

# **Reglement zur Förderung der Bewirtschaftung von Zweitwohnungen**

## **(Nachtrag zum Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Wiler)**

Eingesehen

- das Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979;
- das kantonale Gesetz zur Ausführung des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 23. Januar 1987;
- die Bundesverordnung über Zweitwohnungen vom 22. August 2012;
- das kantonale Gesetz über das Verwaltungsverfahren und die Verwaltungsrechtspflege vom 6. Oktober 1976 (VVRG);
- das kantonale Baugesetz vom 8. Februar 1996 sowie die dazugehörige Bauverordnung vom 2. Oktober 1996;
- das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Wiler vom 27.03.1996;

### **Präambel**

Die Attraktivität unserer Region begünstigte in der Vergangenheit den Bau von Zweitwohnungen. Diese Zweitwohnungen werden zum grössten Teil nicht vermietet, was für die Akteure im Tourismus sowie für die Gemeinde nicht zu begrüssen ist. Über die meiste Zeit leer stehende Wohnungen beeinträchtigen das Ortsbild und tragen wenig zur Belebung des Dorfes bei. Der Beitrag der ständigen Wohnbevölkerung an Ausbau und Betrieb dieser Infrastruktur ist im Verhältnis zum eigenen Nutzen zu hoch. Eine bessere Auslastung und eine Aufrechterhaltung der Qualität der bestehenden Gemeinde- und Tourismusinfrastrukturen kann nur durch eine intensivere Nutzung der bestehenden Zweitwohnungen erreicht werden.

### **Art. 1 Geltungsbereich**

Das vorliegende Reglement findet Anwendung auf sämtliche bestehenden und neuen Zweitwohnungen auf dem Gebiet der Gemeinde Wiler. Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen unterteilt; Biel, Fischbiel, Lauchernalp, Wiler Dorf. Vom Reglement ausgenommen sind die Projekte von überwiegendem öffentlichem Interesse und jene, die von der Urversammlung genehmigt wurden.

### **Art. 2 Zweck**

Mit dem vorliegenden Reglement soll eine erhöhte Belegung der bestehenden und neuen Zweitwohnungen begünstigt (Förderung von „warmen“ Betten) sowie eine sorgfältige Bodennutzung sowie eine ausgewogene und harmonische Entwicklung des Ortes ermöglicht werden.

### **Art. 3 Erstwohnung**

Als Erstwohnungen im Sinne des vorliegenden Reglements gelten diejenigen Wohnungen, die dauerhaft von Personen mit festem Wohnsitz im Sinne von Art. 23 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) beziehungsweise mit Steuerdomizil in der Gemeinde bewohnt werden.

#### **Art. 4 Zweitwohnung und vermietete Zweitwohnung**

<sup>1</sup> Als Zweitwohnungen gelten sämtliche Wohnungen, die nicht als Erstwohnungen oder als vermietete Zweitwohnungen genutzt werden.

<sup>2</sup> Als vermietete Zweitwohnungen gelten diejenigen Zweitwohnungen, die während mindestens 100 Tagen pro Jahr an Gäste vermietet oder von Personen benützt werden, die eine saisonale wirtschaftliche Tätigkeit ausüben. Eine Eigennutzung, die nachgewiesen werden muss, wird mit maximal 50 Tagen angerechnet. Demnach beträgt die jährliche Mindestdauer für eine Vermietung an Dritte 50 Tage. Pro Wohnung wird eine Eigennutzung von 50 Tagen angerechnet, wenn zwei oder mehrere Personen eine Jahrespauschale (Kurtaxe) bezahlen. Für Familienangehörige, Freunde und Bekannte werden zusätzlich 14 Tage angerechnet. Voraussetzung ist die Abrechnung der touristischen Taxen.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann in Ausnahmefällen (z.B. Bewohnbarkeit, pers. Verhältnisse etc.) eine entsprechende Reduktion der Mindestdauer für die Vermietung gewähren. Entsprechende Gesuche sind schriftlich sowie jährlich an die Gemeindeverwaltung zu stellen.

#### **Art. 5 Vermietungsverpflichtung**

<sup>1</sup> Falls eine Wohnung nicht als Erstwohnung dient, ist sie während mindestens 100 Tagen (inklusive Eigennutzung) pro Jahr im Sinne von Art. 4 Abs. 2 entweder zum kurzzeitigen Aufenthalt von Gästen zu marktüblichen Bedingungen oder an Personen zu vermieten, die eine saisonale wirtschaftliche Tätigkeit ausüben.

<sup>2</sup> Der Eigentümer ist Garant für die Benutzung der betreffenden Wohnung.

<sup>3</sup> Falls die Mindestmietdauer von 100 Tagen pro Jahr nicht erreicht wird, schuldet der Eigentümer eine Ersatzgebühr gemäss Art. 6.

#### **Art. 6 Ersatzabgabe**

<sup>1</sup> Die Ersatzabgabe beträgt 1.5% des Katasterwertes der Wohnung per 31. Dezember des Vorjahres.

<sup>2</sup> Die Ersatzabgabe ist jährlich geschuldet und kann durch Vermietung der Wohnung vermindert werden. Dabei gelangt folgende Skala zur Anwendung:

a) Vermietung ab 1. Tag: Die Abgabe wird um 1% pro Tag vermindert.

b) Vermietung von 100 Tagen (inklusive Eigennutzung) und mehr: Es wird keine Abgabe erhoben.

<sup>3</sup> Um der unterschiedlichen Vermietbarkeit der Zonen Rechnung zu tragen, werden folgende Faktoren bei der Berechnung der Gesamttaxe angewandt.

Biel : 0.5

Fischbiel : 0.75

Lauchernalp : 1.0

Wiler Dorf : 0.8

<sup>4</sup> Die maximale Ersatzabgabe beträgt in jedem Fall Fr. 2'500.-

<sup>5</sup> Die Festlegung und das Inkasso der Ersatzabgabe liegen in der Verantwortung der Gemeinde und erfolgt im ersten Quartal des laufenden Jahres für das Vorjahr auf der Grundlage der vom Eigentümer gegenüber der Gemeinde bis Ende Februar schriftlich mitgeteilten Benutzungsdauer der Wohnung. Auf Verlangen der Gemeinde muss der Eigentümer sämtliche Belege der Benutzung, bzw. Vermietung einreichen.

<sup>6</sup> Für die Beträge, die der Verwaltung bezahlt werden, wird ein Verzeichnis geführt. Diese Beträge werden in einem separaten Konto gebucht.

<sup>7</sup> Die Abgabe ist zur Förderung der touristischen Infrastruktur und zum Unterhalt bestehender allgemeiner, dem Tourismus dienender Infrastruktur auf dem Gemeindegebiet zu verwenden. Sie kann zur teilweisen oder vollständigen Finanzierung von Anreizsystemen eingesetzt werden.

#### **Art. 7 Hotels**

Zweckänderungen von Hotels in Wohnungen, die nicht touristisch bewirtschaftet werden, sind dem vorliegenden Reglement unterstellt.

#### **Art. 8 Überwachung und Kontrolle der Erstwohnungen**

<sup>1</sup> Die Gemeindeverwaltung führt ein Register der Erstwohnungen und der betreffenden Parzellen, mit Angabe des Eigentümers und des Wohnungsbenützers.

<sup>2</sup> In enger Zusammenarbeit mit der Einwohnerkontrolle ist die Gemeinde für die Kontrolle der Benutzung der Erstwohnungen zuständig. Die Eigentümer sind verpflichtet, die Kontrollen zu akzeptieren und sämtliche verlangten, notwendigen Informationen und Unterlagen zu liefern.

<sup>3</sup> Der Eigentümer einer Erstwohnung muss der Gemeinde innert 30 Tagen jede Änderung betreffend der Person, die diese Wohnung benutzt (Eigentümer, Mieter, Untermieter) mitteilen.

<sup>4</sup> Der Eigentümer einer Erstwohnung, der keinen Mieter findet, kann seine Wohnung bei der Gemeindeverwaltung melden. Die Gemeinde kann Neuzuzügern oder anderen Mietinteressenten die Kontaktdaten weiterleiten und die Informationen am öffentlichen Anschlagbrett und auf der Internetseite veröffentlichen

#### **Art. 9 Überwachung und Kontrolle der Zweitwohnungen**

<sup>1</sup> Die Gemeindeverwaltung führt ein Register der vermieteten Zweitwohnungen und der betreffenden Parzellen, mit Angabe des Eigentümers.

<sup>2</sup> In enger Zusammenarbeit mit der für die Abrechnung der touristischen Taxen zuständigen Institution ist die Gemeindeverwaltung für die Kontrolle der vermieteten Zweitwohnungen zuständig. Die Eigentümer und die Mieter sind verpflichtet, die Kontrollen zu akzeptieren und sämtliche verlangten notwendigen Informationen und Unterlagen zu liefern.

#### **Art. 10 Strafbestimmungen**

<sup>1</sup> Wenn eine Wohnung, die im Sinne des Artikels 9 mit einer Anmerkung im Grundbuch versehen ist, nicht im Sinne der Anmerkung genutzt wird, setzt der Gemeinderat dem Eigentümer oder dem Zuwiderhandelnden eine angemessene Frist zur Regelung dieser rechtswidrigen Situation.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann mit einer Busse bis Fr. 5'000.- belegen, wer:

- a) eine als Erstwohnung eingetragene Wohnung dauerhaft benutzt, mietet oder untermietet, ohne seinen festen Wohnsitz (Art. 4 Punkt 1) auf dem Gebiet der Gemeinde zu haben oder ohne die Absicht zu haben, sich dort dauerhaft niederzulassen;
- b) eine als Erstwohnung eingetragene Wohnung an eine Person vermietet oder untermietet, die ihren festen Wohnsitz (Art. 4 Punkt 1) nicht auf dem Gebiet der Gemeinde hat;
- c) den Behörden ungenaue Informationen liefert;
- d) den Bestimmungen des vorliegenden Reglements auf andere Weise zuwiderhandelt.

<sup>3</sup> Wenn ein Entscheid zur Regelung einer unrechtmässigen Situation bis zum Ablauf der gewährten Frist nicht befolgt worden ist, kann der Gemeinderat eine neue Frist setzen und eine höhere Busse aussprechen, dies solange die unrechtmässige Situation bestehen bleibt.

<sup>4</sup> Gegen die Verwaltungsentscheide des Gemeinderats kann innert 30 Tagen nach deren Eröffnung beim Staatsrat Beschwerde eingereicht werden.

<sup>5</sup> Die administrativen Strafverfahren sind durch das Gesetz über das Verwaltungsverfahren und die Verwaltungsrechtspflege (Art 34h ff. VVRG) sowie durch die Bestimmungen der Strafprozessordnung geregelt. Gegen die aufgrund von Beschwerden ausgesprochene Strafverfügung des Gemeinderats, kann unter den von der Strafprozessordnung vorgesehenen Bedingungen innert 30 Tagen nach deren Eröffnung beim Kantonsgericht Berufung eingelegt werden.

#### **Art. 11 Inkrafttreten**

Das vorliegende Reglement tritt am 01.01.2016 in Kraft.

So beschlossen an der Sitzung des Gemeinderats von Wiler vom 12. November 2013.

Genehmigt von der Urversammlung der Gemeinde Wiler am 20. Juni 2014.

Homologiert vom Staatsrat an seiner Sitzung vom 12. August 2015.

Gemeindeverwaltung Wiler

Hans-Jakob Rieder  
Gemeindeschreiber

Toni Werlen  
Gemeindeschreiber