

Themenblatt 03.3

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

1. Grundsatz von touristisch bewirtschafteten Wohnungen – strukturierte Beherbergungsbetriebe

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.¹

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 touristisch bewirtschaftete Wohnung im Sinn von Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG liegt vor, wenn sie nicht auf die persönlichen Bedürfnisse des Eigentümers oder der Eigentümerin zugeschnitten ist und im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs bewirtschaftet wird (Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG).

2. Kriterien für touristisch bewirtschaftete Wohnungen – strukturierte Beherbergungsbetriebe

Für touristisch bewirtschaftete Wohnungen gelten grundsätzlich folgende Kriterien:

- **dauerhaft anbieten:** die touristisch bewirtschafteten Wohnungen müssen während längerer Zeit im 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 touristisch bewirtschafteten Wohnungen müssen tage- bzw. wochenweise an Gäste vermietet werden.
- **zu markt- und ortsüblichen Bedingungen:** die touristisch bewirtschafteten Wohnungen müssen preislich marktgerecht (attraktiv und zu lokalen Preisverhältnissen) angeboten werden. Überrasene Preise, welche schliesslich zur Folge haben, dass die Wohnung ungenutzt bleibt, sind untersagt.

¹ Vgl. Botschaft des Bundesrats zum Zweitwohnungsgesetz, S. 2303

Nebst diesen allgemeinen Voraussetzungen für touristisch bewirtschaftete Wohnungen gelten für die strukturierten Beherbergungsbetriebe zusätzlich noch folgende Kriterien:

- die Wohnungen dürfen **nicht auf die persönlichen Bedürfnisse des Eigentümers oder der Eigentümerin zugeschnitten** sein, d.h. sie müssen eine einheitliche auf einem gemeinsamen Konzept gründende Ausgestaltung und Ausstattung aufweisen, damit sie für verschiedene Gästegruppen attraktiv sind und
- zudem müssen sie **im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs bewirtschaftet** werden.²

Ein **strukturierter Beherbergungsbetrieb** liegt vor, wenn folgende drei Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind (Art. 4 ZWV):

- a) Der Betrieb umfasst **hotelmässige Dienstleistungen und Infrastrukturen**, die typischerweise zu einem Hotel gehören und von der Mehrheit der Gäste beansprucht werden.
Dabei handelt es sich um Dienstleistungen und Infrastrukturen, die typischerweise von Hotels angeboten werden (wie zum Beispiel Rezeption, Zimmerdienst, Gemeinschaftseinrichtungen wie Hallenbad, Sportanlagen, Restaurants und Spielräume, die typischerweise von der Mehrzahl der Gäste in Anspruch genommen werden; entscheidend ist, dass solche Dienstleistungen angeboten werden und dass sie von den Gästen in Anspruch genommen werden können). Denkbar ist auch, dass einzelne der Dienstleistungen und Infrastrukturen von Kooperationspartnern aus der Region erbracht werden.³
- b) Der Betrieb weist ein **hotelähnliches Betriebskonzept** auf.
Dazu gehört insbesondere die Ausrichtung auf die professionelle und kurzzeitige Beherbergung von Gästen. Als Beispiele können hotelähnliche Residenzen wie Hotelresorts (Hotels mit Zimmern und bewirtschafteten Wohnungen), Ferienresorts und Feriendörfer (z.B. REKA, Landal) genannt werden.⁴
- c) Die Bewirtschaftung ist im Rahmen eines **einheitlichen Betriebs** sichergestellt.
Einheitliches Management des Betriebs ist verlangt, wobei auch die Art der Vermarktung von Bedeutung ist (der kommerzielle Betrieb und die Vermarktung sind so organisiert, dass die Wohnungen zu markt- und ortsüblichen Bedingungen dauerhaft – insbesondere auch während der Hauptsaisonzeiten – mit dem Ziel angeboten werden, dass sie auch effektiv nachgefragt werden).⁵ Der Betrieb muss eine minimale Betriebsgrösse aufweisen und zeichnet sich in der Regel dadurch aus, dass er eine bauliche Einheit bildet. Er muss eine professionelle und gewinnbringende Vermarktung zulassen und für eine längerfristige Wettbewerbsfähigkeit im Markt konzipiert sein.⁶

² Vgl. Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG

³ Vgl. ARE, Zweitwohnungsverordnung Erläuterungen, 18. November 2015, S. 5

⁴ Vgl. ARE, Zweitwohnungsverordnung Erläuterungen, 18. November 2015, S. 5

⁵ Vgl. ARE, Zweitwohnungsverordnung Erläuterungen, 18. November 2015, S. 5

⁶ Vgl. Botschaft des Bundesrats zum Zweitwohnungsgesetz, S. 2303f.

Beim Vorliegen von Stockwerkeigentums-Wohnungen liegen besondere Risiken vor, sei es hinsichtlich spekulativer Aspekte, sei es hinsichtlich der notwendigen Erneuerungsinvestitionen. Es sind deshalb zusätzliche Kriterien zu beachten:

- Die Eigennutzung der Wohnungen muss geringfügig bleiben (Die Eigennutzung kann durch die Eigentümerschaft, deren Familienmitglieder, Freunde oder Bekannte erfolgen. Sie kann entgeltlich oder unentgeltlich sein und soll drei Wochen pro Hauptsaison nicht überschreiten. Die Dauervermietung der Wohnung muss ausgeschlossen sein.
- Vorhandensein eines Renovationsfonds. Dieser muss für den Betreiber oder die Betreiberin und für den Eigentümer oder die Eigentümerin verfügbar sein, die Entscheidungsprozesse zur Durchführung der Renovationsarbeiten müssen festgelegt sein und der Betreiber oder die Betreiberin und der Eigentümer oder die Eigentümerin müssen über einen ausreichenden Handlungsspielraum verfügen. Es geht darum, dass langfristige Risiko der mangelnden Einigkeit unter den Stockwerkeigentümern bezüglich Erneuerungsinvestitionen einzuschränken.
- Damit diese Punkte hinreichend geprüft werden können, müssen zusammen mit dem Baugesuch auch folgende Unterlagen eingereicht werden: Begründungsakt und allfällige Reglemente sowie Miet- und Bewirtschaftungsverträge, soweit solche bereits vorliegen.

Die Baubehörde überprüft, ob diese Bedingungen, welche zur Nutzungsaufgabe gehören, dauerhaft erfüllt werden.

Als Beurteilungshilfe für die Gemeinden kann die von BHP – Hanser und Partner AG im Rahmen einer Studie zur Tourismusfinanzierung ohne Zweitwohnungen vorgenommene Unterteilung in verschiedene Arten von strukturierten Beherbergungsformen dienen.⁷

In dieser Studie (vgl. Abb. 1) werden die Beherbergungsformen in fünf Kategorien (in drei strukturierte und zwei nicht strukturierte Beherbergungsformen) unterteilt:

1. Klassische Hotels (gehobene Kategorie): Hotelanlage im 3+, 4 oder 5-Sternebereich mit dienstleistungs- und personalintensivem Angebot;
2. Klassische Hotels (Low Cost): Zimmer und Suiten im 1 bis 3-Sternebereich mit minimalem Dienstleistungsangebot;
3. Feriendorf (mit oder ohne Stockwerkeigentum): Anlagen mit selbständig nutzbaren Wohnungen für den kurzzeitigen Feriendaufenthalt;
4. Aparthotels mit Stockwerkeigentum; sowie
5. MFH mit Erst- und Zweitwohnungen

Gemäss dieser Kategorisierung könnten nur die ersten drei Beherbergungsformen unter den Begriff der strukturierten Beherbergung gemäss Zweitwohnungsgesetz gelten und die Wohnungen in Stockwerkeigentum auch nur dann, wenn sie nicht individualisiert sondern in Ausstattung und Ausgestaltung auf einem gemeinsamen Konzept beruhen.

⁷ Vgl. BHP – Hanser und Partner AG im Bericht „Tourismusfinanzierung ohne Zweitwohnungen“, S. 6

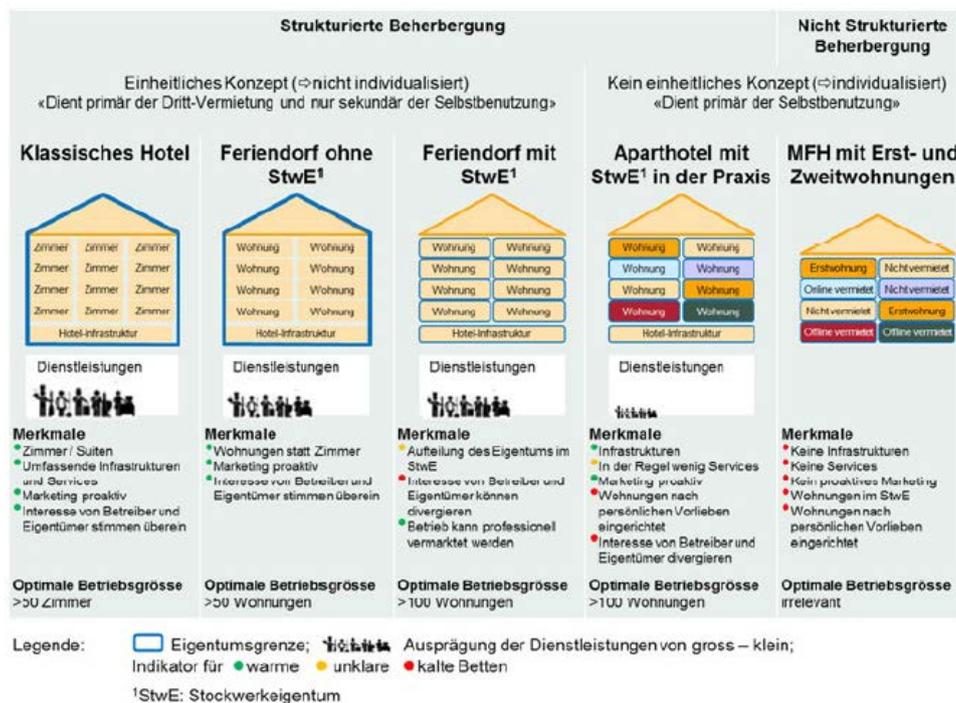


Abb. 1: Formen strukturierter Beherbergung gemäss Studie BHP

3. Anforderungen an die Baubewilligung

In der Baubewilligung hat die Baubewilligungsbehörde die Nutzungsbeschränkung mittels Nutzungsaufgabe anzuordnen. Darin ist festzuhalten, dass diese Wohnung nur als Wohnung im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs genutzt werden darf (Art. 7 Abs. 2 lit. b 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).

In der Baubewilligung ist zudem festzuhalten, dass im Grundbuch die entsprechende öffentlich-rechtliche Nutzungsbeschränkung anzumerken 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 b des Gesetzes (Wohnung im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs)“.

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).

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 eine im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs touristisch bewirtschaftete Wohnung genutzt werden.“
2. Die Baubehörde hat das Grundbuchamt in der Baubewilligung anzuweisen, die Nutzungsaufgabe unmittelbar nach Eintritt der Rechtskraft des Baubewilligungsentscheides im Grundbuch anzumerken:
 - Das Grundbuchamt X wird hiermit 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 b des Gesetzes (Wohnung im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs)“.
3. Nach Eintreten der Rechtskraft ist die Baubewilligung von der Baubehörde dem Grundbuchamt mitzuteilen.

4.2 Anmerkung im Grundbuch

Wird eine Wohnung nach Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG bewilligt, so lässt sie sich auch nur als Wohnung im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs nutzen. Daher muss im Rahmen der Baubewilligung eine entsprechende Nutzungsbeschränkung angeordnet werden. Damit wird die spezifische Zweckbestimmung dieser neuen Wohnung sichergestellt.⁸ Die Nutzungsbeschränkung zum betreffenden Grundstück wird **unmittelbar** nach Rechtskraft auf Anweisung der Baubewilligungsbehörde im Grundbuch angemerkt (Art. 7 Abs. 4 ZWG). Für neue Wohnungen gilt eine gesetzliche Vermutung, dass eine Erstwohnung vorliegt, sofern die Baubewilligung keine Nutzungsaufgabe enthält und keine Bewilligung nach Art. 8, 9, 26 oder 27 ZWG darstellt (Art. 7 Abs. 3 ZWG).

⁸ Vgl. Botschaft des Bundesrats zum Zweitwohnungsgesetz, S. 2225

Gesetzliche Grundlagen

ZWG

Art. 7

¹ ...

² 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. ...

b. nicht auf die persönlichen Bedürfnisse des Eigentümers oder der Eigentümerin zugeschnitten ist und im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs bewirtschaftet wird.

³ ...

⁴ ...Unmittelbar nach Rechtskraft der Baubewilligung weist die Baubewilligungsbehörde das Grundbuchamt an, die Nutzungsbeschränkung zum betreffenden Grundstück im Grundbuch anzumerken.

⁵ Der Bundesrat regelt die Einzelheiten, namentlich:

a. die Anforderungen an den strukturierten Beherbergungsbetrieb;

b. ...

c. ...

ZWV

Art. 4 Strukturierter Beherbergungsbetrieb

Ein strukturierter Beherbergungsbetrieb im Sinne des Gesetzes liegt vor, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

a. Der Betrieb umfasst hotelmässige Dienstleistungen und Infrastrukturen, die typischerweise von der Mehrheit der Gäste beansprucht werden.

b. Er weist ein hotelähnliches Betriebskonzept auf.

c. Die Bewirtschaftung im Rahmen eines einheitlichen Betriebs ist sichergestellt.

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.

