



18. November 2015

Zweitwohnungsverordnung

Erläuterungen

Art. 1 Aufgaben und Kompetenzen der Gemeinden

Absatz 1

Gemäss Artikel 1 Absatz 1 hat jede Gemeinde dem Bundesamt für Statistik (BFS) ihre Einwohnerdaten jährlich mit Stichtag 31. Dezember bis spätestens am 31. Januar des Folgejahres zu liefern. Dies entspricht der Regelung gemäss Artikel 8 Absatz 2 der Registerharmonisierungsverordnung vom 21. November 2007 (RHV; SR 431.021).

Zudem hat sie zeitgleich ihre Daten im eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) analog zu den Vorgaben der Verordnung vom 31. Mai 2000 über das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister (SR 431.841; nachfolgend: VGWR) nachzuführen. Es ist seit der Einführung des GWR Praxis, dass die Gemeinden ihre Daten entweder direkt (Webanwendung) oder indirekt (Kantonslösungen oder Webservices) im GWR nachführen.

Im GWR muss die Gesamtzahl der Wohnungen auf dem Hoheitsgebiet der Gemeinde vollständig, d.h. inklusive der Wohnungen ausserhalb der Bauzonen erfasst sein. Die Erfassung des Gesamtbestands der Wohnungen einer Gemeinde ist eine notwendige Voraussetzung für die korrekte Ermittlung des Zweitwohnungsanteils dieser Gemeinde.

Gestützt auf Artikel 4 Absatz 3 des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG) haben die Gemeinden die Möglichkeit, die den Erstwohnungen gleichgestellten Wohnungen (vgl. Art. 2 Abs. 3 ZWG) separat zu erfassen, indem sie im eidgenössischen GWR unter den Wohnungsmerkmalen auch die Nutzungsart der Wohnung festhalten. Diese Möglichkeit ist insbesondere für Gemeinden von Interesse, die einen Erstwohnungsanteil von unter 80 Prozent aufweisen. Hat eine Gemeinde bereits im Vorjahr die den Erstwohnungen gleichgestellten Wohnungen im GWR erfasst, muss sie die betreffenden Angaben ebenfalls per Stichtag 31. Dezember aktualisieren, wenn sie auch im Folgejahr von dieser Möglichkeit Gebrauch machen will. Die möglichen Ausprägungen des Wohnungsmerkmals Nutzungsart der Wohnung (WNART) sind im Merkmalskatalog zum eidgenössischen GWR¹ beschrieben.

Gemeinden ohne Zugriff auf das eidgenössische GWR beantragen diesen entweder bei der zuständigen kantonalen Behörde oder direkt beim BFS.

Die gewählte Regelung bezweckt, die Gemeinden zu entlasten. Zusätzlich zur ordnungsgemässen Lieferung der Einwohnerdaten und der Lieferung der Angaben für die Nachführung des GWR fallen bei ihnen keine weiteren Aufgaben an. Insbesondere entfällt die Aufgabe der Gemeinden, jährlich ein Wohnungsinventar veröffentlichen zu müssen. Dank der vorgesehenen Verwendung der Infrastruktur

¹ <http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/news/publikationen.html?publicationID=5007>.

und der Daten des GWR kann das Informationsbedürfnis, das mit diesem Instrument gedeckt werden soll, auch mit der Liste gemäss Artikel 2 Absatz 4 befriedigt werden, die vom ARE jährlich zu publizieren ist. Diese Liste enthält zu jeder Gemeinde der Schweiz die folgenden Angaben: Gesamtzahl der Wohnungen, Anzahl Erstwohnungen, Erstwohnungsanteil sowie Feststellung, ob der Zweitwohnungsanteil mehr als 20 Prozent beträgt oder nicht. Gegenüber einer dezentralen Lösung ist damit auch ein methodisch einheitliches Vorgehen auf einer einheitlich aktualisierten Datengrundlage sichergestellt.

Grundsätzlich erlaubt das Registerharmonisierungsgesetz vom 23. Juni 2006 (RHG; SR 431.02) keine Datenverwendung zu anderen Zwecken als für die Statistik. Artikel 1 ZWV - gestützt auf Artikel 16 Absatz 3 ZWG - stellt indes die erforderliche Rechtsgrundlage dar, aufgrund derer die Einwohnerdaten für Ermittlung des Zweitwohnungsanteils verwendet werden können. Es gelten dabei die gleichen Qualitätsanforderungen, die bei der Registerharmonisierung festgehalten wurden². Um die Datenqualität des GWR zu diesem Zweck zu optimieren, werden parallel zur ZWV in der VGWR neu verbindliche Fristen für die Nachführung eingeführt werden.

Absatz 2

Mit dieser Bestimmung wird den Kantonen, die ein kantonales GWR führen, die Möglichkeit gegeben, die Einwohnerdaten der Gemeinden für die Kennzeichnung der Erstwohnungen im *kantonalen* Register zu verwenden. Die Nachführung des eidgenössischen GWR gestützt auf die kantonalen GWR ist heute schon via standardisierter Prozesse sichergestellt.

Ein anerkanntes kantonales Gebäude- und Wohnungsregister liegt vor, wenn das BFS die Führung des Registers an den Kanton delegiert hat und dieses in der Folge gestützt auf Artikel 2 VGWR als anerkannt erklärt.

Art. 2 Aufgaben und Kompetenzen des Bundes

Absatz 1

Auf der Basis der von den Gemeinden gelieferten Einwohnerdaten und verbunden mit den aktualisierten Daten im GWR wird in Letzterem das Wohnungsmerkmal Nutzungsart der Wohnung nachgeführt (vgl. Art. 5 Abs. 2 Bst. f VGWR)³. Der Merkmalskatalog des GWR beschreibt dieses Merkmal und die möglichen Ausprägungen im Detail. Diese Nachführung und die entsprechende Kennzeichnung der Erstwohnungen im GWR erfolgt automatisiert beim BFS. Im GWR werden dabei keine Personaldaten integriert, sondern es wird lediglich eine Kennzeichnung der belegten Wohnungen vorgenommen. Als Erstwohnung gilt dementsprechend jede Wohnung, der am Stichtag mindestens eine Person mit Niederlassung zugeordnet werden kann⁴.

Gemäss Artikel 14 Absatz 5 RHG regelt das BFS in Zusammenarbeit mit den Kantonen die notwendigen Überprüfungen der gelieferten Daten.

Absatz 2

Auf der Basis der Gemeindedaten im GWR stellt das ARE fest, ob der Zweitwohnungsanteil einer Gemeinde mehr als 20 Prozent beträgt oder nicht. Daraus ergibt sich, ob eine Gemeinde in den Geltungsbereich der Beschränkungen der Zweitwohnungsgesetzgebung fällt oder nicht. Gestützt auf diese Feststellung veröffentlicht das ARE jährlich eine Liste, in der für jede Gemeinde angegeben ist,

² Artikel 10 RHV.

³ Nutzungsart der Wohnung (dauernd/zeitweise).

⁴ Gemäss Artikel 3 RHG ist eine Niederlassungsgemeinde die Gemeinde, in der sich eine Person in der Absicht dauernden Verbleibens aufhält, um dort den Mittelpunkt ihres Lebens zu begründen, welcher für Dritte erkennbar sein muss; eine Person wird in derjenigen Gemeinde als niedergelassen betrachtet, in der sie das erforderliche Dokument hinterlegt hat; sie kann nur eine Niederlassungsgemeinde haben.

ob ihr Zweitwohnungsanteil mehr als 20 Prozent beträgt oder nicht (vgl. Abs. 4). Die Liste hat lediglich deklaratorische Bedeutung. Die Liste wird - nach Ablauf der Übergangsfrist nach Artikel 11 der Verordnung - erstmals im Jahr 2017 publiziert.

Bei der Feststellung des Zweitwohnungsanteils wird wie folgt vorgegangen: Zuerst wird die Anzahl der Wohnungen, die durch Personen mit Niederlassung bewohnt sind, durch die Anzahl aller Wohnungen in einer Gemeinde geteilt. Wird damit ein Erstwohnungsanteil von 80 oder mehr Prozent ermittelt, liegt ein Zweitwohnungsanteil von höchstens 20 Prozent vor. Die Beschränkungen der Zweitwohnungsgebung kommen damit für diese Gemeinde nicht zur Anwendung.

Bei Gemeinden, deren Zweitwohnungsanteil nahe bei 20 Prozent liegt, und bei Gemeinden, die im GWR die Kategorie der den Erstwohnungen gleichgestellten Wohnungen gesondert ausweisen, werden die Angaben im GWR vom ARE geprüft. Wohnungen, deren Nutzungsart nicht oder nicht genügend ausgewiesen wird, sowie als zeitweise bewohnte Wohnungen⁵ ausgewiesene Einträge werden dem Zweitwohnungsanteil angerechnet.

Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil nahe bei 20 Prozent haben im Übrigen in besonderem Masse Artikel 6 Absatz 1 ZWG zu beachten, wonach eine Baubewilligung nicht erteilt werden darf, wenn dies zur Folge hat, dass die Gemeinde den Zweitwohnungsanteil von 20 Prozent überschreiten könnte. Gegebenenfalls kann sie ein entsprechendes Baugesuch auch sistieren bis ein allfälliges Feststellungsverfahren nach Artikel 5 ZWG in Verbindung mit Artikel 2 ZWV rechtskräftig erledigt worden ist.

Die Ermittlung des Zweitwohnungsanteils durch das ARE erfolgt auf der Basis des am 1. Januar gültigen Gemeindestands und Gemeindegebiets. Dies gilt auch im Falle von Gemeindefusionen, Gebietsaustausch oder Gemeindetrennung. Bei Gemeindefusionen ist der Zweitwohnungsanteil auf der Grundlage der summierten Daten der von der Fusion betroffenen bisherigen Gemeinden zu ermitteln. Will eine auf den 1. Januar fusionierte Gemeinde die den Erstwohnungen gleichgestellten Wohnungen separat erfassen, kann dies bis zum 14. Februar auf dem per Stichtag (31. Dezember) gültigen Gemeindebestand erfolgen und ab dem 15. Februar auf dem für das Fusionsjahr gültigen Datenbestand. Sind Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent während eines laufenden Jahres Teil einer Fusion, eines Gebietsaustausches oder einer Gemeindetrennung, so bleiben die Beschränkungen der Zweitwohnungsgebung für die laufende Periode grundsätzlich auch für die neue(n) Gemeinde(n) in Kraft.

Absatz 3

I Sind die Angaben der Gemeinde zur Nutzungsart im GWR lückenhaft, informiert das ARE die betreffende Gemeinde und den Kanton und setzt der Gemeinde eine Frist, um die entsprechenden Angaben (inkl. Ermittlung der den Erstwohnungen gleichgestellten Wohnungen) im eidgenössischen GWR zu ergänzen.

Falls eine Gemeinde trotz der nachgereichten Ergänzungen voraussichtlich einen Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent erreichen wird, wird ihr und dem betreffenden Kanton eine Frist von 30 Tagen gesetzt, um zu den Grundlagen der Berechnung des Zweitwohnungsanteils Stellung nehmen zu können. Gegen die nachfolgende Verfügung des Bundesamts für Raumentwicklung steht die Beschwerde an das Bundesverwaltungsgericht zur Verfügung (Art. 33 Bst. d des Verwaltungsgerichtsgesetzes vom

⁵ Diese Wohnungen umfassen:

- Wohnungen mit oder ohne hotelähnliche Dienstleistungen, die für eine kurze Zeit vermietet werden;
- Wohnungen, die durch den Eigentümer bzw. die Eigentümerin oder den Vermieter bzw. die Vermieterin zeitweise genutzt werden;
- leer stehende Ferienwohnungen;
- bewohnbare, jedoch seit mehr als zwei Jahren nicht dauernd bewohnte Wohnungen;
- bewohnbare Alphütten, Maiensässe und Rustici etc., die nicht zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt werden.

17. Juni 2005 [VGG; SR 173.32]). Gegen den Entscheid des Bundesverwaltungsgerichts ist die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht gegeben (vgl. Art. 86 Abs. 1 Bst. a des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 [BGG; SR 173.110]; es liegt kein Fall des Ausnahmekatalogs nach Art. 83 BGG vor). Die erwähnten Rechtsmittel stehen auch für den Fall zur Verfügung, dass es eine Gemeinde unterlässt, fristgemäss die erforderlichen Daten in der erforderlichen Qualität zu liefern, und das ARE daher gemäss Artikel 5 Absatz 2 ZWG verfügt, dass ein Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent angenommen wird.

Jeweils am 31. März veröffentlicht das ARE auf seiner Homepage eine Liste mit folgenden Angaben zu jeder Gemeinde: Gesamtzahl aller Wohnungen, Anzahl Erstwohnungen, Erstwohnungsanteil und die Feststellung, ob der Zweitwohnungsanteil mehr als 20 Prozent beträgt oder nicht. In der Liste weist das ARE zudem auf noch offene Verfahren hin. Die Liste wird jeweils bis Ende November vom ARE mit dem Ergebnis der Verfahren aktualisiert. Informationen zum aktuellen Stand eines laufenden Verfahrens müssen bei der jeweiligen Gemeinde eingeholt werden.

Art. 3 Anmerkung im Grundbuch

Absatz 1

Zu Buchstabe a: Ein Nutzungswechsel von einer Erstwohnung zu der einer Erstwohnung gleichgestellten Wohnung nach Artikel 2 Absatz 3 ZWG untersteht nicht der Baubewilligungs- und auch keiner Meldepflicht. Der Grundbucheintrag sowohl für Erstwohnungen als auch für den Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen muss daher so breit sein, dass er beide Wohnungsarten umfasst.

Absatz 2

Die Anmerkung im Grundbuch zu den Wohnungen mit Nutzungsbeschränkung soll auch die eindeutigen Gebäude- und Wohnungs-Identifikatoren (EGID/EWID) enthalten, damit der für die Festlegung des Erstwohnungsanteils notwendige Bezug zum eidgenössischen GWR möglichst effizient erfolgen kann.

Die Gemeinden erfassen im GWR Bauprojekte grundsätzlich schon im Zeitpunkt der Einreichung eines Baugesuchs, also schon vor der Erstellung der betreffenden Baute. Im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung sind zudem im Normalfall auch die einzelnen Wohnungen erfasst, so dass dann die betreffenden Identifikatoren EGID und EWID bekannt sind. Die Baubewilligungsbehörde kann daher diese Identifikatoren dem Grundbuchamt bereits mit der Anweisung angeben, die verfügte Nutzungsbeschränkung zum betreffenden Grundstück im Grundbuch anzumerken (Art. 7 Abs. 4 ZWG). Eine nachträgliche Nacherfassung ist nicht nötig.

Das BFS wurde von ein paar Gemeinden angefragt, ob die Grundbuchanmerkungen im GWR erfasst werden können. Grund dafür liegt vor allem bei der Erweiterung von bestehenden Gebäuden: damit die Gemeinde ihre Aufsichtsaufgabe umsetzen kann, muss sie die neu erstellten Wohnungen (mit Nutzungseinschränkung) von den altrechtlichen Wohnungen unterscheiden können. Gemäss der heutigen Erfahrung, die von den Gemeinden gemacht wurden, ist dies aufgrund des Inhalts der Grundbuchanmerkung (ohne die Identifikatoren) kaum machbar (die einzelnen Wohnungen können nicht identifiziert oder unterschieden werden). Die Einführung der EGID / EWID im Grundbuch erlaubt es auf einfache Weise, dieses Problem zu beheben.

Absatz 3

Diese Bestimmung räumt den Gemeinden die Befugnis ein, die mit einer Nutzungsbeschränkung nach ZWG belegten Wohnungen im eidgenössischen GWR als solche auszuweisen. Den Gemeinden, welche gestützt auf Artikel 4 Absatz 3 ZWG die Kategorie der den Erstwohnungen gleichgestellten Wohnungen gesondert aufführen, wird damit ein Hilfsmittel angeboten, um die Systemkonformität und Aktualität der erforderlichen Angaben sicherstellen zu können.

Die Gemeinden können im GWR neben den Nutzungsbeschränkungen nach Absatz 1 auch deren Sistierung vermerken (vgl. Art. 9 Abs. 4).

Art. 4 Strukturierter Beherbergungsbetrieb

Die Bestimmung umschreibt die Anforderungen an den strukturierten Beherbergungsbetrieb, die bei der Erstellung touristisch bewirtschafteter Wohnungen erfüllt sein müssen, wenn es sich nicht um Einliegerwohnungen im Sinne von Artikel 7 Absatz 2 Buchstabe a ZWG handelt. Auf die übrigen zweifamilienrechtlichen Voraussetzungen, die bei solchen Wohnungen erfüllt sein müssen (dauerhaftes Angebot zur ausschliesslich kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu markt- und ortsüblichen Bedingungen [Art. 7 Abs. 2 Ingress] und keine Ausrichtung der Wohnungen auf die persönlichen Bedürfnisse des Eigentümers oder der Eigentümerin [Art. 7 Abs. 2 Bst. b erster Satzteil]) wird hier nicht näher eingegangen.

Die Voraussetzungen gemäss den Buchstaben a-c (hotelmässige Dienstleistungen, hotelähnliches Betriebskonzept, einheitlicher Betrieb) müssen kumulativ erfüllt sein.

Für die Beurteilung, ob ein strukturierter Beherbergungsbetrieb vorliegt, sind insbesondere die folgenden Kriterien, massgebend:

- Hinreichendes Angebot an hotelmässigen Dienstleistungen und Infrastrukturen. Dabei handelt es sich um Dienstleistungen und Infrastrukturen, die typischerweise von Hotels angeboten werden (wie zum Beispiel Rezeption, Zimmerservice, Gemeinschaftseinrichtungen wie Hallenbad, Sportanlagen, Restaurants und Spielräume, die typischerweise von der Mehrzahl der Gäste in Anspruch genommen werden; entscheidend ist, dass solche Dienstleistungen angeboten werden und dass sie von den Gästen in Anspruch genommen werden *können*). Denkbar ist auch, dass einzelne der Dienstleistungen und Infrastrukturen von Kooperationspartnern aus der Region erbracht werden;
- Aufweisen eines hotelähnlichen Betriebskonzepts. Dazu gehört insbesondere die Ausrichtung auf die professionelle und kurzzeitige Beherbergung von Gästen. Als Beispiele für entsprechende Beherbergungsformen können hotelähnliche Residenzen wie Hotelresorts (Hotels mit Zimmern und bewirtschafteten Wohnungen), Ferienresorts und Feriendörfer (z.B. REKA, Landal) genannt werden;
- Einheitliches Management des Betriebs;
- Art der Vermarktung (der kommerzielle Betrieb und die Vermarktung sind so organisiert, dass die Wohnungen zu markt- und ortsüblichen Bedingungen dauerhaft – insbesondere auch während der Hauptsaisonzeiten – mit dem Ziel angeboten werden, dass sie auch effektiv nachgefragt werden).

Beim Vorliegen von Stockwerkeigentums-Wohnungen liegen besondere Risiken vor, sei es hinsichtlich spekulativer Aspekte, sei es hinsichtlich der notwendigen Erneuerungsinvestitionen. Es sind deshalb zusätzliche Kriterien zu beachten:

- Die Eigennutzung der Wohnungen muss geringfügig bleiben (Die Eigennutzung kann durch die Eigentümerschaft, deren Familienmitglieder, Freunde oder Bekannte erfolgen. Sie kann entgeltlich oder unentgeltlich sein und soll drei Wochen pro Hauptsaison nicht überschreiten [eine Nut-

zung der Wohnung durch die erwähnten Personengruppen über die allgemein zugängliche Vermietungsplattform nach den entsprechenden Konditionen bleibt daneben immer noch möglich]. Die Dauervermietung der Wohnung muss ausgeschlossen sein);

- Vorhandensein eines Renovationsfonds. Dieser muss für den Betreiber oder die Betreiberin und für den Eigentümer oder die Eigentümerin verfügbar sein, die Entscheidungsprozesse zur Durchführung der Renovationsarbeiten müssen festgelegt sein und der Betreiber oder die Betreiberin und der Eigentümer oder die Eigentümerin müssen über einen ausreichenden Handlungsspielraum verfügen. Es geht darum, dass langfristige Risiko der mangelnden Einigkeit unter den Stockwerkeigentümern bezüglich Erneuerungsinvestitionen einzuschränken;
- Damit diese Punkte hinreichend geprüft werden können, müssen zusammen mit dem Baugesuch auch folgende Unterlagen eingereicht werden: Begründungsakt und allfällige Reglemente sowie Miet- und Bewirtschaftungsverträge, soweit solche bereits vorliegen.

Ob zusätzliche Kriterien zur Prüfung der Anforderungen und zur Kategorisierung als strukturierter Beherbergungsbetrieb entwickelt werden müssen, werden die Erfahrungen in der Umsetzung zeigen. Durch die Regelung auf Verordnungsstufe ist sichergestellt, dass Anpassungen rasch vorgenommen werden können.

Art. 5 Gutachten

Den ihr unterbreiteten Gutachternvorschlag hat die Baubewilligungsbehörde insbesondere daraufhin zu prüfen, ob der Gutachter beziehungsweise die Gutachterin Gewähr für ein unabhängiges Gutachten (vgl. Art. 8 Abs. 5 ZWG) bietet. Dies trifft etwa dann zu, wenn das Gutachten durch die Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredit (SGH) erstellt werden soll. Ein Branchenverband kommt als Gutachter hingegen nicht in Frage.

Das Gutachten hat sich insbesondere zu verschiedenen betriebswirtschaftlichen Aspekten zu äussern. Die Frage, ob ein bestimmter Betrieb ein strukturierter Beherbergungsbetrieb im Sinne des ZWG oder der ZWV sei, ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

Je nachdem, ob es sich um einen Fall nach Artikel 8 Absatz 1 ZWG oder um einen Fall nach Artikel 8 Absatz 4 ZWG handelt, sind im Gutachten unterschiedliche Schwerpunkte zu setzen.

Erstellung von Wohnungen zur Finanzierung von strukturierten Beherbergungsbetrieben (Art. 8 Abs. 1 ZWG):

Das Gutachten hat sich zu folgenden Aspekten zu äussern:

- Wirtschaftlichkeit: Es muss belegt werden, dass die Erstellung der Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen nach Artikel 7 Absatz 1 ZWG der Querfinanzierung eines neuen strukturierten Beherbergungsbetriebs beziehungsweise der Weiterführung eines solchen dient.
- Verwendung des Ertrages: Es muss belegt werden, dass die Erträge aus den Wohnungen in den Bau oder den Betrieb des strukturierten Beherbergungsbetriebs investiert werden und dass diese Erträge nötig sind, damit dieser Betrieb wirtschaftlich geführt beziehungsweise weitergeführt werden kann. Auf Verlangen muss die Eigentümerin oder der Eigentümer beziehungsweise die Betreiberin oder der Betreiber entsprechende Nachweise erbringen (vgl. Art. 8 Abs. 1 Bst. b ZWG). Ob die Wohnungen für den Verkauf oder die Vermietung vorgesehen sind, spielt im vorliegenden Zusammenhang keine Rolle.
- Es ist zulässig, dass mehrere Betriebe gemeinsam Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung nach Artikel 7 Absatz 1 ZWG zu den erwähnten Finanzierungszwecken erstellen. Die Voraussetzungen nach Artikel 8 Absatz 1 Buchstaben a und b ZWG müssen dabei jedoch von jedem Betrieb einzeln erfüllt werden.
- Zu den Kriterien nach Artikel 8 Absatz 1 Buchstaben c bis e ZWG muss sich das Gutachten nicht äussern.

Umnutzung eines strukturierten Beherbergungsbetriebs in Wohnungen (Art. 8 Abs. 4 ZWG):

Das Gutachten hat sich zu folgenden Aspekten Auskunft zu äussern:

- Bewirtschaftungsdauer: Der Beherbergungsbetrieb muss seit mindestens 25 Jahren bewirtschaftet worden sein. Die Dauer soll missbräuchliche Umnutzungen ausschliessen. 25 Jahre entsprechen einem üblichen Abschreibungs- und Abnutzungszyklus. Diese Mindestbewirtschaftungsdauer gilt auch dann als eingehalten, wenn während dieser Zeit übliche Betriebsunterbrechungen infolge von Umbauten, Besitzerwechseln und dergleichen stattgefunden haben;
- Es muss belegt werden, dass der Beherbergungsbetrieb wirtschaftlich nicht weitergeführt werden kann, auch nicht nach der Erstellung von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung nach Artikel 8 Absätze 1 und 2 ZWG. Zudem muss belegt werden, dass der Betrieb auch nicht in touristisch bewirtschaftete Wohnungen umgenutzt werden kann;
- Die ungenügende Wirtschaftlichkeit darf nicht auf ein vorwerfbares Fehlverhalten des Eigentümers oder der Eigentümerin beziehungsweise des Betreibers oder der Betreiberin zurückzuführen sein. Ein Fehlverhalten liegt insbesondere dann vor, wenn systematisch Gewinne aus dem Betrieb abgezogen wurden, die eigentlich in Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten hätten investiert oder für Erneuerungsinvestitionen hätten zurückgelegt werden müssen.
- Zum Kriterium nach Artikel 8 Absatz 4 Buchstabe d ZWG muss sich das Gutachten nicht äussern.

Art. 6 Ortsbildprägende Bauten

Abs. 1

Dieser Artikel präzisiert, was unter ortsbildprägenden Bauten gemäss Artikel 9 Absatz 1 ZWG zu verstehen ist und erfüllt damit einen Auftrag aus der parlamentarischen Debatte. Ortsbildprägend sind Bauten, die durch ihre Lage und Gestalt wesentlich zur Qualität des Ortsbildes und zur Identität des Ortes beitragen. Es muss sich nicht um geschützte Bauten handeln. Es ist zu beachten, dass nicht alle Kantone über eine systematische Bestandesaufnahme der schützenswerten Bauten verfügen. Gleichwohl können nur qualitätsvolle Bauten und Ensembles wesentlich zur Qualität des Ortsbildes und zur Identität des Ortes beitragen. Als Beispiele können ein zentral gelegenes Ofen- oder Waschhaus genannt werden oder eine homogene Gruppe von Stallbauten.

Die mit der Bestimmung geschaffenen Möglichkeiten beschränken sich auf Bauten innerhalb der Bauzonen (vgl. Art. 9 Abs. 1 ZWG).

Absatz 2

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, wie ein Kanton ein Verfahren zur Bestimmung der ortsbildprägenden Bauten schaffen kann: Regelung im Baugesetz analog zu Unterschutzstellungsverfahren, Ausarbeitung eines Inventars der ortsbildprägenden Bauten, Auftrag an die Gemeinden, im Rahmen der Nutzungsplanung die ortsbildprägenden Bauten zu bezeichnen. Das ISOS kann bei diesen Arbeiten als Grundlage dienen.

Art. 7 Umnutzung einer touristisch bewirtschafteten Wohnung und Meldung

Absatz 1

Die Nutzungsänderung einer touristisch bewirtschafteten Wohnung in eine Erstwohnung unterliegt aufgrund der Zweitwohnungsgesetzgebung nicht der Baubewilligungspflicht, wird aber einer Meldepflicht unterstellt. Die Nutzungsänderung von einer Einliegerwohnung zu einer touristisch bewirtschafteten

teten Wohnung nach Artikel 7 Absatz 2 Buchstabe b ZWG unterliegt hingegen der Baubewilligungspflicht (vgl. Art. 13 Bst. b ZWG). Ferner unterliegt der Wechsel von einer Erstwohnung oder von einer einer Erstwohnung gleichgestellten Wohnung in eine touristisch bewirtschaftete Wohnung der Baubewilligungspflicht (Art. 13 Bst. a ZWG).

Absatz 2

Die Nutzungsänderung erfolgt im Zeitpunkt des Einzugs des neuen Bewohners oder der neuen Bewohnerin in die Wohnung.

Art. 8 f. Sistierung der Nutzungsbeschränkung bei neurechtlichen Wohnungen

Artikel 8 und 9 führen Artikel 14 Absatz 1 Buchstaben a und b ZWG näher aus.

Die Frage der Sistierung von Nutzungsbeschränkungen stellt sich nur bei neurechtlichen Wohnungen mit Nutzungsbeschränkung im Sinne von Artikel 7 ZWG. Sie stellt sich jedoch nicht bei Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung. Letzteres können entweder neurechtliche Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung sein (gemäss Art. 8 und 9 ZWG) oder altrechtliche Wohnungen (gemäss Art. 10 ZWG). Ist bei einer Sistierung nach Artikel 8 (wegen besonderer Umstände wie Todesfall, Wohnsitzwechsel oder Zivilstandsänderung) die angesetzte Frist abgelaufen und auch eine weitere Verlängerung nicht mehr möglich, so kann die Sistierung lediglich dann weitergeführt werden, wenn die Voraussetzungen nach Artikel 9 erfüllt sind.

Artikel 9 Absatz 2

Wenn die Voraussetzungen erfüllt sind, muss die Sistierung verfügt werden. Die gesuchstellende Person hat einen entsprechenden Anspruch.

Als Beispiel für das marktübliche Erscheinen von Inseraten (Bst. a) kann das Publizieren in geeigneten Medien oder Internetportalen oder an andern allenfalls geeigneten Orten (wie zum Beispiel Aushängen) genannt werden.

Aufgabe der Behörde ist es schliesslich unter Würdigung sämtlicher konkreter Umstände zu entscheiden, ob die betreffende Hinweisse und die lokale Marktsituation hinreichend sicher den Schluss zulassen, dass sich für die betreffende Wohnung keine Mieter oder Käufer für eine Nutzung gemäss Nutzungsbeschränkung finden lassen.

Artikel 9 Absatz 3

Kann damit gerechnet werden, dass durchaus Miet- oder Kaufinteressenten in der betreffenden Gemeinde vorhanden sind, so kann eine leerstehende Wohnung mit Nutzungsbeschränkung einen Fall einer nicht rechtmässigen Nutzung nach Artikel 17 ZWG darstellen. Falls beispielsweise die Anordnung einer Vermietung unter Einhaltung der Nutzungsbeschränkung angezeigt ist, hat die Baubewilligungsbehörde, welche die Sistierung verweigert, das Dossiers an die zuständige Behörde zu einer entsprechenden Prüfung zu überweisen.

Artikel 9 Absatz 4

Der Zusatz der Sistierung der Nutzungsbeschränkung wird nicht von Amtes wegen eingetragen, sondern nur dann, wenn dies vom Eigentümer oder von der Eigentümerin verlangt wird. Er oder sie hat dabei dem Grundbuchamt den Sistierungsentscheid der Baubewilligungsbehörde vorzulegen.

Art. 10 Beschwerderecht und Eröffnung von Entscheiden

Absatz 1

Die Beschwerdebefugnis im Bereich des Zweitwohnungswesens wird analog zu Artikel 48 Absatz 4 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) dem Bundesamt für Raumentwicklung ARE übertragen.

Absatz 2

Die Baubewilligungsbehörde hat dem Bundesamt für Raumentwicklung folgende Verfügungen zu eröffnen:

- Baubewilligung für eine neue touristisch bewirtschaftete Wohnung nach Artikel 7 Absatz 2 Buchstabe a ZWG (Einliegerwohnung);
- Baubewilligungen für eine neue touristisch bewirtschaftete Wohnung nach Artikel 7 Absatz 2 Buchstabe b ZWG (Wohnung im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs);
- Baubewilligungen für eine neue Wohnung ohne Nutzungsbeschränkung nach Artikel 8 Absätze 1 bis 3 ZWG zwecks Querfinanzierung eines strukturierten Beherbergungsbetriebs;
- Baubewilligung für die Umnutzung eines bestehenden strukturierten Beherbergungsbetriebs in Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen nach Artikel 8 Absatz 2 ZWG;
- Baubewilligung für neue Wohnungen in geschützten Bauten nach Artikel 9 ZWG;
- Sistierungsverfügungen nach Artikel 14 Absatz 1 Buchstaben a oder b ZWG;
- Baubewilligungen betreffend Wohnungen mit sistierter Nutzungsbeschränkung.

Beim letzten Punkt (Baubewilligungen betreffend Wohnungen mit sistierter Nutzungsbeschränkung) sind sämtliche Baubewilligungen, also auch solche für Um- oder Anbauten usw. zu eröffnen. Damit soll sichergestellt werden, dass in der Phase der Sistierung keine baulichen Veränderungen erfolgen, die den Hinfall der Sistierung und das Wiederaufleben der Nutzungsbeschränkung erschweren oder verunmöglichen könnten.

Art. 11 Übergangsbestimmung

Der in der Übergangszeit bis zum 31. März 2017 vorgesehene Verordnungsanhang knüpft an dem im Herbst 2015 letztmals aktualisierten Anhang der Verordnung vom 22. August 2012 über Zweitwohnungen an.

Die Auflistung im Anhang begründet für die betreffenden Gemeinden die widerlegbare Vermutung, dass sie einen Zweitwohnungsanteil von mehr als 20 Prozent aufweisen. Nach Absatz 2 steht der Gemeinde die Möglichkeit offen, die Vermutung mit entsprechenden Nachweisen zu widerlegen. Wenn ihr dies gelingt, gilt sie nicht mehr als Gemeinde mit einem Zweitwohnungsanteil von mehr als 20 Prozent.

Nach dem 31. März 2017 erfolgt die Veröffentlichung des Zweitwohnungsanteils der Gemeinden gemäss den Ausführungen zu Artikel 2 Absatz 2.

Art. 12 Änderung anderer Erlasse

Da die Verordnung vom 22. August 2012 über Zweitwohnungen befristet ist, wird sie mit dem Inkrafttreten des Zweitwohnungsgesetzes automatisch aufgehoben. Damit die mit dieser Verordnung vorgenommene Änderung von Artikel 39 Absätze 4 und 5 RPV betreffend landschaftsprägende Bauten weiterhin gilt, muss sie erneut erlassen werden. Inhaltlich bleiben die Bestimmungen unverändert.

Aufgrund der Beschwerdebefugnis des ARE (Art. 10 Abs. 1) sind diesem gestützt auf Artikel 1 Buchstabe c der Verordnung vom 8. November 2006 über die Eröffnung letztinstanzlicher kantonaler Entscheide in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten (SR 173.110.47) letztinstanzliche kantonale Entscheide im Bereich des Zweitwohnungswesens zu eröffnen. Dies soll auch für Baubewilligungen *innerhalb* der Bauzonen gelten. Die in Artikel 2 Buchstabe d der erwähnten Verordnung vorgesehene Ausnahme muss deshalb mit einer Gegenausnahme ergänzt werden.