

Zweitwohnungsgesetzgebung

*Touristisch bewirtschaftete
Wohnungen*

Dr. Aron Pfammatter, Rechtsanwalt & Notar

**ANDERMATT TOURISM LAW FORUM
10. bis 11. März 2022**

ÜBERSICHT

- A. Anwendungsbereich des Zweitwohnungsgesetzes
- B. Neue Wohnungen – mit und ohne Nutzungsbeschränkung
- C. Touristisch bewirtschaftete Wohnungen
- D. Einliegerwohnungen
- E. Wohnungen *mit Nutzungsbeschränkung* im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs
- F. Nutzungsaufgaben / Anmerkung im Grundbuch
- G. Exkurs: Wohnungen *ohne Nutzungsbeschränkung* im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs / Querfinanzierung
- H. Auswirkungen auf Gemeinden

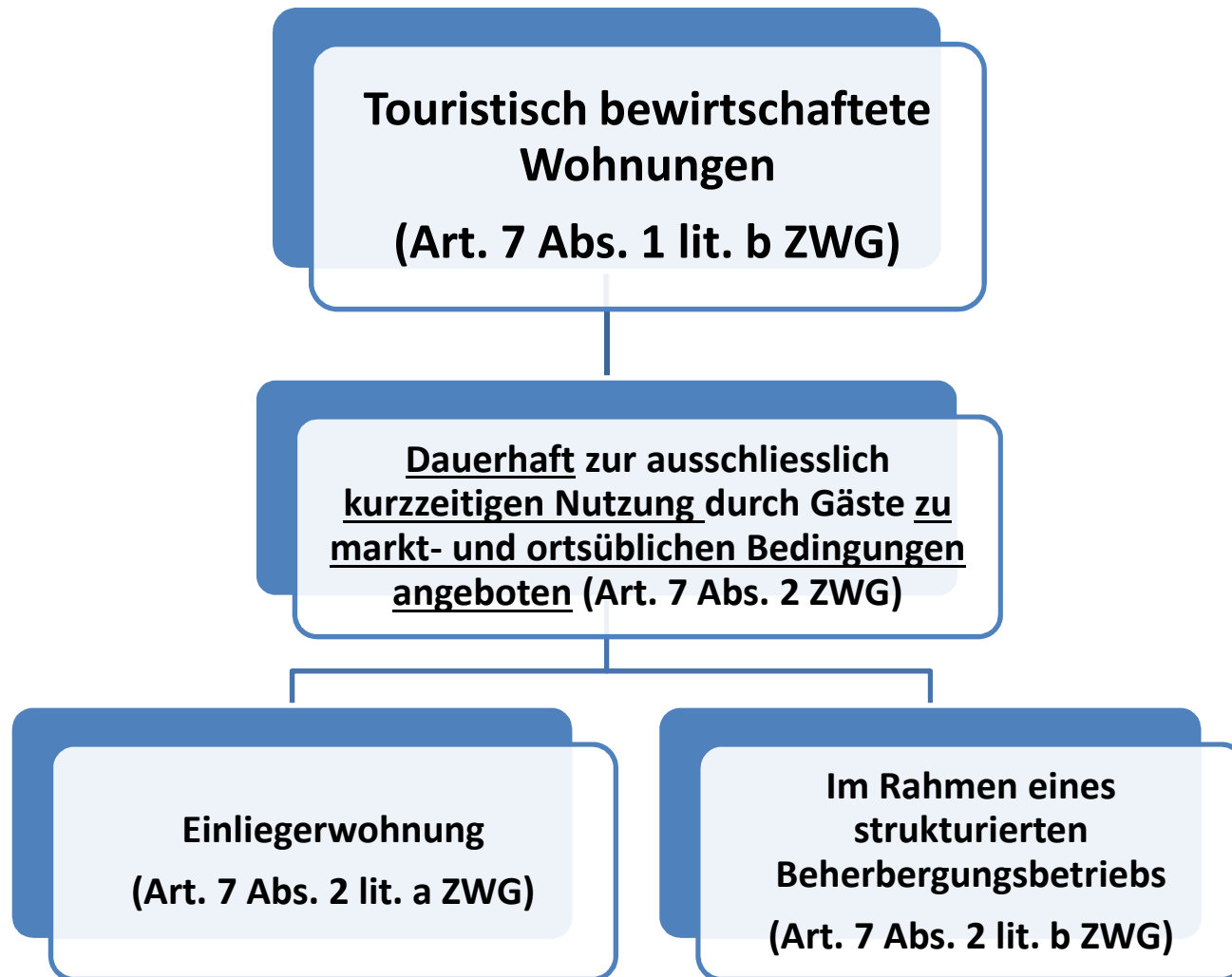
A. Anwendungsbereich ZWG

- Gemeinde mit einem **Zweitwohnungsanteil von über 20%** (Art. 1 ZWG)?
- **«Wohnung»** im Sinne des Gesetzes?
 - Begriff der Wohnung gem. Art. 2 Abs. 1 ZWG
 - Keine Wohnungen sind z.B.: Geschäftslokale oder Handwerksbetriebe, Büros, welche über keinerlei Einrichtungen für eine Wohnnutzung verfügen, Einzelzimmer und Hotelzimmer
 - Hotels als Wohnungen im Sinne von Art. 2 Abs. 1 ZWG?
- **Ausserhalb der Bauzone:** Neue Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung beurteilen sich nach den Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung (Art. 9 Abs. 2 ZWG)

B. Neue Wohnungen – mit und ohne Nutzungsbeschränkung

- **Erstwohnungen und Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen** (Art. 7 Abs. 1 lit. a i.V.m. Art. 2 Abs. 2 und 3 ZWG) --> Rechtsmissbrauch?
- **Touristisch bewirtschaftete Wohnungen** (Art. 7 Abs. 1 lit. b i.V.m. Abs. 2 lit. a und b ZWG)
 - **Einliegerwohnungen** (Art. 7 Abs. 2 lit. a ZWG)
 - **Im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs bewirtschaftete Wohnungen** (Art. 7 Abs. 2 lit. b und Art. 8 ZWG) – mit und ohne Nutzungsbeschränkung
- **Umnutzung von strukturierten Beherbergungsbetrieben** zu 50% (Art. 8 Abs. 4 ZWG)
- **Projektbezogene Sondernutzungspläne** (Art. 26 ZWG; „Lex Sawiris“)
- **Geschützte oder ortsbildprägende Bauten** innerhalb und ausserhalb Bauzone (Art. 9 ZWG)

C. Touristisch bewirtschaftete Wohnungen



D. Einliegerwohnungen

- **Im selben Gebäude, in dem der Eigentümer seinen Hauptwohnsitz hat** → Verknüpfung mit Erstwohnung
- **Nutzungsrecht statt Eigentum** an Erstwohnung muss genügen
- **Juristische Person als Eigentümerin?**
- **Anzahl** (gemäss Botschaft max. 4)?
- **Ausgestaltung und Grösse** → nicht geregelt
- **Vermarktungsvertrag** mit professionellem Unternehmen?

E. Wohnungen mit Nutzungsbeschränkung im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs

- **Nicht auf die persönlichen Bedürfnisse des Eigentümers zugeschnitten** (lässt Raum für individuelle Ausgestaltung mehrerer Wohnungen desselben Betriebs)
- **Strukturierter Beherbergungsbetrieb** (Art. 4 ZWV)
- **Beschränkte Eigennutzung** (drei Wochen pro Hauptsaison?)
- **Vertrieb und Vermarktung müssen nicht durch den Betreiber selbst erfolgen** / Mietverträge mit anderen Vermarktungs- und Vertriebsorganisationen möglich (dies im Gegensatz zu den Aparthotels nach Art. 10 BewG und Art. 7 BewV)

E. Strukturierter Beherbergungsbetrieb

- **Hotelmässige Dienstleistungen und Infrastrukturen** (Art. 4 lit. a ZWV)
- **Hotelähnliches Betriebskonzept** (Art. 4 lit. b ZWV)
- **Einheitlicher Betrieb** (Art. 4 lit. c ZWV) → minimale Grösse (Art. 1 Abs. 2 lit. d VFB als «Regelbestimmung»)?
- **Traditionelle Hotels und sämtliche Erscheinungsformen der Parahotellerie**
- **Eigentumswohnungen im Stockwerkeigentum** («besondere Risiken»)

E. Strukturierter Beherbergungsbetrieb

- Schwierige **Plausibilitätsprüfung**
- Hauptkriterien: **Angebot von Dienstleistungen** und **Bereitstellen von Infrastruktur**
- Vorlegen des **Betriebskonzepts** ist zentral
- **Rechtsprechung zum Rechtsmissbrauch nicht anwendbar** → Kein Risiko einer Sistierung nach Art. 14 ZWG
- **Gutachten ist nicht zwingend**, kann aber empfehlenswert sein

E. Strukturierter Beherbergungsbetrieb - Rechtsprechung

Ungenügend:

- Bewirtschaftungsvertrag mit Hotel in Bezug auf typische Ferienhäuser, die sich in grosser räumlicher Entfernung vom Hotel befinden (in casu mind. 3.5 km);
- Vertrag mit einer kommerziellen Vertriebsorganisation, die sich lediglich um die Vermietung und die Reinigung der Ferienwohnungen kümmert;
- Nutzung der Wohnungen durch die Stockwerkeigentümer ohne zeitliche Beschränkung gegen Abgabe von «Ferienbons», Angaben zum Renovationsfonds fehlten;
- Bewirtschaftungskonzept sieht lediglich vor, in jeder Wohnung einen Ordner mit den Servicedienstleistungen und entsprechenden Direktnummern aufzulegen;
- Hoteldienstleistungen waren nicht im Mietpreis enthalten, eine tägliche Brotlieferung kann nicht als Frühstück gelten, kaum gemeinschaftliche Infrastrukturen und die Betreibergesellschaft ist mehrheitlich im Bau und Verkauf von Chalets aktiv.

F. Nutzungsaufgaben / Anmerkung im Grundbuch

- **Grundbuchanmeldung durch Baubewilligungsbehörde**
(Art. 7 Abs. 4 ZWG)
- **Unbefristet**
- Wechsel von Erstwohnung zu touristisch bewirtschafteter Wohnung → **baubewilligungspflichtig**
- Wechsel innerhalb der beiden Kategorien von touristisch bewirtschafteten Wohnungen → **baubewilligungspflichtig**
- Umnutzung touristisch bewirtschaftete Wohnung in Erstwohnung bzw. eine dieser gleichgestellte Wohnung → **meldepflichtig**

G. Exkurs: Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs / Querfinanzierung

- **Notwendiger Ertrag zur wirtschaftlichen Führung bzw. Weiterführung des Betriebs** → *subsidiär gegenüber anderen geeigneten Massnahmen zur (Wieder-)Herstellung der Wirtschaftlichkeit*
- **Investition des Ertrags in den Bau oder Betrieb**
- **20 bzw. 33 Prozent der Hauptnutzfläche** der Zimmer und der Wohnungen
- **Bauliche und funktionale Einheit** → problematisch
- Keine entgegenstehenden überwiegenden Interessen

H. Auswirkungen auf Gemeinden

«Ich bin schon deshalb gegen diesen Absatz 1ter [heute Art. 8 Abs. 3 ZWVG], weil er mir zu kompliziert ist, und wenn er mir zu kompliziert ist, nehme ich an, dass er auch für die meisten Gemeinden in der Anwendung zu kompliziert ist»

(Bundesrätin und Rechtsanwältin Doris Leuthard, Amtliches Bulletin 2015, Nationalrat, S. 57)