

## RATGEBER

## Zweitwohnungsgesetz per 1. Januar 2016 in Kraft getreten

*Wir sind seit dem Jahr 2009 Eigentümer einer Ferienwohnung in Flims. Nach Aufgabe der beruflichen Tätigkeit überlegen wir uns, den Erstwohnsitz vom Kanton Zürich nach Flims in die erwähnte Wohnung zu verlegen und die Wohnung umzubauen. Allerdings möchten wir vorgängig eine klare Antwort, ob durch die Verlegung des Erstwohnsitzes und den Umbau keine Nachteile bei einer eventuellen späteren Veräusserung entstehen. Dies dürfte vor allem auch bei einem späteren Erbgang von Bedeutung sein. Zudem sieht unser Bauprojekt die Erweiterung der Wohnung um ein Zimmer vor.*

**A. K. aus Z.**

Vorweg etwas Wichtiges: Per 1. Januar 2016 sind nun (endlich) das Bundesgesetz über die Zweitwohnungen und die dazugehörige Verordnung in Kraft getreten. Aufgrund des vom Parlament erlassenen Zweitwohnungsgesetzes ist geklärt, dass die Verlegung des Wohnsitzes von Zürich nach Flims in Ihre bisher als Zweitwohnung genutzte Liegenschaft bei der heutigen Gesetzgebung zur Zweitwohnungsinitiative keine negativen Konsequenzen hat. Ihre Wohnung konnten Sie schon bisher als Zweitwohnung nutzen. Sie können Ihre Wohnung deshalb später auch einmal an Ihre Nachkommen oder Dritte vererben. Diese Personen dürfen Ihre Wohnung dannzumal ebenfalls als Zweitwohnung nutzen, auch wenn Sie die Wohnung zwischenzeitlich als Erstwohnung belegen. Entscheidend ist und bleibt, dass es sich um eine altrechtliche Wohnung handelt, also eine Wohnung, welche vor dem 11. März 2012 gebaut oder rechtskräftig bewilligt war und keine im Grundbuch eingetragene Nutzungsbeschränkung enthält. Für solche Wohnungen ist eine zwischenzeitliche Nutzung als Erstwohnung nicht schädlich.

### ■ TIPPS VON DEN EXPERTEN

Haben Sie eine Frage zum Recht, deren Antwort Sie brennend interessiert?

Im Rahmen dieser Kolumne laden wir Sie gerne ein, Rechtsfragen aus Ihrem Alltag an uns zu richten.

Bitte wenden Sie sich an:

[info@kunzschmid.ch](mailto:info@kunzschmid.ch)



Dr. iur. Martin Schmid ist Rechtsanwalt bei Kunz Schmid Rechtsanwälte und Notare in Chur, ehemaliger Finanzdirektor und jetziger Ständerat des Kantons Graubünden.

Vorbehalten bleibt, dass weder die Gemeinde noch der Kanton eine gegenüber dem Zweitwohnungsgesetz strengere Regelung treffen. Das ist – zumindest bis heute – weder in Flims noch im Kanton Graubünden der Fall. Zu beachten ist, dass eine solche Massnahme auch alle einheimischen Wohnungseigentümer belasten würde und sicher nur gegen sehr grossen politischen Widerstand in der Gemeinde eingeführt werden könnte.

Auch ein allfälliger Umbau und eine Erweiterung der Wohnung aus dem Jahr 2009 sind ab dem 1. Januar 2016 zulässig. Das Gesetz sieht vor, dass die am 11. März 2012 vorbestandene Hauptnutzfläche um maximal 30

Prozent vergrössert werden darf, ohne dass die Wohnung zukünftig nur noch als Erstwohnung genutzt werden kann. Dabei gilt es aufzupassen: Entgegen der Meinung vieler ist eine solche Nutzungsbeschränkung für immer zu beachten, falls diese gestützt auf das Zweitwohnungsgesetz eingetragen wird. Entgegen den Lösungen in vielen Bündner Gemeinden aus der Vergangenheit löst nicht einmal ein Todesfall, eine Zivilstandsänderung oder eine 20-jährige Nutzung als Erstwohnung diese Nutzungsbeschränkung ab. Diese Tatsache wird bisher zu wenig diskutiert und wirkt sehr einschränkend. Das macht eine umfassende Beratung vor der Planung eines Bauprojekts unabdingbar.

ANZEIGE.....

### Einladung zur Info-Veranstaltung

#### Stadtentwicklung und Wohnbaugenossenschaften

**Köbi Gantenbein**, Chefredaktor Hochparterre

**Mathias Kobler**, Präsident Wohnbaugenossenschaft am Mühlbach

**Lukas Horrer**, Präsident Mieterverband GR

Moderation: **Tina Gartmann-Albin**, Gemeinderatspräsidentin

**Dienstag, 2. Februar, 18:30 Uhr, Calvensaal, Chur**

Anschliessend Apéro

**JA zu bezahlbarem Wohnraum**

**28. Februar 2016**

Komitee für mehr bezahlbaren Wohnraum · PF - 7000 Chur · [www.wohnraumchur.ch](http://www.wohnraumchur.ch)

