

### Themenblatt 03.2

# Bewilligung von touristisch bewirtschafteten Wohnungen gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. a ZWG

## 1. Grundsatz von touristisch bewirtschafteten Wohnungen – Einliegerwohnungen

Nebst den Erstwohnungen sollen auch neue Wohnungen zur Nutzung als touristisch bewirtschaftete Wohnungen mit entsprechender Nutzungsaufgabe bewilligt werden können. Bei diesen Wohnungen muss eine gewisse Intensität der Nutzung sichergestellt sein. Daher müssen sie zu markt- und ortsüblichen Konditionen dauerhaft (auch während der Hauptsaisonzeiten) angeboten werden. Sie dürfen ausschliesslich für die kurzzeitige Beherbergung von Gästen, aber nicht für die dauerhafte Vermietung vorgesehen sein. Nur mit diesen Voraussetzungen ist gewährleistet, dass überhaupt „warme Betten“ geschaffen werden.<sup>1</sup>

Im Rahmen des ZWG werden zwei verschiedene Arten touristisch bewirtschafteter Wohnungen zugelassen: Einliegerwohnungen und strukturiert bewirtschaftete Wohnungen (Art. 7 Abs. 2 lit. a und b ZWG).

Eine Einliegerwohnung liegt vor, wenn sie im selben Haus liegt, in dem der Eigentümer oder die Eigentümerin seinen beziehungsweise ihren Hauptwohnsitz hat (Art. 7 Abs. 2 lit. a ZWG). Diese Bestimmung bezweckt, dass Gebäudeeigentümer die Möglichkeit behalten sollen, Ferienwohnungen anzubieten, ein (Zusatz-) Einkommen zu erzielen und als Ortsansässige eine aktive Gastgeberrolle einzunehmen.<sup>2</sup>

## 2. Kriterien für touristisch bewirtschaftete Wohnungen - Einliegerwohnungen

Für touristisch bewirtschaftete Wohnungen gelten grundsätzlich folgende Kriterien:

- **dauerhaft anbieten:** die Einliegerwohnungen müssen während längerer Zeit auf dem Markt angeboten werden, und zwar während der Haupt- und Nebensaison. Sie können grundsätzlich nicht vom Eigentümer bzw. von der Eigentümerin selbst genutzt werden. Gemäss Botschaft zum ZWG wird höchstens eine dreiwöchige Eigennutzung pro Hauptsaison (bzw. Nutzung durch Familienmitglieder, Freund oder Bekannte) als zulässig erachtet.
- **ausschliesslich zur kurzzeitigen Nutzung durch Gäste:** Dauermietverhältnisse sind nicht erlaubt. Die Einliegerwohnungen müssen tage- bzw. wochenweise an Gäste vermietet werden.

<sup>1</sup> Vgl. Botschaft des Bundesrats zum Zweitwohnungsgesetz, S. 2303

<sup>2</sup> Vgl. Botschaft des Bundesrats zum Zweitwohnungsgesetz, S. 2303

- **zu markt- und ortsüblichen Bedingungen:** die Einliegerwohnungen müssen preislich marktgerecht (attraktiv und zu lokalen Preisverhältnissen) angeboten werden. Überteuerte Preise, welche schliesslich zur Folge haben, dass die Wohnung ungenutzt bleibt, sind untersagt.

Für die Einliegerwohnungen gelten zusätzlich noch folgende Kriterien:

- Die Einliegerwohnungen müssen in demselben Gebäude liegen, in welchem der Eigentümer als Niedergelassener wohnt und
- es dürfen pro Wohngebäude max. vier Einliegerwohnungen zugelassen werden.<sup>3</sup>

Die Baubehörde überprüft, ob diese Bedingungen, welche zur Nutzungsaufgabe gehören, dauerhaft erfüllt werden. Sind diese Bedingungen nicht mehr erfüllt, so hat die Baubehörde Massnahmen zu ergreifen (Art. 17 f. ZWG).

### 3. Anforderungen an die Baubewilligung

In der Baubewilligung hat die Baubewilligungsbehörde die Nutzungsbeschränkung mittels Nutzungsaufgabe anzuordnen. Darin ist festzuhalten, dass diese Wohnung nur als Einliegerwohnung genutzt werden darf (Art. 7 Abs. 2 lit. a ZWG).

Enthält die Baubewilligung keine solche Anordnung und wurde auch nicht ausnahmsweise eine Wohnung ohne Nutzungsbeschränkung gemäss Art. 8, 9, 26 oder 27 ZWG bewilligt, so wird vermutet, dass es sich um eine Erstwohnung oder um eine einer Erstwohnung gleichgestellten Wohnung handelt (Art. 7 Abs. 3 ZWG). Die Gemeinde kann diese Vermutung widerlegen.

Bei den genannten Nutzungsaufgaben handelt es sich nicht um Nutzungspflichten. Die Wohnung kann auch ungenutzt bleiben.

In der Baubewilligung ist zudem festzuhalten, dass im Grundbuch die entsprechende Nutzungsbeschränkung einzutragen ist. Die Nutzungsbeschränkung lautet wie folgt (vgl. Art. 3 Abs. 1 lit. b der Zweitwohnungsverordnung, ZWV):

*„touristisch bewirtschaftete Wohnung nach Artikel 7 Absatz 2 Buchstabe a des Gesetzes (Einliegerwohnung)“.*

Die Anmerkung im Grundbuch hat zusätzlich auch den Gebäude- und Wohnungsidentifikator (EGID und EWID) zu umfassen (Art. 3 Abs. 2 ZWV).

Die Gemeinde kann die Nutzungsbeschränkung im GWR eintragen, was z.B. als Hilfsmittel für die Kontrolle der rechtskonformen Nutzung dieser Wohnungen dient (Art. 3 Abs. 3 ZWV).

---

<sup>3</sup> Vgl. Botschaft des Bundesrats zum Zweitwohnungsgesetz, S. 2303

## 4. Pflichten der Baubewilligungsbehörde

### 4.1 Vorgehen: Auferlegung der Nutzungsaufgabe und Anordnung der Anmerkung ans Grundbuchamt in der Baubewilligung

Zur Auferlegung der Nutzungsbeschränkung bzw. Nutzungsaufgabe und deren Anmerkung im Grundbuch ist wie folgt vorzugehen:

1. Die Baubehörde hat die Nutzungsbeschränkung als Nutzungsaufgabe in der Baubewilligung zu verfügen, namentlich wie folgt:
  - Genaue Kennzeichnung der Wohnung in den Plänen (durch Gesuchsteller).
  - Identifikation der Wohnung durch EGID/EWID.
  - Nutzungsaufgabe: „Die Wohnung XY, gelegen auf dem Grundstück Nr. XY, Gemeinde Z, darf nur als touristisch bewirtschaftete Wohnung (Einliegerwohnung) genutzt werden.“ (Beachte aber auch die Umnutzungsmöglichkeit zu Erstwohnung).
2. Die Baubehörde hat das Grundbuchamt in der Baubewilligung anzuweisen, die Nutzungsaufgabe im Grundbuch anzumerken. Die Anweisung an das Grundbuchamt kann wie folgt formuliert werden:
  - Das Grundbuchamt X wird angewiesen, die öffentlich-rechtliche Nutzungsbeschränkung gemäss der Nutzungsaufgabe in Ziff. X des vorliegenden Bauentscheids zulasten des Grundstücks Nr. XY, Gemeinde Z, wie folgt anzumerken: „Touristisch bewirtschaftete Wohnung nach Artikel 7 Absatz 2 Buchstabe a des Gesetzes (Einliegerwohnung).“
3. Nach Ansicht des ARE sind bei Einliegerwohnungen zwei Anmerkungen vorzunehmen, nämlich
  - eine Anmerkung für die touristisch bewirtschaftete Wohnung (=Einliegerwohnung) und
  - eine Anmerkung für die Erstwohnung.

Falls kein Stockwerkeigentum besteht, ist in der Anmerkung zu spezifizieren, welche Wohnung welche Nutzungsbeschränkung aufweist.

### 4.2 Anmerkung im Grundbuch

Wird eine Wohnung nach Art. 7 Abs. 2 lit. a ZWG bewilligt, so lässt sie sich auch nur als Einliegerwohnung nutzen (Beachte: Umnutzungsmöglichkeit zu Erstwohnung). Daher muss im Rahmen der Baubewilligung eine entsprechende Nutzungsbeschränkung angeordnet werden. Damit wird die spezifische Zweckbestimmung dieser neuen Wohnung sichergestellt.<sup>4</sup> Die Nutzungsbeschränkung zum betreffenden Grundstück wird **unmittelbar** nach Rechtskraft auf Anweisung der Baubewilligungsbehörde im Grundbuch angemerket (Art. 7 Abs. 4 ZWG). Für neue Wohnungen gilt eine gesetzliche Vermutung, dass eine Erstwohnung bzw. ihr gleichgestellte Wohnung vorliegt, sofern die Baubewilligung keine Auflage enthält und keine Bewilligung nach Art. 8, 9, 26 oder 27 ZWG darstellt (Art. 7 Abs. 3 ZWG).

---

<sup>4</sup> Vgl. Botschaft des Bundesrats zum Zweitwohnungsgesetz, S. 2303

## Gesetzliche Grundlagen

### ZWG

#### Art. 7

<sup>1</sup> ...

<sup>2</sup> Eine Wohnung gilt als touristisch bewirtschaftet, wenn sie dauerhaft zur ausschliesslich kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu markt- und ortsüblichen Bedingungen angeboten wird und sie:

- a. im selben Haus liegt, in dem der Eigentümer oder die Eigentümerin seinen beziehungsweise ihren Hauptwohnsitz hat (Einliegerwohnung); oder
- b. ...

<sup>3</sup> ...

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