

Geht an:

alle Gemeindebaubehörden

Altdorf, 14. November 2012

Zweitwohnungsverbot; Auswirkungen für das Baubewilligungsverfahren

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 11. März 2012 wurde die Volksinitiative "Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!" (Zweitwohnungsinitiative) von Volk und Ständen angenommen.

Die Zweitwohnungsinitiative ist damit geltendes Verfassungsrecht. Die Umsetzung soll durch ein Bundesgesetz erfolgen. Um die dringendsten Fragen zur Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative zu klären, hat der Bundesrat am 22. August 2012 für die Übergangsphase die Verordnung über Zweitwohnungen (im Folgenden: Zweitwohnungsverordnung) erlassen und auf den 1. Januar 2013 in Kraft gesetzt. Wir lassen Ihnen als Beilage den Verordnungstext zusammen mit dem erläuternden Bericht zukommen.

Nachstehend möchten wir Sie über die Auswirkungen für das Baubewilligungsverfahren informieren.

1. Welche Gemeinden sind im Kanton Uri betroffen?

Nach Artikel 75b Absatz 1 Bundesverfassung (BV; SR 101) ist der Anteil von Zweitwohnungen am Gesamtbestand der Wohneinheiten und der für Wohnzwecke genutzten Bruttogeschossfläche einer Gemeinde auf höchstens 20 Prozent beschränkt. Ob eine Gemeinde in den Geltungsbereich der Zweitwohnungsinitiative und damit der bundesrätlichen Zweitwohnungsverordnung fällt, hängt somit davon ab, ob der Anteil an Zweitwohnungen mehr als 20 Prozent beträgt.

Im Anhang zur Zweitwohnungsverordnung werden diejenigen Gemeinden aufgeführt, bei denen ein Anteil von Zweitwohnungen von mehr als 20 Prozent vermutet wird. Im Kanton Uri sind die folgenden Gemeinden dem Zweitwohnungsverbot unterstellt: Andermatt, Bauen, Göschenen, Gurtnellen, Hospental, Isenthal, Realp, Seelisberg, Silenen, Spiringen, Unterschächen und Wassen.

Die Vermutung der Unterstellung unter die Zweitwohnungsverordnung, die sich auf das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) gemäss Registerharmonisierungsgesetz vom 23. Juni 2006 (RHG; SR 431.02) stützt, können die betroffenen Gemeinden widerlegen, wenn sie nachweisen, dass der Anteil von Zweitwohnungen an ihrem gesamten Bestand von Wohnungen tatsächlich nicht mehr als 20 Prozent beträgt. Dieser Nachweis ist gegenüber dem Bundesamt für Raumentwicklung zu erbringen. Wenn Sie den Eindruck haben, dass Ihre Gemeinde in Wirklichkeit nicht über dem Schwellenwert von 20 Prozent liegt, empfehlen wir Ihnen, einen solchen Nachweis nach Artikel 1 Absatz 3 der Zweitwohnungsverordnung umgehend vorzunehmen. Die kantonale Raumplanungsfachstelle (Kantonsplaner Marco Achermann) steht Ihnen gerne beratend zur Verfügung.

2. Was ist eine Zweitwohnung?

Als Zweitwohnungen gelten nach Artikel 2 Zweitwohnungsverordnung Wohnungen, die nicht dauernd genutzt werden durch Personen mit Wohnsitz in der Gemeinde ("Einheimische" bzw. "Ortsansässige") oder durch Personen zu Erwerbs- oder Ausbildungszwecken.

Als Wohnung (statistische Definition) gilt dabei die Gesamtheit der Räume, die eine bauliche Einheit bilden und einen eigenen Zugang entweder von aussen oder von einem gemeinsamen Bereich innerhalb des Gebäudes (Treppenhaus) haben. Provisorische Unterkünfte (insb. Campingunterkünfte, Zelte, Wohnwagen, Mobilehomes oder dergleichen) gelten grundsätzlich nicht als Wohnung und sind demzufolge von den Gemeinden auch nicht im GWR zu erfassen.

Nutzer ist, wer die Wohnung tatsächlich bewohnt ("**nutzt**"). Nutzer und Eigentümer können (müssen aber nicht) dieselbe Person sein. Im Zusammenhang mit der Definition einer Wohnung als Zweitwohnung ist unerheblich, wer zivilrechtlicher Eigentümer ist.

Als Erstwohnungen gelten somit einerseits Wohnungen, deren Nutzer zivilrechtlichen Wohnsitz in der betreffenden Gemeinde haben. Der zivilrechtliche Wohnsitz befindet sich dort, wo sich jemand mit der Absicht des dauernden Verbleibens aufhält, seinen Lebensmittelpunkt hat und die Steuern bezahlt. Dies ist normalerweise dort, wo man schläft, die Freizeit verbringt und wo sich die persönlichen Effekte befinden. Diesen Erstwohnungen sind andererseits Wohnungen gleichgestellt, die von Personen zu Erwerbs- oder Ausbildungszwecken genutzt werden.

3. Was sind die Folgen für die betroffenen Gemeinden?

In Gemeinden, die aufgrund der Liste des Bundesamts fürs Raumentwicklung einen Zweitwohnungsanteil von 20 Prozent oder mehr aufweisen, dürfen ab dem 1. Januar 2013 grundsätzlich keine neuen Zweitwohnungen mehr bewilligt werden, sofern kein Ausnahmegrund gegeben ist (siehe Frage 4).

4. Gibt es Ausnahmen zum Bewilligungsverbot für neue Zweitwohnungen?

In Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von mehr als 20 Prozent dürfen - neben neuen Erstwohnungen - gemäss Artikel 4 Zweitwohnungsverordnung ausnahmsweise neue Zweitwohnungen erstellt werden, wenn es sich um **qualifiziert touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen** handelt. Qualifiziert touristisch bewirtschaftet bedeutet, dass es sich um nicht individuell ausgestaltete Wohnungen handelt, die dauerhaft zur touristischen Nutzung durch Gäste zu marktüblichen Konditionen, insbesondere auch während der Hauptsaisonzeiten, angeboten werden. Unter die touristische Nutzung fällt ausschliesslich die kurzzeitige

Beherbergung von Gästen, nicht aber die dauerhafte Vermietung. Erstellt werden dürfen somit Zweitwohnungen,

- a) die im Rahmen **strukturierter Beherbergungsformen** bewirtschaftet werden. Eine strukturierte Beherbergungsform liegt dann vor, wenn die Wohnungen über ein hotelähnliches Betriebskonzept mit entsprechender Infrastruktur (z.B. Rezeption) verfügen und eine hinreichende Betriebsgrösse vorhanden ist, also bei eigentlichen Hotels, hotelähnlichen Residenzen und Resorts wie REKA-Feriedörfer, Hapimag, Landal-Feriedörfer usw.
- b) deren Eigentümer im selben Haus wohnt und die nicht individualisiert ausgestaltet sind. Es handelt sich um sogenannte **Einliegerwohnungen**, die von ihren Eigentümern tage- oder wochenweise an Gäste vermietet werden. Damit ist es Ortsansässigen weiterhin möglich, beim Neubau von Erstwohnungen für die Eigennutzung im gleichen Gebäude auch eine oder mehrere Zweitwohnungen zu erstellen, um durch die Vermietung letzterer ein Erwerbseinkommen zu erzielen. Voraussetzung ist einerseits, dass die betreffenden Zweitwohnungen nicht von den jeweiligen Nutzern, sondern vom Eigentümer ausgestattet werden. Andererseits wird auch für die Einliegerwohnungen eine qualifiziert touristische Bewirtschaftung verlangt, d.h., dass die Wohnung über kommerzielle Vermarktungs- und Vertriebsorganisation oder über eine andere geeignete Einrichtung zu marktüblichen Konditionen zur kurzfristigen Vermietung angeboten wird.

Gemäss Artikel 3 Absatz 3 Zweitwohnungsverordnung dürfen unter bestimmten Voraussetzungen durch Umnutzungen von bestehenden **Hotelbetrieben** auch nicht qualifiziert touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen geschaffen werden. Dies, falls das Hotel während mindestens 25 Jahren bewirtschaftet wurde und ein unabhängiges Gutachten vorliegt, aus dem hervorgeht, dass der weitere Betrieb des Hotels nicht mehr wirtschaftlich möglich ist.

Weiter dürfen nach Artikel 5 Zweitwohnungsverordnung unter Umständen auch Zweitwohnungen in **landschaftsprägenden Bauten** weiterhin bewilligt werden, sofern die Vorgaben nach Artikel 39 Absatz 2 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) eingehalten sind.

Zweitwohnungen dürfen schliesslich gemäss Artikel 8 Zweitwohnungsverordnung auch gestützt auf einen projektbezogenen **Sondernutzungsplan** (Quartiergestaltungsplan) bewilligt werden, sofern dieser als baurechtlicher Vorentscheid qualifiziert werden kann und vor dem 11. März 2012 genehmigt wurde.

5. Wann gilt das Bauverbot für neue Zweitwohnungen?

Die Zweitwohnungsverordnung tritt am **1. Januar 2013** in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt dürfen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von mehr als 20 Prozent mit Ausnahme der unter Frage 4 beschriebenen Fälle keine neuen Zweitwohnungen bewilligt werden. Bis Ende 2012 können damit Baubewilligungen für Zweitwohnungen nach bisherigen Recht erteilt werden. In der Zweitwohnungsverordnung ist nicht geregelt, nach welchem Recht Beschwerden gegen Baubewilligungen beurteilt werden, die von den Rechtsmittelinstanzen erst nach dem 31. Dezember 2012 entschieden werden. Es besteht damit ein erhebliches Risiko, dass bei hängigen Beschwerden das neue Recht angewendet wird. Die Bauherrschaft ist auf dieses Risiko hinzuweisen. Es ist davon auszugehen, dass diese Rechtsfrage erst vom Bundesgericht definitiv entschieden wird.

6. Was passiert mit bestehenden Wohnungen?

Artikel 3 Zweitwohnungsverordnung verankert den **Bestandesschutz** für die **am 11. März 2012 bereits bestandenen** Wohnungen. Diese Wohnungen können im Rahmen der bestehenden Bruttogeschossfläche und unter Vorbehalt allfälliger bestehender Nutzungsbeschränkungen umgenutzt werden. Der Bestandesschutz gilt auch für Wohnungen, die **am 11. März 2012** zwar noch nicht gebaut, aber zu diesem Zeitpunkt **rechtskräftig bewilligt** waren.

Altrechtliche Erstwohnungen können somit in folgenden Fällen als Zweitwohnungen **umgenutzt** werden:

- a) es existieren keine kommunalen Regelungen (z.B. Erst- oder Zweitwohnungsquote gemäss kommunaler Vorschrift), die eine Umnutzung verhindern;
- b) die bestehende Bruttogeschossfläche (BGF) wird durch die Umnutzung nicht erweitert.

Unter Einhaltung dieser Vorgaben sind Umnutzungen insbesondere gerechtfertigt, wenn sie:

- keinen Neubau einer Erstwohnung zur Folge haben;
- in direktem Zusammenhang mit einer Erbschaft, einem Wohnsitzwechsel oder einer Änderung des Zivilstands stehen;
- der Erhaltung der Dorfkerne in strukturschwachen Gebieten dienen.

Der Eigentümerwechsel (Verkauf, Tausch, Erbgang) von bestehenden Erst- und Zweitwohnungen bleibt im bisherigen Rahmen (vgl. Lex Koller) weiterhin möglich. Erweiterungen sowie der Abbruch und Wiederaufbau von bestehenden Wohnungen sind hingegen nur für Erstwohnungen möglich.

7. Welche flankierenden Massnahmen können Gemeinden ergreifen?

Artikel 3 Absatz 4 Zweitwohnungsverordnung hält fest, dass **missbräuchliche Umnutzungen** unzulässig sind. Kantone und Gemeinden haben die nötigen Massnahmen zu ergreifen, um Missbräuche und unerwünschte Entwicklungen zu verhindern.

Auch der weiterhin geltende Artikel 8 des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) verpflichtet die Gemeinden, Massnahmen zu Gunsten des ausgewogenen Verhältnisses von Erst- und Zweitwohnungen zu ergreifen. Gemeinden, die einer unerwünschten Entwicklung gezielt begegnen müssen oder wollen, können im Hinblick auf die Steuerung des Erst- und Zweitwohnungsbestandes eine Planungszone nach Artikel 56 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 40.1111) erlassen. Diese Möglichkeit bietet sich für Gemeinden an, die - allenfalls in bestimmten Teilen der Gemeinde - gezielte flankierende Massnahmen (Erstwohnungsquote, Kontingentierung etc.) ergreifen wollen.

8. Was ist bei der Bewilligung von Wohnungen ausserdem zu beachten?

Nach Artikel 6 Absatz 1 und 2 Zweitwohnungsverordnung hat die Baubewilligungsbehörde mit der Bewilligung jeder neuen Wohnung deren Nutzung als "**Erstwohnung**" oder als "**qualifiziert touristisch bewirtschaftete Wohnung**" im **Grundbuch anmerken** zu lassen. Die Nutzungsbeschränkung ist als **Auflage in der Baubewilligung** zu verfügen. Sie entsteht und besteht rechtlich deshalb nicht erst mit dem Grundbucheintrag, sondern von Gesetzes wegen. Mit der Anmerkung wird aber Transparenz geschaffen und der Vollzug der Zweitwohnungsverordnung sicher gestellt. Ausserdem könnte sich ein Rechtsnachfolger nicht darauf berufen, die Nutzungsbeschränkung nicht gekannt zu haben.

Nach Artikel 6 Absatz 3 Zweitwohnungsverordnung muss die Baubewilligungsbehörde Bewilligungen für den Bau von neuen Wohnungen, die in Anwendung von Artikel 4 Buchstabe b oder Artikel 8 Absatz 2 Zweitwohnungsverordnung für qualifiziert touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen erteilt werden, zudem dem **Bundesamt für Raumentwicklung, 3003 Bern, eröffnen.**

Wir hoffen, mit diesen Informationen einige der offenen Fragen zur Umsetzung des neuen Zweitwohnungsartikels klären zu können. Gleichzeitig sind wir uns bewusst, dass es viele weitere Fragen - insbesondere auch zum Vollzug der verschiedenen Bestimmungen der Zweitwohnungsverordnung - gibt und geben wird.

Bei allfälligen Fragen stehen Ihnen Kantonsplaner Marco Achermann und der Vorsteher des Rechts- und Beschwerdediensts, Dr. Emanuel Strub, gern zu Auskünften zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

JUSTIZDIREKTION URI

Die Vorsteherin

Dr. Heidi Z'graggen, Landesstatthalter

Kopie z.K.

- Amt für Raumentwicklung
- Rechts- und Beschwerdedienst

Beilagen

- Verordnung vom 22. August 2012 über den Bau von Zweitwohnungen
- Erläuterungen zur Verordnung über den Bau von Zweitwohnungen