

Merkblatt

Zweitwohnungsgesetz

1. Zweitwohnungsgesetz gilt ab 1. Januar 2016

Seit der Annahme der Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!» am 11. März 2012 ist der Anteil von Zweitwohnungen in Gemeinden gemäss Art. 75b BV auf 20% beschränkt. Die zentralen Bestimmungen des neuen Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG) sowie der Verordnung über Zweitwohnungen (ZWV) sollen nachfolgend erläutert werden.

2. Was ist eine Zweitwohnung?

Als Zweitwohnung gilt, was nicht als Erstwohnung oder eine den Erstwohnungen gleichgestellte Wohnung zu qualifizieren ist. Namentlich eine Wohnung, in welcher mindestens eine Person ihren Wohnsitz hat, oder eine Wohnung, die zu Erwerbs- oder Ausbildungszwecken bewohnt (z. B. durch Wochenaufenthalter) oder als Dienst- oder Personalwohnung, Leerwohnung sowie als Wohnung für Asylsuchende genutzt wird.

3. 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 die nachfolgenden Ausnahmen:

- Geschützte Bauten: Geschützte, ortsbild- oder landschaftsprägende Bauten inner- oder ausserhalb der Bauzone können unter gewissen Voraussetzungen in Zweitwohnungen umgenutzt werden (z. B. 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 sowie Dienstleistungen 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. Bei touristisch bewirtschafteten Wohnungen ist eine entsprechende Nutzungsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

- Zweitwohnungen zur Querfinanzierung von Hotels: Ein Hotelbetrieb, der ohne den Ertrag aus dem Verkauf oder der Vermietung von umgenutzten Wohnungen nicht wirtschaftlich (weiter)geführt werden kann, aber gewährleistet, dass eine funktionale und bauliche Einheit zwischen den Zweitwohnungen und dem Hotel besteht, darf bis zu 20% seiner Hauptnutzfläche in Zweitwohnungen umnutzen. 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.
- Umnutzung von nicht rentablen Hotels: Unter bestimmten Voraussetzungen dürfen bis zu 50% der Hauptnutzfläche eines unverschuldet unrentablen Hotels zu Zweitwohnungen umgenutzt werden, sofern sie am 11. März 2012 schon bestanden haben und seit mindestens 25 Jahren bewirtschaftet wurden.

4. Umnutzung von bestehenden altrechtlichen Wohnungen im Grundsatz

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 sog. altrechtliche Wohnungen und sind in der Nutzungsart grundsätzlich frei. 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 vorbestehenden 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 im Umfang 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 vorbestehenden Hauptnutzfläche erweitert; diesfalls darf es maximal zwei Ferienwohnungen aufweisen.

5. Fazit für Eigentümer im STENNA

Bei den Wohnungen im STENNA handelt es sich um bewilligte Zweitwohnungen. Die Eigentümer von Wohnungen im STENNA profitieren daher von den relativ grosszügigen Bestimmungen zur Umnutzung (vgl. Ziff. 4 oben).