



Gesetz über Zweitwohnungen der Gemeinde Sils i.E./Segl

(kommunales Zweitwohnungsgesetz)

6. Entwurf vom 17.03.2022

Inhaltsverzeichnis

Allgemeines		Seite
Art. 1	Zweck	3
Art. 2	Verhältnis zum Baugesetz	3
Art. 3	Begriffe	3
Art. 4	Erstwohnungsnutzung	4
 Anpassung der bestehenden kommunalen Regelung		
Art. 5	Dauer der Erstwohnungspflicht	4
Art. 6	Ersatz-/Lenkungsabgabe für Aufhebung Erstwohnungspflicht	5
Art. 7	nachträgliche Änderungen (Abtausch)	5
Art. 8	Missachtung der Erstwohnungspflicht	5
 Ergänzende Bestimmungen zum Zweitwohnungsgesetz		
Art. 9	touristisch bewirtschaftete Wohnungen	5
Art. 10	Querfinanzierung von strukturierten Beherbergungsbetrieben	5
Art. 11	Umnutzung von bestehenden strukturierten Beherbergungsbetrieben	6
Art. 12	Neue Wohnungen in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten	6
Art. 13	Nutzungsbeschränkungen im Zuge von baulichen Massnahmen.....	6
Art. 14	Nutzungsbeschränkungen bei neuen und fortgesetzten Zweitwohnungsnutzungen	6
Art. 15	Ersatz-/Lenkungsabgabe für Abgeltung Erstwohnungspflicht infolge neuer und fortgesetzter Zweitwohnungsnutzung.....	7
Art. 16	Verfahren bei neuer und fortgesetzter Zweitwohnungsnutzung nach Handänderung	7
Art. 17	Erweiterung von altrechtlichen Wohnungen	7
Art. 18	Ausnahmen	7
Art. 19	Anmerkung der Erstwohnungspflicht im Grundbuch.....	8
 Übergangs- und Schlussbestimmungen		
Art. 20	Aufhebung der bestehenden kommunalen Regelungen	8
Art. 21	Inkrafttreten	8

I. Allgemeines

Art. 1

¹ Der vorliegende Erlass bezweckt eine Anpassung der bestehenden kommunalen Regelungen der Gemeinde Sils i.E. / Segl über die Förderung des Erstwohnungsbaus und die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus (kommunale Regelung) an das per 1. Januar 2016 in Kraft getretene Zweitwohnungsgesetz des Bundes (ZWG) und die dazugehörige Verordnung (Z WV).

Zweck

² Mit dem Erlass der nachstehenden Bestimmungen macht die Gemeinde ausserdem von den ihr in der Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes eingeräumten Kompetenzen Gebrauch.

Art. 2

¹ Der vorliegende Erlass ergänzt das Baugesetz der Gemeinde Sils i.E. / Segl (BauG).

Verhältnis zum Baugesetz

² Die Bestimmungen von ZWG und Z WV finden ergänzend Anwendung, sofern und soweit im vorliegenden Gesetz nichts anderes geregelt ist.

Art. 3

¹ Soweit im vorliegenden Erlass nichts anderes festgelegt wird, gelten die Begriffe von ZWG und Z WV.

Begriffe

² Eine altrechtliche Wohnung im Sinne des ZWG ist eine Wohnung, die am 11. März 2012 rechtmässig bestand oder rechtskräftig bewilligt war (Definition gemäss Art. 10 ZWG).

³ Als Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung gelten Wohnungen, welche keine Nutzungsbeschränkungen im Sinne von Art. 7 Abs. 1 lit. a und b ZWG oder keine Nutzungsbeschränkungen nach der bisherigen kommunalen Regelung haben (sogenannte Zweitwohnung).

⁴ Als bundesrechtliche Erstwohnungen gelten Wohnungen, die gestützt auf die bundesrätliche Verordnung über Zweitwohnungen vom 22. August 2012 sowie gestützt auf ZWG und Z WV als solche bewilligt worden sind.

⁵ Als kommunalrechtliche Erstwohnungen gelten Wohnungen, die als solche bis zum 11. März 2012 gestützt auf die entsprechende kommunale Regelung oder gestützt auf Art. 13 und 14 nachstehend bewilligt worden sind.

⁶ Als neubauähnlich gilt ein Umbau eines Gebäudes mit altrechtlichen Wohnungen im Sinne des ZWG, wenn er zu einer wesentlichen Umgestaltung des betreffenden Gebäudes führt. Dies ist insbesondere der Fall, wenn das Gebäude auskernt wird.

⁷ Als wesentlich gilt ein Umbau eines Gebäudes mit altrechtlichen Wohnungen im Sinne des ZWG, wenn wesentliche Eingriffe in die Konstruktion und in die Raumaufteilung vorgenommen oder die Anzahl der Wohneinheiten bzw. deren Grösse verändert werden.

⁸ Nicht als wesentliche Umbauten gelten untergeordnete Veränderungen am Gebäude bzw. an den Wohnungen sowie generell blosse Unterhalts- und

Erneuerungsarbeiten sowie energetische Massnahmen, die lediglich der Erhaltung und zeitgemässen Erneuerung des Gebäudes bzw. der altrechtlichen Wohnungen dienen.

⁹ Eine neue Zweitwohnungsnutzung liegt vor, wenn eine bisher als Erstwohnung genutzte altrechtliche Wohnung nach der Handänderung als Zweitwohnung genutzt wird.

¹⁰ Eine fortgesetzte Zweitwohnungsnutzung liegt vor, wenn eine bisher als Zweitwohnung genutzte altrechtliche Wohnung nach der Handänderung als Zweitwohnung weiter genutzt wird.

Art. 4

¹ Die bundesrechtlichen und kommunalrechtlichen Erstwohnungen sind in Abweichung von Art. 2 Abs. 2 und 3 ZWG ausnahmslos von Ortsansässigen im Sinne des Anhangs zum BauG zu nutzen.

Erstwohnungsnutzung

² Vorbehalten bleibt die temporäre, unentgeltliche Mitbenutzung der betreffenden Wohnungen durch Familienangehörige der Ortsansässigen sowie durch weitere Personen, die den Ortsansässigen besonders nahestehen.

³ Es besteht eine Nutzungspflicht.

II. Anpassung der bestehenden kommunalen Regelung

Art. 5

¹ Die Erstwohnungspflicht auf kommunalrechtlichen Erstwohnungen gilt unter dem Vorbehalt der nachstehenden Absätze grundsätzlich zeitlich uneingeschränkt.

Dauer der Erstwohnungspflicht

² Sind kommunalrechtliche Erstwohnungen von den Eigentümer/innen bis zu deren Tod mindestens 20 Jahre als solche genutzt worden, sind die Nachkommen in erster Generation sowie die Eltern und Ehegatten berechtigt, sie als Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen zum persönlichen Gebrauch weiter zu nutzen. Nach Ablauf dieser speziellen Zweitwohnungsnutzung gilt wiederum die Erstwohnungspflicht.

³ Bei kommunalrechtlichen Erstwohnungen wird die Erstwohnungspflicht gegen die Leistung einer Ersatzabgabe aufgehoben, wenn die Eigentümer/innen nachweisen, dass sie diese im Vertrauen auf die zeitliche Beschränkung im Sinne von Art. 73 BauG oder Art. 5 des kZWG (Fassung 2018) erworben haben und die betreffenden Erstwohnungen mindestens 20 Jahre als solche genutzt worden sind.

⁴ Sind die Voraussetzungen für die Aufhebung der Erstwohnungspflicht erfüllt, verfügt die Baubehörde auf entsprechendes Gesuch hin die Aufhebung der Erstwohnungspflicht und veranlasst beim zuständigen Grundbuchamt die Löschung der Anmerkung.

Art. 6

¹ Für die Aufhebung der Erstwohnungspflicht gemäss Art. 5 Abs. 3 haben die Eigentümer/innen eine Ersatz-/Lenkungsabgabe zu leisten. Vor Bezahlung der Abgabe darf die betreffende Erstwohnungspflicht nicht aufgehoben werden.

Ersatz-/Lenkungsabgabe
für Aufhebung Erstwoh-
nungspflicht

² Die Ersatz-/Lenkungsabgabe beträgt 7 ½ % des Verkehrswertes der letzten amtlichen Schätzung der betreffenden Wohnung. Sowohl die Gemeinde wie auch die Eigentümer/innen können für die Festlegung der Abgabe eine Neuschätzung verlangen.

³ Wird die Aufhebung der Erstwohnungspflicht einer im Rahmen einer Erbfolge, Erbteilung oder eines Erbvorbezugs durch direkte Nachkommen, d.h. Kinder und Enkel, als alleinige Eigentümer/innen erworbenen Erstwohnung beantragt, so beträgt die Lenkungsabgabe für diese Erwerber/innen die Hälfte. Sollte die Wohnung vor Ablauf von zehn Jahren ab der Aufhebung weiterveräussert werden, so ist rückwirkend die im Zeitpunkt der Aufhebung geltende ordentliche Ersatz-/Lenkungsabgabe zu entrichten.

⁴ Die Gemeinde verwendet die aus der Ersatz-/Lenkungsabgabe resultierenden Mittel zur Förderung des Erstwohnungsbaus und der Erstwohnungsnutzung. Ist der Bedarf gedeckt, kann die Gemeindeversammlung die Mittel auch anderen Zwecken zuführen. Über die Freigabe der Mittel entscheidet ebenfalls die Gemeindeversammlung.

Art. 7

¹ Nachträgliche Änderungen in der Zuteilung der kommunalrechtlichen Erstwohnungen bzw. der Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung sind bei mindestens gleicher Nutzfläche und gleicher Qualität der Erstwohnungen zulässig. Sie sind in jedem Fall bewilligungspflichtig.

Nachträgliche Änderun-
gen (Abtausch)

Art. 8

¹ Bei Missachtung der Erstwohnungspflicht finden die Vorschriften über die Verantwortlichkeit, Wiederherstellung und Strafe nach Art. 93 – 95 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) Anwendung.

Missachtung der Erst-
wohnungspflicht

III. Ergänzende Bestimmungen zum Zweitwohnungsgesetz

Art. 9

¹ Die im Art. 7 Abs. 1 lit. b ZWG vorgesehene Möglichkeit zur Schaffung von touristisch bewirtschafteten Wohnungen wird im Sinne einer kommunalen Verschärfung der Einschränkung nach ZWG nicht zugelassen.

Touristisch bewirtschaf-
tete Wohnungen

Art. 10

¹ Die gemäss Art. 8 Abs. 1 und 2 ZWG zulässige Querfinanzierungsmöglichkeit von strukturierten Beherbergungsbetrieben durch Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen wird explizit ausgeschlossen.

Querfinanzierung von
strukturierten Beherber-
gungsbetrieben

Art. 11

¹ In Abweichung von Art. 8 Abs. 4 ZWG ist die Umnutzung der im Zeitpunkt der Annahme der Zweitwohnungsinitiative (11. März 2012) schon bestehenden strukturierten Beherbergungsbetrieben, namentlich von Hotels, zu Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung unzulässig.

Umnutzung von bestehenden strukturierten Beherbergungsbetrieben

² Demgegenüber ist die Umnutzung der im Zeitpunkt der Annahme der Zweitwohnungsinitiative (11. März 2012) schon bestandenen strukturierten Beherbergungsbetrieben zu anderen Zwecken zulässig, so insbesondere die Umnutzung in Erstwohnungs-, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen.

Art. 12

¹ In Abweichung von Art. 9 Abs. 1 ZWG ist der Neubau von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung in den Bauzonen unter den in Art. 9 Abs. 1 ZWG aufgeführten Bedingungen nur in geschützten Bauten im Sinne von Art. 35c KRVO und nur zulässig, soweit es sich bei den Bauten nicht um strukturierte Beherbergungsbetriebe handelt.

Neue Wohnungen in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten

Art. 13

¹ Werden Gebäude mit altrechtlichen Wohnungen abgebrochen und wieder aufgebaut, sind in Abweichung von Art. 11 Abs. 2 ZWG mindestens 50 % der Wohn-Hauptnutzfläche des neuerstellten Gebäudes als Erstwohnungen gemäss Art. 4 auszuscheiden und zu nutzen. Nicht der Erstwohnanteilsregelung unterliegen Wiederaufbauten nach Zerstörung durch höhere Gewalt.

Nutzungsbeschränkung im Zuge von baulichen Massnahmen

² Bei neubauähnlichen Umbauten von Gebäuden mit altrechtlichen Wohnungen sowie bei wesentlichen Umbauten von solchen Gebäuden sind in Abweichung von Art. 11 Abs. 2 ZWG ebenfalls mindestens 50 % der Wohn-Hauptnutzfläche des umgebauten Gebäudes als Erstwohnung gemäss Art. 4 auszuscheiden und zu nutzen.

³ Diese Erstwohnanteilspflicht kann nicht abgegolten werden, ausser bei wesentlichen Umbauten von Einfamilienhäusern, bei denen die eine Wohneinheit bleibt.

⁴ Die Erfüllung der Erstwohnanteilspflicht obliegt den Eigentümer/innen der Gebäude bzw. der altrechtlichen Wohnungen.

Art. 14

¹ Handänderungen von altrechtlichen Wohnungen lösen grundsätzlich eine Erstwohnanteilspflicht aus.

Nutzungsbeschränkungen bei neuen und fortgesetzten Zweitwohnnutzungen

² Neue und fortgesetzte Zweitwohnnutzungen nach Handänderungen sind nur zulässig, wenn 50 % der Wohn-Hauptnutzflächen der betreffenden Wohnungen als Erstwohnungen im Sinne von Art. 4 ausgeschieden und genutzt werden.

³ Solange altrechtliche Wohnungen als Erstwohnungen im Sinne von Art. 4 genutzt werden, gilt die Erstwohnanteilspflicht als aufgeschoben.

⁴ Altrechtliche Wohnungen, die bis zum Tod der Eigentümer/innen mindestens 20 Jahre als Erstwohnungen genutzt worden sind, dürfen von deren Nachkommen in erster Generation sowie den Eltern und Ehegatten für den persönlichen Gebrauch als Zweitwohnungen genutzt werden. Für diese Nutzungsdauer gilt die Erstwohnanteilspflicht ebenfalls als aufgeschoben.

⁵ Die Erfüllung der Erstwohnanteilpflicht obliegt den Erwerber/innen der altrechtlichen Wohnungen, im Falle von Abs. 3 und 4 den Eigentümer/innen bei Beendigung des Aufschubs.

Art 15

¹ Die Erstwohnanteilpflicht gemäss Art. 14 kann auch durch eine Ersatz-/Lenkungsabgabe abgegolten werden.

² Diese Ersatz-/Lenkungsabgabe beträgt im Falle des wesentlichen Umbaus eines Einfamilienhauses 20 % des Verkehrswerts der letzten amtlichen Schätzung und im Falle der neuen bzw. fortgesetzten Zweitwohnungsnutzung 20 % des Verkaufspreises der betreffenden Wohnungen. Sowohl die Gemeinde wie auch die Eigentümer/innen können im erstgenannten Fall eine Neuschätzung verlangen.

³ Die Abgeltung der Erstwohnanteilpflicht gemäss Art. 14 durch eine Ersatz-/Lenkungsabgabe ist dort ausgeschlossen, wo eine Realerfüllung ohne bauliche Massnahmen möglich ist, namentlich bei Gebäuden mit mehreren bereits bestehenden altrechtlichen Wohnungen.

⁴ Für die Pflicht zur Bezahlung der Ersatz-/Lenkungsabgabe gilt Art. 14 Abs. 5 analog.

⁵ Die Gemeinde verwendet die aus diesen Ersatz-/Lenkungsabgaben resultierenden Mittel zur Förderung des Erstwohnungsbaus und der Erstwohnungsnutzung. Ist der Bedarf gedeckt, kann die Gemeindeversammlung die Mittel auch anderen Zwecken zuführen. Über die Freigabe der Mittel entscheidet ebenfalls die Gemeindeversammlung.

Ersatz-/Lenkungsabgabe für Abgeltung Erstwohnungspflicht infolge neuer und fortgesetzter Zweitwohnungsnutzung

Art. 16

¹ Neue und fortgesetzte Zweitwohnungsnutzungen nach Handänderungen sind baubewilligungspflichtig.

² Nach Kenntnis der Handänderung, spätestens nach Erhalt der Handänderungsanzeige, setzt die Baubehörde den Erwerber/innen von altrechtlichen Wohnungen Frist um zu erklären, ob die betreffenden altrechtlichen Wohnungen als Erst- oder als Zweitwohnungen genutzt werden sollen oder, ob die Ersatzabgabemöglichkeit oder die Privilegierung nach Art. 14 Abs. 3 und 4 beansprucht wird. Die Erwerber/innen sind verpflichtet, solche Handänderungen von sich aus sofort anzuzeigen.

³ Die Baubehörde erlässt in der Folge eine Verfügung mit entsprechenden Anordnungen und eröffnet diese den Erwerber/innen.

⁴ Bis 30 Tage nach diesem Entscheid darf die bisherige Nutzungsart beibehalten werden.

Verfahren bei neuer und fortgesetzter Zweitwohnungsnutzung nach Handänderung

Art. 17

¹ Die Erweiterung von altrechtlichen Wohnungen im Sinne von Art. 11 Abs. 3 ZWG ist innerhalb der Bauzonen nur zulässig, wenn die ganze Wohnung als Erstwohnung gemäss Art. 4 genutzt wird.

Erweiterung von altrechtlichen Wohnungen

Art. 18

¹ Die Erstwohnanteilregelung gemäss Art. 13 bis 15 findet insoweit keine Anwendung, als die betreffenden Gebäude und Wohnungen bereits einmal Gegenstand dieser Regelung gebildet haben.

Ausnahmen

² Erfolgt zunächst eine neue oder fortgesetzte Zweitwohnungsnutzung mit Bezahlung der Ersatzabgabe und erst später eine erstwohnanteilspflichtige bauliche Massnahme, dann gilt die Regelung von Art. 13. In diesem Falle ist die Ersatz-/Lenkungsabgabe zurückzuerstatten.

³ Die Erstwohnanteilregelung gemäss Art. 13 bis 15 findet ebenfalls keine Anwendung für Wohnungen, deren Erstwohnungspflicht gemäss Art. 5 Abs. 3 und Art. 6 abgegolten worden ist.

Art. 19

¹ Die Erstwohnungspflichten gemäss Art. 13 und 14 sind in der Baubewilligung als Auflage aufzunehmen und im Sinne einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

Anmerkung der Erstwohnungspflicht im Grundbuch

IV. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 20

¹ Die Art. 69 - 88 des BauG 2011/12 (teilrevidiert 2012/13 und 2015/16) über die Förderung des Erst- und die Beschränkung des Zweitwohnungsbaus werden aufgehoben. Dadurch wird auch die Spalte «Erstwohnungsanteil» im Zonenschema Art. 14 BauG hinfällig und deshalb gestrichen.

Aufhebung der bestehenden kommunalen Regelungen

Art. 21

¹ Das vorliegende Gesetz bzw. dessen Revision tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung der Regierung in Kraft.

Inkrafttreten

Beschlossen durch die Gemeindeversammlungen Sils i.E./Segl vom 12. Juli 2018 und ...

Die Gemeindepräsidentin

Der Gemeindeschreiber

Barbara Aeschbacher

Marc Römer

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 18. Dezember 2018 und ... Protokoll Nr. 1018

Der Regierungspräsident

Der Kanzleidirektor