

Themenblatt 01.4

Erstwohnung - Begriffsdefinition

1. Definition des Begriffs „Erstwohnung“

Eine Erstwohnung im Sinne des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG) ist eine Wohnung, die von mindestens einer Person genutzt wird, die in der Gemeinde, in der die Wohnung liegt, niedergelassen ist.

Die Definition „Erstwohnung“ knüpft am Begriff der Niederlassungsgemeinde gemäss Registerharmonisierungsgesetz (RHG) an. Dabei handelt es sich um die Gemeinde, in der sich eine Person in der Absicht aufhält, dort den Mittelpunkt ihres Lebens zu begründen und dauernd zu verbleiben (sog. Hauptwohnsitz bzw. zivilrechtlicher Wohnsitz). Dies muss für Dritte erkennbar sein. Verfügt eine Person in ihrer Niederlassungsgemeinde über mehrere Wohnungen, so kann nur eine ihre Erstwohnung sein.¹

2. Den Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen

Das ZWG stellt bestimmte Wohnungen, in denen zwar keine Person ihren Hauptwohnsitz hat, trotzdem den Erstwohnungen gleich (Art. 2 Abs. 3 ZWG). Erstwohnungen gleichgestellt sind Wohnungen, die:

a) zu Erwerbs- oder Ausbildungszwecken dauernd bewohnt werden

Hierbei handelt es sich insbesondere um Wohnungen, die von Wochenaufenthalterinnen oder Wochenaufenthaltern benutzt werden.²

b) von einem Privathaushalt dauernd bewohnt werden, der im gleichen Gebäude eine andere Wohnung dauernd bewohnt

Diese Situation liegt beispielsweise dann vor, wenn eine Grossfamilie im gleichen Gebäude zwei oder mehrere Wohnungen belegt.³

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)

Als Leerwohnungen können nur leer stehende Wohnungen bezeichnet werden, die neu erstellt oder die zuletzt als Erstwohnung genutzt wurden (also bewohnbar sind). Wird eine solche Wohnung auf dem Markt nicht zur Miete oder zum Kauf angeboten oder wird sie zwar angeboten, steht aber gleichwohl schon mehr als zwei Jahre leer, so kann sie einer Erstwohnung nicht mehr gleichgestellt werden. Es handelt sich dann um eine Zweitwohnung. Leer stehende Wohnungen mit der Nutzungsbeschränkung

¹ Vgl. Botschaft des Bundesrates zum Zweitwohnungsgesetz, S. 2298

² Vgl. Botschaft des Bundesrates zum Zweitwohnungsgesetz, S. 2298

³ Vgl. Botschaft des Bundesrates zum Zweitwohnungsgesetz, S. 2298

„Zweitwohnung“ fallen nicht unter diese Bestimmung, auch wenn sie zur dauernden Miete oder zum Kauf angeboten werden.

- e) zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt werden und wegen der Höhenlage nicht ganzjährig für landwirtschaftliche Zwecke zugänglich sind

Hier geht es um Wohnungen, die immer noch zu alpwirtschaftlichen Zwecken genutzt werden. Hingegen handelt es sich um Zweitwohnungen, wenn sie im Hauptzweck nicht mehr zu landwirtschaftlichen sondern zu Ferienzwecken verwendet werden.

Zudem können diese Gebäude (Maiensäss / Alphütten) den Erstwohnungen gleichgestellt werden, wenn sie also z.B. im Winter nicht zugänglich sind.

- f) durch Unternehmen zur kurzzeitigen Unterbringung von Personal genutzt werden

Unter diese Bestimmung fallen Saisoniers oder temporäre Hilfskräfte in der Landwirtschaft. Dabei muss es sich um die hauptsächliche Nutzung dieser Wohnungen handeln.

- 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

Unter diese Bestimmung fallen Wohnungen, die rechtmässig z.B. als Büros oder Praxen genutzt wurden. Eine Nichtwohnnutzung ist nur dann vorübergehend, wenn es keine baulichen Massnahmen bedarf, damit in der Wohnung wieder gewohnt werden kann. Wenn die Wohnung nur durch erhebliche bauliche Massnahmen wieder zu Wohnzwecken genutzt werden kann, so stellt diese Wohnung gar keine Wohnung mehr dar.⁴

⁴ Vgl. Botschaft des Bundesrates zum Zweitwohnungsgesetz, S. 2299

Gesetzliche Grundlagen

ZWG

Art. 2 Begriffe

¹ ...

² Eine Erstwohnung im Sinne dieses Gesetzes ist eine Wohnung, die von mindestens einer Person genutzt wird, die gemäss Artikel 3 Buchstabe b des Registerharmonisierungsgesetzes vom 23. Juni 2006 in der Gemeinde, in der die Wohnung liegt, niedergelassen ist.

³ Erstwohnungen gleichgestellt 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.

Kompetenzzentrum Zweitwohnungen des Kantons Wallis (CCR2)
c/o Rechtsdienst für Wirtschaftsangelegenheiten
Planta 3, 1950 Sitten
www.vs.ch

Version 01 / Dezember 2017

Beim Inhalt dieses Themenblatts handelt es sich um eine unverbindliche Vollzugshilfe zum ZWG. Das Themenblatt wurde mit grösstmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Es stellt jedoch nicht mehr als die vom CCR2 vertretene Ansicht zum behandelten Thema dar. Vorbehalten bleibt die Einhaltung aller übrigen zivil- und öffentlich-rechtlichen Bestimmungen. Das Themenblatt wird nach Möglichkeit aktualisiert und vervollständigt.