

RATGEBER

Fragen um Erweiterung, Abbruch und Wiederaufbau eines Hauses

Welche Möglichkeiten haben wir, unser 1940 gebautes, sanierungsbedürftiges Zweifamilienhaus mit zwei Wohnungen und total 270 m² Hauptnutzfläche 2016 wieder auf den Stand der Zeit zu bringen? Dürfen wir das Haus auch abbrechen und wiederaufbauen, obwohl in unserer Gemeinde mehr als 20 Prozent Zweitwohnungen sind?

C. S. aus P.

Seit der Annahme der Zweitwohnungsinitiative sind nicht nur die kommunalen Bauvorschriften bei Bauvorhaben zu beachten, sondern auch die Umsetzungsvorschriften zur Zweitwohnungsgesetzgebung, sofern die Gemeinde – was in Graubünden bei den allermeisten Gemeinden der Fall ist – von diesen Einschränkungen betroffen ist. Das Bundesparlament hat die dazugehörige Gesetzesvorlage in der Märzsession verabschiedet. Am 8. Juli läuft die Referendumsfrist ab. Es darf mit hoher Wahrscheinlichkeit angenommen werden, dass der Bundesrat die Gesetzgebung auf den 1. Januar 2016 in Kraft setzen wird.

Die Gesetzgebung sieht in Bezug auf sogenannte Alt-Bauten, welche vor dem 11. März 2012 und damit der Annahme der Initiative bestanden haben, vor, dass solche Bauten von einem Bestandsschutz profitieren. Im Rahmen der vorbestandenen, anrechenbaren Hauptnutzfläche können solche Wohnungen von Erst- in Zweitwohnungen und von Zweit- in Erstwohnungen umgenutzt

und damit weiterhin frei genutzt werden. Diese Objekte dürfen auch veräussert werden, ohne dass eine Nutzungsbeschränkung greifen würde. Dabei spielt es keine Rolle, ob die Wohnung heute als Ferienwohnung vermietet oder von einer einheimischen Person genutzt wird. Vorbehalten bleiben vorbestandene kommunale Nutzungseinschränkungen.

Solche altrechtlichen Bauten können nach Inkrafttreten des Zweitwohnungsgesetzes um max. 30 Prozent der am 11. März 2012 vorbestandene Hauptnutzfläche erweitert werden. Voraussetzung ist, dass das Grundstück nicht übernutzt ist und dies das kommunale Baugesetz zulässt. Führt ein Aus- oder Umbau zu einer Erweiterung der rechtlich definierten Hauptnutzfläche von weniger als 30 Prozent, gibt es keine Auflage in der Baubewilligung. Unter diesen Voraussetzungen wird keine Anmerkung als Erstwohnung im Grundbuch vorgenommen. Vorliegend könnte also ein Erweiterungsbau vorgenommen werden, und beide Wohnungen



Ständerat Martin Schmid ist Rechtsanwalt in Chur.

um maximal 30 Prozent der heutigen Hauptnutzfläche vergrössert werden, ohne dass dies in unserem Sachverhalt Nachteile für die Hauseigentümer hätte.

Sofern die Hauseigentümer einen Abbruch und Wiederaufbau planen, kann ein solches Bauvorhaben ab dem 1. Januar 2016 unter dem Aspekt der Zweitwohnungsgesetzgebung ebenfalls von der Gemeinde ohne Erstwohnungsaufgabe bewilligt werden. Ein Wiederaufbau der beiden Wohnungen kann sogar mit einer geringfügigen Standortveränderung einhergehen. Es dürfen jedoch in dieser Konstellation keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen werden. Auch die Hauptnutzfläche, welche sich nach SIA 416 berechnet, darf bei einem Wiederaufbau nicht erweitert werden. Ansonsten darf die Baubewilligung nur mit einer Anmerkung im Grundbuch als Erstwohnung erteilt werden, was alle Hauseigentümer tunlichst vermeiden werden. Vorbehalten bleibt in diesem Fall auch wieder die kommunale Bauordnung.

2015 ist das – leider komplizierte – Gesetz noch nicht anwendbar. Es hat grundsätzlich keine Vorwirkung. Jedoch können die Architekten die entsprechenden Planungen vorbereiten, um sofort nach Inkrafttreten des Gesetzes die in den letzten beiden Jahren aufgeschobenen Sanierungs- oder Umbauvorhaben an die Hand zu nehmen. Das Gesetz bietet jedoch Möglichkeiten, um wie im vorliegenden Fall besprochen adäquate Erweiterungs- und Sanierungslösungen für Alt-Bauten zu finden.



Bei Erweiterung, Sanierung oder Abbruch eines Hauses gibt es viel zu beachten.

Bild Pixelio

■ TIPPS VON DEN EXPERTEN

Haben Sie eine Frage zum Recht, deren Antwort Sie brennend interessiert? Im Rahmen dieses Ratgebers laden wir Sie gerne ein, Rechtsfragen aus Ihrem Alltag an uns zu richten, die wir anonymisiert hier besprechen können. Bitte wenden Sie sich an: info@kunzschmid.ch