

Themenblatt 01.2

Wohnung - Begriffsdefinition

Definition des Begriffs „Wohnung“

Als Wohnung im Sinne des ZWG gilt, gemäss den kumulativen Voraussetzungen nach Art. 2 ZWG, eine Gesamtheit von Räumen, die:

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

a) für eine Wohnnutzung geeignet sind

Lit. a stellt darauf ab, ob sich die Gesamtheit von Räumen zur Wohnnutzung eignet. Es ist nicht erforderlich, dass eine tatsächliche Wohnnutzung vorliegt. Sind Räumlichkeiten zwar für die Wohnnutzung geeignet, werden vorübergehend aber rechtmässig anders als zum Wohnen genutzt, so handelt es sich dabei gleichwohl um eine Wohnung, sofern keine baulichen Massnahmen nötig sind, um die Räumlichkeiten wieder so herzustellen, dass sie sich zur Wohnnutzung eignen.¹ Mit diesem Kriterium werden Wohnungen von typischen Gewerbelokalen, Garagen, Ställen usw. abgegrenzt.

b) eine bauliche Einheit bilden

Gemäss diesem Kriterium zählen baulich abgetrennte Räume nicht zur Gesamtheit von Räumen. Allenfalls stellen diese dann aber eigenständige Wohnungen dar.

c) einen Zugang entweder von aussen oder von einem gemeinsam mit anderen Wohnungen genutzten Bereich innerhalb des Gebäudes haben

Räume, die Zugang von einem gemeinsamen Bereich innerhalb des Gebäudes haben, sind beispielsweise Räume, die über ein Treppenhaus erschlossen sind.²

d) über eine Kocheinrichtung verfügen

Diese Bestimmung dient dazu, z.B. Hotelzimmer, Einzelzimmer in Altersheimen oder Mansarden aus dem Wohnungsbegriff auszuklammern. Als Kocheinrichtung können sowohl eine Küche als auch eine Kochnische verstanden werden. Auch wenn bloss technische Installationen für einen nachträglichen Einbau von Kocheinrichtungen vorhanden sind, ist das Kriterium einer vorhandenen Kocheinrichtung erfüllt.³

¹ Vgl. Botschaft des Bundesrats zum Zweitwohnungsgesetz, S. 2297

² Vgl. Botschaft des Bundesrats zum Zweitwohnungsgesetz, S. 2297

³ Vgl. Botschaft des Bundesrats zum Zweitwohnungsgesetz, S. 2298

e) keine Fahrnis darstellen

„Als Fahrnis sind im vorliegenden Zusammenhang bewegliche Behausungen wie Wohnmobile und Wohnwagen zu verstehen, auch dann, wenn sie fest installiert sind. Verfügten Bauten über eine Fundamentsplatte, so stellen sie indessen keine Fahrnis dar“.⁴ Der Begriff Fahrnis hat im Zweitwohnungsgesetz eine andere Bedeutung als gemäss Zivilrecht.

Fallbeispiel 1:

Eine reine Hotelsuite gilt nicht als Wohnung im Sinne des ZWG. Hingegen gilt eine Wohnung in einem Aparthotel als Wohnung gemäss ZWG.

Fallbeispiel 2:

Wie ist ein Baugesuch für den Neubau eines Carnotzet mit WC/Dusche und Küche zu behandeln?

Ein solcher Bau kann nicht als Wohnung im Sinne des ZWG angesehen werden. Falls aber eine Missbrauchsgefahr besteht, kann sich die Gemeinde überlegen, die Baubewilligung mit der Auflage zu verbinden, dass die bewilligten Räumlichkeiten nur als Carnotzet und nicht als Wohnung genutzt werden dürfen und dass dies als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt wird (z.B. Anmerkung: Verbot der Nutzung als Wohnung).

⁴ Vgl. Botschaft des Bundesrats zum Zweitwohnungsgesetz, S. 2298

Gesetzliche Grundlagen

ZWG

Art. 2 Begriffe

¹ Eine Wohnung im Sinne dieses Gesetzes ist eine Gesamtheit von Räumen, die:

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

Kompetenzzentrum Zweitwohnungen des Kantons Wallis (CCR2)
c/o Rechtsdienst für Wirtschaftsangelegenheiten
Planta 3, 1950 Sitten
www.vs.ch

Version 01 / Dezember 2017

Beim Inhalt dieses Themenblatts handelt es sich um eine unverbindliche Vollzugshilfe zum ZWG. Das Themenblatt wurde mit grösstmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Es stellt jedoch nicht mehr als die vom CCR2 vertretene Ansicht zum behandelten Thema dar. Vorbehalten bleibt die Einhaltung aller übrigen zivil- und öffentlich-rechtlichen Bestimmungen. Das Themenblatt wird nach Möglichkeit aktualisiert und vervollständigt.