

Ferienhaus nur noch als Erstwohnung nutzen?

Ein Büwo-Leser fragt: Nach der Annahme der Zweitwohnungsinitiative am 11. März 2012 erhielt ich im November 2014 von der Gemeinde eine Baubewilligung für den Wiederaufbau eines Ferienhauses aus den Sechzigerjahren mit 130 Quadratmetern Hauptnutzfläche. Die Baubewilligung enthielt leider eine Nutzungsbeschränkung als Erstwohnung, weil die Gemeinde mehr als 20 Prozent Zweitwohnungen aufweist. Jetzt höre ich, dass es eine Möglichkeit gäbe, in diesem Fall die Erstwohnungsbeschränkung löschen zu können. Und zudem könnte ich sogar noch eine Erweiterung des Ferienhauses um 30 Prozent vornehmen. Stimmt das und wie muss ich vorgehen?

Der Expertenrat

Der Experte antwortet: Seit dem 1. Januar 2016 ist das Zweitwohnungsgesetz in Kraft. Das neue Gesetz hat in einfachen Fällen Rechtssicherheit gebracht. Dies ist relevant für Bauten in denjenigen Gemeinden, die mehr als 20 Prozent Zweitwohnungen aufweisen.

Im vorliegenden Fall bestand am 11. März 2012, also im Zeitpunkt der Annahme der Zweitwohnungsinitiative, ein Haus mit einer Wohnung, welche im Grundbuch keine Nutzungsbeschränkung aufwies. Dieses altrechtliche Haus wurde als Ferienhaus genutzt, wobei die tatsächliche Nutzung vorliegend irrelevant ist.

Hier liegt eine sogenannte altrechtliche Wohnung vor, weil die Wohnung am 11. März 2012 bereits bestand. Gemäss Zweitwohnungsgesetz können altrechtliche Wohnungen abgebrochen und im Rahmen der am 11. März 2012 vorhandenen Hauptnutz-

fläche wiederaufgebaut werden. Gemäss Praxis des Kantons Graubünden ist auch ein Abbruch und Wiederaufbau mit einer Erweiterung von 30 Prozent der Hauptnutzfläche zulässig. Eine Erweiterung eines am 11. März 2012 bestehenden Hauses – wie vorliegend vom Eigentümer gewünscht – ist folglich gemäss Praxis auch im Rahmen eines Wiederaufbaus erlaubt.

Die Rechtsauffassung

Wäre der Abbruch und Wiederaufbau des Hauses erst nach Inkrafttreten des Zweitwohnungsgesetzes im 2016 oder später bewilligt worden, könnte das Ferienhaus heute weiterhin ohne Nutzungsbeschränkung genutzt werden. Zudem hätte auch die Erweiterung von 30 Prozent bewilligt werden können, ohne dass dies eine Erstwohnungsbeschränkung zur Folge gehabt hätte.

Aufgrund dieser Ausgangslage vertreten wir die materielle Rechtsauffassung, dass Hauseigentümer, die in der Zwischenphase der Verordnung und damit zwischen dem 1.1.2013 und dem 31.12.2015 eine Baubewilligung erhalten haben, nicht schlechter gestellt werden dürfen als diejenigen, die ein Bauprojekt nach dem 1.1.2016 eingereicht haben. Es geht um die rechtsgleiche Behandlung identischer Sachverhalte.

Wie weiter?

Vorliegend kann deshalb nochmals ein formelles Baugesuch eingereicht werden, um die bestehende Nutzungsbeschränkung gestützt auf das geltende Zweitwohnungsgesetz zu löschen. Unseres Erachtens kann die Löschung der Nutzungsbeschränkung nur erreicht werden, wenn nochmals eine neue



Martin Schmid ist Rechtsanwalt bei Kunz Schmid Rechtsanwälte und Notare in Chur.

Baubewilligung für den Wiederaufbau durch die Gemeinde erteilt wird. Gemäss Praxis kann dabei auch eine Erweiterung der Hauptnutzfläche um 30 Prozent bewilligt werden, und das ist der entscheidende Punkt – ohne Nutzungsbeschränkung und ohne Grundbucheintrag als Erstwohnung. Setzt sich diese Rechtsauffassung in der Praxis durch, können Sie unbeschwerter Ferien im neuen Haus verbringen.

DIE EXPERTEN

Kunz Schmid Rechtsanwälte und Notare ist eine Anwalts- und Notariatskanzlei in Chur. Sie ist auf wirtschaftsrechtliche Fragestellungen im Privat- und öffentlichen Recht ausgerichtet und schweremässig im Vertrags-, Gesellschafts-, Familien- und Erbrecht sowie Steuerrecht tätig. Gleichzeitig berät sie natürliche und juristische Personen im Energie- und Konzessionsrecht und in der Projekt- und Strategieentwicklung sowie der Unternehmensführung.

PROMOTION

CASINO BAD RAGAZ INFORMIERT

Besitzer für neuen Opel Mokka X 4x4 gesucht

Wer noch vor dem 26. Februar 2017 ins Casino Bad Ragaz kommt, hat die Chance, einen neuen Opel Mokka X 4x4 des Casinopartners Emil Frey AG, Dosch Garage Chur zu gewinnen.

Am Sonntag, 26. Februar 2017, werden 14 Inhaber eines Sitzplatzes in der schweizweit einzigartigen Roulette-Lounge (siehe Bild) des Casinos

Bad Ragaz Platz nehmen. Kurz nach 22 Uhr wird ein Lichtkegel seine Runden über die Köpfe der Teilnehmer drehen und schlussendlich einen Platz erleuchten – den des Gewinners eines



neuen Opel Mokka X 4x4 im Wert von CHF 30 000.–.

Alle Gäste des Casinos haben die Möglichkeit, einen der begehrten Sitzplätze für die Verlosung zu ergattern: An den rund 160 Slotmaschinen des Casinos wurden in den letzten Wochen bereits die ersten 7 Plätze der Roulette Lounge ausgespielt. Die letzten 7 Plätze werden am 26. Februar um

22 Uhr unter den anwesenden Gästen verlost. Seit dem 17. Februar kann jeder Gast beim Eintritt ins Casino kostenlos einen Teilnahmechein für die Verlosung einwerfen. 2017 verlost das Casino Bad Ragaz jeden zweiten Monat einen Opel Mokka X 4x4: Nach dem 26. Februar auch am 30. April, am 25. Juni, am 27. August, am 29. Oktober und am 23. Dezember.