EINWOHNERGEMEINDE ZERMATT

Reglement über den Erst- und Zweitwohnungsbau

2026

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeine Bestimmungen 3
Art. 1 Zweck 3
Art. 2 Geltungsbereich 3

II. Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung 3
Art. 3 Definition Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung 3
Art. 4 Abbruch und Wiederaufbau oder neubauähnliche Sanierung von Gebäuden 4
Art. 5 An- und Ausbauten 4

III. Wohnungen mit Nutzungsbeschränkung nach REZB 4
Art. 6 Definition kommunale Erstwohnung 4
Art. 7 Nutzungsmöglichkeiten 5
Art. 8 An- und Ausbauten 6
Art. 9 Umlagerung der Nutzungsbeschränkung REZB 6
Art. 10 Sistierung von Nutzungsbeschränkungen nach REZB 7

IV. Wohnungen mit Nutzungsbeschränkungen nach ZWG 7
Art. 11 Einliegerwohnung nach Art. 7 Abs. 2 lit. a ZWG 7
Art. 12 touristisch bewirtschaftete Wohnung im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebes gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG 7
Art. 13 Sistierung von Nutzungsbeschränkungen nach ZWG 8

V. Verfahrensbestimmungen 8
Art. 14 Kontrolle 8
Art. 15 Gebühren 8

VI. Vollzug 8
Art. 16 Amtliche Massnahmen bei unrechtmässiger Nutzung 8

VII. Schlussbestimmungen 9
Art. 17 Inkrafttreten 9

VIII. Integrierende Bestandteile/Anhänge 9

Anhang I 10
Anhang II 11
Glossar (nicht abschliessend) 12

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) (ZWV)
- 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) Dieses Reglement bezweckt die Förderung des Erstwohnungsbaus sowie den Erhalt des bestehenden Erstwohnungsraumes und die Schaffung und Sicherung von Erstwohnungen.

2) Es ergänzt das Bundesrecht im Bereich der Zweitwohnungsgesetzgebung. 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.

II. Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung

Art. 3 Definition Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung

1) 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.

2) Die Anforderungen für neue Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung richten sich nach Bundesrecht.

Art. 4 Abbruch und Wiederaufbau oder neubauähnliche Sanierung von Gebäuden

1) Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung dürfen im Rahmen der vorbestehenden Hauptnutzfläche, ohne dass Nutzungsbeschränkungen nach Art. 7 Abs. 1 ZWG auferlegt werden müssen, neubauartig saniert sowie abgebrochen und neu aufgebaut werden.
In diesem Rahmen dürfen zusätzliche Wohnungen und Gebäude geschaffen werden.
Die Erweiterung der vorbestehenden Hauptnutzfläche innerhalb der Bauzonen um maximal 30 % nach Art. 11 Abs. 2 ZWG ist in diesen Fällen ausgeschlossen.

Art. 5 An- und Ausbauten

1) Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung dürfen, ohne dass Nutzungsbeschränkungen nach Art. 7 Abs 1 ZWG auferlegt werden müssen, erneuert und umgebaut werden. Innerhalb der Bauzonen darf dabei die Hauptnutzfläche um maximal 30 Prozent der am 11. März 2012 vorbestehenden Hauptnutzfläche erweitert werden.
In diesem Rahmen dürfen zusätzliche Wohnungen geschaffen werden.

2) Übersteigt die Erweiterung einer bestehenden Wohnung ohne Nutzungsbeschränkung das Mass von 30 Prozent, so ist sie zulässig, wenn die Wohnung als Erstwohnung im Sinne von Art. 7 Abs. 1 lit. a ZWG oder als touristisch bewirtschaftete Wohnung im Sinne von Art. 7 Abs. 1 lit. b i.V.m. Art. 7 Abs. 2 lit. a oder b ZWG deklariert wird und die entsprechenden Bewilligungsvoraussetzungen erfüllt sind. Die Baubewilligungsbehörde ordnet in der Baubewilligung eine entsprechende Nutzungsbeschränkung an und weist unmittelbar nach Rechtskraft der Baubewilligung das Grundbuchamt an, die Nutzungsbeschränkung zum betreffenden Grundstück im Grundbuch anzumerken.

III. Wohnungen mit Nutzungsbeschränkung nach REZB

Art. 6 Definition kommunale Erstwohnung

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.

Art. 7 Nutzungsmöglichkeiten

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 Erwerbs- oder Ausbildungszwecken 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 vermietet.
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 (gemäss Anhang I) 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 Eigennutzung (=Zweitwohnungsnutzung) gewerbs- oder hotelmässiger vermieteter kommunaler Erstwohnungen ist verboten.

5) Eigentümern, die mindestens 15 Jahre ununterbrochen in Zermatt gelebt haben, kann auf schriftliches Gesuch hin von der Gemeinde gestattet werden,

eine kommunale Erstwohnung als Zweitwohnung zum Eigengebrauch zu nutzen.

6) Die erforderlichen Auskünfte und Unterlagen haben dem Kriterienkatalog Anhang 1, welcher einen integrierenden Bestand dieses Reglements darstellt, zu entsprechen. Ergänzungen und Abänderungen zu diesen oder weiteren Anhängen liegen in der Kompetenz des Gemeinderates.

Art. 8 An- und Ausbauten

1) Kommunale Erstwohnungen dürfen, ohne dass Nutzungsbeschränkungen nach Art. 7 Abs 1 ZWG auferlegt werden müssen, erneuert und umgebaut werden. Innerhalb der Bauzonen darf dabei die Hauptnutzfläche um maximal 30 Prozent der am 11. März 2012 vorbestehenden Hauptnutzfläche erweitert werden.
In diesem Rahmen dürfen zusätzliche Wohnungen und Gebäude geschaffen werden.

2) Übersteigt die Erweiterung bestehender kommunaler Erstwohnungen das Mass von 30 Prozent, so ist sie zulässig, wenn die Wohnung als Erstwohnung im Sinne von Art. 7 Abs. 1 lit. a ZWG oder als touristisch bewirtschaftete Wohnung im Sinne von Art. 7 Abs. 1 lit. b i.V.m. Art. 7 Abs. 2 lit. a oder b ZWG deklariert wird und die entsprechenden Bewilligungsvoraussetzungen erfüllt sind. Die Baubewilligungsbehörde ordnet in der Baubewilligung eine entsprechende Nutzungsbeschränkung an und weist unmittelbar nach Rechtskraft der Baubewilligung das Grundbuchamt an, die Nutzungsbeschränkung zum betreffenden Grundstück im Grundbuch anzumerken

Art. 9 Umlagerung der Nutzungsbeschränkung REZB

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

Art. 10 Sistierung von Nutzungsbeschränkungen nach REZB

Wenn die Nutzungsauflagen infolge besonderer Umstände wie Todesfall, Wohnsitzwechsel oder Zivilstandsänderung vorübergehend nicht eingehalten

werden können, kann die Nutzungsbeschränkung nach Bundesrecht (Art. 14 ZWG) für kommunale Erstwohnungen sistiert werden.

IV. Wohnungen mit Nutzungsbeschränkungen nach ZWG

Art. 11 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.

Art. 12 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, dass sie 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.

Art. 13 Sistierung von Nutzungsbeschränkungen nach ZWG

Die Sistierung für Wohnungen mit Nutzungsbeschränkungen nach Bundesrecht richten sich nach Art. 14 ZWG.

V. Verfahrensbestimmungen

Art. 14 Kontrolle

1) Die Einwohnergemeinde führt ein Wohnungsinventar, aus welchem allfällig kommunale und eidg. Nutzungsauflagen hervorgehen (Art. 4 Abs. 4 ZWG).

2) Die Einwohnergemeinde kontrolliert die Einhaltung der Nutzungsauflagen periodisch. Sie kann damit die Polizeiorgane beauftragen.

3) Die Einhaltung der Nutzungsauflagen für die 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 (u.a. Zusammenlegen von Wohnungen ohne Vergrösserung der HNF) sind der Einwohnergemeinde zwecks Nachführung des eidg. Gebäude- und Wohnungsregisters zu melden.

Art. 15 Gebühren

Die Gebühren werden im Anhang 2 geregelt.

VI. Vollzug

Art. 16 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. 17 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 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 integrierende Bestandteile des vorliegenden Reglements:

- Anhang I: Kriterien zur gewerbs- und hotelmässigen Vermietung bzw. zur Vermietung im Rahmen einer gastgewerblichen Betriebsbewilligung für kommunale Erstwohnungen (Art. 4-6)

- Anhang II: Gebührenordnung und Bussenordnung

So beschlossen an der Gemeinderatsitzung vom 14. August 2024.
Angenommen an der Urnenabstimmung vom 22. September 2024.
Genehmigt durch den Staatsrat am 11. November 2026.

Emanuel Julen	Daniel Feuz
Vizepräsident	Leiter Verwaltung

Anhang I

Kriterien zur gewerbs- und hotelmässigen Vermietung bzw. zur Vermietung im Rahmen einer gastgewerblichen Betriebsbewilligung für kommunale Erstwohnungen (Art. 7)

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. Die Eigennutzung nach Art. 7 Abs. 5 darf nicht eingerechnet werden.

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
   Der Nachweis basiert auf einer Fotodokumentation des Objektes mit Raumbeschrieb sowie Betriebskonzept.

4. Direkt buchbar für jedermann
   Die Wohnung ist mindestens über die Internetplattform von Zermatt Tourismus anzubieten.

5. Mitgliedschaft bei Zermatt Tourismus
   Die Mitgliedschaft bei Zermatt Appartement Verein ist erwünscht.

6. Anschluss an mindestens ein öffentliches Kundenbewertungssystem.

Anhang II

Gebührenordnung

- Gesuch für gewerbs- und hotelmässige Vermietung einer kom. Erstwohnung (Art. 7 Abs. 2 REZB) pro Wohneinheit CHF 200.00
- Gesuch für die Umlagerung einer kom. Erstwohnung (Art. 9 REZB) CHF 200.00
  (die anfallen Kosten für die Anpassung des Grundbucheintrages werden separat weiterverrechnet)
- Gesuch für die Sistierung einer Nutzungsbeschränkung (Art. 10 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) <u>Allgemeine Nutzungskontrolle</u>

- Keine Auskunftserteilung zur Art der Nutzung nach 2. Aufforderung (Art. 14 Abs. 4 REZB) CHF 500.00
- Angaben nicht wahrheitsgetreuer Daten/Informationen CHF 500.00
- Vermietung einer kommunalen Erstwohnung an bzw. Eigennutzung durch eine Person, welche nicht die Bedingungen von Art. 7 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) <u>Gewerbsmässige Vermietung einer kommunalen Erstwohnung</u>

- 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 im Sinne einer Einliegerwohnung, 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.
Diese Kategorie beschlägt ausschliesslich Wohnungen, welche nach der Einführung des ZWG bewilligt wurden.

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. Waschküchen, Estrich- und Kellerräume, Abstellräume, Fahrzeugeinstellräume, Schutzräume, Kehrichträume.
Die Nutzfläche setzt sich aus der Nebennutzfläche und der Hauptnutzfläche zusammen.

Erklär-Diagramm zeitlicher Geltungsbereich REZB / ZWG

