



Gesetz über die Lenkung des Zweitwohnungsbaus

Verabschiedung Gemeindeversammlung

Stand: 24. Juni 2024

Von der Urnengemeinde am **xxx** 2024 angenommen

in Rechtskraft: **xxx** 2024

Inhaltsverzeichnis

| | | Seite |
|--------|---|----------|
| | I Allgemeines | 3 |
| Art. 1 | Geltungsbereich | 3 |
| 2 | Zweck | 3 |
| 3 | Verhältnis zum Baugesetz | 3 |
| 4 | Begriffe | 3 |
| 5 | Nutzungspflichtige Erstwohnungen | 3 |
| 6 | Umnutzung und Löschung der Nutzungspflicht | 4 |
| | II Lenkungsabgabe | 4 |
| 7 | Grundsatz | 4 |
| 8 | Veranlagung und Fälligkeit der Lenkungsabgabe | 4 |
| 9 | Verwendung der Lenkungsabgabe | 5 |
| | III Verfahrensvorschriften | 5 |
| 10 | Baugesuche | 5 |
| 11 | Sicherung der Nutzungspflichten | 5 |
| 12 | Rechtswidrige Vorgänge und Zustände | 6 |
| 13 | Zeitlicher Anwendungsbereich | 6 |
| 14 | Inkrafttreten | 6 |
| | Anhang | 7 |

Gesetz über die Lenkung des Zweitwohnungsbaus

I. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

Das vorliegende Gesetz regelt die Einschränkung und Lenkung des Zweitwohnungsbaus in der Dorf- und Einheimischenzone der Fraktion Mutten. Im Gebiet der Fraktion Thusis unterliegt der Zweitwohnungsbau keiner Beschränkung.

Art. 2 Zweck

Die Gemeinde Thusis beschränkt im Interesse der ortsansässigen Bevölkerung, zur Erhaltung eines attraktiven Dorfkerns und zur Verbesserung der ökonomischen Entfaltung, im Hinblick auf eine geordnete, qualitative und nachhaltige volkswirtschaftliche sowie bauliche Entwicklung und mit Rücksicht auf die begrenzten Baulandreserven den Zweitwohnungsbau in der Dorfzone und dem Einheimischengebiet der Fraktion Mutten und belastet diesen mit Lenkungsabgaben.

Art. 3 Verhältnis zum Baugesetz

Dieses Gesetz bildet Bestandteil des kommunalen Baugesetzes und stützt sich auf Art. 29 Abs. 2 und Art. 30 Abs. 3.

Art. 4 Begriffe

Die in diesem Gesetz verwendeten Begriffe werden im Anhang definiert. Dieser bildet integrierenden Bestandteil des Gesetzes.

Art. 5 Nutzungspflichtige Erstwohnungen

¹ Als nutzungspflichtige Erstwohnungen gelten Wohnungen, welche unter dem Regime des Baugesetzes der ehemaligen Gemeinde Mutten, der Zweitwohnungsverordnung (Z WV), des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (Z WG) oder nach Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes mit einer Nutzungsaufgabe als Erstwohnung bewilligt worden sind.

² Nutzungspflichtige Erstwohnungen müssen im Sinne der Definition genutzt werden. Die Baubehörde lässt die Erstwohnpflicht mit der Baubewilligung im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anmerken.

³ Soweit die Eigentümer/innen die nutzungspflichtigen Erstwohnungen nicht selber nutzen, sind sie Ortsansässigen zur Verfügung zu stellen. Nutzungspflichtige Erstwohnungen dürfen höchstens für die Dauer von zwei Jahren leer stehen.

Art. 6 Umnutzung und Löschung der Nutzungspflicht

¹ Die Baubehörde/Baukommission kann die Eigentümer/innen von der Nutzungspflicht zu einem späteren Zeitpunkt auf Antrag entbinden, wenn die Lenkungsabgabe vollständig entrichtet wird.

² Die Umnutzung und Löschung der Nutzungspflicht ist jedoch nur möglich, solange die Gemeinde nicht unter den Geltungsbereich des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen vom 20. März 2015 fällt.

³ Eine Umnutzung von Erstwohnungen im Einheimischengebiet ist nur für Wohnungen möglich, welche die Voraussetzungen von Art. 30 Abs. 3 des Baugesetzes erfüllen (Einliegerwohnungen).

⁴ Die Umnutzung hat im Baubewilligungsverfahren zu erfolgen. Im Falle der Bewilligung der Umnutzung erlässt die Baubehörde/Baukommission auf Gesuch der Eigentümer/innen eine anfechtbare Lenkungsabgabeverfügung.

II. Lenkungsabgabe

Art. 7 Grundsatz

¹ Die Gemeinde erhebt eine Lenkungsabgabe auf neu geschaffenen Zweitwohnungen.

² Als neu geschaffene Zweitwohnungen gelten Wohnungen in Neubauten, Ersatzbauten oder neue Wohnungen aus Umnutzungen sowie bis anhin nutzungsfreie Wohnungen, deren Bruttogeschossfläche (BGF) erweitert wird. Nicht als neu geschaffen gelten Zweitwohnungen, welche aus der Umnutzung von nutzungsfreien Wohnungen resultieren, im Umfang der nutzungsfrei bestehenden Bruttogeschossfläche (BGF).

³ Ein Abbruch und Wiederaufbau einer nutzungsfreien Wohnung ist im Umfang der nutzungsfrei bestehenden Bruttogeschossfläche (BGF) lenkungsabgabefrei zulässig, sofern ein Abbruch und Wiederaufbau gemäss Baugesetz ebenfalls zulässig sind.

⁴ Für die unter der Geltung des vorliegenden Gesetzes neu geschaffenen oder umgenutzten Zweitwohnungen bzw. Zweitwohnungsflächen beträgt die Lenkungsabgabe CHF 300.00 pro m² Bruttogeschossfläche (BGF).

Art. 8 Veranlagung und Fälligkeit der Lenkungsabgabe

¹ Bei neu geschaffenen Zweitwohnungen nach Art. 7 wird die Lenkungsabgabe im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens veranlagt und mit den provisorischen Anschlussgebühren in Rechnung gestellt.

² Im Rahmen der Bauabnahme hat die Bauherrschaft die effektiv realisierte Bruttogeschossfläche zu belegen. Weicht diese vom bewilligten Bauprojekt ab, wird die Lenkungsabgabeverfügung revidiert und die zusätzlichen Abgaben in Rechnung gestellt bzw. zurückerstattet.

³ Die Fälligkeit der Abgabe kann auf begründetes Gesuch hin ganz oder teilweise für längstens zehn Jahre, jedoch spätestens bis zu einem allfälligen Verkauf aufgeschoben werden, falls im Zusammenhang mit der Erstellung einer selbstbewohnten Liegenschaft

(nutzungspflichtige Erstwohnung), abgabepflichtige Bruttogeschossflächen (BGF) für Zweitwohnungen geschaffen werden, die nicht veräussert werden (z.B. Einliegerwohnung) und nachvollziehbare, familiäre oder betriebliche Gründe geltend gemacht werden, die nicht als Umgehung des Gesetzes beurteilt werden können.

⁴ Die Fälligkeit der Abgabe kann ausserdem auf begründetes Gesuch hin ganz oder teilweise aufgeschoben werden, falls Zweitwohnungen als touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen im Sinne des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG) genutzt werden. Die Fälligkeit wird höchstens für die Dauer der Bewirtschaftung, spätestens jedoch bis zu einem Verkauf aufgeschoben.

⁵ Ein Zahlungsaufschub kann von der Gemeinde mittels Pfandrechts grundbuchamtlich abgesichert und bei Vorliegen widerrechtlicher Tatbestände mit einer dreimonatigen Zahlungsfrist aufgehoben werden.

Art. 9 Verwendung der Lenkungsabgabe

¹ Die Gemeinde verwendet die Lenkungsabgaben für:

- a) die Versorgung und öffentliche Infrastruktur der Fraktion Mutten;
- b) die Förderung des Tourismus und der notwendigen Strukturen in der Fraktion Mutten;
- c) die Förderung der touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen;
- d) Umbau und Sanierung touristisch bewirtschafteter Zweitwohnungen;
- e) Umbau und Sanierung von Hotels;
- f) Weitere Projekte im Interesse der Bevölkerung der Fraktion Mutten.

² Die aus der Lenkungsabgabe generierten Mittel und damit getätigten Ausgaben werden in der Gemeinderechnung gesondert aufgeführt.

III. Verfahrensvorschriften

Art. 10 Baugesuche

Soweit eine Wohnnutzung vorgesehen ist, hat die Bauherrschaft die nutzungspflichtigen Erstwohnungen und die Zweitwohnungen mit der jeweiligen Bruttogeschossflächen (BGF) anzugeben und in den Baugesuchsplänen zu bezeichnen.

Art. 11 Sicherung der Nutzungspflichten

¹ Die Baubehörde/Baukommission qualifiziert in der Baubewilligung die bezeichneten Wohnungen bzw. Wohnungskategorien und legt darin mittels Auflagen die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen fest.

² Die Baubehörde/Baukommission lässt die Nutzungsbeschränkungen auf Kosten der Baugesuchsteller/innen als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken.

³ Bestehen bei Erstwohnungen bezüglich Wohnsitz bzw. Wohnsitznahme Zweifel, haben die Eigentümer/innen bzw. Nutzungsberechtigten den Lebensmittelpunkt oder Arbeitsort der Nutzer/innen nachzuweisen.

Art. 12 Rechtswidrige Vorgänge und Zustände

Bei rechtswidrigen Zuständen wird ein Wiederherstellungs- und/oder Bussverfahren nach den Vorgaben des kantonalen Raumplanungsgesetzes eröffnet und durchgeführt. Insbesondere kann die Baubehörde/Baukommission die Lenkungsabgaben nachträglich veranlagen und in Rechnung stellen, Erstwohnungen zwangsvermieten oder Nutzungsverbote anordnen.

Art. 13 Zeitlicher Anwendungsbereich

Das Gesetz findet auf alle Baugesuche Anwendung, welche zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des vorliegenden Gesetzes noch nicht bewilligt worden sind. Auf Baugesuche, die nach dem Inkrafttreten der Planungszone aufgrund einer Vereinbarung über die Erhebung der Lenkungsabgabe bewilligt worden sind, gilt das Gesetz zur Umsetzung dieser Vereinbarung.

Art. 14 Inkrafttreten

Das vorliegende Gesetz tritt mit Annahme durch die Urnengemeinde und Genehmigung durch die Regierung in Kraft.

Beschlossen in der Urnenabstimmung vom xxx

Der Gemeindepräsident:
Curdin Capaul

Der Gemeindeschreiber:
xxx

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom xxx (Protokoll Nr. xx)

Namens der Regierung
Die Präsidentin/Der Präsident:
xxx

Die Kanzleidirektorin/Der Kanzleidirektor:
xxx

Begriffsdefinitionen

Definition der Ortsansässigkeit

Als ortsansässig gelten Personen, welche in der betreffenden Gemeinde zivilrechtlichen Wohnsitz im Sinne von Art. 23 ZGB oder ihren Aufenthalt für Studien- oder Erwerbszwecke haben. Alle anderen Personen gelten als Nichtortsansässige.

Definition der relevanten Wohnungsarten

Als Wohnungen gelten Raumeinheiten in Gebäuden, welche der Wohnnutzung dienen. Auch Gebäude mit lediglich einer Wohneinheit gelten als Wohnung.

Als Erstwohnungen gelten Wohnungen, welche effektiv von Ortsansässigen genutzt werden.

Als nutzungspflichtige Erstwohnungen gelten Wohnungen, welche aufgrund einer gesetzlichen Vorschrift oder einer entsprechenden Auflage in einer Baubewilligung von Ortsansässigen genutzt werden müssen. Dazu gehören Wohnungen, welche unter der Geltung des alten Baugesetzes oder des Zweitwohnungsgesetzes bzw. der Zweitwohnungsverordnung mit einer Nutzungsaufgabe bewilligt worden sind.

Als Zweitwohnungen gelten Wohnungen, welche nach dem Erlass von nutzungsplanerischen Vorschriften zur Förderung des Erstwohnungsbaus und/oder zur Einschränkung des Zweitwohnungsbaus als solche bewilligt worden sind und uneingeschränkt von Nichtortsansässigen genutzt werden dürfen.

Touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen gelten als Zweitwohnungen.

Als nutzungsfreie Wohnungen gelten Wohnungen, welche vor dem Inkrafttreten des vorliegenden Erlasses rechtskräftig bewilligt worden sind und für welche keine Nutzungsaufgabe als Erstwohnung nach dem Baugesetz der ehemaligen Gemeinde Mutten, der Zweitwohnungsverordnung (ZWV) oder dem Zweitwohnungsgesetz (ZWG) verfügt und keine Vereinbarung über die Erhebung einer Lenkungsabgabe während der Geltung der Planungszone abgeschlossen worden ist.

Definitionen der relevanten baulichen Massnahmen und Umnutzungen

Als **Neubau** gilt die Erstellung eines Gebäudes auf unüberbautem Grund.

Als **Ersatzbau** gilt der nach Zerstörung durch höhere Gewalt oder freiwilligem Abbruch vorgenommene Ersatz eines Gebäudes auf demselben Grundstück.

Als **Wiederaufbau** gilt der nach Zerstörung durch höhere Gewalt oder freiwilligem Abbruch vorgenommene Ersatz eines Gebäudes innerhalb der vorbestehenden Bruttogeschossfläche.

Als **Erweiterung** gilt jede Vergrösserung der bestehenden Bruttogeschossfläche.

Als **Umbau** gilt jede über den Unterhalt und die Erneuerung hinausgehende bauliche Veränderung innerhalb eines Gebäudes.

Als **Umnutzung** gilt jede Zuführung von bis anhin für andere Zwecke genutzte Räume zu Wohnzwecken. Als Umnutzung gilt auch die Zuführung von nutzungspflichtigen Erstwohnungen zur Zweitwohnungsnutzung.