

Themenblatt 05.1

Altrechtliche Wohnungen – Bauliche und nutzungsmässige Änderungen

1. Freie Wohnnutzung

Altrechtliche Wohnungen (siehe Themenblatt 01.3: Altrechtliche Wohnung – Begriffsdefinition) dürfen, unter Vorbehalt von bestehenden oder künftigen Nutzungsbeschränkungen des kantonalen oder des kommunalen Rechts sowohl als Erst- als auch als Zweitwohnung genutzt werden. Sie sind in der Art der Wohnnutzung frei. Sie können also im Rahmen der am 11. März 2012 bestandenen Hauptnutzfläche von Erst- in Zweitwohnungen und von Zweit- in Erstwohnungen umgenutzt werden (Art. 11 Abs. 1 ZWG). Dies schliesst ein, dass altrechtliche Wohnungen frei verkauft und vermietet werden dürfen und zwar auch zu Zweitwohnzwecken.¹

Nutzungsbeschränkungen, welche am 11. März 2012 aufgrund kommunaler Reglemente oder aufgrund kantonaler Vorschriften bereits für bestimmte Wohnungen Geltung hatten, sind nach wie vor zu beachten. Fällt eine aufgrund eines kommunalen Reglements festgelegte befristete Nutzung als Erstwohnung infolge Fristablauf weg, wird die entsprechende Wohnung frei nutzbar.

2. Erneuerung, Umbau und Wiederaufbau

2.1 Grundsatz

Im Rahmen der vorbestandene Hauptnutzfläche können altrechtliche Wohnungen:

- **erneuert** (d.h. renoviert, saniert),
- **umgebaut** (d.h. es dürfen Wände verschoben und der Grundriss der Wohnung geändert werden) und
- **wieder aufgebaut werden** (d.h. die Wohnung darf abgebrochen – auch wenn dies nicht ausdrücklich im Gesetz erwähnt ist – und wiederaufgebaut werden, gegebenenfalls mit einer geringfügigen Standortverschiebung. Es darf der Grundriss geändert werden).

Die Hauptnutzfläche wird definiert nach der SIA-Norm 416 und ist demnach derjenige Teil der Nutzfläche, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient. Bei Wohnungen können dazu etwa folgende Fläche gezählt werden: Wohnräume, Küche, Zimmer, Bad und WC, Treppen innerhalb einer Duplex-Wohnung, Korridore.

¹ Botschaft des Bundesrats zum Zweitwohnungsgesetz vom 19. Februar 2014, S. 2309 (BBl 2014 2287)

2.2 Bewilligung von zusätzlichen Wohnungen (Splitting)

Im Rahmen einer Erneuerung, eines Umbaus oder eines (Abbruchs und) Wiederaufbaus können auch **zusätzliche Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung** bewilligt werden, jedoch nur, sofern keine zusätzliche Hauptnutzfläche geschaffen wird (Art. 11 Abs. 2 ZWG).

Beispiel: Eine altrechtliche Wohnung von 120 m² darf in zwei kleinere Wohnungen von je 60 m² oder in eine von 80 m² und in eine von 40 m² umgebaut werden.

2.3 Erweiterungsverbot für aufgeteilte Wohnungen

Im Fall der Aufteilung einer altrechtlichen Wohnung in zwei Wohnungen ist eine Erweiterung dieser beiden Wohnungen grundsätzlich nicht mehr erlaubt (nur unter Vorbehalt des Eintrags einer Nutzungsbeschränkung im Grundbuch). Ein Erweiterungsverbot ist für beide Wohnungen zu verfügen. Es wird empfohlen, dieses Erweiterungsverbot im Grundbuch eintragen zu lassen.

3. Erweiterung

3.1 Grundsatz

Altrechtliche Wohnungen innerhalb der Bauzonen dürfen unter Beibehaltung der freien Wohnnutzung bis maximal 30% der am 11. März 2012 vorbestehenden Hauptnutzfläche erweitert werden. Die derart geschaffene zusätzliche Hauptnutzfläche darf nicht dazu verwendet werden, die erweiterte Wohnung in zwei oder mehrere Wohnungen aufzuteilen (Art. 11 Abs. 3 ZWG). Werden trotzdem zusätzliche Wohnungen geschaffen, ist dies nur unter den Voraussetzungen von Art. 6 ZWG zulässig.

Ausserhalb der Bauzonen bleiben Erweiterungen im Rahmen der Vorschriften über das Bauen ausserhalb der Bauzone gemäss Raumplanungsrecht zulässig (Art. 11 Abs. 3 letzter Satz ZWG).

3.2 Was gilt als Erweiterung?

Eine Erweiterung im Sinne des Zweitwohnungsgesetzes liegt nur dann vor, wenn zusätzliche neue Hauptnutzfläche geschaffen wird.

3.3 Erweiterung über das zulässige Mass von 30%

Übersteigt die Erweiterung das zulässige Mass von 30% der vorbestehenden Hauptnutzfläche, so ist die Erweiterung nur zulässig, wenn die Wohnung als Erstwohnung oder als touristisch bewirtschaftete Wohnung deklariert wird und die entsprechenden Bewilligungsvoraussetzungen erfüllt sind. Die Baubewilligungsbehörde hat dann in der Baubewilligung die entsprechenden Nutzungsbeschränkungen anzuordnen und im Grundbuch die entsprechende Anmerkung eintragen zu lassen (Art. 11 Abs. 4 ZWG).

3.4 Aufteilungsverbot für erweiterte Wohnungen

Im Fall der Erweiterung einer altrechtlichen Wohnung, ist es nicht zulässig, die auf diese Weise zusätzlich geschaffene Hauptnutzfläche zum Umbau in zwei oder mehrere Wohnungen zu nutzen. Die Baubewilligungsbehörde kann die Baubewilligung mit einer entsprechenden Auflage verbinden (eine Auflage, dass die erweiterte Wohnung nicht in zwei oder mehrere Wohnungen aufgeteilt werden darf).

Dieses Aufteilungsverbot kann im Grundbuch eingetragen werden (Art. 44 Abs. 2 RPV i.V. m. Art. 6 Abs. 5 lit. b BauG).

4. Schema zur Veranschaulichung

Art der baulichen oder nutzungsmässigen Änderung	
Umnutzung im Sinn von Änderung der Wohnnutzung (Art. 11 Abs. 1 ZWG)	Altrechtliche Wohnungen sind in der Art der Wohnnutzung frei (als Erstwohnung oder als Zweitwohnung). (Vorbehalten sind vorbestehende oder künftige Nutzungsbeschränkungen des kommunalen oder kantonalen Rechts)
Erneuerung, Umbau (Art. 11 Abs. 2 ZWG)	Zulässig im Rahmen der vorbestehenden Hauptnutzfläche (auch zusätzliche Wohnungen möglich; Splitting).
Wiederaufbau (Art. 11 Abs. 2 ZWG)	Zulässig im Rahmen der vorbestehenden Hauptnutzfläche (auch zusätzliche Wohnung möglich, Splitting; geringfügige Standortverschiebung zulässig).
Erweiterung (Art. 11 Abs. 3 ZWG)	Zulässig bis maximal 30% der vorbestehenden Hauptnutzfläche (aber ohne zusätzliche Wohnungen zu schaffen; Erweiterungen über das zulässige Mass von 30% der vorbestehenden Hauptnutzfläche hinaus nur mit einer Nutzungsbeschränkung zulässig)

5. Besondere Fragen

5.1 Abbruch und Wiederaufbau mit gleichzeitiger Erweiterung

Das Kompetenzzentrum Zweitwohnungen (CCR2) vertrat in Bezug auf diese Frage bislang den Standpunkt, dass eine Erweiterung nicht nur dann möglich, wenn die zu erweiternde Baute fortbestehen bleibt, sondern dass eine Erweiterung auch gleichzeitig im Rahmen eines Abbruchs und Wiederaufbaus erfolgt (Wiederaufbau auf 130% der vorbestandenen Fläche). Bei diesem Standpunkt handelte es sich nicht um eine gesicherte Information, denn die kumulative Anwendung von Abbruch und Wiederaufbau mit gleichzeitiger Erweiterung (kumulative Anwendung von Art. 11 Abs. 2 und Abs. 3 ZWG) war umstritten.

Nach der neusten bundesgerichtlichen Rechtsprechung (Urteil 1C_478/2019 und 1C_479/2019) ist Art. 11 Abs. 3 ZWG nur auf die Erweiterung von altrechtlichen Bauten anwendbar, die fortbestehen bleiben, d.h. Wiederaufbau und Erweiterung können nicht kumuliert werden.

Abbruch, Wiederaufbau und Erweiterung können nicht zeitlich gestaffelt werden. Das bedeutet, dass z.B. eine Wohnung, die nach dem 11. März 2012 erweitert worden ist, entweder vollständig wieder aufgebaut werden darf, aber nur unter der Bedingung, dass eine Nutzungsbeschränkung (z.B. Erstwohnung) angeordnet wird, oder auf einer reduzierten Fläche, welche der Hauptnutzfläche entspricht, die am 11. März 2012 vorbestand.

Die Gemeinde muss bei einem Abbruch und Wiederaufbau die Baubewilligung mit einer entsprechenden Nebenbestimmung verknüpfen.

5.2 Zusammenlegen von Wohnungen

Die Zusammenlegung von zwei altrechtlichen Wohnungen zu einer einzigen Wohnung gilt nicht als Erweiterung einer der beiden Wohnungen, da keine zusätzliche Hauptnutzfläche geschaffen wird, und ist somit zulässig. Auch die Erweiterung einer solchen zusammengelegten Wohnung ist zulässig.

5.3 Transfer der Erweiterungsmöglichkeit

Grundsätzlich ist die Erweiterungsmöglichkeit an eine Wohnung gebunden. Ein Transfer der Erweiterungsmöglichkeit einer Wohnung auf eine andere Wohnung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens, um auf diese Weise zum Beispiel den Ausbau des Dachgeschosses zu ermöglichen, könnte aus Sicht des CCR2 bewilligt werden. Diese Ansicht wurde von den Teilnehmern anlässlich eines informellen Austausches zwischen den französischsprachigen Kantonen und dem Bundesamt für Raumentwicklung geteilt, wobei es sich dabei nicht um eine durch die Rechtsprechung der Gerichte bestätigte Information handelt. Damit im Vollzug der Überblick bewahrt werden kann, müsste dieser Transfer der Erweiterungsmöglichkeit gegebenenfalls mit einer Dienstbarkeit auf beiden Wohnungen geregelt werden. Über mehrere Parzellen hinweg sollte ein solcher Transfer aus Sicht des CCR2 hingegen nicht bewilligt werden.

Fallbeispiel 1:

Ein Eigentümer will in einem Mehrfamilienhaus zwei altrechtliche Wohnungen, die auf dem gleichen Stockwerk gelegen sind, zusammenlegen.

Aus Sicht der Zweitwohnungsgesetzgebung kann diese Zusammenlegung bewilligt werden. Dies stellt zweitwohnungsrechtlich keine Erweiterung eine der beiden Wohnungen dar, da keine zusätzliche Hauptnutzfläche geschaffen wird.

Fallbeispiel 2:

Ein Eigentümer eines Einfamilienhauses will die auf der Nachbarparzelle gelegene Scheune in einen SPA umbauen.

Dieser Umbau kann bewilligt werden, da keine Wohnung erstellt wird und der Umbau der Scheune in einen SPA auch nicht als Erweiterung des auf der Nachbarparzelle gelegenen Einfamilienhauses angesehen werden kann.

Fallbeispiel 3:

In einem Mehrfamilienhaus wollen die Eigentümer im Erdgeschoss eine Wellnessanlage erstellen, welche von den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich genutzt werden darf.

Aus Sicht des CCR2 kann dies bewilligt werden, da keine neue Wohnung erstellt wird und dieser Umbau nicht als Erweiterung der bestehenden Wohnungen dieses Mehrfamilienhauses angesehen werden kann.

Gesetzliche Grundlagen

ZWG

Art. 11 Bauliche und nutzungsmässige Änderung

- ¹ Altrechtliche Wohnungen sind unter Vorbehalt bestehender oder künftiger Nutzungsbeschränkungen des kantonalen oder kommunalen Rechts in der Art der Wohnnutzung frei.
- ² Solche Wohnungen dürfen im Rahmen der vorbestandene Hauptnutzfläche erneuert, umgebaut und wieder aufgebaut werden. Werden in diesem Rahmen zusätzliche Wohnungen geschaffen, so können diese bewilligt werden, ohne dass eine Nutzungsbeschränkung nach Artikel 7 Absatz 1 auferlegt werden muss. Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.
- ³ Altrechtliche Wohnungen dürfen innerhalb der Bauzonen um maximal 30 Prozent der am 11. März 2012 vorbestehende Hauptnutzfläche erweitert werden, sofern keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen werden. Ausserhalb der Bauzonen bleiben Erweiterungen im Rahmen der Vorschriften über das Bauen ausserhalb der Bauzonen zulässig.
- ⁴ Übersteigen Erweiterungen das Mass nach Absatz 3, so sind sie zulässig, wenn die Wohnung als Erstwohnung im Sinne von Artikel 7 Absatz 1 Buchstabe a oder als touristisch bewirtschaftete Wohnung im Sinne von Artikel 7 Absatz 1 Buchstabe b in Verbindung mit Artikel 7 Absatz 2 Buchstabe a oder b deklariert wird und die entsprechenden Bewilligungsvoraussetzungen erfüllt sind. Die Baubewilligungsbehörde ordnet in der Baubewilligung eine entsprechende Nutzungsbeschränkung an und weist unmittelbar nach Rechtskraft der Baubewilligung das Grundbuchamt an, die Nutzungsbeschränkung zum betreffenden Grundstück im Grundbuch anzumerken.

Kompetenzzentrum Zweitwohnungen des Kantons Wallis (CCR2)
c/o Verwaltungs- und Rechtsdienst des DMRU
www.vs.ch

Version 05 / Juli 2021

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, 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.