

# Verordnung über Zweitwohnungen

vom 22. August 2012 (Stand am 15. November 2013)

---

*Der Schweizerische Bundesrat,*  
gestützt auf Artikel 182 Absatz 2 der Bundesverfassung<sup>1</sup>,  
*verordnet:*

## **Art. 1** Geltungsbereich

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

<sup>2</sup> Bei den im Anhang aufgeführten Gemeinden wird vermutet, dass der Anteil von Zweitwohnungen mehr als 20 Prozent beträgt.

<sup>3</sup> Diese Vermutung ist widerlegt, wenn eine Gemeinde nachweist, dass der Anteil von Zweitwohnungen höchstens 20 Prozent beträgt.

<sup>4</sup> Das Bundesamt für Raumentwicklung aktualisiert den Anhang mindestens jährlich aufgrund:

- a. der Nachweise der Gemeinden;
- b. der Erhebungen des Bundesamts für Statistik, wobei es sich auf die statistischen Daten nach dem Registerharmonisierungsgesetz vom 23. Juni 2006<sup>2</sup> stützt.

## **Art. 2** Zweitwohnungen

Als Zweitwohnungen gelten Wohnungen, die nicht dauernd genutzt werden:

- a. durch Personen mit Wohnsitz in der Gemeinde;
- b. durch Personen zu Erwerbs- oder Ausbildungszwecken.

## **Art. 3** Bestehende Wohnungen und Hotelbetriebe

<sup>1</sup> 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.

AS 2012 4583

<sup>1</sup> SR 101

<sup>2</sup> SR 431.02

<sup>2</sup> Die Umnutzung ist insbesondere gerechtfertigt, wenn sie:

- a. im Zusammenhang mit einer Erbschaft, einem Wohnsitzwechsel oder einer Änderung des Zivilstands erfolgt; oder
- b. der Erhaltung des Ortskerns dient.

<sup>3</sup> Umnutzungen von Hotelbetrieben, die am 11. März 2012 bereits bestanden, sind im Rahmen von Artikel 4 zulässig. Ausnahmsweise können diese auch in nicht qualifiziert touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen umgenutzt werden. Voraussetzung hierfür ist insbesondere eine minimale Bewirtschaftungsdauer von 25 Jahren sowie das Vorliegen eines unabhängigen Gutachtens, welches feststellt, dass der Hotelbetrieb ohne Verschulden der Besitzer nicht mehr wirtschaftlich weitergeführt werden kann.

<sup>4</sup> Die Umnutzung ist nicht zulässig, wenn sie missbräuchlich ist, insbesondere wenn sie den Neubau einer Erstwohnung zur Folge hat. Die Kantone und Gemeinden ergreifen die nötigen Massnahmen zur Verhinderung von Missbräuchen und unerwünschten Entwicklungen.

#### **Art. 4** Bau neuer Wohnungen

In Gemeinden mit einem Anteil von mehr als 20 Prozent Zweitwohnungen dürfen Bewilligungen nur für den Bau von Wohnungen erteilt werden, die:

- a. als Erstwohnungen genutzt werden; oder
- b. nicht individuell ausgestaltet sind sowie dauerhaft und ausschliesslich zur kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu marktüblichen Bedingungen angeboten werden, wenn:
  1. sie im Rahmen strukturierter Beherbergungsformen bewirtschaftet werden, oder
  2. die Eigentümerin oder der Eigentümer im selben Haus wohnt.

#### **Art. 5** Zweitwohnungen in landschaftsprägenden Bauten

Ist in einer Gemeinde der Anteil von 20 Prozent Zweitwohnungen bereits erreicht, so steht dies der Erteilung von Bewilligungen nach Artikel 39 Absätze 2 und 3 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000<sup>3</sup> nicht entgegen.

#### **Art. 6** Anmerkung im Grundbuch und Eröffnung

<sup>1</sup> Die Baubewilligungsbehörde legt in der Bewilligung für den Bau einer neuen Wohnung die Pflicht zu deren Nutzung nach Artikel 4 Buchstabe a oder b fest.

<sup>2</sup> Sie weist in der Bewilligung das Grundbuchamt an, auf dem Grundbuchblatt des betroffenen Grundstücks die Anmerkung «Erstwohnung» oder «qualifiziert touristisch bewirtschaftete Wohnung» anzubringen.

<sup>3</sup> SR 700.1

<sup>3</sup> Sie eröffnet dem Bundesamt für Raumentwicklung die Bewilligungen, die sie gestützt auf Artikel 4 Buchstabe b und Artikel 8 Absatz 1 für den Bau neuer Wohnungen erteilt hat.

**Art. 7** Änderung bisherigen Rechts

...<sup>4</sup>

**Art. 8** Übergangsbestimmungen

<sup>1</sup> Baubewilligungen für neue Zweitwohnungen können nach bisherigem Recht gestützt auf einen projektbezogenen Sondernutzungsplan erteilt werden, wenn dieser:

- a. vor dem 11. März 2012 genehmigt wurde; und
- b. die wesentlichen Elemente der Baubewilligung betreffend Lage, Stellung, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie deren Nutzungsart und Nutzungsmass regelt.

<sup>2</sup> Bewilligungen für den Bau von Zweitwohnungen, die zwischen dem 1. Januar 2013 und der Ablösung dieser Verordnung durch die ordentliche Ausführungsgesetzgebung erteilt werden, sind nichtig. Vorbehalten bleiben Bewilligungen nach Absatz 1 und den Artikeln 3 Absatz 3 und 4 Buchstabe b.

**Art. 9** Inkrafttreten und Geltungsdauer

<sup>1</sup> Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2013 in Kraft.

<sup>2</sup> Sie gilt bis zum Inkrafttreten der Ausführungsgesetzgebung zu Artikel 75b der Bundesverfassung.

<sup>4</sup> Die Änderung kann unter AS 2012 4583 konsultiert werden.

*Anhang*<sup>5</sup>  
(Art. 1 Abs. 2)

## Gemeinden, die unter den Geltungsbereich der Verordnung fallen

Kanton	Gemeindenummer	Gemeindenname
ZH	179	Sternenberg
BE	435	La Ferrière
BE	438	Orvin
BE	440	Plagne
BE	445	Sonvilier
BE	447	Vauffelin
BE	497	Lüscherz
BE	502	Vinelz
BE	561	Adelboden
BE	563	Frutigen
BE	565	Kandersteg
BE	567	Reichenbach im Kandertal
BE	571	Beatenberg
BE	573	Brienz (BE)
BE	574	Brienzwiler
BE	575	Därlichen
BE	576	Grindelwald
BE	578	Gündlischwand
BE	579	Habkern
BE	580	Hofstetten bei Brienz
BE	582	Iseltwald
BE	584	Lauterbrunnen
BE	585	Leissigen
BE	588	Niederried bei Interlaken
BE	589	Oberried am Brienzensee
BE	590	Ringgenberg (BE)
BE	591	Saxeten
BE	592	Schwanden bei Brienz
BE	683	Champroz
BE	691	Crémines

Nicht abgedruckt sind die  
S. 5 - 16, mit der Auflistung  
weiterer Gemeinden

<sup>5</sup> Bereinigt gemäss Ziff. I der V des ARE vom 2. Mai 2013 (AS 2013 1257) und vom 18. Okt. 2013, in Kraft seit 15. Nov. 2013 (AS 2013 3549).