

Kontaktstelle

Geschäftsstelle der Regierungsstatthalterämter
Scheibenstrasse 3
3600 Thun
Telefon 031 635 98 87
E-Mail: rsta.geschaeftsstelle@jgk.be.ch

Empfänger

Regierungsstatthalterämter
zu Handen der Gemeinden

**Merkblatt Zweitwohnungsgesetzgebung: Baubewilligungsverfahren
(Stand per 27. Januar 2016)**



1. Zweck dieses Merkblatts

Dieses Merkblatt soll Planern, Bauherren und Baubewilligungsbehörden (Gemeinden und Regierungsstatthalterämtern) eine erste Übersicht über die Gesetzgebung über Zweitwohnungen (Bundesgesetz vom 20.3.2015 über Zweitwohnungen [Zweitwohnungsgesetz, ZWG, SR 702] und Verordnung vom 4. Dezember 2015 über Zweitwohnungen [Zweitwohnungsverordnung, ZWV, SR 702.1]) geben. Für nähere Ausführungen wird auf die BSIG Informationen „Praxishilfe Zweitwohnungsgesetzgebung: Baubewilligungsverfahren und Baupolizei“ (BSIG Nr.7/21.0/15.2) und „Erstellung des Wohnungsinventars und Feststellung des Zweitwohnungsanteils“ (BSIG Nr. 7/21.0/15.1) verwiesen. Rechtlich massgebend sind die Gesetzestexte (ZWG, ZWV) sowie die künftige Rechtsprechung.

2. Anwendbares Recht und Geltungsbereich des Zweitwohnungsrechts

Art. 75b Abs. 1 Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV, SR 101) beschränkt den Anteil von Zweitwohnungen am Gesamtbestand der Wohneinheiten und der für Wohnzwecke genutzten Bruttogeschossfläche einer Gemeinde auf höchstens 20 Prozent.

Die baurechtlichen Bestimmungen des ZWG gelten lediglich für Gemeinden, in denen der Anteil der Zweitwohnungen am Gesamtbestand der Wohnungen mehr als 20 Prozent beträgt. Massgebend ist der aktuelle Stand des eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregisters (GWR). Art. 2 ZWG definiert die Wohnung, die Erstwohnung sowie die den Erstwohnungen gleichgestellten Wohnungen. Als Zweitwohnungen gelten danach alle Wohnungen, die weder Erstwohnungen sind noch diesen gleichgestellt werden.

Vorbehalten bleiben kantonale und kommunale Normen, welche die Erstellung und Nutzung von Wohnungen stärker einschränken als das ZWG sowie Massnahmen von Kantonen und Gemeinden zur Verhinderung von Missbrauch und unerwünschten Entwicklungen (Art. 3 und 12 ZWG).

3. Grundsatz: Verbot neuer Zweitwohnungen (Art. 6 ZWG)

Den Kern des Zweitwohnungsrechts bildet das Verbot des Baus neuer (unbewirtschafteter) Zweitwohnungen. Dieses Verbot umfasst vorbehältlich der gesetzlich geregelten Ausnahmen insbesondere:

- Den Neubau von unbewirtschafteten Zweitwohnungen;
- Die Umnutzung von bisher gewerblich oder landwirtschaftlich etc. genutzten Bauten zu unbewirtschafteten Zweitwohnungen;
- die über die gemäss Art. 11 Abs. 1-3 ZWG hinausgehende Erweiterung/Umnutzung von altrechtlichen Wohnungen.

4. Bau von neuen Wohnungen mit Nutzungsbeschränkung in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent

4.1 Bau von Erstwohnungen (Art. 7 Abs. 1 Bst. a ZWG)

Zulässig ist der Bau von Erstwohnungen und diesen gleichgestellten Wohnungen (Art. 7 Abs. 1 ZWG). Die Baubewilligungsbehörde hat in folgenden Fällen in der Baubewilligung die Nutzungsbeschränkung als Erstwohnung oder gleichgestellte Wohnung nach Art. 7 Abs. 1 Bst. a des Gesetzes anzuordnen und nach deren Rechtskraft das Grundbuchamt anzuweisen, die Nutzungsbeschränkungen zum betreffenden Grundstück im Grundbuch anzumerken:

- Neubau einer nicht als Einliegerwohnung oder im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs genutzten Wohnung;
- Umnutzung von bisher gewerblich, landwirtschaftlich etc. genutzten Räumlichkeiten zu Wohnzwecken;
- Umnutzung/Erweiterung einer altrechtlichen Wohnung, die über das in Art. 11 Abs. 1-3 ZWG festgelegte Mass hinausgeht.

4.2 Bau von Einliegerwohnungen (Art. 7 Abs. 1 Bst. b und Art. 7 Abs. 2 Bst. a ZWG)

Der Neubau einer Wohnung kann unter folgenden Voraussetzungen als Einliegerwohnung bewilligt werden:

- Die Wohnung wird touristisch bewirtschaftet;
- Der Eigentümer wohnt im gleichen Haus und hat hier seinen Hauptwohnsitz;
- Pro Erstwohnung sind maximal vier Einliegerwohnungen vorgesehen.

Nach Rechtskraft der Baubewilligung weist die Baubewilligungsbehörde das Grundbuchamt an, die Nutzungsbeschränkung „touristische bewirtschaftete Wohnung nach Artikel 7 Absatz 2 Buchstabe a des Gesetzes (Einliegerwohnung)“ im Grundbuch anzumerken.

4.3 Bau von Wohnungen in strukturierten Beherbergungsbetrieben (Art. 7 Abs. 1 Bst. b und Art. 7 Abs. 2 Bst. b ZWG)

Der Neubau von touristisch bewirtschafteten Wohnungen im Rahmen von strukturierten Beherbergungsbetrieben (Art. 7 Abs. 1 Bst. b und Art. 7 Abs. 2 Bst. b ZWG sowie Art. 4 ZWV) ist unter folgenden Voraussetzungen bewilligungsfähig:

Die Wohnungen

- werden dauerhaft zur ausschliesslichen kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu markt- und ortsüblichen Bedingungen angeboten;
- sind nicht auf die persönlichen Bedürfnisse des Eigentümers oder der Eigentümerin zugeschnitten;
- werden im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs bewirtschaftet.
- Der Betrieb umfasst hotelmässige Dienstleistungen und Infrastrukturen, die typischerweise von der Mehrheit der Gäste beansprucht werden;
- er weist ein hotelähnliches Betriebskonzept auf; und
- die Bewirtschaftung im Rahmen eines einheitlichen Betriebs ist sichergestellt.

Laut den Erläuterungen des ARE zur ZWV vom 18. November 2015 braucht es ein hinreichendes Angebot an hotelmässigen Dienstleistungen und Infrastrukturen wie zum Beispiel Rezeption, Zimmerservice, Gemeinschaftseinrichtungen wie Hallenbad, Sportanlagen, Restaurants und Spielräume. Als Beispiele für strukturierte Beherbergungsbetriebe nennt das ARE hotelähnliche Residenzen wie Hotelresorts (Hotels mit Zimmern und bewirtschafteten Wohnungen), Ferienresorts und Feriendörfer (z.B. REKA, Landal). Der kommerzielle Betrieb und die Vermarktung sind so organisiert, dass die Wohnungen zu markt- und ortsüblichen Bedingungen dauerhaft – insbesondere auch während der Hauptsaisonzzeiten – mit dem Ziel angeboten werden, dass sie auch effektiv nachgefragt werden.

Nach Rechtskraft der Baubewilligung weist die Baubewilligungsbehörde das Grundbuchamt an, die Nutzungsbeschränkung „touristische bewirtschaftete Wohnung nach Artikel 7 Absatz 2 Buchstabe b des Gesetzes (Wohnung im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs)“ im Grundbuch anzumerken.

5. Bau von neuen Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent

5.1 Bau neuer Wohnungen im Zusammenhang mit Hotelneu- oder umbauten (Art. 8 Abs. 1-3 ZWG)

Der Bau neuer, unbewirtschafteter Wohnungen im Zusammenhang mit Hotelneu- oder -umbauten ist unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- Der bestehende oder neue Hotelbetrieb kann nur mit dem Ertrag aus den unbewirtschafteten Wohnungen wirtschaftlich geführt oder weitergeführt werden;
- Der Eigentümer bzw. der Betreiber erbringt den Nachweis, dass der Ertrag aus den unbewirtschafteten Wohnungen in den Bau oder Betrieb des hotelmässigen Betriebs investiert wird;

- Die Hauptnutzfläche dieser Wohnungen darf einen Anteil von 20 Prozent der gesamten Hauptnutzfläche der Zimmer und der Wohnungen nicht übersteigen;
- Die Wohnungen bilden mit dem strukturierten Beherbergungsbetrieb eine bauliche und funktionale Einheit;
- Sofern die unbewirtschafteten Wohnungen dauerhaft im Eigentum des strukturierten Beherbergungsbetriebs bleiben, darf ihr Anteil maximal 33% der entsprechenden Hauptnutzfläche betragen.

Zum Nachweis, dass die Voraussetzungen erfüllt sind, ist ein unabhängiges Gutachten erstellen zu lassen (Art. 8 Abs. 5 ZWG i. V. m. Art. 5 ZWV).

5.2 Umnutzung von Hotelzimmern in unbewirtschaftete Wohnungen in altrechtlichen Hotels (Art. 8 Abs. 4 ZWG)

Strukturierte Beherbergungsbetriebe, die am 11. März 2012 schon bestanden, können unter folgenden Voraussetzungen im Umfang von maximal 50% der Hauptnutzfläche Hotelzimmer zu Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung gemäss Art. 7 Abs. 1 ZWG umnutzen:

- minimale Bewirtschaftungsdauer von 25 Jahren;
- weder die Weiterführung als Hotelzimmer noch die Umnutzung in touristisch bewirtschaftete Wohnungen ist rentabel;
- der Eigentümer bzw. der Betreiber des Hotels hat die fehlende Rentabilität nicht durch ein Fehlverhalten verursacht;
- der Umnutzung stehen keine überwiegenden Interessen entgegen.

Zum Nachweis, dass die Voraussetzungen erfüllt sind, ist ein unabhängiges Gutachten erstellen zu lassen (Art. 8 Abs. 5 ZWG i. V. m. Art. 5 ZWV).

5.3 Neue Wohnungen in geschützten Bauten (Art. 9 ZWG)

In Zweitwohnungsgemeinden dürfen unbewirtschaftete Wohnungen in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten innerhalb der Bauzone unter folgenden Voraussetzungen bewilligt werden:

- die Baute wird in ihrem Schutzwert nicht beeinträchtigt;
- die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur des Gebäudes bleiben im Wesentlichen unverändert;
- eine dauernde Erhaltung der Baute kann nicht anders sichergestellt werden;
- dem Vorhaben stehen keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegen.

Ortsbildprägende Bauten sind historische Gebäude innerhalb einer Kern- oder Ortsbildschutzzone, die durch ihre Lage und Gestalt wesentlich zur Qualität und zur Unverwechselbarkeit des Ortes beitragen (Art. 6 ZWV).

Ausserhalb der Bauzone gelten die entsprechenden Vorschriften des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700) (Art. 24 d Abs. 2 RPG) und der Raumplanungsverordnung vom 28 Juni 2000 (RPV, SR 700.1) (Art. 39 Abs. 2 bis 5 RPV).

6. Altrechtliche Wohnungen (Art. 10-12 ZWG)

Als „altrechtlich“ gelten gemäss Art. 10 ZWG Wohnungen, die

- entweder am 11. März 2012 bereits rechtmässig bestanden;
- oder rechtskräftig bewilligt waren.

Altrechtliche Wohnungen dürfen:

- vorbehältlich restriktiverer kantonaler oder kommunaler Bestimmungen frei umgenutzt werden (Art. 11 Abs. 1 ZWG);
- im Rahmen der vorbestehenden Hauptnutzfläche erneuert, umgebaut und wieder aufgebaut werden (Art. 11 Abs. 2 ZWG). Selbst die Zahl der Wohnungen darf im Zusammenhang mit einer neuen Raumeinteilung erweitert werden, solange die vorbestehende Hauptnutzfläche nicht vergrössert wird. Im Falle eines Abbruchs und Wiederaufbaus ist sogar eine geringfügige Standortverschiebung möglich.
- innerhalb der Bauzone um maximal 30% der am 11. März 2012 vorbestehenden Hauptnutzfläche ohne Nutzungseinschränkung „Erstwohnung“ oder „touristisch bewirtschaftete Wohnung“ erweitert werden (Art. 11 Abs. 3 ZWG).
- ausserhalb der Bauzone hinsichtlich der anrechenbaren Bruttogeschossfläche im Rahmen der Vorschriften über das Bauen ausserhalb der Bauzonen erweitert werden (Art. 16a und Art. 24ff. RPG).
- Bei einer darüber hinausgehenden Erweiterung ist die entsprechende Nutzungseinschränkung nach Rechtskraft der Baubewilligung im Grundbuch anmerken zu lassen (Art. 11 Abs. 1 ZWG).

Geschäftsleitung der Regierungsstatthalterinnen und Regierungsstatthalter des Kantons Bern



Philippe Chételat
Vorsitzender



Kurt von Känel
Geschäftsführer