



---

## **Gesetz über Zweitwohnungen der Gemeinde Zuoz**

---

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 1. März 2021

Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 618 vom 5. Juli 2022

# **GESETZ ÜBER ZWEITWOHNUNGEN DER GEMEINDE ZUOZ**

(kommunales Zweitwohnungsgesetz)

## **I. Allgemeines**

### **Artikel 1 - Zweck**

- <sup>1</sup> Der vorliegende Erlass bezweckt eine Anpassung der bestehenden kommunalen Regelung der Gemeinde Zuoz über die Förderung des Erstwohnungsbaus und die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus (kommunale Regelung) an das per 01. Januar 2016 in Kraft getretene Zweitwohnungsgesetz des Bundes (ZWG), die dazugehörige Verordnung (ZWV) und die Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO), insbesondere Art. 35 a ff. KRVO.
- <sup>2</sup> Mit dem Erlass der nachstehenden Bestimmungen macht die Gemeinde ausserdem von den ihr in der Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes (ZWG und ZWV) sowie der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) eingeräumten Kompetenzen Gebrauch.

### **Artikel 2 - Verhältnis zum Baugesetz**

- <sup>1</sup> Das vorliegende Gesetz bildet Bestandteil des jeweils gültigen Baugesetzes der Gemeinde Zuoz (BG).
- <sup>2</sup> Die Bestimmungen und Begriffe von ZWG und ZWV finden ergänzend Anwendung, sofern und soweit im vorliegenden Gesetz nichts anders geregelt ist.

## **II. Anpassung der bestehenden kommunalen Regelung**

### **Artikel 3 - Bestehende Erstwohnungen**

- <sup>1</sup> Die aufgrund der bisherigen kommunalen Regelung mit einer Erstwohnungspflicht belegten Wohnungen sind nach Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes im Sinne von Art. 2 Abs. 2 und 3 ZWG zu nutzen.
- <sup>2</sup> Stirbt ein Eigentümer einer von ihm bewohnten Erstwohnung, so sind seine direkten Nachkommen und deren im gleichen Haushalt lebende Angehörige berechtigt, diese Wohnung als Zweitwohnung zu nutzen.

- <sup>3</sup> Für die Sistierung der Erstwohnungspflicht gelten Art. 14 ZWG sowie Art. 8 und 9 ZWV sinngemäss.
- <sup>4</sup> Die Eigentümer/innen von bestehenden Erstwohnungen können im Rahmen eines Meldeverfahrens gegen Bezahlung einer Ersatzabgabe die Aufhebung der Erstwohnungspflicht beantragen, wenn sie nachweisen, dass die betreffende Erstwohnung 20 Jahre als solche genutzt worden ist. Im Falle einer Sistierung gemäss Abs. 3, Art. 14 ZWG und Art. 8 und 9 ZWV und einer Zweitwohnungsnutzung gemäss Abs. 2 verlängert sich die 20-jährige Frist.
- <sup>5</sup> Die Ersatzabgabe beträgt 20 % des Neuwertes der amtlichen Bewertung der betreffenden Wohnung. Im Hinblick auf die Ersatzabgabe haben die Eigentümer/innen beim zuständigen Amt für Immobilienbewertung eine Neubewertung zu verlangen und diese dem Aufhebungsantrag beizulegen, sofern die letzte Bewertung über 3 Jahre zurückliegt.
- <sup>6</sup> Sind die Voraussetzungen für die Aufhebung der Erstwohnungspflicht erfüllt, verfügt die Baubehörde die Aufhebung der Erstwohnungspflicht und veranlasst nach Bezahlung der Ersatzabgabe beim zuständigen Grundbuchamt die Löschung der Anmerkung. Die kommunale Erstwohnungsverpflichtung erlischt erst mit der vollständigen Bezahlung der Ersatzabgabe und Löschung der Grundbuchanmerkung.

#### **Artikel 4 - Verwendung der Ersatzabgabe<sup>1</sup>**

- <sup>1</sup> Die Gemeinde verwendet die Ersatzabgabe<sup>1</sup> zur Förderung des Tourismus und für touristische Infrastrukturanlagen.
- <sup>2</sup> Über die Verwendung der Mittel entscheidet die Baubehörde im Rahmen des jährlichen Budgets.

### **III. Ergänzende Regelung zum Zweitwohnungsgesetz**

#### **Artikel 5 - Umnutzung von geschützten und ortsbildprägenden Bauten**

- <sup>1</sup> Die Umnutzung von geschützten oder ortsbildprägenden Bauten in Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung nach Art. 9 Abs. 1 ZWG ist nach Massgabe der Zweitwohnungs-gesetzgebung des Bundes sowie Art. 35 a ff. KRVO zulässig.

---

<sup>1</sup> Korrektur gemäss RB Nr. 618 vom 05.07.2022

- <sup>2</sup> In Abweichung von Art. 9 Abs. 1 ZWG ist die Umnutzung der geschützten oder ortsbildprägenden Bauten in Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung unzulässig, sofern es sich bei diesen Bauten um strukturierte Beherbergungsbetriebe handelt.

#### **Artikel 6 - Beschränkung der Querfinanzierung von strukturierten Beherbergungsbetrieben**

- <sup>1</sup> Strukturierten Beherbergungsbetrieben ist zwecks Querfinanzierung die Erstellung von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen nach Massgabe von Art. 8 Abs. 1, 2 und 3 ZWG gestattet.
- <sup>2</sup> Solche nicht touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen dürfen indessen nur ausserhalb der strukturierten Beherbergungsbetriebe realisiert werden.

#### **Artikel 7 - Umnutzung von bestehenden strukturierten Beherbergungsbetrieben**

- <sup>1</sup> In Abweichung von Art. 8 Abs. 4 ZWG ist die Umnutzung der am 11. März 2012 schon bestandenen strukturierten Beherbergungsbetriebe, namentlich von Hotels, zu Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung unzulässig.
- <sup>2</sup> Demgegenüber ist die Umnutzung der bestehenden strukturierten Beherbergungsbetriebe zu anderen Zwecken zulässig, so insbesondere die Umnutzung in Erstwohnungs-, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen. Vorbehalten bleiben die Zonenvorschriften.

### **IV.Übergangs- und Schlussbestimmungen**

#### **Artikel 8 - Aufhebung der bestehenden kommunalen Regelung / in Kraft treten**

Das vorliegende Gesetz tritt mit deren Verabschiedung durch die Gemeindeversammlung und die Genehmigung durch die Regierung in Kraft. Es ersetzt das Gesetz vom 07.04.2010 von der Regierung genehmigt am 16.11.2010 (Protokoll Nr. 1055).

**Änderungstabelle:**

| Beschluss Gemeinde | Genehmigung Kanton        | Änderung           |
|--------------------|---------------------------|--------------------|
| 12. 04.2021        | RB Nr. 618 vom 05.07.2022 | Ersterlass; Art. 4 |