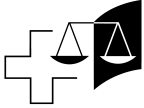


**Bundesgericht**

**Tribunal fédéral**

**Tribunale federale**

**Tribunal federal**



CH-1000 Lausanne 14

Korrespondenznummer 11.5.2/47\_2018

Lausanne, 20. Dezember 2018

## **Medienmitteilung des Bundesgerichts**

**Urteil vom 3. Dezember 2018 (1C\_69/2018)**

### **Begrenzung von Zweitwohnungen: Indizien für Rechtsmissbrauch weiter konkretisiert**

*Das Bundesgericht konkretisiert weiter, welche Indizien bei einem Projekt zum Bau von Erstwohnungen dafür sprechen können, dass die Bauherrschaft auf eine spätere Nutzung als Zweitwohnungen setzt. Es kommt bei einem Bauvorhaben in Saanen BE zum Schluss, dass Rechtsmissbrauch vorliegt und weist das von der Gemeinde bewilligte Baugesuch ab.*

Die Gemeinde Saanen hatte 2012 ein Projekt zum Bau von drei Häusern mit insgesamt zwölf 3- und 4-Zimmerwohnungen im gehobenen/luxuriösen Segment bewilligt. Die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) hiess 2014 eine Beschwerde von Einsprechern gut und wies die Sache zur Prüfung der Vereinbarkeit mit der Regelung zur Begrenzung von Zweitwohnungen zurück an die Gemeinde. Nachdem die Bauherrschaft ihr Projekt auf "Nutzung als Erstwohnung" geändert hatte, erhielt sie die Baubewilligung 2016 unter der Auflage eines im Grundbuch einzutragenden Verbots der Zweckentfremdung als Zweitwohnungen. Die BVE und das Berner Verwaltungsgericht wiesen die Beschwerden der Einsprecher ab.

Das Bundesgericht heisst ihre Beschwerde gut und weist das Baugesuch ab. Nach der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichts ist von Amtes wegen zu prüfen, ob konkrete Indizien vorliegen, welche die Möglichkeit einer Nutzung des Bauvorhabens als Erstwohnung unrealistisch erscheinen lassen. Das Zweitwohnungsgesetz erlaubt es, die im Grundbuch eingetragene Beschränkung zur Nutzung als Erstwohnung beim

Vorliegen bestimmter Voraussetzungen zu sistieren, was das Risiko erhöht, dass die Bauherrschaft von vornherein auf diese Möglichkeit setzen könnte. Das Bundesgericht hat in früheren Urteilen verschiedene Indizien genannt, die bei der Prüfung eines all-fälligen Rechtsmissbrauchs zu berücksichtigen sind. Es konkretisiert diese im aktuellen Entscheid weiter und kommt zum Schluss, dass ein Rechtsmissbrauch vorliegt. Obwohl die hier streitigen Wohnungen ursprünglich als Zweitwohnungen konzipiert wurden, blieben die Baupläne unverändert. Sie entsprechen vom Zuschnitt und der Infrastruktur her (u.a. Wellnessbereich, Dampfbad und Jacuzzi) Ferienwohnungen des gehobenen Standards. Aufgrund des voraussichtlichen Preises kommen sie nur für wohlhabende Personen in Betracht, wobei sie für Erstwohnungen im gehobenen Segment klein dimensioniert sind (3-Zimmer-Wohnungen mit rund 70 m<sup>2</sup>). Die Wohnungen würden oberhalb von Saanen in einem Gebiet liegen, wo sich vor allem Zweitwohnungen befinden; die Bewohner sind auf ein Auto angewiesen. An Erstwohnungen besteht in Saanen kein Mangel, auch nicht an Wohnungen im gehobenen/luxuriösen Segment. Nach Schätzung der Gemeinde stehen 10 bis 15 solche Wohnungen leer und 13 bis 18 weitere sind im Bau oder bewilligt. Gleichzeitig stagniert die Wohnbevölkerung von Saanen seit Jahren. Das Vorhaben, die 12 Wohnungen als neue Erstwohnungen des gehobenen/luxuriösen Segments zu vermarkten, erscheint damit unrealistisch. Seit 2012 ist es der Bauherrschaft denn auch nicht gelungen, auch nur eine Wohnung ab Plan an Ortsansässige zu verkaufen.

**Kontakt:** Peter Josi, Medienbeauftragter  
Tel. +41 (0)21 318 91 53; Fax +41 (0)21 323 37 00  
E-Mail: [presse@bger.ch](mailto: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 20. Dezember 2018 um 13:00 Uhr auf [www.bger.ch](http://www.bger.ch) abrufbar: *Rechtsprechung > Rechtsprechung (gratis) > Weitere Urteile ab 2000 > 1C\_69/2018* eingeben.