

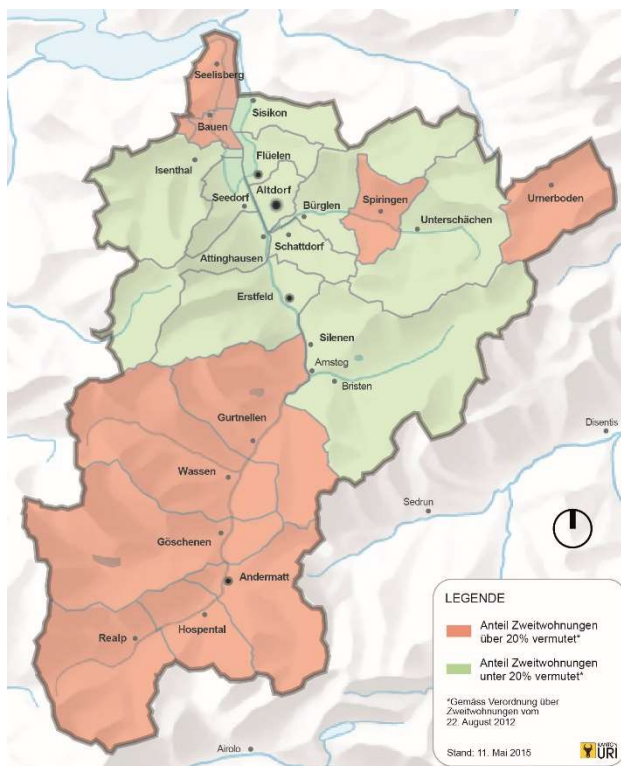
Überblick über das Zweitwohnungsgesetz

Rechtsgrundlagen

- Art. 75b und 197 Ziff. 9 Bundesverfassung (BV; SR 101)
- Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 20. März 2015 (ZWG; SR 702)
- Zweitwohnungsverordnung vom 4. Dezember 2015 (ZWV; SR 702.01)

Örtlicher Geltungsbereich

Gemeinden im Kanton Uri mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20%: Andermatt, Bauen, Göschenen, Gurtnellen, Hospental, Realp, Seelisberg, Spiringen und Wassen.



Begriffe

Das Zweitwohnungsgesetz definiert vorab die Begriffe Wohnung, Zweitwohnung und die Berechnung des Zweitwohnungsanteils.

Gemäss Art. 2 Abs. 1 ZWG ist eine *Wohnung* eine Gesamtheit von Räumen, die:

- für eine Wohnnutzung geeignet sind;*
- eine bauliche Einheit bilden;*
- 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.»

In Art. 2 Abs. 3 ZWG werden Wohnungen definiert, die *den Erstwohnungen gleichgestellt* sind. Dies sind Wohnungen, die:

- « a) zu Erwerbs- oder Ausbildungszwecken dauernd bewohnt werden;
- b) von einem Privathaushalt dauernd bewohnt werden, der im gleichen Gebäude eine andere Wohnung dauernd bewohnt;
- c) von Personen dauernd bewohnt werden, die sich nicht beim Einwohneramt melden müssen, insbesondere von diplomatischem Personal und Asylsuchenden;
- d) seit höchstens zwei Jahren leer stehen, bewohnbar sind und zur Dauermiete oder zum Kauf angeboten werden (Leerwohnungen);
- e) zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt werden und wegen der Höhenlage nicht ganzjährig für landwirtschaftliche Zwecke zugänglich sind;
- f) durch Unternehmen zur kurzzeitigen Unterbringung von Personal genutzt werden;
- g) als Dienstwohnungen für Personen, die insbesondere im Gastgewerbe, in Spitälern und in Heimen tätig sind, genutzt werden;
- h) rechtmässig vorübergehend anders als zum Wohnen genutzt werden.»

Als *Zweitwohnungen* gelten schliesslich diejenigen Wohnungen, die keine Erstwohnungen sind und diesen auch nicht gleichgestellt sind (Art. 2 Abs. 4 ZWG).

Verbot neuer Zweitwohnungen

Es dürfen grundsätzlich keine neuen Zweitwohnungen mit sog. "kalten Betten" bewilligt werden (Art. 6 ZWG).

Altrechtliche Wohnungen

Vor dem 11. März 2012 erstellte oder bewilligte Wohnungen sind unter Vorbehalt bestehender oder künftiger Nutzungsbeschränkungen des kantonalen oder kommunalen Rechts in der *Art der Wohnung frei* (Art. 11 Abs. 1 ZWG). Sie lassen sich sowohl als Erst- als auch als Zweitwohnungen nutzen.

Altrechtliche Wohnungen können im Rahmen der vorbestandene Hauptnutzfläche *erneuert, umgebaut und wiederaufgebaut* werden. Werden keine (zusätzlichen) neuen Wohnungen gebaut, so kann eine altrechtliche Wohnung innerhalb der Bauzone um Maximum 30 Prozent der am 11. März 2012 bestandene Hauptnutzfläche *vergrössert* werden (Art. 11 Abs. 3 ZWG).

Neue Wohnungen mit Nutzungsbeschränkung

Die Gemeindebaubehörde kann Baubewilligungen mit Nutzungsbeschränkung bewilligen für:

a) Erstwohnungen bzw. ihnen gleichgestellte Wohnungen

Wird eine Wohnung nach Art. 7 Abs. 1 Bst. a ZWG bewilligt, so ist nur die Nutzung durch Personen mit *Hauptwohnsitz* in der Gemeinde bzw. als *einer Erstwohnung gleichgestellte Wohnung* zulässig.

Mangelt es an einem Bauvorhaben an der Eignung zur Erstwohnungsnutzung oder steht von vorne herein fest, dass keine Nachfrage nach der vorliegenden Art der Wohnung besteht, so ist die Bewilligung zu verweigern. Die Gemeindebaubehörde hat in der Baubewilligung die Nutzungsbeschränkung festzulegen und im Grundbuch anmerken zu lassen (Art. 7 ZWG).

b) Touristisch bewirtschaftete Wohnungen

Als *touristisch bewirtschaftet* im Sinne von Artikel 7 Absatz 2 ZWG gilt eine Wohnung, die «dauerhaft zur ausschliesslich kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu markt- und ortsüblichen Bedingungen angeboten wird».

«*Dauerhaft angeboten*» ist eine Wohnung, die insbesondere auch während der Hauptsaison zur Verfügung steht; sie kann dann grundsätzlich nicht vom Eigentümer selbst genutzt werden. Im Zeitraum der Hauptsaison wird eine höchstens dreiwöchige Eigennutzung (bzw. Nutzung durch Familienmitglieder, Freunde oder Bekannte) als zulässig erachtet.

Die Ausgestaltung der Wohnung und die finanziellen Konditionen ihrer Vermietung haben *markt- und ortsüblichen Bedingungen* zu genügen - die Wohnungen müssen «attraktiv sein und den lokalen Preisverhältnissen Rechnung tragen».

Zulässig sind zwei Typen touristisch bewirtschafteter Wohnungen:

- *Einliegerwohnungen* (Art. 7 Abs. 2 Bst. a ZWG): Dabei handelt es sich um Wohnungen, die sich im selben Gebäude befinden, in dem die Eigentümerin - der eine aktive Gastgeberrolle zuge-dacht ist - ihren Hauptwohnsitz hat. Abhängig vom Bestehen einer Erstwohnungsnutzung durch die selbstnutzende Eigentümerin lassen sich maximal vier Einliegerwohnungen errichten oder bewirtschaften (Botschaft ZWG 2014, S. 2303).
- *Strukturiert bewirtschaftete Wohnungen* (Art. 7 Abs. 2 Bst. b ZWG): Das sind Wohnungen, die «nicht auf die persönlichen Bedürfnisse des Eigentümers oder der Eigentümerin zugeschnitten» sind und «im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs bewirtschaftet» werden (Be-trieb mit hotelmässigen Dienstleistungen und Infrastrukturen mit Rezeption, Zimmerdienst, Res-taurants) und typischerweise von der Mehrheit der Gäste beansprucht werden; wenn ein hotel-ähnliches Betriebskonzept vorliegt und die Bewirtschaftung im Rahmen eines einheitlichen Be-triebs sichergestellt ist. Die Wohnungen können im Eigentum des strukturierten Beherbergungs-betriebs stehen oder Stockwerkeigentum einzelner Privater darstellen. Die Wohnungen müssen «einheitlich» sein oder auf einem «gemeinsamen Konzept» beruhen.

Die Gemeindebehörde hat in der Baubewilligung die Nutzungsbeschränkung festzulegen und im Grundbuch anmerken zu lassen (Art. 7 ZWG).

Ausnahmen für die Hotellerie

Art. 8 ZWG sieht grosszügige Ausnahmen für die Hotellerie vor. Art. 8 Abs. 1 ZWG ermöglicht struktu-rierten Beherbergungsbetrieben unter fünf kumulativ zu erfüllenden Bedingungen die Erstellung von

Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung («kalte Betten»), die sich *frei nutzen, vermieten oder verkaufen* lassen. Dazu wird vorausgesetzt, dass:

- « a) *der Betrieb nur mit dem Ertrag aus der Erstellung solcher Wohnungen wirtschaftlich geführt oder weitergeführt werden kann;*
- b) *die Eigentümer oder der Eigentümer bzw. die Betreiberin oder der Betreiber auf Verlangen den Nachweis erbringt, dass der Ertrag aus den Wohnungen in den Bau oder Betrieb der strukturierten Beherbergung investiert wird;*
- c) *die Hauptnutzfläche dieser Wohnungen einen Anteil von 20 Prozent der gesamten Hauptnutzfläche der Zimmer und der Wohnungen nicht übersteigt;*
- d) *die Wohnungen mit dem strukturierten Beherbergungsbetrieb eine bauliche und funktionale Einheit bilden, es sei denn, Gründe des Ortsbild- oder Denkmalschutzes stehen dem entgegen; und*
- e) *keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.»*

Eine *bauliche und funktionale Einheit* im Sinne von Artikel 8 Absatz 1 Buchstabe d ZWG bilden Häusergruppen, die über eine gemeinsame Erschliessung, eine zentrale Parkierung und über Gemeinschaftseinrichtungen verfügen, die auch von den Wohnungseigentümern mitbenutzt werden können.

Artikel 8 Absatz 2 ZWG statuiert eine Sonderregelung für - unter den Voraussetzungen von Artikel 8 Absatz 1 ZWG erstellte - Wohnungen, die zwar als «kalte Betten» *vermietet, nicht aber veräussert* werden. Die Hauptnutzfläche dieser neuen Wohnungen darf einen Anteil von 33 Prozent der gesamten Hauptnutzfläche nach Artikel 8 Absatz 1 Buchstabe c ZWG betragen. Die Veräusserungsbeschränkung ist im Grundbuch anzumerken.

Artikel 8 Absatz 3 ZWG zielt auf die rechtliche Klärung derjenigen Situationen ab, in denen sowohl Wohnungen nach Artikel 8 Absatz 1 als auch solche nach Artikel 8 Absatz 2 ZWG erstellt werden; gemeint sind mit Ersterem offenbar allein jene Wohnungen, die sich frei veräussern lassen.

Mit einer besonderen *Berechnungsmethode* soll sichergestellt werden, dass sich die in Artikel 8 Absatz 2 ZWG vorgesehenen 33 Prozent verringern. Diese gelten als Höchstanteil für die Erstellung beider Kategorien von Wohnungen, reduziert «um den Wert, der sich daraus ergibt, dass der Quotient aus der Fläche der Wohnungen nach Absatz 1 und der Summe der Flächen der Wohnungen nach den Absätzen 1 und 2 mit 13 Prozent multipliziert wird».

Als *Formel* lässt sich dies folgendermassen darstellen (x = Fläche der Wohnungen nach Abs. 1; y = Fläche der Wohnungen nach Abs. 2):

$$\begin{aligned} \text{Höchstanteil Zweitwohnungen (in Prozent der gesamten Hauptnutzfläche der Zimmer und Wohnungen)} &= 33 - x \\ &\text{-----} \times 13 \\ &x + y \end{aligned}$$

Umnutzung strukturierter Beherbergungsbetriebe

Gemäss Artikel 8 Absatz 4 ZWG kann ein strukturierter Beherbergungsbetrieb, der am 11. März 2012 schon bestanden hat, bis zu 50 Prozent der Hauptnutzfläche in «kalte Betten» *umnutzen*, wenn:

- « a) er eine minimale Bewirtschaftungsdauer von 25 Jahren aufweist;
- b) er nicht mehr wirtschaftlich weitergeführt und auch nicht in touristisch bewirtschaftete Wohnungen umgenutzt werden kann;
- c) die Tatsache, dass der betreffende Beherbergungsbetrieb nicht mehr wirtschaftlich weitergeführt werden kann, nicht durch ein Fehlverhalten der Eigentümer oder des Eigentümers bzw. der Betreiberin oder des Betreibers verursacht worden ist; und
- d) keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.»

Der Begriff der *Umnutzung* gemäss Artikel 8 Absatz 4 ZWG ist nicht eng zu verstehen. Zum Zeitpunkt der Umnutzung muss der strukturierte Betrieb noch bestehen.

Ausnahmen in schützenswerter Bausubstanz

Gemäss Artikel 9 Absatz 1 ZWG sind neue «kalte Betten» in *geschützten* oder *ortsbildprägenden* Bauten innerhalb der Bauzonen bewilligungsfähig, wenn:

- « a) die Baute in ihrem Schutzwert nicht beeinträchtigt wird, insbesondere die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur des Gebäudes im Wesentlichen unverändert bleiben;
- b) eine dauernde Erhaltung der Baute nicht anders sichergestellt werden kann; und
- c) keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.»

In jedem Fall müssen die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts eingehalten werden (Art. 9 Abs. 3 ZWG).

Als *geschützte Bauten* im Sinne von Artikel 9 ZWG kommen nur mittels individuell-konkreter Schutzanordnung unter Schutz gestellte Baudenkmäler in Frage.

Als *ortsbildprägende Baute* kommen nur «qualitätsvolle Bauten und Ensembles» in Frage. Die Baubewilligung bedarf der Zustimmung der Justizdirektion. Diese holt die Stellungnahme der kantonalen Denkmalschutzfachstelle oder der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission ein.

Ausserhalb der Bauzonen richtet sich die Zulässigkeit der Umwandlung *schützenswerter Bausubstanz* gemäss Artikel 9 Absatz 2 «nach den Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung».

Damit ist folgendes gemeint: Gebäude - namentlich Maiensässe und Alphütten - lassen sich in «kalte Betten» umwandeln, wenn sie den Voraussetzungen nach Artikel 24d Absatz 2 RPG (als schützenswerte Bauten) oder jenen nach Artikel 24 RPG i.V.m. Artikel 39 Absatz 2-5 RPV (als landschaftsprägende Bauten) entsprechen.

Übergangsrechtliche Ausnahme für Sondernutzungsplan

Artikel 26 Absatz 1 ZWG lässt neue «kalte Betten» zu, wenn sie Gegenstand eines - vor dem 11. März 2012 rechtskräftig genehmigten - projektbezogenen *Sondernutzungsplans* bilden. Der Sondernutzungsplan muss «mindestens zu einem wesentlichen Teil auf die Erstellung von Zweitwohnungen» ausgerichtet sein und die *wesentlichen Elemente* der Baubewilligung betreffend Lage, Stellung, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie deren Nutzungsart und Nutzungsmass regeln.

Änderung und Sistierung

Artikel 13 ZWG statuiert eine *Baubewilligungspflicht* für (nachträgliche) Änderungen der verfügbaren Nutzungsbeschränkungen. Ihr unterstellt sind:

- der Wechsel einer Erstwohnung in eine touristisch bewirtschaftete Wohnung;
- der Wechsel innerhalb der Nutzungskategorien der touristisch bewirtschafteten Wohnungen.

Für die Umnutzung einer touristisch bewirtschafteten Wohnung in eine Erstwohnung bedarf es keiner Bewilligung (vgl. dazu Art. 7 Abs. 1 ZWV). Es besteht aber eine Meldepflicht (Art. 7 Abs. 2 ZWV).

Artikel 14 ZWG sieht die Möglichkeit vor, Nutzungsbeschränkungen vorläufig auszusetzen. Die Gemeindebaubehörde *sistiert* sie auf Gesuch des Eigentümers hin während einer bestimmten Dauer, wenn alternativ die in Artikel 14 Absatz 1 umschriebenen Kriterien erfüllt sind.

Missachtung der Nutzungsbeschränkung

Bei Missachtung einer Nutzungsbeschränkung hat die Gemeindebaubehörde den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen (Androhung von Ersatzvornahme und Ungehorsamstrafe, Versiegelung, Zwangsvermietung, Strafanzeige).

In Artikel 21 und 22 ZWG sind *Strafbestimmungen* statuiert. Geahndet werden vorsätzliche und fahrlässige Missachtung einer Nutzungsbeschränkung (Art. 21 ZWG) sowie unrichtige oder unvollständige Angaben bzw. das arglistige Benutzen eines Irrtums der Behörden im Zusammenhang mit einer Nutzungsbeschränkung (Art. 22 ZWG).

Meldepflichten

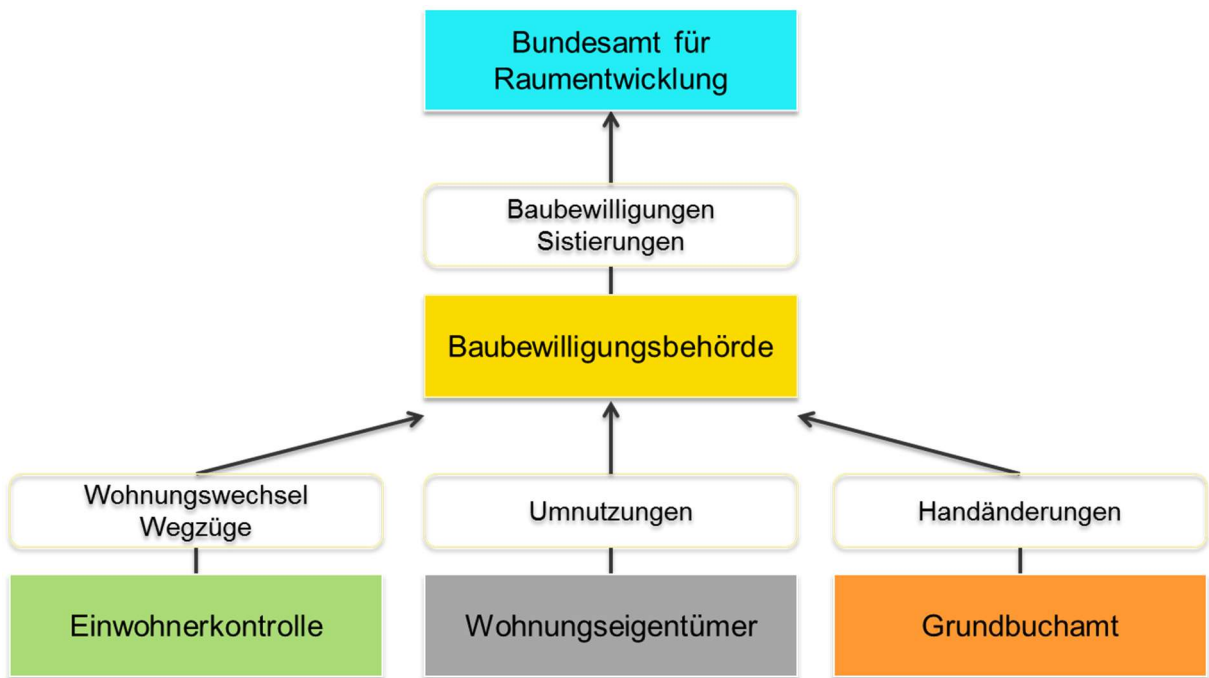
Gemäss Artikel 16 Absatz 1 ZWG hat die *Einwohnerkontrolle* der Gemeindebaubehörde Personen zu melden, die:

- a) innerhalb der Gemeinde die Wohnung wechseln;
- b) aus der Gemeinde wegziehen oder
- c) ihre Niederlassung in eine andere Gemeinde verlegen.

Die Gemeindebaubehörde hat gemäss Artikel 10 Absatz 2 ZWV dem *Bundesamt für Raumentwicklung (ARE)* zu eröffnen:

- a) die Bewilligungen für touristisch bewirtschaftete Wohnungen (Einliegerwohnungen, Wohnungen im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs) und Wohnungen in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten;
- b) die Sistierungsverfügungen;
- c) Baubewilligungen für Wohnungen mit einer sistierten Nutzungsbeschränkung.

Das Zweitwohnungsgesetz sieht schematisch dargestellt die folgenden Meldepflichten vor:



JUSTIZDIREKTION URI