

Rechtsmissbrauch bei Erstwohnungsprojekten im Wallis?

Bei zwei Baugesuchen für insgesamt 54 Wohnungen in der Gemeinde Leytron (VS) liegen Hinweise auf Rechtsmissbrauch vor. Das Bundesgericht hat festgestellt, dass möglicherweise versucht wird, das Zweitwohnungsgesetz zu umgehen.



Im konkreten Fall hatten zwei verschiedene Eigentümer um Bewilligungen für den Bau von 14 beziehungsweise 40 Wohneinheiten als Erstwohnungen im Gemeindeteil Ovrinnaz in Leytron ersucht. Helvetia Nostra legte dagegen Beschwerde ein, wurde jedoch von allen unteren Instanzen abgewiesen. Die Organisation rügte, dass mit den Baubewilligungen das Zweitwohnungsgesetz umgangen werde.

Das Bundesgericht hat nun die Beschwerde der Organisation Helvetia Nostra gutgeheissen. Es ist am Dienstag in einer öffentlichen Beratung zum Schluss gekommen, dass tatsächlich Hinweise auf Rechtsmissbrauch bestehen. So wurden in beiden Fällen ursprünglich Baugesuche für die Erstellung von Zweitwohnungen gestellt.

Helvetia Nostra begrüsst den Entscheid des Bundesgerichts. Bei den Baugesuchen in Leytron handele es sich nicht um Einzelfälle, betont die Organisation. Mehrere hundert Baugesuche seien in den letzten Monaten vor allem in den Kantonen Waadt und Wallis bewilligt worden, obwohl in den entsprechenden Gemeinden offensichtlich keine genügende Nachfrage nach Erstwohnungen bestehe.

Neue Ausgangslage

Mit der im März 2012 angenommenen Zweitwohnungsinitiative änderte sich die Gesetzes- und damit die Ausgangslage für die Bauherren, da in Leytron bereits mehr als 20 Prozent der Wohnungen Zweitwohnungen sind.

Die Bauwilligen gaben in der Folge Gesuche für den Bau von Erstwohnungen ein. Dies allein reicht gemäss den Ausführungen der Bundesrichter nicht aus, als dass man einen Rechtsmissbrauch vermuten dürfe. Die Vorinstanz wird nach der Rückweisung der Fälle den Sachverhalt nun genauer abklären müssen.

So ist offen, ob eine Nachfrage nach 44 neuen Erstwohnungen im Gemeindeteil Ovronnaz mit rund 700 festen Einwohnern überhaupt vorhanden ist. Dazu ist gemäss Bundesgericht insbesondere die Leerstandsquote für Wohnungen des fraglichen Typs zu ermitteln.

Bei den Bauherrschaften könnten zudem Angaben zu potentiellen Käufern erhoben werden. Ebenfalls abzuklären sei, ob die Wohnungen aufgrund ihrer Lage, ihrer Art und ihres Preises zum Verkauf oder zur Vermietung als Erstwohnungen überhaupt in Frage kämen.

Schlupfloch im Gesetz

Der Gesetzgeber hat mit Artikel 14 des Zweitwohnungsgesetzes einen Paragraphen geschaffen, mit welchem sich Erstwohnungen sozusagen in Zweitwohnungen umwandeln lassen. So kann die Baubewilligungsbehörde die Einschränkung, dass eine Wohnung nur als Erstwohnung genutzt werden darf, sistieren.

Dies ist möglich, wenn der Eigentümer die Wohnung erfolglos zu marktüblichen Preisen öffentlich ausgeschrieben hat. Der Artikel 14 lade insofern dazu ein, «dass man den Gesetzeszweck umgeht und unter dem Deckmantel der Erstwohnung seinen Zweitwohnungstraum verwirklicht», hat einer der Richter in der Beratung festgehalten.

Kritik an Walliser Behörde

In der öffentlichen Beratung äusserten die Richter mehrfach Kritik an den Walliser Behörden. Diese hätten ihre Untersuchungspflicht in sträflicher Weise vernachlässigt.

Und die Vorinstanz habe den von Helvetia Nostra gerügten Rechtsmissbrauch geradezu «schnöde» mit einem Halbsatz verworfen. Damit liege eigentlich keine ausreichende und verständliche Urteilsbegründung vor.

Die Beschwerde in einem weiteren Fall, der ebenfalls die Gemeinde Leytron betrifft, hat das Bundesgericht hingegen abgewiesen. (sda/pt)

Publiziert am Dienstag, 03. Mai 2016