

Bundesgericht

Tribunal fédéral

Tribunale federale

Tribunal federal



CH-1000 Lausanne 14

Korrespondenznummer 11.5.2/15_2016

Lausanne, 3. Mai 2016

Medienmitteilung des Bundesgerichts

Urteile vom 3. Mai 2016 (1C_158/2015, 1C_159/2015, 1C_160/2015)

Beschränkung von Zweitwohnungen: Bundesgericht verlangt Abklärungen zu möglichem Rechtsmissbrauch

Das Bundesgericht heisst zwei Beschwerden von Helvetia Nostra betreffend Bauprojekte im Walliser Ferienort Ovronnaz gut. Mit Blick auf einen möglichen Rechtsmissbrauch im Zusammenhang mit der Zweitwohnungsbeschränkung muss vertieft abgeklärt werden, ob für die insgesamt 44 als Erstdomizil bewilligten Wohnungen in Ovronnaz mit seinen rund 700 festen Einwohnern eine entsprechende Nachfrage besteht. Eine dritte Beschwerde von Helvetia Nostra betreffend ein Einfamilienhaus im gleichen Gebiet weist das Bundesgericht ab.

Die Walliser Gemeinde Leytron hatte im Dezember 2012 die Baubewilligung für zwei Projekte im Ferienort Ovronnaz erteilt. Vorgesehen ist die Erstellung von Mehrparteienchalets und zwei Einzelchalets mit insgesamt 44 Wohnungen. Im gleichen Zeitraum wurde auch der Bau eines Einfamilienhauses bewilligt. Die neuen Wohnungen, die alle im gleichen Gebiet von Ovronnaz entstehen sollen, waren ursprünglich als Zweitwohnungen bewilligt worden. Nachdem das Bundesgericht 2013 entschieden hatte, dass die ein Jahr zuvor angenommene Zweitwohnungsinitiative unmittelbar anwendbar sei, verband die Gemeinde die Baubewilligungen nachträglich mit der Auflage, dass die Wohnungen als Erstwohnungen zu nutzen seien. Helvetia Nostra gelangte gegen die Baubewilligungen ans Walliser Kantonsgericht, das die Beschwerden 2015 abwies.

Das Bundesgericht heisst an seiner öffentlichen Beratung vom Dienstag die zwei Beschwerden von Helvetia Nostra betreffend die Mehrparteienchalets und die zwei Einzelchalets gut und weist die Sachen zur Neubeurteilung zurück. Gemäss Artikel 75b der Bundesverfassung darf der Zweitwohnungsanteil in Gemeinden 20 Prozent nicht übersteigen. Das Zweitwohnungsgesetz sieht bei einer Überschreitung vor, dass die Gemeinden nur Erstwohnungen bewilligen dürfen und diese Nutzungsbeschränkung im Grundbuch vermerkt wird. Die Nutzungsbeschränkung kann auf bestimmte Zeit sistiert werden, wenn der Eigentümer für die zu einem angemessenen Mietzins ausgeschriebene Erstwohnung keinen Mieter findet. Gemäss Bundesgericht ist nicht auszuschliessen, dass gewisse Bauherrschaften versucht sein könnten, den Bewilligungsbehörden falsche Angaben zur Nutzung als Erstwohnung zu machen. Von einem solchen Rechtsmissbrauch ist jedoch nur in offensichtlichen Fällen auszugehen. Das kann unter anderem der Fall sein, wenn keine entsprechende Nachfrage an Erstwohnungen besteht. Das Bundesgericht hat bisher in sieben Fällen aus unterschiedlichen Kantonen über einen möglichen Rechtsmissbrauch im Zusammenhang mit der Zweitwohnungsbeschränkung entschieden und dabei keinen feststehenden offensichtlichen Rechtsmissbrauch festgestellt. In zwei Fällen hat es von den kantonalen Behörden zusätzliche Abklärungen verlangt. Gestützt auf seine bisherigen Entscheide kommt das Bundesgericht bezüglich der beiden zu beurteilenden Mehrparteienchalets und den beiden Einzelchalets zum Schluss, dass eine Nachfrage nach 44 neuen Erstwohnung im Ferienort Ovronnaz mit rund 700 festen Einwohnern nicht ausreichend ausgewiesen ist. Die Vorinstanzen werden zur Frage der Nachfrage vertiefte Abklärungen treffen müssen. Dazu ist insbesondere die Leerstandsquote für Wohnungen des fraglichen Typs zu ermitteln. Bei den Bauherrschaften können Angaben zu potentiellen Käufern erhoben werden. Ebenfalls abzuklären ist, ob die Wohnungen aufgrund ihrer Lage, ihrer Art und ihres Preises zum Verkauf oder zur Vermietung als Erstwohnungen überhaupt in Frage kommen.

Die weitere, von Helvetia Nostra und von Nachbarn erhobene Beschwerde betreffend die Baubewilligung für das Einfamilienhaus weist das Bundesgericht am Dienstag ab. Der Bauherr beabsichtigt, dieses Haus als Erstwohnung selber zu nutzen und es bestehen keine Hinweise auf einen Rechtsmissbrauch.

Kontakt: Peter Josi, Medienbeauftragter
Tel. +41 (0)21 318 91 53; Fax +41 (0)21 323 37 00
E-Mail: presse@bger.ch

Hinweis: Die Urteile werden nach Vorliegen der schriftlichen Begründungen auf unserer Webseite www.bger.ch / "Rechtsprechung (gratis)" / "Weitere Urteile ab 2000" veröffentlicht werden (im Suchfeld die Urteilsreferenz 1C_158/2015, 1C_159/2015 oder 1C_160/2015 eingeben). Wann die schriftlichen Begründungen vorliegen werden, ist noch nicht bekannt.