

Verordnung über den Bau von Zweitwohnungen

vom

Der Schweizerische Bundesrat,

gestützt auf Art. 182 Abs. 2 BV und Art. 8 Abs. 2 RPG,

verordnet:

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Diese Verordnung gilt für Gemeinden, in denen der Anteil von Zweitwohnungen am gesamten Bestand der Wohnungen mehr als 20 Prozent beträgt.

² Die Verordnung gilt bis zum Inkrafttreten der Ausführungsgesetzgebung zu Artikel 75b BV.

Art. 2 Bestehende Wohnungen

¹ Umnutzungen von Wohnungen, die am 11. März 2012 bereits bestanden, bleiben im Rahmen der vorbestandene Bruttogeschossfläche und allfälliger bestehender Nutzungseinschränkungen zulässig.

² Die Kantone und Gemeinden ergreifen zur Verhinderung von unerwünschten Entwicklungen oder Missbräuchen raumplanerische Massnahmen.

Art. 3 Zweitwohnungen

Als Zweitwohnung im Sinne von Artikel 75b BV gelten Wohnungen, deren Nutzer nicht Wohnsitz in der Gemeinde hat.

Art. 4 Vermutung

¹ Ein Anteil von mehr als 20 Prozent Zweitwohnungen wird vermutet für Gemeinden, die einen Anteil von weniger als 80 Prozent an dauernd bewohnten Wohnungen im Sinn von Artikel 6 Buchstaben c und d des Registerharmonisierungsgesetzes vom 23. Juni 2006 aufweisen.

² In Gemeinden, in denen aufgrund von Absatz 1 der Zweitwohnungsanteil aufgrund der unvollständigen Datenlage nicht bestimmt werden kann, wird ein Anteil von mehr als 20 Prozent vermutet, wenn diese in der Volkszählung 2000 mehr als 20 Prozent zeitweise bewohnte Wohnungen ausgewiesen haben.

AS 2012

¹SR 431.02

³ Die Vermutung nach Absatz 1 und 2 ist widerlegt, wenn eine Gemeinde nachweist, dass der Anteil von Zweitwohnungen an ihrem gesamten Bestand von Wohnungen weniger als 20 Prozent beträgt.

Art. 5 Bau neuer Zweitwohnungen

¹ In Gemeinden mit einem Anteil von mehr als 20 Prozent Zweitwohnungen dürfen keine Bewilligungen für die Erstellung neuer Zweitwohnungen erteilt werden.

² Die Erstellung von qualifiziert touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen kann bewilligt werden:

- a. wenn sie im Rahmen strukturierter Beherbergungsformen angeboten werden; oder
- b. wenn der Eigentümer im selben Haus wohnt und die Zweitwohnungen nicht individualisiert ausgestaltet sind.

³ Baubewilligungen für neue Zweitwohnungen dürfen auch gestützt auf einen vor dem 11. März 2012 genehmigten projektbezogenen Sondernutzungsplan erteilt werden, wenn dieser als baurechtlicher Vorentscheid qualifiziert werden kann

Art. 6 Anmerkung im Grundbuch und Eröffnung

¹ Die Baubewilligungsbehörde legt in der Bewilligung für den Bau einer neuen Wohnung die Pflicht zu deren Nutzung als Erstwohnung oder als andere Wohnung, die nicht unter das Zweitwohnungsbauverbot fällt, fest und weist den Grundbuchverwalter an, auf dem Grundbuchblatt des betroffenen Grundstücks die Anmerkung „Erstwohnung“ oder „andere Wohnung, die nicht unter das Zweitwohnungsbauverbot fällt“, anzubringen.

² Die Baubewilligungsbehörde eröffnet dem Bundesamt für Raumentwicklung Bewilligungen für den Neubau von Wohnungen, die gestützt auf Art. 5 Abs. 2 oder 3 erteilt worden sind.

Art. 7 Übergangsbestimmungen

¹ Baugesuche, die vor dem 11. März 2012 eingereicht worden sind, sind nach dem Recht zu beurteilen, das zur Zeit der Gesuchseinreichung galt.

² Bewilligungen für den Bau von Zweitwohnungen, die zwischen dem 1. Januar 2013 und der Ablösung dieser Verordnung durch die ordentliche Umsetzungsgebung erteilt werden, sind nichtig. Vorbehalten bleiben Bewilligungen nach Artikel 5 Absätzen 2 und 3.

Art. 8 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. September 2012 in Kraft.

Variante

Art. 8 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2013 in Kraft.