

- > 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
  - <sup>1</sup> Der Anteil von Zweitwohnungen am Gesamtbestand der Wohneinheiten und der für Wohnzwecke genutzten Bruttogeschossfläche einer Gemeinde ist auf höchstens zwanzig Prozent beschränkt.
  - <sup>2</sup> Das Gesetz verpflichtet die Gemeinden, ihren Erstwohnungsanteilsplan und den detaillierten Stand seines Vollzugs alljährlich zu veröffentlichen.

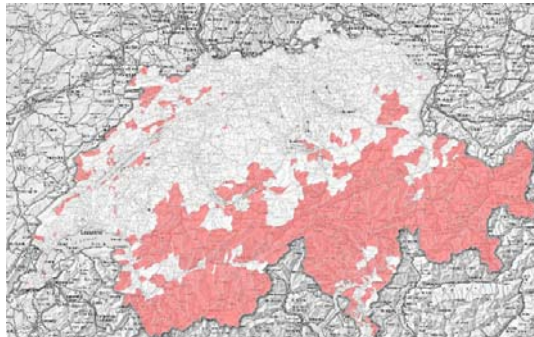
**Symposium zum Schweizerischen  
Zweitwohnungsrecht mit Buchvernissage –  
Adelboden, 4. August 2017**

- > 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)

5

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

- > 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>

6

**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](http://www.fuith.eu)

## Das Eigentumsrecht ist unverletzlich?

- Verfassung
- Bundesrecht
- Landesrecht

[www.fuith.eu](http://www.fuith.eu)

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

- Bauwesen
- Raumordnung
- Grundverkehr

[www.fuith.eu](http://www.fuith.eu)

## Zuständigkeit für die Erteilung der Baubewilligung

[www.fuith.eu](http://www.fuith.eu)

## Rechtsmittelweg

- Bauwesen
- Raumordnung
- Grundverkehr

[www.fuith.eu](http://www.fuith.eu)

## Beschränkungen für Zweitwohnungen in den Bundesländern (in allen?)

- Systeme

[www.fuith.eu](http://www.fuith.eu)

## Rechtfertigung der Beschränkungen?

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

[www.fuith.eu](http://www.fuith.eu)



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

[www.fuith.eu](http://www.fuith.eu)

- Buy to Let
- Abgrenzung zum Freizeitwohnsitz
- Verfügungsgewalt

[www.fuith.eu](http://www.fuith.eu)

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

[www.fuith.eu](http://www.fuith.eu)

Können ausländische Staatsangehörige einen Freizeitwohnsitz erwerben?

[www.fuith.eu](http://www.fuith.eu)

## Wie sieht der Vollzug aus?

- Sanktionen
- Umkehr der Beweislast

[www.fuith.eu](http://www.fuith.eu)

- Ausblick und Alternativen
- Besteuerung

[www.fuith.eu](http://www.fuith.eu)

Danke für Ihre sehr  
geschätzte Aufmerksamkeit

[www.fuith.eu](http://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)

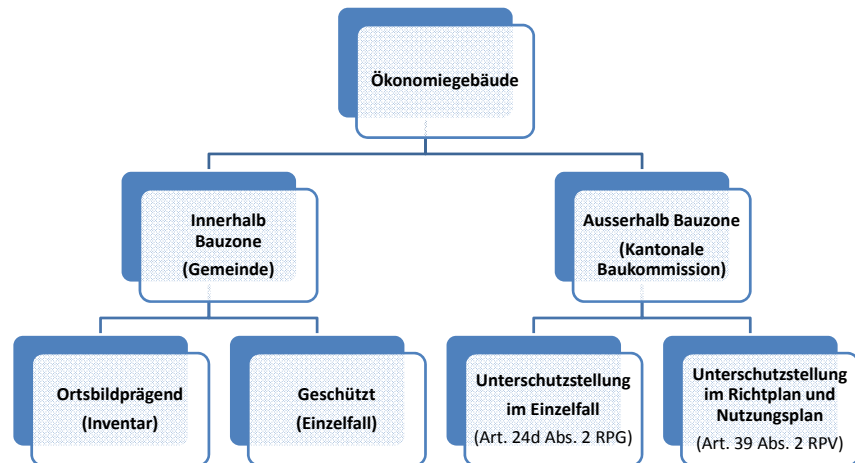
27

## 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