



KANTON GRAUBÜNDEN
GEMEINDE SCHLUEIN

**GESETZ ÜBER DIE ERHEBUNG VON
LENKUNGSABGABEN ZUR LENKUNG
DES ZWEITWOHNUNGSBAUS UND ZUR
FÖRDERUNG VON ERSTWOHNUNGEN
UND GEWERBLICHEN NUTZUNGEN**

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 07. Oktober 2011

Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 392 vom 24. April 2012

Hinweis: spätestens ab dem 1. Januar 2013 dürfen keine unbewirtschafteten Zweitwohnungen mehr bewilligt werden

INHALTSVERZEICHNIS

Art. 1	Zweck
Art. 2	Geltungsbereich / Verhältnis zum Baugesetz
Art. 3	Begriffe
Art. 4	Lenkungsabgaben
Art. 5	Befreiung von der Lenkungsabgabe
Art. 6	Veranlagung der Lenkungsabgabe
Art. 7	Baugesuche
Art. 8	Verwendung der Lenkungsabgabe
Art. 9	Inkrafttreten und zeitlicher Anwendungsbereich

Anhang

Anhang: Begriffe

- 1 Die Gemeinde belastet im Interesse der ortsansässigen Bevölkerung und im Hinblick auf eine geordnete und nachhaltige bauliche Entwicklung den Bau von deklarierten Zweitwohnungen mit einer Lenkungsabgabe.
- 2 Die Gemeinde fördert mit den Erträgen aus der Lenkungsabgabe örtliche Infrastrukturprojekte und Bauvorhaben, die eine Wohn-, Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzung durch die ortsansässige Bevölkerung sicherstellen.

- 1 Das vorliegende Gesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet.
- 2 Es bildet Bestandteil des kommunalen Baugesetzes. Dessen Bestimmungen finden ergänzend Anwendung.

- 1 Die in diesem Gesetz verwendeten Begriffe werden im Anhang definiert. Dieser bildet integrierter Bestandteil des Gesetzes.

- 1 Für die unter dem Regime des vorliegenden Gesetzes neu geschaffenen deklarierten Zweitwohnungen erhebt die Gemeinde von den Eigentümern/innen eine Lenkungsabgabe von Fr. 200 pro m² Hauptnutzfläche.
- 2 Auf Beschluss der Gemeindeversammlung kann sie bis auf Fr. 100 gesenkt oder bis auf maximal Fr. 500 erhöht werden, wenn die Verhältnisse es erfordern. Das Verfahren wird auf dem Verordnungsweg geregelt.
- 3 Als neu geschaffene deklarierte Zweitwohnungen gelten auch Wohnungen, die aus Umnutzungen und aus wesentlichen Erweiterungs- und Umbauten bestehender Gebäude entstehen.

- 1 Von der Lenkungsabgabe befreit sind:
 - a) Die Zuführung von bestehenden, altrechtlichen Wohnungen zur Zweitwohnungsnutzung zuzüglich unwesentlicher Erweiterungen (max. 30 m² Hauptnutzfläche) und Umbauten, sofern keine neuen Wohneinheiten geschaffen werden;
 - b) deklarierte Zweitwohnungen, welche von Ortsansässigen oder Zuzüglern erstellt und nachgewiesenermassen zur Mitfinanzierung eines Eigenheims in Form einer nutzungspflichtigen Erstwohnung verwendet werden, wobei der Zweitwohnungsanteil höchstens 30 % der im gesamten Bauvorhaben vorgesehenen Hauptnutzfläche betragen darf;

- c) deklarierte Zweitwohnungen, welche nachgewiesenermassen und massgeblich für die Querfinanzierung von neuen, (gast-)gewerblichen Betrieben in der Gemeinde verwendet werden, wobei der Zweitwohnungsanteil höchstens 30 % der im gesamten Bauvorhaben vorgesehenen Hauptnutzfläche betragen darf;
 - d) touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen;
 - e) unter dem Regime dieses Gesetzes deklarierte Erstwohnungen und touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen, wenn sie mindestens 15 Jahre als solche genutzt worden sind.
- 2 Die Lenkungsabgaben sind bei Umnutzungen nachzuzahlen. Schuldner/innen sind die Eigentümer/innen im Zeitpunkt des Umnutzungsvorgangs. Dies gilt auch bei Umnutzung von Nebennutzflächen zu Hauptnutzflächen.
 - 3 Die Gemeindeversammlung ist befugt, Projekte von überwiegendem öffentlichem und volkswirtschaftlichem Interesse ganz oder teilweise von der Lenkungsabgabe zu befreien.
 - 4 Die Lenkungsabgaben sind bei Nichteinhaltung der Bedingungen gemäss lit b) und c) nachzuzahlen. Schuldner/innen sind die Eigentümer/innen derutzungspflichtigen Erstwohnung oder des mitfinanzierten Gewerbebetriebes. Die Nichteinhaltung der Bedingungen gemäss lit b) - d) gilt als gesamthafte Umnutzung des tatsächlich realisierten Zweitwohnungsanteils.
 - 5 Diese Nachzahlungspflicht ist als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung auf dem betreffenden Grundstück im Grundbuch anzumerken.

Art. 6

Veranlagung der Lenkungsabgabe

- 1 Bei neu geschaffenen deklarierten (unbewirtschafteten) Zweitwohnungen wird die Lenkungsabgabe im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens veranlagt und mit den definitiven Anschlussgebühren in Rechnung gestellt.
- 2 Die Fälligkeit der Lenkungsabgabe kann auf begründetes Gesuch hin ganz oder teilweise für längstens zehn Jahre aufgeschoben werden, falls
 - a) im Zusammenhang mit der Erstellung einer selbstbewohnten Liegenschaft (deklarierte Erstwohnung), abgabepflichtige Hauptnutzflächen für deklarierte Zweitwohnungen geschaffen werden, die nicht als deklarierte Zweitwohnungen veräussert werden.
 - b) nachvollziehbare, eigentumsrelevante familiäre oder betriebliche Gründe geltend gemacht werden, die nicht als Umgehung des Gesetzes beurteilt werden können;
 - c) Wohnungen vom Ersteller vermietet und nicht verkauft werden (einschliesslich Verkauf im Baurecht);
- 3 Der Aufschub erfolgt zinslos. Die Lenkungsabgabe wird jedenfalls innert 30 Tagen nach einer Handänderung für eine pflichtige Wohnung fällig. Es gilt die im Zeitpunkt der Veräusserung geltende Lenkungsabgabe.
- 4 Ein Zahlungsaufschub kann von der Gemeinde mittels Pfandrecht grundbuchlich abgesichert und bei Vorliegen widerrechtlicher Tatbestände mit einer dreimonatigen Zahlungsfrist aufgehoben werden.

- 1 Die Bauherrschaft bezeichnet in den Baugesuchsplänen die nutzungspflichtigen Erstwohnungen, die deklarierten Zweitwohnungen, die (gast-)gewerblichen Räume und die jeweiligen Hauptnutzflächen. Dem Baugesuch sind allfällige Berechnungen gemäss Art. 5 beizulegen.

- 1 Die Gemeinde verwendet die Erträge der Lenkungsabgaben zur Förderung des Erstwohnungsbaus und des örtlichen Gewerbes sowie für Infrastruktureinrichtungen, die diese Förderung unterstützen und damit die Attraktivität der Gemeinde für Einheimische und Zuzüger steigert. Über die Verwendung dieser Mittel entscheidet der Gemeindevorstand auf dem Verfügungsweg. Auf Zuweisung dieser Mittel besteht kein Anspruch.
- 2 Die Gemeinde führt über die aus der Lenkungsabgabe generierten Mittel separat Rechnung.

- 1 Das vorliegende Gesetz tritt mit Annahme durch die Gemeindeversammlung und Genehmigung durch die Regierung in Kraft. Vorbehalten bleiben die Wirkungen der im Hinblick auf dieses Gesetz erlassenen Planungszone.

Der Präsident

Bruno Wellinger

Der Gemeindeganzlist

Oliver Böhler

Namens der Regierung:

Die Präsidentin

Barbara Janom-Steiner

Der Kanzleidirektor

Claudio Riesen

Begriffe

Die Begriffsdefinitionen zum **Thema Zweitwohnungen** sind dem Werkzeugkasten Zweitwohnungen und touristische Beherbergungen, Stand 10.11.2009, vom Amt für Raumentwicklung Graubünden entnommen. Bei offenen Fragen wird auf die weitergehenden Erläuterungen in dieser Arbeitshilfe verwiesen.

A Definition der Nutzer von Wohnungen und Beherbergungsbetrieben

Als **Ortsansässige** gelten Personen, welche in der betreffenden Gemeinde zivilrechtlichen Wohnsitz im Sinne von Art. 23 ZGB3 haben, sowie **in der Gemeinde tätige Personen**. Als solche gelten Personen, die sich zur Berufsausübung oder zu Ausbildungszwecken in der betreffenden Gemeinde aufhalten und über eine Aufenthaltsbewilligung verfügen. Alle anderen Personen gelten als **Nichtortsansässige**.

Als **Gäste** gelten natürliche Personen, welche in einem Beherbergungsbetrieb übernachten und in der betreffenden Gemeinde keinen Wohnsitz haben.

B Definition der relevanten Wohnungsarten

Als **Wohnungen** gelten Raumeinheiten in Gebäuden, welche der Wohnnutzung dienen. Auch Gebäude mit lediglich einer Wohneinheit gelten als Wohnung.

Als **Leerwohnungen** gelten Wohnungen, welche gemäss jährlicher Wohnungserhebung (Stichtag 1. Juni) durch das Bundesamt für Statistik nicht bewohnt sind und für die auch keine Vermietung und kein Verkauf auf einen späteren Zeitpunkt vorgesehen beziehungsweise vereinbart wurde.

Als **Erstwohnungen** gelten Wohnungen, welche effektiv von Ortsansässigen genutzt werden.

Als **nutzungspflichtige Erstwohnungen** gelten Wohnungen, welche aufgrund einer gesetzlichen Vorschrift oder einer entsprechenden Auflage in einer Baubewilligung von Ortsansässigen genutzt werden müssen.

Als **Zweitwohnungen** gelten Wohnungen, welche effektiv von Nichtortsansässigen genutzt werden.

Als **deklarierte Zweitwohnungen** gelten Wohnungen, welche aufgrund der Planungszone vom 2. Oktober 2009 und nach dem Erlass des vorliegenden Gesetzes als solche bewilligt worden sind und uneingeschränkt von Nichtortsansässigen genutzt werden dürfen.

Als **touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen** gelten Wohnungen, die abgesehen von einer im Voraus definierten minimalen Eigennutzung ausschliesslich und auf Dauer einer kommerziellen Vertriebsorganisation, einem Reservationssystem einer Tourismusorganisation oder einer anderen geeigneten Einrichtung zur gewerbmässigen touristischen Nutzung (Parahotellerie / Ferienwohnungen) zur Verfügung gestellt werden müssen. Die Belegung hat während den in der Hotellerie üblichen Zeitspannen zu erfolgen. Langfristig Gästen zur Nutzung überlassene Wohneinheiten gelten als nicht bewirtschaftet. Für die Sicherung dieser Nutzung sind der Baubehörde bis zum Nutzungsbeginn die entsprechenden Verträge mit den erwähnten Organisationen und Einrichtungen vorzulegen.

Als **privat bewirtschaftete Zweitwohnungen** gelten Zweitwohnungen, die Ortsansässigen gehören und von diesen in eigener Regie touristisch bewirtschaftet und dadurch maximal ausgelastet werden. Als privat bewirtschaftete Zweitwohnungen werden auch Nichtortsansässi-

gen gehörende Zweitwohnungen anerkannt, wenn garantiert ist, dass das gesetzgeberische Ziel der maximalen Auslastung der Zweitwohnungen (Förderung warmer Betten / Vermeidung kalter Betten) gleichwohl gesichert ist. Die längerfristig Gästen zur Nutzung überlassenen Wohneinheiten gelten in keinem Fall als privat bewirtschaftet. (Aufgrund der Gefahr des Missbrauchs und des Kontrollaufwands werden sich die Gemeinden gut überlegen müssen, ob sie diese Zweitwohnungskategorie überhaupt einführen wollen oder nicht.)

Als **altrechtliche Wohnungen** gelten all jene Erst- und Zweitwohnungen, welche vor dem Erlass der Planungszone vom 2. Oktober 2009 und vor dem Erlass des vorliegenden Gesetzes rechtmässig erstellt worden sind und keiner Erstwohnungsverpflichtung unterliegen.

C Definitionen der relevanten baulichen Massnahmen und Umnutzungen

Als **Neubau** gilt die Erstellung eines Gebäudes auf unüberbautem Grund.

Als **Ersatzbau** gilt der nach Zerstörung durch höhere Gewalt oder freiwilligem Abbruch vorgenommene Ersatz eines Gebäudes auf demselben Grundstück.

Als **Wiederaufbau** gilt der nach Zerstörung durch höhere Gewalt oder freiwilligem Abbruch vorgenommene Ersatz eines Gebäudes innerhalb des gleichen Grundrisses und innerhalb der vorbestehenden Gebäudehülle (Hofstattrecht).

Als **Erweiterung** gilt jede Vergrösserung eines bestehenden Gebäudes ausserhalb der Gebäudehülle.

Als **Umbau** gilt jede über den Unterhalt und die Erneuerung hinausgehende bauliche Veränderung innerhalb eines Gebäudes.

Als **Umnutzung** gilt jede Zuführung der Bestandteil von Dienstleistungsbetrieben, gewerblichen oder gastgewerblichen Betrieben oder Industriebetrieben bildenden Räumlichkeiten zu Wohnzwecken. Als Umnutzung gilt auch die Zuführung von nutzungspflichtigen Erstwohnungen und von touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen sowie von hotelmässig bzw. hotelähnlich genutzten Zweitwohnungen zur Zweitwohnungsnutzung.

Als **Projektänderungen** gelten alle Änderungen an Projekten, unbeschrieben davon, ob sie vor oder nach der Baubewilligung erfolgen.

D Definition von Beherbergungsarten

Als **Beherbergungsbetriebe** gelten Betriebsstätten, welche der kommerziellen Beherbergung von Gästen dienen und über die dafür geeigneten Räumlichkeiten und Infrastrukturen verfügen. Dazu gehören namentlich Hotels, hotelähnliche Betriebe und touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen.

Als **Hotel** gilt ein Beherbergungsbetrieb, der Gästen gegen Entgelt zeitlich beschränkt (in der Regel tage- / wochenweise) Raumeinheiten (Zimmer oder Suiten) zur Verfügung stellt und gleichzeitig die für Hotels typischen Service- und Dienstleistungen anbietet. Diese Raumeinheiten dürfen rechtlich nicht verselbständigt (keine dinglichen Rechte und keine Vermietung) werden und keine für Wohnungen typischen Einrichtungen aufweisen. Im Rahmen von Miet- oder anderen obligatorischen Verträgen langfristig Gästen individuell überlassene Raumeinheiten gelten nur dann als hotelmässig genutzt, wenn sie einen engen betrieblichen, wirtschaftlichen und räumlichen Bezug zum Stammbetrieb aufweisen, rechtlich nicht verselbständigt sind (keine dinglichen Rechte) und in ihrer Gesamtheit nicht mehr als 25% der von Gästen konventionell genutzten Raumeinheiten (BGF der Zimmer- bzw. Suitenflächen) beanspruchen. Die Gebrauchsüberlassung darf in der Regel 5 Jahre nicht übersteigen.

Als **hotelähnlich** gilt ein Betrieb, der im Rahmen eines baulichen Gesamtkonzepts kommerziell Gästen Zweitwohnungen und bedarfsgerechte touristische Einrichtungen (Sport- und Freizeitanlagen) zur Verfügung stellt. Damit verbunden sind minimale Dienstleistungen wie Reinigungen, Überwachungen und dergleichen. Es können auch weitere für Hotels typische Dienstleistungen wie Verpflegung, Raumservice und dergleichen angeboten werden.

Begriffe - Definitionen aus der Norm SIA 416

Geschossfläche GF
Surface de plancher SP

Die Geschossfläche GF ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen.

Nicht als Geschossflächen gerechnet werden Flächen von Hohlräumen unter dem untersten zugänglichen Geschoss.

Die Geschossfläche GF gliedert sich in
- Nettogeschossfläche NGF und
- Konstruktionsfläche KF.

Nettogeschossfläche NGF
Surface de plancher nette SPN

Die Nettogeschossfläche NGF ist der Teil der Geschossfläche GF zwischen den umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteilen.

Die Nettogeschossfläche NGF gliedert sich in
- **Nutzfläche NF**,
- Verkehrsfläche VF und
- Funktionsfläche FF.

Nutzfläche NF
Surface utile SU

Die Nutzfläche NF ist der Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinne dient.

Die Nutzfläche NF gliedert sich in
- **Hauptnutzfläche HNF** und
- **Nebennutzfläche NNF**.

Hauptnutzfläche HNF
Surface utile principale SUP

Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.

Nebennutzfläche NNF
Surface utile secondaire SUS

Die Nebennutzfläche NNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher die Hauptnutzfläche HNF zur Nutzfläche ergänzt. Sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren.

Zu den Nebennutzflächen gehören z.B. im Wohnungsbau
- Waschküchen,
- Estrich- und Kellerräume,
- Abstellräume,
- Fahrzeugeinstellräume,
- Schutzräume und
- Kehrtrräume.

Verkehrsfläche VF
Surface de dégagement SD

Die Verkehrsfläche VF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher ausschliesslich deren Erschliessung dient.

Zur Verkehrsfläche gehören z.B. im Wohnungsbau die Flächen von ausserhalb der Wohnung liegenden Korridoren, Eingangshallen, Treppen, Rampen und Aufzugschächten.

Funktionsfläche FF
Surface des installations SI

Die Funktionsfläche FF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, der für haustechnische Anlagen zur Verfügung steht.