



Gesetz
über die Kontingentierung von Zweitwohnungen
der Gemeinde Klosters-Serneus

A. Allgemeines

Art. 1

Zweck

¹ Im Interesse einer geordneten nachhaltigen Entwicklung sowie mit Rücksicht auf die begrenzten Baulandreserven der Gemeinde Klosters-Serneus wird auf dem gesamten Gemeindegebiet der Zweitwohnungsbau kontingentiert.

Art. 2

Verhältnis zum
Baugesetz

¹ Das vorliegende Gesetz bildet Bestandteil des Baugesetzes der Gemeinde Klosters-Serneus. Dessen Bestimmungen finden ergänzend Anwendung, sofern und soweit Regelungen im vorliegenden Gesetz fehlen.

Art. 3

Begriffe

¹ Als altrechtliche Wohnungen gelten all jene Wohnflächen, welche vor der am 1.11.2006 im Hinblick auf dieses Gesetz erlassenen Planungszone bewilligt bzw. rechtmässig erstellt worden sind.

² Als Erstwohnungen gelten Wohnflächen (Einfamilienhäuser sowie einzelne Wohnungen und Zimmer in Mehrfamilienhäusern), welche aufgrund einer auf die Kontingentierungsregelung abgestützte Baubewilligungsaufgabe von Personen mit zivilrechtlichem Wohnsitz (Art. 23 ZGB, Lebensmittelpunkt) in der Gemeinde genutzt werden müssen (Erstwohnungspflicht).

³ Als bewirtschaftete Wohnungen gelten Wohnflächen, die auf Dauer und ausschliesslich einer vom Vorstand anerkannten Organisation zur gewerbmässigen touristischen Nutzung (Parahotellerie / Ferienwohnungen) zur Verfügung gestellt werden. Die Belegung hat rotierend nach den in der Hotellerie üblichen Zeitspannen zu erfolgen.

⁴ Als Personalwohnungen gelten Wohnflächen, die Personen zur Verfügung gestellt werden, welche in einem Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieb in der Gemeinde tätig sind oder sich zu Ausbildungszwecken in der Gemeinde aufhalten und über eine Aufenthaltsgenehmigung verfügen.

⁵ Bewirtschaftete Wohnungen und Personalwohnungen sind Erstwohnungen gleichgestellt. Die Gesuchsteller/innen sind für diese Nutzungsart beweispflichtig.

⁶ Als Zweitwohnungen gelten alle übrigen nicht zu der Kategorie von Abs. 1 - 4 zählenden Wohnflächen, welche uneingeschränkt auch von Personen ohne Wohnsitz in der Gemeinde genutzt werden dürfen.

⁷ Als Bruttowohnfläche (BWF) gilt die Fläche der ganzen Wohnung zuzüglich 30 cm der diese umgebenden Mauern. Unberücksichtigt bleiben Flächen von Räumen, die nicht direkt dem Wohnen dienen, wie Waschküchen, Keller, Estriche, Gemeinschaftstreppen bei Mehrfamilienhäuser und dergleichen.

⁸ Als Grossbauprojekte gelten Bauvorhaben, welche mehr als 1'000 m² BWF für Zweitwohnungen vorsehen, als Kleinbauprojekte solche mit weniger als 1'000 m² BWF.

Art. 4

Gegenstand der
Kontingentierungs-
regelung

¹ Die Kontingentierungsregelung gelangt für Neu- und Umbauten von Zweitwohnungen sowie für Erweiterungen und Umnutzungen von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen zur Anwendung, aus welchen solche Zweitwohnungen resultieren.

² Die als Erstwohnungen, als bewirtschaftete Wohnungen oder als Personalwohnungen bewilligten Wohnungen dürfen erst in Zweitwohnungen umgewandelt werden, wenn sie mindestens 20 Jahre als solche genutzt worden sind. ~~Für diese Umwandlung bedarf es keines Kontingents.~~¹ Die Beweispflicht für die Benutzung bzw. die Benutzungsdauer obliegt den Gesuchsteller/innen.

³ Bei Um- und Wiederaufbauten fallen die BWF der bis dahin auf der betreffenden Liegenschaft bestehenden und nunmehr aufgegebenen altrechtlichen Wohnungen und Zweitwohnungen nicht unter die Kontingentierungsregelung.

⁴ Von der Kontingentierungspflicht befreit sind Erweiterungen von altrechtlichen Wohnungen bis max. 1/3 der bestehenden Wohnflächen. Dabei ist unerheblich, ob die Erweiterungen in einer oder mehreren Etappen ausgeführt werden.

⁵ Die Stimmbürgerschaft kann ausserdem **im Rahmen von projektbezogenen Nutzungsplanungen**² Bauvorhaben von besonderem öffentlichen und volkswirtschaftlichen Interesse zum Teil oder ganz von der Kontingentierungsregelung ausnehmen, wenn sie sich sonst nicht oder nur unter Inkaufnahme unverhältnismässiger Schwierigkeiten realisieren liessen.

Art. 5

Nutzungsverpflichtung / Mietzins

¹ Erstwohnungen und die diesen gleichgestellten bewirtschafteten Wohnungen und Personalwohnungen müssen tatsächlich als solche genutzt werden.

² Wo Erstwohnungen nicht von den Eigentümer/innen mit zivilrechtlichem Wohnsitz in der Gemeinde genutzt werden, sind sie gegen angemessenes Entgelt Personen zur Verfügung zu stellen, welche diese Voraussetzung erfüllen (Art. 3 Abs. 2-4).

¹ Gemäss RB 1206 vom 21. Dezember 2010 von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen.

² Geändert / Teilsatz eingefügt gemäss RB 1206 vom 21. Dezember 2010.

³ Angemessen ist ein Entgelt, welches für vergleichbare Wohneinheiten in der Gemeinde bezahlt wird.

⁴ Die Einhaltung der Erstwohnungsverpflichtung obliegt den jeweiligen Eigentümer/innen der belasteten Liegenschaften.

⁵ In Härtefällen, wie Todesfall, Veränderung des Wohnsitzes aus beruflichen oder gesundheitlichen Gründen und dgl., kann die Baubehörde Ausnahmen von der Erstwohnungsverpflichtung gestatten.

B. Kontingentierung

Art. 6

Jahreskontingent
der Gemeinde

¹ Die Jahreskontingente betragen:	
für das Jahr 2006 (Teil ab Planungszone)	1'200 m ² BWF
für das Jahr 2007	5'000 m ² BWF
für die Jahre 2008 - 2011	3'500 m ² BWF
für 2012:	3'000 m ² BWF ³
für 2013:	2'650 m ² BWF ⁴
für 2014 ff.:	2'300 m ² BWF ⁵

² Dabei entfallen	
im Jahr 2006	
400 m ² BWF auf Kleinbauprojekte	
800 m ² BWF auf Grossbauprojekte	
im Jahr 2007	
1'500 m ² BWF auf Kleinbauprojekte	
3'500 m ² BWF auf Grossbauprojekte	
im Jahr 2008 - 2011	
1'000 m ² BWF auf Kleinbauprojekte	
2'500 m ² BWF auf Grossbauprojekte	
im 2012 ⁶	
1'000 m ² BWF auf Kleinbauprojekte	
2'000 m ² BWF auf Grossbauprojekte	
im 2013 ⁷	
900 m ² BWF auf Kleinbauprojekte	
1'750 m ² BWF auf Grossbauprojekte	
im 2014 ff. ⁸	
800 m ² BWF auf Kleinbauprojekte	
1'500 m ² BWF auf Grossbauprojekte	

³ Geändert bzw. eingefügt gemäss RB 579 vom 19. Juni 2012

⁴ Geändert bzw. eingefügt gemäss RB 579 vom 19. Juni 2012

⁵ Geändert bzw. eingefügt gemäss RB 579 vom 19. Juni 2012

⁶ Geändert bzw. eingefügt gemäss RB 579 vom 19. Juni 2012

⁷ Geändert bzw. eingefügt gemäss RB 579 vom 19. Juni 2012

⁸ Geändert bzw. eingefügt gemäss RB 579 vom 19. Juni 2012

³ Von der Aufteilung gemäss Abs. 2 kann abgewichen werden, wenn bis zum 1. Dezember die Kontingente der einzelnen Kategorien noch nicht beansprucht sind. Die Baubehörde kann solche Kontingente auch der anderen Kategorie zuweisen.

Art. 7

Jahreskontingent
pro Bauherrschaft

¹ Pro Bauherrschaft beträgt das Jahreskontingent bei Kleinbauprojekten 400 m² BWF, bei Grossbauprojekten 800 m² BWF.

² Von diesen Beschränkungen kann in dem Umfange abgewichen werden, als bis zum 1. Dezember das Jahreskontingent der Gemeinde nicht ausgeschöpft wird.

³ Dispositionen, welche im Ergebnis zu einer Umgehung der Anspruchsregelung führen, wie unmotivierte Aufteilung der Bauherrschaft, Grundstücke oder Überbauungen, bleiben unberücksichtigt.

⁴ Ist eine Person rechtlich oder wirtschaftlich an der Bauherrschaft beteiligt, gilt das betreffende Kontingent auch als dieser Person zugewiesen.

⁵ Bei Erschleichung von Kontingenten wird ein Wiederherstellungs- und / oder Strafverfahren in die Wege geleitet werden. Ausserdem können die verantwortlichen Personen von zukünftigen Kontingentsbezügen ausgeschlossen werden.

Art. 8

Kontingentsvorbe-
züge / -
beschränkung

¹ Die Baubehörde kann zur Erreichung möglichst zweckmässiger Bauabläufe und schonungsvoller Überbauungen Kontingentsvorbezüge aus dem Folgejahr von max. einem Jahreskontingent im Sinne von Art. 7 gestatten.

² Es besteht kein Anspruch darauf, für ein Grossbauprojekt nacheinander mehr als ein Kontingent von insgesamt 2'400 m² BWF zu erhalten. Sind weitere Gesuche für Grossbauprojekte hängig, so kann die Baubehörde nach Zuteilung dieser 2'400 m² BWF unabhängig vom Gesuchseingang des ersten Grossbauprojekts die Kontingente ganz oder teilweise einem später eingereichten Grossbauprojekt zuteilen.

Art. 9

Nicht beanspruchte
Jahreskontingente

¹ Nicht beanspruchte Jahreskontingente werden jeweils auf das nächstfolgende Jahr vorgetragen.

² Die Summe dieser Übertragungen darf jedoch zusammen mit dem betreffenden Jahreskontingent 5'000 m² BWF nicht überschreiten. Diese Beschränkung gilt erstmals für das Jahr 2009.

C. Verfahrensvorschriften

Art. 10

Verfahren allgemein

¹ Soweit eine Wohnnutzung vorgesehen ist, hat die Bauherrschaft im Baugesuch die Erst- sowie Zweitwohnungen in den Baugesuchsplänen zu bezeichnen sowie eine BWF-Berechnung für die verschiedenen Wohnungskategorien abzugeben.

² Nachträgliche Änderungen in der Aufteilung der Erst- bzw. Zweitwohnungen sind auf derselben Liegenschaft im Rahmen dieses Gesetzes zulässig, jedoch bewilligungspflichtig.

³ In der Baubewilligung ist eine Auflage aufzunehmen, wonach die Erstwohnungen als solche genutzt werden müssen.

⁴ Die Baubehörde lässt nach Rechtskraft der entsprechenden Auflage in der Baubewilligung die Zweckbestimmung als Erstwohnung auf Kosten der Bauherrschaft auf dem betreffenden Grundstück im Grundbuch anmerken.

Art. 11

Behandlung von
Baugesuchen mit
Kontingenten

¹ Die Kontingentsgesuche werden in der Reihenfolge des Einganges der entsprechenden Baugesuche berücksichtigt. An demselben Datum der Gemeinde oder der Post (massgebend Poststempel) übergebene Baugesuche gelten als gleichzeitig eingereicht. Reicht das Kontingent für die betreffenden Zweitwohnungen nicht aus, entscheidet das Los über die Rangfolge. Die Verlosung erfolgt durch Gemeindepräsident/in oder Stellvertreter/in im Beisein der Bauherrschaften.

² Muss ein Baugesuch wegen Unvollständigkeit oder offensichtlicher Verletzung gesetzlicher Vorschriften zur Überarbeitung zurückgewiesen werden, ist für die Berücksichtigung der Eingang des überarbeiteten Gesuches massgebend. Über die Vollständigkeit von Baugesuchen entscheidet die Baubehörde in der Regel innert Monatsfrist.

³ Gesuche für Bauvorhaben, welche offensichtlich nicht bewilligungsfähig sind oder deren Realisierung innert der dafür vorgesehenen Frist als ausgeschlossen erscheint (Gesuche auf Vorrat), bleiben bei der Kontingentszuweisung unberücksichtigt. Bestehen bezüglich des rechtzeitigen Baubeginns Zweifel, kann die Baubehörde Sicherstellungen (z.B. in Form von Bankgarantien und dergleichen) verlangen, welche bei Nichteinhaltung der Frist der Gemeinde verfallen.

⁴ Die Baufreigabe der beanspruchten Kontingente erfolgt entweder im Rahmen der Baubewilligung oder in einer separaten anfechtbaren Verfügung.

Art. 12

Zurückstellen der
Baufreigabe

¹ Reicht das Jahreskontingent für eine Überbauung nicht aus oder benötigt eine Bauherrschaft mehr als die ihr zustehende Quote, wird die Baufreigabe zurückgestellt. Die Baufreigabe erfolgt erst für den Zeitpunkt, da die Bauherrschaft zusammen mit den Quoten der darauffolgenden Jahre über das beanspruchte Kontingent verfügt. Vorbezüge auf künftige Quoten sind unter dem Vorbehalt von Art. 8 unzulässig.

² Rückstellung und Freigabe der Kontingente erfolgen im Rahmen von anfechtbaren Verfügungen der Baubehörde.

³ Liegt zwischen dem Datum der Baubewilligungserteilung und dem Termin der zurückgestellten Baufreigabe mehr als 1 Jahr, darf die Baubewilligung nur unter dem Vorbehalt erteilt werden, dass bis zur Freigabe nicht verschärfte Vorschriften bezüglich Gebäudeabmessungen, Nutzungsmass, Sicherheitspolizei, Energieeinsparungen und Lärmschutz in Kraft getreten sind. Ist dies der Fall, setzt die Baubehörde der Bauherrschaft Frist, um ein Gesuch für eine entsprechende Projektanpassung beziehungsweise -änderung einzureichen mit der Androhung, dass Baubewilligung und Kontingent sonst verfallen. Solche Projektanpassungen beziehungsweise -änderungen führen nicht zu einer Neueinreihung im Sinne von Art. 14 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 11 GKZ. Bei einer Zurückstellung der Baufreigabe beginnt die Frist für die Bauausführung gemäss Art. 91 Abs. 2 KRG ab Baufreigabe zu laufen.⁹

⁹ Ganzer Absatz 3 geändert bzw. eingefügt gemäss RB 1206 vom 21. Dezember 2010.

Art. 13

Verfall der Kontingente

¹ Wird ein rechtskräftig bewilligtes, der Kontingentierung unterliegendes Bauvorhaben nicht innerhalb von **zwölf¹⁰** Monaten seit möglichem (Berücksichtigung der Zeit von untersagten Bauarbeiten) Baubeginn oder lediglich pro forma in Angriff genommen, verfällt das Kontingent für die betreffende Bauherrschaft. Das Kontingent wird diesfalls von der Baubehörde nach Massgabe von Art. 11 den nächstfolgenden Gesuchstellern zugewiesen.

² Verfall und Zuweisung an den Nächstfolgenden werden in anfechtbaren Verfügungen der Baubehörde festgestellt.

Art. 14

Projektänderungen

¹ Bei jeder Art von Projektänderungen ist der Eingang des Projektänderungsgesuches für die Kontingentszuteilung massgebend. Jede Projektänderung führt grundsätzlich zu einer Neueinreihung im Sinne von Art. 11.

² Von einer Neueinreihung ist abzusehen, wenn die Projektänderung geringfügiger Natur und nicht kontingentsrelevant ist und ausserdem dort, wo zwischen der Baubewilligungserteilung und der Baufreigabe mindestens 5 Jahre liegen und das abgeänderte Projekt in qualitativer und quantitativer Hinsicht dem bewilligten entspricht.

Art. 15

Angaben zu einer Bauherrschaft mit mehreren Personen

¹ Mit den Baugesuchen sind der Gemeinde die Namen und Adressen der an der Bauherrschaft rechtlich oder wirtschaftlich beteiligten Personen (Gesellschafter, Aktionäre, Fiduzianten etc.) und das Ausmass dieser Beteiligungen bekannt zu geben.

¹⁰ Geändert gemäss RB 1206 vom 21. Dezember 2010.

² Solange die Bauherrschaft dieser Obliegenheit nicht oder nicht ausreichend nachkommt, wird das betreffende Baugesuch nicht behandelt.

³ Die Gemeinde kann weitergehende sachdienliche Angaben verlangen.

Art. 16

Übersicht und Kontrolle der Erstwohnungen und der verfügbaren Kontingente

¹ Die Gemeinde führt über die Erstwohnungen und die entsprechenden Liegenschaften ein der Allgemeinheit offenes Verzeichnis.

² Die Baubehörde veranlasst Kontrollen über die Einhaltung der Erstwohnungsverpflichtung. Die betroffenen Grundeigentümer/innen und Wohnungsbenützer/innen haben die entsprechenden Kontrollen zu dulden.

³ Die Baubehörde führt laufend eine aktuelle Übersicht über die nachgesuchten, die zugewiesenen und die noch nicht freigegebenen Kontingente. Diese Übersicht ist jeweils zu publizieren.¹¹

Art. 17

Übergangsrecht

¹ Nach Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes erlässt die Baubehörde bei Bauvorhaben, für welche aufgrund der Planungszone bereits provisorische Anordnungen bezüglich Kontingentierung und Erstwohnungsverpflichtung getroffen worden sind, definitive Regelungen.

Art. 18

Ausführungsverordnung

¹ Die Baubehörde ist ermächtigt, mit Bezug auf die Modalitäten des Verfahrens eine Ausführungsverordnung zu erlassen.

¹¹ Eingefügt gemäss RB 1206 vom 21. Dezember 2010.

Art. 19

Inkrafttreten

¹ Das vorliegende Gesetz tritt mit der Verabschiedung durch die Urnenabstimmung und der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.

Von der Urnengemeinde angenommen am: 30. November 2008.

Von der Bündner Regierung genehmigt am: **21. Dezember 2010 / 19. Juni 2012**