bauten nur durch eine Umnutzung sichergestellt werden kann, können Ausnahmegewilligung für eine Nutzung als Zweitwohnung erteilt werden (z.B. Rustici, Maiensässe).



Kontakt



Dr. Stefan Gerster, LL.M.

Fachanwalt SAV Bau- und
Immobilienrecht, MRICS
E stefan.gerster@cms-veh.com



Dr. Sibylle Schnyder, LL.M.

Fachanwältin SAV Bau- und
Immobilienrecht
E sibylle.schnyder@cms-veh.com

CMS von Erlach Henrici AG

Dreikönigstrasse 7
Postfach 2991
CH-8022 Zürich
T +41 44 285 11 11
F +41 44 285 11 22
www.cms-veh.com

