



Merklblatt altrechtliche Wohnungen

Art. 10 und Art. 11 Abs. 2 + 3 ZWG

A.	Gesetzliche Grundlage	1
B.	Erläuterungen	1
1.	Altrechtliche Bauten	1
2.	Sanierung, Umbau, Unterteilung und Wiederaufbau (Art. 11 Abs. 2 ZWG) vs. Erweiterung (Art. 11 Abs. 3 ZWG)	2
3.	Nutzung	2
4.	Besitzstand und illegal erstellte Wohnungen	2

A. Gesetzliche Grundlage

Art. 2 Abs. 1 ZWG (Definition Wohnung)

Eine Wohnung im Sinne dieses Gesetzes ist eine Gesamtheit von Räumen, die:

- für eine Wohnnutzung geeignet sind;
- eine bauliche Einheit bilden;
- einen Zugang entweder von aussen oder von einem gemeinsam mit anderen Wohnungen genutzten Bereich innerhalb des Gebäudes haben;
- über eine Kocheinrichtung verfügen; und
- keine Fahrnis darstellen.

Art. 10 ZWG (Begriff - Altrechtliche Wohnungen)

Eine altrechtliche Wohnung im Sinne dieses Gesetzes ist eine Wohnung, die am 11. März 2012 rechtmässig bestand oder rechtskräftig bewilligt war.

Art. 11 ZWG Bauliche und nutzungsmässige Änderung

- Altrechtliche Wohnungen sind unter Vorbehalt bestehender oder künftiger Nutzungsbeschränkungen des kantonalen oder kommunalen Rechts in der Art der Wohnnutzung frei.
- Solche Wohnungen dürfen im Rahmen der vorbestehenden Hauptnutzfläche erneuert, umgebaut und wieder aufgebaut werden. Werden in diesem Rahmen zusätzliche Wohnungen geschaffen, so können diese bewilligt werden, ohne dass eine Nutzungsbeschränkung nach Artikel 7 Absatz 1 auferlegt werden muss. Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.
- Altrechtliche Wohnungen dürfen innerhalb der Bauzonen um maximal 30 Prozent der am 11. März 2012 vorbestehenden Hauptnutzfläche erweitert werden, sofern keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen werden. Ausserhalb der Bauzonen bleiben Erweiterungen im Rahmen der Vorschriften über das Bauen ausserhalb der Bauzonen zulässig.
- Übersteigen Erweiterungen das Mass nach Absatz 3, so sind sie zulässig, wenn die Wohnung als Erstwohnung im Sinne von Artikel 7 Absatz 1 Buchstabe a oder als touristisch bewirtschaftete Wohnung im Sinne von Artikel 7 Absatz 1 Buchstabe b in Verbindung mit Artikel 7 Absatz 2 Buchstabe a oder b deklariert wird und die entsprechenden Bewilligungsvoraussetzungen erfüllt sind. Die Baubewilligungsbehörde ordnet in der Baubewilligung eine entsprechende Nutzungsbeschränkung an und weist unmittelbar nach Rechtskraft der Baubewilligung das Grundbuchamt an, die Nutzungsbeschränkung zum betreffenden Grundstück im Grundbuch anzumerken

B. Erläuterungen

1. Altrechtliche Bauten

Eine altrechtliche Wohnung im Sinne des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG) ist eine Wohnung, die

- am 11. März 2012 **rechtmässig bestand**
oder
- am 11. März 2012 bereits rechtskräftig bewilligt war.

„Rechtmässig bestehend“ bedeutet, dass die Wohnung am 11. März 2012 fertig erstellt war. Eine Gemeinde, die eine bauliche oder nutzungsmässige Änderung für eine Wohnung zu beurteilen hat, die am 11. März 2012 bestand, hat zu prüfen ob

- die fragliche Wohnung sämtliche Wohnungskriterien nach Art. 2 Abs. 1 ZWG am 11. März 2012 erfüllte, und
- eine vor diesem Zeitpunkt erteilte rechtskräftige Baubewilligung in den fraglichen Räumlichkeiten eine Wohnnutzung zulies.

Bei Indizien für eine unrechtmässige Erstellung und/oder bei Erweiterungsgesuchen, muss vom Eigentümer verlangt werden, dass er den Nachweis der Rechtmässigkeit des Bestehenden erbringt (für Bauten, welche nach dem 1. Juli 1972 erstellt wurden).

2. Sanierung, Umbau, Unterteilung und Wiederaufbau (Art. 11 Abs. 2 ZWG) vs. Erweiterung (Art. 11 Abs. 3 ZWG)

Art 11 Abs. 2 und 3 dürfen alternativ und nicht kumulativ angewendet werden.

3. Nutzung

Altrechtliche Wohnungen dürfen, unter Vorbehalt von bestehenden oder künftigen Nutzungsbeschränkungen des kantonalen oder des kommunalen Rechts sowohl als Erst- als auch als Zweitwohnung genutzt werden. Sie sind in der Art der Wohnnutzung frei. Sie können also im Rahmen der am 11. März 2012 bestandenen Hauptnutzfläche von Erst- in Zweitwohnungen und von Zweit- in Erstwohnungen umgenutzt werden (Art. 11 Abs. 1 ZWG). Dies schliesst ein, dass altrechtliche Wohnungen frei verkauft und vermietet werden dürfen und zwar auch zu Zweitwohnzwecken.

Nutzungsbeschränkungen, welche am 11. März 2012 aufgrund kommunaler Reglemente oder aufgrund kantonalen Vorschriften bereits für bestimmte Wohnungen Geltung hatten, sind nach wie vor zu beachten. Fällt eine aufgrund eines kommunalen Reglements festgelegte befristete Nutzung als Erstwohnung infolge Fristablauf weg, wird die entsprechende Wohnung frei nutzbar.

4. Besitzstand und illegal erstellte Wohnungen

Als altrechtliche Wohnung im Sinne von Art. 10 ZWG gilt nur jene Wohnung, die gemäss der bundesrechtlichen Begriffsdefinition Art. 10 ZWG am 11. März 2012 **rechtmässig bestand** oder **rechtskräftig bewilligt** war. D.h. Flächen, die die vorerwähnten Bedingungen der Begriffsdefinition nicht erfüllen, gelten eben nicht als altrechtlich Wohnflächen im Sinne von Art. 10 ZWG und damit nicht als vorbestandene Hauptnutzfläche. **Diesbezüglich besteht auch keine Verjährung bzw. führt kein Zeitablauf zu einer Rechtmässigkeit oder Qualifikation als bewilligt.**

Die gemäss der neuen bundesgerichtlichen Rechtsprechung ausschliesslich innerhalb der Bauzone geltenden Verjährungsfristen gemäss Art. 57 Abs. 4 BauG (vom 15.12.2016) von zehn Jahren, seitdem die Rechtswidrigkeit erkennbar war, bzw. absolute Verjährungsfrist von 20 Jahren, **gelten nur für die allfällige behördliche Anordnung einer Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands**, wogegen die Frage der Erfüllung der Bedingungen gemäss Definition von Art. 10 ZWG nichts mit der Wiederherstellung eines rechtmässigen Zustandes zu tun hat. **Die Kantone und insbesondere die Gemeinde verfügt nicht über die Kompetenz, im bundesrechtlich materiell abschliessend geregelten Zweitwohnungsrecht Verjährungsfristen einzuführen bzw. auf bundesrechtliche Definitionen anzuwenden.**

Wohnungen, welche Art. 10 ZWG nicht entsprechen, sind im Bestand gesichert und können saniert werden.

→ Ein Wiederaufbau nach Art. 11 Abs. 2 ZWG ist jedoch nicht möglich.

→ Eine Erweiterung nach Art. 11 Abs. 3 ZWG ist jedoch nicht möglich.

5. Belege der Rechtmässigkeit

Die Rechtmässigkeit der Wohnungen muss durch die Bauherrschaft in Form baubewilligter Pläne erbracht werden.