



Kanton Graubünden
Gemeinde Rheinwald

Gesetz über Zweitwohnungen (kommunales Zweitwohnungsgesetz)

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 10. Mai 2019
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 814 vom 5. November 2019

Letzte Änderung:

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 25. Oktober 2024
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 25 vom 20. Januar 2025

1. Allgemeines

Zweck

Art. 1

- 1 Mit dem Erlass der nachstehenden Bestimmungen macht die Gemeinde Rheinwald von den ihr im Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG) und in der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung eingeräumten Kompetenzen Gebrauch.

Verhältnis zum Baugesetz

Art. 2

- 1 Der vorliegende Erlass bildet Bestandteil der Baugesetzgebung der Gemeinde Rheinwald. Er wird im Zuge des Erlasses eines einheitlichen Baugesetzes in dieses integriert.
- 2 Bis zum Vorliegen eines einheitlichen Baugesetzes finden ergänzend die Bestimmungen der bisherigen Baugesetze der ehemaligen Gemeinden Hinterrhein, Nufenen und Splügen Anwendung, sofern und soweit im vorliegenden Erlass Regelungen fehlen.

2. Nutzungsbeschränkungen für Wohnungen

Begriffe

Art. 3

- 1 Für die verschiedenen Arten von Wohnnutzungen gelten grundsätzlich die Begriffsbestimmungen des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG). Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen nach Art. 7 Abs. 1 ZWG werden nachfolgend Zweitwohnungen genannt.

Bewilligung von Wohnraum

Art. 4

- 1 Neue Wohnungen sowie Umbauten, Erweiterungen, Umnutzungen oder Wiederaufbauten von bestehenden Wohnungen werden nur bewilligt, wenn die bundesrechtlichen und die kommunalen Bestimmungen über Zweitwohnungen eingehalten sind.
- 2 Die Baubehörde führt ein Verzeichnis aller bewilligten Wohnungen auf Gemeindegebiet mit Angaben über den Zeitpunkt der öffentlichen Ausschreibung und der Bewilligung des Baugesuches sowie Angaben über die Zweckbestimmung der Wohnungen (kommunale Erstwohnung, Erstwohnung gemäss Bundesrecht, touristisch bewirtschaftete Wohnung, Zweitwohnung, altrechtliche Wohnung) und Hinweisen auf den Rechtsgrund der verfügbaren Nutzungsbeschränkung bzw. auf den Rechtsgrund für die unbeschränkte Nutzbarkeit einer Wohnung.

Baugesuche mit Wohnraum

Art. 5

- 1 Bei Baugesuchen, welche eine Wohnnutzung vorsehen, ist die Zweckbestimmung der geplanten Wohnungen samt zugehörigen Nebenräumen in den Baueingabeplänen festzulegen.
- 2 Die Zweckbindung von bewilligten Erstwohnungen und touristisch bewirtschafteten Wohnungen ist gemäss Bundesrecht durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen. Die Auflagen sind von der Baubehörde unmittelbar nach Eintreten der Rechtskraft der Baubewilligung und auf jeden Fall vor Baubeginn auf dem betroffenen Grundstück im Grundbuch anmerken zu lassen.
- 3 Die Baubehörde eröffnet Baubewilligungen für neue Wohnungen gemäss Art. 7 Abs. 1 lit. b, Art. 8 und 9 ZWG sowie Sistierungsverfügungen gemäss Art. 14 ZWG und Baubewilligungen für Wohnungen mit einer sistierten Nutzungsbeschränkung gleichzeitig mit der Mitteilung an die Gesuchstellenden auch dem Bundesamt für Raumentwicklung (ARE).

Erstwohnungen und touristisch bewirtschaftete Wohnungen

Art. 6

- 1 Für die Bewilligung von neuen Erstwohnungen und von touristisch bewirtschafteten Wohnungen gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen ohne weitergehende kommunale Nutzungsbeschränkungen.
- 2 Vorbehalten bleiben die allgemeinen Bauvorschriften und die Zonenvorschriften sowie die Erschliessungsvorschriften der Baugesetze der ehemaligen Gemeinden.

Wohnungen im Zusammenhang mit Beherbergungsbetrieben

Art. 7 ¹

- 1 Zulässig im Rahmen von Art. 8 ZWG sind ausschliesslich neue Zweitwohnungen zur Querfinanzierung von neuen oder bestehenden strukturierten Beherbergungsbetrieben gemäss Art. 8 Abs. 1 - 3 ZWG. Umnutzungen von bestehenden strukturierten Beherbergungsbetrieben gemäss Art. 8 Abs. 4 ZWG sind auf dem ganzen Gebiet der Gemeinde Rheinwald untersagt.
- 2 Die Baubehörde kann die Bewilligung von Zweitwohnungen zur Querfinanzierung von neuen oder bestehenden strukturierten Beherbergungsbetrieben (Art. 8 Abs. 1 - 3 ZWG) von sichernden Auflagen im Baubewilligungsverfahren oder im Rahmen einer projektbezogenen Nutzungsplanung auf Stufe Grundordnung abhängig machen.

¹ Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 25 vom 20. Januar 2025

Altrechtliche Wohnungen

Art. 8

- 1 Für Bauvorhaben an altrechtlichen Wohnungen, welche keiner kommunalen Erstwohnungsverpflichtung unterstehen, gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen ohne weitergehende kommunale Nutzungsbeschränkungen.
- 2 Vorbehalten bleiben die allgemeinen Bauvorschriften und die Zonenvorschriften sowie die Erschliessungsvorschriften der Baugesetze der ehemaligen Gemeinden.

3. Geschützte und ortsbildprägende Bauten

Ortsbildprägende Bauten

Art. 9

- 1 Als ortsbildprägende Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Gebäude, die durch ihre Lage und Gestalt wesentlich zur erhaltenswerten Qualität des Ortbildes und zur Identität des Ortes beitragen. Sie sind zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Bei Umbauten sind die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert zu erhalten. Die Umgebung der Bauten ist zu erhalten und sorgfältig zu gestalten.
- 2 Bei Umbauten sind innerhalb des Gebäudevolumens genügend Nebennutzflächen auszuweisen. Das bestehende Gebäudevolumen ist zurückhaltend auszubauen.
- 3 Bildet die ortsbildprägende Bauteil Bestandteil eines traditionellen Gebäudekomplexes (Wohnhaus und Stall), sind bauliche Massnahmen an den übrigen Gebäudeteilen (in der Regel Wohnteil) so zu gestalten, dass der Schutzwert des gesamten Gebäudekomplexes ungeschmälert erhalten wird.
- 4 Störende Elemente und Bauteile sind im Rahmen eines Umbaus zu entfernen oder gestalterisch aufzuwerten.

Neue Wohnungen in geschützten und ortsbildprägenden Bauten

Art. 10

- 1 Bei geschützten Gebäuden sowie bei Gebäuden, welche im Generellen Gestaltungsplan als «ortsbildprägende Bauten» bezeichnet sind, werden gestützt auf Art. 9 Abs. 1 ZWG neue Zweitwohnungen bewilligt, wenn neben den bundesrechtlichen Anforderungen die nachfolgenden Anforderungen erfüllt sind.
- 2 Bei Bauvorhaben, welche gestützt auf Art. 9 ZWG Abs. 1 bewilligt werden, sind auch sämtliche jeweils geltenden kantonalen und kommunalen Baubeschränkungen, namentlich die für das betroffene Gebäude gemäss Gemeinderecht geltenden Schutzanordnungen einzuhalten.

- 3 Das Verfahren für die Bewilligung von Bauvorhaben gemäss Art. 9 Abs. 1 ZWG richtet sich nach Art. 35d KRVO.
- 4 Für neu geschaffene Zweitwohnungsflächen, welche gestützt auf Art. 9 Abs. 1 ZWG bewilligt werden, ist eine Mehrwertabgabe gemäss Art. 11 dieses Gesetzes zu bezahlen.

4. Mehrwertabgabe

Mehrwertabgabe

Art. 11

- 1 Die Gemeinde erhebt auf neuen Zweitwohnungen, welche gestützt auf Art. 9 Abs. 1 ZWG bewilligt werden, eine Mehrwertabgabe.²
- 2 Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt für jede neu geschaffene Zweitwohnungsfläche Fr. 120.- pro m² Hauptnutzfläche. Schuldner der Mehrwertabgabe sind die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung im Grundbuch eingetragenen Eigentümer der Liegenschaft.
- 3 Die Mehrwertabgabe ist zweckgebunden. Sie darf nur für Massnahmen zum Erhalt und zur Aufwertung des Ortsbildes verwendet werden. Die Gemeinde führt über die Einnahmen und die Verwendung der Mehrwertabgaben eine separate Rechnung.

Veranlagung und Bezug

Art. 12

- 1 Die Mehrwertabgabe wird von der Baubehörde bei Erteilung der Baubewilligung auf Grund der geplanten Hauptnutzflächen gemäss Baugesuch provisorisch veranlagt. Die definitive Veranlagung erfolgt nach Eingang der Ausführungspläne auf Grund der tatsächlich ausgeführten Hauptnutzfläche.
- 2 Die Mehrwertabgabe wird mit Baubeginn zur Bezahlung fällig. Provisorisch oder definitiv veranlagte Mehrwertabgaben sind innert 60 Tagen seit Zustellung der entsprechenden Rechnung zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe der jeweils geltenden kantonalen Ansätze berechnet.
- 3 Definitiv veranlagte und bezahlte Mehrwertabgaben werden nicht zurückerstattet.

5. Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Vollzug

Art. 13

- 1 Der Vollzug des vorliegenden Gesetzes ist Sache der Baubehörde.

² Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 25 vom 20. Januar 2025

- 2 Die Baubehörde erlässt bei Bedarf Vollzugshilfen für die Anwendung dieses Erlasses.

Inkrafttreten

Art. 14

- 1 Das vorliegende Gesetz tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes noch nicht bewilligt bzw. genehmigt sind.