



Gemeinde Klosters-Serneus

Gesetz über Zweitwohnungen der Gemeinde
Klosters-Serneus (ZWG-Klosters)

I. Allgemeines

Zweck Art. 1

- 1 Der vorliegende Erlass bezweckt eine Anpassung der bestehenden kommunalen Regelung betreffend Gesetz über die Kontingentierung von Zweitwohnungen (GKZ-2008) an die per 1. Januar 2016 in Kraft getretene Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes.
- 2 Mit dem Erlass der nachstehenden Bestimmungen macht die Gemeinde ausserdem von den ihr im eidgenössischen Zweitwohnungsgesetz (ZWG) eingeräumten Kompetenzen Gebrauch.

Verhältnis zum Baugesetz - Begriffe Art. 2

- 1 Das vorliegende Gesetz bildet Bestandteil des Baugesetzes der Gemeinde Klosters-Serneus.
- 2 Es gelten die Begriffe im eidgenössischen Zweitwohnungsgesetz (ZWG).

II. Nutzungsbeschränkungen gemäss bisherigem kommunalen Recht

Bestehende Erstwohnungen gemäss bisherigem kommunalen Recht Art. 3

- 1 Für "Erstwohnungen" gemäss kommunalem Recht (GKZ-2008), welche bis zum Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes als solche bewilligt worden sind, gelten die kommunalen Nutzungsbeschränkungen fort. Inhaltlich entsprechen sie neu sinngemäss den Beschränkungen für Erstwohnungen gemäss ZWG (Art. 7 Abs. 1 lit. a i.V.m. Art. 2 Abs. 2 und 3 ZWG). Vorbehalten bleibt Absatz 5.
- 2 Die kommunale Nutzungsbeschränkung "Erstwohnung" gemäss Absatz 1 kann auf Gesuch aufgehoben werden, wenn die besagte Wohnung tatsächlich 20 Jahre als solche genutzt worden ist, was vom Gesuchsteller nachzuweisen ist.
- 3 Betreffend Sistierung der Nutzungsbeschränkung gemäss Absatz 1 gilt Art. 14 ZWG sinngemäss.
- 4 Betreffend Verantwortlichkeit, Wiederherstellung und Strafe gilt das KRG (Art. 93 ff. KRG).
- 5 Soweit für Erstwohnungsflächen gemäss Absatz 1 kraft eidgenössischen Rechts zugleich eine Nutzungsbeschränkung nach Art. 7 Abs. 1 ZWG gilt, entfallen die kommunalen Nutzungsbeschränkungen.

Ersatzabgabe Art. 4

- 1 Sind die Voraussetzungen für eine Sistierung gemäss Art. 3 Abs. 3 dieses Gesetzes i.V.m. Art. 14 Abs. 1 lit. b ZWG erfüllt, kann der Eigentümer anstelle der Sistierung auch die definitive Aufhebung der kommunalen Erstwohnungsverpflichtung gegen Leistung einer Ersatzabgabe beantragen.
- 2 Die Ersatzabgabe beträgt 20% des Neuwerts der letzten amtlichen Schätzung der betreffenden Wohnung, welche im Zeitpunkt der Gesuchseinreichung nicht älter als 1 Jahr sein darf. Der Grundeigentümer hat nötigenfalls beim zuständigen Schätzungsamt eine Neuschätzung zu veranlassen.

- 3 Wurde die Wohnung während mehr als zehn Jahren tatsächlich als Erstwohnung genutzt, wird die Ersatzabgabe für jedes weitere volle Jahr Nutzung als Erstwohnung um 2% ermässigt. Der Nachweis obliegt dem Gesuchsteller.
- 4 Nach Handänderungen zufolge Verkaufs sowie anderen Rechtsgeschäften, welche wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommen, sind Art. 4 Abs. 1 bis 3 während 8 Jahren nicht anwendbar. Diese Einschränkung gilt nicht für erbrechtlich motivierte Handänderungen.

Bestehende "bewirtschaftete Wohnungen" gemäss bisherigem kommunalen Recht Art. 5

- 1 Für "bewirtschaftete Wohnungen" gemäss Art. 3 Abs. 3 GKZ-2008 gilt die bisherige Regelung wie folgt fort: Bewirtschaftete Wohnungen sind Wohnflächen, die auf Dauer und ausschliesslich einer vom Vorstand anerkannten Organisation zur gewerbmässigen touristischen Nutzung (Parahotellerie / Ferienwohnungen) zur Verfügung gestellt werden müssen. Die Belegung hat rotierend nach den in der Hotellerie üblichen Zeitspannen zu erfolgen.
- 2 Es werden keine neuen "bewirtschafteten Wohnungen" gemäss Absatz 1 bewilligt.
- 3 Art. 3 Abs. 2 - 4 gelten sinngemäss.

Vor dem 11. März 2012 bewilligte Aparthotels Art. 6

- 1 Für Aparthotels, welche vor dem 11. März 2012 mit Nutzungsbeschränkungen gemäss kommunalem Recht oder gemäss Bundesgesetzgebung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland bewilligt wurden, gilt was folgt:
 - a) Für bewirtschaftungspflichtige Wohnflächen gelten - sofern keine ausdrücklichen gegenteiligen Verfügungen/Regelungen bestehen - die Regeln betreffend touristisch bewirtschaftete Wohnungen im Sinne von Art. 7 Abs. 2 Einleitungssatz ZWG (also ohne die Einschränkungen von lit. a und lit. b).
 - b) Soweit derartige bewirtschaftungspflichtige Wohnungen Teil eines strukturierten Beherbergungsbetriebs bilden, müssen sie weiterhin in diesem Rahmen bewirtschaftet werden.
- 2 Für bewirtschaftungspflichtige Wohnflächen gelten im Übrigen die Bestimmungen von Art. 7 dieses Gesetzes in Verbindung mit Art. 8 ZWG direkt beziehungsweise – soweit diese Flächen den bundesrechtlichen Begriff des strukturierten Beherbergungsbetriebs nicht erfüllen – sinngemäss.

III. Ergänzende Regelungen zum eidgenössischen Zweitwohnungsgesetz (ZWG)

Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen
im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben Art. 7

- 1 Die Umnutzung von Flächen jeweils bestehender strukturierter Beherbergungsbetriebe in Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung nach Art. 7 Abs. 1 ZWG wird wie folgt eingeschränkt:
 - a) Eine solche Umnutzung ist im Rahmen von Art. 8 Abs. 1 (Verkauf), Art. 8 Abs. 4 (Umnutzung unrentabler Betriebe) sowie Art. 9 Abs. 1 ZWG (Umnutzung in geschützten Bauten) ausgeschlossen.

- b) Bei einer Umnutzung im Rahmen von Art. 8 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 ZWG, also bei blosser Vermietung der entsprechenden Flächen, darf die umgenutzte Hauptnutzfläche nach Art. 8 Abs. 1 lit. c ZWG höchstens 10% statt 33% betragen.
- 2 Die Realisierung von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung nach Art. 7 Abs. 1 ZWG ist im Rahmen von Art. 8 Abs. 1 - 3 ZWG unbeschränkt zulässig:
 - a) bei der Erweiterung von jeweils bestehenden strukturierten Beherbergungsbetrieben ausserhalb der bestehenden Beherbergungsflächen;
 - b) bei Realisierung eines neuen strukturierten Beherbergungsbetriebs.
- 3 Bei Abbruch und Wiederaufbau gelten für die abgebrochenen Flächen von strukturierten Beherbergungsbetrieben die Regeln betreffend Umnutzung (Absatz 1) sinngemäss.
- 4 Wenn die Verhältnisse es rechtfertigen, kann die Gemeinde im Rahmen von projektbezogenen Sondernutzungsplanungen - welche der Abstimmung in der Gemeinde unterliegen (Art. 48 Abs. 1 KRG) - von den Einschränkungen dieses Artikels ganz oder teilweise absehen beziehungsweise zusätzliche Einschränkungen vorsehen. Die Gemeinde kann derartige Sondernutzungsplanungen auch von der Ausscheidung einer Hotelzone, von weiteren sichernden Auflagen und/oder von Gegenleistungen zugunsten der Allgemeinheit abhängig machen.

Touristisch bewirtschaftete Wohnungen (Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG)

Art. 8

- 1 Die Umnutzung von jeweils bestehenden Hotelflächen in touristisch bewirtschaftete Wohnungen gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG ist nur zulässig, sofern die einzelnen Wohnungen nicht verkauft werden bzw. zusammen mit dem Beherbergungsbetrieb dauernd in der Hand desselben Eigentümers verbleiben.
- 2 Für die Realisierung von touristisch bewirtschafteten Wohnungen gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG ausserhalb jeweils bestehender Hotelflächen gelten betreffend Verkauf keine Beschränkungen.
- 3 Die Veräusserungsbeschränkung gemäss Absatz 1 ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.
- 4 Bei Abbruch und Wiederaufbau gelten für abgebrochene Hotelflächen die Regeln betreffend Umnutzung sinngemäss.
- 5 Art. 7 Abs. 4 gilt sinngemäss.

IV. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Aufhebung bisherigen Rechts

Art. 9

- 1 Das Gesetz über die Kontingentierung von Zweitwohnungen in der Gemeinde Klosters-Serneus vom 30. November 2008, von der Regierung genehmigt am 21. Dezember 2010, wird aufgehoben.

Inkrafttreten

Art. 10

- 1 Das vorliegende Gesetz tritt nach Annahme durch die Urnengemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.

An der Urnengemeinde beschlossen am: 10. Februar 2019

Der Gemeindepräsident.

Der Gemeindeschreiber:

Kurt Steck

Michael Fischer

Von der Regierung genehmigt am: 13. August 2019 RB-Nr.: 575

Der Regierungspräsident:

Der Kanzleidirektor:

Dr. Jon Domenic Parolini

lic. iur. Daniel Spadin