

Zweitwohnungsverordnung (ZWV)

vom 4. Dezember 2015

Der Schweizerische Bundesrat,

gestützt auf das Bundesgesetz vom 20. März 2015¹ über Zweitwohnungen (Gesetz),
verordnet:

1. Abschnitt: Ermittlung und Veröffentlichung der Gesamtzahl der Wohnungen und des Zweitwohnungsanteils

Art. 1 Aufgaben und Kompetenzen der Gemeinden

¹ Jede Gemeinde liefert dem Bundesamt für Statistik (BFS) ihre Einwohnerdaten jährlich mit Stichtag 31. Dezember bis spätestens zum 31. Januar des Folgejahres. Spätestens bis zum gleichen Termin führt sie ihre Daten mit Stichtag 31. Dezember im eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) nach.

² Die Gemeinde kann in den Kantonen mit anerkanntem Gebäude- und Wohnungsregister ihre Einwohnerdaten zusätzlich auch dem Kanton zur Verfügung stellen, um die automatisierte Kennzeichnung der Erstwohnungen im kantonalen Gebäude- und Wohnungsregister zu ermöglichen.

Art. 2 Aufgaben und Kompetenzen des Bundes

¹ Im Hinblick auf die Feststellung des Zweitwohnungsanteils führt das BFS im GWR aufgrund der Einwohnerdaten nach Artikel 1 Absatz 1 das Wohnungsmerkmal Nutzungsart der Wohnung.

² Auf der Grundlage der Gemeindedaten im GWR stellt das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) für jede Gemeinde bis zum 31. März jeden Jahres fest, ob ihr Zweitwohnungsanteil mehr als 20 Prozent beträgt oder nicht.

³ Das ARE kann von Amtes wegen die von der Gemeinde gemäss Artikel 1 Absatz 1 gelieferten Daten überprüfen.

⁴ Es veröffentlicht jährlich eine Liste mit den folgenden Angaben zu jeder Gemeinde: Gesamtzahl der Wohnungen, Anzahl Erstwohnungen, Erstwohnungsanteil sowie Feststellung, ob der Zweitwohnungsanteil mehr als 20 Prozent beträgt oder nicht.

SR ...

¹ SR ...

2. Abschnitt: Erstellung neuer Wohnungen

Art. 3 Anmerkung im Grundbuch

¹ Die Nutzungsaufgabe, die bei Wohnungen mit Nutzungsbeschränkung gemäss Gesetz im Grundbuch angemerkt werden muss, lautet wie folgt:

- a. Erstwohnung oder einer Erstwohnung gleichgestellte Wohnung nach Artikel 7 Absatz 1 Buchstabe a des Gesetzes;
- b. touristisch bewirtschaftete Wohnung nach Artikel 7 Absatz 2 Buchstabe a des Gesetzes (Einliegerwohnung); oder
- c. touristisch bewirtschaftete Wohnung nach Artikel 7 Absatz 2 Buchstabe b des Gesetzes (Wohnung im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs).

² Die Anmerkung im Grundbuch umfasst zusätzlich zur jeweiligen Wohnung den Gebäude- und Wohnungsidentifikator (EGID und EWID) gemäss Artikel 5 Absatz 2 Buchstaben a und b der Verordnung vom 31. Mai 2000² über das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister.

³ Die Gemeinde kann die Nutzungsbeschränkung im GWR eintragen.

Art. 4 Strukturierter Beherbergungsbetrieb

Ein strukturierter Beherbergungsbetrieb im Sinne des Gesetzes liegt vor, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a. Der Betrieb umfasst hotelmässige Dienstleistungen und Infrastrukturen, die typischerweise von der Mehrheit der Gäste beansprucht werden.
- b. Er weist ein hotelähnliches Betriebskonzept auf.
- c. Die Bewirtschaftung im Rahmen eines einheitlichen Betriebs ist sichergestellt.

Art. 5 Gutachten

¹ Das Gutachten nach Artikel 8 Absatz 5 des Gesetzes ist von der gesuchstellenden Person in Auftrag zu geben. Die Bestimmung des Gutachters beziehungsweise der Gutachterin bedarf der Zustimmung der Baubewilligungsbehörde.

² In Fällen nach Artikel 8 Absatz 1 hat sich das Gutachten insbesondere zu äussern:

- a. zur gegenwärtigen und künftigen Wirtschaftlichkeit des Betriebs beziehungsweise der Betriebe;
- b. zur Querfinanzierung und Verwendung der Erträge.

² SR 431.841

³ In Fällen nach Artikel 8 Absatz 4 hat sich das Gutachten insbesondere zu äussern:

- a. zur gegenwärtigen und künftigen Wirtschaftlichkeit des Betriebs;
- b. zur Bewirtschaftungsdauer; und
- c. zur Frage, ob ein Fehlverhalten des Eigentümers oder der Eigentümerin beziehungsweise des Betreibers oder der Betreiberin dazu geführt hat, dass der betreffende Beherbergungsbetrieb nicht mehr wirtschaftlich weitergeführt werden kann.

Art. 6 Ortsbildprägende Bauten

¹ Ortsbildprägende Bauten im Sinne von Artikel 9 Absatz 1 des Gesetzes sind Gebäude, die durch ihre Lage und Gestalt wesentlich zur erhaltenswerten Qualität des Ortsbildes und zur Identität des Ortes beitragen.

² Die Kantone sorgen für ein Verfahren zur Bestimmung der ortsbildprägenden Bauten.

3. Abschnitt: Umnutzung einer touristisch bewirtschafteten Wohnung und Meldung

Art. 7

¹ Eine Wohnung mit einer Nutzungsbeschränkung nach Artikel 7 Absatz 1 Buchstabe b des Gesetzes darf auch als Wohnung nach Artikel 7 Absatz 1 Buchstabe a genutzt werden.

² Die Eigentümerin oder der Eigentümer der Wohnung hat die Nutzungsänderung innert 30 Tagen ab Bezug der Wohnung der Baubewilligungsbehörde zu melden.

4. Abschnitt: Sistierung der Nutzungsbeschränkung bei neurechtlichen Wohnungen

Art. 8 Sistierung nach Artikel 14 Absatz 1 Buchstabe a des Gesetzes

¹ Die Baubewilligungsbehörde befristet Sistierungen nach Artikel 14 Absatz 1 Buchstabe a des Gesetzes auf längstens zwei Jahre. Sie kann die Dauer ausnahmsweise um bis zu zwei Jahre verlängern, wenn triftige Gründe dies rechtfertigen.

² Eine weitere Fortsetzung der Sistierung ist zulässig, wenn die Voraussetzungen nach Artikel 9 erfüllt sind.

Art. 9 Sistierung nach Artikel 14 Absatz 1 Buchstabe b des Gesetzes

¹ Die Baubewilligungsbehörde befristet Sistierungen nach Artikel 14 Absatz 1 Buchstabe b des Gesetzes auf längstens zwei Jahre. Sie verlängert die Sistierung, wenn der Eigentümer oder die Eigentümerin nachweist, dass die Voraussetzungen

nach Artikel 14 Absatz 1 Buchstabe b des Gesetzes weiterhin erfüllt sind. Die Verlängerung beträgt jeweils höchstens zwei Jahre.

² Der Eigentümer oder die Eigentümerin muss in jedem Fall belegen, dass:

- a. regelmässig Inserate auf marktübliche Art und Weise erschienen sind;
- b. die Wohnung zu markt- und ortsüblichen Bedingungen ausgeschrieben worden ist; und
- c. die Wohnung für eine Mieterin oder einen Mieter oder eine Käuferin oder einen Käufer jederzeit bezugsbereit gewesen ist.

³ Ist der Nachweis nach Artikel 14 Absatz 1 Buchstabe b des Gesetzes nicht erbracht, so verweigert die Baubewilligungsbehörde die Sistierung. Falls amtliche Massnahmen nach Artikel 17 des Gesetzes in Betracht kommen, überweist sie das Dossier an die zuständige Behörde.

⁴ Das Grundbuchamt versieht auf Antrag des Eigentümers oder der Eigentümerin im Fall von Artikel 14 Absatz 1 Buchstabe b des Gesetzes die Anmerkung mit dem Zusatz der befristeten Sistierung.

5. Abschnitt: Beschwerderecht und Eröffnung von Entscheiden

Art. 10

¹ Das ARE ist im Bereich des Zweitwohnungswesens zur Beschwerde nach den allgemeinen Bestimmungen über die Bundesrechtspflege berechtigt.

² Die Baubewilligungsbehörden eröffnen dem ARE:

- a. die Bewilligungen für neue Wohnungen, die sie gestützt auf die Artikel 7 Absatz 1 Buchstabe b, 8 und 9 des Gesetzes erteilt;
- b. die Sistierungsverfügungen nach Artikel 14 des Gesetzes;
- c. Baubewilligungen für Wohnungen mit einer sistierten Nutzungsbeschränkung.

6. Abschnitt: Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 11 Übergangsbestimmung

¹ Bis zum 31. März 2017 wird bei den im Anhang aufgeführten Gemeinden vermutet, dass der Zweitwohnungsanteil mehr als 20 Prozent beträgt.

² Diese Vermutung ist widerlegt, wenn eine Gemeinde nachweist, dass der Zweitwohnungsanteil höchstens 20 Prozent beträgt.

Art. 12 Änderung anderer Erlasse

Die nachstehenden Erlasse werden wie folgt geändert:

1. Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000³

Art. 39 Abs. 4 und 5

⁴ Bewilligungen nach Absatz 2 fallen dahin, wenn die Schutzwürdigkeit der Baute oder, soweit dies im Verantwortungsbereich der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers liegt, der sie umgebenden Landschaft nicht mehr gegeben ist.

⁵ Bei rechtswidrigen Veränderungen in Landschaften nach Absatz 2 sorgt eine kantonale Behörde dafür, dass die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes verfügt und vollzogen wird.

2. Verordnung vom 8. November 2006⁴ über die Eröffnung letztinstanzlicher kantonalen Entscheide in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten

Art. 2 Bst. d

Nicht zu eröffnen sind letztinstanzliche kantonale Entscheide:

- d. in Anwendung des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979⁵, die Baubewilligungen innerhalb der Bauzonen betreffen, es sei denn, eine andere Bundesgesetzgebung findet zugleich Anwendung.

Art. 13 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2016 in Kraft.

4. Dezember 2015

Im Namen des Schweizerischen Bundesrates

Die Bundespräsidentin: Simonetta Sommaruga

Die Bundeskanzlerin: Corina Casanova

³ SR 700.1

⁴ SR 173.110.47

⁵ SR 700

Anhang
(Art. 11 Abs. 1)

Gemeinden mit einem vermuteten Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent

Kanton	Gemeindenummer	Gemeindenname
BE	438	Orvin
BE	445	Sonvilier
BE	449	Sauge
BE	497	Lüscherz
BE	502	Vinelz
BE	561	Adelboden
BE	565	Kandersteg
BE	571	Beatenberg
BE	573	Brienz (BE)
BE	574	Brienzwiler
BE	575	Därlichen
BE	576	Grindelwald
BE	578	Gündlischwand
BE	579	Habkern
BE	580	Hofstetten bei Brienz
BE	582	Iseltwald
BE	584	Lauterbrunnen
BE	585	Leissigen
BE	588	Niederried bei Interlaken
BE	589	Oberried am Brienersee
BE	591	Saxeten
BE	592	Schwanden bei Brienz
BE	683	Champoz
BE	691	Crémines
BE	704	Roches (BE)
BE	707	Saules (BE)
BE	711	Sorvilier
BE	716	Petit-Val
BE	724	Nods
BE	756	Twann-Tüscherz
BE	762	Diemtigen
BE	783	Hasliberg
BE	784	Innertkirchen

Kanton	Gemeindenummer	Gemeindenname
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	938	Sigriswil
BE	975	Farnern
LU	1004	Flühli
LU	1068	Vitznau
LU	1069	Weggis
UR	1202	Andermatt
UR	1204	Bauen
UR	1208	Göschenen
UR	1209	Gurtellen
UR	1210	Hospental
UR	1212	Realp
UR	1215	Seelisberg
UR	1218	Spiringen
UR	1220	Wassen
SZ	1311	Gersau
SZ	1343	Innerthal
SZ	1361	Alpthal
SZ	1366	Morschach
SZ	1368	Oberiberg
SZ	1369	Riemenstalden
OW	1402	Engelberg
NW	1504	Emmetten
GL	1631	Glarus Süd
FR	2010	Cheyres
FR	2022	Gletterens
FR	2038	Prévondavaux
FR	2051	Delley-Portalban
FR	2128	Châtel-sur-Montsalvens

Kanton	Gemeindenummer	Gemeindenname
FR	2130	Crésuz
FR	2135	Gruyères
FR	2137	Hauteville
FR	2138	Jaun
FR	2163	Val-de-Charmey
FR	2281	Haut-Vully
FR	2299	Plaffeien
SO	2423	Gänsbrunnen
BL	2889	Lauwil
AR	3002	Hundwil
AR	3037	Walzenhausen
SG	3291	Bad Ragaz
SG	3292	Flums
SG	3294	Pfäfers
SG	3295	Quarten
SG	3311	Amden
SG	3359	Wildhaus-Alt St. Johann
SG	3360	Nesslerau
SG	3372	Hemberg
GR	3503	Mutten
GR	3506	Vaz/Obervaz
GR	3513	Lantsch/Lenz
GR	3514	Schmitten (GR)
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
GR	3539	Savognin
GR	3540	Sur
GR	3541	Tinizong-Rona
GR	3542	Albula/Alvra
GR	3551	Brusio
GR	3561	Poschiavo
GR	3572	Falera

Kanton	Gemeindenummer	Gemeindenname
GR	3575	Laax
GR	3581	Sagogn
GR	3582	Schluein
GR	3603	Vals
GR	3611	Andiast
GR	3612	Obersaxen
GR	3616	Waltensburg/Vuorz
GR	3617	Mundaun
GR	3618	Lumnezia
GR	3619	Ilanz/Glion
GR	3661	Cazis
GR	3662	Flerden
GR	3669	Tschappina
GR	3670	Urmein
GR	3672	Safiental
GR	3673	Domleschg
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	3734	Trin
GR	3746	Zernez
GR	3752	Samnaun
GR	3762	Scuol
GR	3764	Valsot
GR	3781	Bever
GR	3782	Celerina/Schlarigna
GR	3783	Madulain
GR	3784	Pontresina

Kanton	Gemeindenummer	Gemeindenname
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	3804	Buseno
GR	3805	Castaneda
GR	3808	Rossa
GR	3810	Santa Maria in Calanca
GR	3822	Mesocco
GR	3833	Leggia
GR	3834	Roveredo (GR)
GR	3835	San Vittore
GR	3836	Verdabbio
GR	3837	Calanca
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	Luzern
GR	3893	St. Antönien
GR	3911	Churwalden
GR	3921	Arosa
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

Kanton	Gemeindenummer	Gemeindenname
GR	3987	Trun
TG	4801	Berlingen
TG	4826	Mammern
TI	5007	Gorduno
TI	5008	Gudo
TI	5009	Isonne
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
TI	5095	Brione (Verzasca)
TI	5096	Brione sopra Minusio
TI	5097	Brissago
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

Kanton	Gemeindenummer	Gemeindenname
TI	5121	Orselina
TI	5125	Ronco sopra Ascona
TI	5129	Sonogno
TI	5132	Vergeletto
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	5160	Brusino Arsizio
TI	5161	Cademario
TI	5171	Caslano
TI	5178	Croglio
TI	5181	Curio
TI	5193	Magliaso
TI	5195	Maroggia
TI	5198	Melide
TI	5200	Migliaglia
TI	5202	Monteggio
TI	5203	Morcote
TI	5206	Neggio
TI	5207	Novaggio
TI	5213	Ponte Tresa
TI	5216	Pura
TI	5219	Rovio
TI	5222	Sessa
TI	5226	Capriasca
TI	5230	Vernate
TI	5233	Vico Morcote
TI	5236	Collina d'Oro
TI	5237	Alto Malcantone
TI	5269	Breggia
TI	5282	Claro
TI	5284	Iragna

Kanton	Gemeindenummer	Gemeindenname
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	5396	Terre di Pedemonte
TI	5397	Centovalli
TI	5398	Gambarogno
VD	5404	Corbeyrier
VD	5405	Gryon
VD	5407	Leysin
VD	5409	Ollon
VD	5410	Ormont-Dessous
VD	5411	Ormont-Dessus
VD	5456	Cudrefin
VD	5464	Vully-les-Lacs
VD	5552	Bullet
VD	5554	Concise
VD	5555	Corcelles-près-Concise
VD	5562	Mauborget
VD	5566	Provence
VD	5727	Saint-Cergue
VD	5813	Chevroux
VD	5841	Château-d'Oex
VD	5842	Rossinière
VD	5843	Rougemont
VD	5871	L'Abbaye
VD	5873	Le Lieu
VD	5882	Chardonne
VD	5886	Montreux
VS	6004	Eggerberg
VS	6007	Naters
VS	6009	Simplon
VS	6010	Termen
VS	6011	Zwischbergen

Kanton	Gemeindenummer	Gemeindenname
VS	6022	Chamoson
VS	6024	Nendaz
VS	6031	Bagnes
VS	6032	Bourg-Saint-Pierre
VS	6033	Liddes
VS	6034	Orsières
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	Hérémece
VS	6087	Saint-Martin (VS)
VS	6089	Vex
VS	6090	Mont-Noble
VS	6102	Albinen
VS	6104	Ergisch
VS	6109	Inden
VS	6110	Leuk
VS	6111	Leukerbad
VS	6112	Oberems
VS	6116	Varen
VS	6117	Guttet-Feschel
VS	6118	Gampel-Bratsch
VS	6131	Bovernier
VS	6134	Isérables
VS	6135	Leytron

Kanton	Gemeindenummer	Gemeindenname
VS	6137	Martigny-Combe
VS	6139	Riddes
VS	6140	Saillon
VS	6142	Trient
VS	6151	Champéry
VS	6155	Saint-Gingolph
VS	6156	Troistorrents
VS	6157	Val-d'Illicz
VS	6158	Vionnaz
VS	6172	Bister
VS	6173	Bitsch
VS	6177	Grengiols
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	6205	Bettmeralp
VS	6214	Finhaut
VS	6218	Salvan
VS	6220	Vérossaz
VS	6232	Chalais
VS	6234	Chermignon
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

Kanton	Gemeindenummer	Gemeindenname
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	6422	Les Planchettes
NE	6433	Brot-Plamboz
NE	6504	La Côte-aux-Fées
NE	6511	Les Verrières
JU	6713	Ederswiler
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	6789	Fahy
JU	6792	Grandfontaine
JU	6808	Clos du Doubs
JU	6809	Haute-Ajoie
JU	6810	La Baroche
