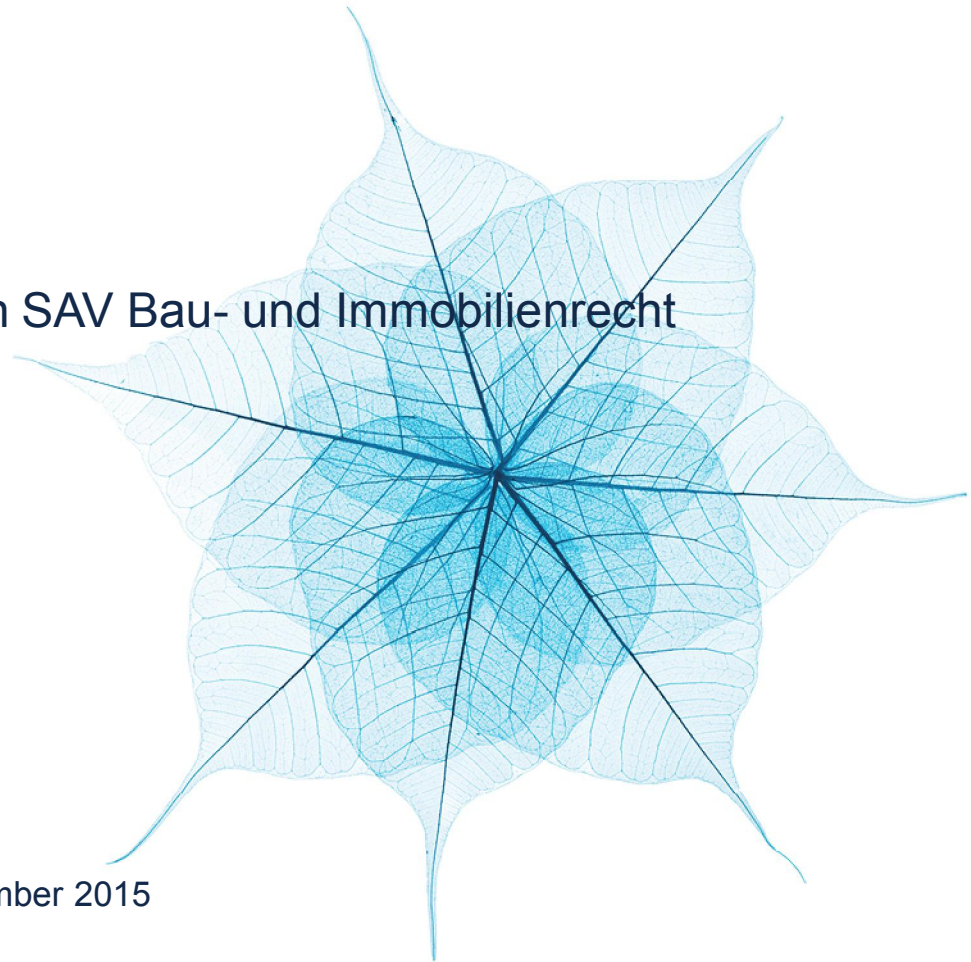


Zweitwohnungsgesetz – rechtliche Rahmenbedingungen

Dr. Sibylle Schnyder, Fachanwältin SAV Bau- und Immobilienrecht
CMS von Erlach Poncet AG



Übersicht

- Überblick über das neue Bundesgesetz über Zweitwohnungen
 - Zeitplan / Inkrafttreten
 - Definition Zweitwohnung
 - Grundsätze der Regelung betr. Neubau und Umnutzung
- Im Besonderen
 - Touristisch bewirtschaftete Wohnungen
 - Ausnahmen für Hotels
 - Wohnungsbau
 - Umnutzung

Zeitplan / Inkrafttreten

- 11. März 2012: Annahme Zweitwohnungsinitiative
- 22. August 2012: Verordnung über Zweitwohnungen → Übergangsregelung in Kraft seit 1. Januar 2013
- 20. März 2015: Entwurf Bundesgesetz über Zweitwohnungen im Parlament (Zweitwohnungsgesetz, ZWG) verabschiedet
- 9. Juli 2015: Referendumsfrist unbenutzt abgelaufen
- Aktuell:
 - Verordnung zum Zweitwohnungsgesetz noch nicht publiziert
 - Inkrafttreten Verordnung und Gesetz noch offen

Zeitplan / Inkrafttreten

- Die noch nicht publizierte Verordnung wird wichtige Einzelheiten regeln, so z.B.:
 - Definition strukturierter Beherbergungsbetrieb
 - Umnutzung von mind. 25-jährigen Hotels: Einzelheiten der Voraussetzungen und des erforderlichen Gutachtens
 - Anforderungen an das Wohnungsinventar, welches die Gemeinden jährlich zu erstellen haben
 - Details der Sistierung der Nutzungsbeschränkung in Härtefällen (z.B. Todesfall, Wohnsitzwechsel, Zivilstandsänderung etc.)

Definition Zweitwohnung

- Zweitwohnung ist eine Wohnung, die nicht als Erstwohnung qualifiziert (Art. 2 Abs. 4 ZWG)
- Erstwohnung:
 - Nutzung durch mind. 1 Person, die in der Gemeinde niedergelassen ist
 - Wohnung, die dauernd zu Erwerbs- oder Ausbildungszwecken bewohnt wird (Wochenaufenthalter)
 - Leerwohnungen
 - Asylunterkünfte
 - Dienstwohnungen (Gastgewerbe, Spitäler, Heime)
 - u.ä.

Grundzüge betreffend Neubauten

- In Gemeinden mit > 20% Zweitwohnungen dürfen nur noch Erstwohnungen gebaut werden (Art. 7 Abs. 1 ZWG)
- Ausnahmen:
 - Geschützte Baudenkmäler innerhalb der Bauzone (Art. 9 Abs. 1 ZWG)
 - Landschaftsprägende Bauten ausserhalb der Bauzone (Maiensässe, Rustici, Art. 9 Abs. 2 ZWG i.V.m. Art. 24d Abs. 2 RPG)
 - Touristisch bewirtschaftete Wohnungen (Art. 7 Abs. 2 ZWG)
 - Wohnungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben (Art. 8 ZWG)

Grundzüge betreffend Umnutzung

- Freiheit betreffend Nutzung von altrechtlichen Wohnungen (vor 11.3.2013 bestehend oder rechtskräftig bewilligt):
 - Erneuerung, Umbau oder Wiederaufbau im Rahmen der vorbestandene(n) Hauptnutzfläche
 - Erweiterung um max. 30% der Hauptnutzfläche, sofern keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen werden
 - Kantone und Gemeinden können Bestimmungen gegen Missbräuche erlassen
- **Fazit:** Umnutzung von altrechtlichen Erstwohnungen in Zweitwohnungen grundsätzlich zulässig.

Im Besonderen: touristisch bewirtschaftete Wohnungen

Art. 7 Abs. 2 ZWG:

"Eine Wohnung gilt als touristisch bewirtschaftet, wenn sie dauerhaft zur ausschliesslichen kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu markt- und ortsüblichen Bedingungen angeboten wird und sie:

- a) Im selben Haus liegt, in dem der Eigentümer oder die Eigentümerin seinen beziehungsweise ihren Hauptwohnsitz hat (Einliegerwohnung); oder
- b) Nicht auf die persönlichen Bedürfnisse des Eigentümers oder der Eigentümerin zugeschnitten ist und im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebes bewirtschaftet wird."

→ Einzelheiten werden in der – noch nicht publizierten – Verordnung geregelt.

Im Besonderen: Ausnahmen für Hotels (sog. "strukturierte Beherbergungsbetriebe")

- Wohnungsbau (Art. 8 Abs. 1 ZWG):
 - Betrieb kann nur mit dem Ertrag aus der Erstellung von Zweitwohnungen wirtschaftlich (weiter)geführt werden
 - Ertrag aus den Wohnungen wird ins Hotel investiert
 - Hauptnutzflächen der Wohnungen < 20% der Hauptnutzfläche der Zimmer und Wohnungen (bei Verkauf der Zweitwohnungen); Hauptnutzfläche der Wohnungen max. 33% der Hauptnutzfläche der Zimmer und Wohnungen (bei Vermietung der Zweitwohnungen)
 - Funktionale Einheit zwischen Wohnungen und Hotel
 - Keine entgegenstehenden Interessen

Im Besonderen: Ausnahmen für Hotels

- Umnutzung (Art. 8 Abs. 4 ZWG)
50% der Hauptnutzfläche dürfen unter folgenden Voraussetzungen zu Zweitwohnungen umgenutzt werden:
 - Hotel, das am 11.3.2012 schon bestanden und seit mind. 25 Jahren bewirtschaftet wurde
 - Hotel kann nicht mehr wirtschaftlich weitergenutzt werden und auch nicht in touristisch bewirtschaftete Wohnungen umgenutzt werden
 - Kein Fehlverhalten von Eigentümer / Betreiber
 - Keine entgegenstehenden überwiegenden Interessen
 - Unabhängiges Gutachten betreffend obige Punkte erforderlich → Einzelheiten regelt die – noch nicht publizierte - Verordnung

Fazit

- Div. Möglichkeiten zur Umnutzung, insb. von altrechtlichen Wohnungen und geschützten Bauten
 - Touristisch bewirtschaftete Wohnungen: genaue Auslegung der gesetzlichen Voraussetzungen noch ungewiss (z.B. "kurzzeitige Nutzung", "markt- und ortsübliche Bedingungen", Bewirtschaftung im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebes).
 - Umnutzung von älteren, nicht rentablen Hotels: hier bestehen noch viele Fragezeichen betreffend die Details der gesetzlichen Voraussetzungen.
- Inkrafttreten von Gesetz und Verordnung ist erster Schritt zu Rechtssicherheit, aber erst die konkrete Praxis wird zeigen, was effektiv möglich ist.



Dr. Sibylle Schnyder, LL.M.

Fachanwältin SAV Bau- und Immobilienrecht

CMS von Erlach Poncet AG

Dreikönigstrasse 7

8002 Zürich

Tel.: 044 285 11 11

sibylle.schnyder@cms-vep.com