

Verordnung über Zweitwohnungen

vom ...

Der Schweizerische Bundesrat,
gestützt auf das Bundesgesetz vom ...¹ über Zweitwohnungen (Gesetz),
verordnet:

1. Abschnitt: Erstwohnungsinventar

Art. 1 Erstellung und Veröffentlichung

¹ Jede Gemeinde hat das Erstwohnungsinventar nach Artikel 4 des Gesetzes jährlich mit Stichtag 31. Dezember zu veröffentlichen, und zwar bis spätestens zum 31. März des Folgejahres.

² Die Gemeinde kann für die Erstellung des Erstwohnungsinventars die Daten des eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregisters in Verbindung mit den harmonisierten Daten der Einwohnerregister verwenden.

Art. 2 Festlegung des Zweitwohnungsanteils

¹ Das Bundesamt für Raumentwicklung ist zuständig, für jede Gemeinde den Zweitwohnungsanteil festzulegen.

² Es kann von Amtes wegen ein Verfahren zur Überprüfung der von den Gemeinden veröffentlichten Erstwohnungsinventare eröffnen.

2. Abschnitt: Erstellung neuer Wohnungen

Art. 3 Anmerkung im Grundbuch

Die Anmerkung, die bei Wohnungen mit Nutzungsbeschränkung im Grundbuch angebracht werden muss, lautet entweder auf Erstwohnung nach Artikel 7 Absatz 1 Buchstabe a des Gesetzes oder auf touristisch bewirtschaftete Wohnung nach Artikel 7 Absatz 2 Buchstabe a, b oder c des Gesetzes.

Art. 4 Umnutzung von Wohnungen mit Nutzungsbeschränkung

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

AS 20xx xxxx

¹ SR ...

genutzt werden. Die Eigentümerin oder der Eigentümer der Wohnung hat die Nutzungsänderung der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Art. 5 Strukturierte Beherbergungsbetriebe

Strukturierte Beherbergungsbetriebe umfassen Betriebsstrukturen, die:

- a. dauerhaft auf eine ausschliesslich kurzzeitige Nutzung durch Gäste zu markt- und ortsüblichen Bedingungen ausgerichtet sind;
- b. hotelmässige Dienstleistungen anbieten, die von der Mehrheit der Kundinnen und Kunden beansprucht werden;
- c. ein einheitliches Betriebskonzept aufweisen; und
- d. deren Nutzung als einheitlicher Betrieb rechtlich und wirtschaftlich sichergestellt ist.

Art. 6 Bedarfsnachweis für touristisch bewirtschaftete Wohnungen

Ein Bedarf an weiteren touristisch bewirtschafteten Wohnungen nach Artikel 7 Absatz 2 Buchstabe c des Gesetzes ist in Regionen gegeben, in denen die bestehenden Zweitwohnungen ausgelastet sind.

3. Abschnitt: Änderung bestehender Wohnungen

Art. 7 Altrechtliche Wohnungen (*Absätze 1 – 3 entfallen bei Wahl der Variante zu Artikel 12 Absätze 2 – 4 des Gesetzes*)

¹ Innerhalb der Bauzonen gilt eine Erweiterung einer altrechtlichen Wohnung als geringfügig, wenn die Hauptnutzfläche um maximal 30 Prozent, höchstens aber um 30 m² erweitert wird.

² Ausserhalb der Bauzonen dürfen Erweiterungen nur innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens und gemäss den Vorschriften über das Bauen ausserhalb der Bauzonen erfolgen.

³ Massgeblicher Referenzzeitpunkt für die Beurteilung der zweitwohnungsrechtlichen Zulässigkeit von Erweiterungen altrechtlicher Wohnungen gemäss Artikel 12 des Gesetzes ist der 11. März 2012.

⁴ Bei Wiederaufbauten kann die zuständige Behörde eine Standortverschiebung bewilligen, sofern diese raumplanerisch oder ortsbild- und landschaftsschützerisch geboten ist.

Art. 8 Befristete Sistierung der Nutzungsbeschränkung bei neurechtlichen Wohnungen

¹ Die zuständige Behörde befristet die Sistierung auf längstens zwei Jahre. Sie kann die Dauer ausnahmsweise um bis zu einem Jahr verlängern, wenn triftige Gründe dies rechtfertigen.

² Das Grundbuchamt versieht auf Antrag der Eigentümerin oder des Eigentümers die Anmerkung mit dem Zusatz der befristeten Sistierung.

Art. 9 Unbefristete Sistierung der Nutzungsbeschränkung

¹ Die zuständige Behörde weist das Grundbuchamt an, die Anmerkung der Nutzungsbeschränkung mit dem Zusatz der unbefristeten Sistierung zu versehen.

² Sind die Voraussetzungen für die unbefristete Sistierung weggefallen, so widerruft die zuständige Behörde die Sistierung.

Art. 10 Ersatzabgabe bei unbefristeter Sistierung

¹ Die Ersatzabgabe wird auf dem durch die Sistierung bedingten Mehrwert erhoben. Der Mehrertrag wird für jedes Jahr neu berechnet.

² Die Kantone bestimmen den Abgabesatz für ihre Gemeinden unter Berücksichtigung der lokalen Verhältnisse. Er beträgt höchstens 50 Prozent des Mehrertrags.

³ Die zuständige Behörde setzt die Ersatzabgabe fest und weist das Grundbuchamt an, das Pfandrecht nach Artikel 16 Absatz 2 des Gesetzes einzutragen.

Art. 11 Eröffnung

Die zuständige Behörde eröffnet dem Bundesamt für Raumentwicklung die Bewilligungen für Wohnungen, die sie gestützt auf die Artikel 7 Absatz 1 Buchstabe b, 9-11 und 15 des Bundesgesetzes vom ... über Zweitwohnungen erteilt hat.

4. Abschnitt: Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 12 Aufhebung bisherigen Rechts

Die Verordnung vom 22. August 2012² über Zweitwohnungen wird aufgehoben.

Art. 13 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am ... in Kraft.

² AS 2012 4583