



Die Begriffsdefinitionen sind dem Werkzeugkasten Zweitwohnungen und touristische Beherbergungen, Stand 10.11.2009 vom Amt für Raumentwicklung Graubünden entnommen. Bei offenen Fragen wird auf die weitergehenden Erläuterungen in dieser Arbeitshilfe verwiesen.

Definition der Nutzer von Wohnungen und Beherbergungsbetrieben

Als **Ortsansässige** gelten Personen, welche in der betreffenden Gemeinde zivilrechtlichen Wohnsitz im Sinne von Art. 23 ZGB³ haben, sowie **in der Gemeinde tätige Personen**. Als solche gelten Personen, die sich zur Berufsausübung oder zu Ausbildungszwecken in der betreffenden Gemeinde aufhalten und über eine Aufenthaltsbewilligung verfügen. Alle anderen Personen gelten als **Nichtortsansässige**.

Als **Gäste** gelten natürliche Personen, welche in einem Beherbergungsbetrieb übernachten und in der betreffenden Gemeinde keinen Wohnsitz haben.

Definition der relevanten Wohnungsarten

Als **Wohnungen** gelten Raumeinheiten in Gebäuden, welche der Wohnnutzung dienen. Auch Gebäude mit lediglich einer Wohneinheit gelten als Wohnung.

Als **Leerwohnungen** gelten Wohnungen, welche gemäss jährlicher Wohnungserhebung (Stichtag 1. Juni) durch das Bundesamt für Statistik nicht bewohnt sind und für die auch keine Vermietung und kein Verkauf auf einen späteren Zeitpunkt vorgesehen beziehungsweise vereinbart wurde.

Als **Erstwohnungen** gelten Wohnungen, welche effektiv von Ortsansässigen genutzt werden.

Als **nutzungspflichtige Erstwohnungen** gelten Wohnungen, welche aufgrund einer gesetzlichen Vorschrift oder einer entsprechenden Auflage in einer Baubewilligung von Ortsansässigen⁶ genutzt werden müssen.

Als **Zweitwohnungen** gelten Wohnungen, welche effektiv von Nichtortsansässigen genutzt werden.

Als **deklarierte Zweitwohnungen** gelten Wohnungen, welche nach dem Erlass von nutzungsplanerischen Vorschriften zur Förderung des Erstwohnungsbaus und/oder zur Einschränkung des Zweitwohnungsbaus als solche bewilligt worden sind und uneingeschränkt von Nichtortsansässigen genutzt werden dürfen.

Als **touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen** gelten Wohnungen, die abgesehen von einer im Voraus definierten minimalen Eigennutzung⁸ ausschliesslich und auf Dauer einer kommerziellen Vertriebsorganisation, einem Reservationssystem einer Tourismusorganisation oder einer anderen geeigneten Einrichtung zur gewerbmässigen touristischen Nutzung (Parahotellerie/Ferienwohnungen) zur Verfügung gestellt werden müssen. Die Belegung hat während den in der Hotellerie üblichen Zeitspannen zu erfolgen. Langfristig Gästen zur Nutzung überlassene Wohneinheiten gelten als nicht bewirtschaftet. Für die Sicherung dieser Nutzung sind der Baubehörde bis zum Nutzungsbeginn die entsprechenden Verträge mit den erwähnten Organisationen und Einrichtungen vorzulegen.

Als **altrechtliche Wohnungen** gelten all jene Erst- und Zweitwohnungen, welche vor dem Erlass von nutzungsplanerischen Vorschriften zur Förderung des Erstwohnungsbaus und/oder zur Einschränkung des Zweitwohnungsbaus in der betreffenden Gemeinde rechtmässig erstellt worden sind und keiner Erstwohnungsverpflichtung unterliegen (*Hinweis: vorbehaltlos bewilligt/erstellt vor dem Erlass der detaillierten Planungszonenbestimmung vom 23. April 2009*).



Definitionen der relevanten baulichen Massnahmen und Umnutzungen

Als **Neubau** gilt die Erstellung eines Gebäudes auf unüberbautem Grund.

Als **Ersatzbau** gilt der nach Zerstörung durch höhere Gewalt oder freiwilligem Abbruch vorgenommene Ersatz eines Gebäudes auf demselben Grundstück.

Als **Wiederaufbau** gilt der nach Zerstörung durch höhere Gewalt oder freiwilligem Abbruch vorgenommene Ersatz eines Gebäudes innerhalb des gleichen Grundrisses und innerhalb der vorbestehenden Gebäudehülle (Hofstattrecht).

Als **Erweiterung** gilt jede Vergrösserung eines bestehenden Gebäudes ausserhalb der Gebäudehülle.

Als **Umbau** gilt jede über den Unterhalt und die Erneuerung hinausgehende bauliche Veränderung innerhalb eines Gebäudes.

Als **Umnutzung** gilt jede Zuführung der Bestandteil von Dienstleistungsbetrieben, gewerblichen oder gastgewerblichen Betrieben oder Industriebetrieben bildenden Räumlichkeiten zu Wohnzwecken. Als Umnutzung gilt auch die Zuführung von Nutzungspflichtigen Erstwohnungen und von touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen sowie von hotelmässig bzw. hotelähnlich genutzten Zweitwohnungen zur Zweitwohnungsnutzung.

Als **Projektänderungen** gelten alle Änderungen an Projekten, unbesehen davon, ob sie vor oder nach der Baubewilligung erfolgen.

Definition von Beherbergungsarten

Als **Beherbergungsbetriebe** gelten Betriebsstätten, welche der kommerziellen Beherbergung von Gästen dienen und über die dafür geeigneten Räumlichkeiten und Infrastrukturen verfügen. Dazu gehören namentlich Hotels, hotelähnliche Betriebe¹⁷ und touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen.

Als **Hotel** gilt ein Beherbergungsbetrieb, der Gästen gegen Entgelt zeitlich beschränkt (in der Regel tage-/wochenweise) Raumeinheiten (Zimmer oder Suiten) zur Verfügung stellt und gleichzeitig die für Hotels typischen Service- und Dienstleistungen anbietet. Diese Raumeinheiten dürfen rechtlich nicht verselbständigt (keine dinglichen Rechte und keine Vermietung) werden und keine für Wohnungen typischen Einrichtungen aufweisen. Im Rahmen von Miet- oder anderen obligatorischen Verträgen langfristig Gästen individuell überlassene Raumeinheiten gelten nur dann als hotelmässig genutzt, wenn sie einen engen betrieblichen, wirtschaftlichen und räumlichen Bezug zum Stammbetrieb aufweisen, rechtlich nicht verselbständigt sind (keine dinglichen Rechte) und in ihrer Gesamtheit nicht mehr als 25% der von Gästen konventionell genutzten Raumeinheiten (BGF der Zimmer- bzw. Suitenflächen) beanspruchen. Die Gebrauchsüberlassung darf in der Regel 5 Jahre nicht übersteigen.

Als **hotelähnlich** gilt ein Betrieb, der im Rahmen eines baulichen Gesamtkonzepts kommerziell Gästen Zweitwohnungen und bedarfsgerechte touristische Einrichtungen (Sport- und Freizeitanlagen) zur Verfügung stellt. Damit verbunden sind minimale Dienstleistungen wie Reinigungen, Überwachungen und dergleichen. Es können auch weitere für Hotels typische Dienstleistungen wie Verpflegung, Raumservice und dergleichen angeboten werden.