

### Themenblatt 06.1

# Änderung einer Nutzungsbeschränkung

## 1. Umnutzung einer Erstwohnung in eine touristisch bewirtschaftete Wohnung **Baubewilligungspflicht**

Die Umnutzung einer Erstwohnung oder einer der Erstwohnung gleichgestellten Wohnung (gemäss Art. 2 Abs. 3 ZWG) in eine touristisch bewirtschaftete Wohnung ist in Art. 13 lit. a ZWG geregelt und bedarf einer Baubewilligung.

## 2. Umnutzung innerhalb der beiden Kategorien von touristisch bewirtschafteten Wohnungen gemäss Art. 7 Abs. 2 ZWG **Baubewilligungspflicht**

Für den Fall, dass ein Wechsel der Nutzung innerhalb der beiden Kategorien von touristisch bewirtschafteten Wohnungen vorgenommen werden soll, bedarf es ebenfalls einer Baubewilligung (Art. 13 lit. b ZWG). Dies ist dann der Fall, wenn eine Einliegerwohnung in eine Wohnung umgenutzt werden soll, die im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs bewirtschaftet wird, oder umgekehrt.

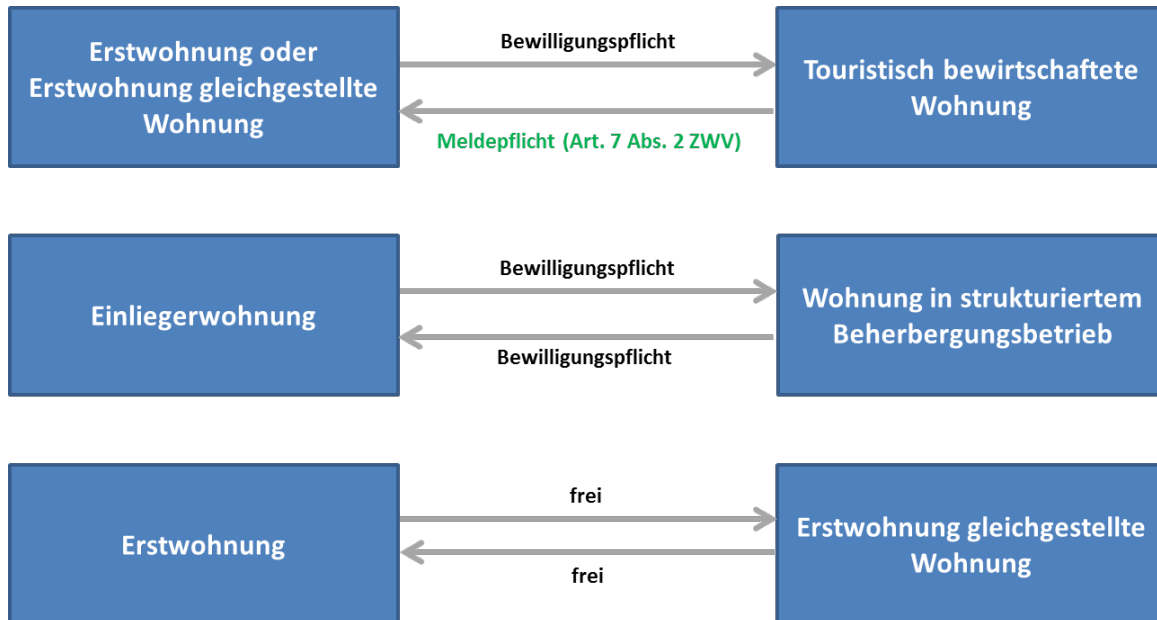
## 3. Umnutzung einer touristisch bewirtschafteten Wohnung in eine Erstwohnung **Meldepflicht**

Für die Umnutzung einer touristisch bewirtschafteten Wohnung in eine Erstwohnung oder in eine einer Erstwohnung gleichgestellten Wohnung bedarf es keiner Baubewilligung (vgl. Art. 7 Abs. 1 ZWV). Eine solche Nutzungsänderung muss einzig vom Eigentümer innert 30 Tagen ab Bezug der Wohnung der Baubewilligungsbehörde gemeldet werden (vgl. Art. 7 Abs. 2 ZWV). Eine Änderung der im Grundbuch eingetragenen Nutzungsbeschränkung infolge dieser Nutzungsänderung ist nicht erforderlich.

## 4. Umnutzung einer Erstwohnung in eine einer Erstwohnung gleichgestellten Wohnung **Keine Baubewilligungspflicht und keine Meldepflicht**

Für die Umnutzung einer Erstwohnung in eine einer Erstwohnung gleichgestellten Wohnung und umgekehrt bedarf es weder einer Baubewilligung noch einer Meldung. Diese Wohnungen unterliegen nämlich derselben Nutzungsbeschränkung von Art. 7 Abs. 1 lit. a ZWG und die Grundbucheintragung gemäss Art. 3 Abs. 1 ZWV bleibt unverändert bestehen.

## Schema zur Veranschaulichung



## 5. Aufgaben der Gemeinde

Bei Gesuchen zur Änderung von Nutzungsaufgaben bzw. Nutzungsbeschränkungen muss die Gemeinde wie folgt vorgehen:

1. eine Baubewilligung erteilen (sofern die Voraussetzungen für die beantragte neue Nutzung erfüllt sind und eine Baubewilligungspflicht besteht);
2. in der Baubewilligung, die neue Nutzungsbeschränkung mittels Nutzungsaufgabe anordnen und gleichzeitig in der Bewilligung das Grundbuchamt anweisen, diese Auflage anzumerken;
3. nach Eintreten der Rechtskraft der Baubewilligung beim Grundbuchamt die neue Nutzungsbeschränkung anmerken lassen.

## Gesetzliche Grundlagen

### ZWG

#### Art. 13 Änderung

Die Änderungen folgender Nutzungsbeschränkungen bedürfen einer Baubewilligung:

- a. Wechsel der Nutzung nach Artikel 7 Absatz 1 Buchstabe a in die Nutzung als touristisch bewirtschaftete Wohnung;
- b. Wechsel der Nutzung innerhalb der Nutzungskategorien nach Artikel 7 Absatz 2.

### ZWV

#### Art. 7

<sup>1</sup> Eine Wohnung mit einer Nutzungsbeschränkung nach Artikel 7 Absatz 1 Buchstabe b des Gesetzes darf auch als Wohnung nach Artikel 7 Absatz 1 Buchstabe a genutzt werden.

<sup>2</sup> Die Eigentümerin oder der Eigentümer der Wohnung hat die Nutzungsänderung innert 30 Tagen ab Bezug der Wohnung der Baubewilligungsbehörde zu melden.

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, 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.