



Ratgeber Recht

NEUERUNGEN IM BAURECHT

Was Bauwillige beachten sollten.

Ein Büro-Leser fragt:

Ich möchte nächstes Jahr das Haus meiner Eltern abreißen, wiederaufbauen und erweitern. Was muss ich beachten?

Der Experte antwortet:

Zunächst müssen Sie beachten, dass das Bundesgericht dieses Jahr einen wegweisenden Entscheid gefällt hat, was Gemeinden mit mehr als 20 Prozent Zweitwohnungen betrifft: Bisher waren der Abbruch und Wiederaufbau einer Wohnung, die vor dem 11. März 2012 rechtmässig bestand oder bewilligt war, möglich. Gleichzeitig konnte eine solche Wohnung oder ein Haus um maximal 30 Prozent der anrechenbaren Hauptnutzfläche erweitert werden. Seit diesem Bundesgerichtsentscheid ist der Abbruch, Wiederaufbau und die Erweiterung um 30 Prozent nicht mehr möglich, ohne dass auf der Liegenschaft eine Erstwohnungsaufgabe verfügt wird. Dies bedeutet einen erheblichen Wertverlust. Sie sollten also bei Ihrer Entscheid diese Rechtsprechung berücksichtigen: Wenn Sie eine Erweiterung der bisherigen Liegenschaft planen, würde ich eher zu einer Sanierung raten, sodass Sie

nicht eine Erstwohnungsaufgabe erhalten. Sofern keine Erweiterung beabsichtigt ist, können Sie die Liegenschaft auch abbrechen und wiederaufbauen.

Bei Neubauten ist zudem das neue Energiegesetz des Kantons Graubünden zu beachten: Es tritt am 1. Januar 2021 in Kraft und beinhaltet für Bauherren wesentliche Neuerungen. Ob das neue Energiegesetz allerdings überhaupt zur Anwendung gelangt, hängt davon ab, wann Sie das Baugesuch einreichen: Aufgrund der Übergangsbestimmungen im Energiegesetz sind hängige Verfahren nach dem bisherigen Recht zu beurteilen (Art. 39 Abs. 1 EnG). Das heisst, wenn Sie vor Ende Jahr die Baueingabe auf der Gemeinde einreichen, sind die neuen Vorschriften noch nicht anwendbar. Diese sind erst für Baugesuche zu berücksichtigen, die ab dem 1. Januar 2021 eingereicht werden.

Eine wesentliche Neuerung für Neubauten ist, dass diese einen Teil der benötigten Elektrizität durch Elektrizitätserzeugungsanlagen decken müssen, welche im, auf oder am Gebäude installiert sind (Art. 9b Abs. 1 EnG). Diese Bestimmung wurde erst im Rahmen

*Abreißen, wiederaufbauen oder sanieren:
Wegweisender Entscheid des Bundesgerichts.
Bildquelle unsplash, Etienne Martin*

der parlamentarischen Beratung eingeführt und verlangt faktisch, dass auf jedem Neubau Solaranlagen erstellt werden müssen. Davon ausgenommen sind einzig Neubauten an Standorten, welche weniger als 1250 kWh/m² erzeugen (Art. 9b Abs. 4 EnG). Es gibt allerdings praktisch keine Orte in unserem sonnigen Kanton Graubünden, die ganzjährig bewohnt sind und damit von dieser Ausnahme profitieren.

Sollten Sie sich für eine Sanierung der bestehenden Liegenschaft entscheiden, müssen Sie beachten, dass neu eine Meldepflicht für den Ersatz von Heizungen in bestehenden Wohnbauten besteht. Beim Ersatz der Heizungsanlage ist die neue so auszurüsten, dass mindestens 10 Prozent des massgebenden Energiebedarfs eingespart oder mit erneuerbaren Energien abgedeckt werden kann (Art. 10a EnG). Immerhin können neu Unterhaltskosten an bestehenden Liegenschaften bei den Steuern abgezogen werden, welche dem Energiesparen oder dem Umweltschutz dienen (Art. 35 Abs. 1 lit. b StG). Damit bestehen die gleichen Abzugsmöglichkeiten wie auf Bundesebene.

Auf jeden Fall müssen neben diesen besonderen Hinweisen auch die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsgesetzes und insbesondere des Baugesetzes der Gemeinde eingehalten werden.



DR. IUR. RETO CRAMERI
RECHTSANWALT UND
NOTAR

DER EXPERTE

Dr. iur. Reto Crameri arbeitet als Rechtsanwalt und Notar bei Kunz Schmid Rechtsanwälte und Notare AG und ist vorwiegend im öffentlichen Baurecht, Erb- und Sachenrecht tätig.

Kunz Schmid ist eine Notariats- und Anwaltskanzlei in Chur, die vorwiegend auf wirtschaftsrechtliche Fragen im privaten und öffentlichen Recht ausgerichtet ist.

Sponsored Content: Der Inhalt dieses Ratgebers wurde von der Kunz Schmid Rechtsanwälte und Notare AG zur Verfügung gestellt.