



**Konferenzielle Anhörung vom 18. Juni 2012
zur Verordnung über den
Bau von Zweitwohnungen
Auswertungsbericht
mit Anhörungsentwurf im Anhang**

Bern, 19 Juli 2012

Teilnehmer an der konferenziellen Anhörung

Eingeladen wurden alle Kantone, die in der Bundesversammlung vertretenen Parteien, die gesamtschweizerischen Dachverbände der Gemeinden, Städte und Berggebiete, die gesamtschweizerischen Dachverbände der Wirtschaft sowie 35 weitere interessierte Kreise und Organisationen. An der konferenziellen Anhörung haben 18 Kantone, 7 Parteien, die drei Dachverbände der Gemeinden, Städte und Berggebiete, 4 gesamtschweizerische Dachverbände der Wirtschaft sowie 26 weitere interessierte Kreise und Organisationen teilgenommen. Zusätzlich zur konferenziellen Anhörung wurde auch die Gelegenheit eingeräumt, sich bis zum 22. Juni 2012 schriftlich zu äussern. Insgesamt wurden 77 schriftliche Stellungnahmen eingereicht.

Allgemeines

Verordnungsentwurf grundsätzlich

Ein dringlicher Bundesbeschluss wäre der Sache angemessener gewesen (FER). Ansonsten wird der Verordnungsentwurf grundsätzlich begrüsst. Es sei wichtig, möglichst schnell Rechtssicherheit zu schaffen. Aus der Sicht Einzelner fehlt ein Zweckartikel (NE; FSU); ebenso die Erwähnung der strukturschwachen Gebiete (NE; FSU).

Besitzstandsgarantie, Eigentumsgarantie

Es ist für alle zentral, dass die Eigentums- und Besitzstandesgarantie respektiert wird.

Verfassungsmässigkeit, Volkswille

Die Initianten (Helvetia Nostra) und weitere Anhörungsteilnehmer (VD; SPS, GPS; SGB, FRR, Pro Natura, WWF) erklären sich mit dem Vorschlag nicht zufrieden, weil er ihres Erachtens einseitig die Meinung der Gegner der Initiative widerspiegelt. Die Zulassung der Umnutzung bestehenden Erstwohnungen in Zweitwohnungen stehe im Widerspruch zum Verfassungsartikel bzw. zum Volkswillen.

Touristisch strukturierte Zweitwohnungen und hybride Beherbergungsformen

Die Definition der „warmen Betten“ sei zu restriktiv (SAB; economiesuisse, SBV; SHV, STV). Es wäre für den Erhalt des Wohlstandes im Berggebiet wichtig, dass auch Private die Möglichkeit hätten, Wohnungen als Zweitwohnungen zu vermieten. Strukturiert bewirtschaftete touristische Wohnungen sollen auch bei Landwirtschaftsgebäuden realisiert werden können (SBV).

Ingress

Es soll darauf verzichtet werden, die Verordnung auf Artikel 8 RPG abzustützen (GL, GR, OW, UR; economiesuisse, SBV; BVR, CCI-Valais, RKGK, VSEI).

Artikel 1 Geltungsbereich

Die Bestimmung solle gestrichen werden, da die Verordnung auf das ganze Territorium der Schweiz anwendbar sein soll (CITAV, USPI). Es sei zweifelhaft, ob sich der Geltungsbereich der Verordnung mit den bestehenden Daten festlegen lasse (SZ, ZH). Der Geltungsbereich sei falsch umschrieben, da die Verordnung faktisch auch Gemeinden erfasse, die einen Zweitwohnungsanteil nahe 20% aufweisen. Was sich auch daraus ergebe, dass Gemeinden gemäss Artikel 4 Absatz 3 den Nachweis erbringen könnten, dass sie von der Verordnung eben doch nicht erfasst werden (FRI). Es fehle die Bruttogeschossfläche als Referenzgrösse (FDP). Diese könnte sehr wohl ohne grösseren Aufwand definiert werden (VivArosa et al.). Die jährliche Nachführung des Erstwohnungsanteils sei für die Gemeinden mit einem grossen Aufwand verbunden. Das BFS müsse helfen und der Bund müsse Geld bereit stellen, um diese Erhebungen vornehmen zu können (JU). In einem dritten Absatz solle stehen, dass die Verordnung keine Anwendung finde auf vor dem 11. März 2012 erstellte oder vor dem 31. Dezember 2012 bewilligte Gebäude (VS), bzw. auf Rustici und Maiensässe, für welche die bereits geltenden Regeln weiter gälten (SPS).

Artikel 2 Bestehende Wohnungen

Absatz 1

Die Bestimmung solle gestrichen werden (BPK, VCS, WWF). Sollte dies nicht geschehen, sei festzustellen, dass die Umnutzung altrechtlicher Wohnungen, die am 11. März 2012 als Erstwohnung genutzt wurden, in eine Zweitwohnung unzulässig ist (SGL). Allenfalls müsse die Bestimmung auf Bauzonen beschränkt und restriktiver formuliert werden (FSU, Pro Natura), etwa in dem Sinn, dass ein Erstwohnungsanteil von 50% nicht unterschritten werden dürfe (SGL). Die Bestimmung lasse alle möglichen Auslegungen zu (GE). Die Regelung gehöre in die Übergangsbestimmungen (ZG). Missbrauch führe zum Neubau von Erstwohnungen auf der grünen Wiese (SPS, EVP; SSV; FSU, SL, WWF). Missbrauchsfälle müssten erwähnt und Instrumente dagegen aufgezählt werden (BPK). Umnutzungen müssten bewilligungspflichtig sein und es brauche strenge Kriterien (SO; SPS, EVP; SGB; BPK, FRR, VCS, WWF). Gemeinden müssten Nutzungspläne erlassen (Helvetia Nostra).

Für Bergkantone (SAB) und Hauseigentümer (HEV, SVIT) ist dies der zentrale Artikel. Ohne eine solche Regelung könnte der Verordnung nicht zugestimmt werden. Nur der Neubau selbstgenutzter, nicht bewirtschafteter touristischer Zweitwohnungen dürfe eingeschränkt werden (BPUK). Der Begriff „résidence“ sei durch „logement“ zu ersetzen (CCI-Valais). Der Begriff Umnutzung könne nicht verwendet werden, da gemäss bestehendem Recht nur die Nutzung als Wohnung existiere (CITAV). Der Begriff „Wohnungen“ sei durch „Gebäude“ (SAB; SBV), bzw. „Bauten“ (economiesuisse) zu ersetzen. Die Bestimmung sei mit Blick auf die Verdichtung wichtig (VS; FSU); ebenso bezüglich Rustici und Maiensässe (TI; CVP; SAB; USPI). Nur Umnutzungen zuzulassen, sei zu eng. Auch Umbauten (SBV; CCI-Valais, FRI, VSKB), Neubauten (FDP, SVP; SAB; SIA), geringfügige Erweiterungen (NE; FDP, SVP; SAB; FRI, FSU, SIA, VSEI) und Ersatzbauten (VS; FDP, SVP; SAB; SIA, VSKB) müssten möglich sein. Auch die Hotellerie müsse diese Möglichkeiten haben (FDP; Engelberg, gastrosuisse, SGH, SHV, STV), „...im Rahmen der vorbestehenden Bruttogeschossfläche“ müsse gestrichen werden (JU; SVP; SAB; economiesuisse; Baumeister, FRI, HEV, SIA, SVIT).

Absatz 2

Missbrauchstatbestände sollten aufgeführt werden (Raiffeisen). Die Bestimmung sollte gestrichen werden (ZG; Pro Natura). Der Begriff „Missbrauch“ sollte gestrichen werden (NE).

Art. 3 Zweitwohnungen

Es solle vom zivilrechtlichen Wohnsitz gesprochen werden (BPK, CITAV). Es sei unklar, ob der Nutzer auch eine juristische Person sein könne (Engelberg). Bemängelt wird die fehlende Kohärenz mit den Artikeln 4 und 5. Die Definition des Begriffs Zweitwohnungen in Artikel 3 habe nichts mit den Begriffen der Niederlassung und des Aufenthaltes zu tun, wie sie im Registerharmonisierungsgesetz definiert wurden und in Artikel 4 Absatz 1 bei der Feststellung verwendet werde, ob eine Gemeinde von der Verordnung betroffen ist (GL, GR, UR; SSV; BVR, FRI, FSU, gastrosuisse, RKGK, SIA, VSEI). Vorgeschlagen wird, die Begriffe des RHG auch für die Definition der Zweitwohnungen zu verwenden (SVP; economiesuisse; bauenschweiz, SIA, VSKB). Im Weiteren wird vorgeschlagen, eine engere Begriffsdefinition zu wählen, wonach nur selbst genutzte, nicht bewirtschaftete Ferienwohnungen als Zweitwohnungen gelten würden (CVP, FDP; SAB; FRI, FVE, GBV, USPI). Die Ausnahmetatbestände könnten so weggelassen werden (CVP, FDP; SAB). Artikel 3 solle mit einem Absatz 2 ergänzt werden, in dem die Ausnahmen aufgeführt werden. Zu den Ausnahmen sollen qualifiziert touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen, die Wochenaufenthalter (Studenten und Berufstätige), Kliniken und Personalwohnungen zählen (AG, BS, NE, TG). Pro Natura verlangt eine generell restriktivere Ausgestaltung der Ausnahmen. Aus der Sicht der Initianten entspricht die in der Verordnung vorgeschlagene Definition genau der Begriffsdefinition, wie sie im Raumplanungsgesetz (Art. 8 Abs. 2 und 3) verwendet wird.

Art. 4 Vermutung

Die Bestimmung stimme nicht mit dem ZGB überein und müsse komplett überarbeitet werden, damit nur touristische Nutzungen erfasst werden (FVE). Alle Gemeinden seien zu einer Bestandesaufnahme per 11. März 2012 bis Ende 2013 zu verpflichten (SGL).

Absatz 1

Da keine vollständigen Daten vorliegen, sollte nur auf die Volkszählung 2000 abgestellt werden (CCI-Valais, CITAV, USPI). Die vorliegende Regelung stimme nicht mit dem Zweitwohnungsbegriff in Artikel

3 überein (VS). Nicht nur die dauernd, sondern auch die mindestens während dreier Monate bewohnten Wohnungen sollten hier erwähnt werden (VSKB).

Absatz 2

In Absatz 2, in dem auf die Daten der Volkszählung 2000 abgestützt wird, sollen die Gemeinden bereits bei einem Anteil von 15% unter die Verordnung fallen (Helvetia Nostra). Der Begriff „zeitweise bewohnte“ Wohnungen stütze sich auf keine existierende Legaldefinition ab (VSKB).

Absatz 3

Es handle sich hierbei um eine Beweislastumkehr zu Ungunsten der Gemeinden (SZ). In Absatz 3 sollen die Gemeinden nicht nachweisen müssen, sondern lediglich glaubhaft machen können, dass sie bessere Zahlen haben (BE; FDP). Die Liste der Gemeinden, die betroffen sind, sollte vorliegen, damit man sieht, welche Gemeinden darunter fallen (BE, SO). Die Bestimmung sollte beispielhaft aufzählen, mit welchen Mitteln die Gemeinde die Vermutung umstossen kann (VSKB).

Art. 5 Bau neuer Zweitwohnungen

In dieser Bestimmung sei die ganze Nichtbauzone von der Verordnung auszunehmen (RAKUL).

Absatz 1

Falls die Verordnung nicht erst auf den 1. Januar 2013 in Kraft gesetzt werden sollte, sei der 1. Januar 2013 hier einzufügen (GL, GR, UR, VS; FDP, SVP; BVR, Centre Patronal, CITAV, economiesuisse, RKGK, SIA, USPI, VSEI). Es müsse sichergestellt werden, dass Investitionen in die Erweiterung von Hotelinfrastrukturen sowie sinnvolle Hotelfinanzierungen auch in Zukunft möglich seien (VSKB). Neue Zweitwohnungen können auch durch Umnutzung entstehen (SZ).

Absatz 2

Der Absatz sei zu streichen (Pro Natura, SGL, VCS, WWF). Die Bestimmung stehe im Konflikt mit der Verfassung. Die bessere Nutzung von Zweitwohnungen müsse steuerlich gefördert werden. Es bedürfe eines Monitorings (SPS, GPS). Eine enge Begriffsdefinition wäre einem langen Ausnahmekatalog vorzuziehen (SL). Bestehende Zweitwohnungen sollten besser genutzt werden statt neue zu bauen. Ausnahmen für Neubauten sollten nur bei sehr hoher Auslastung (80%) und für Einheimische im eigenen Haus bei Bedarfsnachweis zugelassen werden (SPS, EVP; SGB; WWF). Das Individualisierungsverbot müsste auch für strukturierte Beherbergungsformen gelten (BPK). Die ganze Bestimmung müsse präziser formuliert werden. Sie enthalte beträchtliches Missbrauchspotenzial (SZ).

Durch diese Bestimmung würden die Ortsansässigen bevorzugt, was korrigiert werden müsse (STV, VivArosa et al.). Der ganze Absatz (FDP; SAB) oder zumindest der Begriff „qualifiziert“ (bauschweiz) müsse gestrichen werden. Dafür sei in Buchstabe a nach Beherbergungsformen „oder direkt am Markt“ (FDP), bzw. „sowie von Vermietungsorganisationen“ (economiesuisse) einzufügen. In Buchstabe a sei der Begriff „structure d'hébergement“ durch „structure de location“ zu ersetzen (Centre Patronal, CITAV, USPI). Wenn der Absatz nicht gestrichen werden sollte, müssten Umnutzungen nach den Artikeln 24d Absatz 2 RPG und 39 Absatz 2 RPV ausdrücklich zugelassen werden (SAB; economiesuisse; SIA). Der Aufenthalt zu Erwerbs- und Ausbildungszwecken und für die private Bewirtschaftung müssten als Ausnahmen ebenfalls ermöglicht werden. Warme Betten müssten möglich bleiben, egal wie diese generiert werden (GL, GR, UR, VS; CVP; SAB; economiesuisse; BVR, CCI-Valais, Engelberg, RKGK, SIA). Dies gelte auch für die Umnutzung von Hotels (Aqua Nostra, GBV, VSKB). Auch Rustici und Maiensässe müssten erwähnt werden (TI). Sollte der Ausnahmekatalog nicht erweitert werden, müsste Artikel 3 im Sinne einer engeren Definition („selbst genutzte, nicht kommerziell bewirtschaftete Ferienwohnungen“) geändert werden (GL, GR, UR, VS; RKGK). Auch bewilligte Kontingente dürften nicht angetastet werden (FDP; economiesuisse). Es handle sich hier um eine Misstrauensbestimmung; der Bund könne nicht bestimmte Beherbergungsformen vorschreiben (CVP). Minimale Betriebsgrössen, branchenübliche Finanzierung, das Verbot der Individualisierung und die weiteren Kriterien, die kleinere und mittlere Hotels ausschliessen, seien zu streichen (gastrosuisse).

Absatz 3

Der Absatz sei zu streichen (VCS). Die Formulierung sei zu eng. Auch Quartier- und Arealpläne müssten erfasst werden und es müsse klar sein, dass auch Kontingente gültig bleiben (FDP). Der Begriff „baurechtlicher Vorentscheid“ sei nicht klar (BPK), weshalb auf ihn verzichtet werden solle (GL), bzw. es sei nur zu verlangen, dass der Plan einem baurechtlichen Vorentscheid nahe komme (FDP). Am

11. März 2012 müsse noch keine Genehmigung vorgelegen haben, es reiche, dass ein entsprechender Antrag gestellt worden sei (FDP). Eine solche „Lex Andermatt“ gehöre nicht in die Verordnung (Helvetia Nostra). Die Gleichstellung mit der Baubewilligung sei rechtlich problematisch (SZ). Ein hoher Detaillierungsgrad und eine qualifizierte touristische Bewirtschaftung seien unabdingbar (SPS).

Art. 6 Anmerkung im Grundbuch und Eröffnung

Absatz 1

Auf die Bestimmung sei zu verzichten. Einzutragen seien Ausnahmefälle und nicht, wie vorgesehen, Normalfälle (Erstwohnungen). Zudem sei an die Anmerkung keine Rechtsfolge geknüpft. Sollte auf die Bestimmung nicht verzichtet werden, sei statt dessen nur „nicht der VBZ unterstellt“ zur Eintragung vorzusehen (VSGV), wobei „VBZ“ wohl für Verordnung über den Bau von Zweitwohnungen stehe. Die Regelung müsste in die Handelsregisterverordnung eingefügt werden (FVE). Die Bestimmung bringe zusätzlichen Aufwand aber keinen Nutzen (NE, ZG). Es reiche, wenn die Erstwohnung angemerket werde. Die Anmerkung „andere Wohnung, die nicht unter das Zweitwohnungsverbot fällt“, solle gestrichen werden. Im Weiteren sei die Anmerkung im Grundbuch zu befristen, wie dies üblich sei (GR, UR; HEV, RKGK). Ein unbefristeter Eintrag sei nötig. Die Pflicht zur touristischen Bewirtschaftung müsse ebenfalls unbefristet eingetragen werden (Pro Natura). Es bedürfe zwingenderer Bestimmungen. Bei groben Verstössen sei den Umweltverbänden ein Beschwerderecht einzuräumen (Helvetia Nostra).

Absatz 2

Die Pflicht zur Eröffnung von Baubewilligungen ans Bundesamt für Raumentwicklung solle gestrichen werden (AR, GR, JU, SG, SZ, UR, VS; CVP, FDP, SVP; SAB, SSV; bauenschweiz, HEV, RKGK, SIA). Eine solche Pflicht sei verfassungswidrig (NE). Die Kantone seien in der Verantwortung und nicht der Bund (BVR, FVE). Baubewilligungen seien dem Kanton und von diesem dem Bund (SO, FSU) und zusätzlich der kantonalen Fachstelle für Raumplanung zu eröffnen (ZG).

Entsprechende Baubewilligungen seien zusätzlich dem Beschwerderecht nach Artikel 12 NHG zu unterstellen (SPS). Es solle ein Monitoring (GPS) oder eingeführt werden, zumindest aber effiziente Kontrollinstrumente (SSV), um zu sehen, wie die Ziele der Initiative erreicht werden.

Art. 7 Übergangsbestimmungen

Absatz 1

Baugesuche seien bis Ende Jahr nach bisherigem Recht zu beurteilen (BL, GR, SZ, UR, VS; CVP, FDP, SVP; FER, RKGK, SIA, VSKB). Absatz 1 sei zu streichen (economiesuisse). In einem neuen Absatz 3 solle der Nichtigkeitszeitpunkt um die Dauer der Einsprache- und Rekursverfahren nach hinten versetzt werden (BS).

Absatz 2

Diese Bestimmung solle gestrichen werden (VS). Dass dies nur für Gemeinden über 20 Prozent gilt, sollte in der Bestimmung ausdrücklich erwähnt werden (BS).

Art. 8 Inkrafttreten

Einzelne Anhörungsteilnehmer begrüssen ein Inkrafttreten auf den 1. September 2012 (SO; SP, EVP, GPS; SGB; Helvetia Nostra, SL, WWF). Die Mehrzahl spricht sich für ein Inkrafttreten auf den 1. Januar 2013 aus.

Abkürzungsverzeichnis

AG	Kanton Aargau
Aqua Nostra	Aqua Nostra Schweiz
AR	Kanton Appenzell Ausserrhoden
bauenschweiz	Dachorganisation der Schweizer Bauwirtschaft
Baumeister	Schweizerischer Baumeisterverband
BE	Kanton Bern
BFS	Bundesamt für Statistik
BL	Kanton Basel-Landschaft
BPK	Bündner Planerkreis c/o J. Sauter, Hartmann & Sauter
BPUK	Bau-, Planungs- und Umweltdirektorenkonferenz
BS	Kanton Basel-Stadt
BVR	Bündner Vereinigung für Raumentwicklung
CCI-Valais	Chambre Valaisanne de Commerce et d'Industrie
CITAV	Communauté d'intérêt touristique des Alpes vaudoise
CVP	Christlichdemokratische Volkspartei der Schweiz
economiesuisse	economiesuisse
Engelberg	Einwohnergemeinde Engelberg
EVP	Evangelische Volkspartei
FDP	Freisinnig-Demokratische Partei der Schweiz
FER	Fédération des Entreprises Romandes
FRI	Fédération Romande Immobilière
FRR	Fachkreis Raumplanungsrecht
FSU	Fachverband Schweizer RaumplanerInnen
FVE	Fédération Vaudoise des Entreprises
gastrosuisse	Verband für Hotellerie und Restauration
GBV	Graubündnerischer Baumeisterverband
GE	Kanton Genf
GL	Kanton Glarus
GPS	Grüne Partei der Schweiz
GR	Kanton Graubünden
Helvetia Nostra	Helvetia Nostra
HEV	Hauseigentümerverband Schweiz
JU	Kanton Jura
NE	Kanton Neuenburg
OW	Kanton Obwalden
Pro Natura	Pro Natura
Raiffeisen	Raiffeisen Schweiz
RAKUL	Verein für Raumentwicklung, Kultur und Landschaft
RK GK	Regierungskonferenz der Gebirgskantone
SAB	Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete
SBV	Schweizerischer Bauernverband
SGB	Schweizerischer Gewerkschaftsbund
SGH	Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredit
SGL	Societed Glista Libra
SHV	Schweizer Hotelier-Verein
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SL	Stiftung Landschaftsschutz Schweiz
SO	Kanton Solothurn
SPS	Sozialdemokratische Partei der Schweiz
SSV	Schweizerischer Städteverband
STV	Schweizer Tourismus-Verband
SVIT	Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft

SVP	Schweizerische Volkspartei
SZ	Kanton Schwyz
TG	Kanton Thurgau
TI	Kanton Tessin
UR	Kanton Uri
USPI	Union suisse des professionnels de l'immobilier
VCS	Verkehrsclub der Schweiz
VD	Kanton Waadt
VivArosa et al.	VivArosa; VivLaPunt; Silvatax (Silvaplana); Verein Zweitwohnungsbesitzer Region Davos; Viva Lenzerheide Valbella; Stammgäste Lenk
VS	Kanton Wallis
VSEI	Verband Schweiz. Elektro-Installationsfirmen
VSGV	Verband Schweiz. Grundbuchverwalter
VSKB	Verein Schweizerischer Kantonalbanken
WWF	WWF Schweiz
ZG	Kanton Zug
ZH	Kanton Zürich

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.