

Fokusvortrag 3: Zweitwohnungsgesetz –Tipps und Tücken

Dr. iur. Reto Cramer

Rechtsanwalt und Notar

KUNZSCHMID
DIE KANZLEI

Kunz Schmid Rechtsanwälte und Notare AG
Gäuggelistrasse 1
CH - 7000 Chur

ÜBERSICHT

- Das Zweitwohnungsgesetz
- Definition Wohnung
- Altrechtliche Wohnungen
- Hotels
- Neue Wohnungen
- Exkurs: touristisch bewirtschaftete Wohnungen
- Neue Wohnungen in geschützten Bauten
- Aktuelle Rechtsprechung
- Aktuelles aus der Politik
- Literaturhinweise

DAS ZWEITWOHNUNGSGESETZ

- Annahme der Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!» am 11. März 2012
- Zweitwohnungsverordnung vom 22. August 2012 (aZWV), vom Bundesrat erlassen und per 1. Januar 2013 in Kraft gesetzt, zur Klärung der dringendsten Fragen
- Zweitwohnungsgesetz (ZWG) und -verordnung (ZWV) in Kraft seit 1. Januar 2016; Bewilligungen gemäss aZWV bleiben gültig (Art. 25 Abs. 5 ZWG)

DAS ZWEITWOHNUNGSGESETZ

- Anwendungsbereich: Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von mehr als 20% (Art. 1 ZWG)
- Kanton und Gemeinden können Zweitwohnungsbau weiter einschränken (Art. 3 Abs. 2 ZWG: Sie können Vorschriften erlassen, die die Erstellung und Nutzung von Wohnungen stärker einschränken als dieses Gesetz.)
- Keine kantonalen Einschränkungen; Kanton delegiert Kompetenz an Gemeinden (Art. 22a KRG; aArt. 35e KRVO): Bspw. Celerina/Schlarigna und Zuoz

DEFINITION WOHNUNG

- Eine **Wohnung** im Sinne des Zweitwohnungsgesetzes ist eine Gesamtheit von Räumen (Art. 2 Abs. 1 ZWG), die
 - a) für eine Wohnnutzung geeignet sind;
 - b) eine bauliche Einheit bilden;
 - c) einen Zugang entweder von aussen oder von einem gemeinsam mit anderen Wohnungen genutzten Bereich innerhalb des Gebäudes haben;
 - d) über eine Kocheinrichtung verfügen; und
 - e) keine Fahrnis darstellen.

ALTRECHTLICHE WOHNUNGEN

- **Altrechtliche Wohnungen:** Eine altrechtliche Wohnung im Sinne dieses Gesetzes ist eine Wohnung, die am 11. März 2012 **rechtmässig bestand oder rechtskräftig bewilligt** war (Art. 10 ZWG).
- Entscheidend gemäss Rsp.: VGU R 18 56 vom 21. September 2020 E. 2.3.10.
- In der **Nutzung** (unter Vorbehalt des kantonalen und kommunalen Rechts) **frei** (Art. 11 Abs. 1 ZWG).
- Erweiterung um maximal 30% der am 11. März 2012 bestehenden Hauptnutzfläche (Art. 11 Abs. 3 ZWG).

ALTRECHTLICHE WOHNUNGEN

- Liegt eine altrechtliche Wohnung vor? Entscheidend für Verkehrswert!
- Was zählt zur Hauptnutzfläche?
- Wie wurde die Wohnung ursprünglich bewilligt?

HOTELS

-
- Bestehende Hotels können 50% der Hauptnutzfläche zu Zweitwohnungen umnutzen (Art. 8 Abs. 4 ZWG), wenn
 - sie eine minimale Bewirtschaftungsdauer von 25 Jahren aufweisen;
 - sie nicht mehr wirtschaftlich weitergeführt und auch nicht in touristisch bewirtschaftete Wohnungen umgenutzt werden können;
 - die Tatsache, dass der betreffende Beherbergungsbetrieb nicht mehr wirtschaftlich weitergeführt werden kann, nicht durch ein Fehlverhalten des Eigentümers oder des Betreibers verursacht worden ist; und
 - keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

NEUE WOHNUNGEN

- Nur als **Erstwohnungen**; oder
- als **touristische bewirtschaftete Zweitwohnungen**:
 - Einliegerwohnung; oder
 - im Rahmen eines touristisch bewirtschafteten Betriebes

Exkurs: TOURISTISCH BEWIRTSCHAFTETE WOHNUNGEN

- Im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs
- Dauerhaftes Angebot (Eigennutzung: drei Wochen pro Hauptsaison)
- Kurzzeitige Nutzung (zwei Wochen bis 90 Tage)
- Markt- und ortsübliche Bedingungen
- Der Betrieb umfasst hotelmässige Dienstleistungen und Infrastrukturen, die typischerweise von der Mehrheit der Gäste beansprucht werden. Er weist ein hotelähnliches Betriebskonzept auf. Die Bewirtschaftung im Rahmen eines einheitlichen Betriebs ist sichergestellt (Art. 4 ZWV)

Exkurs: TOURISTISCH BEWIRTSCHAFTETE WOHNUNGEN

- Wohnungen im Stockwerkeigentum sind zulässig
- BGer 1C_511/2018 vom 3. September 2019: Distanz von 3.5 Kilometern nicht ausreichend, einfacher Bewirtschaftungsvertrag reicht nicht aus

NEUE WOHNUNGEN IN GESCHÜTZTEN BAUTEN

- Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung, wenn (Art. 9 ZWG):
 - die Baute in ihrem Schutzwert nicht beeinträchtigt wird, insbesondere die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur des Gebäudes im Wesentlichen unverändert bleiben;
 - eine dauernde Erhaltung der Baute nicht anders sichergestellt werden kann; und
 - keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

NEUE WOHNUNGEN IN GESCHÜTZTEN BAUTEN

- Grundsätzlich Festlegung im Verfahren der kommunalen Grundordnung (Art. 35a KRVO)
- Ausnahmsweise im Baubewilligungsverfahren (Art. 35b KRVO)
- 70-seitige Wegleitung des Amtes für Raumplanung: [Geschützte und ortsbildprägende Bauten_bl_web.pdf \(gr.ch\)](#)
- Fragen offen, wie: Abbruch zulässig? Nutzung eines Stalles als Garage?

AKTUELLE RECHTSPRECHUNG

- Bedarfsnachweis beim Bau von Erstwohnungen (BGer 1C_69/2018 vom 3. Dezember 2018 E. 3.1, mit Hinweis auf BGE 144 II 49 E. 2.3 S. 53; Urteil 1C_160/2015 vom 3. Mai 2016)
- Abbruch und Wiederaufbau mit Erweiterung um 30% gemäss Vollzugshilfe Kanton Graubünden zulässig; gemäss neuer bundesgerichtlicher Rechtsprechung unzulässig (BGer 1C_478/2019, 1C_479/2019 vom 8. Mai 2020)

AKTUELLES AUS DER POLITIK

- Auftrag Gian Derungs betreffend Anpassung Zweitwohnungsgesetz, überwiesen vom Grossen Rat in der Oktobersession 2021
- Motion Michael Graber „Zweitwohnungsgesetz. Leerwohnungen sind nicht Zweitwohnungen!“ vom 15. Juni 2021
- Parlamentarische Initiative Martin Candinas „Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben“ vom 19. Juni 2020

LITERATURHINWEISE (Auswahl)

- Vollzugshilfe des Departementes für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden ([13 Vollzugshilfe ZWG.pdf \(gr.ch\)](#))
- Wegleitung geschützte und ortsbildprägende Bauten des Amtes für Raumplanung: [Geschützte und ortsbildprägende Bauten bl web.pdf \(gr.ch\)](#)
- Wegleitung des Amtes für Raumplanung: [Geschützte und ortsbildprägende Bauten bl web.pdf \(gr.ch\)](#)
- WOLF/PFAFFMATTER [Hrsg]: Zweitwohnungsgesetz [ZWG] – unter Einbezug der Zweitwohnungsverordnung [ZWV], 2. Auflage, Bern 2021
- ALIG, Der Wohnungsbegriff des Zweitwohnungsgesetzes [ZWG], in: Jusletter vom 30. Mai 2016

Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit!