

Gesetz über Zweitwohnungen der Gemeinde Davos (kommunales Zweitwohnungsgesetz [GZWD])

In der Volksabstimmung vom 19. Mai 2019 angenommen

I. Allgemeines

Art. 1

Zweck ¹ Der vorliegende Erlass bezweckt die Anpassung der bestehenden Zweitwohnungsbestimmungen der Gemeinde Davos (kommunale Regelung) an das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG) und die dazugehörige Verordnung (ZWV).

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

Art. 2

Verhältnis zum Baugesetz ¹ Der vorliegende Erlass bildet Bestandteil des Baugesetzes der Gemeinde Davos (BauG).

² Soweit im vorliegenden Erlass nichts anderes festgelegt ist, finden die Bestimmungen der Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes (ZWG und ZWV) ergänzend Anwendung.

Art. 3

Begriffe ¹ Soweit im vorliegenden Erlass nichts anderes festgelegt ist, gelten die Begriffe der Zweitwohnungsgesetzgebung (ZWG und ZWV).

² Als Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen gelten Wohnungen, welche keine Nutzungsbeschränkung im Sinne von Art. 7 Abs. 1 lit. a und b ZWG aufweisen.

II. Anpassung der bestehenden kommunalen Regelung

Art. 4

Erstwohnungspflicht auf bestehenden Erstwohnungen Die nach kommunaler Regelung begründeten Erstwohnungen unterliegen weiterhin einer Nutzungsbeschränkung. Sie dürfen nur als Erstwohnungen i.S.v. Art. 2 Abs. 2 und 3 ZWG genutzt werden.

Art. 5

Sistierung und Aufhebung der Erstwohnungspflicht ¹ Für die Sistierung der Erstwohnungspflicht gilt Art. 14 ZWG sowie Art. 8 und 9 ZWV sinngemäss.

² Eigentümer von bestehenden Erstwohnungen können im Rahmen eines Meldeverfahrens ohne Vorweisung eines Kontingents die Aufhebung der Erstwohnungspflicht beantragen, wenn sie nachweisen, dass die betreffende Erstwohnung 15 Jahre als solche genutzt worden ist.

³ Sind die Voraussetzungen erfüllt, verfügt die Baubehörde die Aufhebung der Erstwohnungspflicht und legt die Abgabe nach Art. 6 fest. Nach Rechtskraft der Aufhebungsverfügung und Bezahlung der Abgabe veranlasst die Baubehörde beim zuständigen Grundbuchamt die Löschung der Anmerkung.

Abgabe für die Aufhebung der Erstwohnungspflicht	<p style="text-align: center;">Art. 6</p> <p>Für die Aufhebung der Erstwohnungspflicht erhebt die Gemeinde von den Eigentümern eine Abgabe von Fr. 300.00 / m² Hauptnutzfläche. Dieser Betrag entspricht dem Landesindex der Konsumentenpreise im Zeitpunkt der Rechtskraft der vorliegenden Bestimmung. Verändert sich dieser Index um jeweils mehr als 10% der Punkte, erhöht oder reduziert sich die Abgabe ebenfalls um den entsprechenden Wert. Die Abgabe wird mit rechtskräftiger Aufhebungsverfügung zur Zahlung fällig.</p>
Verwendung der Abgaben	<p style="text-align: center;">Art. 7</p> <p>¹ Die Abgaben gemäss Art. 6 und Art. 10 Abs. 3 werden einem Fonds „Erstwohnungsbau und Gewerbeförderung“ zugeführt, der als Spezialfinanzierung zu verwalten ist. Diese Regelung gilt auch für bereits früher im Zusammenhang mit dem Zweitwohnungsbau erhobene Lenkungsabgaben.</p> <p>² Die Fondsmittel sind primär zur Förderung des Erstwohnungsbaus sowie zur Erstellung von neuen bzw. zur Erweiterung von bestehenden Gewerbebetrieben (Dienstleistungs-, Handels- und Produktionsbetriebe sowie Institutionen der Lehre und Forschung) bestimmt. Besteht hierfür auf absehbare Zeit kein Bedarf, kann durch Beschluss des Grossen Landrates ein Teil dieser Mittel, max. aber 50%, dem allgemeinen Haushalt zugeführt werden. Diese Gelder werden für die Gemeindeliegenschaften und –infrastruktur verwendet.</p> <p>³ Die Gemeinde verwendet die geäußerten Mittel im Rahmen dieser Zielsetzung entweder selbst oder stellt sie in geeigneter Form entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung. Sie kann dabei die erforderlichen Auflagen und Bedingungen verfügen.</p> <p>⁴ Leistungen an Dritte sind mittels schriftlich begründeter Gesuche bei der Baubehörde zu beantragen. Zuständig für die Behandlung der Gesuche ist der Kleine Landrat, welcher im Rahmen einer Verfügung endgültig entscheidet. Auf die Ausrichtung solcher Leistungen besteht kein Rechtsanspruch.</p> <p>⁵ Die Mittel werden nach Eingang der Gesuche verteilt; solange keine Fondsmittel vorhanden sind, darf die Gemeinde keine Leistungen erbringen. Vorfinanzierungen zulasten des allgemeinen Haushaltes sind unzulässig.</p> <p>⁶ Zu Unrecht bezogene Mittel sind zurückzuerstatten, insbesondere auch, wenn die mit der Ausrichtung verbundenen Bedingungen und Auflagen nicht eingehalten werden.</p> <p>⁷ Die Modalitäten über die Verwendung der Fondsmittel werden vom Kleinen Landrat in einer Verordnung festgelegt.</p>
Missachtung der Erstwohnungspflicht	<p style="text-align: center;">Art. 8</p> <p>Bei Missachtung der Erstwohnungspflicht finden die Vorschriften über die Verantwortlichkeit, Wiederherstellung und Strafe nach Art. 93 – 95 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) Anwendung.</p>

III. Ergänzende Regelung zum Zweitwohnungsgesetz

Art. 9

Wohnungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben

¹ Die nach Art. 8 Abs. 1 und 3 ZWG zulässigen Querfinanzierungsmöglichkeiten von strukturierten Beherbergungsbetrieben (20% bei Verkauf und 33% bei Vermietung) durch Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen werden nicht eingeschränkt.

² In Abweichung von Art. 8 Abs. 4 ZWG (Umnutzung von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen bis 50%) ist eine Umnutzung der am 11. März 2012 schon bestandenen strukturierten Beherbergungsbetriebe zu Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung unzulässig.

³ Die Baubehörde kann unter Beachtung von Art. 8 Abs. 4 ZWG im Umfang von bis 50% der Hauptnutzfläche Umnutzungen von strukturierten Beherbergungsbetrieben in Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen bewilligen, sofern durch ein von einer anerkannten und unabhängigen Stelle verfasstes Gutachten im Sinne von Art. 8 Abs. 5 ZWG nachgewiesen wird:

1. dass aus der Umnutzung der Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen und den damit verbundenen Massnahmen wie Verkauf, Vermietung und dergleichen ein Ertrag bzw. Gewinn resultiert und
2. dass dieser Ertrag bzw. Gewinn
 - entweder
 - a) vollumfänglich in einen bestehenden oder neuen strukturierten Beherbergungsbetrieb investiert wird
 - und
 - dieser strukturierte Beherbergungsbetrieb für das touristische Angebot der Gemeinde relevant ist
 - und
 - dieser Ertrag bzw. Gewinn wesentlich zur langfristigen wirtschaftlichen Führung des strukturierten Beherbergungsbetriebs beiträgt
 - oder
 - b) vollumfänglich in den Bau von Erstwohnungen oder die Erstellung von Räumen für Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe, jeweils auf der Restfläche der betreffenden strukturierten Beherbergungsbetriebe investiert wird.

Für die Festlegung des Prozentsatzes (bis 50%) ist jeweils das Gutachten richtungsweisend.

⁴ Zulässig ist in jedem Fall die Umnutzung der am 11. März 2012 schon bestandenen strukturierten Beherbergungsbetrieben zu anderen Zwecken, so in Erstwohnungs-, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen, sofern es die betreffenden Bauvorschriften erlauben.

Art. 10

Umnutzung von geschützten und ortsbildprägenden Bauten

¹ In Abweichung von Art. 9 Abs. 1 ZWG ist die Umnutzung von geschützten oder ortsbildprägenden Bauten in Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung unzulässig, sofern es sich bei diesen Bauten um strukturierte Beherbergungsbetriebe handelt. Von diesem Grundsatz kann nach Massgabe von Art. 9 Abs. 3

abgewichen werden.

² Demgegenüber ist die Umnutzung von anderen geschützten oder ortsbildprägenden Bauten in Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen nach Massgabe der Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes zulässig.

³ Für die dergestalt neu geschaffenen Zweitwohnungen erhebt die Gemeinde eine Abgabe von Fr. 300.00 / m² Hauptnutzfläche.

Art. 11

Anzeigepflicht
für die
Umnutzung
altrechtlicher
Erstwohnungen

¹ Die Umnutzung altrechtlicher Wohnungen, welche am 11. März 2012 zu Erstwohnungszwecken genutzt worden sind, ist im Hinblick auf Massnahmen gemäss Art. 12 ZWG dem kommunalen Hochbauamt im Voraus schriftlich anzuzeigen.

² Die Missachtung dieser Anzeigepflichten wird nach Massgabe des KRG geahndet.

IV. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 12

Aufhebung der
bestehenden
kommunalen
Regelung

Mit Inkrafttreten des vorliegenden Erlasses werden die Art. 126 bis 145 des Baugesetzes Davos aufgehoben.

Art. 13

Inkrafttreten

Der vorliegende Erlass tritt mit der Verabschiedung durch die Urnengemeinde und mit der Genehmigung der Regierung in Kraft.¹

¹ Von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 5. November 2019 genehmigt