



Verordnung über Zweitwohnungen vom 22. August 2012

Merkblatt für die Erteilung von Baubewilligungen

Worum geht es?

Die Verordnung über Zweitwohnungen vom 22. August 2012 (<http://www.admin.ch/ch/d/as/2012/4583.pdf>) gilt für Gemeinden, in denen der Anteil von Zweitwohnungen mehr als 20 Prozent am gesamten Bestand der Wohnungen beträgt. Die Verordnung tritt am 1. Januar 2013 in Kraft und gilt so lange, bis sie vom Ausführungsgesetz abgelöst wird. Die von der Verordnung betroffenen Gemeinden sind im Anhang zur Verordnung über Zweitwohnungen aufgelistet.

Dieses Merkblatt soll zeigen, wie die betroffenen Baubewilligungsbehörden die Verordnung im Baugesuchsverfahren und bei der Baubewilligungserteilung konkret umsetzen können.

I. Baubewilligungen für Erstwohnungen nach Art. 4 Bst. a der Verordnung über Zweitwohnungen

Art. 6 Abs. 1 der Verordnung verlangt, dass Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20% Bewilligungen für den Bau von Erstwohnungen ab dem 1. Januar 2013 mit einer Auflage versehen, mit welcher die Bauherrschaft verpflichtet wird, die Wohnung(en) als Erstwohnung(en) zu nutzen. Als Erstwohnungen gelten Wohnungen, die nicht "qualifiziert touristisch bewirtschaftete Wohnungen" (Art. 4 Bst. b in Verbindung mit Art. 6 Abs. 2 der Verordnung) sind. Die Nutzung als Erstwohnung bedeutet, dass die Wohnung ausschliesslich und dauernd durch Personen mit Wohnsitz in der Gemeinde oder durch Personen zu Erwerbs- oder Ausbildungszwecken genutzt wird.

Die Auflage kann wie folgt formuliert werden:

Die Wohnung(en) xy müssen ausschliesslich und dauernd durch Personen genutzt werden, die in der Gemeinde ... Wohnsitz haben / Die Wohnung(en) xy müssen ausschliesslich und dauernd durch Personen zu Erwerbs- oder Ausbildungszwecken genutzt werden.

Art. 6 Abs. 2 der Verordnung verlangt von der Baubewilligungsbehörde, dass sie das Grundbuchamt in der Bewilligung anweist, die entsprechende Anmerkung anzubringen. Die Anweisung an das Grundbuchamt kann wie folgt formuliert werden:

Das Grundbuchamt wird angewiesen, die Auflagen gemäss unter dem Stichwort "Erstwohnung" auf dem Grundstück als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken. Die rechtskräftige Baubewilligung gilt als Rechtsgrundaussweis für diese Anmerkung.

II. Baubewilligungen für Wohnungen, die im Rahmen strukturierter Beherbergungsformen bewirtschaftet werden (Art. 4 Bst. b Ziff. 1 der Verordnung über Zweitwohnungen)

Mit dem Baugesuch hat die Bauherrschaft der Baubewilligungsbehörde

- a) nachzuweisen, dass die Wohnung(en) Bestandteil eines hotelmässigen Betriebes bilden;
- b) ein hotelmässiges Betriebskonzept vorzulegen, welches die Infrastrukturen und die Betriebsgrösse darlegt;
- c) eine branchenübliche Lösung zur Finanzierung von Erneuerungsinvestitionen zu präsentieren.

In der Baubewilligung ist der Berechtigte mit entsprechenden Auflagen zu verpflichten, die Wohnung(en) nach Art. 4 Buchstabe b Ziff. 1 zu nutzen resp. nutzen zu lassen. Die Auflagen können wie folgt formuliert werden:

Die Bewilligung wird unter der Auflage erteilt, dass

- a) die Wohnungen nicht individualisiert ausgestaltet sind;
- b) das hotelmässige Betriebskonzept, die branchenübliche Lösung zur Finanzierung von Erneuerungsinvestitionen und die Verträge, die Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung waren, weiter bestehen;
- c) die Wohnungen zu marktüblichen Konditionen dauerhaft - insbesondere auch während der Hauptsaisonzeiten - angeboten werden;
- d) die Wohnungen ausschliesslich der kurzzeitigen Beherbergung von Gästen dienen;
- e) die hotelmässigen Leistungen von der Mehrheit der Gäste effektiv in Anspruch genommen werden;
- f) die Nutzung durch den Eigentümer, dessen Familienmitglieder sowie Freunde und Bekannte, entgeltlich oder unentgeltlich pro Hauptsaison höchstens während drei Wochen stattfindet;
- g) der Eigentümer alle zwei Jahre gegenüber der Baubewilligungsbehörde die Einhaltung der Auflagen nachweist.

Art. 6 Abs. 2 der Verordnung verlangt von der Baubewilligungsbehörde, dass sie das Grundbuchamt in der Bewilligung anweist, die entsprechende Anmerkung anzubringen. Die Anweisung an das Grundbuchamt kann wie folgt formuliert werden:

Das Grundbuchamt wird angewiesen, die Auflagen gemäss unter dem Stichwort "qualifiziert touristisch bewirtschaftete Wohnung" auf als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken. Die rechtskräftige Baubewilligung gilt als Rechtsgrundaussweis für diese Anmerkung.

Folgen bei Nichteinhaltung der Auflagen: Gelingt dem Berechtigten der Nachweis, dass die Auflagen eingehalten sind, nicht, so kann das kantonale Recht vorsehen, dass die Gemeinde die Vermietung auf Rechnung des Berechtigten durch einen Dritten ersatzweise anordnet.

III. Baubewilligungen nach Art. 4 Bst. b Ziff. 2 der Verordnung über Zweitwohnungen

Mit dem Baugesuch hat die Bauherrschaft der Baubewilligungsbehörde anzugeben, welche Wohnung als Wohnung nach Art. 4 Bst. b Ziff. 2 der Verordnung gilt.

In der Baubewilligung ist der Berechtigte mit entsprechenden Auflagen zu verpflichten, die Wohnung(en) nach Art. 4 Bst. b Ziff. 2 zu nutzen resp. nutzen zu lassen. Die Auflagen können wie folgt formuliert werden:

Die Bewilligung wird unter der Auflage erteilt, dass

- a) der Eigentümer der Wohnungen nach Art. 4 Bst. b Ziff. 2 der Verordnung im selben Haus wohnt und eine aktive Gastgeberrolle übernimmt;
- b) die entsprechenden Wohnungen nicht individualisiert ausgestaltet sind;
- c) die entsprechenden Wohnungen den Minimalanforderungen an klassifizierte Ferienwohnungen des Schweizer Tourismus-Verband entsprechen;
- d) die entsprechenden Wohnungen über eine kommerzielle Vermarktungs- und Vertriebsorganisation, ein Reservationssystem einer Tourismusorganisation oder über eine andere geeignete Einrichtung zu marktüblichen Konditionen dauerhaft - insbesondere auch während der Hauptsaisonzeiten - angeboten werden;
- e) die entsprechenden Wohnungen ausschliesslich der kurzzeitigen Beherbergung von Gästen dienen;
- f) der Eigentümer alle zwei Jahre gegenüber der Baubewilligungsbehörde die Einhaltung der Auflagen nachweist.

Art. 6 Abs. 2 der Verordnung verlangt von der Baubewilligungsbehörde, dass sie das Grundbuchamt in der Bewilligung anweist, die entsprechende Anmerkung anzubringen. Die Anweisung an das Grundbuchamt kann wie folgt formuliert werden:

Das Grundbuchamt wird angewiesen, die Auflagen gemäss unter dem Stichwort "qualifiziert touristisch bewirtschaftete Wohnung" auf dem Grundstück als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken. Die rechtskräftige Baubewilligung gilt als Rechtsgrundausweis für diese Anmerkung.

IV. Vorgaben für Schwellengemeinden

Gemeinden, die den Zweitwohnungsanteil von 20% knapp überschreiten, müssen Baugesuche für Zweitwohnungen zurückstellen, bis der Plafond unter 20% liegt (das zuerst eingereichte kommt dann zuerst an die Reihe etc.).

Im Internet unter are.admin.ch/Zweitwohnungen

<http://www.are.admin.ch/themen/raumplanung/00236/04094/index.html?lang=de> werden weitere Hilfen zum Vollzug der Verordnung angeboten.