

Zweitwohnungsverordnung (ZWV)

vom 4. Dezember 2015 (Stand am 1. Januar 2018)

Der Schweizerische Bundesrat,

gestützt auf das Bundesgesetz vom 20. März 2015¹ über Zweitwohnungen (Gesetz),
verordnet:

1. Abschnitt: Ermittlung und Veröffentlichung der Gesamtzahl der Wohnungen und des Zweitwohnungsanteils

Art. 1 Aufgaben und Kompetenzen der Gemeinden

¹ Jede Gemeinde liefert dem Bundesamt für Statistik (BFS) ihre Einwohnerdaten jährlich mit Stichtag 31. Dezember bis spätestens am 31. Januar des Folgejahres und führt das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) nach Artikel 10 Absatz 1 der Verordnung vom 9. Juni 2017² über das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister nach.³

² Die Gemeinde kann in den Kantonen mit anerkanntem Gebäude- und Wohnungsregister ihre Einwohnerdaten zusätzlich auch dem Kanton zur Verfügung stellen, um die automatisierte Kennzeichnung der Erstwohnungen im kantonalen Gebäude- und Wohnungsregister zu ermöglichen.

Art. 2 Aufgaben und Kompetenzen des Bundes

¹ Im Hinblick auf die Feststellung des Zweitwohnungsanteils führt das BFS im GWR aufgrund der Einwohnerdaten nach Artikel 1 Absatz 1 das Wohnungsmerkmal Nutzungsart der Wohnung.

² Auf der Grundlage der Gemeindedaten im GWR stellt das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) für jede Gemeinde bis zum 31. März jeden Jahres fest, ob ihr Zweitwohnungsanteil mehr als 20 Prozent beträgt oder nicht.

³ Das ARE kann von Amtes wegen die von der Gemeinde gemäss Artikel 1 Absatz 1 gelieferten Daten überprüfen.

⁴ Es veröffentlicht jährlich eine Liste mit den folgenden Angaben zu jeder Gemeinde: Gesamtzahl der Wohnungen, Anzahl Erstwohnungen, Erstwohnungsanteil sowie Feststellung, ob der Zweitwohnungsanteil mehr als 20 Prozent beträgt oder nicht.

AS 2015 5669

¹ SR 702

² SR 431.841

³ Fassung gemäss Anhang 2 Ziff. II 4 der V vom 9. Juni 2017 über das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister, in Kraft seit 1. Juli 2017 (AS 2017 3459).

2. Abschnitt: Erstellung neuer Wohnungen

Art. 3 Anmerkung im Grundbuch

¹ Die Nutzungsaufgabe, die bei Wohnungen mit Nutzungsbeschränkung gemäss Gesetz im Grundbuch angemerkt werden muss, lautet wie folgt:

- a. Erstwohnung oder einer Erstwohnung gleichgestellte Wohnung nach Artikel 7 Absatz 1 Buchstabe a des Gesetzes;
- b. touristisch bewirtschaftete Wohnung nach Artikel 7 Absatz 2 Buchstabe a des Gesetzes (Einliegerwohnung); oder
- c. touristisch bewirtschaftete Wohnung nach Artikel 7 Absatz 2 Buchstabe b des Gesetzes (Wohnung im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs).

² Die Anmerkung im Grundbuch umfasst zusätzlich zur jeweiligen Wohnung den Gebäude- und den Wohnungsidentifikator nach Artikel 8 Absätze 2 Buchstabe a und 3 Buchstabe a der Verordnung vom 9. Juni 2017⁴ über das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister.⁵

³ Die Gemeinde kann die Nutzungsbeschränkung im GWR eintragen.

Art. 4 Strukturierter Beherbergungsbetrieb

Ein strukturierter Beherbergungsbetrieb im Sinne des Gesetzes liegt vor, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a. Der Betrieb umfasst hotelmässige Dienstleistungen und Infrastrukturen, die typischerweise von der Mehrheit der Gäste beansprucht werden.
- b. Er weist ein hotelähnliches Betriebskonzept auf.
- c. Die Bewirtschaftung im Rahmen eines einheitlichen Betriebs ist sichergestellt.

Art. 5 Gutachten

¹ Das Gutachten nach Artikel 8 Absatz 5 des Gesetzes ist von der gesuchstellenden Person in Auftrag zu geben. Die Bestimmung des Gutachters beziehungsweise der Gutachterin bedarf der Zustimmung der Baubewilligungsbehörde.

² In Fällen nach Artikel 8 Absatz 1 hat sich das Gutachten insbesondere zu äussern:

- a. zur gegenwärtigen und künftigen Wirtschaftlichkeit des Betriebs beziehungsweise der Betriebe;
- b. zur Querfinanzierung und Verwendung der Erträge.

⁴ SR 431.841

⁵ Fassung gemäss Anhang 2 Ziff. II 4 der V vom 9. Juni 2017 über das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister, in Kraft seit 1. Juli 2017 (AS 2017 3459).

³ In Fällen nach Artikel 8 Absatz 4 hat sich das Gutachten insbesondere zu äussern:

- a. zur gegenwärtigen und künftigen Wirtschaftlichkeit des Betriebs;
- b. zur Bewirtschaftungsdauer; und
- c. zur Frage, ob ein Fehlverhalten des Eigentümers oder der Eigentümerin beziehungsweise des Betreibers oder der Betreiberin dazu geführt hat, dass der betreffende Beherbergungsbetrieb nicht mehr wirtschaftlich weitergeführt werden kann.

Art. 6 Ortsbildprägende Bauten

¹ Ortsbildprägende Bauten im Sinne von Artikel 9 Absatz 1 des Gesetzes sind Gebäude, die durch ihre Lage und Gestalt wesentlich zur erhaltenswerten Qualität des Ortsbildes und zur Identität des Ortes beitragen.

² Die Kantone sorgen für ein Verfahren zur Bestimmung der ortsbildprägenden Bauten.

3. Abschnitt: Umnutzung einer touristisch bewirtschafteten Wohnung und Meldung

Art. 7

¹ 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 genutzt werden.

² Die Eigentümerin oder der Eigentümer der Wohnung hat die Nutzungsänderung innert 30 Tagen ab Bezug der Wohnung der Baubewilligungsbehörde zu melden.

4. Abschnitt: Sistierung der Nutzungsbeschränkung bei neurechtlichen Wohnungen

Art. 8 Sistierung nach Artikel 14 Absatz 1 Buchstabe a des Gesetzes

¹ Die Baubewilligungsbehörde befristet Sistierungen nach Artikel 14 Absatz 1 Buchstabe a des Gesetzes auf längstens zwei Jahre. Sie kann die Dauer ausnahmsweise um bis zu zwei Jahre verlängern, wenn triftige Gründe dies rechtfertigen.

² Eine weitere Fortsetzung der Sistierung ist zulässig, wenn die Voraussetzungen nach Artikel 9 erfüllt sind.

Art. 9 Sistierung nach Artikel 14 Absatz 1 Buchstabe b des Gesetzes

¹ Die Baubewilligungsbehörde befristet Sistierungen nach Artikel 14 Absatz 1 Buchstabe b des Gesetzes auf längstens zwei Jahre. Sie verlängert die Sistierung, wenn der Eigentümer oder die Eigentümerin nachweist, dass die Voraussetzungen

nach Artikel 14 Absatz 1 Buchstabe b des Gesetzes weiterhin erfüllt sind. Die Verlängerung beträgt jeweils höchstens zwei Jahre.

² Der Eigentümer oder die Eigentümerin muss in jedem Fall belegen, dass:

- a. regelmässig Inserate auf marktübliche Art und Weise erschienen sind;
- b. die Wohnung zu markt- und ortsüblichen Bedingungen ausgeschrieben worden ist; und
- c. die Wohnung für eine Mieterin oder einen Mieter oder eine Käuferin oder einen Käufer jederzeit bezugsbereit gewesen ist.

³ Ist der Nachweis nach Artikel 14 Absatz 1 Buchstabe b des Gesetzes nicht erbracht, so verweigert die Baubewilligungsbehörde die Sistierung. Falls amtliche Massnahmen nach Artikel 17 des Gesetzes in Betracht kommen, überweist sie das Dossier an die zuständige Behörde.

⁴ Das Grundbuchamt versieht auf Antrag des Eigentümers oder der Eigentümerin im Fall von Artikel 14 Absatz 1 Buchstabe b des Gesetzes die Anmerkung mit dem Zusatz der befristeten Sistierung.

5. Abschnitt: Beschwerderecht und Eröffnung von Entscheiden

Art. 10

¹ Das ARE ist im Bereich des Zweitwohnungswesens zur Beschwerde nach den allgemeinen Bestimmungen über die Bundesrechtspflege berechtigt.

² Die Baubewilligungsbehörden eröffnen dem ARE:

- a. die Bewilligungen für neue Wohnungen, die sie gestützt auf die Artikel 7 Absatz 1 Buchstabe b, 8 und 9 des Gesetzes erteilt;
- b. die Sistierungsverfügungen nach Artikel 14 des Gesetzes;
- c. Baubewilligungen für Wohnungen mit einer sistierten Nutzungsbeschränkung.

6. Abschnitt: Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 11⁶

Art. 12 Änderung anderer Erlasse

Die nachstehenden Erlasse werden wie folgt geändert:

...⁷

⁶ Aufgehoben durch Ziff. I der V vom 1. Nov. 2017, mit Wirkung seit 1. Jan. 2018 (AS 2017 6331).

⁷ Die Änderungen können unter AS 2015 5669 konsultiert werden.

Art. 13 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2016 in Kraft.

*Anhang*⁸

⁸ Aufgehoben durch Ziff. I der V vom 1. Nov. 2017, mit Wirkung seit 1. Jan. 2018 (AS 2017 6331).