



Liste der beim Bau von neuen Wohnungen mit Nutzungsbeschränkung im Sinne von Art. 7 ZWG einzureichenden Dokumente

Um Ihnen die Anwendung der Bestimmungen des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG) zu den Wohnungen mit Nutzungsbeschränkung zu erleichtern, lassen wir Ihnen hiermit eine Liste der Dokumente zukommen, die im Hinblick auf die Erteilung einer Baubewilligung in Anwendung von Art. 7. ZWG durch den Gesuchsteller beizubringen und durch die zuständige Baubehörde zu prüfen sind.

1. Identität und Nationalität der Eigentümer:

- für natürliche Personen: Kopie der Identitätsdokumente
- für juristische Personen: Handelsregistrauszug, Kopie der Gründungsurkunde der Gesellschaft und Kopie der Statuten, Kopie der Identitätsdokumente der im Handelsregister eingetragenen Personen.

2. Wohnsitz der Eigentümer:

- für natürliche Personen: Wohnsitzbestätigung
- für juristische Personen: Handelsregistrauszug mit Nennung des Firmensitzes

3. Arten von Eigentum:

- Grundbuchauszug
- Raumnutzungsreglement
- Bei Miteigentum:
 - Begründungsurkunde des Miteigentums;
 - Miteigentumsreglement;
 - Beschreibung der Modalitäten des Erneuerungsfonds.

4. Detailplan der Wohnungen und ihrer Zimmer mit Angaben zur Fläche, zu den Volumen und zur Nutzung der einzelnen Zimmer.

5. Angaben zur Nutzung der neuen Wohnung:

- a) Erstwohnung (Art. 7 Abs. 1 ZWG)
- b) einer Erstwohnung gleichgestellte Wohnung (Art. 7 Abs. 1 ZWG)
- c) touristisch bewirtschaftete Wohnung (d.h. dauerhaft zur ausschliesslich kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu markt- und ortsüblichen Bedingungen angeboten; Art. 7 Abs. 2 ZWG)
 - touristisch bewirtschaftete Wohnung im selben Gebäude, in dem der Eigentümer seinen Wohnsitz hat (Bst. a) oder
 - nicht auf die persönlichen Bedürfnisse des Eigentümers zugeschnittene und im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs bewirtschaftete Wohnung (Bst. b).

6. Für alle Projekte:

- Ein Formular, durch das der Eigentümer die Art des Projekts beschreibt und mit dem er sich verpflichtet, die im vorliegenden Dokument aufgezählten Bedingungen einzuhalten bzw. für deren Einhaltung zu sorgen und von den Strafbestimmungen in den Art. 21 und 22 ZWG

betreffend die Fälle einer Missachtung von Nutzungsbeschränkungen und unrichtigen Angaben Kenntnis genommen zu haben.

7. Für Erstwohnungen (Art. 7 Abs. 1 ZWG):

- Angaben zur Distanz zwischen der Wohnung und dem Arbeitsplatz und zur Möglichkeit der ganzjährigen Erreichbarkeit der Wohnung (vom Schnee geräumte Zufahrt, etc.).
- Sofern vorhanden, Angaben zum nachweislichen Wohnungsbedarf der Gemeinde (Anzahl Arbeitsplätze, Anzahl Zimmer, Projektion der zukünftigen Entwicklung der Bevölkerungszahl und des Erstwohnungsbedarfs).

8. Für mit Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen (Art. 7 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 2 Abs. 3 ZWG)

- Angaben zur Einhaltung von mindestens einer der Bedingungen des Art. 2. Abs. 3 und Begründung der Nutzung.

9. Für alle touristisch bewirtschafteten Wohnungen Art. 7 Abs. 2 ZWG):

Allgemeine Dokumente:

- Nachweise dafür, dass die neue Wohnung dauerhaft zur ausschliesslich kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu markt- und ortsüblichen Bedingungen angeboten werden wird.
- Mindestens eine detaillierte Beschreibung der Bewirtschaftungsmodalitäten der Wohnung in der Hoch- und Nebensaison, unter Angabe der benutzten Vermietungsplattformen, der Mietpreise pro Nacht und pro Woche, der Daten und der Dauer der Vermietung an Gäste, der Daten und der Dauer des Gebrauchs durch den Eigentümer, der Empfangs- und Abreisemodalitäten der Gäste, der Dauer eines allfälligen Verwaltungsauftrags an professionelle Dritte.

Besondere Dokumente:

a) Für im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs bewirtschaftete Wohnungen (Art. 7 Abs. 2 Bst. b ZWG):

- Ein Nachweis dafür, dass die angebotene Wohnung im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs bewirtschaftet werden wird.
- Vertrag/Offerte für die Verwaltung der Wohnungsvermietung, welche/r die Elemente der oben genannten detaillierten Beschreibung enthält (sofern vorhanden).
- Dokumente, die beweisen, dass die Wohnungen des Beherbergungsbetriebs nicht nach den persönlichen Bedürfnissen des Eigentümers ausgestattet sind/ sein werden.
- Plan des Wohnungsbestands, Ausbau- und Ausstattungskonzept des Wohnungsbestands, eingeholte Offerten für den Ausbau und die Ausstattung des Wohnungsbestands.
- Dokumente, die beweisen, dass der strukturierte Beherbergungsbetrieb hotelmässige Dienstleistungen und Infrastrukturen umfasst: Plan des Restaurants mit Angabe der Sitzplätze, Angabe der angebotenen Mahlzeiten (Morgen-, Mittag- und Abendessen), Plan des Schwimmbades / Spa-/Fitness-Bereichs etc. mit Angabe der Plätze und der Zutrittsberechtigten Personenkategorien (Hotelgäste, externe Gäste), das oben genannte Schreiben des Eigentümers wird präzisieren müssen, dass der Zutritt zu diesen Infrastrukturen und Dienstleistungen für alle Gäste gewährt wird.
- Dokumente, die beweisen, dass der Beherbergungsbetrieb gemäss einem hotelmässigen Betriebskonzept strukturiert ist: detaillierte Darstellung des Hotelkonzepts (der allfällig bestehenden Hotelkette).
- Dokumente, die beweisen, dass die Bewirtschaftung im Rahmen eines einheitlichen Betriebs erfolgt: namentlich detaillierte Präsentation eines professionellen Marketingkonzepts (Business Plan), Betriebsgrösse (Angestelltenzahl), Öffnungszeiten der Rezeption, des Restaurants, des Schwimmbades etc.; Plan, der die bauliche Einheit beweist.

b) Für Wohnungen, die nicht im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs bewirtschaftet werden (Art. 7 Abs. 2 Bst. b ZWG):

- Pläne und faktische Informationen, die beweisen, dass sich die fragliche Wohnung im selben Gebäude befindet, in dem der Eigentümer seinen Erstwohnsitz hat.
- Grundbuchauszug, der beweist, dass der/die selbe/n Person/en Eigentümer der Erstwohnung sowie der zu beherbergungszwecken genutzten Wohnung ist/sind.

Jedoch möchten wir hierzu festhalten, dass diese Liste keineswegs als abschliessend zu betrachten ist und dass es vor allem der zuständigen Behörde obliegen wird, die ihr dargelegte Situation zu beurteilen und, sofern sie es für notwendig erachtet, allfällig weitere Unterlagen zu verlangen. Im Übrigen wurde die Liste im März 2021 erstellt und stellt daher in keiner Weise ein Präjudiz für neue Anforderungen dar, die sich aus künftigen Urteilen der kantonalen oder eidgenössischen Rechtsprechung ergeben können

Für eine Kenntnisnahme und Anwendung der vorliegende Mitteilung danken wir Ihnen zum Voraus bestens-

Mit freundlichen Grüßen

Verwaltungs- und Rechtsdiens des DMRU