

Themenblatt 06.3

Sistierung einer Nutzungsbeschränkung

1. Grundsatz

Für den Fall, dass eine im Grundbuch eingetragene Nutzungsbeschränkung infolge besonderer Umstände vorübergehend nicht eingehalten werden kann, darf diese mit Bewilligung der zuständigen Baubehörde „während einer bestimmten Dauer“ sistiert werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Sistierung erfüllt sind (Art. 14 ZWG). Eine Sistierung kann verlängert werden, sofern die Voraussetzungen weiterhin erfüllt sind (Art. 14 Abs. 2 ZWG).

Der Eigentümer, der eine Sistierung einer Nutzungsbeschränkung erreichen möchte, hat bei der zuständigen Baubewilligungsbehörde ein entsprechendes begründetes Gesuch zu stellen.¹

Die Frage der Sistierung von Nutzungsbeschränkungen stellt sich nur bei neurechtlichen Wohnungen mit Nutzungsbeschränkung und nicht bei Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung. Letztere können entweder neurechtliche Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung oder altrechtliche Wohnungen sein. Somit ist eine Sistierung bloss auf Erstwohnungen und Einliegerwohnungen anwendbar und nicht auf kommerziell betriebenen, strukturiert bewirtschafteten Wohnungen.²

2. Sistierung infolge besonderer Umstände (Art. 14 Abs. 1 lit. a ZWG)

2.1 Todesfall

Kann die Erstwohnungsaufgabe in der ersten Zeit nach dem Tod der bisherigen Bewohnerin oder des bisherigen Bewohners unvermeidlich nicht eingehalten werden, so kann die Nutzungsbeschränkung mit Bewilligung der zuständigen Baubehörde befristet sistiert und die Wohnung entsprechend vorübergehend frei (also auch als Zweitwohnung) genutzt werden.

2.2 Wohnsitzwechsel

Kann die Erstwohnungsaufgabe nicht eingehalten werden, weil die bisherige Bewohnerin oder der bisherige Bewohner plötzlich z.B. aufgrund eines Stellenwechsels wegziehen muss, kann die Nutzungsbeschränkung mit Bewilligung der zuständigen Baubehörde befristet sistiert und die Wohnung vorübergehend frei (also auch als Zweitwohnung) genutzt werden.

¹ Vgl. Jonas Alig, Das Zweitwohnungsgesetz, ZBI 117/2016, S. 247

² Vgl. Jonas Alig, Das Zweitwohnungsgesetz, ZBI 117/2016, S. 247

2.3 Zivilstandsänderung

Es kann vorkommen, dass aufgrund einer Trennung oder Scheidung die Wohnung plötzlich aufgegeben werden muss. Kann in solchen Fällen die Erstwohnungsaufgabe nicht mehr erfüllt werden, so kann die Nutzungsbeschränkung mit Bewilligung der zuständigen Baubehörde befristet sistiert und die Wohnung vorübergehend frei (also auch als Zweitwohnung) genutzt werden.

3. Sistierung infolge Unvermietbarkeit (Art. 14 Abs. 1 lit. b ZWG)

Erfolgreiche Suche nach Personen, die die Wohnung rechtmässig nutzen

Wenn der Eigentümer bei Aufgabe einer Wohnung, die mit einer Erstwohnungsaufgabe versehen ist, keinen Käufer oder Mieter findet, kann er die Sistierung der Nutzungsaufgabe beantragen und mit befristeter Bewilligung die Wohnung vorübergehend frei (also auch als Zweitwohnung) nutzen.

Der Eigentümer muss in diesem Fall nachweisen, dass er die Wohnung öffentlich ausgeschrieben und erfolglos nach Personen gesucht hat, die die Wohnung gegen angemessenes Entgelt rechtmässig nutzen. Gemäss Art. 9 Abs. 2 ZWV muss er belegen, dass

1. regelmässig Inserate auf marktübliche Art und Weise erschienen sind; (als Beispiel für das marktübliche Erscheinen von Inseraten kann das Publizieren in geeigneten Medien oder Internetportalen oder an allenfalls geeigneten Orten wie z.B. Aushängen genannt werden)
2. die Wohnung zu markt- und ortsüblichen Bedingungen ausgeschrieben wurde und
3. die Wohnung für einen Mieter oder Käufer jederzeit bezugsbereit war.

Aufgabe der Behörde ist es, sämtliche konkreten Umstände zu würdigen und zu entscheiden ob die betreffenden Hinweise und die lokale Marktsituation hinreichend sicher den Schluss zulassen, dass sich für die betreffende Wohnung keine Mieter oder Käufer für eine Nutzung gemäss Nutzungsbeschränkung finden lassen.³

4. Dauer und Verlängerung der Sistierung

Die Sistierung ist immer nur vorübergehend und befristet, nie dauernd.

Die Baubewilligungsbehörde befristet Sistierungen infolge Todesfall, Wohnsitzwechsel oder Zivilstandsänderung auf längstens zwei Jahre. Ausnahmsweise kann die Dauer um bis zu zwei Jahren verlängert werden, wenn triftige Gründe⁴ dies rechtfertigen. Eine Sistierung infolge Todesfall, Wohnsitzwechsel oder Zivilstandsänderung ist also maximal während insgesamt vier Jahren möglich und zulässig (inkl. Verlängerung). Eine weitere Fortsetzung der Sistierung ist nur zulässig, wenn die Voraussetzungen nach Art. 9 ZWV erfüllt sind (d.h. wenn der Eigentümer nachweist, dass er die Wohnung öffentlich ausgeschrieben hat, erfolglos nach Personen gesucht hat, die die Wohnung gegen

³ JGK, Praxishilfe Zweitwohnungsgesetzgebung: Baubewilligungsverfahren und Baupolizei, BSIG Nr. 7/721.0/15.2, S. 32

⁴ Triftige Gründe: Was als triftiger Grund gilt, führt weder die ZWV noch die zugehörigen Erläuterungen aus. die Wertung im (pflichtgemäss auszuübenden) Ermessen der Baubewilligungsbehörde.

angemessenes Entgelt rechtmässig nutzen und dass auch die Voraussetzungen nach Art. 14 Abs. 1 lit. b ZWG weiterhin erfüllt sind; vgl. Art. 9 Abs. 1 ZWV).

5. Verfügung der Sistierung

Die Sistierung ist von der Baubewilligungsbehörde zu verfügen. Sind die erforderlichen Voraussetzungen nicht erfüllt und ebenso im Zweifelsfall⁵, ist die Sistierung mittels Verfügung zu verweigern, und es sind allenfalls amtliche Massnahmen wegen unrechtmässiger Nutzung einzuleiten.

Zusammen mit der Sistierung und gegebenenfalls mit jeder Verlängerung der Sistierung hat die Baubewilligungsbehörde die Neueinschätzung des amtlichen Werts der Wohnung auf Kosten des Gesuchstellers anzuordnen. Dies gilt aber nicht für Sistierungen infolge Todesfall, Wohnsitzwechsel oder Zivilstandsänderung und bei deren erstmaligen Verlängerung.

Die Sistierung der Auflage nach Art. 14 Abs. 1 lit. b ZWG (nur diese und nicht auch die Sistierung wegen Todesfall, Wohnsitzwechsel oder Zivilstandsänderung nach Art. 14 Abs. 1 lit. a ZWG) kann im Grundbuch angemerkt werden. Der Zusatz der Sistierung der Nutzungsbeschränkung wird nicht von Amtes wegen im Grundbuch angemerkt, sondern nur dann, wenn dies vom Eigentümer verlangt wird. Es liegt am Eigentümer, den Sistierungsentscheid dem Grundbuchamt vorzulegen.

6. Dauerhafte Verlängerung einer Sistierung?

Aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen ist es grundsätzlich möglich, dass eine Sistierung bei gegebenen Voraussetzungen mehrfach verlängert werden kann, d.h. wenn die für eine Verlängerung erforderlichen Bedingungen nach wie vor nachweislich erfüllt sind.

7. Rechtsprechung

BGer 1C_114/2015

Das Bundesgericht hielt prophylaktisch fest, dass „angemessen“ nicht als „rentabel“ zu verstehen ist. Erstwohnungen seien zu – für Erstwohnungen – orts- und marktüblichen Preisen anzubieten, nicht zu Zweitwohnungspreisen.

⁵ Vgl. Jonas Alig, Das Zweitwohnungsgesetz, ZBl 117/2016, S. 248

Gesetzliche Grundlagen

ZWG

Art. 14 Sistierung

¹ Die Baubewilligungsbehörde sistiert auf Gesuch der Eigentümerin oder des Eigentümers eine Nutzungsbeschränkung nach Artikel 7 Absatz 1 während einer bestimmten Dauer, wenn:

- a. die Nutzungsbeschränkung infolge besonderer Umstände wie Todesfall, Wohnsitzwechsel oder Zivilstandsänderung vorübergehend nicht eingehalten werden kann; oder
- b. die Eigentümerin oder der Eigentümer nachweist, die Wohnung öffentlich ausgeschrieben und erfolglos nach Personen gesucht zu haben, die die Wohnung gegen angemessenes Entgelt rechtmässig nutzen.

² Sie verlängert die Sistierung nach Absatz 1 Buchstabe b, wenn die Eigentümerin oder der Eigentümer nachweist, dass die Voraussetzungen weiterhin erfüllt sind.

³ Sie ordnet zusammen mit der Sistierung nach Absatz 1 Buchstabe b und bei jeder Verlängerung die Neueinschätzung des amtlichen Werts der Wohnung auf Kosten der Gesuchstellerin oder des Gesuchstellers an.

⁴ Der Bundesrat regelt die Dauer der Sistierungen und ihrer Verlängerungen sowie die Einzelheiten des Nachweises nach Absatz 1 Buchstabe b, insbesondere die Anforderungen an die öffentliche Ausschreibung der Wohnung.

ZWV

Art. 8 Sistierung nach Artikel 14 Absatz 1 Buchstabe a des Gesetzes

¹ Die Baubewilligungsbehörde befristet Sistierungen nach Artikel 14 Absatz 1 Buchstabe a des Gesetzes auf längstens zwei Jahre. Sie kann die Dauer ausnahmsweise um bis zu zwei Jahre verlängern, wenn triftige Gründe dies rechtfertigen.

² Eine weitere Fortsetzung der Sistierung ist zulässig, wenn die Voraussetzungen nach Artikel 9 erfüllt sind.

Art. 9 Sistierung nach Artikel 14 Absatz 1 Buchstabe b des Gesetzes

¹ Die Baubewilligungsbehörde befristet Sistierungen nach Artikel 14 Absatz 1 Buchstabe b des Gesetzes auf längstens zwei Jahre. Sie verlängert die Sistierung, wenn der Eigentümer oder die Eigentümerin nachweist, dass die Voraussetzungen nach Artikel 14 Absatz 1 Buchstabe b des Gesetzes weiterhin erfüllt sind. Die Verlängerung beträgt jeweils höchstens zwei Jahre.

² Der Eigentümer oder die Eigentümerin muss in jedem Fall belegen, dass:

- a. regelmässig Inserate auf marktübliche Art und Weise erschienen sind;
- b. die Wohnung zu markt- und ortsüblichen Bedingungen ausgeschrieben worden ist; und
- c. die Wohnung für eine Mieterin oder einen Mieter oder eine Käuferin oder einen Käufer jederzeit bezugsbereit gewesen ist.

³ Ist der Nachweis nach Artikel 14 Absatz 1 Buchstabe b des Gesetzes nicht erbracht, so verweigert die Baubewilligungsbehörde die Sistierung. Falls amtliche Massnahmen nach Artikel 17 des Gesetzes in Betracht kommen, überweist sie das Dossier an die zuständige Behörde.

⁴ Das Grundbuchamt versieht auf Antrag des Eigentümers oder der Eigentümerin im Fall von Artikel 14 Absatz 1 Buchstabe b des Gesetzes die Anmerkung mit dem Zusatz der befristeten Sistierung.

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, 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.