

Verordnung über Zweitwohnungen

Der Bundesrat hat am 22. August 2012 die Verordnung über Zweitwohnungen erlassen, welche in der Amtlichen Gesetzessammlung vom 11. September 2012 publiziert worden ist. Der wesentliche Inhalt dieses Erlasses kann wie folgt zusammengefasst werden.

1. Die Verordnung tritt auf den 1. Januar 2013 in Kraft und gilt bis zum Inkrafttreten der Ausführungsgesetzgebung. Baubewilligungen für neue Zweitwohnungen können auch ab dem 1. Januar 2013 nach bisherigem Recht erteilt werden, wenn sie sich auf einen projektbezogenen Sondernutzungsplan (Quartierplan) stützen, der vor dem 11. März 2012 genehmigt wurde und gleichzeitig die wesentlichen Elemente der Baubewilligung betreffend Lage, Stellung, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie deren Nutzungsart und Nutzungsmass regelt. Demgegenüber sind Bewilligungen für den Bau von Zweitwohnungen, die zwischen dem 1. Januar 2013 und der Ablösung der Verordnung durch die ordentliche Ausführungsgesetzgebung erteilt werden, nichtig, sofern nicht der vorausgehend festgehaltene oder einer der nachfolgenden Anwendungsfälle vorliegt.
2. In Gemeinden mit einem Anteil von mehr als 20 Prozent Zweitwohnungen dürfen Bewilligungen für den Bau von Wohnungen nur erteilt werden,
 - wenn diese als Erstwohnungen genutzt werden oder
 - nicht individuell ausgestaltet sind sowie dauerhaft und ausschliesslich zur kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu marktüblichen Bedingungen angeboten werden.Zudem muss diese Nutzung im Rahmen strukturierter Beherbergungsformen erfolgen oder der Eigentümer im selben Haus wohnen.
3. Im Sinne einer Ausnahme steht die Erteilung von Bewilligungen für Zweitwohnungen auch bei Gemeinden, deren Anteil 20 Prozent bereits erreicht hat, nicht entgegen, wenn die Änderung der Nutzung bestehender, als landschaftsprägend geschützten Bauten standortgebunden bewilligt wird. Dies ist nur insoweit der Fall, als
 - Landschaft und Bauten als Einheit schützenswert sind und im Rahmen der Nutzungsplanung unter Schutz gestellt wurden;
 - der besondere Charakter der Landschaft vom Bestand der Bauten abhängt;
 - die dauernde Erhaltung der Bauten nur durch eine Umnutzung sichergestellt werden kann;
 - und der Kantonale Richtplan die Kriterien enthält, nach denen die Schutzwürdigkeit der Landschaften und Bauten zu beurteilen ist.Zudem dürfen solche Bewilligungen nur erteilt werden,
 - wenn die Baute für den bisherigen Zweck nicht mehr benötigt wird;
 - die Umnutzung keine Ersatzbaute zur Folge hat, die nicht notwendig ist;

- die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben;
- höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung notwendig ist und sämtliche Infrastrukturkosten, die in Zusammenhang mit der vollständigen Zweckänderung anfallen, auf den Eigentümer überwälzt werden;
- die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der restlichen Parzellenfläche und der angrenzenden Parzellen nicht gefährdet ist;
- keine überwiegenden Interessen im Sinne von Art. 24 Bst. B Raumplanungsgesetz (RPG) entgegen stehen.

Solche Bewilligungen fallen allerdings dahin, wenn die Schutzwürdigkeit der Baute oder, soweit dies im Verantwortungsbereich des Grundeigentümers liegt, der sie umgebenden Landschaft nicht mehr gegeben ist.

4. Wohnungen, die am 11. März 2012 bereits bestanden oder rechtskräftig bewilligt waren, können im Rahmen der vorbestandenen, anrechenbaren Bruttogeschossfläche und unter Vorbehalt bestehender Nutzungseinschränkungen von Erst- in Zweit- und von Zweit- in Erstwohnungen umgenutzt werden. Die Umnutzung ist insbesondere gerechtfertigt, wenn sie im Zusammenhang mit einer Erbschaft, einem Wohnsitzwechsel oder einer Änderung des Zivilstands erfolgt oder wenn sie der Erhaltung des Ortskerns dient.
5. Die Baubewilligungsbehörde legt in der Bewilligung für den Bau einer neuen Wohnung die Pflicht zu deren Nutzung fest und weist in der Bewilligung das Grundbuchamt an, auf dem Grundbuchblatt des betroffenen Grundstücks die Anmerkung "Erstwohnung" oder "qualifiziert touristisch bewirtschaftete Wohnung" anzubringen.

20. September 2012