



26. Juni 2013

---

# Verordnung über Zweitwohnungen (Entwurf) Erläuterungen

---

## Vorbemerkungen

Nachstehend werden nur jene Bestimmungen erläutert, die nicht aus sich heraus verständlich sind. Die Erläuterungen beschränken sich zudem auf das, was nötig ist, um die vorgeschlagenen Regelungen im Rahmen der Vernehmlassung beurteilen zu können.

### Art. 1 f. Erstwohnungsinventar

Bereits bei der Umsetzung der Verordnung vom 22. August 2012 über Zweitwohnungen wurden die Daten des eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregisters zur Ermittlung der Gemeinden, die einen Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent aufweisen, beigezogen. Dieses Vorgehen hat sich bewährt und soll daher weitergeführt werden.

### Art. 3 Anmerkung im Grundbuch

Im Unterscheid zur Verordnung vom 22. August 2012 über Zweitwohnungen wird im vorliegenden Entwurf darauf verzichtet, den Wortlaut der Anmerkung in der Verordnung vorzugeben. Damit kann den unterschiedlichen kantonalen Praxen bei der Grundbuchführung Rechnung getragen werden.

### Art. 5 Strukturierte Beherbergungsbetriebe

Zu den Buchstaben a und b siehe die Erläuterungen zu Artikel 7 des Gesetzes.

Um das Missbrauchspotenzial zu minimieren, verlangen die Buchstaben c und d ein einheitliches Betriebskonzept und dass die Nutzung als einheitlicher Betrieb rechtlich und wirtschaftlich sichergestellt ist. Diese Kriterien der Einheitlichkeit sollen insbesondere die mit Stockwerkeigentums-Modellen verbundenen langfristigen Risiken (z.B. mangelnde Einigkeit unter den Stockwerkeigentümern bezüglich Erneuerungsinvestitionen) einschränken. Da das spekulative Element bei Immobilienprojekten weitgehend dann gegeben ist, wenn Stockwerkeigentum begründet wird, muss in diesem Fall sichergestellt werden, dass die Wohnungen nicht so angelegt sind, dass sie auch ohne Inanspruchnahme von Hoteldienstleistungen genutzt werden können und dass die Erwerber langjährige Bewirtschaftungsverträge mit dem Betreiber abschliessen. Die Rentabilität des Betriebs ist auszuweisen.

Zur Prüfung der Kriterien nach den Buchstaben c und d gehören:

- die Mindestgrösse der Anlage;
- die Qualität der Anlage;
- die Betriebsfunktionalität;

- das Angebot an hotelmässigen Dienstleistungen;
- die Rentabilität und Vermarktung.

Bei Stockwerkeigentum:

- die Miet- und Bewirtschaftungsverträge; sowie
- die Einschränkung der Eigennutzung.

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

#### **Art. 6 Bedarfsnachweis für touristisch bewirtschaftete Wohnungen**

Der Bedarfsnachweis muss im Rahmen der Richtplanung erbracht werden, in welcher Gebiete bezeichnet werden, in denen Wohnungen im Sinne von Artikel 7 Absatz 2 Buchstabe c des Gesetzes zulässig sein sollen. Ein Bedarf nach weiteren touristisch bewirtschafteten Wohnungen ist dann gegeben, wenn trotz Massnahmen zur Förderung einer besseren Auslastung der Zweitwohnungen ein ungedeckter Bedarf bestehen bleibt.

#### **Art. 7 Altrechtliche Wohnungen**

Der Begriff der Hauptnutzfläche wird in der SIA Norm 416 definiert. Es handelt sich dabei um den Teil der Nutzfläche eines Gebäudes, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.

Das Referenzdatum des 11. März 2012 ergibt sich entsprechend der Definition der altrechtlichen Wohnungen in Artikel 12 Absatz 1 des Gesetzes.

#### **Art. 8 bis 10 Sistierung der Nutzungsbeschränkung, Ersatzabgabe**

Es handelt sich bei diesen Bestimmungen betreffend Sistierungsdauer, Anmerkung im Grundbuch und Ersatzabgabe um die erforderlichen Ausführungsbestimmungen zu Artikel 15 f. des Gesetzes.

#### **Art. 11 Eröffnung**

Die Eröffnungstatbestände werden gegenüber der geltenden Verordnung über Zweitwohnungen (Art. 6 Abs. 3) leicht erweitert und systematisiert.

Auf die Statuierung des Verbandsbeschwerderechts wird nach den Entscheiden des Bundesgerichts vom 22. Mai 2013, welches Verbände auf der Grundlage von Artikel 12 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) bei der Erteilung von Baubewilligungen für Zweitwohnungen als beschwerdeberechtigt anerkannt hat, verzichtet.

#### **Art. 12 Änderung bisherigen Rechts**

Die Verordnung vom 22. August 2012 über Zweitwohnungen wird durch die Ausführungsgesetzgebung (Gesetz und Verordnung) über Zweitwohnungen abgelöst und ist daher aufzuheben.