

# Umsetzung der Zweitwohnungsverordnung

## Informationsveranstaltung für Walliser Gemeinden



Visp, 20. Februar 2013

# Programm

1. Begrüssung
2. Zweitwohnungsverordnung – Inhalt und Begriffserläuterungen
3. Berechnung des Zweitwohnungsanteils in den Gemeinden
4. Auswirkungen der Zweitwohnungsverordnung auf das Baubewilligungsverfahren
5. Informationen zu Bauten ausserhalb der Bauzone
6. Informationskonzept des Kantons Wallis
7. Diskussion und Fragen

1. **Begrüssung**
2. Zweitwohnungsverordnung – Inhalt und Begriffserläuterungen
3. Berechnung des Zweitwohnungsanteils in den Gemeinden
4. Auswirkungen der Zweitwohnungsverordnung auf das Baubewilligungsverfahren
5. Informationen zu Bauten ausserhalb der Bauzone
6. Informationskonzept des Kantons Wallis
7. Diskussion und Fragen

# Begrüssung

Martin Zurwerra  
Verwaltungs- und Rechtsdienst DVER  
Dienstchef

1. Begrüssung
2. Zweitwohnungsverordnung – Inhalt und Begriffserläuterungen
3. Berechnung des Zweitwohnungsanteils in den Gemeinden
4. Auswirkungen der Zweitwohnungsverordnung auf das Baubewilligungsverfahren
5. Informationen zu Bauten ausserhalb der Bauzone
6. Informationskonzept des Kantons Wallis
7. Diskussion und Fragen

# Zweitwohnungsverordnung

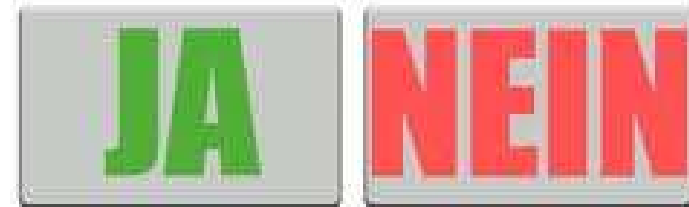
## Inhalt und Begriffserläuterungen

Martin Zurwerra  
Verwaltungs- und Rechtsdienst DVER  
Dienstchef

# Von der Initiative zum Verfassungsartikel

- ▲ 18. Dezember 2007 Einreichung der Initiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!»
- ▲ Vorschlag für einen neuen Verfassungsartikel
- ▲ Botschaft des Bundesrates vom 29. Oktober 2008 und eidgenössische Räte: Zur Ablehnung empfohlen
- ▲ Annahme von Volk (50.63%) und Ständen (12 3/2) am 11. März 2012

## Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen



**JA** am 11. März 2012

# Inhalt der neuen Verfassungsartikel

## Art. 75b Zweitwohnungen

<sup>1</sup> Der Anteil von Zweitwohnungen am Gesamtbestand der Wohneinheiten und der für Wohnzwecke genutzten Bruttogeschossfläche einer Gemeinde ist auf höchstens zwanzig Prozent beschränkt.

Begrenzung des  
Zweitwohnungsanteils  
(Art. 75b Abs. 1)

<sup>2</sup> Das Gesetz verpflichtet die Gemeinden, ihren Erstwohnungsanteilsplan und den detaillierten Stand seines Vollzugs alljährlich zu veröffentlichen.

Gesetzgebungsauftrag  
(Art. 75b Abs. 2)

## Art. 197 Ziff. 9 Übergangsbestimmung

<sup>1</sup> Tritt die entsprechende Gesetzgebung nach Annahme des Artikels 75b nicht innerhalb von zwei Jahren in Kraft, so erlässt der Bundesrat die nötigen Ausführungsbestimmungen über Erstellung, Verkauf und Registrierung im Grundbuch durch Verordnung.

Gesetzgebungsauftrag  
(Art. 197 Ziff. 9 Abs. 1)

<sup>2</sup> Baubewilligungen für Zweitwohnungen, die zwischen dem 1. Januar des auf die Annahme von Artikel 75b folgenden Jahres und dem Inkrafttreten der Ausführungsbestimmungen erteilt werden, sind nichtig.

Vorsorgliches  
Bewilligungsverbot  
(Art. 197 Ziff. 9 Abs. 2)



# Eckdaten zur Zweitwohnungsverordnung (ZwVO)

- ▲ Konkretisierung des vorsorglichen Bewilligungsstopps gemäss Art. 197 Ziff. 9 Abs. 2 BV
- ▲ Beschluss des Bundesrates: 22. August 2012
- ▲ Inkrafttreten der Verordnung am 1. Januar 2013
- ▲ Gültigkeit der Verordnung bis 11. März 2014 (bzw. bis zum Inkrafttreten einer Ausführungsgesetzgebung)
- ▲ Zweistufige Umsetzung der neuen Verfassungsbestimmung (Verordnung; Ausführungsgesetzgebung)

# Geltungsbereich Art. 1 ZwVO

- ▲ Die Verordnung gilt für Gemeinden, in denen der Anteil von Zweitwohnungen am gesamten Bestand der Wohnungen mehr als 20% beträgt (Bruttogeschossfläche wird nicht berücksichtigt)
- ▲ Betroffene Gemeinden sind im Anhang zur Verordnung aufgelistet (113 Gemeinden im Wallis)
- ▲ Liste der betroffenen Gemeinden basiert auf einer Vermutung **(später)**
- ▲ Widerlegung der Vermutung **(später)**
- ▲ Aktualisierung des Anhangs

# Definition Zweitwohnung Art. 2 ZwVO

- ▲ Zweitwohnung ist eine Wohnung, welche nicht als Erstwohnung gilt
- ▲ Zur Bestimmung der Erstwohnung wird an den zivilrechtlichen Wohnsitz gemäss Art. 23 ZGB angeknüpft
- ▲ Wohnungen, welche dauernd zu Erwerbs- und Ausbildungszwecke genutzt werden, gelten nicht als Zweitwohnungen
- ▲ Folgerung: «Weite» Definition des Begriffs der Zweitwohnung



# Bau neuer Wohnungen Art. 4 ZwVO

## **Erstwohnungen**

(Art. 4 lit. a ZwVO)

## **Zweitwohnungen**

(Bewirtschaftung im Rahmen  
**strukturierter Beherbergungsformen**)

(Art. 4 lit. b Ziff. 1 ZwVO)

## **Zweitwohnungen**

(im Sinn von «**Einliegerwohnungen**»;  
Eigentümer wohnt im selben Haus)

(Art. 4 lit. b Ziff. 2 ZwVO)

**Qualifiziert touristisch  
genutzte Zweitwohnungen**

# Anforderungen an qualifiziert touristisch genutzte Zweitwohnungen

	Zweitwohnungen in strukturierten Beherbergungsformen	Zweitwohnungen im Sinn von «Einliegerwohnungen»
Grundanforderungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nicht individuell ausgestaltet</li> <li>- dauerhaft und ausschliesslich zur kurzzeitigen Nutzung an Gäste angeboten</li> <li>- zu marküblichen Preisen angeboten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nicht individuell ausgestaltet</li> <li>- dauerhaft und ausschliesslich zur kurzzeitigen Nutzung an Gäste angeboten</li> <li>- zu marküblichen Preisen angeboten</li> </ul>
Zusatzanforderungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hotelmässiges Betriebskonzept</li> <li>- Branchenübliche Lösung zur Finanzierung von Erneuerungsinvestitionen</li> <li>- Hotelmässige Leistungen angeboten</li> <li>- Eigennutzung durch Eigentümer beschränkt auf 3 Wochen pro Hauptsaison</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eigentümer wohnt im selben Haus und nimmt aktive Gastgeberrolle wahr</li> <li>- Klassifizierung</li> </ul>

# Bau neuer Wohnungen (Spezialfälle)

- ▲ Bewilligungen von neuen Zweitwohnungen gestützt auf projektbezogene Sondernutzungspläne (Art. 8 ZwVO)
  - Vor dem 11. März 2012 genehmigt
  - Die wesentlichen Elemente der Baubewilligung müssen geregelt sein
  - Vorgesehene Nutzung als Zweitwohnung muss erwähnt sein
- ▲ Zweitwohnungen in landschaftsprägenden Bauten (Art. 5 ZwVO) bzw. ausserhalb der Bauzone (**später**)



# Umnutzung von bestehenden Wohnungen

## Art. 3 Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 4 ZwVO

- ▲ Grundsatz: «Einfache» Umnutzungen von Erst- und Zweitwohnungen und umgekehrt sind im Rahmen der vorbestehenden Bruttogeschossfläche zulässig
  - Bestehende Wohnungen haben in der Regel keine Nutzungsbeschränkungen
  - Keine Baubewilligungspflicht für «einfache» Umnutzungen (Erbschaft, Wohnsitzwechsel, Änderung Zivilstand usw.)
  - Keine Zweckänderungen
- ▲ Gilt für Wohnungen, welche am 11. März 2012 bestanden oder rechtskräftig bewilligt waren
- ▲ Ausnahmen:
  - Bereits bestehende Nutzungseinschränkungen
  - Rechtsmissbrauch

# Bestehende Wohnungen (Übersicht)

	Erstwohnung	Zweitwohnung
<b>Unterhalt / Erneuerung / Renovation</b>	Zulässig	Zulässig
<b>«Einfache» Umnutzung</b> (ohne Baubewilligungspflicht)	In Zweitwohnung zulässig (Art. 3 Abs. 1 und 2 ZwVO) Ausnahme: -Bereits bestehende Nutzungseinschränkung -Rechtsmissbrauch	In Erstwohnung zulässig (Art. 3 Abs. 1 ZwVO)
<b>Erweiterung</b>	Ohne zusätzliche Wohneinheit, zulässig <b>(umstritten, ob Art. 6 ZwVO zu beachten ist)</b>  Zusätzliche Wohneinheit: nur zulässig nach Art. 4 ZwVO	Ohne zusätzliche Wohneinheit: Unzulässig/zulässig <b>(umstritten)</b>  Zusätzliche Wohneinheit: nur zulässig nach Art. 4 ZwVO
<b>Abbruch und Wiederaufbau</b>	Anwendung von Art. 4 ZwVO	Anwendung von Art. 4 ZwVO



# Umnutzung von bestehenden Hotelbetrieben

## Art. 3 Abs. 3 ZwVO

- ▲ Umnutzung im Rahmen von Art. 4 ZwVO zulässig, wenn Hotel am 11. März 2012 bereits bestanden hat, d.h. Umnutzung
  - in Erstwohnungen oder in
  - qualifiziert touristisch genutzte Zweitwohnungen
- ▲ Umnutzung in nicht qualifiziert touristisch genutzte Zweitwohnungen zulässig, wenn
  - minimale Bewirtschaftungsdauer von 25 Jahre
  - unabhängiges Gutachten
    - Betrieb kann nicht mehr wirtschaftlich weitergeführt werden
    - den Besitzer trifft kein Verschulden

# Anmerkung im Grundbuch und Entscheideröffnung

## Art. 6 ZwVO

- ▲ Nutzungspflicht gemäss Art. 4 ZwVO in Baubewilligung festhalten **(später)**
- ▲ Anmerkung der Nutzung im Grundbuch **(später)**
- ▲ Baubewilligungsbehörde eröffnet Bauentscheide an ARE, wenn in Anwendung von
  - Art. 4 lit. b ZwVO (qualifiziert touristisch genutzte Zweitwohnungen)
  - Art. 8 Abs. 2 ZwVO (Sondernutzungsplan)



1. Begrüssung
2. Zweitwohnungsverordnung – Inhalt und Begriffserläuterungen
3. **Berechnung des Zweitwohnungsanteils in den Gemeinden**
4. Auswirkungen der Zweitwohnungsverordnung auf das Baubewilligungsverfahren
5. Informationen zu Bauten ausserhalb der Bauzone
6. Informationskonzept des Kantons Wallis
7. Diskussion und Fragen

# Berechnung des Zweitwohnungsanteils in den Gemeinden

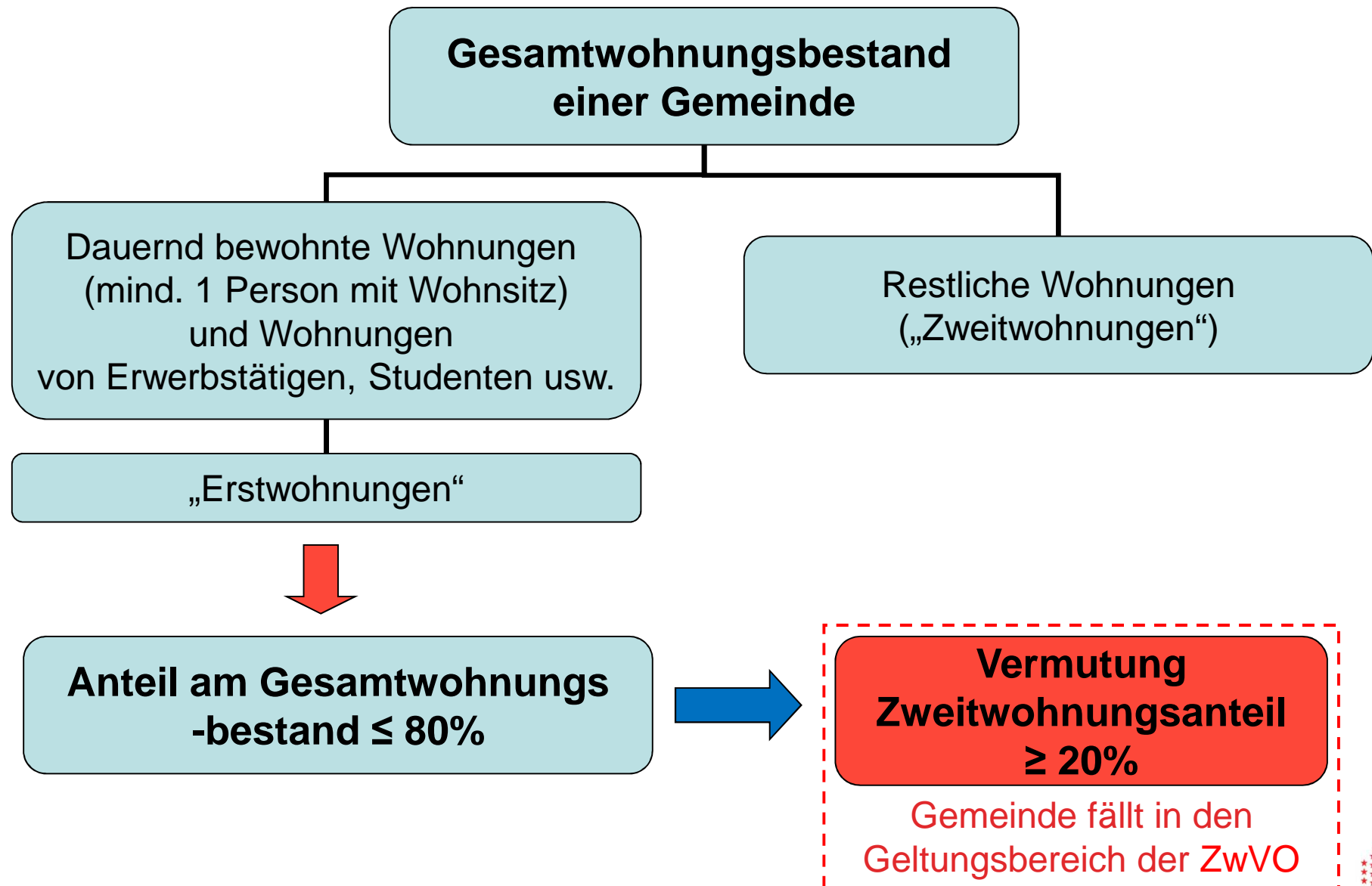
Damian Jerjen  
Dienststelle für Raumentwicklung  
Dienstchef

# Berechnung des Zweitwohnungsanteils in den Gemeinden

## ▲ Datenquellen zur Bestimmung der Gemeinden, welche unter den Geltungsbereich der Verordnung fallen:

- **Daten aus der Gebäude- und Wohnungserhebung VZ2000:** es handelt sich um die offiziellen Volkszählungsdaten 2000.
- **Daten aus dem eidg. Gebäude- und Wohnungsregister (GWR), verbunden mit den Daten der Einwohnerregister (gemäss Registerharmonisierungsgesetz (RHG)).**

# Berechnung des Zweitwohnungsanteils



# Berechnungsbeispiel Gemeinde XY

Kanton	Nummer & Name der Gemeinde	Anzahl Wohnungen total RFP2000	dauernd bewohnt		zeitweise bewohnt		nicht bewohnt		Wohnungen total 31.12.2011	dauernd bewohnt <sup>1)</sup>	
			Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%		Anzahl	%
VS	Gemeinde XY	702	318	45%	335	48%	49	7%	883	477	54%

<sup>1)</sup> Adhoc-Auswertung des eidg. GWR: Gemäss Registerharmonisierungsgesetz (RHG, SR 431.02) Art. 3 Bst. b belegte Wohnungen; Stand des Vollzuges in den Gemeinden vom 31.12.2011



**Anteil der dauernd bewohnten Wohnungen  
je nach Datengrundlage zwischen 45% und 54%**



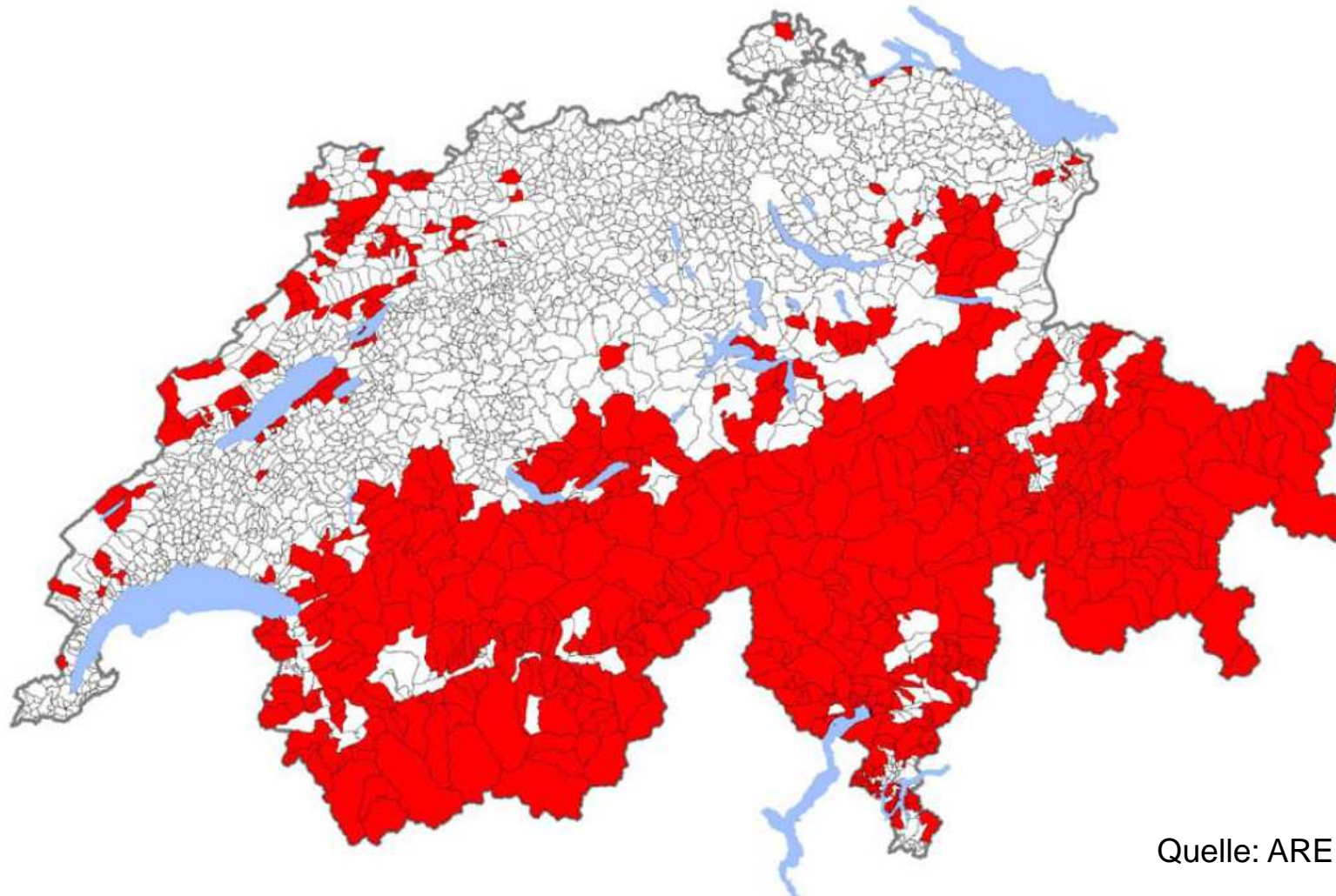
**Vermutung  
Zweitwohnungsanteil  
≥ 20 %**

Gemeinde fällt in den  
Geltungsbereich der ZwVO



# Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil > 20%

**Abbildung:** Rot markiert sind die Gemeinden, bei denen ein Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent am Gesamtbestand der Wohnungen vermutet wird.



Quelle: ARE 2012

# Nachweis der Gemeinden

- ▲ **Wenn die Gemeinden über bessere Datengrundlagen verfügen als die oben erwähnten, haben sie die Möglichkeit, die Vermutung widerlegen zu können.**  
(Art. 1 Abs. 2 und 3 (ZwVO))

--> Nachweis der Gemeinden, dass der Anteil von Zweitwohnungen höchstens 20 Prozent beträgt gemäss Merkblatt ARE unter:

<http://www.are.admin.ch> -> Zweitwohnungen

*oder*

<http://www.vs.ch> -> Plattform Zweitwohnungen

## Schritt 1: Beschaffen der Wohnungsliste aus dem GWR

- Das Bundesamt für Statistik (BFS) stellt den Gemeinden die aktuellen Daten des GWR zur Ermittlung des Zweitwohnungsanteils zur Verfügung
  - Durch direkten Online-Export (für Gemeinden mit Online-Zugriff auf das GWR) oder auf Anfrage kann eine Wohnungsliste in Form einer Excel-Datei erstellt werden.
  - Die Wohnungsliste umfasst alle im GWR gespeicherten Wohnungen mit den wichtigsten Identifikationsmerkmalen wie Parzellennummer, Adresse, Stockwerkangabe, Zimmerzahl etc..
  - Anhand der Meldungen der Einwohnerkontrollen markiert das BFS alle 3 Monate (Ende Februar, Ende April, Ende Juli und Ende Oktober) die Wohnungen, welche durch mind. eine Person mit Niederlassung belegt sind. Diese Wohnungen enthalten in der Spalte «Nutzungsart der Wohnung» den Vermerk "Wohnung bewohnt gemäss RHG Art. 3 Bst. b" (WNART 3010).
- Anfragen zum Bezug der Wohnungsliste sind zu richten an:  
[housing-stat@bfs.admin.ch](mailto:housing-stat@bfs.admin.ch) / Tel. 0800 866 600 (Hotline GWR)

## Schritt 2: Ergänzen der Angaben in der Wohnungsliste

- Für folgende Fälle ist die Angabe "dauernd bewohnt" zulässig:
  - a. Dauernd bewohnt zu Erwerbs- oder Ausbildungszwecken (Wochenaufenthalter).
  - b. Dauernd bewohnt durch einen Privathaushalt, welcher zwei Wohnungen im gleichen Gebäude belegt.
  - c. Dauernd bewohnt durch Personen, welche nicht im Einwohnerregister eingetragen sind (Diplomatisches Personal, Internationale Beamte, Personen im Asylprozess).
  - d. Seit höchstens einem Jahr leer stehende Wohnungen, die zur dauernden Miete oder zum Kauf angeboten werden. Die leer stehenden Ferienwohnungen werden hier nicht berücksichtigt.
  - e. Zu landwirtschaftlichen Zwecken (Alpwirtschaft) genutzte, wegen der Höhenlage nicht ganzjährig zugängliche Wohnungen.
  - f. Wohnungen zur kurzzeitigen Unterbringung von Personal, Saisonniers u.a.
  - g. Dienstwohnungen im Gastgewerbe, Spitäler, Heime etc.

--> Schritt 2 liefert die Angaben, welche Wohnungen aus Sicht der Gemeinde als Erstwohnungen (dauernd bewohnt) zu zählen sind.

## Schritt 3: Kontrolle

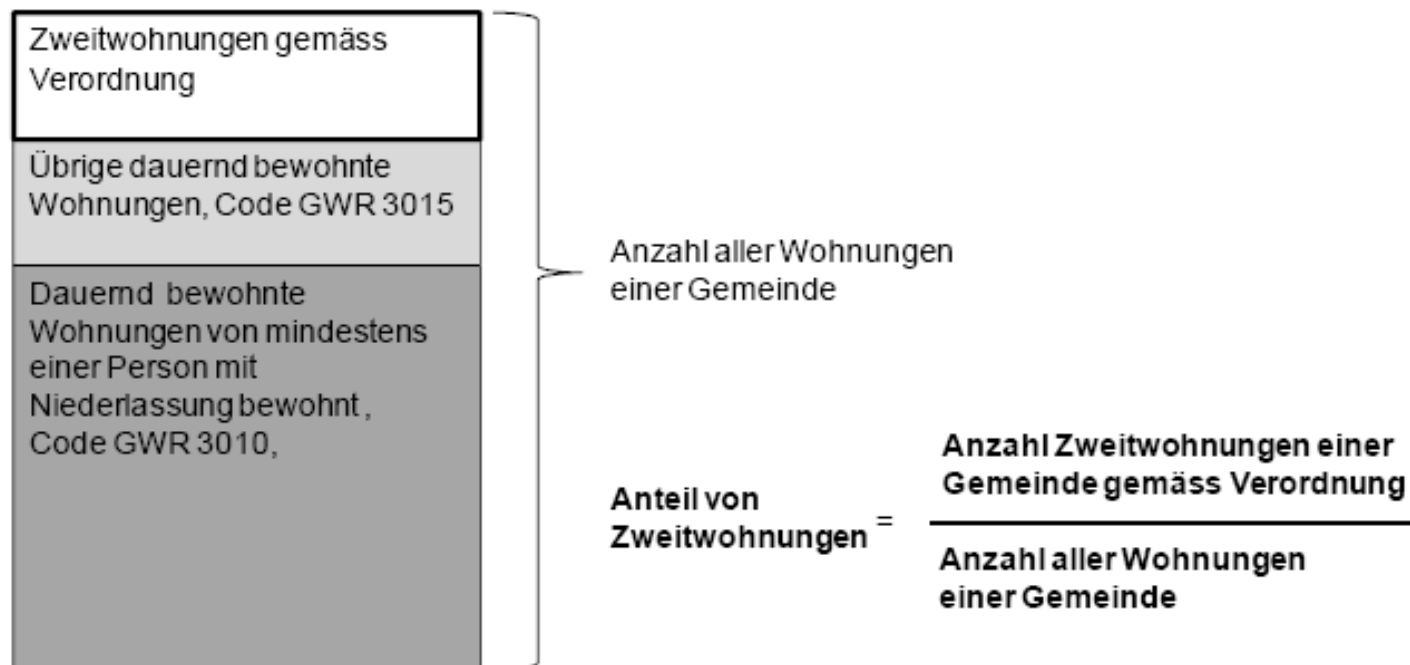
- In einem dritten Schritt sind die Angaben zu überprüfen.
- Ist beispielsweise die Gesamtzahl der Wohnungen korrekt?
- Konnte die richtige Nutzungsart den Wohnungen zugeordnet werden?





## Schritt 4: Berechnung des Zweitwohnungsanteils

- Der Zweitwohnungsanteil ergibt sich aus der Anzahl Zweitwohnungen dividiert durch die Gesamtheit aller Wohnungen. Dabei ist zu beachten, dass **Wohneinheiten ohne Kocheinrichtung** *nicht* als Wohnung zählen



## Schritt 5: Antrag an das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE)

- Der Antrag ist schriftlich, als offizielle Eingabe der Gemeinde (Gemeinderat muss die Richtigkeit und Glaubwürdigkeit der Angaben bestätigen) an das ARE mit den notwendigen Unterlagen zu schicken. Dazu gehören:
  - Vollständig ergänzte Wohnungsliste gemäss Schritt 2.
  - Bestätigung der Richtigkeit und Vollständigkeit der gemachten Angaben.
  - Hinweis auf Stelle oder Person, welche für die Datenerfassung und für die Datenkontrolle verantwortlich ist.
  - Herkunft und Stand der Daten.
  - Hinweis, wie die Nutzungsart der Wohnungen (Schritt 2) erhoben wurde (beispielsweise mittels Umfrage, Bestimmung der Nutzungsart ohne Einbezug der Eigentümer, Bestimmung der Nutzungsart gestützt auf weitere Statistiken oder Grundlagen).





1. Begrüssung
2. Zweitwohnungsverordnung – Inhalt und Begriffserläuterungen
3. Berechnung des Zweitwohnungsanteils in den Gemeinden
4. **Auswirkungen der Zweitwohnungsverordnung auf das Baubewilligungsverfahren**
5. Informationen zu Bauten ausserhalb der Bauzone
6. Informationskonzept des Kantons Wallis
7. Diskussion und Fragen

# Auswirkungen der Zweitwohnungsverordnung auf das Baubewilligungsverfahren

Martin Zurwerra  
Verwaltungs- und Rechtsdienst DVER  
Dienstchef

# Ausgangslage

- ▲ Baubewilligungsbehörde muss gemäss Art. 6 Abs. 1 ZwVO die Nutzung in der Baubewilligung angeben (Gesuchsteller muss dies im Baugesuch erklären)
  - entweder als Erstwohnung (Art. 4 lit. a ZwVO)
  - oder als qualifiziert touristisch genutzte Zweitwohnung (Art. 4 lit. b ZwVO)
- ▲ Angabe der Nutzung im Sinne einer Auflage (nicht Bedingung)
- ▲ Baubewilligungsbehörde muss das Grundbuch anweisen, die Nutzung im Grundbuch anzumerken
- ▲ Merkblatt des ARE vom 11. Dezember 2012
- ▲ Verfahren:
  - Baubewilligungsentscheid
  - Zustellung des Entscheids
  - Abwarten bis Baubewilligung in Rechtskraft tritt
  - Die Gemeinde beantragt beim Grundbuch die Anmerkung (falls mehrere Bauten kann eine Liste erstellt und 1x pro Monat ans Grundbuchamt gelangt werden)
  - Grundbuch informiert die Gemeinde über die erfolgte Anmerkung und stellt Rechnung

# Massnahmen bei der Bewilligung von Erstwohnungen gemäss Art. 4 lit. a ZwVO

## **Einzureichende Dokumente durch Baugesuchsteller**

Keine

## **Auflage in der Baubewilligung für Wohnsitzwohnungen**

«Die Wohnung(en) xy müssen ausschliesslich und dauernd durch Personen genutzt werden, die in der Gemeinde A Wohnsitz haben.»

bzw.: «... durch Personen zu Erwerbs- und Ausbildungszwecke genutzt werden.»

## **Antrag an das Grundbuchamt (Formulierung in der Baubewilligung)**

«Das Grundbuchamt wird angewiesen, die Auflage gemäss Ziff. xy unter dem Stichwort «Erstwohnung» auf dem Grundstück Nr. z als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken. Die rechtskräftige Baubewilligung gilt als Rechtsgrundaussweis für diese Anmerkung»

# Massnahmen bei der Bewilligung von Zweitwohnungen gemäss Art. 4 lit. b Ziff. 1 ZwVO (im Rahmen von strukturierten Beherbergungsformen)

## **Einzureichende Dokumente durch Baugesuchsteller:**

- **Nachweis, dass die Wohnungen Bestandteil eines hotelmässigen Betriebes bilden**
- **Ein hotelmässiges Betriebskonzept vorweisen**
- **Eine branchenübliche Lösung zur Finanzierung von Erneuerungsinvestitionen präsentieren**

# Massnahmen bei der Bewilligung von Zweitwohnungen gemäss Art. 4 lit. b Ziff. 1 ZwVO (im Rahmen von strukturierten Beherbergungsformen)

## Auflage in der Baubewilligung für Zweitwohnungen gemäss Art. 4 lit. b Ziff. 1 ZwVO

«Die Bewilligung wird unter der Auflage erteilt, dass

- Die Wohnungen nicht individualisiert ausgestaltet sind
- Das hotelmässige Betriebskonzept usw. ..., die Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung waren, weiter bestehen
- Die Wohnungen zu marktüblichen Konditionen dauerhaft angeboten werden
- Die Wohnungen ausschliesslich der kurzzeitigen Beherbergung von Gästen dienen
- Die hotelmässigen Leistungen von der Mehrheit der Gäste in Anspruch genommen werden
- Die Nutzung durch den Eigentümer pro Hauptsaison höchstens während 3 Wochen stattfindet
- Der Eigentümer alle 2 Jahre gegenüber der Gemeinde die Einhaltung der Auflagen nachweist.»

# Massnahmen bei der Bewilligung von Zweitwohnungen gemäss Art. 4 lit. b Ziff. 1 ZwVO (im Rahmen von strukturierten Beherbergungsformen)

## **Antrag an das Grundbuchamt (Formulierung in der Baubewilligung)**

«Das Grundbuchamt wird angewiesen, die Auflage gemäss Ziff. xy unter dem Stichwort «qualifiziert touristisch bewirtschaftete Wohnung» auf dem Grundstück Nr. z als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken. Die rechtskräftige Baubewilligung gilt als Rechtsgrundaussweis für diese Anmerkung»

# Massnahmen bei der Bewilligung von Zweitwohnungen gemäss Art. 4 lit. b Ziff. 2 ZwVO

(Wenn Eigentümer im selben Haus wohnt; Einliegerwohnung)

## **Einzureichende Dokumente durch Baugesuchsteller**

Angabe, welche Wohnung als Wohnung nach Art. 4 lit. b Ziff. 2 ZwVO gilt



# Massnahmen bei der Bewilligung von Zweitwohnungen gemäss Art. 4 lit. b Ziff. 2 ZwVO

(Wenn Eigentümer im selben Haus wohnt; Einliegerwohnung)

## Auflage in der Baubewilligung für Zweitwohnungen gemäss Art. 4 lit. b Ziff. 2 ZwVO

«Die Bewilligung wird unter der Auflage erteilt, dass

- Der Eigentümer der Wohnungen nach Art. 4 lit. b Ziff. 2 ZwVO im selben Haus wohnt und eine aktive Gastgeberrolle wahrnimmt
- Die entsprechenden Wohnungen nicht individualisiert ausgestaltet sind
- Die entsprechenden Wohnungen über eine kommerzielle Vermarktungs- und Vertriebsorganisation, ein Reservationssystem einer Tourismusorganisation zu marktüblichen Konditionen dauerhaft angeboten wird
- Die entsprechenden Wohnungen den Minimalanforderungen an klassifizierte Ferienwohnungen des Schweizer Tourismus-Verbandes entsprechen
- Die Wohnungen ausschliesslich der kurzzeitigen Beherbergung von Gästen dienen
- Der Eigentümer alle 2 Jahre gegenüber der Gemeinde die Einhaltung der Auflagen nachweist.»

# Massnahmen bei der Bewilligung von Zweitwohnungen gemäss Art. 4 lit. b Ziff. 2 ZwVO

(Wenn Eigentümer im selben Haus wohnt; Einliegerwohnung)

## **Antrag an das Grundbuchamt (Formulierung in der Baubewilligung)**

«Das Grundbuchamt wird angewiesen, die Auflage gemäss Ziff. xy unter dem Stichwort «qualifiziert touristisch bewirtschaftete Wohnung» auf dem Grundstück Nr. z als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken. Die rechtskräftige Baubewilligung gilt als Rechtsgrundaussweis für diese Anmerkung»



1. Begrüssung
2. Zweitwohnungsverordnung – Inhalt und Begriffserläuterungen
3. Berechnung des Zweitwohnungsanteils in den Gemeinden
4. Auswirkungen der Zweitwohnungsverordnung auf das Baubewilligungsverfahren
5. **Informationen zu Bauten ausserhalb der Bauzone**
6. Informationskonzept des Kantons Wallis
7. Diskussion und Fragen

# Bauten ausserhalb der Bauzone

## Informationen

Martin Zurwerra  
Verwaltungs- und Rechtsdienst DVER  
Dienstchef

## Zweitwohnungen in landschaftsprägenden Bauten, Art. 5 ZwVO

- Bewilligungen nach Art. 39 Abs. 2 und 3 RPV sind ausdrücklich nicht ausgeschlossen.
- Die Gesuchsbeurteilung obliegt der Kantonalen Baukommission (KBK = unabhängiges Organ; Art. 27 BauV).
- Gesuchsdossiers wie bisher behandeln:  
Zustellen an das Kantonale Bausekretariat (KBS) zuhanden der KBK zwecks Entscheidfällung.
- Anwendbarkeit, Inhalt und Auslegung sind in der Lehre umstritten.



1. Begrüssung
2. Zweitwohnungsverordnung – Inhalt und Begriffserläuterungen
3. Berechnung des Zweitwohnungsanteils in den Gemeinden
4. Auswirkungen der Zweitwohnungsverordnung auf das Baubewilligungsverfahren
5. Informationen zu Bauten ausserhalb der Bauzone
6. Informationskonzept des Kantons Wallis
7. Diskussion und Fragen



# Informationskonzept des Kantons Wallis

Damian Jerjen  
Dienststelle für Raumentwicklung  
Dienstchef

# Informationskonzept des Kantons Wallis

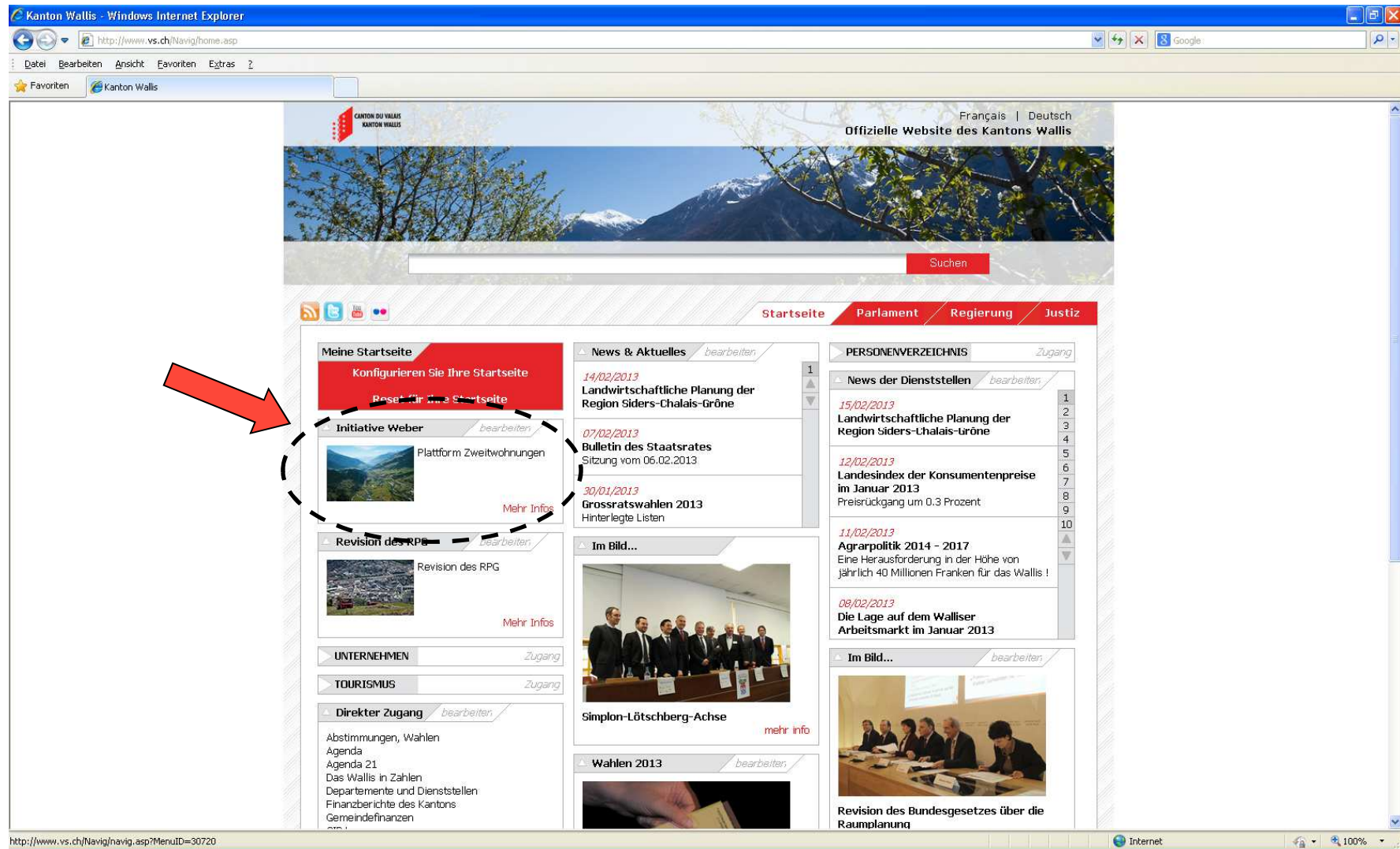
## ▲ Hotline für die Gemeinden

- Für spezifische rechtliche Fragen bezüglich Baubewilligungen
  - Verwaltungs- und Rechtsdienst des DVBU –  
Hauptnummer: 027/606 33 61
- Für spezifische rechtliche Fragen bezüglich Baubeschwerden:
  - Dienststelle für innere und kommunale Angelegenheiten –  
Hauptnummer: 027/606 47 80
- Für generelle rechtliche Fragen im Zusammenhang mit dem Vollzug der Zweitwohnungsverordnung:
  - Verwaltungs- und Rechtsdienst des DVER –  
Hauptnummer: 027/606 72 61
- Für Fragen betreffend die Gemeindeliste der Zweitwohnungsverordnung oder Fragen im Zusammenhang mit der Raumplanung:
  - Dienststelle für Raumentwicklung – Hauptnummer: 027/606 32 51

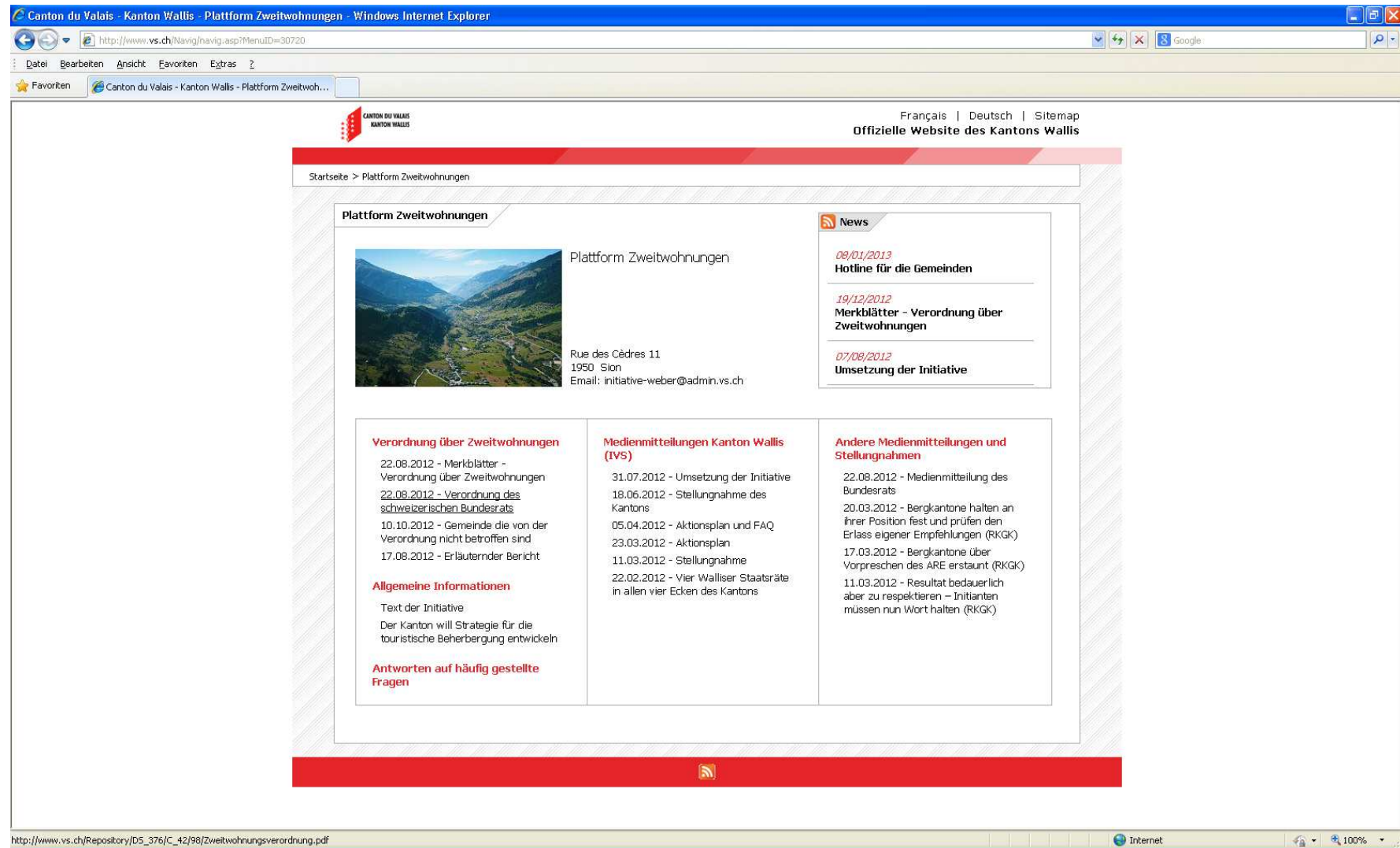
## ▲ Weitere Informationen unter:

- **[www.vs.ch](http://www.vs.ch) -> Plattform Zweitwohnungen**

# Informationskonzept des Kantons Wallis



# Informationskonzept des Kantons Wallis



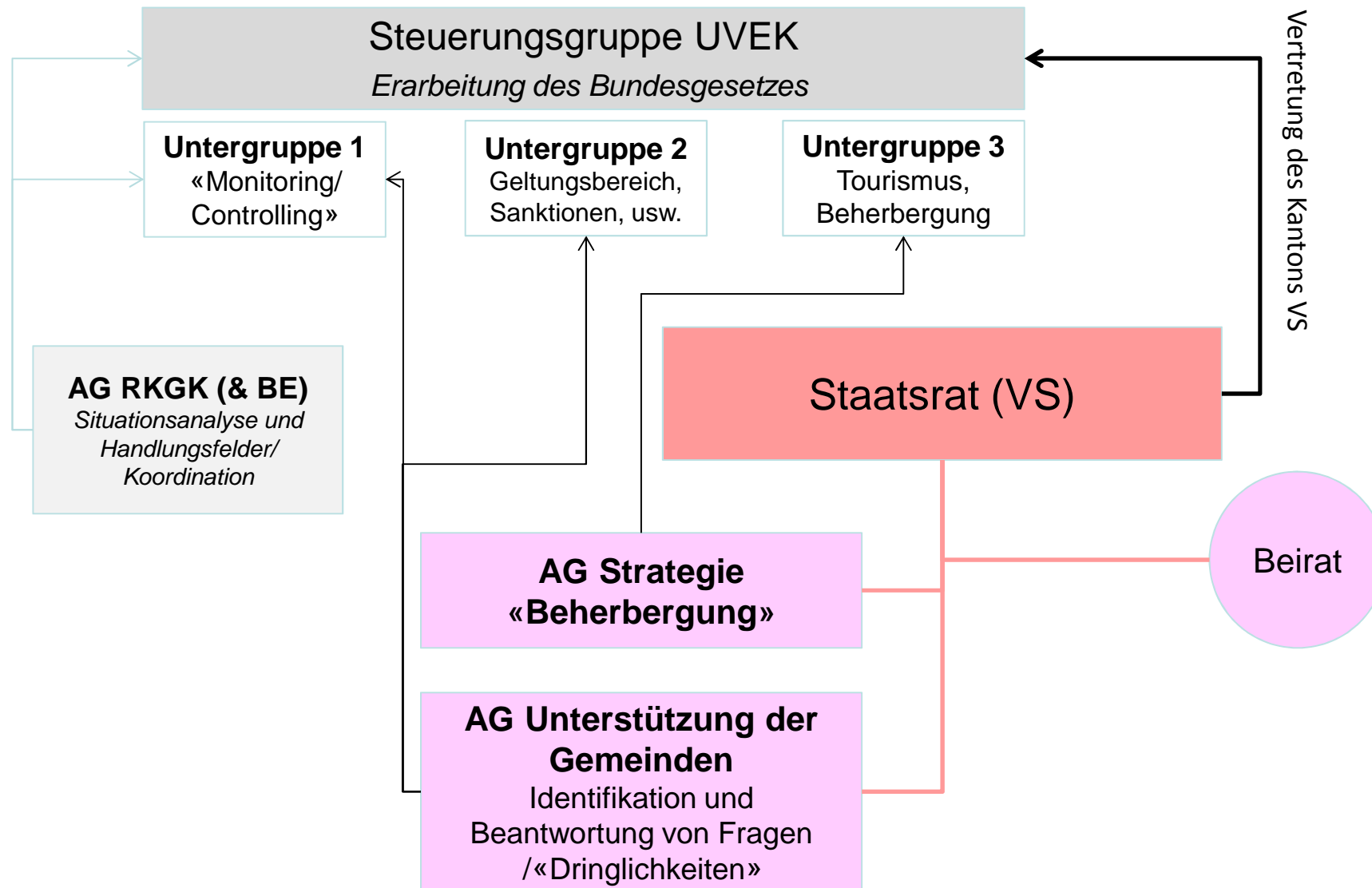
# Laufende Arbeiten zur Ausführungsgesetzgebung

## ▲ Wichtigste Grundsätze der kantonalen Strategie:

- Die Zweitwohnungen, die unter die Zweitwohnungsgesetzgebung bzw. das Bauverbot fallen, müssen auf die nicht bewirtschafteten Ferienwohnungen beschränkt werden!
- Alle vor dem 1.1.2013 bestanden oder erstinstanzlich bewilligten Bauten sind nicht von der Gesetzgebung betroffen!

## ▲ Der Kanton ist in den Arbeitsgruppen vertreten und spricht sich mit den Akteuren vor Ort und den Gemeinden ab und koordiniert seine Position mit den Gebirgskantonen (RKGK)

# Integration der Vertreter des Kantons





1. Begrüssung
2. Zweitwohnungsverordnung – Inhalt und Begriffserläuterungen
3. Berechnung des Zweitwohnungsanteils in den Gemeinden
4. Auswirkungen der Zweitwohnungsverordnung auf das Baubewilligungsverfahren
5. Informationen zu Bauten ausserhalb der Bauzone
6. Informationskonzept des Kantons Wallis
7. **Diskussion und Fragen**



# Diskussion und Fragen

