



EINWOHNERGEMEINDE ZERMATT

---

**Reglement über den Erst- und Zweitwohnungsbau**  
**Reglement Mitwirkung**

2022/23

---

Mitwirkung Aug./Sept. 2023

## Inhaltsverzeichnis

|       |  |    |
|-------|--|----|
| I.    | Allgemeine Bestimmungen.....   | 3  |
|       | Art. 1 Zweck .....   | 3  |
|       | Art. 2 Geltungsbereich.....  | 3  |
|       | Art. 3 Begriffe .....  | 3  |
| II.   | Nutzungsbestimmungen.....  | 4  |
|       | Art. 4 kommunale Erstwohnung .....   | 4  |
|       | Art. 5 Einliegerwohnung nach Art. 7 Abs. 2 lit. a ZWG.....   | 5  |
|       | Art. 6 touristisch bewirtschaftete Wohnung im Rahmen eines<br>strukturierten Beherbergungsbetriebes gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. b<br>ZWG ..... | 5  |
| III.  | Änderung und Sistierung der Nutzungsbeschränkungen.....  | 6  |
|       | Art. 7 Umlagerung (kommunaler Erstwohnungen) .....   | 6  |
|       | Art. 8 Sistierung von Nutzungsbeschränkungen .....   | 6  |
| IV.   | Änderung von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen.....  | 6  |
|       | Art. 9 Abbruch und Wiederaufbau oder neubauähnliche Sanierung von<br>Gebäuden.....   | 6  |
|       | Art. 10 An- und Ausbauten.....   | 7  |
| V.    | Verfahrensbestimmungen .....   | 7  |
|       | Art. 11 Kontrolle .....  | 7  |
|       | Art. 12 Gebühren.....  | 7  |
| VI.   | Vollzug.....   | 7  |
|       | Art. 13 Amtliche Massnahmen bei unrechtmässiger Nutzung .....  | 7  |
| VII.  | Schlussbestimmungen .....  | 8  |
|       | Art. 14 Inkrafttreten .....  | 8  |
| VIII. | Integrierende Bestandteile/Anhänge .....   | 8  |
|       | Anhang I.....  | 9  |
|       | Anhang II.....   | 10 |
|       | Glossar (nicht abschliessend).....   | 11 |

### Eingesehen:

- Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (Stand 01. Januar 2016)
- Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 20. März 2015 (Stand am 01. Januar 2016) (Zweitwohnungsgesetz, ZWG)
- Zweitwohnungsverordnung vom 04. Dezember 2015 (Stand am 01. Januar 2016) (ZVV)
- kantonales Ausführungsdekret zum Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 16. Dezember 2015
- Ausführungsgesetz zum Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 09. September 2020 (AGZWG)
- Gesetz über das Verwaltungsverfahren und die Verwaltungsrechtspflege vom 06. Oktober 1976 (VVRG)

# I. Allgemeine Bestimmungen

## Art. 1 Zweck

- 1) Es bezweckt die Förderung des Erstwohnungsbaus sowie den Erhalt des bestehenden Erstwohnungsraumes und die Schaffung und Sicherung von bezahlbaren Erstwohnungen.
- 2) Dieses Reglement ergänzt das Bundesrecht im Bereich des Zweitwohnungsbaus.  
Die Vorschriften des kommunalen Bau- und Zonenreglements sowie des übergeordneten Baurechts bleiben ausdrücklich vorbehalten.
- 3) Es legt die Nutzungsregeln für die bestehenden kommunalen Erstwohnungen nach dem kommunalen Reglement über den Erst- und Zweitwohnungsbau vom 20. Juni 2004 (genehmigt durch den Staatsrat am 12. Januar 2005) und dem Reglement über die Kontingentierung von Zweitwohnungen vom 17. Juni 2007 (genehmigt durch den Staatsrat am 19. Dezember 2007) fest und ersetzt diese Reglemente.  
Die basierend auf den vorerwähnten kommunalen Reglementen verfügten Anordnungen und Anmerkungen im Grundbuch bleiben bestehen, wobei das neue vorliegende Reglement zur Anwendung gelangt.

## Art. 2 Geltungsbereich

Das vorliegende Reglement gilt für die Bauzone innerhalb des Gemeindegebiets.

## Art. 3 Begriffe

- 1) Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung  
Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung sind insbesondere altrechtliche Wohnungen im Sinne von Art. 10 ZWG sowie Wohnungen, welche seit dem 20. Juni 2004 bis zum 31. Dezember 2012 ohne kommunale Nutzungsbeschränkungen bewilligt worden sind.  
Die Anforderungen für neue Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung richten sich nach Bundesrecht.
- 2) Kommunale Erstwohnungen  
Kommunale Erstwohnungen sind altrechtliche Wohnungen im Sinne von Art. 10 ZWG, welche gemäss dem kommunalen Reglement über den Erst- und

Zweitwohnungsbau und dem Reglement über die Kontingentierung von Zweitwohnungen mit einer öffentlich-rechtlichen Nutzungsbeschränkung "Erstwohnung" bewilligt worden sind.

## II. Nutzungsbestimmungen

### Art. 4 kommunale Erstwohnung

- 1) Kommunale Erstwohnungen sind von Personen mit ständigem Wohnsitz in der Gemeinde zu nutzen. Den Erstwohnungen gleichgestellt sind Wohnungen, die von Personen bewohnt werden, die sich zur Berufsausübung oder zu Schulzwecken vorübergehend in der Gemeinde aufhalten und über eine entsprechende Aufenthaltsbewilligung verfügen. Als Erstwohnungen gelten weiter Gewerberäumlichkeiten wie Büros, Verkaufsräume, Lager etc., in denen Schlafmöglichkeiten oder wohnungsähnliche Einrichtungen vorhanden sind.
- 2) Das gewerbsmässige Vermieten von kommunalen Erstwohnungen ist bewilligungspflichtig.  
Der Gemeinderat erteilt die Bewilligung für die gewerbsmässige Vermietung einer konkreten kommunalen Erstwohnung (EWID Nr.) für eine maximale Dauer von drei Jahren, sofern der Gesuchsteller zwecks Prüfung der Einhaltung der Erst- und Zweitwohnungsvorschriften die für den Nachweis der Gewerbsmässigkeit erforderlichen Auskünfte erteilt, die Unterlagen einreicht sowie die Erstwohnung gewerbsmässig zu ortsüblichen Preisen an Dritte anbietet..  
Die Bewilligung kann jeweils um drei Jahre verlängert werden, sofern die Voraussetzungen weiterhin erfüllt sind.  
Bei Nichteinhaltung der Bedingungen kann die Bewilligung jederzeit auf drei Monate befristet entzogen werden, wenn einer vorgängigen Mahnung nicht Folge geleistet wird.  
Werden während der Dauer der bewilligten gewerbsmässigen Vermietung die Mindestkriterien nicht erfüllt, kann für diese Wohnung während einer Karenzfrist von 5 Jahren keine Bewilligung mehr erteilt werden.
- 3) Diese Wohnungen können auch im Rahmen einer gastgewerblichen Betriebsbewilligung bewirtschaftet werden (hotelmässige Bewirtschaftung), ohne dass die Voraussetzungen gemäss Bundesgesetz zu qualifiziert touristisch bewirtschaftete Wohnung erfüllt sein müssen. Es gelten dieselben

Bedingungen wie für die gewerbsmässige Vermietung. Zusätzlich ist eine gastgewerbliche Betriebsbewilligung von Nöten.

- 4) Die unentgeltliche Eigennutzung (=Zweitwohnungsnutzung) gewerbs- oder hotelmässiger vermieteter kommunaler Erstwohnungen ist verboten.
- 5) Die erforderlichen Auskünfte und Unterlagen haben dem Kriterienkatalog im integrierenden Bestand bildenden Anhang 1 zu diesem Reglement zu entsprechen. Ergänzungen und Abänderungen zu diesen oder weiteren Anhängen liegen in der Kompetenz des Gemeinderates.

#### **Art. 5 Einliegerwohnung nach Art. 7 Abs. 2 lit. a ZWG**

- 1) Die Anforderungen für die Bewilligung einer Einliegerwohnung richten sich nach Art. 7 Abs. 2 lit. a ZWG.
- 2) In Wohngebäuden mit Einliegerwohnungen muss die HNF der Erstwohnungen nach Art. 2 Abs. 2 +3 ZWG mindestens 50% betragen.
- 3) Es dürfen maximal vier Einliegerwohnungen im gleichen Gebäude erstellt werden.

#### **Art. 6 touristisch bewirtschaftete Wohnung im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebes gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG**

- 1) Die Anforderungen für die Bewilligung einer touristisch bewirtschafteten Wohnung, welche im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs bewirtschaftet wird, richten sich nach Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG und Art. 4 ZWV.
- 2) Einzelne Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie klassischen Einfamilienhäusern sind nur dann als touristisch bewirtschaftete Wohnungen eines strukturierten Beherbergungsbetriebes bewilligungsfähig, wenn sie den Anforderungen gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG entsprechen, das heisst nicht auf den persönlichen Gebrauch durch die Eigentümer und deren Bedürfnisse individuell zugeschnitten sind, sondern die Qualität, die Ausgestaltung und die Ausstattung einheitlich sind, auf einem gemeinsamen Konzept gründen. Solche Wohnungen müssen sich in einer hinreichenden räumlichen Nähe zum Betrieb gemäss Art. 4 ZWV befinden, sodass die Situation vergleichbar ist mit einer baulichen Hotelbetriebseinheit mit Zentrum und Hauptzugang, Rezeption und Mitbenutzung von Gemeinschaftseinrichtungen wie Wellness, Restaurant, Bar, Fitness u.a.

- 3) Ausgenommen sind Einfamilienhäuser, welche die Anforderungen an touristisch bewirtschaftete Wohnungen gem. Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG in sich autark erfüllen.

### **III. Änderung und Sistierung der Nutzungsbeschränkungen**

#### **Art. 7 Umlagerung (kommunaler Erstwohnungen)**

Die nachträgliche Änderung in der Zuteilung der kommunalen Erstwohnungen ist innerhalb eines Gebäudes höchstens flächengleich zulässig, jedoch bewilligungspflichtig.

#### **Art. 8 Sistierung von Nutzungsbeschränkungen**

- 1) Wohnungen mit Nutzungsbeschränkungen nach ZWG  
Die Sistierung für Wohnungen mit Nutzungsbeschränkungen nach Bundesrecht richten sich nach Art. 14 ZWG.
- 2) Kann die Nutzungsbeschränkung infolge besonderer Umstände wie Todesfall, Wohnsitzwechsel oder Zivilstandsänderung vorübergehend nicht eingehalten werden, kann die Nutzungsbeschränkung für kommunale Erstwohnungen und Wohnungen mit Nutzungsbeschränkungen nach Bundesrecht sistiert werden. Die Regelungen richten sich nach Art. 14 ZWG.
- 3) Eigentümer, die mindestens 15 Jahre ununterbrochen in Zermatt gelebt haben, kann auf schriftliches Gesuch hin von der Gemeinde gestattet werden, ihre vormals (von ihnen während derselben Dauer bewohnte kommunale Erstwohnung als Zweitwohnung zum Eigengebrauch zu nutzen.

### **IV. Änderung von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen**

#### **Art. 9 Abbruch und Wiederaufbau oder neubauähnliche Sanierung von Gebäuden**

- 1) Bei Abbruch und Wiederaufbau eines Wohnhauses mit Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen bzw. deren neubauähnlicher Sanierung ist eine Fläche von 30% der vorbestandene HNF als Erstwohnung (Art. 2 Abs. 2 ZWG) oder einer Erstwohnung gleichgestellten Wohnung (Art. 2 Abs. 3 ZWG) im Neubau (Wiederaufbau) zu erstellen.

- 2) Art. 11 Abs. 3 ZWG ist nur auf die Erweiterung von altrechtlichen Bauten nach Art. 10 ZWG anwendbar, die fortbestehen bleiben, d.h. Wiederaufbau und Erweiterung können nicht kumuliert werden.

#### **Art. 10 An- und Ausbauten**

An- und Ausbauten von kommunalen Erstwohnungen und Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung richten sich nach Art. 11 Abs. 3 ZWG.

### **V. Verfahrensbestimmungen**

#### **Art. 11 Kontrolle**

- 1) Die Einwohnergemeinde führt ein Wohnungsinventar, aus welchem allfällig kommunale und eidg. Nutzungsaufgaben hervorgehen (Art. 4 Abs. 4 ZWG).
- 2) Die Einwohnergemeinde führt über die Einhaltung der Nutzungsaufgaben periodisch Kontrollen durch, mit denen sie die Regionalpolizei beauftragen kann.
- 3) Die Einhaltung der Nutzungsaufgaben für die qualifiziert touristische Nutzung gem. Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG haben die Eigentümer alle drei Jahre nachzuweisen.
- 4) Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, der Gemeinde die erforderlichen Angaben zur Kontrolle und Nachführung zu erteilen.
- 5) Nicht bewilligungspflichtige Änderungen von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung (u.a. Zusammenlegen von Wohnungen ohne Vergrößerung der HNF) sind der Einwohnergemeinde zwecks Nachführung des eidg. Gebäude- und Wohnungsregisters zu melden.

#### **Art. 12 Gebühren**

Die Gebühren werden im Anhang 2 geregelt.

## **VI. Vollzug**

### **Art. 13 Amtliche Massnahmen bei unrechtmässiger Nutzung**

- 1) Wird eine Wohnung mit einer kommunalen Nutzungsbeschränkung "Erstwohnung" unrechtmässig genutzt, richten sich die Strafbestimmungen nach Art. 61ff. BauG. Die Bussen werden im Anhang 2 geregelt.
- 2) Im Falle einer unrechtmässigen Nutzung von Wohnungen mit einer Nutzungsbeschränkung nach ZWG bleiben die Artikel 17 und 21 ff ZWG vorbehalten.

## **VII. Schlussbestimmungen**

### **Art. 14 Inkrafttreten**

- 1) Dieses Reglement tritt unter Vorbehalt der Homologation durch den Staatsrat nach der Annahme durch die Urversammlung in Kraft.
- 2) Sämtliche Bestimmungen, welche dem vorliegenden Reglement widersprechen, insbesondere das Reglement über den Erst- und Zweitwohnungsbau (2012) sowie das Reglement über die Kontingentierung von Zweitwohnungen werden aufgehoben.  
Im Grundbuch angemerkte öffentlich-rechtliche Nutzungsbeschränkungen Erstwohnung bleiben gültig bestehen und stützen sich auf das neue Reglement.

## **VIII. Integrierende Bestandteile/Anhänge**

Folgende Anhänge bilden integrierenden Bestandteile des vorliegenden Reglements:

- Anhang I: Kriterien zur gewerbs- und hotelmässigen Vermietung bzw. zur Vermietung im Rahmen einer gastgewerblichen Betriebsbewilligung für kommunale Erstwohnungen (Art. 4)
- Anhang II: Gebührenordnung und Bussenordnung



## Anhang I

### Kriterien zur gewerbs- und hotelmässigen Vermietung bzw. zur Vermietung im Rahmen einer gastgewerblichen Betriebsbewilligung für kommunale Erstwohnungen (Art. 4)

Folgende Kriterien und Grenzwerte zur gewerbs- oder hotelmässigen Vermietung von kommunalen Erstwohnungen müssen kumulativ von den Gesuchstellern erfüllt bzw. nachgewiesen werden:

1. Mindestens 120 Vermietungstage pro Jahr;  
Massgebend ist der Durchschnitt der Belegung über die dreijährige Bewilligungsdauer. Damit soll eine Auslastung von rund 30% nachgewiesen werden können.
2. Mindestens 14 Gästewechsel pro Jahr;  
Massgebend ist der Durchschnitt der Belegung über die 3-jährige Bewilligungsdauer. Damit soll verhindert werden, dass Wohnungen dauerhaft an eine Person oder Familie vermietet werden.
3. Qualität und Umfang des Angebotes und der Dienstleistungen; basierend auf Fotodokumentation des Objektes mit Raumbeschrieb sowie Betriebskonzept.
4. Direkt buchbar für jedermann, mindestens über die Internetplattform von Zermatt Tourismus.
5. Mitgliedschaft bei Zermatt Tourismus obligatorisch, bei Zermatt Appartement Verein erwünscht.
6. Zertifizierung nach STV / FST obligatorisch.
7. Anschluss an mindestens ein öffentliches Kundenbewertungssystem.

# Anhang II

## Gebührenordnung

- Gesuch für gewerbs- und hotelmässige Vermietung einer kom. Erstwohnung (Art. 4 Abs. 2 REZB) pro Wohneinheit CHF 200.00
- Gesuch für die Umlagerung einer kom. Erstwohnung (Art. 7 REZB) CHF 200.00  
(die anfallen Kosten für die Anpassung des Grundbucheintrages werden separat weiterverrechnet)
- Gesuch für die Sistierung einer Nutzungsbeschränkung (Art. 8 REZB) CHF 200.00
- Bei baubewilligungspflichtigen Vorhaben werden die Gebühren gem. Gebührenordnung für die Behandlung von Baugesuchen berechnet.

## Bussenordnung

Insbesondere aber nicht abschliessend werden folgende Bussen ausgesprochen:

### 1) Allgemeine Nutzungskontrolle

- Keine Auskunftserteilung zur Art der Nutzung nach 2. Aufforderung (Art. 11 Abs. 4 REZB) CHF 500.00
- Angaben nicht wahrheitsgetreu bekanntgegeben CHF 500.00
- Vermietung einer kommunalen Erstwohnung an bzw. Eigennutzung durch eine Person, welche nicht die Bedingungen von Art. 1 Abs 1 REZB erfüllt CHF 5'000.00
- Unterlassung einer Meldung über die Abänderung einer Wohnung ohne Nutzungsbeschränkung (z.B. Zusammenlegung, Unterteilung,...) CHF 500.00
- Gewerbsmässige/Hotelmässige Vermietung einer kommunalen Erstwohnung ohne Bewilligung CHF 1'000.00\*

### 2) Gewerbsmässige Vermietung einer kommunalen Erstwohnung

- Nichtmeldung einer Änderung des Wohnungsbetreibers CHF 500.00
- Aufhebung der Buchbarkeit über die Internetplattform von Zermatt Tourismus (zermatt.ch) CHF 500.00
- Dauerhafte statt kurzzeitige Vermietung einer gewerbs- oder hotelmässigen Vermietung einer kom. Erstwohnung CHF 1'000.00\*

\* Ausserdem können widerrechtliche Gewinne gemäss den Bestimmungen des Schweizerischen Strafgesetzbuches eingezogen werden (Art. 61 Abs. 2 BauG).

- 3) In schweren Fällen, insbesondere bei unrechtmässiger Nutzung und Vermietung aus Habgier oder im Wiederholungsfall, kann die Busse bis auf CHF 200'000.- erhöht werden.
- 4) 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 Busse aussprechen, welche um 50% höher ist als die vorherige Busse, dies solange die unrechtmässige Situation bestehen bleibt.
- 5) Die Buss- und Strafbestimmungen für Widerhandlungen gegen Nutzungsbeschränkungen, welche nach dem eidg. Bestimmungen angemerkt werden, regeln sich nach Bundesgesetz.

## Glossar (nicht abschliessend)

### **Wohnung (Art. 2 Abs. 1 ZWG)**

Eine Wohnung im Sinne des ZWG ist eine Gesamtheit von Räumen, die:

- a. für eine Wohnnutzung geeignet sind;
- b. eine bauliche Einheit bilden;
- c. einen Zugang entweder von aussen oder von einem gemeinsam mit anderen Wohnungen genutzten Bereich innerhalb des Gebäudes haben;
- d. über eine Kocheinrichtung verfügen; und
- e. keine Fahrnis darstellen.

### **Einliegerwohnung (Art. 7 Abs. 2 lit. a ZWG)**

Eine Wohnung gilt als touristisch bewirtschaftet, wenn sie dauerhaft zur ausschliesslich kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu markt- und ortsüblichen Bedingungen angeboten wird und sie im selben Haus liegt, in dem der Eigentümer oder die Eigentümerin seinen beziehungsweise ihren Hauptwohnsitz hat (Einliegerwohnung).

### **qualifiziert touristisch bewirtschaftete Wohnung im Rahmen eines Beherbergungsbetriebes gemäss ZWG (Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG)**

Die Wohnung wird touristisch bewirtschaftet, indem sie dauerhaft zur ausschliesslich kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu markt- und ortsüblichen Bedingungen angeboten wird und nicht auf die persönlichen Bedürfnisse des Eigentümers oder der Eigentümerin zugeschnitten ist und im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs bewirtschaftet wird.

Diese Kategorie beschlägt ausschliesslich Wohnungen, welche nach der Einführung des ZWG bewilligt wurden.

### **Hauptnutzfläche (HNF)**

Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient (Definition der Hauptnutzfläche gemäss SIA-Norm 416).

Die Nebennutzfläche NNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher die Hauptnutzfläche HNF zur Nutzfläche ergänzt. Sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren.

Zu den Nebennutzflächen gehören z.B. im Wohnungsbau Waschküchen, Estrich- und Kellerräume, Abstellräume, Fahrzeugeinstellräume, Schutzräume, Kehrtrräume.

Die Nutzfläche setzt sich aus der Nebennutzfläche und der Hauptnutzfläche zusammen.