

Geschäftsleitung der
Regierungsstatthalterinnen und
Regierungsstatthalter
Scheibenstrasse 3
3600 Thun

27. Januar 2016

Kontaktstelle:

Telefon 031 635 98 88
E-Mail: rsta@jgk.be.ch

Geht an:

- Einwohner- und gemischte Gemeinden
- Regierungsstatthalterämter
- Diverse Abonnenten

Information

**Zweitwohnungsgesetzgebung:
Erstellung des Wohnungsinventars und Feststellung des Zweitwohnungsanteils**

1. Aufgaben und Kompetenzen der Gemeinden



Art. 4 ZWG

¹ Jede Gemeinde erstellt jährlich ein Wohnungsinventar.

² Im Wohnungsinventar sind mindestens die Gesamtzahl der Wohnungen sowie die Anzahl der Erstwohnungen aufzuführen.

³ Die Gemeinde kann zudem die Kategorie der den Erstwohnungen gleichgestellten Wohnungen gesondert auführen und diese Wohnungskategorie den Erstwohnungen zurechnen.

⁴ Der Bundesrat regelt die Anforderungen an das Wohnungsinventar und legt die Einzelheiten der Veröffentlichung fest.

Art. 1 ZWV

¹ Jede Gemeinde liefert dem Bundesamt für Statistik (BFS) ihre Einwohnerdaten jährlich mit Stichtag 31. Dezember bis spätestens zum 31. Januar des Folgejahres. Spätestens bis zum gleichen Termin führt sie ihre Daten mit Stichtag 31. Dezember im eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) nach.

² Die Gemeinde kann in den Kantonen mit anerkanntem Gebäude- und Wohnungsregister ihre Einwohnerdaten zusätzlich auch dem Kanton zur Verfügung stellen, um die automatisierte Kennzeichnung der Erstwohnungen im kantonalen Gebäude- und Wohnungsregister zu ermöglichen.

Vereinfachtes Vorgehen: Das Zweitwohnungsgesetz (ZWG)¹ verpflichtet grundsätzlich alle Gemeinden, unabhängig ihres Zweitwohnungsanteils, jährlich ein Wohnungsinventar zu erstellen (Art. 4 Abs. 1 ZWG). Damit die Gemeinden keinen unnötigen Aufwand betreiben müssen, sieht die Zweitwohnungsverordnung (ZWV)² ein vereinfachtes Vorgehen vor: Wie schon bisher sind die Gemeinden verpflichtet, dem Bundesamt für Statistik (BFS) jährlich ihre Einwohnerdaten zu liefern. Gleichzeitig haben sie ihre Daten im eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) nachzuführen. Freiwillig können sie darüber hinaus die den Erstwohnungen gleichgestellten Wohnungen im GWR erfassen.

¹ Bundesgesetz vom 20.3.2015 über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG), SR 702.

² Verordnung vom 4. Dezember 2015 über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsverordnung, ZWV), SR 702.1.

Lieferung der Einwohnerdaten: Die Gemeinden müssen zur Erstellung des Wohnungsinventars ihre Einwohnerdaten jährlich mit Stichtag 31. Dezember bis spätestens am 31. Januar des Folgejahres dem BFS liefern (Art. 1 Abs. 1, erster Satz ZWV). Dieses Vorgehen entspricht der Regelung, wie sie nach Art. 8 Abs. 1 Registerharmonisierungsverordnung (RHV³) bereits so vorgesehen ist.⁴

Nachführung der Daten im GWR: Ebenfalls bis spätestens am 31. Januar des Folgejahres und mit Stichtatum 31. Dezember haben die Gemeinden ihre Daten im eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) nachzuführen (Art. 1 Abs. 1 zweiter Satz ZWV). Die Nachführung hat analog zu den Vorgaben der Verordnung über das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister (VGWR)⁵ zu erfolgen.⁶

Freiwillige Erfassung der den Erstwohnungen gleichgestellten Wohnungen: Freiwillig können die Gemeinden zudem die in Art. 2 Abs. 3 ZWG den Erstwohnungen gleichgestellten Wohnungen erfassen (Art. 4 Abs. 3 ZWG). Das erfordert entsprechende Zusatzarbeiten, die von den Gemeinden zu erbringen sind: Sie müssen die Nutzungsart der Wohnungen erheben und im GWR (WNART und WNART-Detail) festhalten. Für Gemeinden mit einem grossen Anteil derartiger Wohnungen empfiehlt sich dieses Vorgehen, da für sie andernfalls ein zu hoher Zweitwohnungsanteil resultiert.

³ Registerharmonisierungsverordnung (RHV) vom 21. November 2007; SR 431.021.

⁴ Erläuterungen des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) zur Zweitwohnungsverordnung vom 18. November 2015 (im Folgenden: Erläuterungen ZWV), S. 1.

⁵ Verordnung vom 31. Mai 2000 über das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister (VGWR); SR 431.841.

⁶ Erläuterungen ZWV, S. 1.

2. Aufgaben und Kompetenzen des Bundes

Art. 5 ZWG

¹ Der Bund stellt für jede Gemeinde auf der Grundlage des Wohnungsinventars nach Artikel 4 den Anteil der Zweitwohnungen am Gesamtbestand der Wohnungen fest.

² Legt eine Gemeinde das Wohnungsinventar nicht fristgemäss vor, so wird für die betreffende Gemeinde ein Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent angenommen. Die zuständige Bundesbehörde kann auf Antrag der Gemeinde bei Vorliegen triftiger Gründe eine Nachfrist gewähren.

³ Der Bundesrat bestimmt die Bundesbehörde, die den Zweitwohnungsanteil feststellt.

⁴ Diese hört vor ihrem Entscheid den Kanton an, in dem die Gemeinde liegt.

Art. 2 ZWV

¹ Im Hinblick auf die Feststellung des Zweitwohnungsanteils führt das BFS im GWR aufgrund der Einwohnerdaten nach Artikel 1 Absatz 1 das Wohnungsmerkmal Nutzungsart der Wohnung.

² Auf der Grundlage der Gemeindedaten im GWR stellt das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) für jede Gemeinde bis zum 31. März jeden Jahres fest, ob ihr Zweitwohnungsanteil mehr als 20 Prozent beträgt oder nicht.

³ Das ARE kann von Amtes wegen die von der Gemeinde gemäss Artikel 1 Absatz 1 gelieferten Daten überprüfen.

⁴ Es veröffentlicht jährlich eine Liste mit den folgenden Angaben zu jeder Gemeinde: Gesamtzahl der Wohnungen, Anzahl Erstwohnungen, Erstwohnungsanteil sowie Feststellung, ob der Zweitwohnungsanteil mehr als 20 Prozent beträgt oder nicht.

Art. 3 Bst. b RHG

² In diesem Gesetz bedeuten:

Niederlassungsgemeinde: Gemeinde, in der sich eine Person in der Absicht dauernden Verbleibens aufhält, um dort den Mittelpunkt ihres Lebens zu begründen, welcher für Dritte erkennbar sein muss; eine Person wird in derjenigen Gemeinde als niedergelassen betrachtet, in der sie das erforderliche Dokument hinterlegt hat, und kann nur eine Niederlassungsgemeinde haben.⁷

Wohnungsmerkmal Nutzungsart der Wohnung: Das BfS führt im Hinblick auf die Feststellung des Zweitwohnungsanteils aufgrund der gelieferten Einwohnerdaten das Wohnungsmerkmal Nutzungsart der Wohnung (Art. 2 Abs. 1 ZWV).

Erstwohnungen: Jede Wohnung, der am Stichtag mindestens eine Person mit Niederlassung nach Art. 3 Registerharmonisierungsgesetz (RHG)⁸ in der Gemeinde zugeordnet werden kann, zählt als Erstwohnung.

Feststellung des Zweitwohnungsanteils: Auf der Basis der Gemeindedaten im GWR stellt das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) für jede Gemeinde bis am 31. März jeden Jahres fest, ob ihr Zweitwohnungsanteil mehr als 20 Prozent beträgt oder nicht (Art. 2 Abs. 2 ZWV).

⁷ Die Niederlassungsgemeinde entspricht damit in der Regel den Anforderungen, die die meisten Gemeinden in ihren Reglementen als «Wohnsitzgemeinde» verlangen.

⁸ Bundesgesetz vom 23. Juni 2006 über die Harmonisierung der Einwohnerregister und anderer amtlicher Personenregister (Registerharmonisierungsgesetz, RHG; SR 431.02)

Überprüfung der von den Gemeinden gelieferten Daten: Das ARE kann von Amtes wegen die von der Gemeinde gemäss Art. 1 Abs. 1 ZWV gelieferten Daten überprüfen (Art. 2 Abs. 3 ZWV). „Bei Gemeinden, deren Zweitwohnungsanteil nahe bei 20 Prozent liegt, und bei Gemeinden, die im GWR die Kategorie der den Erstwohnungen gleichgestellten Wohnungen gesondert ausweisen, werden die Angaben im GWR vom ARE geprüft. Wohnungen, deren Nutzungsart nicht oder nicht genügend ausgewiesen wird, sowie als zeitweise bewohnte Wohnungen ausgewiesene Einträge werden dem Zweitwohnungsteil angerechnet. Diese Wohnungen umfassen:

- Wohnungen mit oder ohne hotelmässige Dienstleistungen, die für eine kurze Zeit vermietet werden;
- Wohnungen, die durch den Eigentümer bzw. die Eigentümerin oder den Vermieter bzw. die Vermieterin zeitweise genutzt werden;
- leer stehende Ferienwohnungen;
- bewohnbare, jedoch seit mehr als zwei Jahren nicht dauernd bewohnte Wohnungen
- bewohnbare Alphütten, Maiensässe und Rustici, die nicht zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt werden.“⁹

Fehlende Datenlieferung durch die Gemeinde: Legt eine Gemeinde das Wohnungsinventar nicht fristgemäss vor, so wird für die betreffende Gemeinde ein Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent angenommen (Art. 5 Abs. 2 ZWG). Auf Antrag der Gemeinde kann das ARE bei Vorliegen triftiger Gründe eine Nachfrist gewähren.

Feststellungsverfügung ARE: Das ARE hört vor seinem Entscheid den Kanton an, in dem die Gemeinde liegt (Art. 5 Abs. 4 ZWG). Die Feststellung des ARE ist als Verfügung auf dem ordentlichen Rechtsweg beim Bundesverwaltungsgericht anfechtbar.

Veröffentlichung der Liste mit den Zweitwohnungsgemeinden: Das ARE veröffentlicht jährlich eine Liste mit den folgenden Angaben zu jeder Gemeinde (Art. 2 Abs. 4 ZWV):

- Gesamtzahl der Wohnungen
- Anzahl Erstwohnungen
- Erstwohnungsanteil und
- Feststellung, ob der Zweitwohnungsanteil mehr als 20 Prozent beträgt oder nicht.

Diese neu auf ZWG und ZWV gestützte Liste wird erstmals im Jahr 2017 publiziert. Bis dahin ist die vom ARE gestützte auf die Übergangsverordnung veröffentlichte Liste massgebend.¹⁰

Keine Pflicht zur Veröffentlichung eines Wohnungsinventars: Die Gemeinden sind darüber hinaus nicht verpflichtet, ein separates Wohnungsinventar zu veröffentlichen.¹¹

Merkblatt Zweitwohnungsnachweis: Weitere Einzelheiten finden sich im Merkblatt «Zweitwohnungsnachweis. Das Wichtigste in Kürze» des ARE, das wie alle weiteren Informationen des Bundes zur Zweitwohnungsgesetzgebung auf der Homepage des ARE (<http://www.aren.admin.ch>) zu finden ist. Das Merkblatt wird zurzeit (Stand 1. Januar 2016) überarbeitet.

⁹ Erläuterungen ZWV, S. 3.

¹⁰ Erläuterungen ZWV, a.a.O.

¹¹ Erläuterungen ZWV, S. 1.

3. Hinweis auf die BSIG-Information „Zweitwohnungsgesetzgebung: Baubewilligungsverfahren und Baupolizei“

Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von mehr als 20 Prozent: Sie unterliegen den materiellen Beschränkungen des ZWG (Art. 6 ff. ZWG) und haben im Baubewilligungsverfahren und bei der Ausübung der Baupolizei zusätzlich die in der BSIG-Information „Zweitwohnungsgesetzgebung: Baubewilligungsverfahren und Baupolizei“ vom 27. Januar 2016 (BSIG Nr. 7/21.0/15.2) dargestellten Pflichten zu beachten.

Aus dem Geltungsbereich der baurechtlichen Bestimmungen des ZWG entlassene Gemeinden und Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von annähernd 20 Prozent: In Gemeinden, die früher unter dem Geltungsbereich von Art. 75b BV gestanden haben und in denen Wohnungen mit einem entsprechenden Zweckentfremdungsverbot belegt sind, oder in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von annähernd 20 Prozent sind die Informationen der BSIG „Zweitwohnungsgesetzgebung: Baubewilligungsverfahren und Baupolizei“ vom 27. Januar 2016 (BSIG Nr. 7/21.0/15.2) ebenfalls zu beachten.

**Geschäftsleitung der
Regierungsstatthalterinnen und
Regierungsstatthalter des Kantons Bern**

Philippe Chételat
Vorsitzender

Kurt von Känel
Geschäftsführer