

**Symposium zum
Schweizerischen
Zweitwohnungsrecht mit
Buchvernissage –
Adelboden, 4. August 2017**

**Symposium zum Schweizerischen
Zweitwohnungsrecht mit Buchvernissage –
Adelboden, 4. August 2017**

Begrüssung und Einleitung

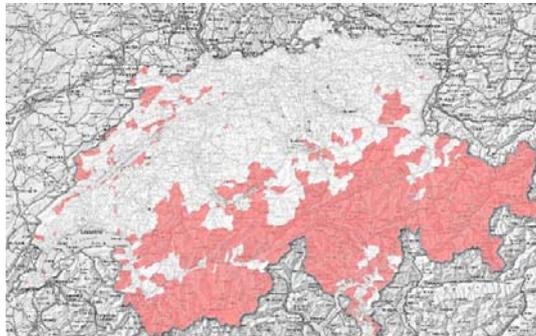
Prof. Dr. Stephan Wolf
Fürsprecher und Notar
Ordinarius für Privatrecht sowie Notariatsrecht an der
Universität Bern

- > In der Schweiz gibt es etwa 500'000 Zweitwohnungen. Sie befinden sich zum grossen Teil in den vom Tourismus geprägten Kantonen Graubünden, Wallis und Tessin sowie auch in den Kantonen Bern und Waadt.
- > 11. März 2012: Annahme der Zweitwohnungsinitiative mit 50,6 Prozent Ja-Stimmen und 13,5 zustimmenden Ständen.

- > Art. 75b BV (Bundesverfassung): Zweitwohnungen
 - ¹ Der Anteil von Zweitwohnungen am Gesamtbestand der Wohneinheiten und der für Wohnzwecke genutzten Bruttogeschossfläche einer Gemeinde ist auf höchstens zwanzig Prozent beschränkt.
 - ² Das Gesetz verpflichtet die Gemeinden, ihren Erstwohnungsanteilsplan und den detaillierten Stand seines Vollzugs alljährlich zu veröffentlichen.

- > Übergangsrechtliche Ordnung
- > 1. Januar 2016: Inkrafttreten des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG) vom 20. März 2015 und der zugehörigen Zweitwohnungsverordnung (ZWV) vom 4. Dezember 2015
- > 31. März 2017: Erstmalige Veröffentlichung der Wohnungsinventare der Gemeinden und Festlegung des Zweitwohnungsanteils durch das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE)

- > Per 31. Dezember 2016 weisen 422 von 2255 Gemeinden einen Zweitwohnungsanteil von über 20% auf und sind damit der Zweitwohnungsgesetzgebung unterstellt.



Quelle: <https://www.are.admin.ch/are/de/home/raumentwicklung-und-raumplanung/raumplanungsrecht/zweitwohnungen.html>

**Symposium zum Schweizerischen
Zweitwohnungsrecht mit Buchvernissage –
Adelboden, 4. August 2017**

- > August 2017: Erscheinen des Kommentars «Zweitwohnungsgesetz (ZWG) – unter Einbezug der Zweitwohnungsverordnung (ZWV)» in der Reihe Stämpfli Handkommentar; Stephan Wolf/Aron Pfammatter (Hrsg.); Autoren: Ernst Hauser, Dr. Christoph Jäger, Dr. Fabian Mösching, Isabelle Nuspliger, Dr. Aron Pfammatter, Prof. Dr. Beat Stalder, Prof. Dr. Stephan Wolf.
- > Die Autoren des Werks sind allesamt ehemalige Absolventen und teilweise auch heutige Angehörige der Rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Bern. Fragen des Zweitwohnungsrechts werden an der Universität Bern sowohl im nationalen als auch im internationalen Kontext untersucht und behandelt.

**Symposium zum Schweizerischen
Zweitwohnungsrecht mit Buchvernissage –
Adelboden, 4. August 2017**

- > Heute: Symposium zu ersten Erfahrungen und neuesten Entwicklungen des Zweitwohnungsrechts.
- > Offene Fragen bestehen weiterhin viele, dies selbst in zentralen Bereichen.

Symposium zum Schweizerischen
Zweitwohnungsrecht mit Buchvernissage –
Adelboden, 4. August 2017



Die Grundverkehrsbeschränkungen in Tirol, insbesondere die Regelung der Freizeitwohnsitze

Dr. Axel Fuith
Rechtsanwalt
Innsbruck

Die Grundverkehrsbeschränkungen in Tirol, insbesondere die Regelung der Freizeitwohnsitze

www.fuith.eu

Das Eigentumsrecht ist unverletzlich?

- Verfassung
- Bundesrecht
- Landesrecht

www.fuith.eu

Eingriffe durch jeweils 9 (!!!)
unterschiedliche Landesgesetze für

- Bauwesen
- Raumordnung
- Grundverkehr

www.fuith.eu

Zuständigkeit für die Erteilung der Baubewilligung

www.fuith.eu

Rechtsmittelweg

- Bauwesen
- Raumordnung
- Grundverkehr

www.fuith.eu

Beschränkungen für Zweitwohnungen in den Bundesländern (in allen?)

- Systeme

www.fuith.eu

Rechtfertigung der Beschränkungen?

- Sicherung von Wohnraum für die
ortsansässige Bevölkerung
- Verhinderung von kalten Betten
- Preisregulierung

www.fuith.eu

- Situation in Tirol
- Wann kann man einen Ferienwohnsitz bauen und wann nicht?
- Wo steht das?

www.fuith.eu

- Buy to Let
- Abgrenzung zum Freizeitwohnsitz
- Verfügungsgewalt

www.fuith.eu

- Besondere Probleme
- Schutz des Privat- und Familienlebens versus Kontrolle

www.fuith.eu

Können ausländische Staatsangehörige einen Freizeitwohnsitz erwerben?

www.fuith.eu

Wie sieht der Vollzug aus?

- Sanktionen
- Umkehr der Beweislast

www.fuith.eu

- Ausblick und Alternativen
- Besteuerung

www.fuith.eu

Danke für Ihre sehr
geschätzte Aufmerksamkeit

www.fuith.eu

Symposium zum Schweizerischen
Zweitwohnungsrecht mit Buchvernissage –
Adelboden, 4. August 2017



**Das schweizerische
Zweitwohnungsrecht im
Überblick, insbesondere erste
Erfahrungen**

Dr. Aron Pfammatter
Rechtsanwalt und Notar
Brig

Das schweizerische Zweitwohnungsrecht im Überblick, insbesondere erste Erfahrungen

Dr. Aron Pfammatter, Rechtsanwalt & Notar

04.08.2017

25

ÜBERSICHT

- A. Anwendungsbereich
- B. Neue Wohnungen – mit und ohne Nutzungsbeschränkung
- C. Geschützte und ortsbildprägende Bauten
- D. Altrechtliche Wohnungen
- E. Vollzugs- und Strafbestimmungen
- F. Auswirkungen auf Gemeinden

26

A. Anwendungsbereich

- Gemeinde mit einem **Zweitwohnungsanteil von über 20%** (Art. 1 ZWG)?
- **«Wohnung»** im Sinne des Gesetzes?
 - Begriff der Wohnung gem. Art. 2 Abs. 1 ZWG
 - Keine Wohnungen sind z.B.: Geschäftslokale oder Handwerksbetriebe, Büros, welche über keinerlei Einrichtungen für eine Wohnnutzung verfügen, Einzelzimmer und Hotelzimmer
- **Ausserhalb der Bauzone:** Neue Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung beurteilen sich nach den Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung (Art. 9 Abs. 2 ZWG)

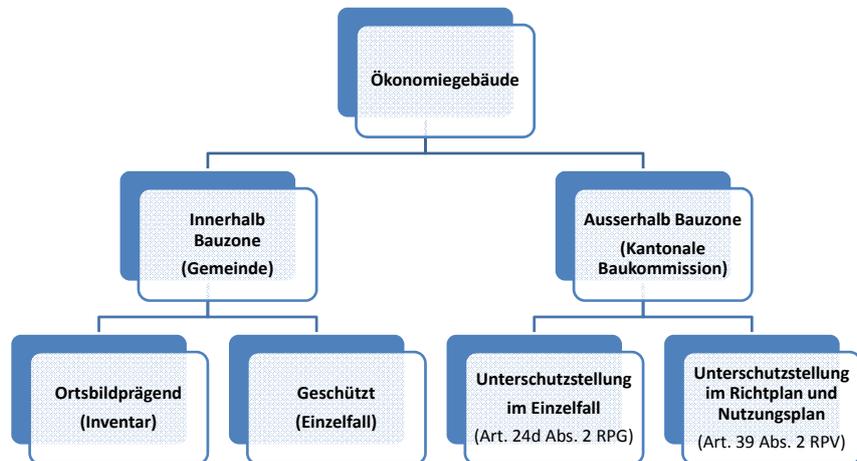
27

B. Neue Wohnungen – mit und ohne Nutzungsbeschränkung

- **Erstwohnungen** und **Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen** (Art. 7 Abs. 1 lit. a i.V.m. Art. 2 Abs. 2 und 3 ZWG) --> Rechtsmissbrauch?
- **Touristisch bewirtschaftete Wohnungen** (Art. 7 Abs. 1 lit. b i.V.m. Abs. 2 lit. a und b ZWG)
 - **Einliegerwohnungen** (Art. 7 Abs. 2 lit. a ZWG)
 - **Im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs bewirtschaftete Wohnungen** (Art. 7 Abs. 2 lit. b und Art. 8 ZWG) – mit und ohne Nutzungsbeschränkung
- **Umnutzung von Hotels** zu 50% (Art. 8 Abs. 4 ZWG)
- **Projektbezogene Sondernutzungspläne** (Art. 26 ZWG)
- **Geschützte oder ortsbildprägende Bauten** innerhalb und ausserhalb Bauzone (Art. 9 ZWG)

28

C. Geschützte und ortsbildprägende Bauten



29

D. Altrechtliche Wohnungen

- **Begriff:** Am 11. März 2012 rechtmässig bestanden oder rechtskräftig bewilligt (Art. 10 ZWG)
- **Umnutzung:** Grundsätzlich frei (Art. 11 Abs. 1 ZWG)
- **Um- und Wiederaufbau:** Im Rahmen der vorbestandenden Hauptnutzfläche; zusätzliche Wohnung möglich (Art. 11 Abs. 2 ZWG)
- **Erweiterung:** 30% der vorbestandenden Hauptnutzfläche; keine zusätzliche Wohneinheit möglich (Art. 11 Abs. 3 ZWG)

30

E. Vollzugs- und Strafbestimmungen

- **Meldepflichten** (Art. 16 ZWG) –
Gemeinden und Grundbuchamt
- **Amtliche Massnahmen** (Art. 17 f. ZWG) –
Benutzungsverbot, Versiegelung und (Zwangs-)Vermietung
- **Strafbestimmungen** (Art. 21 f. ZWG) –
Freiheitsstrafe

31

F. Auswirkungen auf Gemeinden

«Ich bin schon deshalb gegen diesen Absatz 1ter [heute Art. 8 Abs. 3 ZWG], weil er mir zu kompliziert ist, und wenn er mir zu kompliziert ist, nehme ich an, dass er auch für die meisten Gemeinden in der Anwendung zu kompliziert ist»

(Bundesrätin Doris Leuthard, Amtliches Bulletin 2015, Nationalrat, S. 57)

32

Symposium zum Schweizerischen
Zweitwohnungsrecht mit Buchvernissage –
Adelboden, 4. August 2017



Das Zweitwohnungsrecht – erste Erfahrungen aus der Sicht des Regierungsstatthalteramtes

Ariane Nottaris
Fürsprecherin
Regierungsstatthalter-Stellvertreterin Frutigen-
Niedersimmental

Symposium zum Schweizerischen
Zweitwohnungsrecht mit Buchvernissage –
Adelboden, 4. August 2017



Diskussion zu aktuellen Fragen aus dem Zweitwohnungsrecht

Symposium zum Schweizerischen
Zweitwohnungsrecht mit Buchvernissage –
Adelboden, 4. August 2017



Präsentation des Kommentars Zweitwohnungsgesetz (ZWG) – unter Einbezug der Zweitwoh- nungsverordnung (ZWV)

Stephan Grieb
Fürsprecher
Stämpfli Verlag

Symposium zum Schweizerischen
Zweitwohnungsrecht mit Buchvernissage –
Adelboden, 4. August 2017



Grusswort

Daniel von Allmen
Gemeindepräsident von Adelboden