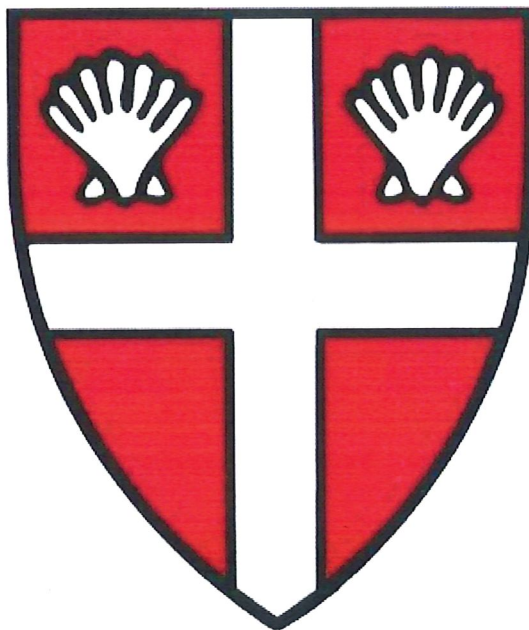


GEMEINDE SAMNAUN



GESETZ ÜBER ZWEITWOHNUNGEN

**KOMMUNALES ZWEITWOHNUNGSGESETZ
(KZWG)**

von der Urnengemeinde beschlossen am 28. November 2021

Gesetz über Zweitwohnungen (kommunales Zweitwohnungsgesetz)

I. ALLGEMEINES

Art. 1 – Zweck

- ¹ Der vorliegende Erlass bezweckt eine Anpassung des bestehenden Gesetzes der Gemeinde Samnaun zur Förderung des Erstwohnungsbaus und zur Einschränkung des Zweitwohnungsbaus vom 17. Mai 2011 an das per 1. Januar 2016 in Kraft getretene Zweitwohnungsgesetz des Bundes (ZWG) und die dazugehörige Zweitwohnungsverordnung (ZVV). ✓
- ² Mit dem Erlass der nachstehenden Bestimmungen macht die Gemeinde ausserdem von den ihr in der Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes (ZWG und ZVV) eingeräumten Kompetenzen Gebrauch. ✓

Art. 2 – Verhältnis zum Baugesetz

- ¹ Der vorliegende Erlass bildet Bestandteil des Baugesetzes der Gemeinde Samnaun (BauG). ✓
- ² Soweit im vorliegenden Erlass nichts anderes festgelegt ist, finden die Bestimmungen der Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes (ZWG und ZVV) ergänzend Anwendung.

Art. 3 – Begriffe

- ¹ Soweit im vorliegenden Erlass nichts anders festgelegt ist, gelten die Begriffe der Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes (ZWG und ZVV). ✓
- ² Als Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen gelten Wohnungen, welche keine Nutzungsbeschränkung im Sinne von Art. 7 Abs. 1 lit. a und b ZWG aufweisen. ✓
- ³ Als bestehende Erstwohnungen gelten Wohnungen, die im Rahmen einer kommunalen Baubewilligung gestützt auf das am 17. Mai 2011 (bzw. Planungszone seit 12. November 2008) in Kraft getretene Gesetz der Gemeinde Samnaun zur Förderung des Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus einer Erstwohnungspflicht unterstellt worden und als solche im Grundbuch angemerkt sind.

II. ANPASSUNG DER BESTEHENDEN KOMMUNALEN REGELUNG

Art. 4 – Erstwohnungspflicht auf bestehenden Erstwohnungen

Die bestehenden Erstwohnungen sind nach Inkrafttreten des vorliegenden Erlasses als Erstwohnungen im Sinne von Art. 2 Abs. 2 ZWG oder als Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen im Sinne von Art. 2 Abs. 3 ZWG zu nutzen. Es besteht unter dem Vorbehalt einer Sistierung eine Nutzungspflicht.

Art. 5 – Sistierung der Erstwohnungspflicht

- ¹ Die Baubehörde sistiert auf Gesuch der Eigentümerin oder des Eigentümers die Erstwohnungspflicht auf bestehenden Wohnungen, sofern die Voraussetzungen von Art. 14 ZWG erfüllt sind. Die Verfahrensbestimmungen von Art. 14 ZWG sowie Art. 8 und 9 ZWW gelten sinngemäss.
- ² Stirbt der Eigentümer oder die Eigentümerin einer von ihm bzw. ihr bewohnten bestehenden Erstwohnung, so sind die direkten Nachkommen und deren im gleichen Haushalt lebende Angehörige berechtigt, diese Wohnung als Zweitwohnung zu nutzen. Diese Berechtigung gilt für die erwähnten Rechtsnachfolger der Nachkommen bzw. der erwähnten Angehörigen nicht.
- ³ Über die Berechtigung für die Zweitwohnungsnutzung gemäss Abs. 2 wird im Rahmen eines Meldeverfahrens entschieden.

Art. 6 – Aufhebung der Erstwohnungspflicht

- ¹ Die Eigentümer/innen von bestehenden Erstwohnungen können im Rahmen eines Meldeverfahrens die Aufhebung der Erstwohnungspflicht beantragen, wenn sie nachweisen, dass die betreffende Erstwohnung 15 Jahre vorschriftsgemäss genutzt worden ist.
- ² Diese Regelung gilt auch für jene Räumlichkeiten, welche im Sinne einer alternativen Erfüllung der Erstwohnungspflicht (Art. 10 des bisherigen Gesetzes zur Förderung des Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus) hotelmässig oder als touristisch bewirtschaftete Zweitwohnung genutzt worden sind.
- ³ Bei einer Umnutzung von bestehenden Erstwohnungen in Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen ist eine Lenkungsabgabe zu bezahlen.
- ⁴ Sind die Voraussetzungen für die Aufhebung der Erstwohnungspflicht erfüllt und allfällige geschuldete Lenkungsabgaben bezahlt, verfügt die Baubehörde die Aufhebung der Erstwohnungspflicht und veranlasst beim zuständigen Grundbuchamt die Löschung der Anmerkung.

Art. 7 – Lenkungsabgaben

- ¹ Die Lenkungsabgabe beträgt CHF 700.00 / m² BGF. Sie wird im Rahmen der Umnutzungsbewilligung veranlagt.
- ² Schuldner/innen der Lenkungsabgabe sind die Eigentümer/innen der betreffenden Grundstücke im Zeitpunkt des Umnutzungsgesuchs. Die Gesuchsteller/innen haften für die Bezahlung der Lenkungsabgabe solidarisch.
- ³ Wo die Gesuchsteller/innen nicht Eigentümer/innen des Grundstückes sind, ist die Veranlagungsverfügung auch diesen zu eröffnen.
- ⁴ Die Lenkungsabgabe ist innert 30 Tagen seit Rechtskraft der Veranlagungsverfügung zu bezahlen.
- ⁵ Vor Bezahlung der Lenkungsabgabe darf die Erstwohnungspflicht nicht aufgehoben und die Anmerkung nicht gelöscht werden.

Art. 8 – Verwendung der Lenkungsabgaben

- ¹ Die Gemeinde verwendet die Lenkungsabgaben zur Förderung der touristischen Infrastrukturanlagen. Über die Verwendung dieser Mittel entscheidet der Gemeinderat (Parlament).
- ² Die Gemeinde führt über die aus den Lenkungsabgaben generierten Mittel separat Rechnung.

Art. 9 – Missachtung der Erstwohnungspflicht

Bei Missachtung der Vorschriften der Erstwohnungspflicht finden die Vorschriften über die Verantwortlichkeit, Wiederherstellung und Strafe nach Art. 93 bis 95 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) Anwendung.

III. ERGÄNZENDE REGELUNG ZUM ZWEITWOHNUNGSGESETZ

Art. 10 - Wohnungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben

- ¹ Die nach Art. 8 Abs. 1 und 3 ZWG zulässigen Querfinanzierungsmöglichkeiten von strukturierten Beherbergungsbetrieben (20% bei Verkauf und 33% bei Vermietung) durch Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen werden nicht eingeschränkt.

- ² In Abweichung von Art. 8 Abs. 4 ZWG (Umnutzung von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen bis 50%) ist eine Umnutzung der am 11. März 2012 schon bestandenen strukturierten Beherbergungsbetriebe zu Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung unzulässig. Vorbehalten bleibt Abs. 3.
- ³ Die Baubehörde kann unter Beachtung von Art. 8 Abs. 4 ZWG im Umfang von bis 50% der Hauptnutzfläche Umnutzungen von strukturierten Beherbergungsbetrieben in Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen bewilligen, sofern durch ein von einer anerkannten und unabhängigen Stelle verfasstes Gutachten im Sinne von Art. 8 Abs. 5 ZWG nachgewiesen wird:
1. dass aus der Umnutzung der Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen und den damit verbundenen Massnahmen wie Verkauf, Vermietung und dergleichen ein Ertrag bzw. Gewinn resultiert und
 2. dass dieser Ertrag bzw. Gewinn
entweder
 - a. vollumfänglich in einen bestehenden oder neuen strukturierten Beherbergungsbetrieb investiert wird und dieser strukturierte Beherbergungsbetrieb für das touristische Angebot der Gemeinde relevant ist und dieser Ertrag bzw. Gewinn wesentlich zur langfristigen wirtschaftlichen Führung des strukturierten Beherbergungsbetriebs beiträgt
 - oder
 - b. vollumfänglich in den Bau von Erstwohnungen oder die Erstellung von Räumen für Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe, jeweils auf der Restfläche der betreffenden strukturierten Beherbergungsbetriebe investiert wird.
- Für die Festlegung des Prozentsatzes (bis 50%) ist das Gutachten richtungsweisend.
- ⁴ Zulässig ist in jedem Fall die Umnutzung der am 11. März 2012 schon bestandenen strukturierten Beherbergungsbetrieben zu anderen Zwecken, so in Erstwohnungs-, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen, sofern es die betreffenden Bauvorschriften erlauben.

IV. ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 11 – Aufhebung der bestehenden kommunalen Regelung

Das Gesetz der Gemeinde Samnaun zur Förderung des Erst- und zur Einschränkung des Zweitwohnungsbaus vom 13. Juni 2010 / 17. Mai 2011 wird mit Inkrafttreten des vorliegenden kommunalen Zweitwohnungsgesetzes aufgehoben. ✓

Art. 12 – Inkrafttreten

Der vorliegende Erlass tritt mit der Verabschiedung durch die Urnengemeinde und der Genehmigung durch die Regierung des Kantons Graubünden in Kraft. ✓

Beschlossen durch die Urnenabstimmung vom 28. November 2021.




Walter Zegg
Gemeindepräsident


Cla Davaz
Vizepräsident

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss Nr. 350/2021 vom 19.4.2022.

Namens der Regierung

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:


Marcus Caduff


i.V. C. Hartmann Lütcher

