Verordnung über Zweitwohnungen

vom 22. August 2012 (Stand am 15. Mai 2013)

Der Schweizerische Bundesrat,
gestützt auf Artikel 182 Absatz 2 der Bundesverfassung[1],
verordnet:

Art. 1 Geltungsbereich

1 Diese Verordnung gilt für Gemeinden, in denen der Anteil von Zweitwohnungen am gesamten Bestand der Wohnungen mehr als 20 Prozent beträgt.

2 Bei den im Anhang aufgeführten Gemeinden wird vermutet, dass der Anteil von Zweitwohnungen mehr als 20 Prozent beträgt.

3 Diese Vermutung ist widerlegt, wenn eine Gemeinde nachweist, dass der Anteil von Zweitwohnungen höchstens 20 Prozent beträgt.

4 Das Bundesamt für Raumentwicklung aktualisiert den Anhang mindestens jährlich aufgrund:

a. der Nachweise der Gemeinden;

b. der Erhebungen des Bundesamts für Statistik, wobei es sich auf die statistischen Daten nach dem Registerharmonisierungsgesetz vom 23. Juni 2006[2] stützt.

Art. 2 Zweitwohnungen

Als Zweitwohnungen gelten Wohnungen, die nicht dauernd genutzt werden:

a. durch Personen mit Wohnsitz in der Gemeinde;

b. durch Personen zu Erwerbs- oder Ausbildungszwecken.

Art. 3 Bestehende Wohnungen und Hotelbetriebe

1 Wohnungen, die am 11. März 2012 bereits bestanden oder rechtskräftig bewilligt waren, können im Rahmen der vorbestandenen, anrechenbaren Bruttogeschossfläche und unter Vorbehalt bestehender Nutzungseinschränkungen von Erst- in Zweit- und von Zweit- in Erstwohnungen umgenutzt werden.

AS **2012** 4583

1 SR **101**
2 SR **431.02**

2 Die Umnutzung ist insbesondere gerechtfertigt, wenn sie:

a. im Zusammenhang mit einer Erbschaft, einem Wohnsitzwechsel oder einer Änderung des Zivilstands erfolgt; oder

b. der Erhaltung des Ortskerns dient.

3 Umnutzungen von Hotelbetrieben, die am 11. März 2012 bereits bestanden, sind im Rahmen von Artikel 4 zulässig. Ausnahmsweise können diese auch in nicht qualifiziert touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen umgenutzt werden. Voraussetzung hierfür ist insbesondere eine minimale Bewirtschaftungsdauer von 25 Jahren sowie das Vorliegen eines unabhängigen Gutachtens, welches feststellt, dass der Hotelbetrieb ohne Verschulden der Besitzer nicht mehr wirtschaftlich weitergeführt werden kann.

4 Die Umnutzung ist nicht zulässig, wenn sie missbräuchlich ist, insbesondere wenn sie den Neubau einer Erstwohnung zur Folge hat. Die Kantone und Gemeinden ergreifen die nötigen Massnahmen zur Verhinderung von Missbräuchen und unerwünschten Entwicklungen.

Art. 4 Bau neuer Wohnungen

In Gemeinden mit einem Anteil von mehr als 20 Prozent Zweitwohnungen dürfen Bewilligungen nur für den Bau von Wohnungen erteilt werden, die:

a. als Erstwohnungen genutzt werden; oder

b. nicht individuell ausgestaltet sind sowie dauerhaft und ausschliesslich zur kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu marktüblichen Bedingungen angeboten werden, wenn:

   1. sie im Rahmen strukturierter Beherbergungsformen bewirtschaftet werden, oder

   2. die Eigentümerin oder der Eigentümer im selben Haus wohnt.

Art. 5 Zweitwohnungen in landschaftsprägenden Bauten

Ist in einer Gemeinde der Anteil von 20 Prozent Zweitwohnungen bereits erreicht, so steht dies der Erteilung von Bewilligungen nach Artikel 39 Absätze 2 und 3 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000[3] nicht entgegen.

Art. 6 Anmerkung im Grundbuch und Eröffnung

1 Die Baubewilligungsbehörde legt in der Bewilligung für den Bau einer neuen Wohnung die Pflicht zu deren Nutzung nach Artikel 4 Buchstabe a oder b fest.

2 Sie weist in der Bewilligung das Grundbuchamt an, auf dem Grundbuchblatt des betroffenen Grundstücks die Anmerkung «Erstwohnung» oder «qualifiziert touristisch bewirtschaftete Wohnung» anzubringen.

3 SR **700.1**

3 Sie eröffnet dem Bundesamt für Raumentwicklung die Bewilligungen, die sie gestützt auf Artikel 4 Buchstabe b und Artikel 8 Absatz 1 für den Bau neuer Wohnungen erteilt hat.

Art. 7 Änderung bisherigen Rechts

…[4]

Art. 8 Übergangsbestimmungen

1 Baubewilligungen für neue Zweitwohnungen können nach bisherigem Recht gestützt auf einen projektbezogenen Sondernutzungsplan erteilt werden, wenn dieser:

a. vor dem 11. März 2012 genehmigt wurde; und

b. die wesentlichen Elemente der Baubewilligung betreffend Lage, Stellung, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie deren Nutzungsart und Nutzungsmass regelt.

2 Bewilligungen für den Bau von Zweitwohnungen, die zwischen dem 1. Januar 2013 und der Ablösung dieser Verordnung durch die ordentliche Ausführungsgesetzgebung erteilt werden, sind nichtig. Vorbehalten bleiben Bewilligungen nach Absatz 1 und den Artikeln 3 Absatz 3 und 4 Buchstabe b.

Art. 9 Inkrafttreten und Geltungsdauer

1 Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2013 in Kraft.

2 Sie gilt bis zum Inkrafttreten der Ausführungsgesetzgebung zu Artikel 75*b* der Bundesverfassung.

4 Die Änderung kann unter AS **2012** 4583 konsultiert werden.

Anhang[5]
(Art. 1 Abs. 2)

Gemeinden, die unter den Geltungsbereich der Verordnung fallen

Kanton	Gemeindenummer	Gemeindename
ZH	179	Sternenberg
BE	435	La Ferrière
BE	438	Orvin
BE	440	Plagne
BE	441	Renan (BE)
BE	445	Sonvilier
BE	447	Vauffelin
BE	497	Lüscherz
BE	502	Vinelz
BE	561	Adelboden
BE	563	Frutigen
BE	564	Kandergrund
BE	565	Kandersteg
BE	566	Krattigen
BE	567	Reichenbach im Kandertal
BE	571	Beatenberg
BE	573	Brienz (BE)
BE	574	Brienzwiler
BE	575	Därligen
BE	576	Grindelwald
BE	578	Gündlischwand
BE	579	Habkern
BE	580	Hofstetten bei Brienz
BE	582	Iseltwald
BE	584	Lauterbrunnen
BE	585	Leissigen
BE	586	Lütschental
BE	588	Niederried bei Interlaken
BE	589	Oberried am Brienzersee
BE	590	Ringgenberg (BE)

5 Bereinigt gemäss Ziff. I der V des ARE vom 2. Mai 2013, in Kraft seit 15. Mai 2013 (AS **2013** 1257).

Kanton	Gemeindenummer	Gemeindename
BE	591	Saxeten
BE	592	Schwanden bei Brienz
BE	683	Champoz
BE	691	Crémines
BE	702	Pontenet
BE	704	Roches (BE)
BE	707	Saules (BE)
BE	710	Sornetan
BE	711	Sorvilier
BE	712	Souboz
BE	722	Lamboing
BE	724	Nods
BE	756	Twann-Tüscherz
BE	762	Diemtigen
BE	766	Oberwil im Simmental
BE	781	Gadmen
BE	783	Hasliberg
BE	784	Innertkirchen
BE	791	Boltigen
BE	792	Lenk
BE	793	St. Stephan
BE	794	Zweisimmen
BE	841	Gsteig
BE	842	Lauenen
BE	843	Saanen
BE	852	Guggisberg
BE	924	Eriz
BE	927	Heiligenschwendi
BE	932	Horrenbach-Buchen
BE	934	Oberhofen am Thunersee
BE	938	Sigriswil
BE	975	Farnern
LU	1004	Flühli
LU	1068	Vitznau
LU	1069	Weggis
UR	1202	Andermatt
UR	1204	Bauen
UR	1208	Göschenen

Kanton	Gemeindenummer	Gemeindename
UR	1209	Gurtnellen
UR	1210	Hospental
UR	1211	Isenthal
UR	1212	Realp
UR	1215	Seelisberg
UR	1216	Silenen
UR	1218	Spiringen
UR	1220	Wassen
SZ	1311	Gersau
SZ	1343	Innerthal
SZ	1361	Alpthal
SZ	1366	Morschach
SZ	1368	Oberiberg
SZ	1369	Riemenstalden
SZ	1371	Sattel
OW	1402	Engelberg
NW	1503	Dallenwil
NW	1504	Emmetten
GL	1631	Glarus Süd
FR	2010	Cheyres
FR	2022	Gletterens
FR	2038	Prévondavaux
FR	2051	Delley-Portalban
FR	2121	Haut-Intyamon
FR	2126	Cerniat (FR)
FR	2127	Charmey
FR	2128	Châtel-sur-Montsalvens
FR	2130	Crésuz
FR	2135	Gruyères
FR	2137	Hauteville
FR	2138	Jaun
FR	2149	La Roche
FR	2281	Haut-Vully
FR	2299	Plaffeien
SO	2423	Gänsbrunnen
BL	2790	Roggenburg
BL	2889	Lauwil
SH	2936	Merishausen

Kanton	Gemeindenummer	Gemeindename
AR	3002	Hundwil
AR	3003	Schönengrund
AR	3025	Trogen
AR	3035	Reute (AR)
AR	3036	Wald (AR)
AR	3037	Walzenhausen
SG	3291	Bad Ragaz
SG	3292	Flums
SG	3294	Pfäfers
SG	3295	Quarten
SG	3311	Amden
SG	3314	Rieden
SG	3333	Goldingen
SG	3356	Stein (SG)
SG	3358	Nesslau-Krummenau
SG	3359	Wildhaus-Alt St. Johann
SG	3372	Hemberg
SG	3373	Krinau
SG	3378	Neckertal
GR	3501	Alvaschein
GR	3502	Mon
GR	3503	Mutten
GR	3504	Stierva
GR	3505	Tiefencastel
GR	3506	Vaz/Obervaz
GR	3511	Alvaneu
GR	3512	Brienz/Brinzauls
GR	3513	Lantsch/Lenz
GR	3514	Schmitten (GR)
GR	3515	Surava
GR	3521	Bergün/Bravuogn
GR	3522	Filisur
GR	3531	Bivio
GR	3532	Cunter
GR	3533	Marmorera
GR	3534	Mulegns
GR	3536	Riom-Parsonz
GR	3538	Salouf

Kanton	Gemeindenummer	Gemeindename
GR	3539	Savognin
GR	3540	Sur
GR	3541	Tinizong-Rona
GR	3551	Brusio
GR	3561	Poschiavo
GR	3571	Castrisch
GR	3572	Falera
GR	3575	Laax
GR	3576	Ladir
GR	3577	Luven
GR	3578	Pitasch
GR	3579	Riein
GR	3580	Ruschein
GR	3581	Sagogn
GR	3582	Schluein
GR	3583	Schnaus
GR	3584	Sevgein
GR	3586	Valendas
GR	3587	Versam
GR	3592	Cumbel
GR	3593	Duvin
GR	3594	Degen
GR	3595	Lumbrein
GR	3596	Morissen
GR	3598	St. Martin
GR	3599	Suraua
GR	3603	Vals
GR	3604	Vignogn
GR	3605	Vella
GR	3606	Vrin
GR	3611	Andiast
GR	3612	Obersaxen
GR	3613	Pigniu
GR	3614	Rueun
GR	3615	Siat
GR	3616	Waltensburg/Vuorz
GR	3617	Mundaun
GR	3633	Fürstenau

Kanton	Gemeindenummer	Gemeindename
GR	3651	Safien
GR	3652	Tenna
GR	3661	Cazis
GR	3662	Flerden
GR	3669	Tschappina
GR	3670	Urmein
GR	3671	Tomils
GR	3681	Avers
GR	3691	Hinterrhein
GR	3693	Nufenen
GR	3694	Splügen
GR	3695	Sufers
GR	3701	Andeer
GR	3703	Casti-Wergenstein
GR	3705	Donat
GR	3707	Lohn (GR)
GR	3708	Mathon
GR	3712	Zillis-Reischen
GR	3713	Ferrera
GR	3732	Flims
GR	3733	Tamins
GR	3734	Trin
GR	3741	Ardez
GR	3742	Guarda
GR	3743	Lavin
GR	3744	Susch
GR	3745	Tarasp
GR	3746	Zernez
GR	3751	Ramosch
GR	3752	Samnaun
GR	3753	Tschlin
GR	3761	Ftan
GR	3762	Scuol
GR	3763	Sent
GR	3781	Bever
GR	3782	Celerina/Schlarigna
GR	3783	Madulain
GR	3784	Pontresina

Kanton	Gemeindenummer	Gemeindename
GR	3785	La Punt-Chamues-ch
GR	3786	Samedan
GR	3787	St. Moritz
GR	3788	S-chanf
GR	3789	Sils im Engadin/Segl
GR	3790	Silvaplana
GR	3791	Zuoz
GR	3792	Bregaglia
GR	3801	Arvigo
GR	3803	Braggio
GR	3804	Buseno
GR	3805	Castaneda
GR	3806	Cauco
GR	3808	Rossa
GR	3810	Santa Maria in Calanca
GR	3811	Selma
GR	3822	Mesocco
GR	3823	Soazza
GR	3831	Cama
GR	3833	Leggia
GR	3834	Roveredo (GR)
GR	3835	San Vittore
GR	3836	Verdabbio
GR	3847	Val Müstair
GR	3851	Davos
GR	3861	Fideris
GR	3862	Furna
GR	3871	Klosters-Serneus
GR	3881	Conters im Prättigau
GR	3882	Küblis
GR	3883	Saas
GR	3891	Luzein
GR	3893	St. Antönien
GR	3911	Churwalden
GR	3921	Arosa
GR	3923	Castiel
GR	3924	Langwies
GR	3925	Lüen

Kanton	Gemeindenummer	Gemeindename
GR	3927	Molinis
GR	3929	Peist
GR	3931	St. Peter-Pagig
GR	3932	Tschiertschen-Praden
GR	3961	Grüsch
GR	3972	Seewis im Prättigau
GR	3981	Breil/Brigels
GR	3982	Disentis/Mustér
GR	3983	Medel (Lucmagn)
GR	3985	Sumvitg
GR	3986	Tujetsch
GR	3987	Trun
TG	4801	Berlingen
TG	4826	Mammern
TI	5007	Gorduno
TI	5008	Gudo
TI	5009	Isone
TI	5010	Lumino
TI	5012	Moleno
TI	5013	Monte Carasso
TI	5014	Pianezzo
TI	5015	Preonzo
TI	5018	Sant'Antonio
TI	5048	Acquarossa
TI	5049	Blenio
TI	5050	Serravalle
TI	5061	Airolo
TI	5063	Bedretto
TI	5064	Bodio
TI	5071	Dalpe
TI	5072	Faido
TI	5073	Giornico
TI	5076	Personico
TI	5077	Pollegio
TI	5078	Prato (Leventina)
TI	5079	Quinto
TI	5081	Sobrio
TI	5091	Ascona

Kanton	Gemeindenummer	Gemeindename
TI	5095	Brione (Verzasca)
TI	5096	Brione sopra Minusio
TI	5097	Brissago
TI	5099	Cavigliano
TI	5102	Corippo
TI	5105	Frasco
TI	5108	Gordola
TI	5109	Gresso
TI	5112	Lavertezzo
TI	5117	Mergoscia
TI	5118	Minusio
TI	5119	Mosogno
TI	5120	Muralto
TI	5121	Orselina
TI	5125	Ronco sopra Ascona
TI	5129	Sonogno
TI	5130	Tegna
TI	5131	Tenero-Contra
TI	5132	Vergeletto
TI	5133	Verscio
TI	5135	Vogorno
TI	5136	Onsernone
TI	5137	Isorno
TI	5138	Cugnasco-Gerra
TI	5143	Aranno
TI	5144	Arogno
TI	5146	Astano
TI	5149	Bedigliora
TI	5154	Bissone
TI	5155	Bogno
TI	5160	Brusino Arsizio
TI	5161	Cademario
TI	5170	Carona
TI	5171	Caslano
TI	5173	Certara
TI	5174	Cimadera
TI	5178	Croglio
TI	5195	Maroggia

Kanton	Gemeindenummer	Gemeindename
TI	5198	Melide
TI	5199	Mezzovico-Vira
TI	5200	Miglieglia
TI	5202	Monteggio
TI	5203	Morcote
TI	5206	Neggio
TI	5207	Novaggio
TI	5208	Origlio
TI	5210	Paradiso
TI	5212	Ponte Capriasca
TI	5213	Ponte Tresa
TI	5216	Pura
TI	5219	Rovio
TI	5222	Sessa
TI	5224	Sonvico
TI	5226	Capriasca
TI	5229	Valcolla
TI	5230	Vernate
TI	5233	Vico Morcote
TI	5236	Collina d’Oro
TI	5237	Alto Malcantone
TI	5238	Monteceneri
TI	5255	Meride
TI	5269	Breggia
TI	5282	Claro
TI	5284	Iragna
TI	5304	Bosco/Gurin
TI	5307	Campo (Vallemaggia)
TI	5309	Cerentino
TI	5310	Cevio
TI	5315	Linescio
TI	5317	Maggia
TI	5323	Lavizzara
TI	5324	Avegno Gordevio
TI	5397	Centovalli
TI	5398	Gambarogno
VD	5402	Bex
VD	5404	Corbeyrier

Kanton	Gemeindenummer	Gemeindename
VD	5405	Gryon
VD	5406	Lavey-Morcles
VD	5407	Leysin
VD	5409	Ollon
VD	5410	Ormont-Dessous
VD	5411	Ormont-Dessus
VD	5429	Longirod
VD	5434	Saint-George
VD	5456	Cudrefin
VD	5458	Faoug
VD	5464	Vully-les-Lacs
VD	5552	Bullet
VD	5554	Concise
VD	5555	Corcelles-près-Concise
VD	5562	Mauborget
VD	5566	Provence
VD	5568	Sainte-Croix
VD	5610	Saint-Saphorin (Lavaux)
VD	5670	Denezy
VD	5727	Saint-Cergue
VD	5765	Vaulion
VD	5813	Chevroux
VD	5841	Château-d'Oex
VD	5842	Rossinière
VD	5843	Rougemont
VD	5856	Essertines-sur-Rolle
VD	5871	L'Abbaye
VD	5873	Le Lieu
VD	5882	Chardonne
VD	5886	Montreux
VS	6001	Birgisch
VS	6004	Eggerberg
VS	6006	Mund
VS	6007	Naters
VS	6009	Simplon
VS	6010	Termen
VS	6011	Zwischbergen
VS	6022	Chamoson

Kanton	Gemeindenummer	Gemeindename
VS	6024	Nendaz
VS	6031	Bagnes
VS	6032	Bourg-Saint-Pierre
VS	6033	Liddes
VS	6034	Orsières
VS	6035	Sembrancher
VS	6036	Vollèges
VS	6052	Bellwald
VS	6054	Binn
VS	6055	Blitzingen
VS	6056	Ernen
VS	6057	Fiesch
VS	6058	Fieschertal
VS	6061	Lax
VS	6064	Niederwald
VS	6073	Grafschaft
VS	6074	Münster-Geschinen
VS	6075	Reckingen-Gluringen
VS	6076	Obergoms
VS	6081	Les Agettes
VS	6082	Ayent
VS	6083	Evolène
VS	6084	Hérémence
VS	6087	Saint-Martin (VS)
VS	6089	Vex
VS	6090	Mont-Noble
VS	6102	Albinen
VS	6104	Ergisch
VS	6105	Erschmatt
VS	6109	Inden
VS	6110	Leuk
VS	6111	Leukerbad
VS	6112	Oberems
VS	6115	Unterems
VS	6116	Varen
VS	6117	Guttet-Feschel
VS	6118	Gampel-Bratsch
VS	6131	Bovernier

Kanton	Gemeindenummer	Gemeindename
VS	6134	Isérables
VS	6135	Leytron
VS	6139	Riddes
VS	6140	Saillon
VS	6142	Trient
VS	6151	Champéry
VS	6154	Port-Valais
VS	6155	Saint-Gingolph
VS	6156	Troistorrents
VS	6157	Val-d'Illiez
VS	6158	Vionnaz
VS	6159	Vouvry
VS	6171	Betten
VS	6172	Bister
VS	6173	Bitsch
VS	6177	Grengiols
VS	6178	Martisberg
VS	6181	Riederalp
VS	6191	Ausserberg
VS	6192	Blatten
VS	6193	Bürchen
VS	6194	Eischoll
VS	6195	Ferden
VS	6197	Kippel
VS	6198	Niedergesteln
VS	6201	Unterbäch
VS	6202	Wiler (Lötschen)
VS	6203	Mörel-Filet
VS	6204	Steg-Hohtenn
VS	6211	Collonges
VS	6212	Dorénaz
VS	6214	Finhaut
VS	6216	Mex (VS)
VS	6218	Salvan
VS	6220	Vérossaz
VS	6232	Chalais
VS	6234	Chermignon
VS	6238	Grône

Kanton	Gemeindenummer	Gemeindename
VS	6239	Icogne
VS	6240	Lens
VS	6242	Mollens (VS)
VS	6243	Montana
VS	6244	Randogne
VS	6249	Venthône
VS	6252	Anniviers
VS	6261	Arbaz
VS	6264	Salins
VS	6267	Veysonnaz
VS	6282	Eisten
VS	6283	Embd
VS	6285	Grächen
VS	6287	Randa
VS	6288	Saas-Almagell
VS	6289	Saas-Balen
VS	6290	Saas-Fee
VS	6291	Saas-Grund
VS	6292	St. Niklaus
VS	6293	Stalden (VS)
VS	6294	Staldenried
VS	6295	Täsch
VS	6296	Törbel
VS	6298	Visperterminen
VS	6299	Zeneggen
VS	6300	Zermatt
NE	6405	Brot-Dessous
NE	6411	Montalchez
NE	6413	Rochefort
NE	6422	Les Planchettes
NE	6432	La Brévine
NE	6433	Brot-Plamboz
NE	6483	Le Pâquier (NE)
NE	6504	La Côte-aux-Fées
NE	6511	Les Verrières
JU	6713	Ederswiler
JU	6716	Mettembert
JU	6718	Movelier

Kanton	Gemeindenummer	Gemeindename
JU	6719	Pleigne
JU	6725	Undervelier
JU	6726	Vermes
JU	6728	Vellerat
JU	6741	Le Bémont (JU)
JU	6742	Les Bois
JU	6744	La Chaux-des-Breuleux
JU	6745	Les Enfers
JU	6751	Montfaucon
JU	6753	Muriaux
JU	6758	Saint-Brais
JU	6759	Soubey
JU	6775	Bonfol
JU	6789	Fahy
JU	6792	Grandfontaine
JU	6803	Rocourt
JU	6808	Clos du Doubs
JU	6809	Haute-Ajoie
JU	6810	La Baroche