

Themenblatt 01.3

Altrechtliche Wohnung - Begriffsdefinition

1. Definition des Begriffs „Altrechtliche Wohnung“

Eine altrechtliche Wohnung im Sinne des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG) ist eine Wohnung, die

- **am 11. März 2012 rechtmässig bestand**
oder
- **am 11. März 2012 bereits rechtskräftig bewilligt war.**

„Rechtmässig bestehend“ bedeutet, dass die Wohnung am 11. März 2012 fertig erstellt war. Eine Gemeinde, die eine bauliche oder nutzungsmässige Änderung für eine Wohnung zu beurteilen hat, die am 11. März 2012 bestand, hat zu prüfen ob

- die fragliche Wohnung sämtliche Wohnungskriterien nach Art. 2 Abs. 1 ZWG am 11. März 2012 erfüllte, und
- eine vor diesem Zeitpunkt erteilte rechtskräftige Baubewilligung in den fraglichen Räumlichkeiten eine Wohnnutzung zuliess.

Bei Indizien für eine unrechtmässige Erstellung und/oder bei Erweiterungsgesuchen, muss vom Eigentümer verlangt werden, dass er den Nachweis der Rechtmässigkeit des Bestehenden erbringt (für Bauten, welche nach dem 1. Juli 1972 erstellt wurden).

Alle anderen Wohnungen müssen rechtskräftig bewilligt sein, d.h. die Rechtsmittelfrist muss unbenutzt abgelaufen gewesen sein, oder am 11. März 2012 lag ein rechtskräftiger Rechtsmittelentscheid vor.

Es ist erstaunlich, dass der Gesetzgeber Wohnungen, die am 11. März 2012 zwar bereits erstinstanzlich aber noch nicht rechtskräftig bewilligt waren, nicht als altrechtliche Wohnungen betrachten wollte. Das Bundesgericht hat nämlich in seinen Urteilen 1C_215/2012 vom 14. Dezember 2012 und 1C_159/2012 vom 14. Dezember 2012 Wohnungen als altrechtlich betrachtet, die vor dem 11. März 2012 erstinstanzlich bewilligt wurden, aber am 11. März 2012 noch Gegenstand eines Rechtsmittelverfahrens waren.¹

2. Wohnungen, die zwischen dem 11. März 2012 und dem 31. Dezember 2012 bewilligt wurden

Wohnungen, für welche die Baubewilligung zwischen dem 11. März 2012 und dem 31. Dezember 2012 erteilt wurde, stellen keine altrechtlichen Wohnungen im Sinne des Zweitwohnungsgesetzes dar.

¹ Vgl. Jonas Alig, Der Wohnungsbegriff im Zweitwohnungsgesetz (ZWG), in: Jusletter 30. Mai 2016, Rz. 72ff.

Für diese Wohnungen gilt z.B. die Bestimmung von Art. 11 ZWG nicht (namentlich besteht somit keine Möglichkeit der Erweiterung).

Die vor dem 31. Dezember 2012 rechtskräftig erteilten Baubewilligungen bleiben aber gültig (Art. 25 Abs. 4 ZWG).

3. Wohnungen, die zu Gewerbezwecken genutzt werden

Eine Wohnung, die am 11. März 2012 nicht zu Wohnzwecken, sondern zu Gewerbezwecken genutzt wurde, gilt als altrechtliche Wohnung, sofern sie

- nur vorübergehend anders als zu Wohnzwecken genutzt wird (z.B. als Büro oder als Praxis), und
- sie ohne erhebliche Umbauten wieder zu Wohnzwecken zugeführt werden könnte.

Denn eine solche Wohnung wurde in der Absicht einer Wohnnutzung erstellt.

4. Altrechtliche Wohnungen, die nach dem 11. März 2012 verändert wurden

Werden zwei altrechtliche Wohnungen zu einer einzigen Wohnung **zusammengelegt**, so bleibt die so gebildete neue Wohnung eine altrechtliche Wohnung im Sinne des Zweitwohnungsgesetzes. Dasselbe gilt für eine Wohnung, welche nach dem 11. März 2012 bis maximal 30% der vorbestandenen Hauptnutzfläche **erweitert** wurde, sofern sie nicht in mehrere Wohnungen aufgeteilt wird. Umstritten ist hingegen die Rechtslage, wenn die Wohnung aus dem **Abbruch und Wiederaufbau** einer altrechtlichen Wohnung entstanden ist, obwohl auf diese Wohnung keine Nutzungsbeschränkung eingetragen werden muss und die Art der Wohnnutzung frei bleibt (ist ein gemäss Art. 11 Abs. 2 ZWG zulässiger Neubau, der im Rahmen von Art. 11 Abs. 3 ZWG bis maximal 30% der Hauptnutzfläche erweitert werden darf).

Gesetzliche Grundlage

ZWG

Art. 10 Begriff

Eine altrechtliche Wohnung im Sinne dieses Gesetzes ist eine Wohnung, die am 11. März 2012 rechtmässig bestand oder rechtskräftig bewilligt war.

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.