

Bundesgericht

Tribunal fédéral

Tribunale federale

Tribunal federal



CH-1000 Lausanne 14

Korrespondenznummer 11.5.2/37_2019

Lausanne, 3. Oktober 2019

Medienmitteilung des Bundesgerichts

Urteil vom 3. September 2019 (1C_511/2018)

Touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen: Erfordernis des "einheitlichen Betriebs" bei Bauprojekt in Vals nicht erfüllt

Das Bundesgericht hebt die Baubewilligung für zwei Ferienhäuser in der Gemeinde Vals (GR) auf, die zur Nutzung als touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen geplant waren. Aufgrund der grossen räumlichen Entfernung der projektierten Häuser zum damit verbundenen Hotel fehlt es am gesetzlichen Erfordernis des einheitlichen Betriebs. Der Bewirtschaftungsvertrag mit dem Hotel allein genügt nicht, um eine langfristige touristische Bewirtschaftung der Zweitwohnungen sicherzustellen.

2016 hatte eine private Bauherrschaft bei der Gemeinde Vals Baugesuche für zwei Ferienhäuser in einem Weiler oberhalb von Vals eingereicht. Die Bauherrschaft machte gegenüber der Gemeinde geltend, dass die beiden Ferienhäuser als touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen betrieben würden und reichte einen entsprechenden Bewirtschaftungsvertrag mit einem Hotel in Vals ein. In Abweisung der Einsprache des Vereins Helvetia Nostra erteilte die Gemeinde Vals 2017 die Baubewilligungen unter Auflagen bezüglich des Bewirtschaftungsvertrags. Das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden wies die Beschwerde von Helvetia Nostra ab.

Das Bundesgericht heisst die Beschwerde von Helvetia Nostra teilweise gut und weist die beiden Baugesuche ab. Der Zweitwohnungsanteil liegt in Vals deutlich über 20 Prozent, weshalb dort gemäss Zweitwohnungsgesetz (ZWG) grundsätzlich keine neuen Zweitwohnungen mehr bewilligt werden dürfen. Vorbehalten ist die Bewilligung

touristisch bewirtschafteter Zweitwohnungen (Artikel 7 ZWG). Als solche gelten neben "Einliegerwohnungen" auch Wohnungen, die im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs bewirtschaftet werden. Gemäss der Zweitwohnungsverordnung muss die Bewirtschaftung in diesem Fall "im Rahmen eines einheitlichen Betriebs" sichergestellt sein. Diese Voraussetzung ist im konkreten Fall nicht erfüllt. Das Kriterium des einheitlichen Betriebs setzt zumindest einen gewissen räumlichen Zusammenhang voraus. Werden selbständige Wohneinheiten in grösserer Entfernung zu den Gemeinschaftseinrichtungen erstellt, so kann in der Regel nicht davon ausgegangen werden, dass eine Mehrzahl der Gäste die dort angebotenen Dienstleistungen und Infrastrukturen auch tatsächlich beansprucht. Die fraglichen Häuser sollen in einem Weiler erstellt werden, der knapp 300 Meter über Vals liegt; die Entfernung zum Hotel beträgt gemäss Verwaltungsgericht mindestens 3,5 Kilometer. Unter diesen Umständen liegt es nahe, dass viele Feriengäste das Hotel nur am Anfang und am Ende ihres Aufenthalts aufsuchen, um die Schlüssel für die Ferienwohnungen abzuholen und abzugeben. Der Bewirtschaftungsvertrag mit dem Hotel für sich alleine genügt nicht, um sicherzustellen, dass die Wohnungen langfristig touristisch bewirtschaftet werden. Derartige Verträge können aufgelöst oder gekündigt werden. Die Kontrolle ihrer Einhaltung ist für die Gemeinden kaum möglich.

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

Hinweis: Die Medienmitteilung dient zur Information der Öffentlichkeit und der Medien. Die verwendeten Formulierungen können vom Wortlaut des Urteils abweichen; für die Rechtsprechung ist einzig das schriftliche Urteil massgebend.

Das Urteil ist ab 3. Oktober 2019 um 13:00 Uhr auf www.bger.ch abrufbar: *Rechtsprechung > Rechtsprechung (gratis) > Weitere Urteile ab 2000 > 1C_511/2018* eingeben.