



# Vollzugshilfe

## **Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG; SR 702)**

### **Zweitwohnungsverordnung (ZWV; SR 702.1)**

**in Kraft ab 1. Januar 2016**

Am 1. Januar 2016 sind das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG) und die zugehörige Zweitwohnungsverordnung (ZWV) in Kraft getreten. Die beiden Erlasse lösen die bisherige übergangsmässige Zweitwohnungsverordnung (ZwVO) vom 22. August 2012 ab.

Die vorliegende Vollzugshilfe soll die Baubewilligungsbehörden beim Vollzug des ZWG resp. der ZWV im Baubewilligungsverfahren unterstützen und zu einer möglichst einheitlichen Rechtsanwendung beitragen, bis eine gefestigte Gerichtspraxis besteht.

Bei den Ausführungen zum Art. 3 und 12 ZWG, wo es um die Kompetenzen der Kantone und Gemeinden zum Erlass weitergehender Vorschriften geht, kommt der Vollzugshilfe der Charakter einer Planungshilfe für die Gemeinden im Hinblick auf den Umgang mit den bestehenden baugesetzlichen Vorschriften über den Zweitwohnungsbau sowie im Hinblick auf den Erlass allfälliger strengerer Normen.

Die Ausführungen in der vorliegenden Vollzugshilfe stellen reine vorläufige Empfehlungen resp. Standpunkte des DVS zuhanden von Baubewilligungsbehörden, Planungsbehörden und Interessierten für die Handhabung und Auslegung der Bundesgesetzgebung dar. Das DVS übernimmt keinerlei Rechtsgewähr. Rechtlich massgebend sind die Gesetzestexte sowie die Gerichtspraxis. Verantwortlich für den korrekten Vollzug sind und bleiben die Gemeinden.

Es ist geplant, die Vollzugshilfe bei Vorliegen neuer Erkenntnisse, Abklärungen und Gerichtsurteile zu ergänzen resp. zu berichtigen und damit jeweils auf den neusten Stand zu bringen.

Rückfragen von Gemeinden – Private wenden sich bitte an die Standortgemeinde – können gerichtet werden an:

- Bruno Maranta, Departementssekretär DVS, 081 257 23 11 (bruno.maranta@dvs.gr.ch)
- Carlo Decurtins, Jurist für Raumplanung DVS, 081 257 23 14 (carlo.decurtins@dvs.gr.ch)
- Pius Derungs, juristischer Mitarbeiter Raumplanung DVS, 081 257 23 18 (pius.derungs@dvs.gr.ch)

# INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS .....	2
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS .....	4
EINLEITUNG: GELTUNGSBEREICH DES ZWG.....	5
BETROFFENE GEMEINDEN (ÖRTLICH) .....	5
BETROFFENE BAUGESUCHE (ZEITLICH) .....	5
BETROFFENE WOHNUNGEN BZW. FLÄCHEN IM GEBÄUDE (SACHLICH) .....	5
<b>1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN .....</b>	<b>6</b>
ART. 2    BEGRIFFE .....	6
Abs. 1 <i>Definition der Wohnung – Hauptnutzfläche – Nebennutzfläche</i> .....	6
Abs. 2 <i>Definition der Erstwohnung</i> .....	7
Abs. 3 <i>Definition der einer Erstwohnung gleichgestellten Wohnung</i> .....	8
ART. 3    KOMPETENZ ZUM ERLASS STRENGERER VORSCHRIFTEN .....	9
<b>2. WOHNUNGSINVENTAR UND ZWEITWOHNUNGSANTEIL.....</b>	<b>11</b>
ART. 4/5    WOHNUNGSINVENTAR UND FESTSTELLUNG DES ZWEITWOHNUNGSANTEILS .....	11
<b>3. VERBOT NEUER ZWEITWOHNUNGEN .....</b>	<b>13</b>
ART. 6    VERBOT IN GEMEINDEN MIT EINEM ZWEITWOHNUNGSANTEIL ÜBER 20 % .....	13
<b>4. ERSTELLUNG NEUER WOHNUNGEN.....</b>	<b>14</b>
ART. 7    ERLAUBTE WOHNUNGEN MIT NUTZUNGSAUFLAGE.....	14
Abs. 1/2 <i>Neue Erstwohnungen/den Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen und touristisch bewirtschaftete Wohnungen</i> .....	14
Abs. 3–5 <i>Nutzungsauflage, Anmerkung im Grundbuch und Erfassung im GWR</i> .....	16
ART. 8    NEUE WOHNUNGEN IM RAHMEN VON STRUKTURIERTEN BEHERBERGUNGSBETRIEBEN (WOHNUNGEN OHNE NUTZUNGSAUFLAGE) .....	18
Abs. 1 <i>Voraussetzungen für die Erstellung von Zweitwohnungen durch Beherbergungsbetriebe für Verkauf (20 % der HNF)</i> .....	18
Abs. 2 <i>Zweitwohnungen im Eigentum von Beherbergungsbetrieben für Vermietung (33 % der HNF)</i> .....	19
Abs. 3 <i>Erstellung von Wohnungen nach Abs. 1 und von solchen nach Abs. 2</i> .....	20
Abs. 4 <i>Umnutzung eines (bestehenden) Beherbergungsbetriebs in Zweitwohnungen</i> .....	20
ART. 9    NEUE WOHNUNGEN IN GESCHÜTZTEN BAUTEN .....	21
Abs. 1 <i>Innerhalb von Bauzonen</i> .....	21
Abs. 2 <i>Ausserhalb von Bauzonen</i> .....	22
Abs. 3 <i>Übrige Voraussetzungen</i> .....	22
<b>5. ÄNDERUNG VON WOHNUNGEN .....</b>	<b>23</b>
ART. 10    ALTRECHTLICHE WOHNUNG – BEGRIFF .....	23
ART. 11    ALTRECHTLICHE WOHNUNG – BAULICHE UND NUTZUNGSMÄSSIGE ÄNDERUNG .....	24
Abs. 1 <i>Freie Nutzung</i> .....	24
Abs. 2 <i>Erneuerung, Umbau, Wiederaufbau</i> .....	25
Abs. 3 <i>Erweiterungen</i> .....	26
Abs. 4 <i>Erweiterungen, die das zulässige Mass überschreiten</i> .....	27
ART. 12    ALTRECHTLICHE WOHNUNGEN – MISSBRAUCH UND UNERWÜNSCHTE ENTWICKLUNGEN (KOMPETENZEN DER GEMEINDEN) .....	27
ART. 13    ÄNDERUNG VON NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN .....	28
<i>Tabelle Umnutzung von Wohnungen mit Nutzungsbeschränkungen (Art. 13 ZWG und Art. 7 Abs. 5 lit. b ZWG/Art. 7 ZWV)</i> .....	28
ART. 14    SISTIERUNG VON NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN .....	30
<b>6. VOLLZUG .....</b>	<b>32</b>
ART. 16    MELDEPFLICHTEN .....	32
Abs. 1 <i>Meldepflichten der Einwohnerkontrolle</i> .....	32
Abs. 2 <i>Meldepflichten des Grundbuchamts</i> .....	35
Abs. 3 <i>Erfassen von Informationen im GWR</i> .....	35
ART. 17/18    MASSNAHMEN DER GEMEINDE BEI UNRECHTMÄSSIGER NUTZUNG VON WOHNUNGEN MIT NUTZUNGSAUFLAGE .....	35
ART. 20    ZUSTÄNDIGKEIT, VERFAHREN, RECHTSSCHUTZ, MITTEILUNG VON ENTSCHEIDEN .....	40
<b>7. STRAFBESTIMMUNGEN.....</b>	<b>42</b>
ART. 21    MISSACHTUNG VON NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN .....	42
ART. 22    UNRICHTIGE ANGABEN .....	42
<b>8. WEITERE BESTIMMUNGEN.....</b>	<b>43</b>

ART. 25	ÜBERGANGSBESTIMMUNG – ZEITLICHER GELTUNGSBEREICH ZWG UND BEWILLIGUNGEN MIT AUFSCHUB DES BAUBEGINNS (KONTINGENTE) .....	43
Abs. 1	<i>Zeitlicher Geltungsbereich des ZWG</i> .....	43
Abs. 2	<i>Bewilligungen mit Aufschub des Baubeginns im Rahmen von Kontingenten</i> .....	43
Abs. 3	<i>Verringerung des Zweitwohnungsanteils unter 20 %</i> .....	44
Abs. 4	<i>Bewilligungen vor dem 31. Dezember 2012</i> .....	45
Abs. 5	<i>Bewilligungen nach dem 1. Januar 2013</i> .....	46
ART. 26	PROJEKTBEZOGENE SONDERNUTZUNGSPLÄNE .....	46
ART. 27	VORABKLÄRUNGEN VOR DEM 18. DEZEMBER 2007 .....	47
<b>9.</b>	<b>ÄNDERUNG ANDERER BUNDESERLASSE .....</b>	<b>48</b>
	ART. 8A ABS. 2 UND 3 DES RAUMPLANUNGSGESETZES .....	48
	ART. 10 ABS. 3 <sup>BIS</sup> DES BUNDESSTATISTIKGESETZES .....	48

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

ARE-Bund	Bundesamt für Raumentwicklung
BAB	Bauten ausserhalb von Bauzonen
BFS	Bundesamt für Statistik
DVS	Departement für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden
EGID	Eidgenössischer Gebäudesidentifikator bzw. Gebäudenummer des Bundesamts
ERG	Gesetz über die Einwohnerregister und weitere Personen- und Objektregister (BR 171.200)
EWID	Eidgenössischer Wohnungsidentifikator bzw. Wohnungsnummer des Bundesamts
EWR	Einwohnerregister
GWR	Eidgenössisches Gebäude- und Wohnungsregister
HNF	Hauptnutzfläche
NNF	Nebennutzfläche
KNHG	Kantonales Natur- und Heimatschutzgesetz (BR 496.000)
KRG	Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (BR 801.100)
KRVO	Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (BR 801.110)
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (SR 700)
RPV	Raumplanungsverordnung (SR 700.1)
RHG	Bundesgesetz über die Harmonisierung der Einwohnerregister und anderer amtlicher Personenregister (SR 431.02)
StGB	Schweizerisches Strafgesetzbuch (SR 311.0)
VGWR	Verordnung über das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister (SR 431.841)
ZWG	Bundesgesetz über Zweitwohnungen (SR 702)
ZWV	Zweitwohnungsverordnung (SR 702.1)

## **EINLEITUNG: GELTUNGSBEREICH DES ZWG**

### **Betroffene Gemeinden (örtlich)**

**Gemeinden mit über 20 % Zweitwohnungsanteil:** Das ZWG mit seinen Bestimmungen über die Zulässigkeit des Baus neuer Wohnungen bzw. Wohnbauten sowie der baulichen und nutzungsmässigen Änderung bestehender Wohnungen bzw. Wohnbauten gilt grundsätzlich nur für diejenigen Gemeinden, welche einen Anteil von über 20 % an Zweitwohnungen gemessen am gesamten Bestand ihrer Wohnungen haben.

**Alle Gemeinden:** Für jede Gemeinde wird ein Wohnungsinventar erstellt und veröffentlicht. Daraus ergibt sich, welche Gemeinde den Anteil von 20 % überschreitet. Die Liste mit den betroffenen Gemeinden wird durch den Bund veröffentlicht (siehe Anhang zur ZWV).

**Alle Gemeinden mit Zweitwohnungsanteil unter 20 %:** Für diese Gemeinden gilt das ZWG grundsätzlich nicht. Dennoch haben diese Gemeinden im Rahmen eines Baugesuchs für die Erstellung einer Wohnung im Sinne von Art. 2 ZWG stets zu prüfen, ob mit der Erteilung der Bewilligung der Zweitwohnungsanteil auf über 20 % steigen könnte. Wäre dies der Fall, dürfte die Baubehörde die Wohnung nur mit einer Nutzungsbeschränkung bewilligen.

- Diese Prüfung hat z.B. gestützt auf ein aktuelles Wohnungsinventar zu erfolgen (vgl. dazu Art. 4 und 5 ZWG).
- Die Gemeinde kann z.B. auch jährlich gestützt auf das Wohnungsinventar ein „Kontingent“ an Zweitwohnungen ohne Nutzungsbeschränkung errechnen. Ist dieses aufgebraucht, so gelten in der Folge die Bestimmungen des ZWG für die Gemeinde uneingeschränkt.

### **Betroffene Baugesuche (zeitlich)**

**Nach 1.1.2016 zu erteilende Baubewilligungen:** Das Gesetz gilt gemäss Art. 25 Abs. 1 ZWG für Baugesuche, über welche erstinstanzlich (also von der Baubehörde der Gemeinde) nach Inkrafttreten des Gesetzes befunden wird. Insofern gilt es für alle Baubewilligungen, welche von der kommunalen Baubehörde nach dem 1.1.2016 erteilt werden (sollen), unabhängig davon, wann das Gesuch eingereicht wurde.

**Am 1.1.2016 laufende Beschwerdeverfahren:** Ist eine Baubewilligung am 1.1.2016 noch nicht rechtskräftig, sondern laufen am 1.1.2016 Beschwerdeverfahren, so ist in diesen Beschwerdeverfahren ab 1.1.2016 das neue ZWG anzuwenden. Das ist nicht problematisch, da es grundsätzlich milder ist als die zwischen 1.1.2013 bis 31.12.2015 rechtskräftig gewesene Zweitwohnungsverordnung (Ausnahme: Umnutzung bestehender, unrentabler strukturierter Beherbergungsbetriebe).

### **Betroffene Wohnungen bzw. Flächen im Gebäude (sachlich)**

s. dazu Art. 2 ZWG und weitere.

## 1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### Art. 2 Begriffe

#### **Abs. 1 Definition der Wohnung – Hauptnutzfläche – Nebennutzfläche**

**Wohnung:** Vom ZWG sind nur Wohnungen gemäss der Definition in Art. 2 ZWG betroffen. Danach ist eine Wohnung eine Gesamtheit von Räumen, die für eine Wohnnutzung geeignet sind und über eine Kocheinrichtung verfügen. Das Vorhandensein einer Kocheinrichtung ist von der Baubewilligungsbehörde kritisch zu prüfen, um einer Umgehung des ZWG entgegenzuwirken. Das Erfordernis bezüglich Kocheinrichtung dient dazu, Einzelzimmer in Altersheimen, Mansarden, Hotels usw. aus dem Wohnungsbegriff auszuschliessen. Als Kocheinrichtung können sowohl eine Küche als auch eine Kochnische verstanden werden. Nur fest installierte Anlagen mit Spülbecken, die zur Vorbereitung von Mahlzeiten dienen, gelten als Kocheinrichtung. Auch wenn bloss technische Installationen vorhanden sind für einen nachträglichen Einbau von Kocheinrichtungen, ist das Kriterium einer vorhandenen Kocheinrichtung erfüllt. Wird die Kocheinrichtung einer Wohnung entfernt, ohne dass derartige Installationen zurückbleiben, fällt eine Raumgesamtheit nicht mehr unter den ZWG-Wohnungsbegriff.

**Gewerbe, Werkstudios, Ateliers:** Klassische Gewerberäumlichkeiten sowie Werkstudios oder Ateliers etc., in denen nicht gewohnt wird, fallen nicht unter das ZWG. Das bedingt aber selbstverständlich, dass solche Räume auch nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Ist dies der Fall, so sind sie wie Wohnungen zu behandeln, und es wäre zu prüfen, ob gegebenenfalls eine Nutzungsbeschränkung (z.B. Erstwohnungsaufgabe) verfügt werden müsste.

**Hauptnutzfläche (HNF):** In Art. 11 ZWG ist im Zusammenhang mit der Umschreibung des zulässigen Umgangs mit altrechtlichen Wohnungen von „HNF“ die Rede. So dürfen altrechtliche Wohnbauten im Rahmen der HNF erneuert, umgebaut und wieder aufgebaut werden, und sie dürfen um maximal 30 % der bestehenden HNF erweitert werden. Gemäss der Norm SIA 416, worauf auch in der Botschaft zum ZWG Bezug genommen wird, ist die HNF derjenige Teil der Nutzfläche eines Gebäudes, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Wohngebäudes im engeren Sinn dient. Bei Wohnbauten sind dies z.B. Wohnräume, Küche, Badezimmer etc.

**Nebennutzfläche (NNF):** Die NNF ist der Teil der Nutzfläche, welcher die HNF zur Nutzfläche (NF) ergänzt (Estrich, Kellerräume, Heizungsräume, Garagen etc.).

**HNF und NNF:** Räume, die der Wohnnutzung im engeren Sinn dienen, sind also mit der HNF gleichzustellen. Die NNF ist vom ZWG ausgenommen. Zu den NNF gehören in Wohnbauten z.B. die Waschküche, Estrich- und Kellerräume, Abstellräume, Fahrzeugeinstellräume, Schutzräume, Kehrtrräume. Da solche Räume i.d.R. immer zusammen mit einer Wohnung erstellt werden, teilen sie bezüglich der Nutzungsbeschränkungen auch das Schicksal der Wohnung insgesamt. Von Belang ist die Unterscheidung der HNF von den NNF vor allem bei Erweiterungen. Die NNF unterliegt diesbezüglich keiner Beschränkung, nur die HNF (vgl. dazu im Detail unten zu Art. 11 ZWG).

**Weitere Bauteile:** Die Bauteile, die gar nicht zur Nutzfläche angerechnet werden, also weder HNF noch NNF sind, wie offene Balkone, offene Lauben, offene Hauseingänge, Flächen, deren lichte Höhe unter 1.5 m liegt, Ökonomieteil in landwirtschaftlichen Gebäuden (Stall, Tenn, Heubühne, usw.), fallen ebenfalls nicht unter die Definition der Wohnungen und sind deshalb vom ZWG ausgenommen. Sind sie mit einer Wohnung verbunden, teilen sie natürlich das Schicksal der Wohnung.

**Unterkunftsformen wie Wohnwagen, Wohnmobile (sog. Camper) und Mobile Homes:** Gemäss Art. 2 Abs. 1 lit. e ZWG fällt „Fahrnis“ nicht unter den Wohnungsbegriff. Bei Unterkunftsformen wie Wohnwagen, Wohnmobile (sog. Camper) und Mobile Homes stellt sich in der Praxis häufig die Frage, ob sie als „Fahrnis“ im Sinne der zitierten Bestimmung betrachtet werden können oder ob sie unter den Wohnungsbegriff und damit unter das ZWG fallen. Das in der Botschaft des Bundesrates zum ZWG explizit erwähnte Kriterium der Existenz einer „Fundamentplatte“ ist für die Beantwortung der erwähnten Frage wenig hilfreich, zumal solche Unterkünfte in der Regel anderweitig mit dem Boden verbunden werden, z.B. mit Bodenanker, Schraub-Stützelemente oder dergleichen. Solange sich keine Gerichtspraxis entwickelt hat, nimmt das DVS in dieser Frage folgenden Standpunkt ein:

- ***Wohnwagen und Wohnmobile (Camper)***

Es geht dabei um selbstfahrende oder über längere Distanzen ziehbare Fahrzeuge, die mit Kontrollschildern versehen sind, sich in verkehrstauglichem Zustand befinden und über keine gebäudeähnlichen Einwandungen verfügen. Solche Unterkünfte stellen offensichtlich „Fahrnis“ im Sinne der zitierten Vorschrift dar und fallen daher grundsätzlich nicht unter das ZWG, unbesehen darum, wie gross sie sind und für wie lange sie am selben Standort stehen.

- ***Mobilheime resp. Mobile Homes***

Unterkünfte, welche die vorstehend erwähnten Merkmale nicht erfüllen, sondern in aller Regel entweder per Lastwagen herantransportiert und mit Kraneinrichtungen abgeladen und platziert oder an Ort und Stelle im Sinne eines vorgefertigten Hauses zusammengesetzt werden (sog. Mobile Homes oder Mobilheime), stellen demgegenüber offensichtlich nicht „Fahrnis“ im Sinne von Art. 2 Abs. 1 lit. e ZWG dar und fallen daher grundsätzlich unter das ZWG, unbesehen darum, wie sie mit dem Boden konkret verbunden sind.

Eine Ausnahme rechtfertigt sich für Mobil Homes resp. Mobilheime, welche auf einem offiziellen Campingplatz in einer Campingzone aufgestellt werden sollen und eine Dimension von max. 25 m<sup>2</sup> bei einer Höhe von max. 2.20 m nicht überschreiten. Diese Ausnahme rechtfertigt sich aus der Überlegung heraus, dass Mobile Homes in dieser begrenzten Dimension analog einem herkömmlichen durchschnittlichen Wohnwagen oder Camper dem Wesen und der Charakteristik der Unterkunftsformen auf einem Campingplatz entsprechen und daher gleich behandelt werden sollten wie Wohnwagen, Camper, Zelte etc., auch wenn sie streng genommen kein „Fahrnis“ darstellen. Eine Umgehung der Zweitwohnungsgesetzgebung ist deswegen angesichts der erwähnten Grössenbegrenzung nicht zu befürchten; vielmehr geht es darum, der „gelebten“ Realität und Tradition auf Campingplätzen Rechnung zu tragen.

Mobile Homes, die am 11. März 2012 bereits bestanden, können grundsätzlich unabhängig ihrer Grösse als „altrechtlich“ im Sinne von Art. 10 ZWG betrachtet werden, dies selbstverständlich unter dem Vorbehalt, dass sie rechtmässig erstellt worden waren, d.h. z.B. über die erforderliche Baubewilligung verfügen und/oder entsprechend einem allfälligen Campingreglement resp. allfälligen Campingzonenbestimmungen aufgestellt worden waren.

**Abs. 2      *Definition der Erstwohnung***

Eine Wohnung ist eine Erstwohnung, wenn sie von mindestens einer Person genutzt wird, welche in der Gemeinde als „Niedergelassener“ angemeldet ist. Im EWR ist diese Person mit dem Merkmal „Hauptwohnsitz“ (= Niederlassung) erfasst. Diese Niederlassungsgemeinde bedeutet den zivilrechtlichen Wohnsitz (Ort des Lebensmittelpunkts, Absicht des dauernden Verbleibs).

### **Abs. 3      Definition der einer Erstwohnung gleichgestellten Wohnung**

Gemäss Art. 2 Abs. 4 ZWG sind Zweitwohnungen alle Wohnungen, welche weder Erstwohnungen noch einer Erstwohnung gleichgestellt sind. Alle Wohnungen mit Ausnahme der Erstwohnungen und den diesen gleichgestellten Wohnungen zählen somit zum Zweitwohnungsanteil. Im Wohnungsinventar können die den Erstwohnungen gleichgestellten Wohnungen ausgesondert und den Erstwohnungen angerechnet werden (vgl. Art. 4 Abs. 3 ZWG).

**Leerwohnungen:** Leerwohnungen dürfen nur dann den Erstwohnungen gleichgestellt bzw. zu den Erstwohnungen gezählt werden, wenn sie bewohnbar sind und weniger lang als zwei Jahre leer stehen. Sind sie länger leer, gelten sie als Zweitwohnungen und werden somit diesem Anteil angerechnet. Eine weitere Voraussetzung ist, dass sie während dieser zweier Jahre zur Dauermiete, also zur langfristigen Miete (nicht wochenweise), oder zum Verkauf ausgeschrieben sind. Das Kriterium der Dauermiete stellt sicher, dass diese Leerwohnungen als Erstwohnungen genutzt werden sollen. Leerstehende Zweitwohnungen bleiben Zweitwohnungen.

**Maiensäss- und Ferienhütten (nicht landwirtschaftlich genutzt bzw. ehemals landwirtschaftliche Temporärwohnbauten):** Sie gelten als Zweitwohnungen, wenn sie im Hauptzweck nicht mehr zu landwirtschaftlichen Zwecken (sondern zu Freizeit-/Erholungs-/Ferienzwecken) genutzt werden.

**Maiensäss- und Alphütten (landwirtschaftlich genutzt bzw. landwirtschaftliche Temporärwohnbauten):** Diese Gebäude können den Erstwohnungen gleichgestellt werden, wenn sie nicht ganzjährig zugänglich sind, wenn sie also z.B. im Winter nicht zugänglich sind. Erfolgt keine Schneeräumung auf den Wald- oder Meliorationsstrassen, sind diese Maiensässe im Winter also nicht durch das Gemeinwesen erschlossen, so gelten sie als nicht zugänglich. Können solche Gebäude im Winter über eine geräumte Strasse mit Personenwagen erreicht werden, gelten sie als Zweitwohnungen.

**Wohnungen, die rechtmässig vorübergehend anders als zum Wohnen genutzt werden,** können den Erstwohnungen gleichgestellt werden und zählen somit nicht zum Zweitwohnungsanteil. Es geht dabei vor allem um Wohnungen, die (rechtmässig) zu Bürozwecken oder als Praxen genutzt werden. Gemäss Botschaft zum ZWG ist die Nichtwohnnutzung dann vorübergehend, wenn die Wohnung ohne bauliche Massnahme wieder zu Wohnzwecken genutzt werden kann. Als bauliche Massnahme kann nach Auffassung des DVS nicht jeder geringfügige bauliche Eingriff gemeint sein, d.h. unerhebliche handwerkliche Eingriffe oder Massnahmen fallen nicht darunter. Wird eine Wohnung somit als Büro oder Praxis benutzt und kann darin ohne erhebliche bauliche Massnahmen wieder gewohnt werden, so ist die Nutzung vorübergehend. Mit anderen Worten heisst dies, dass Wohnungen, die Büro- oder Praxiszwecken dienen, in denen aber auch sofort bzw. nach einem mit unerheblichen baulichen Massnahmen einhergehenden Umbau (z.B. Einbau einer zuvor entfernten Küche, sofern die entsprechenden technischen Installationen weiter vorhanden waren etc.) wieder gewohnt werden könnte, den Erstwohnungen gleichgestellt sind. Wird darin tatsächlich wieder gewohnt, kann die Wohnung sowohl als Erst- als auch als Zweitwohnung genutzt werden (vorbehältlich allfälliger kommunaler Nutzungsaufgaben).

- Eine **nicht-vorübergehende (dauernde) Nutzung einer Wohnung zu Büro- oder Praxiszwecken** liegt dann vor, wenn die Wohnung nur mit erheblichen baulichen Massnahmen wieder Wohnzwecken zugeführt werden kann. Eine solche Wohnung stellt daher per definitionem gar keine Wohnung, sondern z.B. einen Gewerberaum dar.
- Es gibt **Mischformen, also Wohnungen, die zum Wohnen und Arbeiten** genutzt werden. Beispiel: Eine Person verfügt über eine 3-Zimmerwohnung, benutzt aber ein bis zwei Zimmer als Büro z.B.



für seine eigene kleine Einmannfirma. Diese Wohnungen werden unter der Woche zu Arbeitszwecken und am Wochenende zu Ferienzwecken genutzt. Es stellt sich die Frage, ob eine solche Wohnung eine Zweitwohnung oder eine den Erstwohnungen gleichgestellte Wohnung gemäss Art. 2 Abs. 3 lit. h ZWG darstellt. Diesbezüglich ist auf die überwiegende Nutzung abzustellen. Wird die Wohnung unter der Woche an mindestens vier Tagen zu Büro Zwecken genutzt, so kann sie als eine einer Erstwohnung gleichgestellten Wohnung qualifiziert werden. Wie dann die Wohnung weiter genutzt wird, ist nicht mehr entscheidend.

### **Art. 3 Kompetenz zum Erlass strengerer Vorschriften**

Gemäss Art. 3 Abs. 2 ZWG können die Kantone Vorschriften erlassen, welche die Erstellung und Nutzung von Wohnungen stärker einschränken als die eidgenössischen Zweitwohnungsgesetzgebung.

Vorweg stellt sich die Frage, ob entsprechend dem Wortlaut von Art. 3 Abs. 2 ZWG effektiv nur der Kanton strengere Vorschriften erlassen darf, oder ob diese Kompetenz auch den einzelnen Gemeinden zusteht. Nach hier vertretener Auffassung sind nebst dem Kanton auch die Gemeinden zum Erlass strengeren Rechts befugt, und zwar nicht nur gestützt auf Art. 3 Abs. 2 ZWG, sondern auch gestützt auf Art. 12 Abs. 2 ZWG. Die Vorschriften des ZWG über den Bau und die Nutzung von Zweitwohnungen sind aufgrund ihres Charakters nämlich raumplanerischer resp. baurechtlicher Natur und bilden einen wesentlichen Bestandteil der kommunalen Grundordnung (Ortsplanung), welche gemäss Art. 3 Abs. 1 KRG in die Autonomie der Gemeinden fällt. Um jegliche Zweifel in dieser Zuständigkeitsfrage zu beseitigen und den Gemeinden die nötige Rechtssicherheit einzuräumen, hat die Regierung im Rahmen einer per 1. Juli 2016 erfolgten Teilrevision der KRVO den Gemeinden die erforderliche Kompetenz ausdrücklich eingeräumt (Art. 35e KRVO).

Beispiele von strengeren kommunalen Vorschriften gestützt auf Art. 3 Abs. 2 ZWG (nicht abschliessend):

- Beschränkung der in Art. 8 Abs. 1-3 ZWG statuierten Möglichkeit zur Erstellung von Zweitwohnungen zur Querfinanzierung von Beherbergungsbetrieben, indem z.B. solche Wohnungen nur zugelassen werden, wenn sie im Eigentum des Hoteleigentümers bleiben.
- Beschränkung der in Art. 8 Abs. 4 ZWG vorgesehenen Möglichkeit zur 50 %-igen Umnutzung von Hotels in Zweitwohnungen.
- Beschränkung der in Art. 9 Abs. 1 ZWG vorgesehenen Möglichkeit zur Umnutzung von geschützten oder ortsbildprägenden Bauten (Stallbauten, Gewerbebauten, Hotelbauten etc.) in Zweitwohnungen.
- Präzisierungen in Bezug auf die in Art. 26 ZWG vorgesehenen „projektbezogenen Sondernutzungspläne“.

Beispiele von strengeren kommunalen Vorschriften gestützt auf Art. 12 Abs. 1 und 2 ZWG (nicht abschliessend):

- Beschränkung der in Art. 11 Abs. 2 ZWG vorgesehenen Möglichkeit zur freien Nutzung altrechtlicher Wohnbauten durch Belastung von Umnutzungen mit Lenkungs-, Ersatz- oder Mehrwertabgaben (Voraussetzung: Umnutzungen müssen von der Gemeinde als baubewilligungspflichtig erklärt werden):

- Beschränkung der in Art. 11 Abs. 2 ZWG vorgesehenen Möglichkeit zur freien Nutzung altrechtlicher Wohnbauten, indem bestimmt wird, dass im Sinne einer Anteilsregelung nur ein bestimmter prozentualer Anteil der bestehenden Hauptnutzfläche (HNF) eines Gebäudes in Wohnraum ohne Nutzungsaufgaben umgewandelt werden darf (Voraussetzung: Umnutzungen müssen von der Gemeinde als baubewilligungspflichtig erklärt werden).
- Beschränkung der in Art. 11 Abs. 2 ZWG vorgesehenen Möglichkeit zur freien Nutzung altrechtlicher Wohnbauten, indem bestimmt wird, dass die altrechtliche Wohnung nur solange frei genutzt werden darf, als sie nicht an Personen ohne Wohnsitz in der betreffenden Gemeinde veräußert wird, unter Vorbehalt der Veräußerung an erbberechtigte Personen. Voraussetzung: Umnutzungen müssen von der Gemeinde als baubewilligungspflichtig erklärt werden, und es muss sichergestellt werden, dass die Baubehörde Meldung von Veräußerungen erhält.
- eine neue Erstwohnung wird nur bewilligt, wenn die Bauherrschaft z.B. in den letzten zehn Jahren über kein Wohneigentum in der betreffenden Gemeinde verfügte (in sinngemässer Anlehnung an die vielerorts bestehenden Regelungen über die Veräußerung gemeindeeigener Parzellen).

Es ist zu bedenken, dass Beschränkungen in Bezug auf die freie Nutzbarkeit altrechtlicher Wohnungen zu einer rechtsungleichen Behandlung gegenüber denjenigen Grundeigentümern führen können, die ihre Liegenschaft per 11. März 2012 als Zweitwohnung genutzt hatten, zumal diese nicht verpflichtet sind, ihre Wohnung neu nur noch als Erstwohnung zu nutzen.

**Exkurs:** Für Gemeinden, die bereits vor der Annahme der Zweitwohnungsinitiative über Vorschriften zur Begrenzung des Zweitwohnungsbaus (Erstwohnungsanteilsvorschriften, Kontingentierungsvorschriften oder dergleichen) verfügten, drängt sich nunmehr eine Aufhebung dieser Vorschriften auf, zumal diese angesichts des neuen Zweitwohnungsgesetzes weitestgehend obsolet geworden sind. Diese Aufhebung hat im ordentlichen Nutzungsplanverfahren nach Art. 47 ff. KRG zu erfolgen und kann bei Bedarf mit Verschärfungen des ZWG im Sinne der vorstehenden Ausführungen gekoppelt werden.

## 2. WOHNUNGSINVENTAR UND ZWEITWOHNUNGSANTEIL

### Art. 4/5 Wohnungsinventar und Feststellung des Zweitwohnungsanteils

Einleitend ist festzuhalten, dass der Bund die Umsetzung betreffend Erstellung Wohnungsinventar und Feststellung des Zweitwohnungsanteils recht einfach gestaltet und die Gemeinden von zusätzlichem Administrativaufwand entlastet hat.

**Pflicht und Zeitpunkt für die Erstellung des Inventars:** Das Inventar ist jährlich zu erstellen. Gemäss ZWG müssten es die Gemeinden erstellen. Aber der Bund übernimmt gemäss Art. 1 und 2 ZWV diese Aufgabe. Die Gemeinde hat gemäss Art. 1 Abs. 1 ZWV nur die Daten ihres EWR dem BFS jährlich mit Stichtag 31. Dezember bis spätestens zum 31. Januar des Folgejahres zu liefern, was sie aber bereits im Rahmen des RHG macht (der Kanton übernimmt seit ca. 2014 grundsätzlich diese Lieferung für die Gemeinden). Deshalb kommen den Gemeinden diesbezüglich keine weiteren Aufgaben zu.

**Nachführung des GWR:** Die Gemeinde hat gemäss Art. 1 Abs. 1 ZWV das GWR jährlich mit Stichtag 31. Dezember bis spätestens bis 31. Januar nachzuführen. Das sollte ebenfalls kein Problem darstellen, zumal die Gemeinden ohnehin verpflichtet sind, das GWR laufend (oder mindestens vierteljährlich) nachzuführen und aktuell zu halten (vgl. VGWR und ERG). Insofern sollte grundsätzlich auch hier kein Zusatzaufwand anfallen. Ein Zusatzaufwand entsteht nur, wenn die Gemeinde (z.B. weil sie ihren Zweitwohnungsanteil gemäss Inventar verringern möchte) ein „qualifiziertes Wohnungsinventar“ erstellen möchte.

**Vorgehen Bund zur Erstellung des Inventars und Feststellung des Zweitwohnungsanteils:** Das BFS geht wie folgt vor:

- Das BFS nimmt einen Abgleich zwischen den Daten des GWR und EWR, welche bei ihm aufgrund der Lieferungen der Gemeinden vorhanden sind, vor. Dabei werden die Wohnungsdaten gemäss GWR abgeglichen mit dem EWID der Wohnungen, zu welchen im EWR eine Person mit Niederlassung zugewiesen ist. Damit können die Erstwohnungen herausgefiltert bzw. erkannt werden.
- Im GWR wird dann automatisch die Nutzungsart erfasst, nämlich als bewohnt (als Erstwohnung) nach Art. 3 lit. b RHG (Niederlassung).
- Das Merkmal 3010 ist bei den Wohnungen mit Wohnnutzung das einzig obligatorische, und dieses wird wie gesagt automatisch durch das BFS im GWR erfasst und geführt – die Gemeinde hat hier nichts weiter zu unternehmen.
- Aufgrund dieser Nutzungsart (Erstwohnung mit Niederlassung) kann somit das „einfache“ Wohnungsinventar erstellt werden. Es gibt den Gesamtbestand der Wohnungen sowie den Anteil an Erstwohnungen und den Anteil an anderen Wohnungen wieder. Für die meisten Gemeinden reicht dies, denn die meisten haben einen Erstwohnungsanteil von weit unter 80 %. Daher muss in der Regel kein „qualifiziertes Wohnungsinventar“ erstellt werden.
- Hat eine Gemeinde z.B. einen Erstwohnungsanteil von ca. 70 %, so kann sie ein „qualifiziertes“ Wohnungsinventar erstellen, um den Anteil an Erstwohnungen zu erhöhen, indem sie die Kategorie(n) der den „Erstwohnungen gleichgestellten Wohnungen“ einführt.

**Qualifiziertes Wohnungsinventar:** Die Gemeinde kann, wenn sie möchte, ein „qualifiziertes“ Wohnungsinventar erstellen (Art. 4 Abs. 3 ZWG). Dafür sind weitere Nutzungsarten im GWR zu erfassen, nämlich diejenigen der „den Erstwohnung gleichgestellten Wohnungen“ (mit den Detail-Nutzungsarten gemäss Art. 2 Abs. 3 lit. a-h ZWG, Merkmale 3030-3037 und weitere; vgl. dazu Merkmalskatalog für das GWR, Version 3.7). Die Erfassung dieser Merkmale ist fakultativ. Mit der Erfassung dieser

Detail-Nutzungsarten kann der Anteil der Erstwohnungen erhöht werden, denn damit werden die den Erstwohnung gleichgestellten Wohnungen dem Erstwohnungsanteil hinzugerechnet.

Die Erfassung dieser weiteren Nutzungsarten und damit die Erstellung eines „qualifizierten“ Wohnungsinventars empfiehlt sich bei Gemeinden, die mit ihrem Zweitwohnungsanteil an der Grenze zu 20 % liegen. Hier können die den Erstwohnungen gleichgestellten Wohnungen (s. Art. 2 Abs. 3 ZWG) ausfindig gemacht und im GWR erfasst werden. Der Zweitwohnungsanteil bestimmt sich dann gemäss dem Gesamtbestand der Wohnungen abzüglich der Erstwohnungen und der den Erstwohnungen gleichgestellten Wohnungen.

Zu beachten ist, dass die Führung eines solchen „qualifizierten“ Wohnungsinventars vor allem bezüglich Aktualität anspruchsvoll sein kann. Zwar wird die Nutzung einer Wohnung zwecks Niederlassung (Erstwohnung) und Aufenthalt (z.B. Wochenaufenthalt zu Erwerbs-/Bildungszwecken) vierteljährlich (max. 45 Tage nach den jeweiligen Stichtagen) automatisch im GWR erfasst. Manuell muss aber, wenn ein „qualifiziertes“ Inventar geführt wird, die Detail-Nutzungsart nachgeführt werden, sodass auch die einer Erstwohnung gleichgestellten Wohnungen bezeichnet werden können. Gibt es also z.B. einen Wechsel in einer Erstwohnung (neu anstatt Niederlassung nur Aufenthalt), so entsteht eine den Erstwohnungen gleichgestellte Wohnung, welche bei der Detail-Nutzungsart eines Eintrags bedarf. Die Gemeinde wird sich überlegen müssen, ob sie das GWR bezüglich der Detail-Nutzungsarten laufend aktuell hält (was sehr anspruchsvoll ist und z.B. bedingt, dass die Einwohnerkontrolle Änderungen im Aufenthaltsstatus der in der Gemeinde angemeldeten Personen mitteilt), oder ob diese Detail-Nutzungsarten im GWR nur periodisch (z.B. zwei Mal jährlich oder nur einmal jährlich im Hinblick auf das Wohnungsinventar) nachgeführt werden.

**Anhörung Gemeinde/Kanton:** Gemäss Art. 5 Abs. 4 ZWG hört die Bundesbehörde, die den Zweitwohnungsanteil feststellt (Art. 5 Abs. 3 ZWG), mithin das ARE-Bund (Art. 2 Abs. 3 ZWV), den Kanton, in welchem die entsprechende Gemeinde liegt, vor ihrem Entscheid an. Gemäss Art. 2 Abs. 3 ZWV wird diese Bestimmung wie folgt umgesetzt:

- Das ARE-Bund kann von Amtes wegen die von der Gemeinde gelieferten Daten (GWR, EWR) überprüfen.
- Sind die Angaben der Gemeinde zur Nutzungsart im GWR lückenhaft, informiert das ARE-Bund 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 % 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 ARE-Bund steht die Beschwerde an das Bundesverwaltungsgericht zur Verfügung. Im Kanton Graubünden ist das DVS (als Aufsichtsstelle gemäss Art. 15 ZWG, vgl. revidierter Art. 1 Abs. 1 KRVO) zuständig für die Stellungnahme im Rahmen der Anhörung.

### 3. VERBOT NEUER ZWEITWOHNUNGEN

#### Art. 6 Verbot in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil über 20 %

Der Art. 6 ist die zentrale Bestimmung im ZWG zur Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative. Er enthält das grundsätzliche Zweitwohnungsverbot. Die Details dazu sind in Art. 7 ff. ZWG geregelt.

**Verbotene Wohnungen:** Grundsätzlich ist die Erstellung von Wohnungen zwecks Nutzung als Zweitwohnung gemäss Definition in Art. 2 Abs. 4 ZWG in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 % verboten. Konkret umgesetzt wird dieses Verbot über die Anordnung entsprechender Nutzungsaufgaben in der Baubewilligung mit Anmerkung im Grundbuch.

- Hinweis: Die Gemeinden, die einen Zweitwohnungsanteil von weniger als 20 % aufweisen, haben im Rahmen eines Baugesuchs für die Erstellung einer Wohnung stets zu prüfen, ob mit der Erteilung der Bewilligung der Zweitwohnungsanteil auf über 20 % steigen könnte. Wäre dies der Fall (z.B. beabsichtigte Nutzung der Wohnung als Zweitwohnung) wäre die Bewilligung mit einer Nutzungsbeschränkung zu versehen. (siehe vorstehend unter Einleitung: örtlicher Geltungsbereich).

**Erlaubte Wohnungen:** Die Erstellung neuer Wohnungen, die zur Nutzung als Erstwohnung oder als einer Erstwohnung gleichgestellten Wohnung bestimmt sind, bleiben auch in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 % erlaubt (Art. 7 Abs. 1 lit. a ZWG). Dasselbe gilt auch für touristisch bewirtschaftete Wohnungen (Art. 7 Abs. 1 lit. b ZWG). Allerdings sind solche Wohnungen mit einer Nutzungsbeschränkung bzw. Nutzungsaufgabe zu versehen (Art. 7 Abs. 3 ZWG).

**Ausnahmen vom Verbot:** Wie erwähnt ist in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 % die Erstellung neuer Zweitwohnungen verboten. Das ZWG enthält aber zahlreiche Ausnahmen. So ist die Nutzung einer Wohnung als Zweitwohnung als Ausnahme möglich im Rahmen:

- von (neuen) touristisch bewirtschafteten Wohnungen (Einliegerwohnung oder Wohnung im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs, Art. 7 Abs. 1 lit. b und Art. 7 Abs. 2 ZWG). Solche Wohnungen erhalten eine entsprechende Nutzungsbeschränkung bzw. Nutzungsaufgabe;
- von (neuen) Wohnungen zur Finanzierung von strukturierten Beherbergungsbetrieben (Art. 8 Abs. 1 bis 3 ZWG);
- von (neuen) Wohnungen aufgrund der Umnutzung von unrentablen, am 11. März 2012 bereits bestehenden strukturierten Beherbergungsbetrieben (Art. 8 Abs. 4 ZWG);
- von (neuen) Wohnungen in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten innerhalb der Bauzone, wozu auch Erhaltungszonen nach Art. 31 KRG gehören (Art. 9 Abs. 1 ZWG);
- von (neuen) Wohnungen in als schützenswert anerkannten BAB sowie von als landschaftsprägend geschützten BAB (Art. 9 Abs. 2 ZWG);
- von altrechtlichen Wohnungen, d.h. von Wohnungen, die am 11. März 2012 rechtmässig bestanden oder rechtskräftig bewilligt waren (inkl. Abbruch/Wiederaufbau, Umbau/Erneuerung, massvolle Erweiterung sowie „Splitting“ (Art. 10 und 11 ZWG);
- einer Sistierung der Nutzungsbeschränkung (Art. 14 ZWG);
- von neuen vor dem 11. März 2012 rechtskräftig bewilligten Wohnungen, deren Erstellung im Rahmen von Kontingenten aufgeschoben wurde (Art. 25 Abs. 2 ZWG);
- von Wohnungen, die zwischen dem 11. März 2012 und dem 31. Dezember 2012 rechtskräftig bewilligt wurden (Art. 25 Abs. 4 ZWG);
- von neuen Wohnungen aufgrund von projektbezogenen Sondernutzungsplänen (Art. 26 ZWG);
- von neuen Wohnungen aufgrund von Vorabklärungen, die vor dem 18. Dezember 2007 stattgefunden hatten (Art. 27 ZWG).

## 4. ERSTELLUNG NEUER WOHNUNGEN

### Art. 7 Erlaubte Wohnungen mit Nutzungsauflage

#### **Abs. 1/2 Neue Erstwohnungen/den Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen und touristisch bewirtschaftete Wohnungen**

**Erstwohnungen:** Neue *Erstwohnungen* und *Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen* können ohne weiteres bewilligt werden, sofern die Baubewilligung mit einer entsprechenden Nutzungsbeschränkung bzw. Nutzungsauflage versehen wird. Zu den Definitionen dieser Wohnungen siehe Art. 2 ZWG.

- Hinweis: Um allfälligen Missbräuchen vorzubeugen (wie z.B. im Fall, dass eine Person oder eine Unternehmung ein Baugesuch für eine Vielzahl von Erstwohnungen stellt, die den üblichen Bedarf an Erstwohnungen in der Gemeinde bzw. der Region offensichtlich übersteigen würden, so dass mit hoher Wahrscheinlichkeit mit Gesuchen um Sistierung der Erstwohnungsauflage und entsprechend mit der Nutzung der Wohnungen als Zweitwohnungen zu rechnen wäre) so hat die Baubehörde die Sache näher bezüglich Umgehung des ZWG zu prüfen (vgl. dazu Urteile des Bundesgerichts vom 3. Mai 2016, 1C\_158/2015, 1C\_159/2015, 1C\_160/2015).

**Touristisch bewirtschaftete Wohnungen:** Neue Wohnungen zur Nutzung als *touristisch bewirtschaftete Wohnungen* können mit entsprechender Nutzungsauflage bewilligt werden. Dieser Wohnungstyp wird in Art. 7 Abs. 2 ZWG definiert. Es kann sich um Einliegerwohnungen oder um Wohnungen handeln, die von einem strukturierten Beherbergungsbetrieb bewirtschaftet werden.

- Für die **Einliegerwohnung** gelten folgende Kriterien:
  - Die Einliegerwohnung muss in demselben Gebäude liegen, in welchem der Eigentümer als Niedergelassener wohnt.
  - Es dürfen pro Wohngebäude maximal vier Einliegerwohnungen zugelassen werden.Die Vorschrift über Einliegerwohnungen bezweckt, dass Gebäudeeigentümer die Möglichkeit behalten sollen, Ferienwohnungen anzubieten, ein (Zusatz-) Einkommen zu erzielen und als Ortsansässige eine aktive Gastgeberrolle einzunehmen.
- Für **Wohnungen, die von einem strukturierten Beherbergungsbetrieb bewirtschaftet werden**, geltend folgende Kriterien:
  - Die Wohnung darf nicht auf die persönlichen Bedürfnisse des Eigentümers oder der Eigentümerin zugeschnitten sein, d.h. sie muss allgemein (neutral) ausgestaltet sein, damit sie für verschiedene Gästegruppen attraktiv ist;
  - Sie muss im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs bewirtschaftet werden.Anzumerken ist, dass die touristisch bewirtschaftete Wohnung für sich selbst nicht die Anforderung an einen strukturierten Beherbergungsbetrieb erfüllen muss. Nur der Betrieb, der diese bewirtschaftet, muss diese Anforderung erfüllen.
- Für **beide Arten der touristisch bewirtschafteten Wohnung** gelten zudem immer auch die folgenden Kriterien:
  - Dauerhaft anbieten: die unpersönliche Wohnung bzw. Einliegerwohnung muss während längerer Zeit im Markt angeboten werden, und zwar während der Haupt- und Nebensaisons.
  - Ausschliesslich zur kurzzeitigen Nutzung durch Gäste: Dauermietverhältnisse sind nicht erlaubt. Die unpersönliche Wohnung bzw. Einliegerwohnung muss tage- bzw. wochenweise an Gäste vermietet werden.

- Zu markt- und ortsüblichen Bedingungen anbieten: die unpersönliche Wohnung bzw. Einliegerwohnung muss preislich marktgerecht angeboten werden. Überrissen Preise, welche schliesslich zur Folge haben, dass die Wohnung ungenutzt bleibt, sind untersagt.

Die Baubehörde hat zu prüfen, ob diese Bedingungen dauerhaft erfüllt werden. Sie gehören zur Nutzungsaufgabe. Sind diese Bedingungen nicht (mehr) erfüllt, so liegt eine Verletzung der Nutzungsaufgabe bzw. eine unrechtmässige Nutzung vor, und die Baubehörde hat Massnahmen zu ergreifen (Art. 17 f. ZWG).

**Stockwerkeigentum und touristisch bewirtschaftete Wohnungen:** Handelt es sich bei den *touristisch bewirtschafteten Wohnungen* um *Stockwerkeigentums-Wohnungen*, so liegen gewisse 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 oder durch deren Familienmitglieder, Freunde und Bekannte erfolgen). Sie kann entgeltlich oder unentgeltlich sein und soll drei Wochen pro Hauptsaison nicht überschreiten. Eine Nutzung der Wohnung durch die erwähnten Personengruppen über die allgemein zugängliche Vermietungsplattform nach den entsprechenden Konditionen bleibt daneben immer noch möglich. Die Dauervermietung der Wohnung als Zweitwohnung muss ausgeschlossen sein.
- Vorhandensein eines Renovationsfonds. Dieser muss für den Betreiber und für den Eigentümer verfügbar sein, die Entscheidungsprozesse zur Durchführung der Renovationsarbeiten müssen festgelegt sein, und der Betreiber und der Eigentümer müssen über einen ausreichenden Handlungsspielraum verfügen. Es geht darum, das Risiko der mangelnden Einigkeit unter den Stockwerkeigentümern bezüglich Erneuerungsinvestitionen langfristig einzuschränken.
- Damit diese Punkte hinreichend geprüft werden können, müssen zusammen mit dem Baugesuch folgende Unterlagen eingereicht werden: Begründungsakt und allfällige Reglemente sowie Miet- und Bewirtschaftungsverträge, soweit solche bereits vorliegen.

**Strukturierter Beherbergungsbetrieb:** Ein strukturierte Beherbergungsbetrieb liegt gemäss Art. 4 ZWV vor, wenn kumulativ

- der Betrieb hotelmässige Dienstleistungen und Infrastrukturen umfasst, die typischerweise zu einem Hotel gehören und von der Mehrheit der Gäste beansprucht werden (wie z.B. 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);
- der Betrieb ein hotelähnliches Betriebskonzept aufweist (d.h. Ausrichtung auf die professionelle und kurzzeitige Beherbergung von Gästen);
- die Bewirtschaftung im Rahmen eines einheitlichen Betriebs sichergestellt ist (einheitliches Management).

Es handelt sich also um klassische Hotels oder um Hotels, die auch Appartements/Wohnungen anbieten, oder um Resorts mit „Hotelteil“ (z.B. Rocksresort), oder um Feriendörfer mit gemeinsamen Infrastrukturen/Dienstleistungen. Als Beispiele, welche die minimalen Voraussetzungen erfüllen, können vor allem REKA-Dörfer oder Landal-Feriendörfer genannt werden.

### **Abs. 3–5 Nutzungsaufgabe, Anmerkung im Grundbuch und Erfassung im GWR**

**Wortlaut Nutzungsaufgabe:** Die erlaubten Wohnungen gemäss Art. 7 Abs. 1 und 2 ZWG sind in ihrer Nutzung beschränkt. Diese Nutzungsbeschränkung ist mittels einer Nutzungsaufgabe in der Baubewilligung aufzuführen. Sie lauten je nach Nutzungsart der Wohnung (wörtlich übernehmen):

- *Erstwohnung oder einer Erstwohnung gleichgestellte Wohnung nach Artikel 7 Absatz 1 Buchstabe a des Zweitwohnungsgesetzes.*
- *Touristisch bewirtschaftete Wohnung nach Artikel 7 Absatz 2 Buchstabe a des Zweitwohnungsgesetzes (Einliegerwohnung).*
- *Touristisch bewirtschaftete Wohnung nach Artikel 7 Absatz 2 Buchstabe b des Zweitwohnungsgesetzes (Wohnung im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs).*

Achtung: es ist jeweils auch der EGID und der EWID in der Baubewilligung aufzuführen (siehe dazu weiter unten „EGID und EWID“).

**Nutzungsaufgabe beinhaltet keine Nutzungspflicht:** Bei den erwähnten Nutzungsaufgaben handelt es sich nicht um Nutzungspflichten. Die Wohnung kann auch ungenutzt bleiben. Aus Sicht des ZWG geht es lediglich darum sicherzustellen, dass eine Wohnung nicht anders denn als Erstwohnung oder als Wohnung nach Art. 7 Abs. 1 lit b ZWG genutzt wird.

Die Gemeinden dürften aufgrund von Art. 3 Abs. 2 ZWG indessen befugt sein, in ihren Baugesetzen Nutzungspflichten zu statuieren und die Bewilligung neuer Erstwohnungen davon abhängig machen, dass in der betreffenden Gemeinde effektiv ein Bedarf nach entsprechenden Wohnungen nach Art. 7 Abs. 1 ZWG besteht, dies zur Verhinderung, dass in der Gemeinde Wohnungen gebaut werden, die unter Umständen über längere Zeit leer stehen.

**Vorgehen Auferlegung Nutzungsbeschränkung:** Zur Auferlegung der Nutzungsbeschränkung bzw. Nutzungsaufgabe und deren Anmerkung im Grundbuch (mitsamt EGID und EWID) ist wie folgt vorzugehen:

- Die Baubehörde hat die Nutzungsbeschränkung als Nutzungsaufgabe in der Baubewilligung (siehe Wortlaut oben) zu verfügen, namentlich wie folgt:
  - Genaue Kennzeichnung der Wohnung in den Plänen (durch Gesuchsteller).
  - Identifikation der Wohnung durch EGID/EWID.
  - Auflage: die Wohnung XX wird mit der folgenden Auflage bewilligt: „...*Wortlaut der Auflage...*“.
- Die Baubehörde hat das Grundbuchamt direkt in der Baubewilligung anzuweisen, die Nutzungsaufgabe im Grundbuch anzumerken:
  - Das Grundbuchamt X wird angewiesen, die Nutzungsbeschränkung gemäss der Nutzungsaufgabe in Ziff. X bezüglich des Grundstücks XYZ anzumerken.
- Die Baubewilligung ist nach Eintreten der Rechtskraft von der Baubehörde dem Grundbuchamt mitzuteilen.

Gemäss Art. 3 Abs. 2 ZWV muss im Grundbuch auch der EGID und EWID der Wohnung mit Nutzungsbeschränkung bzw. Nutzungsaufgabe angemerkt werden. Damit das Grundbuchamt EGID und EWID auch anmerken können, müssen sie bereits in der Baubewilligung aufgeführt sein (siehe dazu weiter unten „EGID und EWID“).

Die Nutzungsaufgabe ist grundsätzlich zeitlich unbeschränkt, d.h. dauernd. Sie kann jedoch unter gewissen Voraussetzungen sistiert werden (siehe Art. 14 ZWG). In gewissen Fällen kann sie, wenn der



Zweitwohnungsanteil unter 20 % fällt, gelöscht werden (siehe Art. 25 Abs. 3 ZWG; dies ist aber problematisch).

**EGID und EWID – Aufnahme in die Baubewilligung und Anmerkung im Grundbuch:** Wie erwähnt, ist gemäss Art. 3 Abs. 2 ZWV der EGID und EWID einer Wohnung mit Nutzungsbeschränkung bzw. Nutzungsaufgabe ebenfalls im Grundbuch anzumerken.

- Damit das Grundbuch dies tun kann, ist der EGID und EWID in die *Baubewilligung* aufzunehmen.
- Die Baubehörde hat somit bereits bei projektierten Bauten nach Einreichung des Baugesuchs den EGID und EWID zu erfassen. Das zuständige Bauamt hat die Bauprojekte zu erfassen und die dazugehörigen Informationen den Phasen des Bauprojektes entsprechend nachzuführen. Gebäude oder Wohnungen müssen spätestens zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung inkl. EGID und EWID geführt werden. Die sich derzeit in Revision befindliche VGWR wird dies künftig so vorschreiben.
- Bis anhin wurde der EWID in der Regel bei grösseren Gebäuden mit mehreren Wohnungen nicht bereits vor oder mit der Erteilung der Bewilligung, sondern erst mit der Bauabnahme erfasst, was künftig nicht mehr zulässig sein wird.
- Für das Jahr 2016 hat die Gemeinde bzw. die Baubehörde sicherzustellen, dass in Fällen, in welchen der EWID noch nicht in der Baubewilligung enthalten ist, das Grundbuchamt nachträglich, also kurz nach der Bauabnahme bzw. dem Erfassen des EWID im GWR, mit dem EWID bedient wird.

**Erfassen der Nutzungsbeschränkung im GWR:** Gemäss Art. 3 Abs. 3 ZWV kann die Gemeinde diese drei Nutzungsbeschränkungen bzw. Nutzungsaufgaben im GWR erfassen (Merkmale 3402-3204, vgl. Merkmalskatalog). Damit können diese Wohnungen im GWR ausgewiesen werden, was z.B. als Hilfsmittel für die Kontrolle der rechtskonformen Nutzung dieser Wohnungen dient.

**Vermutung der Nutzungsbeschränkung:** Art. 7 Abs. 3 ZWG schreibt vor, dass die Baubewilligungsbehörde für Erstwohnungen und touristisch bewirtschaftete Wohnungen in der Baubewilligung mittels Nutzungsaufgabe die Nutzungsbeschränkung anordnet. Enthält die Baubewilligung keine Nutzungsaufgabe, so greift gemäss Art. 7 Abs. 3 ZWG die gesetzliche Vermutung, dass eine Erstwohnung vorliegt, es sei denn, es ist eine Bewilligung nach Art. 8, 9, 26 oder 27 ZWG. *Deshalb ist es wichtig, dass in den Baubewilligungen für Zweitwohnungen gemäss Art. 8, 9, 26 oder 27 ZWG die entsprechende Rechtsgrundlage aufgeführt wird.*

**Meldung der Umnutzung von touristisch bewirtschafteten Wohnungen in Erstwohnungen:** Gemäss Art. 7 Abs. 5 lit. b ZWG und Art. 7 ZWV haben die Eigentümer, welche eine touristisch bewirtschaftete Wohnung in eine Erstwohnung oder in eine einer Erstwohnung gleichgestellten Wohnung umnutzen möchten, eine entsprechende Meldung an die Baubehörde zu machen, und zwar innert 30 Tagen nach der Nutzungsänderung.

Die Meldung ist wichtig für die Baubehörde, denn diese muss bei solchen Umnutzungen:

- eine neue Verfügung erlassen (z.B. Änderung der damaligen Baubewilligungen oder Anhang zu dieser) mit der neuen Nutzungsaufgabe ;
- diese neue Verfügung mit der neuen Nutzungsaufgabe dem Grundbuchamt mitteilen;
- sofern die Nutzungsbeschränkung im GWR erfasst wird, diese neue Nutzungsbeschränkung im GWR erfassen;

- sofern ein „qualifiziertes“ Wohnungsinventar besteht und in eine einer Erstwohnung gleichgestellten Wohnung umgenutzt wird, die Wohnung im GWR mit einer neuen Detail-Nutzungsart versehen;
- allenfalls kontrollieren, ob gemäss EWR aufgrund der Umnutzungsmeldung auch eine entsprechende Person mit Niederlassung oder Aufenthalt (Erwerb/Bildung) in der Gemeinde angemeldet ist bzw. diese Wohnung einer solchen Person zugewiesen ist.

Vergleiche dazu auch die nachstehenden Ausführungen zu Art. 13 ZWG, dort mit umfassendem Schema zu Umnutzungen innerhalb der Wohnungen mit Nutzungsbeschränkung bzw. Nutzungsauf-  
lage.

## **Art. 8 Neue Wohnungen im Rahmen von strukturierten Beherbergungsbetrieben (Wohnungen ohne Nutzungsauf- lage)**

### ***Abs. 1 Voraussetzungen für die Erstellung von Zweitwohnungen durch Beherbergungs- betriebe für Verkauf (20 % der HNF)***

Gemäss Art. 8 Abs. 1 ZWG dürfen strukturierte Beherbergungsbetriebe (also Hotels, Resorts, Feriendörfer) Zweitwohnungen ohne Nutzungsbeschränkung bzw. Nutzungsauf-  
lage erstellen. Diese Zweitwohnungen müssen also nicht bewirtschaftet und können frei verkauft werden. Es spielt dabei keine Rolle, ob der Beherbergungsbetrieb neu erstellt wird oder ob es um einen bestehenden Betrieb geht (siehe aber die Voraussetzungen an den strukturieren Beherbergungsbetrieb und die weiteren Voraussetzungen gemäss dieser Bestimmung). Im Prinzip kann jeder strukturierte Beherbergungs-  
betrieb von diesem Recht eines quasi für ihn möglichen Zweitwohnungs-Kontingents Gebrauch ma-  
chen, wenn er die Voraussetzungen (wirtschaftliche Notwendigkeit etc.) erfüllt.

**Erste Voraussetzung:** Massgebend ist, dass die HNF der (neuen, ab 1.1.2016 bewilligten, also nicht bereits vorher erstellten/bewilligten) Wohnungen nicht mehr als 20 % der gesamten (künftigen) HNF der Zimmer und der Wohnungen beträgt (Art. 8 Abs. 1 lit. c ZWG). Verfügt somit ein Hotel über eine (bestehende) HNF von z.B. 10 000 m<sup>2</sup> (z.B. Zimmer-HNF 8000 m<sup>2</sup>, bewirtschaftete Wohnungen HNF 2000 m<sup>2</sup>), so entspricht dies 80 %, d.h. es dürfen 2500 m<sup>2</sup> HNF (neue) Zweitwohnungen gebaut werden. Im Gesamten ergibt dies 12 500 m<sup>2</sup>, wobei 20 % davon (also der Anteil an Wohnungen) eben 2500 m<sup>2</sup> betragen.

Zu der HNF der Zimmer und Wohnungen, welche in der Ausgangslage dem Wert von 80 % entspricht, zählen nur die Zimmer und Wohnungen im engeren Sinn, nicht noch weitere Räumlichkeiten im Beherbergungsbetrieb wie z.B. Speisesäle, Empfangsbereiche etc.

**Weitere Voraussetzungen:** Die Baubehörde kann solche Wohnungen aber nur bewilligen, wenn der Betrieb die weiteren Voraussetzungen erfüllt, und zwar kumulativ (Art. 8 Abs. 1 lit. a, b, d, e ZWG):

- der Betrieb kann nur mit dem Ertrag aus der Erstellung (d.h. aus dem Verkauf) solcher Wohnungen wirtschaftlich geführt oder weitergeführt werden;
- der Eigentümer bzw. der Betreiber erbringt den Nachweis, dass der Ertrag aus den Wohnungen in den Bau oder Betrieb der strukturierten Beherbergung investiert wird;

- die Wohnungen mit dem strukturierten Beherbergungsbetrieb bilden eine bauliche und funktionale Einheit, es sei denn, Gründe des Ortsbild- oder Denkmalschutzes stehen dem entgegen;
- es stehen keine überwiegenden Interessen entgegen.

**Gutachten:** Zum Beweis, dass die Voraussetzungen erfüllt sind, hat der Bauherr bzw. Gesuchsteller im Rahmen des Baugesuchs ein Gutachten in Auftrag zu geben. Die Bestimmung des Gutachters bedarf der Zustimmung durch die Baubehörde. Das Gutachten hat vor allem Auskunft zu geben zur:

- gegenwärtigen und künftigen Wirtschaftlichkeit des Betriebs bzw. der Betriebe;
- zur Querfinanzierung und Verwendung der Erträge.

**Kommunale Grundordnung und Nutzungspläne als weitere Voraussetzung:** Als weitere Voraussetzung für die Erstellung von Zweitwohnungen im Zusammenhang mit einem strukturierten Beherbergungsbetrieb gilt, dass eine Nutzung als Zweitwohnung zonenkonform ist. Dies ist z.B. in gewissen Hotelzonen je nach kommunaler Grundordnung nicht immer der Fall. Allenfalls bedarf es einer Änderung der Zonenvorschriften.

## **Abs. 2 Zweitwohnungen im Eigentum von Beherbergungsbetrieben für Vermietung (33 % der HNF)**

Wie erwähnt dürfen gemäss Art. 8 Abs. 1 ZWG strukturierte Beherbergungsbetriebe unter gewissen Voraussetzungen im Umfang von 20 % ihrer Fläche (HNF aller Zimmer und Wohnungen) Zweitwohnungen (ohne Nutzungsbeschränkung) erstellen, um mit dem Ertrag aus dem Verkauf dieser Wohnungen den Betrieb oder die Infrastrukturen zu finanzieren, mithin um namentlich eine genügende Eigenkapitaldecke schaffen zu können.

Gemäss Art. 8 Abs. 2 ZWG kann der Umfang von 20 % sogar auf 33 % gesteigert werden. Werden die Voraussetzungen nach Art. 8 Abs. 1 ZWG erfüllt, und werden die Wohnungen nicht verkauft, sondern verbleiben dauerhaft im Eigentum des Beherbergungsbetriebs (zwecks Vermietung), können gemessen an der HNF der Zimmer und Wohnungen sogar im Umfang eines Flächenanteils von 33 % Zweitwohnungen (ohne Nutzungsbeschränkung) erstellt werden. Besteht der Betrieb also z.B. aus insgesamt 10 000m<sup>2</sup> HNF (alle Zimmer und Wohnungen), so dürfen 3300 m<sup>2</sup> auflagefreie Zweitwohnungen und 6700 m<sup>2</sup> Zimmer/bewirtschaftete Wohnungen sein.

Die Vermietung der im Eigentum verbleibenden Wohnungen muss dabei nicht kurzfristig ausgelegt sein; auch Dauermietverhältnisse sind möglich. Der Grund für diese Ausnahmeregelung liegt nicht in der Schaffung einer genügenden Eigenkapitaldecke, sondern in der Diversifikation des Betriebs. Die Erträge aus der Vermietung kommen dem laufenden Betrieb zugute.

**Veräusserungsbeschränkung:** Die Wohnungen, deren HNF maximal 33 % der gesamten HNF des Betriebs betragen darf und die auflagefrei zwecks Vermietung erstellt werden dürfen, sind mit einer Veräusserungsbeschränkung zu versehen. Die Baubehörde hat diesbezüglich wie folgt vorzugehen:

- In der Bewilligung selbst ist die Auflage der Veräusserungsbeschränkung zu verfügen, namentlich wie folgt:
  - Genaue Kennzeichnung der Wohnung in den Plänen (durch Gesuchsteller);
  - Identifikation der Wohnung durch EGID/EWID;
  - Formulierung Auflage: die Wohnung XX wird mit der Auflage einer Veräusserungsbeschränkung bewilligt.

- Das Grundbuchamt ist direkt in der Baubewilligung anzuweisen, diese Veräusserungsbeschränkung im Grundbuch anzumerken:
  - Das Grundbuchamt X wird angewiesen, die Auflage der Veräusserungsbeschränkung in Ziff. X bezüglich des Grundstücks XYZ anzumerken.
- Die Baubewilligung ist nach Eintreten der Rechtskraft von der Baubehörde dem Grundbuchamt mitzuteilen

### **Abs. 3 Erstellung von Wohnungen nach Abs. 1 und von solchen nach Abs. 2**

Wohnungen nach Art. 8 Abs. 1 ZWG, die verkauft werden, dürfen nur 20 % der gesamten HNF der Zimmer und Wohnungen betragen, während Wohnungen nach Art. 8 Abs. 2 ZWG, die im Eigentum verbleiben und vermietet werden, 33 % der gesamten HNF der Zimmer und Wohnungen betragen dürfen.

Möchte ein Betrieb nun sowohl Wohnungen zum Verkauf als auch Wohnungen zur Vermietung erstellen, dann gilt eine komplizierte Formel.

**Tabelle in Anhang 2:** Die Tabelle im Anhang 2 zeigt beispielhaft einen strukturierten Beherbergungsbetrieb mit insgesamt 10 000 m<sup>2</sup> der künftigen Gesamt-HNF (inklusive Zimmer, allfällige bewirtschaftete Wohnungen sowie die zu bauenden Wohnungen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 ZWG) auf.

**Rechner im Internet:** Unter [www.dvs.gr.ch](http://www.dvs.gr.ch) → Themen/Projekte → Zweitwohnungen ist ein Rechner aufgeschaltet: es ist die gewünschte Gesamt-HNF einzugeben, dann werden die Varianten errechnet.

### **Abs. 4 Umnutzung eines (bestehenden) Beherbergungsbetriebs in Zweitwohnungen**

Das ZWG ermöglicht die Umnutzung unrentabler strukturierter Beherbergungsbetriebe in Zweitwohnungen ohne Nutzungsaufgabe. Es geht dabei um die Aufgabe eines unrentablen Betriebs, der am 11. März 2012 schon bestand. Wirtschaftlich angeschlagene Betriebe, die weitergeführt werden, können nur von den Möglichkeiten gemäss Art. 8 Abs. 1 bis 3 ZWG Gebrauch machen, nicht aber von denjenigen nach Art. 8 Abs. 4 ZWG. Dieser Absatz ist nur anwendbar bei der Aufgabe eines unrentablen Betriebs.

**Umnutzbare Fläche:** Massgebend ist, dass ein unrentabler und in der Folge aufgegebenener strukturierter Beherbergungsbetrieb nur zur Hälfte seiner Fläche, also zu 50 % der HNF, in Zweitwohnungen umgenutzt werden kann.

**Voraussetzungen:** Die Aufgabe eines Betriebs mit anschliessender (hälftiger) Umnutzung in Zweitwohnungen (ohne Auflage) ist an folgende, kumulativ zu erfüllende Voraussetzungen geknüpft:

- Der Betrieb hat am 11. März 2012 bereits bestanden.
- Der Betrieb weist eine minimale Bewirtschaftungsdauer von 25 Jahren auf.
- Der Betrieb kann nicht mehr wirtschaftlich weitergeführt werden, auch nicht durch dessen Umnutzung in touristisch bewirtschaftete Wohnungen. Im Gutachten ist ein entsprechendes Szenario zu prüfen. Erweist sich eine solche Umnutzung als rentable Variante, so ist eine Umnutzung in Zweitwohnungen ohne Auflage zu verweigern.
- Die Tatsache, dass der betreffende Beherbergungsbetrieb nicht mehr wirtschaftlich weitergeführt werden kann, darf nicht durch ein Fehlverhalten der Eigentümerin oder des Eigentümers beziehungsweise der Betreiberin oder des Betreibers verursacht worden sein.
- Es stehen keine überwiegenden Interessen entgegen.

**Gutachten:** Die erwähnten Voraussetzungen können nur mittels Gutachten „bewiesen“ werden. Insofern ist vom Gesuchsteller im Rahmen des Umnutzungsgesuchs (Baubewilligungsverfahren) ein Gutachten in Auftrag zu geben. Die Bezeichnung des Gutachters bedarf der Zustimmung durch die Baubehörde. Das Gutachten hat insbesondere Auskunft zu geben über:

- die gegenwärtige und künftige Wirtschaftlichkeit des Betriebs (inkl. Variantenprüfung bezüglich anderer Bewirtschaftungsformen);
- die Bewirtschaftungsdauer;
- die Frage, ob ein Fehlverhalten des Eigentümers bzw. des Betreibers dazu geführt hat, dass der betreffende Beherbergungsbetrieb nicht mehr wirtschaftlich weitergeführt werden kann.

**Weitere Voraussetzung – kommunale Grundordnung und Nutzungspläne:** Als weitere Voraussetzung zur Umnutzung solcher Betriebe gilt, dass eine Nutzung als Zweitwohnung, Erstwohnung (mit Auflage), touristisch bewirtschaftete Wohnung (mit Auflage) oder Alterswohnung etc. zonenkonform ist. Allenfalls bedarf einer Anpassung der kommunalen Nutzungsvorschriften.

**Umnutzung nur zu 50 %; Schicksal der anderen Hälfte:** Sind die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt, kann eine Umnutzung des Betriebs in Zweitwohnungen erfolgen. Allerdings nur im Rahmen von 50 % der HNF des Betriebs. Die andere Hälfte ist kann vielfältig genutzt werden:

- als Erstwohnungen, touristisch bewirtschaftete Wohnungen, Personalwohnungen, Alterswohnungen etc.;
- als Nebennutzflächen;
- als Gewerbe-/Dienstleistungsräumlichkeiten.
- Im Rahmen des Hofstattrechts (Wiederaufbau im bisherigen Rahmen) kann das ganze Gebäude abgebrochen und mit der neuen Nutzung wiederaufgebaut werden.
- Unzulässig sind der Abbruch des unrentablen Betriebs und der Wiederaufbau lediglich im Rahmen von Zweitwohnungen zu 50 % der damaligen HNF. Das widerspricht dem Wortlaut des Gesetzes, der von „Umnutzung“ spricht. Eine Umnutzung geht zwar in der Regel mit baulichen Massnahmen einher, nicht aber mit einem kompletten Abbruch und einem Wiederaufbau.

## **Art. 9 Neue Wohnungen in geschützten Bauten**

### ***Abs. 1 Innerhalb von Bauzonen***

Unter bestimmten Voraussetzungen dürfen innerhalb der Bauzonen Zweitwohnungen ohne Nutzungsbeschränkung bzw. Nutzungsaufgabe in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten erstellt und damit bewilligt werden. Massgebend ist, dass die Baute, welche zu Zweitwohnungszwecken umgenutzt und damit erhalten werden soll, geschützt oder ortsbildprägend ist.

**Geschützt:** Bauten gelten als geschützt im Sinne des ZWG, wenn sie in der kommunalen Grundordnung oder gestützt auf die Natur- und Heimatschutzgesetzgebung von Bund oder Kanton unter Schutz gestellt sind.

**Ortsbildprägend:** Ortsbildprägende Bauten sind Gebäude, die durch ihre Lage und Gestalt wesentlich zur erhaltenswerten Qualität des Ortsbildes und zur Identität des Ortes beitragen (Art. 6 Abs. 1 ZWV).

**Voraussetzungen für eine Bewilligung (zur Nutzung als Zweitwohnung):** Ist eine Baute geschützt oder ortsbildprägend, so können eine Nutzung als Zweitwohnung und entsprechende bauliche Massnahmen nur bewilligt werden, wenn (kumulativ):

- Die Baute in ihrem Schutzwert nicht beeinträchtigt wird, insbesondere die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur des Gebäudes im Wesentlichen unverändert bleiben.
- Eine dauernde Erhaltung der Baute nicht anders sichergestellt werden kann. Es muss im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Nachweis erbracht werden, dass die dauernde Erhaltung der Baute nicht anders als durch deren Nutzung als Zweitwohnung sichergestellt werden kann. So ist zu prüfen, ob nicht auch eine Nutzung als Erstwohnung oder als touristisch bewirtschaftete Wohnung zum Erhaltungsziel führen würde. Hinweis: in der Regel wird die dauernde Erhaltung der Baute sichergestellt sein, wenn sich bereits eine altrechtliche Wohnung darin befindet, zumal altrechtliche Wohnungen in der Nutzung grundsätzlich frei sind.
- Keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

**Verfahren zur Bestimmung von ortsbildprägenden Bauten:** Gemäss Art. 6 Abs. 2 ZWV sorgen die Kantone für ein Verfahren zur Bestimmung der ortsbildprägenden Bauten. Dazu wurden die neuen Bestimmungen von Art. 35a ff. KRVO erlassen.

- Im Kanton Graubünden ist die Bestimmung dieser Bauten grundsätzlich im Verfahren für die kommunale Grundordnung auf der Basis eines Gesamtkonzepts über das Ortsbild vorzunehmen (vgl. Art. 35a KRVO)
- Ausnahmsweise (vgl. Art. 35b KRVO) kann die Baubewilligungsbehörde eine Baute als ortsbildprägend bezeichnen, wenn:
  - die Baute Gegenstand eines Baubewilligungsverfahrens für deren Umbau oder Umnutzung zu Wohnzwecken bildet;
  - für sie bereits in der vor dem 1. Januar 2016 beschlossenen kommunalen Grundordnung eine Erhaltungsregelung auf der Basis eines Gesamtkonzepts über das Ortsbild besteht; und
  - die Denkmalpflege Graubünden angehört worden ist.

Die Bezeichnung als ortsbildprägend ist in die Baubewilligung aufzunehmen.

Weitere Informationen bezüglich der ortsbildprägenden Bauten sind den Erläuterungen zur Revision der KRVO vom 1. Juli 2016, welche unter [www.dvs.gr.ch](http://www.dvs.gr.ch) → Themen/Projekte → Zweitwohnungen publiziert sind, zu entnehmen.

## **Abs. 2 Ausserhalb von Bauzonen**

Ausserhalb der Bauzonen beurteilt sich die Zulässigkeit neuer Zweitwohnungen ohne Nutzungsbeschränkung bzw. Nutzungsaufgabe in als schützenswert anerkannten Bauten bzw. in als landschaftsprägend geschützten Bauten nach Art. 24d Abs. 2 RPG bzw. Art. 39 Abs. 2 RPV und Art. 84 KRG. Was gemäss diesen Vorschriften zulässig ist, erweist sich auch nach dem ZWG als zulässig.

## **Abs. 3 Übrige Voraussetzungen**

Die weiteren Voraussetzungen bezüglich des Schutzes von Bauten aufgrund von Bestimmungen anderer Erlasse bleiben vorbehalten. Das ZWG hebt diese Bestimmungen nicht auf, sondern regelt nur, dass die (Um)Nutzung zu Zweitwohnungszwecken allenfalls möglich ist.

## 5. ÄNDERUNG VON WOHNUNGEN

### Art. 10 Altrechtliche Wohnung – Begriff

**Altrechtliche Wohnung:** Eine altrechtliche Wohnung ist eine Wohnung, die

- entweder am 11. März 2012 bereits bestand;
- oder am 11. März 2012 bereits rechtskräftig bewilligt war.

Bestehen bedeutet, dass die Wohnung fertig erstellt war und die Abnahme seitens der Baubehörde erfolgt ist. Alle anderen Wohnungen müssen rechtskräftig bewilligt sein, d.h. die Rechtmittelfrist (dauernd bis 10. März 2012) muss unbenutzt abgelaufen gewesen sein, oder es lag am 10. März 2012 ein höchstrichterlicher Entscheid (Datum Mitteilung) vor.

**Wohnungen in strukturierten Beherbergungsbetrieben:** „Altrechtlich“ bezieht sich nur auf Wohnungen, gemäss Definition „Wohnung“. Hotelzimmer z.B. sind keine altrechtlichen Wohnungen.

Wohnungen, die zwar der Definition Wohnung entsprechen, aber im Rahmen von strukturierten Beherbergungsbetrieben erstellt und bewirtschaftet wurden bzw. werden, sind nach Auffassung des DVS grundsätzlich keine altrechtlichen Wohnungen.

- Altrechtlich sind nur Wohnungen, die in der Absicht einer klassischen Wohnnutzung erstellt wurden.
- Wohnungen, die für eine touristische Bewirtschaftung erstellt wurden, d.h. unpersönlich ausgestattet und gemäss einem hotelmässigen Betriebskonzept (also im Rahmen einer strukturierten Beherbergungsform) bewirtschaftet wurden sowie eine gewisse bauliche Einheit bildeten, wurden nicht mit der Absicht einer klassischen Wohnnutzung gebaut und können somit nicht als altrechtliche Wohnungen gelten, die in der Art der Nutzung frei wären. Ansonsten könnten Wohnungen in Feriendörfern vollständig als (kalte) Zweitwohnungen genutzt werden, was kaum zulässig wäre.
- Massgebend für die Beurteilung, ob die Wohnung in der Absicht der klassischen Wohnnutzung erstellt wurde, sind vor allem die seinerzeitige Baubewilligung und die damaligen Umstände.

Wohnungen, die in der Absicht einer klassischen Wohnnutzung erstellt wurden (also nicht für die touristische Bewirtschaftung), dann später touristisch bewirtschaftet wurden (auch über einen strukturierte Beherbergungsbetrieb), können nach Ansicht des DVS als altrechtliche Wohnungen betrachtet werden.

- Es handelt sich um angekaufte oder angemietete Wohnungen (oder ganze Wohnhäuser), deren Wohnungen über einen Anbieter bewirtschaftet werden.
- Dies gilt auch dann, wenn sie später dann mehr oder weniger einheitlich möbliert bzw. unpersönlich ausgestattet wurden.
- Dies kann auch gelten, wenn Apparthäuser von einem strukturierten Beherbergungsbetrieb übernommen und in der Folge entsprechend bewirtschaftet wurden bzw. werden.
- Abzustellen ist jeweils auf die seinerzeitige Baubewilligung und die damaligen Umstände.

**Wohnungen in Apparthäusern:** Wohnungen in Apparthäusern, d.h. vor allem solche, die aufgrund der Lex Koller (Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland; SR 211.412.41) bewirtschaftet wurden oder werden, unterliegen ebenfalls den vorstehend beschriebenen Regeln. Sind sie im Rahmen von strukturierten Beherbergungsbetrieben erstellt worden, gelten sie nicht als altrechtliche Wohnungen. Sind sie demgegenüber in der Absicht einer klassischen Wohnnutzung erstellt worden, gelten sie nach Auffassung des DVS als altrechtlich.

Können solche Wohnungen nicht als altrechtlich qualifiziert werden, dürfen sie zwar wie bisher weitergenutzt werden. Erweiterungen etc. sind aber nur unter Anordnung einer Nutzungsbeschränkung mittels Auflage zulässig.

**Wohnungen mit rechtskräftiger Baubewilligung nach dem 11. März 2012:** Wohnungen, für welche die Baubewilligung zwischen dem 11. März 2012 und 31. Dezember 2012 rechtskräftig erteilt wurde, sind keine altrechtlichen Wohnungen.

- Für diese Wohnungen gilt z.B. die Bestimmung von Art. 11 ZWG (v.a. die Möglichkeit der Erweiterung) nicht.
- Die Baubewilligung bleibt aber gültig. Rechtskräftig erteilt heisst, dass die Baubewilligung vor dem 31. Dezember 2012 erteilt wurde und dann später auch in Rechtskraft erwuchs (also nicht aufgehoben wurde). Solche Wohnungen dürfen „frei“ genutzt werden, somit auch als Zweitwohnung. Eine Erneuerung ist möglich. Umbauten sowie ein Abbruch/Wiederaufbau sind ebenfalls möglich, solange diese im Rahmen des Hofstattrechts erfolgen. Nicht möglich ist somit das Versetzen der Wohnungen im Rahmen eines Abbruchs und Wiederaufbaus oder eine Verschiebung bzw. Veränderung der Aussenmauern bzw. Aussengrundrisse etc.

**Wohnungen, die zu Gewerbezwecken genutzt werden:** Eine Wohnung, die nicht zu Wohnzwecken, sondern zu Gewerbezwecken genutzt wird, kann als altrechtliche Wohnung betrachtet werden, sofern die Wohnung nur „vorübergehend“ zu Gewerbezwecken (Büro, Praxen) genutzt wird, d.h. ohne erhebliche Umbauten wieder Wohnzwecken zugeführt werden könnte (z.B. Wiedereinbau einer zuvor entfernten Küche, sofern die entsprechenden technischen Installationen bereits vorhanden waren). Denn eine solche Wohnung wurde in der Absicht einer Wohnnutzung erstellt, wobei bei Zweifeln diesbezüglich auf die damalige Baubewilligung und die damaligen Umstände abzustellen ist. Kann eine Wohnung demgegenüber nur mit erheblichen baulichen Massnahmen wieder Wohnzwecken zugeführt werden, oder wird z.B. eine Küche neu eingebaut, ohne dass die technischen Installationen vorhanden waren, kann sie nicht als altrechtliche Wohnung qualifiziert werden.

- Wurde eine Wohnung sowohl zu Gewerbezwecken wie auch zu Wohnzwecken genutzt (z.B. 3-Zimmerwohnung wird mit einem Zimmer zu Gewerbezwecken genutzt, mit zwei Zimmern zu Wohnzwecken), so gilt der bewohnte Teil als altrechtliche Wohnung. Für den Gewerbeteil gilt die erwähnte Regel.
- Wird die Wohnung z.B. unter der Woche zu Gewerbezwecken und am Wochenende zu Wohnzwecken genutzt (und erfüllt sie auch die Definition der Wohnung), so ist das Kriterium, dass sie jederzeit wieder Wohnzwecken zugeführt werden kann, als erfüllt zu betrachten, und sie gilt als altrechtliche Wohnung.

## **Art. 11     Altrechtliche Wohnung – Bauliche und nutzungsmässige Änderung**

### ***Abs. 1     Freie Nutzung***

Eine altrechtliche Wohnung kann im Rahmen der erteilten Baubewilligung (d.h. im Rahmen der damals geltenden kantonalen und kommunalen Vorschriften und Nutzungsplanungen) frei genutzt werden, also sowohl als Erstwohnung als auch als Zweitwohnung.



Nutzungsbeschränkungen, die bereits damals aufgrund des kommunalen Rechts für bestimmte Wohnungen gegolten haben und in der Baubewilligung angeordnet wurden, sind zu beachten.

**Wohnungen mit befristeter kommunaler Nutzungsaufgabe:** Wohnungen mit kommunaler Nutzungsbeschränkung bzw. Nutzungsaufgabe, die i.d.R. befristet ist und im Rahmen einer noch vor 11. März 2012 bzw. im Jahr 2012 erteilten Baubewilligung auferlegt wurde:

- sind grundsätzlich altrechtliche Wohnungen im Sinne des ZWG. Allerdings sind sie in der Nutzung beschränkt gemäss kommunaler Auflage. Sobald diese befristete kommunale Auflage ausläuft, sind diese Wohnungen „freie“ altrechtliche Wohnungen;
- dürfen im Rahmen des ZWG wie altrechtliche Wohnungen erweitert, umgebaut und wiederaufgebaut werden, solange die kommunale Auflage dies nicht verbietet.

Ein Splitting solcher Wohnungen (zum Splitting vgl. die untenstehenden Ausführungen unter Abs. 2) kann nur erlaubt werden, wenn die kommunale Auflage auch auf die neue Wohnung ausgedehnt wird. Ansonsten würde der Zweck der kommunalen Beschränkung unterlaufen.

**Wohnungen mit unbefristeter kommunaler Nutzungsaufgabe:** Ist die kommunale Nutzungsaufgabe unbefristet, so gelten die entsprechenden Nutzungsbeschränkungen gemäss kommunalem Recht weiter. Die Gemeinde kann aber ihre kommunale Grundordnung revidieren. So könnte sie z.B. über eine Baugesetzrevision unbefristete Beschränkungen in befristete umwandeln.

## **Abs. 2 Erneuerung, Umbau, Wiederaufbau**

Altrechtliche Wohnungen dürfen im Rahmen der bestehenden HNF:

- erneuert werden, d.h. renoviert, saniert etc.
- umgebaut werden, d.h. es dürfen Wände verschoben/abgebrochen und der Grundriss geändert werden etc.
- wiederaufgebaut werden, d.h. die Wohnung darf abgebrochen und auf der Parzelle wiederaufgebaut werden. Es darf der Grundriss geändert, die Wohnung im Rahmen der Bauvorschriften an einem andern Ort auf der Parzelle aufgebaut etc. werden. Beim Recht zum Wiederaufbau einer altrechtlichen Zweitwohnung handelt es sich nämlich nicht um das Hofstattrecht, d.h. es müssen weder dieselben Grundrisse noch Höhen noch Umfänge etc. (nur HNF zzgl. Erweiterung, s. Abs. 3) eingehalten werden.

**Zusätzliche Wohnungen (Splitting):** Im Rahmen der Erneuerung, des Umbaus und des Wiederaufbaus dürfen zusätzliche Wohnungen entstehen, solange sich die vorbestehende HNF nicht ändert (Splitting). So darf z.B. eine altrechtliche Wohnung von 120 m<sup>2</sup> in zwei kleinere Wohnungen von je 60 m<sup>2</sup> oder in eine von 80 m<sup>2</sup> und eine von 40 m<sup>2</sup> umgebaut werden. Zwei kleinere Wohnungen werden nämlich für tendenziell „wärmer“ gehalten als eine einzige grössere Wohnung.

**Splitting nur ohne Erweiterung:** Art. 11 Abs. 3 ZWG schliesst eine Erweiterung bei einem Splitting explizit aus. Entsprechend muss die Baubehörde dafür zu sorgen, dass:

- erweiterte Wohnungen mit einem „Splitting-Verbot“ (z.B. über Auflagen) belegt werden bzw. bei einem Splitting von bereits erweiterten Wohnungen eine Nutzungsbeschränkung nach Art. 7 ZWG bezüglich der neu entstandenen Wohnung angeordnet wird;
- dass gesplittete Wohnungen mit einem Erweiterungsverbot (z.B. über Auflagen) belegt werden bzw. bei Erweiterung einer gesplitteten Wohnung eine Nutzungsbeschränkung nach Art. 7 ZWG angeordnet wird.

**Splitting ausserhalb der Bauzonen:** Dies wird ausschliesslich im Rahmen des RPG im BAB-Verfahren beurteilt.

### **Abs. 3 Erweiterungen**

**Erweiterungen innerhalb der Bauzonen:** Eine altrechtliche Wohnung darf um bis zu 30 % der bestehenden HNF erweitert werden. Nicht erlaubt bzw. nur unter Anordnung einer Nutzungsbeschränkung ist aber wie bereits erwähnt jegliches Splitting im Zusammenhang mit Erweiterungen.

**Erweiterungen ausserhalb der Bauzonen:** Die Erweiterung altrechtlicher Wohnungen ausserhalb der Bauzonen richtet sich nach wie vor nach dem RPG.

Ein Splitting mit Erweiterung bzw. umgekehrt ist auch ausserhalb der Bauzonen ausgeschlossen.

### **Besondere Fragen und Konstellationen betreffend Erneuerung, Umbau, Wiederaufbau, Erweiterung:**

- **Wohnungstausch (zulässig):** Ein Wohnungstausch *innerhalb eines Wohngebäudes* ist nach Ansicht des DVS erlaubt. Dabei kann die Wohnung sogar erweitert werden. Ein Wohnungstausch über verschiedene Gebäude hinweg erachtet das DVS jedoch als nicht statthaft.

Es ist nach Ansicht des DVS (vorbehältlich der kommunalen Grundordnung) auch zulässig, ein Haus mit z.B. zwei altrechtlichen Wohnungen um drei Wohnungen zu erweitern oder das Haus abzureissen und ein neues Haus mit fünf Wohnungen zu errichten. Welche dieser fünf Wohnungen letztlich mit der Nutzungsaufgabe als Erstwohnung versehen und welche als altrechtlich betrachtet werden, kann aus Sicht des ZWG keine Rolle spielen, solange sich die Anzahl und die Fläche (zuzüglich einer allfälligen Erweiterung) der altrechtlichen Wohnungen nicht verändern.

*Beispiel:* Zweifamilienhaus mit altrechtlichen Wohnungen im EG und im 1. Stock, Dachgeschoss (DG) nicht ausgebaut. Nun sollen die altrechtlichen Wohnungen renoviert und das DG zu einer neuen Wohnung mit Erstwohnungsaufgabe ausgebaut werden. Es wird beantragt, die Erstwohnung mit Aufgabe vom DG ins EG und die altrechtliche Wohnung im EG als Zweitwohnung ins DG zu versetzen. Werden die Wohnungen nur innerhalb desselben Gebäudes getauscht, kann dies nach Ansicht des DVS bewilligt werden. Die altrechtliche (getauschte) Wohnung darf sogar erweitert, d.h. die altrechtliche Wohnung im EG wird mit Erweiterung ins DG verlegt (HNF alt plus 30 % von EG ins DG), die Erstwohnung mit Nutzungsaufgabe, die bezüglich der HNF ohnehin unbeschränkt ist, wird ins EG versetzt (das EG kann entsprechend grösser ausfallen).

Massgebend ist, dass die HNF (zuzüglich allfälliger Erweiterung) der altrechtlichen Wohnung sowie die Anzahl der altrechtlichen Wohnungen (plus gesplittete Wohnungen) konstant bleiben.

- **Transfer von Erweiterungsflächen (verboten):** Die Fläche, die für die Erweiterung einer altrechtlichen Wohnung zur Verfügung steht, nämlich die 30 % der HNF, darf nicht transferiert, übertragen oder gehandelt werden.

So erachtet es das DVS für unzulässig, die mögliche Erweiterungsfläche einer altrechtlichen Wohnung im EG auf eine altrechtliche Wohnung im 1. Stock zu transferieren. Die mögliche Erweiterungsfläche ist mit der entsprechenden Wohnung verbunden und hat kein eigenes Schicksal.

*Beispiel:* Bestehen zwei altrechtliche Wohnungen im EG und 1. Stock mit je 100 m<sup>2</sup>, darf nicht die EG-Wohnung auf die Erweiterung von 30 % (also 30 m<sup>2</sup>) verzichten und dafür die Wohnung im 1. Stock um 2 x 30 % = 60 % (also um 2 x 30 m<sup>2</sup> = 60 m<sup>2</sup>) erweitert werden.

- **Abbruch und Wiederaufbau mit Erweiterung (zulässig):** Eine Erweiterung ist nicht nur als alleinige bauliche Massnahme, sondern nach Auffassung des DVS auch im Rahmen einer Erneuerung, eines Umbaus oder eines Wiederaufbaus erlaubt.  
Ist nämlich gemäss Art. 11 Abs. 2 ZWG die Erneuerung, der Umbau sowie der Abbruch und Wiederaufbau einer altrechtlichen Wohnung erlaubt und zudem nach Art. 11 Abs. 3 ZWG auch deren Erweiterung, kann es keine Rolle spielen, mit welchen (explizit erlaubten) baulichen Massnahmen die Erweiterung vorgenommen wird, d.h. ob im Rahmen der Erneuerung, des Umbaus oder des Wiederaufbaus.
- **Zusammenlegen von Wohnungen (zulässig):** Die Zusammenlegung von altrechtlichen Wohnungen ist nach Auffassung des DVS möglich. Die altrechtliche HNF bleibt gleich, die Anzahl Zweitwohnungen nimmt ab. Auch die Erweiterung einer solchen zusammengelegten Wohnung bzw. die Zusammenlegung bereits erweiterten Wohnungen muss erlaubt sein, sogar mit Wohnungstausch und/oder Abbruch/Wiederaufbau.  
*Beispiel:* Mehrfamilienhaus mit drei altrechtlichen Wohnungen à 100 m<sup>2</sup>. Nun wird im EG eine grosse Wohnung mit 390 m<sup>2</sup> (altrechtlich, auflagefrei, erweitert) realisiert. Im 1. Geschoss und im DG werden die altrechtlichen Wohnungen zu Erstwohnungen mit Nutzungsaufgabe umgewandelt. Das ist nach Auffassung des DVS auch denkbar, wenn das Gebäude abgebrochen und wiederaufgebaut wird.
- **Erweiterung von Nebennutzflächen (zulässig):** Nebennutzflächen (von altrechtlichen Wohnungen) fallen nicht unter das ZWG und dürfen ohne weiteres unbegrenzt (vorbehalten sind natürlich die kantonalen und kommunalen Bauvorschriften) erweitert werden. Nur die HNF ist vom ZWG erfasst.

#### **Abs. 4 Erweiterungen, die das zulässige Mass überschreiten**

Soll eine altrechtliche Wohnung um mehr als 30 % erweitert werden, so ist dies zulässig, sofern eine Nutzungsbeschränkung angeordnet wird (Erstwohnung, einer Erstwohnung gleichgestellte Wohnung, touristisch bewirtschaftete Wohnung, s. Art. 7 ZWG). Bei BAB gilt dasselbe.

### **Art. 12 Altrechtliche Wohnungen – Missbrauch und unerwünschte Entwicklungen (Kompetenzen der Gemeinden)**

Art. 12 Abs. 1 ZWG erteilt Kanton und Gemeinden die Kompetenz, im Bereich der (unbeschränkten) Nutzung von altrechtlichen Wohnungen Massnahmen gegen Missbräuche und unerwünschte Entwicklungen zu ergreifen.

Gemäss Art. 3 Abs. 1 KRG und Art. 35e KRVO wird die Kompetenz zum Erlass von strengeren Vorschriften im Sinn von Art. 12 Abs. 2 ZWG den Gemeinden übertragen.

Auch gemäss Art. 3 Abs. 2 ZWG sind die Kantone, und im Kanton Graubünden aufgrund von Art. 3 Abs. 1 KRG und dem ab 1. Juli 2016 geltenden Art. 35e KRVO ebenso die Gemeinden befugt (vgl. oben Ausführungen zu Art. 3 Abs. 2 ZWG), Vorschriften zu erlassen, welche die Erstellung und Nutzung von Wohnungen stärker einschränken als das ZWG.

Beispiele für strengere Vorschriften gestützt auf Art. 12 ZWG finden sich vorstehend bei den Ausführungen zu Art. 3.

### **Art. 13 Änderung von Nutzungsbeschränkungen**

In Art. 13 ZWG geht es um die Änderung von Nutzungsaufgaben bzw. Nutzungsbeschränkungen, wenn:

- eine Erstwohnung/eine einer Erstwohnung gleichgestellten Wohnung in eine touristisch bewirtschaftete Wohnung umgenutzt werden soll (Art. 13 lit. a ZWG);
- eine touristisch bewirtschaftete Einliegerwohnung in eine touristisch bewirtschaftete Wohnung, die im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs bewirtschaftet wird, und umgekehrt „umgenutzt“ werden soll (Art. 13 lit. b ZWG).

In solchen Fällen muss die Gemeinde (analog dem Vorgehen nach Art. 7 Abs. 3 und 4 ZWG, siehe oben):

- eine Baubewilligung erteilen, d.h. für solche Umnutzungen muss ein Baugesuch eingereicht werden;
- entsprechend in der Baubewilligung die neue entsprechende Nutzungsbeschränkung mittels Nutzungsaufgabe anordnen und gleichzeitig in der Bewilligung das Grundbuchamt anweisen, diese Auflage anzumerken;
- diese Baubewilligung nach Eintreten der Rechtskraft dem Grundbuchamt mitteilen.

**Problematik Umnutzung Erstwohnung in touristisch bewirtschaftete Wohnung:** An eine touristisch bewirtschaftete Wohnung werden hohe Anforderungen gestellt (s. oben Art. 7 Abs. 1 und 2 ZWG). So muss sie z.B. „unpersönlich“ ausgestattet sein etc. Eine solche Umnutzung wird deshalb schwierig sein.

**Keine Baubewilligung, sondern nur Meldung nötig:** Für die „Umnutzung“ einer touristisch bewirtschafteten Wohnung in eine Erstwohnung bzw. in eine einer Erstwohnung gleichgestellten Wohnung bedarf es keiner Bewilligung. Diese Umnutzung muss nur vom Eigentümer innert 30 Tagen der Baubehörde gemeldet werden (vgl. oben Art. 7 Abs. 5 ZWG und Art. 7 ZWV).

**Keine Baubewilligung, keine Meldung nötig:** Für die „Umnutzung“ einer Erstwohnung in eine einer Erstwohnung gleichgestellten Wohnung und umgekehrt bedarf es weder einer Baubewilligung noch einer Meldung, da diese Wohnungen derselben Nutzungsbeschränkung bzw. Nutzungsaufgabe unterliegen, nämlich derjenigen von Art. 7 Abs. 1 lit. a ZWG.

### ***Tabelle Umnutzung von Wohnungen mit Nutzungsbeschränkungen (Art. 13 ZWG und Art. 7 Abs. 5 lit. b ZWG/Art. 7 ZWV)***

**Einleitung:** Die Umnutzung von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen ist für die rechtskonforme Nutzung der Wohnungen und deren Kontrolle nicht massgeblich. Sie ist höchstens dann erheblich, wenn die Gemeinde ein qualifiziertes Wohnungsinventar führt, denn diesfalls müssen die qualifizierten detaillierten Nutzungsarten nachgeführt werden (während die normale Nutzungsart vierteljährlich automatisch erfasst wird).

## Abkürzungen und Erläuterungen Tabelle

Wohnung	Abkürzung	Nutzungsbeschränkung/-auflage
Erstwohnung	EW	Art. 7 Abs. 1 lit. a ZWG
Erstwohnung gleichgestellte Wohnung	EWggW	Art. 7 Abs. 1 lit. a ZWG
Touristisch bewirtschaftete Wohnung:		
- Einliegerwohnung	tbW-EIW	Art. 7 Abs. 1 lit. b/Abs. 2 lit. a ZWG
- bewirtschaftet von strukturiertem Beherbergungsbetrieb	tbW-strBB	Art. 7 Abs. 1 lit. b/Abs. 2 lit. b ZWG

Nutzung als	Umnutzung zu	Massnahmen Eigentümer	Massnahmen Baubehörde	Massnahmen Einwohnerkontrolle
EW	EWggW	Keine	- ev. Einträge im GWR*	Ev. Änderung von Niederlassung zu Aufenthalt im EWR
EWggW	EW	Keine	- ev. Einträge im GWR*	Ev. Änderung von Aufenthalt in Niederlassung im EWR
tbW-EIW	EW	Meldung an Baubehörde (Art. 7 Abs. 2 ZWV)	- Verfügung Änderung Auflage - Meldung an GBA - ev. Einträge im GWR	Erfassung Niederlassung im EWR
tbW-strBB	EW	Meldung an Baubehörde (Art. 7 Abs. 2 ZWV)	- Verfügung Änderung Auflage - Meldung an GBA - ev. Einträge im GWR	Erfassung Niederlassung im EWR
tbW-EIW	EWggW	Meldung an Baubehörde (Art. 7 Abs. 2 ZWV)	- Verfügung Änderung Auflage - Meldung an GBA - ev. Einträge im GWR	Erfassung Aufenthalt oder Niederlassung im EWR
tbW-strBB	EWggW	Meldung an Baubehörde (Art. 7 Abs. 2 ZWV)	- Verfügung Änderung Auflage - Meldung an GBA - ev. Einträge im GWR	Erfassung Aufenthalt oder Niederlassung im EWR
EW oder EWggW	tbW-EIW	Baugesuch (Art. 13 lit. a ZWG)	- neue Baubewilligung - Meldung an GBA - ev. Einträge im GWR	Abmeldung der Niederlassung oder des Aufenthalts der entsprechenden Person im EWR
EW oder EWggW	tbW-strBB	Baugesuch (Art. 13 lit. a ZWG)	- neue Baubewilligung - Meldung an GBA - ev. Einträge im GWR	Abmeldung der Niederlassung oder des Aufenthalts der entsprechenden Person im EWR
tbW-EIW	tbW-strBB	Baugesuch (Art. 13 lit. b ZWG)	- neue Baubewilligung - Meldung an GBA - ev. Einträge im GWR	keine
tbW-strBB	tbW-EIW	Baugesuch (Art. 13 lit. b ZWG)	- neue Baubewilligung - Meldung an GBA - ev. Einträge im GWR	keine

\* Im GWR wird eine allfällige Änderung in den Spalten „Personen mit Hauptwohnsitz“ (Ja/Nein) und „Personen mit Nebenwohnsitz“ (Ja/Nein) aufgrund der allfälligen Änderung im EWR, welche durch die Einwohnerkontrolle vorgenommen wird, vierteljährlich (max. 45 Tage nach den jeweiligen Stichtagen) automatisch erfasst. „Manuell“ ist aber die Änderung der Detail-Nutzungsart zur Ausscheidung der den Erstwohnungen gleichgestellten Wohnungen zu erfassen, sofern die Gemeinde diese im Rahmen eines „qualifizierten Wohnungsinventars“ führt.

**Durchsetzung der Pflichten des Eigentümers:** Für die Frage, wie diese Pflichten des Eigentümers (Meldepflichten, Baugesuchspflicht) durchgesetzt werden können, kann der Kanton keine Empfehlung abgeben. Jedenfalls hat die Gemeinde die Einhaltung der Nutzungsbeschränkungen durchzusetzen, wozu der Kontrollmechanismus gemäss Beispiel unten (s. Art. 16 ZWG) dienen kann.

Die Fälle von Art. 13 lit. a ZWG sind relativ einfach zu erkennen im Rahmen des Kontrollmechanismus (zieht eine niedergelassene Person von der Gemeinde weg oder zieht sie um, so ist im EWR dieser Wohnung keine Person mehr zugeordnet. Wird dieser Wohnung während Monaten keine neue nie-

dergelassene Person zugeordnet, so liegt der Verdacht nahe, dass die Wohnung nicht entsprechend der Auflage, also nicht mehr als Erstwohnung, genutzt wird), während die Fälle von Art. 13 lit. b ZWG wohl nur über Ansprechpersonen der strukturierten Beherbergungsbetriebe erkannt werden können (dieser Wohnung ist im EWR keine Person zugeordnet; allerdings ist bei solchen Umnutzungen immer ein strukturierter Beherbergungsbetrieb involviert).

## **Art. 14 Sistierung von Nutzungsbeschränkungen**

Eine einmal verfügte und im Grundbuch angemerkte Nutzungsaufgabe bzw. Nutzungsbeschränkung kann befristet sistiert werden. Eine unbefristete Sistierung ist nicht möglich. Die Befristung der Sistierung kann aber verlängert werden.

**Gründe für Sistierung (Härtefallklausel):** Bei der Sistierung der Nutzungsbeschränkung bzw. Nutzungsaufgabe geht es um eine sogenannte „Härtefallklausel“. In bestimmten Härtefällen kann die Auflage für eine bestimmte Zeit sistiert werden. Damit muss die Nutzungsbeschränkung vorübergehend nicht eingehalten werden. Gründe für eine Sistierung und somit Härtefälle können sein:

- **Todesfall (Art. 14 Abs. 1 lit. a ZWG):** Kann die Erstwohnungsaufgabe wegen Hinschieds des Erstwohnungsbewohners nicht eingehalten werden, weil z.B. die ganzen Erbangelegenheiten zu klären sind, so kann die Nutzungsbeschränkung für die notwendige Dauer sistiert und die Wohnung entsprechend vorübergehend frei (also auch als Zweitwohnung) genutzt werden.
- **Wohnsitzwechsel (Art. 14 Abs. 1 lit. a ZWG):** Kann die Erstwohnungsaufgabe nicht eingehalten werden, weil der Erstwohnungsbewohner (einzelne Person oder Familie) plötzlich oder dringend umziehen (Stellenwechsel etc.) muss, da es z.B. dauert, bis die ganzen Angelegenheiten bezüglich Verkauf/Vermietung der Wohnung aufgegleist sind, kann die Nutzungsbeschränkung für die notwendige Dauer sistiert und die Wohnung vorübergehend frei (also auch als Zweitwohnung) genutzt werden.
- **Zivilstandsänderung (Art. 14 Abs. 1 lit. a ZWG):** Es kann vorkommen, dass aufgrund einer Trennung oder Scheidung die Wohnung relativ plötzlich aufgegeben werden muss. Kann in solchen Fällen die Erstwohnungsaufgabe nicht mehr erfüllt werden, so kann mit der Sistierung die Wohnung vorübergehend einer anderen Nutzung (als Zweitwohnung) zugeführt werden.
- **Erfolgreiche Suche nach Personen für konforme Nutzung der Wohnung (Art. 14 Abs. 1 lit. b ZWG):** Der in der Praxis wohl bedeutendste Härtefall wird sein, dass bei Aufgabe einer Wohnung, welche mit einer Erstwohnungsaufgabe versehen ist, über kürzere oder längere Zeit kein Käufer oder Mieter gefunden werden kann, welcher die Wohnung als Erstwohnung nutzt. Gemäss Art. 9 ZWV muss das Vorliegen einer solchen Situation bewiesen werden. Der Eigentümer hat zu belegen, dass
  - regelmässige Inserate auf marktübliche Art und Weise erschienen sind (d.h. in den gängigen Medien, Orten und Internetportalen);
  - die Wohnung zu markt- und ortsüblichen Bedingungen ausgeschrieben wurde;
  - die Wohnung für einen Mieter oder Käufer jederzeit bezugsbereit war.

**Dauer der Sistierung:** Die Sistierung ist immer nur vorübergehend, nie dauernd.

- Gemäss Art. 8 ZWV kann in Fällen von Art. 14 Abs. 1 *lit. a* ZWG bis zwei Jahre sistiert werden. Die Sistierung kann bei Vorliegen triftiger Gründe um bis zwei Jahre verlängert werden. Insgesamt beträgt die Sistierung wegen Todesfall/Wohnsitzwechsel/Zivilstandsänderung also maximal vier Jahre. Mehrmalige Verlängerungen sind bei diesen Tatbeständen ausgeschlossen. Eine weitere Sistierung ist nur unter den Voraussetzungen von Art. 14 Abs. 1 *lit. b* ZWG möglich.
- Gemäss Art. 9 ZWV kann in Fällen von Art. 14 Abs. 1 *lit. b* ZWG bis zwei Jahre sistiert werden. Danach kann die Sistierung jeweils um weitere zwei Jahre verlängert werden. Es kann mehrmals verlängert werden.

**Verfügen der Sistierung (mit Anordnung einer Neueinschätzung):** Die Sistierung ist von der Baubehörde mit Bezugnahme auf die Baubewilligung, mit welcher die Nutzungsaufgabe verfügt wurde, zu verfügen. Sind die erforderlichen Voraussetzungen nicht erfüllt, ist die Sistierung mittels Verfügung zu verweigern, und es sind allenfalls amtliche Massnahmen wegen unrechtmässiger Nutzung (Art. 17 und 18 ZWG) einzuleiten.

Mit der Sistierungsverfügung zu verbinden ist gemäss Art. 14 Abs. 3 ZWG *die Anordnung einer Neueinschätzung* des amtlichen Werts der Wohnung (auf Kosten des Gesuchstellers). In der Praxis stellen sich zwei Fragen: erstens, was die Anordnung der Neueinschätzung erst im Zeitpunkt des Erlasses der Sistierungsverfügung bewirken soll, und zweitens, warum eine Neueinschätzung alle zwei Jahre gemacht werden soll, zumal innert diesen kurzen Fristen in Regionen, in welchen Sistierungen nötig werden, meist kaum Wertveränderungen eintreten.

**Anmerkung der Sistierung im Grundbuch:** Die Sistierung der Auflage nach Art. 14 Abs. 1 *lit. b* ZWG (nur diese, nicht die Sistierung wegen Todesfalls, Wohnsitzwechsels oder Zivilstandsänderung nach Art. 14 Abs. 1 *lit. a* ZWG) kann im Grundbuch angemerkt werden. Die Anmerkung ist allerdings keine Pflicht, und von Amtes wegen erfolgt keine Anmerkung. Eine Anmerkung erfolgt nur, wenn der Eigentümer beim Grundbuchamt unter Vorweisen der rechtskräftigen Sistierungsverfügung die Anmerkung im Grundbuch beantragt (Art. 9 Abs. 4 ZWV).

**Erfassung der Sistierung im GWR:** Sollte eine Gemeinde im GWR die Nutzungsbeschränkungen bzw. Nutzungsaufgaben führen, so gibt es im Merkmalskatalog GWR keine Information darüber, wie eine Sistierung im GWR zu behandeln ist. Damit diese Wohnungen mit sistierter Nutzungsbeschränkung im Kontrollmechanismus (s. Art. 16 ZWG) nicht aufgeführt werden, ist allenfalls die Nutzungsaufgabe für die Dauer der Sistierung im GWR zu löschen. Es darf aber nicht vergessen werden, nach Ablauf der Sistierung die Nutzungsbeschränkung wieder im GWR aufzunehmen.

**Sistierung bei touristisch bewirtschafteten Wohnungen:** Die Bestimmung von Art. 14 ZWG ist primär auf Erstwohnungen zugeschnitten. Allerdings ist denkbar, dass vorübergehend auch die Nutzungsbeschränkung einer touristisch bewirtschafteten Wohnung sistiert wird. Können solche Wohnungen nicht rechtmässig genutzt werden, und sind die Voraussetzungen für eine Sistierung erfüllt, so könnte grundsätzlich sistiert werden. Kann z.B. eine touristisch bewirtschaftete Wohnung dauerhaft nicht konform genutzt werden, trotz ausreichender Marktbemühungen um Gäste, ist eine Sistierung der Nutzungsbeschränkung denkbar, und zwar solange, bis sie einer Nutzung als Erstwohnung zugeführt oder so verändert werden kann, dass sie wieder für Gäste attraktiv ist.

## 6. VOLLZUG

### Art. 16 Meldepflichten

#### **Abs. 1 Meldepflichten der Einwohnerkontrolle**

Der Bund verpflichtet mit dieser Bestimmung die Einwohnerkontrolle, verschiedene Meldungen an die Baubehörde zu tätigen. So soll die Einwohnerkontrolle der Baubehörde die Personen melden, welche innerhalb der Gemeinde die Wohnung wechseln, welche aus der Gemeinde wegziehen, und welche ihre Niederlassung in eine andere Gemeinde verlegen.

Ziel dieser Meldungen soll sein, dass eine Kontrolle darüber gemacht werden kann, ob die Wohnungen rechtmässig genutzt werden. Zur Erreichung dieses Ziels soll die Baubehörde über gewisse Veränderungen betreffend Belegung der Wohnungen informiert werden. Allerdings werden diese Meldungen gemäss Art. 16 Abs. 1 ZWG nach Ansicht des Kantons nicht den erhofften Beitrag zur Erfüllung des Zwecks leisten, denn:

- gemäss Art. 16 Abs. 1 ZWG erhält die Baubehörde aufgrund der Meldungen seitens der Einwohnerkontrolle Kenntnis davon, wenn eine Erstwohnung in der Gemeinde „verlassen“ wird. Der Bund möchte damit sicherstellen, dass die Baubehörde diese „verlassenen“ Erstwohnungen auf ihre rechtskonforme Nutzung durch die neu einziehenden Personen prüft. Dazu braucht es diese Meldungen aber nicht, denn es gibt andere Mechanismen (ohne diese Meldungen), um die konforme Nutzung der Erstwohnungen zu kontrollieren (im Übrigen erhält die Baubehörde bereits nach Art. 13 ZWG und Art. 7 Abs. 2 ZWV Meldungen und Baugesuche);
- aus Sicht des Kantons macht allenfalls nur die folgende Meldung Sinn: führt die Gemeinde ein „qualifiziertes Wohnungsinventar“ (erfasst also die Detail-Nutzungsart im GWR), und möchte die Gemeinde das GWR in dieser Form *laufend* aktuell halten (was anspruchsvoll ist), so soll die Einwohnerkontrolle der Baubehörde melden, wenn eine Erstwohnung in eine den Erstwohnungen gleichgestellte Wohnung umgenutzt wird, also wenn in eine Wohnung, die zur Niederlassung einer Person dient, neu eine Person mit Aufenthalt (z.B. zwecks Erwerb/Bildung) einzieht. Die Gemeinde kann aber das „qualifizierte“ Wohnungsinventar im GWR auch nur periodisch nachführen (s. dazu oben zu Art. 4 und 5 ZWG).

Die Meldungen nach Art. 16 Abs. 1 ZWG können deshalb vernachlässigt werden. Vielmehr kann nach den nachfolgenden Mechanismen kontrolliert werden.

#### **Mechanismus zur Kontrolle der rechtmässigen Nutzung von Erstwohnungen**

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen wird in dieser Vollzugshilfe den Gemeinden vorgeschlagen, auf diese standardisierten Meldungen gemäss Art. 16 Abs. 1 ZWG zu verzichten und stattdessen einen anderen Mechanismus einzuführen, der eine Kontrolle der rechtmässigen Nutzung von *Erstwohnungen* und *den Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen* mit Nutzungsaufgabe sicherstellt.

#### **Allgemeines**

- Betroffen sind nur Erstwohnungen oder diesen gleichgestellte Wohnungen, die nach dem Wegzug des Vorgängers nicht gleich durch einen Nachfolger mit Niederlassung/Aufenthalt in der Gemeinde besetzt werden. Betroffen sind somit nur Wohnungen, welche von Personen bewohnt werden, die sich in der Gemeinde niedergelassen oder sich als Aufenthalter (z.B. zwecks Erwerb oder Bildung) angemeldet haben.



- Zieht eine solche Person innerhalb der Gemeinde um oder von der Gemeinde weg und zieht nicht ein entsprechender Nachfolger ein, dann wird eine Erstwohnung oder eine dieser gleichgestellten Wohnung leer oder eben potenziell unrechtmässig genutzt.
- Die Einwohnerkontrolle erhält aufgrund der gesetzlichen An- und Abmeldungspflichten der Einwohner und Aufenthalter Kenntnis vom Wegzug oder Umzug. Sie führt entsprechend das EWR dahingehend nach, dass – wenn kein entsprechender Nachfolger einzieht – letztlich der bisher genutzten Wohnung keine Person mehr (die in der Gemeinde niedergelassen ist bzw. sich dort aufhält) zugewiesen ist.

### ***Automatisierte Kontrolle über Abgleiche im GWR, zwischen GWR und EWR oder zwischen Liste mit EWR***

- Werden die Nutzungsbeschränkungen nach Art. 7 Abs. 1 lit. a ZWG (also Erstwohnungen oder diesen gleichgestellte Wohnungen) im GWR geführt, so kann aus einem Abgleich zwischen dem GWR und dem EWR (z.B. Listen mit EWID) erkannt werden, welchen Wohnungen mit Nutzungsaufgabe eine Person mit Niederlassung oder Aufenthalt zugewiesen ist und welchen Wohnungen mit Auflage keine Person mit Niederlassung oder Aufenthalt zugewiesen ist, also leer stehen oder potenziell widerrechtlich genutzt werden.
- Werden im GWR die Nutzungsbeschränkungen bzw. Nutzungsaufgaben geführt, kann der Abgleich auch nur mit dem GWR erfolgen. Denn im GWR werden auf jeden Fall die Merkmale „Personen mit Hauptwohnsitz“ (Niederlassung) und „Personen mit Nebenwohnsitz“ (Aufenthalt) vierteljährlich (max. 45 Tage nach den Stichtagen) automatisch erfasst. Wenn also bei einer Wohnung mit einer Nutzungsaufgabe als Erstwohnung/dieser gleichgestellten Wohnung bei den beiden erwähnten Merkmalen „Nein“ steht, dann steht die Wohnung entweder leer oder wird potenziell widerrechtlich genutzt
- Werden die Nutzungsbeschränkungen bzw. Nutzungsaufgaben nicht im GWR geführt, so sind die Informationen aus dem GWR oder dem EWR bezüglich Niederlassung/Aufenthalt (gemäss den beiden Punkten oben) mit einer von der Baubehörde geführten Liste, in welcher die Wohnungen mit Nutzungsaufgabe gemäss Art. 7 Abs. 1 lit. a ZWG (Erstwohnungen/diesen gleichgestellten Wohnungen) mitsamt EWID enthalten sind, abzugleichen.
- Der Abgleich kann periodisch, z.B. alle sechs Monate oder jährlich, vorgenommen werden. Zu kurze Perioden machen wenig Sinn, da es bei Wohnungswechseln immer eine Weile dauert, bis alles wieder geregelt ist, und da das GWR nur viermal jährlich, bis zu 45 Tagen nach den Stichtagen, automatisch aktualisiert wird.

### ***Weiteres Vorgehen nach der automatisierten Kontrolle***

- Wenn also jemand aus einer Erstwohnung auszieht und kein entsprechender Nachfolger einzieht, wird die Wohnung im GWR als „leer“ geführt. Es kann also sein, dass diese Wohnung wirklich leer steht. Es ist aber auch möglich, dass diese Wohnung (widerrechtlich) als Zweitwohnung genutzt wird – oder die entsprechende Person hat vergessen, sich anzumelden.
- Insofern muss die Baubehörde, allenfalls zusammen mit der Einwohnerkontrolle, periodisch diejenigen Wohnungen mit Auflage, die als „leer“ geführt werden, auf ihre Nutzung hin überprüfen. Die Prüfung kann mittels Augenscheins vor Ort oder anderer Recherchen (z.B. Internetrecherche: ist die Wohnung zur Vermietung an Ortsansässige ausgeschrieben, oder gar unrechtmässigerweise als Ferienwohnung?) erfolgen.
- Wird die Wohnung tatsächlich nicht rechtskonform genutzt, ist dieser Zustand zu beheben (s. Art. 17 und 18 ZWG).

### ***Manuelle Kontrolle (ohne Abgleiche über GWR oder Listen)***

Sind die Nutzungsbeschränkungen bzw. Nutzungsaufgaben im GWR nicht erfasst oder wird keine separate Liste der Wohnungen mit Nutzungsbeschränkung (inkl. EWID) geführt, so können die Wohnungen mit Nutzungsaufgabe nicht sofort identifiziert werden.

- In diesem Fall ist bei jeder Änderung der Niederlassung oder des Aufenthalts (Wegzug/Umzug) einer Person in der Gemeinde „manuell“ (also nicht durch automatisierte Abgleiche) zu prüfen, ob eine Nachfolgeperson sich bei der Gemeinde anmelden wird.
- Hat sich innert einer angemessenen Frist (z.B. 3-6 Monate) keine Nachfolgeperson angemeldet, so soll die Einwohnerkontrolle der Baubehörde eine Mitteilung zukommen lassen. Erfolgt nämlich keine Anmeldung, steht die Wohnung entweder leer oder die entsprechende Person hat vergessen, sich anzumelden, oder die Wohnung wird anderweitig, z.B. als Zweitwohnung, genutzt.

### ***Weiteres Vorgehen nach der manuellen Kontrolle***

- In der Folge hat die Baubehörde zu prüfen, ob es sich bei der Wohnung um eine solche mit Nutzungsbeschränkung handelt. Ist das zu bejahen, muss die Wohnung vor Ort oder aufgrund anderweitiger Recherchen auf ihre Nutzung hin überprüft werden.
- Wird die Wohnung tatsächlich nicht rechtskonform genutzt, ist dieser Zustand zu beheben (s. Art. 17 und 18 ZWG).

### ***Zusammenfassung Überprüfung der Nutzung als Erstwohnungen/den Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen***

Jede Wohnung mit einer Nutzungsaufgabe als Erstwohnung oder als einer Erstwohnung gleichgestellte Wohnung, welcher gemäss EWR bzw. GWR nicht einer Person zugewiesen ist, die in der Gemeinde als Niedergelassene oder Aufenthalter (Bildungs-/Erwerbszwecke) angemeldet ist, muss überprüft werden. Dies kann „manuell“ geschehen oder „automatisiert“ durch Abgleiche. Ein Abgleich zwischen GWR und EWR über den EWID kann diese Wohnungen identifizieren; wird das GWR mit der Nutzungsart und den Nutzungsaufgaben geführt, kann der Abgleich auch nur über das GWR erfolgen; möglich sind auch Abgleiche über Listen.

- Steht die Wohnung leer, ist die Sache nach ZWG rechtskonform (Erstwohnungen dürfen leer stehen). Raumplanerisch ist dies aber unerwünscht.
- Wohnt darin eine Person, die eigentlich in der Gemeinde Niederlassung oder Aufenthalt (Bildungs-/Erwerbszwecke) begründen möchte, sich aber noch nicht bei der Gemeinde angemeldet hat, ist es in Ordnung (die Person muss aber verpflichtet werden, sich innert weniger Tage anzumelden; unterbleibt die Anmeldung, wird die Wohnung unrechtmässig genutzt, s. nächster Punkt).
- Ist die Wohnung hingegen bewohnt von einer Person, die nicht bei der Gemeinde zur Niederlassung oder zum Aufenthalt (Bildungs-/Erwerbszwecke) angemeldet ist, dann wird sie als Zweitwohnung genutzt, was unrechtmässig ist. Die Gemeinde hat dann die nötigen Massnahmen zu ergreifen (s. Art. 17 und 18 ZWG).

### **Mechanismus zur Kontrolle der rechtmässigen Nutzung von touristisch bewirtschafteten Wohnungen**

Solche Wohnungen werden nie durch Personen genutzt, die in der Gemeinde zur Niederlassung oder zum Aufenthalt angemeldet sind. Die Kontrolle der Nutzung dieser Wohnungen kann also nicht über Registerabgleiche erfolgen. Ob eine touristisch bewirtschaftete Wohnung (mit der entsprechenden Auflage) wirklich als solche genutzt wird oder ob sie als „kalte“ Zweitwohnung genutzt wird, ist im-

mer „manuell“ zu prüfen, d.h. mittels Augenscheins vor Ort, mittels Recherchen über die Anpreisung dieser Wohnungen oder mittels Recherchen beim strukturierten Beherbergungsbetrieb. Hilfreich ist auch hier, wenn die Nutzungsaufgabe im GWR (oder auf einer separaten Liste) geführt wird. Dann können diese Wohnungen sofort identifiziert werden. Touristisch bewirtschaftete Wohnungen mit Auflage dürfen nur als Einliegerwohnung oder über einen strukturierten Beherbergungsbetrieb bewirtschaftet werden. Andere Bewirtschaftungsformen sind unzulässig. Dies sollte die Kontrolle erleichtern.

### **Abs. 2 Meldepflichten des Grundbuchamts**

Gemäss dieser Bestimmung muss das Grundbuchamt der Baubehörde einen Eigentümerwechsel bei Wohnungen anzeigen, die:

- mit einer Nutzungsaufgabe als Erstwohnung oder als einer Erstwohnung gleichgestellten Wohnung, und/oder
- mit einer Nutzungsaufgabe als touristisch bewirtschaftete Wohnung versehen sind. Die Nutzungsaufgabe ist im Grundbuch angemerkt.

Diese Meldungen sind nicht sinnvoll, denn:

- das Eigentum an einer solchen Wohnung ist nicht entscheidend. Entscheidend ist, was für eine Person dort wohnt bzw. wie die Wohnung genutzt wird;
- zur Prüfung der rechtmässigen Nutzung dieser Wohnungen kann auf die Ausführungen zu Art. 16 Abs. 1 ZWG verwiesen werden. Mit dem dort beschriebenen Kontrollmechanismus wird periodisch geprüft, ob diese Wohnungen rechtmässig genutzt werden. Wer Eigentümer dieser Wohnungen ist, interessiert dabei vorläufig nicht.

Deshalb sind die Meldungen des Grundbuchamts nicht nötig. Wollen die Grundbuchämter aber ihre Pflicht getreu Art. 16 Abs. 2 ZWG erfüllen, sollen sie der Baubehörde eine kurze Meldung (idealerweise per E-Mail) absetzen und solche Eigentümerwechsel anzeigen. Unterbleibt die Meldung, ist das für den Vollzug des ZWG unproblematisch.

Der Kanton müsste gemäss Art. 16 Abs. 2 ZWG diese Meldepflichten des Grundbuchamts regeln. Es bedarf allerdings zumindest vorläufig neben der vorliegenden Vollzugshilfe keiner weiteren Regeln.

### **Abs. 3 Erfassen von Informationen im GWR**

Mit dieser Bestimmung wird es den Gemeinden rechtlich ermöglicht, die Wohnungen im GWR mit gewissen Daten zu ergänzen, z.B.

- den Erstwohnung gleichgestellte Wohnungen bzw. weitere Nutzungsarten erfassen (zwecks Erstellung des „qualifizierten“ Wohnungsinventars, vgl. Art. 4 und 5 ZWG);
- Markierung von Wohnungen mit Nutzungsbeschränkungen bzw. Nutzungsaufgaben (s. Art. 7 ZWG), sehr hilfreich bei der Kontrolle der konformen Nutzung.

## **Art. 17/18 Massnahmen der Gemeinde bei unrechtmässiger Nutzung von Wohnungen mit Nutzungsaufgabe**

Die Bestimmungen von Art. 17 und 18 ZWG sehen zusammenfassend vor, dass die Gemeinde Massnahmen ergreifen muss, wenn eine Wohnung nicht rechtskonform genutzt wird. Die Massnahmen

sollen eine rechtswidrige Nutzung vereiteln und einen rechtskonformen Zustand herstellen. Dafür hat die Gemeinde gemäss Gesetz alle Rechte und Pflichten. Damit die Gemeinde Massnahmen ergreifen kann, ist eine Kontrolle vorzunehmen. Mittels einfacher Kontrollmechanismen (s. oben Art. 16 Abs. 1 ZWG) soll dies ermöglicht werden.

**Zuständigkeit für Bauten innerhalb und ausserhalb der Bauzone (Art. 94 Abs. 2 KRG):** Zuständig für die Ergreifung und Durchführung von Massnahmen bei unrechtmässiger Nutzung von Wohnungen mit Nutzungsaufgabe bzw. Nutzungsbeschränkung sind bei Bauten innerhalb und ausserhalb der Bauzonen die kommunalen Baubehörden. Die Zuständigkeit ergibt sich aus Art. 94 KRG, zumal Art. 17 und 18 ZWG von „zuständiger Baubehörde“ sprechen.

**Welche Wohnungen sind betroffen:** Es geht gemäss Art. 17 Abs. 1 ZWG nur um Wohnungen, die über eine Nutzungsbeschränkung bzw. Nutzungsaufgabe gemäss Art. 7 Abs. 1 ZWG verfügen, nämlich:

- entweder als Erstwohnung bzw. als einer Erstwohnung gleichgestellten Wohnung;
- oder als touristisch bewirtschaftete Wohnung (Einliegerwohnung oder von einem strukturierten Beherbergungsbetrieb bewirtschaftet).

**Massnahmen:** Stellt die Baubehörde fest, dass eine solche Wohnung unrechtmässig genutzt wird (zu den Kontrollmechanismen s. oben Art. 16 Abs. 1 ZWG), so muss sie Massnahmen in Form einer Verfügung anordnen. Der Ablauf kann wie folgt aussehen:

- Die Gemeinde teilt dem Eigentümer schriftlich mit, dass er den rechtmässigen Zustand herstellen soll, z.B. innert 3 oder 6 Monaten
- Erfolgt die Herstellung des rechtmässigen Zustands nicht, so gewährt die Gemeinde dem Eigentümer mittels eingeschriebenen Briefs das rechtliche Gehör.
  - In diesem Brief wird der Sachverhalt wiedergegeben und ausgeführt, dass die Gemeinde aufgrund dieses Sachverhalts verpflichtet sei, Massnahmen zur Herstellung des rechtmässigen Zustands im Sinne von Art. 17 und 18 ZWGG einzuleiten. Die ins Auge gefassten Massnahmen sind kurz aufzuzählen (Siegelung mit allfälliger anschliessender Vermietung).
  - Der Eigentümer wird aufgefordert, innert einer Frist von z.B. 20 Tagen Stellung zu nehmen.
- Nach Ablauf der Frist zur Gewährung des rechtlichen Gehörs hat die Gemeinde, sofern es weiterhin nötig ist, eine Verfügung gegenüber dem Eigentümer zu erlassen mit den entsprechenden Massnahmen.
  - Die Verfügung enthält den Sachverhalt und eine kurze Begründung, warum welche Massnahme angeordnet wird
  - Der Eigentümer wird aufgefordert, innert Frist (welche angemessen sein muss, also bei Eigennutzung durch den Eigentümer z.B. 1-2 Monate, bei Vermietung eher 3-6 Monate) den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen
  - In der Verfügung ist idealerweise der Eigentümer zu verpflichten, dass er einen allfälligen Mieter der Baubehörde benennt, den Mieter benachrichtigt und die nötigen Schritte einleitet, das Mietverhältnis so rasch wie möglich aufzulösen
  - Die Verfügung muss die Androhung der Ersatzvornahme enthalten (Siegelung, allfällige Vermietung der Wohnung durch die Gemeinde)
  - Diese Verfügung ergeht unter dem ausdrücklichen Hinweis auf Art. 292 StGB, wonach mit Busse bestraft wird, wer der von einer zuständigen Behörde oder einem zuständigen Beam-

- ten unter Hinweis auf die Strafdrohung dieses Artikels an ihn erlassenen Verfügung nicht Folge leistet
- Im Rahmen des Erlasses der Verfügung hat eine Anzeige bei der Aufsichtsbehörde (DVS) zu erfolgen. Dies ist eine Pflicht. Die Mitglieder oder Mitarbeitenden der Baubehörden müssen unrechtmässige Nutzungen, wenn sie entdeckt werden, der kantonalen Aufsichtsbehörde melden.
- Ist die Verfügung rechtskräftig, läuft die Frist ab und ist der rechtmässige Zustand nicht hergestellt, so hat die Gemeinde beispielsweise
- schriftlich eine kurze, aber angemessene Nachfrist zu setzen, mit der Androhung, dass bei Ablauf der Nachfrist die Wohnung amtlich versiegelt und geprüft werde, ob sie anschliessend amtlich vermietet wird (Ersatzvornahme);
  - im selben Brief dem Eigentümer die Möglichkeit zu geben, dass er innert der Nachfrist Stellung nehmen könne zur Versiegelung und zur allfälligen Zwangsvermietung;
  - eine Strafanzeige bei der Staatsanwaltschaft oder der Polizei zu deponieren (Verstoss gegen Art. 292 StGB und Art. 21 ZWG). Dies ist kein Muss der Baubehörde oder der Gemeinde, aber zu empfehlen, um den Druck auf den Eigentümer zu erhöhen, bevor weitere Massnahmen getroffen werden.
- Läuft auch die Nachfrist unbenutzt ab, so verfügt/diktiert die Gemeinde die Versiegelung und die allfällige Zwangsvermietung.
- Mittels eingeschriebenen Briefs bzw. Verfügung ordnet die Gemeinde gegenüber dem Eigentümer und einem allfälligen Mieter an, dass die Wohnung durch die Gemeinde, eine andere Behörde oder einen Dritten auf Kosten des Eigentümers amtlich versiegelt und anschliessend allenfalls vermietet werde.
  - Der Eigentümer (und ein allfälliger Mieter) wird aufgefordert, die Wohnung sofort zu verlassen (ist der Mieter unbekannt, ist der Eigentümer zu verpflichten, einen allfälligen Mieter sofort zum Verlassen der Wohnung zu veranlassen).
  - Bemerkung: ob dieser eingeschriebene Brief als eigenständige anfechtbare Verfügung oder Vollstreckungsmassnahme (Androhung der Ersatzvornahme) gilt, kann hier offen bleiben, zumal dies ohnehin im Streitfall die Gerichte entscheiden werden. Selbst wenn es eine Verfügung wäre, müsste die Gemeinde die Rechtsmittelfrist nicht abwarten, da solchen Verfügungen nicht automatisch die aufschiebende Wirkung zukommt.
- Die Gemeinde schreitet in der Folge zur Tat. Das bedeutet:
- Die Wohnung wird versiegelt. Befindet sich der Eigentümer oder ein Mieter in der Wohnung, so sind sie mit der Polizei wegzuführen.
  - Die Versiegelung erfolgt mittels Auswechseln der Schlösser (ev. durch einen beauftragten Schlüsseldienst) und/oder Absperrung mittels geeigneter Bänder/Schilder und/oder Plombierung.
  - Es ist ein Hinweis an der Türe anzubringen, dass der Eigentümer, Mieter oder Dritte, die Anspruch auf die Wohnung oder Gegenstände in der Wohnung geltend machen, oder diese zu Unterhaltungszwecken zu betreten haben, sich bei der Gemeinde melden müssen.
- Die Wohnung ist dann vorläufig gesichert. In der Folge kann die Gemeinde die Wohnung leerlassen. Das Leerstehen einer Wohnung ist grundsätzlich rechtskonform, aber natürlich im Grunde unerwünscht.

- Die Kosten für die ganzen Aktionen und Massnahmen sind dem Eigentümer zu überbinden mittels Zustellung der Rechnung (die Mahnung ist eingeschrieben zu verschicken). Die Kosten sind genau auszuweisen.
- Die Gemeinde oder ein durch sie beauftragter Dritter kann (in Vertretung des Eigentümers) die Wohnung nun auch vermieten an eine Person, die die Wohnung rechtskonform nutzt. Zu bedenken ist aber, dass die Wohnung noch möbliert und eingerichtet ist. Diesfalls empfiehlt es sich, dass die Gemeinde dem Eigentümer eine Frist ansetzt, die Wohnung zu räumen, andernfalls werde die Einrichtung bei einem Dritten eingelagert. Die Vermietung ist aufwendig und kann die Gemeinde teuer zu stehen kommen. Wird die Wohnung vermietet, so können die der Gemeinde entstandenen Kosten von den Mieterträgen abgezogen werden. Der restliche Ertrag ist dem Eigentümer zu überweisen, oder, falls kein Konto bekannt ist, auf ein Konto einzuzahlen, deren Erträge jederzeit dem Eigentümer ausgezahlt werden können. Bei der Vermietung ist zu bedenken, dass
  - sehr hohe Kosten anfallen können, bis eine Wohnung vermietet werden kann (Räumung, Reinigung etc.);
  - für die Einbringlichkeit der Kosten die Wohnung deshalb lange vermietet werden muss. Dabei kann der Eigentümer grundsätzlich jederzeit wieder Zugriff auf die Wohnung erlangen, wenn er sie künftig rechtskonform nutzt (d.h. die Massnahmen sind abzubrechen, wenn der Eigentümer die rechtskonforme Nutzung erbringt). Dann können die Kosten, falls keine Erträge mehr vorhanden sind, nur noch in Rechnung gestellt werden;
  - die Gemeinde bei der Vermietung zwar immer in Vertretung des Eigentümers handelt. Im Rahmen der Ersatzvornahme hat in der Regel aber die Gemeinde die Kosten zuerst vorzuschliessen und kann sich dann am Eigentümer schadlos halten, was aber nicht immer einfach ist;
  - der Eigentümer die Wohnung, wenn sie durch die Gemeinde vermietet wurde, die Wohnung eigentlich „zurück erhält“, denn sie wird ja nun rechtskonform genutzt. Der Eigentümer kann damit die Wohnung zurückerlangen und in der Folge auf den nächstmöglichen Termin dem Mieter kündigen. Allenfalls beginnt dann das Spiel von vorne. Der Mieter steht dann aber auf jeden Fall ohne Wohnung da. Das heisst, es handelt sich bei den von der Gemeinde „zwangsvermieteten“ Wohnungen nicht um Wohnungen, die aufgrund dieser Unsicherheiten wohl sehr begehrt sein werden. Insofern empfiehlt sich bei der Vermietung, dass in den Mietvertrag eine Minimalvermietungsdauer vereinbart wird.
- Als Varianten zur Vermietung kann die Gemeinde die Wohnung rechtskonform (!) für eigene Zwecke nutzen.
- Weiter stellt sich die Frage, ob es gestützt auf Art. 18 Abs. 1 ZWG auch möglich wäre, die Wohnung zu verkaufen. Allenfalls könnte dies dem Eigentümer als ultima ratio nach allen unfruchtbaren Versuchen angedroht werden. Ein effektiver Verkauf müsste dem Eigentümer wohl neu verfügbar werden, damit sich dieser auch gebührend dagegen mittels Rechtsmitteln wehren kann. Diese Massnahme wäre sehr einschneidend.

#### **Weitere Fragen zu den Massnahmen**

- **Fristen und deren Handhabung:** Den rechtmässigen Zustand kann der Eigentümer wohl oft nicht sofort bzw. innert der verfüzten Frist herstellen. Wenn der Eigentümer aber bei einer selbstgenutzten Wohnung innert der Frist seine Sachen räumt und die Wohnung zur Vermietung (an Ortsansässige) ausschreibt, ist der Verfügung vorerst genüge getan. Bei vermieteten Wohnungen reicht zur Fristeinhaltung aus, dass der Eigentümer nach Erhalt der Verfügung auf den nächst-

möglichen Termin kündigt. Die Einhaltung der Fristen ist also gemäss den vorgenommenen Handlungen zu beurteilen.

- **Antrag auf Sistierung der Nutzungsaufgabe:** Der Antrag auf Sistierung der Nutzungsaufgabe durch den Eigentümer kann jederzeit erfolgen und die Einhaltung der Frist bzw. der Pflicht zur Wiederherstellung der rechtskonformen Nutzung der Wohnung bedeuten. Die Gemeinde hat über den Sistierungsantrag zu befinden. Währenddessen sollte das Verfahren zur Herstellung des rechtmässigen Zustands ausgesetzt werden. Wird die Sistierung aber abgelehnt, ist das Verfahren zur Herstellung des rechtmässigen Zustands wieder aufzunehmen, unter Ansetzung einer neuen Frist.
- **Gemeinde handelt als Vertreter des Eigentümers:** Die Gemeinde handelt bei diesen Massnahmen (Vermietung etc.) in Vertretung des Eigentümers. Das heisst, dass die Gemeinde nicht in eigenem Namen, sondern im Namen des Eigentümers handelt. Dieser muss sich die Handlungen der Gemeinde entgegenhalten lassen. Das bedeutet z.B., dass ein Mietvertrag, den die Gemeinde abschliesst, den Eigentümer verpflichtet. Wird die Wohnung an den Eigentümer zurückgegeben, so hat er das Mietverhältnis weiterzuführen, mindestens bis zum nächsten Kündigungstermin.

**Problematiken aufgrund von Art. 17 und 18 ZWG:** Durch Zwangsmassnahmen entstehen viele Probleme, an welche der Bundesgesetzgeber beim Erlass dieser Bestimmungen kaum gedacht hat. Nachfolgend werden einige aufgelistet. Aufgrund dessen ist es der Gemeinde eher zu empfehlen, eine Nutzung zwar mittels Verfügung zu untersagen und dies einem allfälligen Mieter vor Ort mitzuteilen, eine Versiegelung aber nur im Notfall vorzunehmen und vor allem von einer Vermietung Abstand zu nehmen.

- Die Gemeinde kann, wenn sie eine Wohnung zwangsweise vermietet, in hohe Kosten hineinfliegen, welche durch die Mieterträge nicht sicher gedeckt sind. Die Gemeinde ist zwar nur „Vertreterin“ des Eigentümers bei all ihren Handlungen, dennoch muss sie bei der Ersatzvornahme die Kosten in der Regel vorschliessen, um sich dann später am Eigentümer schadlos zu halten (oder an den Mieteinnahmen). Das birgt aber immer finanzielle Risiken. Es stellen sich auch Fragen der Schadenersatzpflicht, wenn die Gemeinde Schäden an der Wohnung verursacht. Insofern hat sich die Gemeinde jeweils gründlich zu überlegen, ob sie die Wohnung tatsächlich vermieten will.
- Die Gemeinde muss vor einer Zwangsvermietung die Wohnung räumen und reinigen. Die Möbel sind so abzustellen, dass sie keinen Schaden nehmen. Insofern ist die Zwangsräumung teuer und mit Risiken behaftet.
- Wird eine Wohnung versiegelt, so kann die Wohnung nicht mehr betreten und die Gegenstände darin sind niemandem mehr zugänglich. In der Wohnung können sich aber Sachen von Dritten befinden (z.B. vom Mieter oder von jemandem, der dem Eigentümer oder Mieter etwas geliehen hat). Die Gemeinde läuft Gefahr, wenn diese ihre Sache nicht frei behändigen können, dass sie sich diesbezüglich mit Schwierigkeiten konfrontiert sieht. Ferner ist bisweilen der Zugang zu einer Wohnung zu Unterhaltungszwecken erforderlich. Dies muss innert nützlicher Frist (Bsp. Wasserrohrbruch) möglich sein, allenfalls auch durch die Verwaltung einer Stockwerkeigentümergeinschaft.
- Eine Person auf Wohnungssuche wird kaum eine Wohnung mieten, welche die Gemeinde in Vertretung des Eigentümers als Zwangsmassnahme vermietet. Zu gross ist das Risiko für den Mieter, dass er vom Eigentümer ziemlich rasch wieder gekündigt wird.
- Wäre ein Zwangsverkauf als Massnahme im Sinne einer ultima ratio möglich (und gemäss Art. 18 Abs. 1 ZWG hat im Grunde die Gemeinde alle Rechte, die sie zur Wiederherstellung des rechts-

konformen Zustands braucht), so wäre dies immer noch höchst problematisch. Ein neuer Eigentümer gäbe sich praktisch mit dem Vertragsschluss in Rechtsstreitigen mit dem bisherigen Eigentümer hinein. Insofern müsste jedem Interessent abgeraten werden, eine solche Wohnung zu kaufen. Ein allfälliger Zwangsverkauf ist deshalb gründlich zu überdenken.

**Verhältnismässigkeit (vgl. Art. 94 Abs. 4 KRG):** Die Massnahme, welche die Gemeinde anordnet, muss verhältnismässig sein. Dieser Grundsatz gilt auch hier. Die Gemeinde muss also die Massnahme treffen, die bezogen auf den Fall zwar geeignet und erforderlich ist, aber auch so mild wie möglich ist (so hart wie nötig, so mild wie möglich). Eine Duldung des nicht nutzungskonformen Zustandes aufgrund der Verhältnismässigkeit erscheint aber ausgeschlossen, denn die rechtswidrige Nutzung kann nicht aufgrund der Verhältnismässigkeit geduldet werden, d.h. Art. 94 Abs. 4 KRG betreffend Verhältnismässigkeit kann nicht angewandt werden.

**Vertrauensschutz (vgl. Art. 94 Abs. 4 KRG):** Der Vertrauensschutz greift im Rahmen des ZWG nicht, wenn die Nutzungsaufgabe bzw. Nutzungsbeschränkung im Grundbuch angemerkt ist (damit für jedermann ersichtlich). Ist hingegen die Nutzungsaufgabe bzw. Nutzungsbeschränkung fälschlicherweise nicht verfügt worden und damit auch im Grundbuch nicht angemerkt, so ist der Aspekt des Vertrauensschutzes gemäss Art. 94 Abs. 4 KRG zu prüfen.

**Verhältnis zur Wiederherstellungspflicht gemäss Art. 94 Abs. 1 KRG:** Art. 94 KRG und Art. 17 und 18 ZWG regeln teils dieselben Sachverhalte. Soweit es um die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands für Wohnungen, die von den Regeln des ZWG betroffen sind (Wohnungen mit Nutzungsaufgabe bzw. Nutzungsbeschränkung gemäss ZWG), so geltend Art. 17 und 18 ZWG.

## **Art. 20 Zuständigkeit, Verfahren, Rechtsschutz, Mitteilung von Entscheiden**

**Verfahren, Zuständigkeit, Rechtsschutz:** Das Verfahren und die Zuständigkeiten richten sich wie bisher nach dem RPG und dem KRG.

**Publikation Baugesuche:** Die öffentliche Auflage und Bekanntgabe von Baugesuchen für Bauvorhaben sind nach den Vorschriften des KRG vorzunehmen. Das bedeutet, dass Baugesuche für Wohnbauten oder Wohnnutzungen innerhalb der Bauzonen nach wie vor im kommunalen Amtsblatt und ausserhalb der Bauzonen (BAB) nach wie vor im kantonalen Amtsblatt zu publizieren sind.

**Mitteilung Bauentscheide:** Bauentscheide sind ebenfalls wie bis anhin gemäss kantonalem Recht zu eröffnen. Zusätzlich sind gemäss Art. 10 Abs. 2 ZWV folgende Bauentscheide neu dem ARE-Bund zu eröffnen:

- Bewilligungen für neue Wohnungen, die gestützt auf die Art. 7 Abs. 1 lit. b ZWG, Art. 8 ZWG und Art. 9 ZWG erteilt werden, also für folgende Wohnungen:
  - touristisch bewirtschaftete Wohnungen (Einliegerwohnungen und Wohnungen, die von einem strukturierten Beherbergungsbetrieb bewirtschaftet werden);
  - neue Wohnungen, die zwecks Querfinanzierung von strukturierten Beherbergungsbetrieben erstellt werden (Art. 8 Abs. 1 bis 3 ZWG);
  - Wohnungen, die aufgrund der Umnutzung von unrentablen vorbestandenen strukturierten Beherbergungsbetrieben entstehen (Art. 8 Abs. 4 ZWG);



- Wohnungen in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten, innerhalb und ausserhalb der Bauzone (Art. 9 Abs. 1 und 2 ZWG).
- die Sistierungsverfügungen nach Art. 14 ZWG. Es handelt sich dabei um Sistierungen bei
  - Todesfall/Wohnsitzwechsel/Zivilstandsänderung (Art. 14 Abs. 1 lit. a ZWG);
  - erfolgloser Suche nach Personen für eine rechtskonforme Nutzung der Wohnung (Art. 14 Abs. 1 lit. b ZWG).
- Baubewilligungen für Wohnungen mit einer sistierten Nutzungsbeschränkung. Das heisst: wenn für eine Wohnung, für welche die Nutzungsbeschränkung bzw. Nutzungsaufgabe sistiert wurde, baubewilligungspflichtige bauliche Massnahmen bewilligt werden, dann ist diese Baubewilligung dem ARE-Bund mitzuteilen.

**Beschwerderecht des ARE-Bund:** Das ARE-Bund ist zur Beschwerde im Bereich des Zweitwohnungswezens berechtigt.

Deshalb ist die Eröffnung der Baubewilligung an das ARE-Bund wichtig. Ohne die Eröffnung der Baubewilligung an diese Behörde beginnt die Rechtmittelfrist für sie nicht zu laufen. Das bedeutet, dass die Baubewilligung bezüglich des beschwerdeberechtigten ARE-Bund nicht in Rechtskraft erwächst. D.h. das ARE-Bund könnte auch noch viel später Beschwerde erheben, wenn es einmal auf anderem Weg von der Baubewilligung Kenntnis erhält. Es bestünde damit eine Rechtsunsicherheit, die zu vermeiden ist.

## **7. STRAFBESTIMMUNGEN**

### **Art. 21 Missachtung von Nutzungsbeschränkungen**

Hier geht es um Strafbestimmungen, wenn eine Person die Nutzungsbeschränkungen (Erstwohnung/einer Erstwohnung gleichgestellte Wohnung; touristisch bewirtschaftete Wohnung als Einliegerwohnung oder als im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs bewirtschaftete Wohnung) missachtet.

Als Täter kommen Eigentümer und Mieter oder anderweitige Nutzer in Frage. Es besteht zwar keine Anzeigepflicht der Baubehörde oder von Gemeindemitarbeitenden an die Polizei oder Staatsanwaltschaft. Allerdings ist zu empfehlen, bei Missachtung der Nutzungsbeschränkungen Anzeige zu erstatten.

Zuständig für die Durchführung der Strafverfahren ist die Staatsanwaltschaft. Diese erlässt je nach Umständen einen Strafbefehl oder erhebt Anklage beim erstinstanzlichen Gericht.

#### **Verhältnis von Art. 21 ZWG zu Art. 95 KRG**

- Art. 95 KRG regelt die „gewöhnliche“ Baupolizeibusse durch die Gemeinde und den Einzug widerrechtlicher Gewinne.
- Die reine Strafbestimmung (also Busse) von Art. 95 KRG kommt nicht zur Anwendung, wenn eine Person die Nutzungsbeschränkungen des ZWG missachtet und die Baute gestützt auf das ZWG bewilligt wurde.
- Die Einleitung eines Verfahrens zum Einzug von widerrechtlichen Gewinnen nach StGB kann aber in jedem Fall und somit auch im Rahmen von Art. 21 ZWG erfolgen.
- Wurde eine Baute gestützt auf die zwischen 1. Januar 2013 und 31. Dezember 2015 geltende Zweitwohnungsverordnung bewilligt und wird diese unrechtmässig genutzt, so würden sich Busse und Verfahren nach der damaligen Zweitwohnungsverordnung bestimmen. Da diese darüber allerdings keine Bestimmungen enthält, muss das KRG angewandt werden. Auch die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands im Rahmen der zwischen 1. Januar 2013 und 31. Dezember 2015 geltenden Zweitwohnungsverordnung hat mangels anderweitiger Bestimmungen nach KRG zu erfolgen (vgl. dazu auch oben Art. 17 und 18 ZWG).

### **Art. 22 Unrichtige Angaben**

Hier geht es darum, dass eine Person gegenüber der Baubehörde unrichtige oder unvollständige Angaben macht, wenn es um eine Baubewilligung im Rahmen des ZWG, um eine Sistierung oder eine Änderung der Nutzungsbeschränkung bzw. Nutzungsaufgabe geht. Es gilt zu verhindern, dass mit solchen Angaben eine Nutzung der Wohnung fälschlicherweise als „kalte“ Zweitwohnung erwirkt wird.

Zuständig für die Durchführung der Strafverfahren ist die Staatsanwaltschaft. Diese erlässt je nach Umständen einen Strafbefehl oder erhebt Anklage beim erstinstanzlichen Gericht.

## 8. WEITERE BESTIMMUNGEN

### **Art. 25 Übergangsbestimmung – zeitlicher Geltungsbereich ZWG und Bewilligungen mit Aufschub des Baubeginns (Kontingente)**

#### ***Abs. 1 Zeitlicher Geltungsbereich des ZWG***

Wie vorstehend unter der Einleitung beim zeitlichen Geltungsbereich bereits erwähnt, gilt das ZWG gemäss Art. 25 Abs. 1 ZWG nur für Baugesuche, über welche erstinstanzlich (also von der Baubehörde der Gemeinde) nach Inkrafttreten des Gesetzes befunden wird. Insofern gilt es für alle Baubewilligungen, welche von der kommunalen Baubehörde nach dem 1.1.2016 erteilt werden (sollen), unabhängig davon, wann das Gesuch eingereicht wurde.

Ist eine Baubewilligung vor dem 1.1.2016 erteilt worden, am 1.1.2016 aber noch nicht rechtskräftig, weil Beschwerdeverfahren laufen, so ist in diesen Beschwerdeverfahren ab 1.1.2016 das neue ZWG anzuwenden. Das ist nicht problematisch, da es grundsätzlich milder ist als die zwischen 1.1.2013 bis 31.12.2015 geltende Zweitwohnungsverordnung (Ausnahme: Umnutzung bestehender, unrentabler strukturierter Beherbergungsbetriebe).

#### ***Abs. 2 Bewilligungen mit Aufschub des Baubeginns im Rahmen von Kontingenten***

Ist eine Baubewilligung

- vor dem 11. März 2012 rechtskräftig erteilt worden (also vor dem 11. März 2012 erteilt und anschliessend auch rechtskräftig geworden);
- und wurde der Baubeginn aufgeschoben, bis (wieder) Kontingente vorhanden sind;
- und ist in der Baubewilligung für den aufgeschobenen Baubeginn entweder kein Zeitraum oder ein solcher bis spätestens Ende 2017 angegeben worden;

so kann die Baubehörde

- den Baubeginn bis spätestens 31. Dezember 2017 freigeben.

**Festsetzung Baubeginn ab 1. Januar 2018:** Ist der Baubeginn in der vor dem 11. März 2012 erteilten Baubewilligung auf 1. Januar 2018 oder später festgelegt, gelten für die Baubewilligung und das entsprechende Bauprojekt die Bestimmungen des ZWG, d.h. die Baubehörde hat von einer Baufreigabe abzusehen bzw. die bereits erfolgte Baufreigabe zu widerrufen, wenn das Bauprojekt nicht dem ZWG entspricht.

**Bemerkung zur Begrifflichkeit „rechtskräftig erteilt worden“:** Eine Bewilligung kann nicht rechtskräftig erteilt werden. Eine Bewilligung wird erteilt und erwächst später in Rechtskraft – sie erwächst auch in Rechtskraft, wenn sie erfolglos angefochten wird, d.h. die Gerichte die Baubewilligung „schützen“, also die Beschwerde abweisen. Ist in Art. 25 Abs. 2 ZWG somit von „vor dem 11. März 2012 rechtskräftig erteilt worden“ die Rede, so geht es dabei um Bewilligungen, die vor dem 11. März 2012 erteilt wurden und dann unangefochten blieben oder erfolglos angefochten wurden. Sie müssen nicht vor dem 11. März 2012 in Rechtskraft erwachsen sein.

**Was gilt als Baubeginn:** Als Baubeginn gilt aufgrund der Rechtsprechung (PVG 21/1991) grundsätzlich der Baugruben-Aushub in Verbindung mit dem subjektiven Element der erkennbaren Absicht, das Bauvorhaben ohne grössere Verzögerungen und unnötige Unterbrechungen realisieren zu wollen. Wird ein Bauaushub nur pro forma zwecks „Rettung“ der Baubewilligung ausgeführt, stellt dies keinen Baubeginn dar und die Bewilligung verfällt.

**Bewilligungen zwischen 11. März und 31. Dezember 2012:** Es stellt sich die Frage, was mit Baubewilligungen geschieht, die

- zwischen dem 11. März 2012 und 31. Dezember 2012 erteilt wurden und in Rechtskraft erwachsen;
- und in welchen der Baubeginn aufgeschoben wurde, bis (wieder) Kontingente vorhanden sind;
- und für den aufgeschobenen Baubeginn entweder kein Zeitraum oder ein solcher bis spätestens Ende 2017 angegeben wurde.

Es rechtfertigt sich, für solche Bewilligungen ebenfalls eine Baufreigabe bis spätestens 31. Dezember 2017 zu erteilen. Zwar fallen diese Bewilligungen nicht mehr unter die Bestimmung von Art. 25 Abs. 2 ZWG. Allerdings sagt Art. 25 Abs. 4 ZWG aus, dass die vor dem 31. Dezember 2012 erteilten Baubewilligungen gültig bleiben – und zwar ohne Einschränkungen.

- Aufgrund der Entstehungsgeschichte dieser Bestimmungen (Wortprotokolle Ständerat, 25.9.2014, 13. Sitzung, zu Art. 26 Abs. 1bis und Abs. 3, entsprechend heutigem Art. 25 Abs. 2 und 4, und Nationalrat, 4.3.2015, 3. Sitzung, zu Art. 26 Abs. 1bis und Abs. 3) wollte der Gesetzgeber einerseits die aufgeschobenen Baubewilligungen explizit geklärt haben, andererseits aber auch die Rechtsunsicherheit für alle Bewilligungen, die zwischen 11. März und 31. Dezember 2012 erteilt wurden, beseitigen. Zudem wollte die Rechtsungleichheit behoben werden zwischen „unkontingentierte Baubewilligungen“ und „kontingentierte Baubewilligungen (mit Aufschub des Baubeginns)“. Denn es wäre falsch, auf der einen Seite diejenigen Eigentümer zu bestrafen, welche in einer betreffend den Zweitwohnungsbau fortschrittlichen Gemeinde (mithin in einer Gemeinde mit Kontingentsregelungen) eine Baubewilligung im 2012 erhalten haben, und auf der anderen Seite diejenigen Eigentümer zu belohnen, welche in einer Gemeinde ohne jegliche Beschränkungen im Zweitwohnungsbau eine Bewilligung im 2012 erhalten haben.
- Im Übrigen steht nirgends geschrieben, dass ein Teil der vor dem 31. Dezember 2012 erteilten Baubewilligungen, für welche der Baubeginn aufgeschoben wurde, ungültig sein sollen – eher das Gegenteil ist der Fall, denn Art. 25 Abs. 4 ZWG spricht von „bleiben gültig“. Deshalb ist für diese Fälle eine analoge Anwendung von Art. 25 Abs. 2 ZWG angezeigt.

### **Abs. 3      *Verringerung des Zweitwohnungsanteils unter 20 %***

Es kann geschehen, dass der Zweitwohnungsanteil in einer Gemeinde von z.B. 21 % auf 19 % fällt. Für diesen Fall sieht das ZWG folgende Regelung vor: die Baubehörde hebt auf Gesuch des Eigentümers hin eine allfällige Nutzungsbeschränkung bzw. Nutzungsaufgabe als Erstwohnung/den Erstwohnungen gleichgestellte Wohnung oder als touristisch bewirtschaftete Wohnung (Einliegerwohnung oder Wohnung, die von einem strukturierten Beherbergungsbetrieb bewirtschaftet werden) auf.

Diese Regelung ist derart vollzugsuntauglich und mit Rechtsproblematiken behaftet, dass kein Vollzugshinweis abgegeben werden kann. Fällt der Zweitwohnungsanteil auf unter 20 %, können nicht alle Nutzungsbeschränkungen gelöscht werden, da sonst der Zweitwohnungsanteil wieder auf über 20 % steigen würde. Es stellt sich daher die Frage, *wer* in den Genuss einer Löschung der Auflage, *was namentlich einen erheblichen Mehrwert für das Objekt bedeutet*, kommen soll. Eine Abfolge nach dem Motto „first come first serve“ wäre höchst stossend und mit der Rechtsgleichheit kaum zu vereinbaren.

#### **Abs. 4 Bewilligungen vor dem 31. Dezember 2012**

Baubewilligungen, welche vor dem 31. Dezember 2012 erteilt und anschliessend auch rechtskräftig wurden, bleiben gemäss Art. 25 Abs. 4 ZWG uneingeschränkt gültig. Ist eine vor Ende 2012 erteilte Baubewilligung somit rechtskräftig geworden, gelten für diese Baute die neuen Regeln des ZWG nicht, d.h. die Wohnung kann ohne Nutzungsbeschränkung genutzt werden.

Mit Art. 25 Abs. 4 ZWG wird eine Lücke, welche noch in der vom 1. Januar 2013 bis Ende 2015 geltenden Zweitwohnungsverordnung herrschte, geschlossen.

**Keine altrechtlichen Wohnungen:** Wohnungen, für welche eine Baubewilligung erst nach dem 11. März 2012, aber vor 31. Dezember 2012 erteilt wurde, können wie erwähnt frei genutzt werden. Es sind aber keine altrechtlichen Wohnungen (vgl. dazu vorstehende Ausführungen zu Art. 10 ZWG).

**Verlängerung von Baubewilligungen, die vor dem 1. Januar 2013 rechtskräftig erteilt wurden:** Für die Verlängerung von Baubewilligungen gilt nach wie vor da KRG. Das ZWG enthält diesbezüglich keine Regelungen.

Gemäss der für alle Gemeinden verbindlichen Vorschrift von Art. 91 Abs. 2 KRG erlöschen Baubewilligungen, wenn mit den Bauarbeiten nicht innert eines Jahres seit zulässigem Baubeginn begonnen worden ist oder wenn das Bauvorhaben nicht innert zwei Jahren nach Baubeginn vollendet wurde, wobei die zuständige Baubewilligungsbehörde diese Fristen auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängern kann.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts Graubünden (z.B. VGE R 07 1 vom 16. Juni 2007 oder VGE R 08 93 vom 10. März 2009) vermittelt Art. 91 Abs. 2 KRG dem Gesuchsteller selbst bei einem „begründeten Gesuch“ keinen Rechtsanspruch auf Verlängerung einer Baubewilligung, zumal es sich bei der Verlängerungsbestimmung von Art. 91 Abs. 2 KRG um eine bloss „Kann-Vorschrift“ handle. Vielmehr haben die Baubehörden laut Verwaltungsgericht nach pflichtgemässen Ermessen zu entscheiden; sie haben eine Interessenabwägung zwischen dem privaten Interesse des Bauherrn an der Errichtung seiner Baute und dem öffentlichen Interesse an der Durchsetzung allfälliger seit der Baubewilligungserteilung eingetretener Rechtsänderungen vorzunehmen. Bei wesentlichen Rechtsänderungen ist laut Gericht von einem Überwiegen des öffentlichen Interesses an der Vermeidung der Baute auszugehen (VGE R 07 1; so ausdrücklich auch Art. 42 Abs. 3 des Baugesetzes des Kantons Bern). In VGE R 08 93 erkannte das Verwaltungsgericht, dass ein zwischenzeitlicher Erlass einer Planungszone zur Eindämmung des Zweitwohnungsbaus als wesentlich geändertes rechtliches Verhältnis zu taxieren ist, das einer Verlängerung der Baubewilligung entgegensteht.

Zuständig für den Entscheid über Gesuche um Verlängerung von Baubewilligungen sind die Gemeinden. Letztlich ist es also Sache der Gemeinden, die in der Rechtsprechung geforderte Interessenabwägung pflichtgemäss vorzunehmen und eine Entscheidung zu treffen. Aufgrund der vorstehenden Analyse der Rechtsprechung wird den Gemeinden empfohlen, gegenüber Gesuchen um Verlängerung von Baubewilligungen aus der Zeit vor dem 1. Januar 2013 Zurückhaltung walten zu lassen, denn der Erlass der Bestimmungen über die Beschränkung des Zweitwohnungsbaus (gilt ab 11. März 2012) kann mit dem erwähnten Entscheid über den Erlass einer Planungszone verglichen werden. Aus den gleichen Überlegungen heraus wird den Gemeinden auch geraten, allfällige Projektänderungsgesuche nur unter der Bedingung zu bewilligen, dass mit den Bauarbeiten trotz der bewilligten Projektänderung innert der einjährigen Baubewilligungsdauer begonnen wird.

### **Abs. 5 Bewilligungen nach dem 1. Januar 2013**

Mit dieser Bestimmung bleiben Baubewilligungen, welche sich auf die zwischen 1. Januar 2013 und Ende 2015 geltenden Zweitwohnungsverordnung abstützen, gültig.

Grundsätzlich ist das ZWG gegenüber der alten Zweitwohnungsverordnung milder (d.h. grosszügiger), ausser bei der Umnutzung unrentabler Hotels. Je nach dem kann es also für einen Eigentümer von Vorteil sein, von einer im 2015 erteilten Baubewilligung nicht Gebrauch zu machen und das Gesuch nun nochmals einzureichen.

Zu beachten ist, dass vor Ende 2015 eingereichte Baugesuche, über welche erst im 2016 mittels Baubewilligung entschieden wird, den Bestimmungen des neuen ZWG unterliegen. Das gilt auch für vor Ende 2015 erteilte Baubewilligungen, welche angefochten wurden und sich im 2016 noch in einem Rechtsmittelverfahren befinden (s. dazu Art. 25 Abs. 1 ZWG).

### **Art. 26 Projektbezogene Sondernutzungspläne**

Zweitwohnungen ohne Nutzungsbeschränkung bzw. Nutzungsaufgabe dürfen gestützt auf projektbezogene Sondernutzungspläne bewilligt werden, wenn dieser Plan

- zu einem wesentlichen Teil auf die Erstellung von Zweitwohnungen ausgerichtet ist
- vor dem 11. März 2012 genehmigt wurde und folglich in Rechtskraft erwuchs (zur Begrifflichkeit „rechtskräftig genehmigt“ vgl. Art. 25 Abs. 2 ZWG „rechtskräftig erteilt“)
- die wesentlichen Elemente der Baubewilligung (für die einzelnen Zweitwohnungen) betreffend Lage, Stellung, Grösse und Gestaltung sowie deren Nutzungsart und Nutzungsmass regelt

Solche Sondernutzungspläne dürfen sogar geändert werden, wenn dabei weder der Anteil der Zweitwohnungen ohne Nutzungsbeschränkung bzw. Nutzungsaufgabe noch deren HNF erhöht werden.

**Begriff Sondernutzungspläne:** Es geht um eine Planung, die im Hinblick auf ein konkretes Projekt durchgeführt wurde oder werden musste, weil das Bauvorhaben aufgrund seiner Grösse oder seiner erheblichen Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessungsordnung nicht direkt in einem blossen Baubewilligungsverfahren beurteilt werden konnte, sondern nur in einem dem Baubewilligungsverfahren vorgezogenen Nutzungsplanverfahren auf Stufe Grundordnung. Die im Kanton Graubünden weitverbreiteten *Quartierpläne* im Sinne von Art. 51 ff. KRG gelten *nicht* als Sondernutzungspläne. Solche Quartierpläne werden nämlich in abstrakter Weise zur Regelung der Gestaltung, Erschliessung und Parzellierung eines Bauzonteils im Rahmen der Grundordnung erlassen, und zwar in aller Regel ohne jegliche Bezugnahme auf ein konkretes Projekt. In einem neueren Urteil des Bundesgerichts (1C\_40/2015, E. 5.3) wurde dieser Standpunkt bestätigt.

## **Art. 27 Vorabklärungen vor dem 18. Dezember 2007**

Hier geht es um eine Bestimmung, die im eidgenössischen Parlament aufgrund eines Einzelfalls ins ZWG eingeflossen ist.

Es geht darum, dass heute noch eine Baubewilligung erteilt werden kann für ein Projekt, für welches im Rahmen einer Vorabklärung vor dem 18. Dezember 2007 die Baubehörde auf eine detaillierte Vorfrage eine schriftliche positive Antwort gegeben hat, die Baubewilligung aber noch nicht erteilt wurde, weil der Eigentümer unverschuldet verhindert war, das Baugesuch vor dem 11. März 2012 einzureichen.

## 9. ÄNDERUNG ANDERER BUNDESERLASSE

### **Art. 8a Abs. 2 und 3 des Raumplanungsgesetzes**

Gemäss Art. 24 Ziff. 2 ZWG werden Art. 8a Abs. 2 und 3 RPG bei Inkraftsetzung des ZWG wieder aufgehoben. Das heisst, im Richtplan müssen nicht mehr Gebiete bezeichnet werden, in welchen besondere Massnahmen (die eine Beschränkung der Zahl neuer Zweitwohnungen, die Förderung von Hotellerie und preisgünstigen Erstwohnungen sowie eine bessere Auslastung der Zweitwohnungen bezwecken) ergriffen werden müssen, um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen sicherzustellen.

### **Art. 10 Abs. 3<sup>bis</sup> des Bundesstatistikgesetzes**

Gemäss Art. 24 Ziff. 1 ZWG wird Art. 10 Abs. 3<sup>bis</sup> BstatG angepasst. Danach dürfen neu auch die Gemeinden auf die Daten bezüglich ihres Gebiets greifen, zwecks Erfüllung gesetzlicher Aufgaben sowie Statistik, Forschung und Planung. Zudem kann der Bundesrat nicht personenbezogene Daten öffentlich machen.