



## Praxishilfe

### für die Anwendung der eidgenössischen Verordnung über Zweitwohnungen vom 22. August 2012, in Kraft ab 1. Januar 2013 (ZwVO)

**Ein Leitfaden** für Gemeinden, deren Anteil an Zweitwohnungen am Gesamtbestand der Wohnungen grösser als 20% ist und die demzufolge im Anhang der ZwVO aufgelistet sind

#### Einleitende Bemerkungen:

1. Am 11. März 2012 wurde die Volksinitiative „Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!“ (Zweitwohnungsinitiative) von Volk und Ständen angenommen. Die Zweitwohnungsinitiative ist damit geltendes Verfassungsrecht (Art. 75b und 197 Ziff. 8 BV). Die Umsetzung soll durch ein Bundesgesetz erfolgen. Für den Zeitraum bis zum Erlass dieses Bundesgesetzes (ca. 2 Jahre) hat der Bundesrat zur Klärung der drängendsten Fragen am 22. August 2012 übergangsmässig eine Zweitwohnungsverordnung (ZwVO) verabschiedet und auf den 1. Januar 2013 in Kraft gesetzt. Gemäss Anhang dieser neuen Verordnung sind **146 Bündner Gemeinden** von den Einschränkungen **betroffen**.
2. Bei der vorliegenden Praxishilfe handelt es sich um eine **vorläufige Empfehlung** an die betroffenen 146 Gemeinden, wie sie die ZwVO vom 22. August 2012 aus Sicht des Departementes für Volkswirtschaft und Soziales (DVS) resp. des kantonalen Amtes für Raumentwicklung (ARE GR) anwenden sollten. Es besteht keine Garantie, dass die Praxishilfe in allen Punkten einer gerichtlichen Auseinandersetzung standzuhalten vermag. - Nebst der ZwVO sind im Übrigen selbstverständlich wie bis anhin alle weiteren Gesetze und Verordnungen zu berücksichtigen (u.a. Baugesetz, KRG, KRVO, RPG, RPV).  
  
Es ist beabsichtigt, die Praxishilfe bei Vorliegen neuer Erkenntnisse, Abklärungen und Gerichtsurteile jeweils auf den neusten Stand zu bringen.
3. **Rückfragen** können gerichtet werden an:
  - 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)
  - Richard Atzmüller, Leiter Amt für Raumentwicklung Graubünden ARE (081 257 23 21 / richard.atzmüller@are.gr.ch)

**Inhaltsübersicht:**

I.	Leitlinien für Baugesuche für den Bau von neuen Wohnbauten .....	S. 3
II.	Leitlinien für Baugesuche für bauliche Eingriffe in altrechtliche Wohnbauten	
	1. Erneuerungen .....	S. 8
	2. Erweiterungen (im Sinne einer Vergrößerung der GF resp. BGF) .....	S. 8
	3. Abbruch / Wiederaufbau; Nutzungstransfer .....	S. 9
III.	Leitlinien für die Beurteilung von Umnutzungen von altrechtlichen Erstwohnungen in Zweitwohnungen ohne bauliche Massnahmen ....	S. 10
	1. Typische Umnutzungsfälle .....	S. 10
	2. Bei altrechtlichen Wohnungen mit einer bestehenden Nutzungsaufgabe als Erstwohnung .....	S. 11
	3. Verhinderung von Missbräuchen und unerwünschten Entwicklungen und im Sinne von Art. 3 Abs. 4 ZwVO .....	S. 11
IV.	Leitlinien für Baugesuche für den Umbau von Stallbauten oder gewerblichen Bauten zu Zweitwohnzwecken .....	S. 13
V.	Leitlinien für Baugesuche für die Umnutzung von Hotelbetrieben nach Art. 3 Abs. 3 ZwVO (in Arbeit) .....	S. 13
VI.	Leitlinien für die Beurteilung von projektbezogenen Sondernutzungsplänen nach Art. 8 Abs. 1 ZwVO (in Arbeit) .....	S. 13
VII.	Leitlinien für das Vorgehen bei widerrechtlicher Wohnungsnutzung .....	S. 14
VIII.	Weitere Informationen	
	1. Verfahren für eine Entlassung aus dem Anhang der ZwVO .....	S. 14
	2. Verlängerung von Baubewilligungen (in Arbeit) .....	S. 14
ANHANG 1	Formular für Baugesuch .....	S. 15
ANHANG 2	Abkürzungen .....	S. 17

## I. Leitlinien für Baugesuche für den Bau von neuen Wohnbauten

### 1. Anforderung an das Baugesuch

Den betroffenen Gemeinden wird empfohlen, ihre Baugesuchformulare mit einer neuen Rubrik „Zweckbestimmung der geplanten Wohnungen resp. Wohnbauten“ zu ergänzen. Übergangsmässig kann das Formular in Anhang 1 verwendet werden.

Vorschlag für eine entsprechende Tabelle zum Ankreuzen:

Wohnung (Whg)	<b>Erstwohnung nach Art. 4 lit. a ZwVO</b> (= Wohnung für Personen mit Wohnsitz in der Gemeinde oder für Personen, die sich zu Ausbildungs- oder Erwerbszwecken in der Gemeinde aufhalten und über eine Aufenthaltsbewilligung verfügen)	<b>Bewirtschaftete Zweitwohnung nach Art. 4 lit. b Ziff. 1 ZwVO</b>	<b>Einliegerwohnung nach Art. 4 lit. b Ziff. 2 ZwVO</b>	<b>Zweitwohnung nach Art. 8 Abs. 1 ZwVO</b> (= Zweitwohnung gestützt auf einen projektbezogenen Sondernutzungsplan)	<b>Zweitwohnung, die in Gemeinden mit ZW-Anteil &gt; 20% verboten ist.</b> <b>(Kennzeichnung v.a. in Schwellengemeinden wichtig)</b>
Whg Nr. 1	X				
Whg Nr. 2		X			
Whg Nr. 3			X		
Whg Nr. 4				X	
Whg Nr. 5					X

### 2. Wichtige Neuerung: Zwingende Auflage und Anmerkung im Grundbuch (Art. 6 ZwVO)

Ab 1. Januar 2013 sind sämtliche Baubewilligungen im Zusammenhang mit der Erstellung neuer Wohnungen oder Wohnbauten **zwingend** mit der **Auflage** zu versehen, dass die bewilligte(n) Wohnung(en) ausschliesslich und dauernd als Erstwohnung nach Art. 4 lit. a ZwVO oder allenfalls als Zweitwohnung nach Art. 4 lit. b Ziff. 1 oder 2 ZwVO zu nutzen ist resp. sind (siehe Art. 6 Abs. 1 ZwVO). Baubewilligungen ohne eine solche Auflage sind bundesrechtswidrig. Eine solche Auflage ist namentlich selbst dann zwingend, wenn der aktuelle Gesuchsteller resp. Bauherr ein Ortsansässiger ist und davon auszugehen wird, dass die Wohnung vorderhand effektiv gerade von diesem genutzt werden wird.

**Zudem** hat die Baubehörde in der Baubewilligung neu **das Grundbuchamt anzuweisen**, die Auflage(n) im Grundbuch anzumerken (siehe Art. 6 Abs. 2 ZwVO).

**Die nachstehende Tabelle** enthält die Anforderungen an das Baugesuch, Vorschläge für die Formulierung der erforderlichen Auflagen und Anmerkungs-  
tatbestände sowie Hinweise für weitere Obliegenheiten der Gemeinden (die Vorschläge stimmen sinngemäss mit dem „Merkblatt für die Erteilung von  
Baubewilligungen“ des Bundesamtes für Raumentwicklung überein):

Wohnung (Whg)	Beschreibung	Anforderungen an das Baugesuch	Zwingende Auflage(n) in der Baubewilligung	Zwingende Anweisung an das Grundbuchamt zur Anmerkung der Auflage im Grundbuch	Eröffnung der Baube- willigung an das Grund- buchamt	Eröffnung der Baube- willigung an das ARE Bund, 3003 Bern
Whg Nr. 1	Erstwohnung nach Art. 4 lit. a ZwVO	- Die Wohnung(en), die als Erstwohnung genutzt werden wollen, sind in den Baugesuchplänen genau zu kenn- zeichnen. Siehe dazu Ziffer 1 hiervor.	Ja  Formulierungsvorschlag:  - Die Wohnung Nr. 1 muss dauernd und ausschliesslich durch Personen mit Wohn- sitz in der Gemeinde .... genutzt werden.  oder (ebenfalls zulässig):  - Die Wohnung Nr. 1 muss dauernd und ausschliesslich durch Personen genutzt werden, die sich zu Ausbildungs- oder Erwerbszwecken in der Gemeinde .... aufhalten und über eine Aufenthalts- bewilligung verfügen.	Ja  Formulierungsvorschlag:  Das Grundbuchamt .... wird angewiesen, die Auflage gemäss Ziff. ... unter dem Stichwort „Erstwohnung“ bezüglich des(r) Grundstücks(e) Nr(n) x als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken (*)	Ja  Siehe Art. 6 Abs. 2 ZwVO  Grundbuch- verwalter nimmt Anmerkung vor, sobald die Baube- willigung rechtskräftig ist	Nein
Whg Nr. 2	Bewirt- schaftete Zweitwoh- nung nach Art. 4 lit. b Ziff. 1 ZwVO	1 Die Wohnung(en), die als bewirtschaf- tete Zweitwohnung nach Art. 4 lit. b Ziff. 1 ZwVO genutzt werden wollen, sind in den Baugesuch- plänen genau zu	Ja  Formulierungsvorschlag:  1 Die Wohnung(en) Nr. 2 usw. müssen dauernd und ausschliesslich im Rahmen des vorgelegten hotelmässigen Betriebs- konzeptes genutzt werden.	Ja  Formulierungsvorschlag:  Das Grundbuchamt .... wird angewiesen, die Auflage gemäss Ziff. ... unter dem Stichwort „qualifiziert touristisch bewirtschaftete	Ja  Siehe Art. 6 Abs. 2 ZwVO  Grundbuch- verwalter nimmt Anmerkung	Ja  Siehe Art. 6 Abs. 3 ZwVO

		<p>kennzeichnen. Siehe Ziffer 1 hiervor.</p> <p>2 Nachweis, dass die Wohnung(en) Bestandteil eines hotelmässigen Betriebes bilden.</p> <p>3 Vorlage eines hotelmässigen Betriebskonzepts, welches die Infrastrukturen und die Betriebsgrösse darlegt.</p> <p>4 Vorlage einer branchenüblichen Lösung zur Finanzierung von Erneuerungsinvestitionen.</p>	<p>2 Die Wohnung(en) dürfen nicht individualisiert ausgestaltet werden.</p> <p>3 Die Wohnungen müssen zu marktüblichen Konditionen dauerhaft - insbesondere auch während der Hauptsaisonzeiten - angeboten werden.</p> <p>4 Die Wohnungen dürfen ausschliesslich der kurzzeitigen Beherbergung von Gästen dienen.</p> <p>5 Die hotelmässigen Leistungen müssen von der Mehrheit der Gäste effektiv in Anspruch genommen werden.</p> <p>6 Eine Nutzung durch den Eigentümer, dessen Familienmitglieder sowie durch Freunde und Bekannte, entgeltlich oder unentgeltlich, ist pro Hauptsaison höchstens während drei Wochen statthaft.</p> <p>7 Der Eigentümer hat periodisch, erstmals nach Ablauf eines Jahres seit Rechtskraft der Baubewilligung, nachzuweisen, dass das hotelmässige Betriebskonzept, die branchenübliche Lösung zur Finanzierung von Erneuerungsinvestitionen sowie die Verträge, die Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung waren, weiter bestehen.</p>	<p>Wohnung“ bezüglich des(r) Grundstücks(e) Nr(n) x als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken (*)</p>	<p>vor, sobald die Baubewilligung rechtskräftig ist.</p>	
--	--	---	--	--	--	--

Whg Nr. 3	Einlieger- wohnung nach Art. 4 lit. b Ziff. 2 ZwVO	- Die Wohnung(en), die als Einlieger- wohnung nach Art. 4 lit. b Ziff. 2 ZwVO genutzt werden wollen, sind in den Baugesuchplänen genau zu kenn- zeichnen. Siehe dazu Ziffer 1 hievor.	Ja  Formulierungsvorschlag:  1 Die Wohnung Nr. 3 muss dauernd und ausschliesslich als Einliegerwohnung genutzt werden.  2 Die Wohnung Nr. 3 darf nicht individualisiert ausgestaltet werden.  3 Der Eigentümer der Einliegerwohnung muss im selben Haus wohnen und eine aktive Gastgeberrolle übernehmen.  4 Die Einliegerwohnung hat den Minimalanforderungen an klassifizierte Ferienwohnungen des Schweizer Tourismusverbandes zu entsprechen.  5 Die Einliegerwohnung hat über eine kommerzielle Vermarktungs- und Vertriebsorganisation, ein Reservationssystem einer Tourismusorganisation oder über eine andere geeignete Einrichtung zu marktüblichen Konditionen dauerhaft - insbesondere auch während der Hauptsaisonzeiten - angeboten zu werden.  6 Die Einliegerwohnung darf ausschliesslich der kurzzeitigen Beherbergung von Gästen dienen.	Ja  Formulierungsvorschlag:  Das Grundbuchamt .... wird angewiesen, die Auflage gemäss Ziff. ... unter dem Stichwort „qualifiziert touristisch bewirtschaftete Wohnung“ bezüglich des(r) Grundstücks(e) Nr(n) x als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken (*)	Ja  Siehe Art.6 Abs. 2 ZwVO  Grundbuch- verwalter nimmt Anmerkung vor, sobald die Baube- willigung rechtskräftig ist.	Ja  Siehe Art. 6 Abs. 3 ZwVO
-----------	--	---	--	---	--	---------------------------------------

Whg Nr. 4	Zweitwohnung nach Art. 8 Abs. 1 ZwVO	- Die Wohnung(en), die als Zweitwohnung nach Art. 8 Abs. 1 ZwVO genutzt werden wollen, sind in den Baugesuchplänen genau zu kennzeichnen. Siehe dazu Ziffer 1 hievor.	Nein	Nein	Ja Siehe Art. 6 Abs. 2 ZwVO  Grundbuchverwalter nimmt Anmerkung vor, sobald die Baubewilligung rechtskräftig ist.	Ja Siehe Art. 6 Abs. 3 ZwVO
Whg Nr. 5	Zweitwohnung die in Gemeinden mit ZW-Anteil > 20% verboten ist	- Die Wohnung(en), die als Zweitwohnung genutzt werden wollen, sind in den Baugesuchplänen genau zu kennzeichnen. Siehe dazu Ziffer 1 hievor.	Baugesuch abweisen, sofern die Gemeinde klar über dem 20% -Plafond liegt.  Sofern die Gemeinde nur knapp über dem 20% - Plafond liegt: Gesuch zurückstellen und in der Reihenfolge des Eingangs wieder aktivieren, sobald die Gemeinde unter 20% fallen sollte.	.....	.....	.....

(\*). besteht kein Stockwerkeigentum und sind nur einzelne Wohnungen einer Liegenschaft betroffen, sind diese Wohnungen in der Anmerkung genau zu bezeichnen.

### 3. Die Auflagen gemäss Art. 6 Abs. 1 und 2 ZwVO sind als dauernd zu betrachten

Die Auflagen betreffend Pflicht zur Nutzung einer Wohnung als Erstwohnung nach Art. 4 lit. a ZwVO oder als Wohnung nach Art. 4 lit. b ZwVO sind aufgrund der jetzigen Verordnung als **dauernd** zu verstehen.

## II. Leitlinien für Baugesuche für bauliche Eingriffe in altrechtliche Wohnbauten ( = Wohnbauten, die bis am 31. Dezember 2012 rechtskräftig bewilligt worden sind)

(Diese Leitlinien gelten sowohl für Bauten innerhalb der Bauzonen als auch für solche ausserhalb der Bauzonen)

### 1. Erneuerungen

Erneuerungen von altrechtlichen Wohnbauten im Sinne von sanieren, instand halten, modernisieren etc. sind, sofern überhaupt baubewilligungspflichtig, zu bewilligen, ohne die Wohnbaute neu mit einer Auflage zur dauernden und ausschliesslichen Nutzung als Erstwohnung (mit entsprechendem Grundbucheintrag) zu „belasten“.

### 2. Erweiterungen (im Sinne einer Vergrösserung der GF resp. BGF)

#### a) Erweiterungen bestehender altrechtlicher **Erstwohnbauten** (innerhalb und ausserhalb der Bauzonen)

Erweiterungen bestehender altrechtlicher Erstwohnbauten sind im Rahmen des baugesetzlichen Zonenschemas zwar zulässig, **dies jedoch nur unter der Auflage** (in der Baubewilligung), dass die Wohnbaute resp. Wohnung künftig dauernd und ausschliesslich als Erstwohnung oder als Wohnung nach Art. 4 lit. b ZwVO genutzt wird, mit entsprechender Anmerkung im Grundbuch. Formulierungsvorschläge für die nötigen Auflagen und Anmerkungstatbestände sind vorstehend unter Kapitel I. Ziffer 2 (4. Spalte) zu finden.

Der Grund, weshalb in Baubewilligungen für Erweiterungen bestehender altrechtlicher Erstwohnungen zwingend die Auflage aufzunehmen ist, dass die Wohnung dauernd und ausschliesslich als Erstwohnung oder als Wohnung nach Art. 4 lit. b ZwVO genutzt werden muss, liegt in der Vorschrift von Art. 3 Abs. 1 ZwVO, wonach die Umnutzung altrechtlicher Wohnungen in Zweitwohnungen u.a. nur „im Rahmen der vorbestandenen anrechenbaren Bruttogeschossfläche“ zulässig ist. Ohne die erwähnte Auflage könnte dieser Art. 3 Abs. 1 ZwVO leicht umgangen werden.

#### b) Erweiterungen bestehender altrechtlicher **Zweitwohnbauten** (innerhalb und ausserhalb der Bauzonen)

Erweiterungen bestehender altrechtlicher Zweitwohnbauten sind im Rahmen des baugesetzlichen Zonenschemas und der Erweiterungsvorschriften des RPG (Art. 24c etc.) ebenfalls **nur unter der Auflage** (in der Baubewilligung) zulässig, dass die Wohnbaute resp. Wohnung künftig dauernd und ausschliesslich als Erstwohnung oder als Wohnung nach Art. 4 lit. b ZwVO genutzt wird, mit entsprechender Anmerkung im Grundbuch. Formulierungsvorschläge für die nötigen Auflagen und Anmerkungstatbestände sind vorstehend unter Kapitel I. Ziffer 2 (4. Spalte) zu finden.

Für bestehende altrechtliche Zweitwohnungen ergibt sich der Grund für die einschränkende Auflage, wonach die Wohnung künftig dauernd und ausschliesslich als Erstwohnung oder als Wohnung nach Art. 4 lit. b ZwVO genutzt werden muss, unmittelbar aus dem Wortlaut von Art. 75b Abs. 1 BV, wonach der 20%-Plafond nicht nur in Bezug auf die Anzahl Zweitwohnungen, sondern auch in Bezug auf deren „Bruttogeschossfläche“ gilt. Mit jedem Quadratmeter zusätzlicher GF resp. BGF würde man sich einen Schritt weiter weg vom Wortlaut der neuen Verfassungsbestimmung bewegen.



Da bei Erweiterungen von abgelegenen Wohnbauten ausserhalb der Bauzonen (wie z.B. Maiensässwohnungen) die Auflage zur dauernden und ausschliesslichen Nutzung als Erstwohnung sinnwidrig wäre und ohnehin eine widerrechtliche wesentliche Zweckänderung darstellen würde, sind Erweiterungen von Maiensässwohnungen zumindest unter der Herrschaft der jetzt geltenden ZwVO als unzulässig zu betrachten. Es wird dann Sache des Gesetzgebers sein, in diesem Punkt dafür zu sorgen, dass die Erweiterungsmöglichkeiten des RPG auch unter der Optik des Zweitwohnungsrechts ausgeschöpft werden können. Bis dahin ist mit Erweiterungen von Maiensässwohnbauten zuzuwarten.

*c) Erweiterungen bei altrechtlichen Wohnungen, deren Baubewilligungen bereits eine Auflage zur Nutzung der Wohnung als Erstwohnung oder als bewirtschaftete Zweitwohnung aufweisen*

Altrechtliche Wohnungen mit bestehenden Auflagen bezüglich Art der Wohnungsnutzung kommen namentlich in Gemeinden vor, die schon bisher in ihren Baugesetzen Erst-/Zweitwohnungsvorschriften kannten. Die Gemeinden haben solche Auflagen gelegentlich befristet (auf 15 oder 20 Jahre).

Bei Baubewilligungen für bauliche Eingriffe in derartige Wohnbauten ist die befristete Nutzungsaufgabe in eine unbefristete umzuwandeln.

*d) Schlussbemerkungen*

Bei Baugesuchen für Erweiterungen von bestehenden Wohnbauten innerhalb und ausserhalb der Bauzonen soll die Bauherrschaft unmittelbar nach Gesuchingang darauf aufmerksam gemacht werden, dass die Erweiterung zum vornherein nur mit der Auflage zur dauernden und ausschliesslichen Nutzung der Wohnung als Erstwohnung oder als „qualifiziert touristisch bewirtschaftete Wohnung“ zulässig ist. Möglicherweise wird der Bauherr unter diesen Umständen auf die Erweiterung vorderhand verzichten und das Baugesuch durch ein Gesuch um blosser Erneuerung (ohne Erweiterung) ersetzen.

Im Sinne einer zweiten Schlussbemerkung ist noch auf folgendes hinzuweisen: sofern mit Erweiterungen der GF resp. BGF eine zusätzliche Wohneinheit geschaffen werden soll, kann jedenfalls die neu geschaffene Wohnung nur mit der Auflage zu deren dauernden Nutzung als Erstwohnung oder als Wohnung nach Art. 4 lit. b ZwVO bewilligt werden.

### **3. Abbruch / Wiederaufbau; Nutzungstransfer**

Sofern der Abbruch / Wiederaufbau ohne gleichzeitige Erweiterung der GF resp. BGF geplant und nach kommunalem Baugesetz rechtmässig ist, kann er unter dem Aspekt der ZwVO als zulässig betrachtet werden. Standortverschiebungen dürften zumindest nach der jetzigen ZwVO dann zulässig sein, wenn eine solche aus triftigen Gründen (z.B. Gefahrensituation oder Anliegen des Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutzes) angezeigt erscheint und der Ersatzbau nicht wesentlich von der Vorgängerbaute abweicht.

Ein Nutzungstransfer von GF resp. BGF zur Erweiterung einer Zweitwohnung ist nach der ZwVO als unzulässig zu betrachten.

### III. Leitlinien für die Beurteilung von Umnutzungen von altrechtlichen Erstwohnungen (aEW) in Zweitwohnungen (ZW) ohne bauliche Massnahmen

#### 1. Typische Umnutzungsfälle

Die typischsten Umnutzungsfälle sind nach folgender Tabelle zu beurteilen:

	Typische Umnutzungsfälle (Beispiele)	Beurteilung	Bemerkungen
1.	Umnutzung, weil der ortsansässige Eigentümer stirbt und seine auswärtigen Erben die Wohnung als ZW behalten und nutzen	zulässig (nach Art. 3 Abs. 2 ZwVO)	
2.	Umnutzung, weil der ortsansässige Eigentümer oder Dauermieter aus beruflichen oder gesundheitlichen Gründen den Wohnsitz wechseln muss, seine altrechtliche Eigentums- resp. Mietwohnung aber weiterhin als ZW behält resp. nutzt	zulässig (nach Art. 3 Abs. 2 ZwVO)	
3.	Umnutzung, weil der ortsansässige Eigentümer seine bisherige aEW an eine Person veräussert oder vermietet, welche die Wohnung als ZW nutzen will.	zulässig, sofern nicht missbräuchlich (Art. 3 Abs. 4 ZwVO)  Missbrauch liegt gemäss Erläuterungen des Bundes dann vor, wenn der ortsansässige Eigentümer in der betreffenden Gemeinde oder Nachbargemeinde gleichzeitig eine neue Erstwohnung auf noch unüberbautem Land erstellt, um dadurch	Schlicht nicht vollziehbar, weil:  - in der ZwVO keine Baubewilligungspflicht oder sonstige Bewilligungspflicht statuiert wurde und folglich von keiner Behörde geprüft werden kann, ob Missbrauch vorliegt!  - das „gleichzeitig“ leicht umgangen werden kann (z.B. Erstellung Ersatzbau zwei Jahre vor oder nach der Veräusserung der Erstwohnung...).  - weil nicht eruierbar ist, ob ein Ersatzbau eher aus Komfort-gründen oder zur Gewinnerzielung erfolgt.

		finanzielle Vorteile zu erzielen (sic!).	<p><b>Einzigste taugliche Möglichkeit für Gemeinden zur Verhinderung von Missbrauch im Sinne von Art. 3 Abs. 4 ZwVO ist:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erlass eines BauG-Artikels, wonach Baubewilligungen für <b>neue</b> Erstwohnungen nur erteilt werden, wenn die Wohnung von einer Person genutzt wird, welche in der betreffenden Gemeinde nicht bereits über Wohneigentum verfügt oder in den letzten (5 – 10) Jahren über Wohneigentum verfügte (in Anlehnung an die vielerorts bestehenden Reglemente über die Veräusserung von gemeindeeigenem Boden an Einheimische).</li> </ul>
--	--	--	--

## **2. Bei altrechtliche Wohnungen mit bereits bestehenden Auflagen zur Nutzung der Wohnung als Erstwohnung oder als bewirtschaftete Zweitwohnung aufweisen**

Altrechtliche Wohnungen mit bestehenden Auflagen bezüglich Art der Wohnungsnutzung kommen namentlich in Gemeinden vor, die schon bisher in ihren Baugesetzen Erst-/Zweitwohnungsvorschriften kannten. Die Gemeinden haben solche Auflagen gelegentlich befristet (auf 15 oder 20 Jahre).

Es versteht sich von selbst, dass solche Wohnungen weiterhin entsprechend der rechtskräftigen Auflage genutzt werden müssen. - Nach Ablauf der 15- oder 20-jährigen Frist sind solche Wohnungen als altrechtliche Wohnungen gemäss Ziffer 1 hiervor zu betrachten, also als altrechtliche Wohnung ohne bestehende Nutzungsaufgabe. Anmerkungen im Grundbuch sind durch die Baubehörde löschen zu lassen.

## **3. Verhinderung von Missbräuchen und von unerwünschten Entwicklungen im Sinne von Art. 3 Abs. 4 ZwVO**

Gelangt eine Gemeinde zum Schluss, dass eine schrankenlose Umnutzung von altrechtlichen Erstwohnungen in Zweitwohnungen zu unerwünschten Entwicklungen führt (z.B. Verdrängung der Einheimischen aus den Ortskernen; Verödung der Ortszentren infolge Überhandnahme der schwach belegten Zweitwohnungen; etc.), hat sie nach Art. 3 Abs. 4 ZwVO Massnahmen zu ergreifen.

### **Mögliche Massnahmen gegen unerwünschte Entwicklungen sind:**

- Umnutzungen aufgrund Veräusserungen oder Vermietungen von aEW auf z.B. 50% der bestehenden GF limitieren (Rest hat EW zu bleiben, mit entsprechender Anmerkung im Grundbuch).
- Umnutzungen aufgrund von Veräusserungen oder Vermietungen von aEW mit einer Lenkungsabgabe belasten, um sie unattraktiv zu gestalten.
- Umnutzungen aufgrund von Veräusserungen oder Vermietungen von aEW von der Bezahlung einer angemessenen Mehrwertabgabe abhängig machen.

- Umnutzungen aufgrund von Veräusserungen oder Vermietungen von aEW davon abhängig machen, dass gleichzeitig eine bestimmte Anzahl ZW der Bewirtschaftung zugeführt wird.

#### **Mögliche Massnahme gegen Missbrauch im Sinne von Art. 3 Abs. 4 ZwVO**

- Baubewilligungen für **neue** Erstwohnungen davon abhängig machen, dass die Wohnung von einer Person genutzt wird, welche in der betreffenden Gemeinde nicht bereits über Wohneigentum verfügt oder in den letzten (5 – 10) Jahren über Wohneigentum verfügte (in Anlehnung an die vielerorts bestehenden Reglemente über die Veräusserung von gemeindeeigenem Boden an Einheimische).

#### **Grundvoraussetzungen für die Umsetzung der erwähnten Massnahmen:**

- Verankerung der anvisierten Massnahme(n) im kommunalen Baugesetz (Teilrevision Baugesetz).
- Einführung einer Baubewilligungspflicht für Veräusserungen oder Vermietungen von aEW, um die vorstehend umschriebenen Auflagen überhaupt anordnen zu können. Diese Baubewilligungspflicht wäre im kommunalen Baugesetz zu statuieren (Teilrevision Baugesetz).

#### IV. Leitlinien für Baugesuche für den Umbau von Stallbauten oder von gewerblichen Bauten zu Zweitwohnzwecken

	Kategorien	Umnutzung zur Zweitwohnungsnutzung	Bemerkungen
1.	Landschaftsprägende Bauten (v.a. Ställe) gemäss Art. 39 Abs. 2 und 3 RPV	zulässig gemäss Art. 5 ZwVO	In einem ersten Schritt ist natürlich zu prüfen, ob der Umbau nach Art. 39 Abs. 2 und 3 RPV überhaupt zulässig ist.
2.	Bauten (v.a. Ställe) innerhalb von Erhaltungszonen gemäss Art. 33 RPV und Art. 31 KRG	In der ZwVO nicht erwähnt, ergo als nicht zulässig anzusehen	Aufgrund der vergleichbaren Ausgangs- und Interessenlage sowie aus Rechtsgleichheitsgründen gehen die Bestrebungen des Kantons dahin, im zu erarbeitenden Zweitwohnungsgesetz auch Umnutzungen von Ställen in Erhaltungszonen ausdrücklich für zulässig zu erklären.
3.	Geschützte Bauten (u.a. auch Ställe) gemäss Art. 24d Abs. 2 RPG	In der ZwVO nicht erwähnt, ergo als nicht zulässig anzusehen	Aufgrund der vergleichbaren Ausgangs- und Interessenlage sowie aus Rechtsgleichheitsgründen gehen die Bestrebungen des Kantons dahin, im zu erarbeitenden Zweitwohnungsgesetz auch Umnutzungen von geschützten Bauten nach Art. 24d Abs. 2 RPG ausdrücklich für zulässig zu erklären.
4.	Stallbauten innerhalb der Bauzonen (Dorfkerne etc.)	In der ZwVO nicht erwähnt, ergo als nicht zulässig anzusehen	Wenn schon landschaftsprägende Ställe ausserhalb der Bauzonen in der ZwVO für umnutzbar erklärt werden, muss dies im zu erarbeitenden Gesetz <b>erst recht</b> für schützenswerte Ställe <b>innerhalb</b> der Bauzonen vorgesehen werden. Dazu ist der Begriff „ortsbildprägende Bauten und Anlagen“ einzuführen.
5.	Gewerbliche Bauten und Anlagen	In der ZwVO nicht erwähnt, ergo als nicht zulässig anzusehen	

#### V. Leitlinien für Baugesuche für die Umnutzung von Hotelbetrieben nach Art. 3 Abs. 3 ZwVO

In Arbeit.

#### VI. Leitlinien für die Beurteilung von projektbezogenen Sondernutzungsplänen nach Art. 8 Abs. 1 ZwVO (in Arbeit)

In Arbeit.

## VII. Leitlinien für das Vorgehen bei widerrechtlicher Wohnungsnutzung

1. Die Kontrolle, ob nach dem 1. Januar 2013 bewilligte Wohnungen tatsächlich entsprechend den Auflagen in der Baubewilligung genutzt werden, obliegt der kommunalen Baubehörde (siehe Art. 60 KRVO). Die kommunale Baubehörde hat zu diesem Zweck sporadische Kontrollen an Ort und Stelle durchzuführen.
2. **Sanktionskatalog**, wenn die Wohnung(en) nicht entsprechend den Auflagen in der Baubewilligung genutzt werden (also bei widerrechtlicher Nutzung):
  - a) Aussprechen einer Busse nach Art. 95 Abs. 1 KRG. Bei offensichtlich vorsätzlicher widerrechtlicher Nutzung wird den Gemeinden nahegelegt, eine möglichst hohe Busse auszusprechen, damit das widerrechtliche Verhalten nicht lohnens- und nachahmenswert erscheint. Das KRG bietet Rahmen bis Fr. 40 000.–.
  - b) Einleitung eines Verfahrens zum Einzug des widerrechtlichen Gewinns gemäss Schweizerischem Strafgesetzbuch (siehe auch Art. 95 Abs. 1 KRG).
  - c) Anordnung eines Nutzungsverbotes samt Siegelung für die widerrechtlich genutzte Wohnung unter gleichzeitiger Androhung eines neuen Buss- und Gewinneinzugsverfahrens im Falle einer erneuten Missachtung des Verbotes.
  - d) Sofern der Eigentümer eine andere erlaubte Nutzung (z.B. Wohnung nach Art. 4 lit. b ZwVO statt Erstwohnung) ins Auge fassen möchte, ist es seine Sache, ein entsprechendes Baugesuch einzureichen.
2. Vorgängig der Verhängung von Sanktionen aller Art hat die kommunale Baubehörde dem Betroffenen das rechtliche Gehör zu gewähren!

## VIII. Weitere Informationen

1. **Vorgehen, wenn eine Gemeinde aus dem Anhang der Zweitwohnungsverordnung entlassen werden will: siehe Merkblatt des Bundesamtes für Raumentwicklung „Nachweis der Gemeinden, dass der Anteil von Zweitwohnungen höchstens 20% beträgt“**
2. **Verlängerung von Baubewilligungen (in Arbeit)**

Departement für Volkswirtschaft und Soziales / Amt für Raumentwicklung Graubünden

20. Dezember 2012

**ANHANG 1 Formular für Baugesuch**

Bauherrschaft (Gesuchsteller/in): .....

Parzellen-Nr.: .....

Gebäudeversicherungs-Nr.: .....

- Neubau Wohnbaute
  - Erstwohnung/en
  - Bewirtschaftete Zweitwohnung/en
  - Einliegerwohnung/en
  - Zweitwohnung/en gestützt auf einen Sondernutzungsplan
  - Zweitwohnung(en) kalte Betten
  - Hotel
- Bestehende Wohnbaute
  - Altrechtliche Wohnbaute
    - vor dem 31. Dezember 2012 rechtskräftig bewilligt
  - Auflage betreffend Nutzungsart in der bestehenden Baubewilligung:
    - Ja
    - Befristet bis:
      - unbefristet
      - nein
  - Neurechtliche Wohnbaute (nach dem 1. Januar 2013 rechtskräftig bewilligt)
  - Erneuerung
  - Erweiterung
  - Abbruch und Wiederaufbau
  - Nutzungsänderung (Zweckänderung)
    - Erstwohnung in Zweitwohnung
    - Erstwohnung in bewirtschaftete Zweitwohnung
    - Zweitwohnung in bewirtschaftete Zweitwohnung
    - Zweitwohnung in Erstwohnung
    - Hotelbetrieb in bewirtschaftete Zweitwohnung

Tabelle (mehrere Kreuze möglich!) :

Wohnung (Whg)	<b>Erstwohnung nach Art. 4 lit. a ZwVo</b> (= Wohnung für Personen mit Wohnsitz in der Gemeinde oder für Personen, die sich zu Ausbildungs- oder Erwerbszwecken in der Gemeinde aufhalten und über eine Aufenthaltsbewilligung verfügen)	<b>Bewirtschaftete Zweitwohnung nach Art. 4 lit. b Ziff. 1 ZwVo</b>	<b>Einliegerwohnung nach Art. 4 lit. b Ziff. 2 ZwVo</b>	<b>Zweitwohnung nach Art. 8 Abs. 1 ZwVo</b> (= Zweitwohnung gestützt auf einen projektbezogenen Sondernutzungsplan)	<b>Zweitwohnung, die in Gemeinden mit ZW- Anteil &gt; 20% verboten ist. (Kennzeichnung v.a. in Schwellengemeinden wichtig)</b>
Whg Nr. 1					
Whg Nr. 2					
Whg Nr. 3					
Whg Nr. 4					
Whg Nr. 5					

Ort / Datum: .....

Unterschrift/en: .....



**ANHANG 2 Abkürzungen**

KRG Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden  
KRVO Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden  
RPG eidgenössisches Raumplanungsgesetz  
RPV eidgenössische Raumplanungsverordnung  
ZwVO Zweitwohnungsverordnung des Bundes  
BV Bundesverfassung

BGF Bruttogeschossfläche  
GF Geschossfläche  
EW Erstwohnung  
aEW altrechtliche Erstwohnung  
ZW Zweitwohnung  
aZW altrechtliche Zweitwohnung