

Merkblatt «Das Zweitwohnungsgesetz»

Ausgangslage

Am 11. März 2012 hat das Schweizer Stimmvolk die Zweitwohnungsinitiative angenommen. Seither ist der Anteil von Zweitwohnungen in den Schweizer Gemeinden auf höchstens 20 Prozent beschränkt. In den betroffenen Gemeinden dürfen deshalb grundsätzlich keine neuen Zweitwohnungen bewilligt werden. In allen anderen Gemeinden darf eine Baubewilligung dann nicht erteilt werden, wenn der Anteil an Zweitwohnungen dadurch über 20 Prozent ansteige.

Das Zweitwohnungsgesetz (ZWG) ist am 1. Januar 2016 in Kraft getreten und regelt diesen Verfassungsartikel nun im Detail. Das vorliegende Merkblatt soll Sie mit den gesetzlichen Änderungen vertraut machen und Ihre wichtigsten Fragen beantworten. Eine aktuelle Liste der Gemeinden mit über 20 Prozent Zweitwohnungsanteil finden Sie im Anhang der [Zweitwohnungsverordnung \(ZVV\)](#).

Das Zweitwohnungsgesetz stellt es den Kantonen und Gemeinden frei, Vorschriften zu erlassen, die die Erstellung und Nutzung von Wohnungen stärker einschränken als das Gesetz (Art. 3 ZWG).

➔ Bitte informieren Sie sich auch über allfällige weitergehende Regelungen Ihres Kantons und Ihrer Gemeinde. Unterstützen kann Sie dabei die zuständige Baubewilligungsbehörde.

Februar 2016

Inhaltsverzeichnis

Diese Möglichkeiten stehen Hoteliers zur Verfügung.....	2
1. Ergänzung des Hotels um touristisch bewirtschaftete Wohnungen	3
2. Querfinanzierung eines neuen oder bestehenden Hotels	4
3. Umnutzung von bestehenden unrentablen Hotels.....	5
4. Umnutzung von Hotels in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten.....	6
5. Ansprechpartner und Kontakte.....	6
6. Unterlagen	6
Anhang.....	7
Erstwohnungen und ihnen gleichgestellten Wohnungen	7
Hauptnutzfläche	7
Wohnungen mit und ohne Nutzungsbeschränkung	7
Bedingungen für die Umnutzung von Wohnungen	8
Altrechtliche Wohnungen	8

Diese Möglichkeiten stehen Hoteliers zur Verfügung:

Ergänzung des Hotels um touristisch bewirtschaftete Wohnungen [→ Kapitel 1](#)

Möglichkeiten:

- Ein beliebig grosser Teil des Hotels wird in Wohnungen umgebaut. Diese werden mit der Nutzungsbeschränkung „touristisch bewirtschaftete Wohnung“ verkauft und durch das Hotel zur Bewirtschaftung im Rahmen des Beherbergungsbetriebes zurückgemietet.
- Das ganze Hotel wird in touristisch bewirtschaftete Wohnungen umgebaut. Die Bewirtschaftung kann beispielsweise durch ein naheliegendes Hotel erfolgen.
- Das Hotel baut neue Wohnungen mit der Nutzungsbeschränkung „touristisch bewirtschaftete Wohnung“ und bewirtschaftet diese im Rahmen des Betriebes.

Querfinanzierung von neuen oder bestehenden Hotels [→ Kapitel 2](#)

Hotelbetriebe, die zum Betrieb oder zur Weiterführung des Betriebs auf die Querfinanzierung durch den Verkauf von Zweitwohnungen angewiesen sind, dürfen unter gewissen Umständen bis zu 20 Prozent ihrer Hauptnutzfläche in Zweitwohnungen ohne Nutzungsbeschränkung umnutzen.

Umnutzung von bestehenden unrentablen Hotels [→ Kapitel 3](#)

- Diese Hotelbetriebe dürfen zu 100 Prozent in touristisch bewirtschaftete Wohnungen umgenutzt werden. Die Bewirtschaftung kann beispielsweise durch ein naheliegendes Hotel erfolgen.
- Ist dies nicht möglich, dürfen Sie unter bestimmten Voraussetzungen zu 50 Prozent der Hauptnutzfläche in Zweitwohnungen umgenutzt werden.

Umnutzung von Hotelbetrieben in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten [→ Kapitel 4](#)

Hotels, die sich in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten befinden, dürfen unter gewissen Bedingungen zu 100 Prozent in Zweitwohnungen umgebaut werden.

1. Ergänzung des Hotels um touristisch bewirtschaftete Wohnungen

Weiterhin unbeschränkt möglich ist der Bau von touristisch bewirtschafteten Wohnungen (Art. 7 ZWG). Wird eine touristisch bewirtschaftete Wohnung bewilligt, so wird die jeweilige Nutzungsbeschränkung im Grundbuch vermerkt. Ein Hotel kann so sein Angebot ergänzen. Es ist auch möglich, Wohnungen mit der Nutzungsbeschränkung „touristisch bewirtschaftete Wohnung“ zu verkaufen und durch das Hotel zur Bewirtschaftung zurückzumieten.

Damit eine Wohnung diesem Kriterium entspricht, muss sie

- dauerhaft zur ausschliesslich kurzzeitigen Nutzung durch Gäste und
- zu markt- und ortsüblichen Bedingungen

angeboten werden. Zudem muss sie entweder

- eine Einliegerwohnung sein (der Eigentümer hat im selben Haus Hauptwohnsitz)

oder

- nicht auf die persönlichen Bedürfnisse des Eigentümers zugeschnitten sein
- und im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs bewirtschaftet werden.

Strukturierter Beherbergungsbetrieb

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

- Der Betrieb umfasst **hotelmässige Dienstleistungen und Infrastrukturen**, die typischerweise von der Mehrheit der Gäste beansprucht werden.
Beispiel: Rezeption, Zimmerdienst, Gemeinschaftseinrichtungen wie Hallenbad, Sportanlagen, Restaurants und Spielräume. Einzelne Dienstleistungen und Infrastrukturen dürfen von Kooperationspartnern aus der Region erbracht werden.
- Er weist ein **hotelähnliches Betriebskonzept** auf.
Dazu gehört insbesondere die Ausrichtung auf die professionelle und kurzzeitige Beherbergung von Gästen. Beispiele: Hotelresorts, Ferienresorts und Feriendörfer
- Die Bewirtschaftung im Rahmen eines **einheitlichen Betriebs** ist sichergestellt: Einheitliches Management des Betriebs, zudem ist auch die Art der Vermarktung von Bedeutung (wird dauerhaft zu markt- und ortsüblichen Bedingungen auch während der Hauptsaison vermietet).

→ Ob ein strukturierter Beherbergungsbetrieb vorliegt, wird durch die zuständige Baubewilligungsbehörde entschieden. Bei Unklarheiten ist es deshalb von Vorteil, rechtzeitig mit der Behörde Kontakt aufzunehmen. Die SGH kann sie dabei beratend begleiten.

Sonderfall Stockwerkeigentums-Wohnungen (Erläuterungen zu Art. 4 ZWV):

Da Stockwerkeigentums-Wohnungen einen besonderen Fall darstellen, sind hier zusätzliche Kriterien zu beachten:

- Die Eigennutzung der Wohnungen muss geringfügig bleiben und darf 3 Wochen pro Hauptsaison nicht überschreiten. Die Dauervermietung ist ausgeschlossen.
- Es muss ein Renovationsfonds vorhanden sein. Zudem müssen die Entscheidungsprozesse zur Durchführung der Renovationsarbeiten festgelegt sein. Es soll vermieden werden, dass wegen Uneinigkeit der Stockwerkeigentümer keine Erneuerungsinvestitionen gemacht werden.
- Dem Baugesuch müssen, soweit bereits vorhanden, ein Begründungsakt und allfällige Reglemente sowie Miet- und Bewirtschaftungsverträge beigelegt werden.

2. Querfinanzierung eines neuen oder bestehenden Hotels

Um den (Weiter)Betrieb eines Hotels sicherzustellen, dürfen weiterhin Zweitwohnungen verkauft werden. Dies sind die Voraussetzungen (Art. 8 Abs. 1 ZWG):

- Die Hauptnutzfläche dieser Wohnungen darf maximal 20 Prozent der gesamten Hauptnutzfläche der Zimmer und Wohnungen betragen.
- Der Betrieb kann nur mit dem Ertrag aus der Erstellung solcher Wohnungen wirtschaftlich (weiter)geführt werden.
- Die Eigentümer/Betreiber bringen auf Verlangen den Nachweis, dass der Ertrag aus den Wohnungen in den Bau oder Betrieb der strukturierten Beherbergung investiert wird.
- Die Wohnungen bilden mit dem Beherbergungsbetrieb eine bauliche und funktionale Einheit. Ausgenommen sind Fälle, in denen Gründe des Ortsbild- oder Denkmalschutzes dem entgegenstehen.
- Es stehen keine überwiegenden Interessen entgegen.

- ➔ Das Kriterium der «baulichen und funktionalen Einheit» eines strukturierten Beherbergungsbetriebes wird vom Gesetzgeber nicht näher präzisiert. Wie der Begriff von den Baubewilligungsbehörden ausgelegt wird, wird sich im Rahmen der praktischen Umsetzung des Zweitwohnungsgesetzes erst zeigen.
 - ➔ Der Vorbehalt «Es stehen keine überwiegenden Interessen entgegen» liegt im Ermessen der Baubewilligungsbehörde.

Unter diesen Bedingungen kann ein strukturierter Beherbergungsbetrieb ([→ Kapitel 1](#)) auch Wohnungen, die in seinem Eigentum bleiben, vermieten. Ihre maximale Hauptnutzfläche darf 33 Prozent betragen (Art. 8 Abs. 2 ZWG). In diesem Fall sind die Bedingungen für touristisch bewirtschaftete Wohnungen nicht relevant. Das heisst, diese Wohnungen können auch zur langfristigen Nutzung vermietet werden.

Der Betrieb kann sowohl Wohnungen verkaufen als auch selber vermieten. In diesem Fall ergibt sich die erlaubte Fläche aus einer Mischrechnung (Art. 8 Abs. 3 ZWG).

Gutachten

Bei einer Querfinanzierung des Betriebes muss ein unabhängiges Gutachten nachweisen, dass die Voraussetzungen erfüllt sind. Dieses Gutachten muss von der gesuchstellenden Person in Auftrag gegeben werden. Die Baubewilligungsbehörde muss bei der Bestimmung des Gutachters zustimmen.

Das Gutachten äussert sich zu folgenden Punkten:

- Gegenwärtige und künftige Wirtschaftlichkeit des Betriebs
- Querfinanzierung und Verwendung der Erträge

- ➔ Das Gutachten muss von einem unabhängigen Gutachter erstellt werden und die Baubewilligungsbehörde muss bei der Bestimmung des Gutachters zustimmen. Zur Verfügung steht Ihnen beispielsweise die Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredit (SGH).

3. Umnutzung von bestehenden unrentablen Hotels

Kann ein Hotel nicht mehr wirtschaftlich weitergeführt werden, so ist in erster Linie eine Umnutzung in touristisch bewirtschaftete Wohnungen vorgesehen ([→ Kapitel 1](#)).

Nur wenn diese Möglichkeit nachweislich nicht in Frage kommt, kann ein Betrieb, der am 11. März 2012 (Datum der Annahme der Zweitwohnungsinitiative) bereits bestand, zu 50 Prozent in Zweitwohnungen umgenutzt werden. Grund dafür kann ein fehlender Markt für touristisch bewirtschaftete Wohnungen sein. Die übrigen 50 Prozent der Hauptnutzfläche, die nicht in Zweitwohnungen umgenutzt werden dürfen, können als Erstwohnungen/innen gleich gestellte Wohnungen oder als Gewerbefläche genutzt oder verkauft werden.

Voraussetzungen für eine Umnutzung zu 50 Prozent der Hauptnutzfläche in Zweitwohnungen (Art. 8 Abs. 4 ZWG):

- Der Betrieb bestand am 11. März 2012 bereits.
- Der Betrieb wurde während mindestens 25 Jahren bewirtschaftet: Es dürfen in dieser Zeit übliche Betriebsunterbrechungen wie Umbauten, Besitzerwechsel und ähnliches stattgefunden haben (Erläuterungen zu Art. 5 ZWV).
- Er kann nicht wirtschaftlich weitergeführt werden.
- Er kann nicht in touristisch bewirtschaftete Wohnungen umgenutzt werden.
- Die Unwirtschaftlichkeit ist nicht durch ein Fehlverhalten der Eigentümer/Betreiber verursacht worden.
- Es stehen keine überwiegenden Interessen entgegen.

- Dieser Vorbehalt «Es stehen keine überwiegenden Interessen entgegen» liegt im Ermessen der Baubewilligungsbehörde.
- Diese Regelung ist nicht optimal. hotelleriesuisse ist Ihnen dankbar für Rückmeldungen, wenn Sie Erfahrung bei der Umnutzung eines Beherbergungsbetriebs machen. Besten Dank.

Gutachten

Bei einer Umnutzung muss ein unabhängiges Gutachten nachweisen, dass die Voraussetzungen erfüllt sind. Dieses Gutachten muss von der gesuchstellenden Person in Auftrag gegeben werden. Die Baubewilligungsbehörde muss bei der Bestimmung des Gutachters zustimmen.

Das Gutachten äussert sich zu diesen Punkten:

- Gegenwärtige und künftige Wirtschaftlichkeit des Betriebs
- Bewirtschaftungsdauer
- Frage, ob ein Fehlverhalten des Eigentümers oder des Besitzers, dazu geführt hat, dass er nicht mehr wirtschaftlich weitergeführt werden kann.

Alle übrigen Voraussetzungen werden von der Baubewilligungsbehörde festgehalten. Dazu zählt auch, ob das Gebäude in touristisch bewirtschaftete Wohnungen umgenutzt werden kann.

- Das Gutachten muss von einem unabhängigen Gutachter erstellt werden und die Baubewilligungsbehörde muss bei der Bestimmung des Gutachters zustimmen. Zur Verfügung steht Ihnen beispielsweise die Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredit (SGH).

4. Umnutzung von Hotels in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten

In geschützten oder ortsbildprägenden Bauten innerhalb der Bauzonen dürfen neue Wohnungen erstellt werden (Art. 9 ZWG). Der bisherige Zweck des Gebäudes ist dabei nicht relevant. Es können also auch Hotels in Zweitwohnungen umgenutzt werden. Voraussetzung dafür sind folgende Kriterien:

- Die Baute wird in ihrem Schutzwert nicht beeinträchtigt. Das heisst insbesondere, dass die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur des Gebäudes im Wesentlichen unverändert bleiben.
- Eine dauernde Erhaltung der Baute kann nicht anders sichergestellt werden.
- Es stehen keine überwiegenden Interessen entgegen.

Für geschützte oder ortsbildprägende Bauten ausserhalb der Bauzonen ist die Raumplanungsverordnung ausschlaggebend (Art. 39 Abs. 2).

Ortsbildprägende Bauten:

Dies sind Gebäude, die durch ihre Lage und Gestalt wesentlich zur erhaltenswerten Qualität des Ortbildes und zur Identität des Ortes beitragen. Die Bestimmung der ortsbildprägenden Bauten wird durch die Kantone vorgenommen.

5. Ansprechpartner und Kontakte

- hotelleriesuisse: www.hotelleriesuisse.ch, Wirtschaftspolitik, politik@hotelleriesuisse.ch, Tel. 031 370 42 02
- Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredit (SGH): Michael Kauer, Leiter Beratung, mkauer@sqh.ch, Tel. 044 209 16 16
- Zuständige Ämter der Gemeinden und Kantone

6. Unterlagen

Zweitwohnungsgesetz (SR 702):

<https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20140036/index.html>

Zweitwohnungsverordnung (SR 702.1):

<https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20152998/index.html>

Erläuterungen zur Verordnung über Zweitwohnungen:

<http://www.are.admin.ch/themen/raumplanung/00236/04094/05403/index.html?lang=de>

Anhang

I. Erstwohnungen und ihnen gleichgestellten Wohnungen (Art. 2 Abs. 2 und Abs. 3 ZWG)

Erstwohnungen werden von Personen bewohnt, die in der Gemeinde niedergelassen sind. Ihnen gleichgestellt sind beispielsweise Dienstwohnungen für Personal (namentlich im Gastgewerbe), Wohnungen die zu Erwerbs- oder Ausbildungszwecken dauernd bewohnt werden (Wochenaufenthalter), Wohnungen für diplomatisches Personal oder Asylsuchende.

II. Hauptnutzfläche

Die Hauptnutzfläche nach SIA-Norm ist der Teil der Nutzfläche, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.

III. Wohnungen mit und ohne Nutzungsbeschränkung

Das Zweitwohnungsgesetz unterscheidet zwischen Wohnungen mit und Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung. Bei Wohnungen mit Nutzungsbeschränkung wird die jeweilige Nutzungsbeschränkung im Grundbuch vermerkt.

Wohnungen mit Nutzungsbeschränkung

Erstwohnungen und ihnen gleichgestellte Wohnungen sowie touristisch bewirtschaftete Wohnungen dürfen weiterhin neu erstellt werden. Es wird jedoch eine entsprechende Nutzungsbeschränkung im Grundbuch vermerkt (Art. 7 ZWG).

Altrechtliche Wohnungen die um mehr als 30 Prozent der Hauptnutzfläche vergrössert werden, erhalten ebenfalls eine Nutzungsbeschränkung im Grundbuch (Art. 11 Abs. 4 ZWG).

[→ Anhang V](#)

Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung

Es dürfen noch Zweitwohnungen ohne Nutzungsbeschränkung erstellt werden, wenn sie der Querfinanzierung eines unrentablen Hotelbetriebs oder zur Umnutzung eines nicht mehr wirtschaftlich weiter zu betreibenden Hotels dienen ([→ Kapitel 2](#) und [→ Kapitel 3](#)). Auch in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten dürfen Zweitwohnungen weiterhin erstellt werden (Art. 8 und 9 ZWG). [→ Kapitel 4](#)

Altrechtliche Wohnungen sind in der Art der Wohnnutzung frei, es gibt keine Nutzungsbeschränkung (mit einer Ausnahme ([→ Wohnungen mit Nutzungsbeschränkung](#))). Sie dürfen verändert und um maximal 30 Prozent ihrer vorbestehenden Hauptnutzfläche vergrössert werden (Art. 11. ZWG). [→ Anhang V](#)

Sistierung der Nutzungsbeschränkung

Es ist möglich, eine vorübergehende Sistierung der Nutzungsbeschränkung zu beantragen, wenn (Art. 14 ZWG):

- Die Nutzungsbeschränkung infolge besonderer Umstände (z.B. Todesfall oder Wohnsitzwechsel) vorübergehend nicht eingehalten werden kann.
- Der Eigentümer nachweist, dass er die Wohnung öffentlich ausgeschrieben und erfolglos nach Personen gesucht hat, die die Wohnung gegen angemessenes Entgelt nutzen.

Es ist nicht erlaubt, die Nutzungsbeschränkung zu missachten oder unrichtige oder unvollständige Angaben zu machen. Eine Zuwiderhandlung wird mit Freiheitsstrafe oder Geldstrafe gebüsst.

IV. Bedingungen für die Umnutzung von Wohnungen

Wird eine Wohnung mit der Nutzungsbeschränkung touristisch bewirtschaftete Wohnung oder Einliegerwohnung in eine Erstwohnung umgenutzt, so ist der Baubewilligungsbehörde die neue Nutzungsart innert 30 Tagen ab Bezug zu melden (Art. 7 ZWV).

Wird hingegen eine Erstwohnung/ihr gleich gestellte Wohnung/Einliegerwohnung in eine touristisch bewirtschaftete Wohnung umgenutzt, so müssen die obenstehenden Kriterien für eine touristisch bewirtschaftete Wohnung erfüllt sein und es wird eine Bewilligung durch die Baubewilligungsbehörde benötigt (Art. 13 ZWG). [→ Kapitel 1](#)

V. Altrechtliche Wohnungen

Altrechtliche Wohnungen sind Wohnungen, die am 11. März 2012 (Datum der Annahme der Zweitwohnungsinitiative) rechtmässig bestanden oder rechtskräftig bewilligt waren. Diese dürfen verändert und unter gewissen Bedingungen erweitert werden.

Altrechtliche Wohnungen ohne Erweiterung

Diese sind in der Art der Wohnnutzung nicht beschränkt. Sie können also auch als Zweitwohnungen genutzt werden. Diese Wohnungen dürfen erneuert, umgebaut oder wiederaufgebaut werden. Wenn die Hauptnutzfläche dabei nicht vergrössert wird, können daraus mehrere Wohnungen geschaffen werden. Diese unterliegen ebenfalls keiner Nutzungsbeschränkung.

Altrechtliche Wohnungen, die um maximal 30 Prozent erweitert werden:

Innerhalb der Bauzonen dürfen altrechtliche Wohnungen um maximal 30 Prozent der bestehenden Hauptnutzfläche erweitert werden. Dabei dürfen aber keine zusätzlichen Wohnungen entstehen. Für die Erweiterung von altrechtlichen Wohnungen ausserhalb der Bauzonen gelten die Vorschriften über das Bauen ausserhalb der Bauzonen.

Altrechtliche Wohnungen, die um mehr als 30 Prozent erweitert werden

Es dürfen auch Erweiterungen um mehr als 30 Prozent der vorbestehenden Hauptnutzfläche vorgenommen werden. In diesem Fall muss die Wohnung jedoch im Grundbuch mit der Nutzungsbeschränkung als Erstwohnung, eine der Erstwohnungen gleich gestellte Wohnung oder eine touristisch bewirtschaftete Wohnung deklariert werden und die Baubewilligungsvoraussetzungen erfüllen.

Um zu verhindern, dass unbeschränkt viele altrechtliche Wohnungen als Zweitwohnungen genutzt werden, können die Kantone und Gemeinden eigene Massnahmen ergreifen, die um obenstehenden Nutzungsmöglichkeiten einschränken.

→ Bitte informieren Sie sich deshalb auch über allfällige weitergehende Regelungen Ihres Kantons und Ihrer Gemeinde. Unterstützen kann Sie dabei die zuständige Bauwilligungsbehörde.