



Kammer der Fachanwälte SAV Bau- und Immobilienrecht
Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier
Camera degli avvocati specialisti FSA nel diritto della costruzione e immobiliare
Specialists SBA Real Estate and Construction Law

Fachanwaltstagung 2026: Fälle zum Referat mit anschliessender Fachdiskussion zum öffentlichen Baurecht

Referent:

Bernhard A. Müller, Partner bei gbk Rechtsanwälte AG, Zürich, bernhard.mueller@gbk-law.ch

Fall 1:

Die **ImmoInvest AG** erwirbt im Jahr 2021 eine rechtskräftig bewilligte Wohnliegenschaft in einer städtischen Kern-Wohnzone (Wohnanteilspflicht 70%). Das Gebäude wurde daraufhin umfassend saniert. Seit 2023 vermietet die Gesellschaft alle 15 Wohnungen über die Tochtergesellschaft **Stay+Work AG** vollmöbliert als Serviced Apartments. Die Verträge richten sich primär an internationale Expats. Die Mindestmietdauer beträgt vertraglich 30 Tage, die durchschnittliche Verweildauer liegt bei 2 Monaten. Ein täglicher Reinigungsservice wird gegen Aufpreis angeboten; im Erdgeschoss befindet sich eine zentrale Wäscheausgabe. Im Januar 2026 revidiert die Gemeinde ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) analog zum «Zürcher Modell». Neu gilt: *«Die gewerbliche, systematische Kurzzeitvermietung von Wohnraum für eine Dauer von weniger als 90 Tagen gilt als gewerbliche Nutzung und ist in Wohnzonen unzulässig. Bestehende Nutzungen sind innert 24 Monaten anzupassen.»* Die Baupolizeibehörde fordert die **ImmoInvest AG** nun auf, den Betrieb per Ende 2027 einzustellen und die Wohnungen wieder dem regulären Mietmarkt zuzuführen. Dies würde zu einem Ertragsausfall von 40% führen.

Fragen: Wie ist die Rechtslage? Qualifikation der Nutzung? Umgang mit Bestandesschutz? Föderalistische Differenzierungen?

Fall 2:

Die **Sonne+Zukunft GmbH** plant im Kanton Zürich die Installation einer vollflächigen, modernen Photovoltaik-Anlage (Aufdach-System, dunkelgrau, matt-schwarz eloxierte Rahmen, reflexionsarm) auf dem Dach eines ehemaligen, historisch prägenden Gewerbebaus. Das Gebäude selbst steht nicht unter individuellem Denkmalschutz. Es befindet sich jedoch innerhalb der Kernzone einer Gemeinde, die im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) mit der höchsten Schutzkategorie A («Erhaltung der Substanz und der Struktur») gelistet ist. Die kommunale Bau- und Zonenordnung (BZO) enthält eine strenge Ästhetikklausel, wonach Dächer einheitlich mit roten Tonziegeln gedeckt sein müssen. Die kantonale Denkmalpflege verweigert im Baubewilligungsverfahren ihre Zustimmung. Die Begründung: Die dunkle, grossflächige PV-Anlage führe zu einer *«substanziellen Beeinträchtigung der historischen Dachlandschaft und des homogenen Ortsbildes von nationaler Bedeutung»*.

Fragen: Wie ist die Rechtslage? Verfahrensart? Materielle Beurteilungskriterien? Föderalistische Differenzierungen?