KUNZSCHMID
DIE KANZLEI

Zusammenwirken von RPG und ZWG:

Auslegungsfragen, Tipps und Tücken

unter Berücksichtigung der beschlossenen Gesetzesanpassungen

Dr. iur. Reto Crameri
Rechtsanwalt und Notar

081 286 05 02
reto.crameri@kunzschmid.ch
www.kunzschmid.ch

Arbeitskreis Weiterbildung Recht

am 23. Mai 2024 im B12 in Chur

Blick | DE | FR

WIRTSCHAFT

Immer kleinere Haushalte

Das steckt hinter der Bündner Wohnungsnot

Auslöser der Wohnungsnot in Graubünden ist – neben der Zunahme von Zuzügen in den Kanton und der Nachfrage nach Ferienwohnungen – insbesondere die sinkende Haushaltsgrösse. Zu diesem Schluss kommt eine aktuelle, vom Kanton in Auftrag gegebe

Publiziert: 07.02.2024 um 13:05 Uhr | Aktualisiert: 07.02.2024 u

Samstag, 16. März 2024

Klosters tritt der Wohnungsnc

Von grösseren Neubauprojekten bis hin zur Umnutzung einer alten Schule. In Klosters wird an Wol

Béla Zier

Die Wohnungsnot ist in vielen Bündner Gemeinden ein omnipräsentes Thema. Äusserst angespannt ist die Situation vor allem in den Tourismusorten. Zwar hat eine im Auftrag des Kantons Graubünden erarbeitete Analyse aufgezeigt, dass hinsichtlich der Bautätigkeit bei den Mietwohnungen im Vergleich zu den Vorjahren ein Anstieg verzeichnet werden kann, doch bis sich die Lage für Wohnungssuchende wirklich spürbar entspannt, wird es noch eine ganze Weile dauern. Dies auch wenn in der Studie davon die Rede ist, dass die Talsohle der Krise durchschritten sei (Ausgabe vom 8. Februar). Gehandelt werden muss zielgerichtet auf kommunaler Ebene, in der Gemeinde Klosters befinden sich aktuell gleich mehrere Bauprojekte für Erstwohnungen in der Pipeline.

Wohnraum für Einheimische ist Mangelware: In Klosters liegt der Zweitwohnungsanteil bei rund 64 Prozent.
Bild: Olivia Aebli-Item

Neue Heimat für Familien

Durch zwei grössere Neubauprojekte will die Gemeinde Klosters in absehbarer Zeit insgesamt 25 auf Familien ausgerichtete Wohnungen schaffen. Die betreffenden Parzellen sind unbebaut und befinden sich in Klosters Platz und Klosters Dorf. Sie stehen im Eigentum der Kommune und sind für die beabsichtigten Nutzungszwecke zonenkonform, bestätigt der Klosterser Gemeindeschreiber Michael Fischer. Der Gemeindevorstand habe eine Arbeitsgruppe eingesetzt, welche damit beauftragt wurde, die geeigneten Modelle für diese Wohnangebo zu prüfen. Geklärt Gemeinde dabei s auftritt oder ob das Baurecht an eine G getreten werden kö de unter Auflagen etwa die Abgabe d sogenannten Koste Fischer.

Würde sich die zu diesen zwei Wo jekten für eine Ve entscheiden, müsst dauer eventuell noc mung durchgeführt be zur Projektierur für das dritte Qua Jahres vorgesehen. beginn nennt Fischer die Jahre 2025 oder 2026. Gerechnet werde mit einer Bauzeit von etwa zwei Jahren.

Bauland für die junge Generation

Aktuell noch in der Entwicklungsphase steckt ein Projekt zur Umnutzung der ehemaligen Schulanlage in Klosters von den ursprünglich dafür bestimmten 13 Parzellen inzwischen sieben abgegeben werden. Vier weitere Parzellen seien noch durch Einsprachen blockiert, für eine weitere sei ein erneutes öffentliches Bewerbungsverfahren im Gang und ein Baulandareal halte man einstweilen in Reserve.

Dienstag, 9. April 2024

Flims geht voran: Als erste Gemeinde im Kanton Graubünden hat Flims einen Erstwohnungsanteil beschlossen, um neuen Wohnraum für Einheimische zu mobilisieren.

Weshalb der Wohnraum in Graubünden so knapp ist

Die Wohnungsnot ist besonders in touristischen Gemeinden dramatisch. Bezahlbare Wohnungen sind kaum noch auf dem Markt. Aber warum eigentlich? Besonders massgeblich sind fünf Gründe.

KUNZSCHMID
DIE KANZLEI

Inhalt

Raumplanungsgesetz

- Ziele und Grundsätze der Raumplanung
- Richtpläne der Kantone
- Umsetzung RPG I in den Gemeinden
- RPG II - Neuerungen

KUNZSCHMID
DIE KANZLEI

Inhalt

Zweitwohnungsgesetz

- Begriff der Wohnung (allgemein)
- Neue Wohnungen mit Nutzungsbeschränkungen
- Altrechtliche Wohnung
- Neuerungen im Zweitwohnungsgesetz

KUNZSCHMID
DIE KANZLEI

RPG - Ausgangslage

- Teilrevision vom 15. Juni 2012 als Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative
- Kernelemente (RPG I):
  - Verpflichtung der Kantone zur Anpassung ihrer Richtpläne im Bereich Siedlung;
  - Ausdrückliche Pflicht zur Verkleinerung überdimensionierter Bauzonen;
  - Massgebend für eine korrekte Bauzonendimensionierung sind die Prognosen über die künftige Bevölkerungsentwicklung des Bundesamtes für Statistik (BFS);
  - Überkommunale Abstimmung der Bauzonenplanung;
  - Gewährleistung der Verfügbarkeit des eingezonten Baulandes;
  - Förderung einer Siedlungsentwicklung nach innen und Siedlungsverdichtung;
  - Erlass von Vorschriften über einen Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile.

KUNZSCHMID
DIE KANZLEI

RPG – Zuständigkeiten

- Bis zur Anpassung des Kantonalen Richtplans durfte die Bauzone im Kanton nicht vergrössert werden (Kompensation; Art. 38a Abs. 3 RPG)
- Einzonungsstopp ab 1. Mai 2019, sofern der Kantonale Richtplan nicht angepasst wird (Art. 38a Abs. 4 RPG)
- Zuständig für die Anpassung des Kantonalen Richtplans ist die Regierung (Art. 14 Abs. 2 KRG). Der Grosse Rat legt die kantonale Raumentwicklungsstrategie und deren Änderungen fest (Art. 14 Abs. 1^{bis} KRG)
- Genehmigung des Kantonalen Richtplans Siedlung (KRIP-S) im März 2018
- Teilweise Genehmigung durch den Bundesrat im April 2019
- Überarbeitung durch die Regierung

KUNZSCHMID
DIE KANZLEI

RPG – KRIP-S

- Bevölkerungsszenario hoch (KRIP-S 5.2.2)
- Kommunales Räumliches Leitbild (KRL) oder Bericht zuhanden ARE
- Die Kapazitätsreserve in der WMZ ist auf den Bedarf auszurichten. Gemeinden mit zu gross dimensionierter WMZ nehmen Auszonungen vor. Gemeinden mit knapp dimensionierter WMZ mobilisieren die bestehende Kapazitätsreserve und schaffen bei ausgewiesenem Bedarf neue WMZ an geeigneten Lagen. Auch Gemeinden mit stagnierender oder abnehmender Bevölkerungszahl wird eine angemessene Reserve an unüberbauter Bauzonenfläche zugestanden (KRIP-S 5.2-9; vgl. auch Technische Wegleitung zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs in der Ortsplanung vom Dezember 2020, mit Bereinigung vom Mai 2022)

KUNZSCHMID
DIE KANZLEI

RPG - Zuständigkeiten

- Die Ortsplanung ist Aufgabe der Gemeinden. Sie erfüllen diese Aufgabe im Rahmen des übergeordneten Rechts autonom (Art. 3 Abs. 1 KRG):

„War die Raumplanung in Graubünden bisher traditionell von einer hohen Gemeindeautonomie geprägt, hat durch RPG1 eine spürbare Kompetenzverschiebung in Richtung Kanton und Bund stattgefunden“ (Regierungsbeschluss Protokoll Nr. 217 vom 20. März 2018 S. 2).

→ Gemeinden müssen Aufträge des Raumplanungsgesetzes des Bundes und des KRIP-S umsetzen.

KUNZSCHMID
DIE KANZLEI

RPG – Auftrag an Gemeinden

- Gemeinden mit effektiv überdimensionierter WMZ (KRIP-S 5.2-14)
  - führen innert fünf Jahren ab Erlass des KRIP-S eine Revision ihrer Ortsplanung durch
  - treffen Massnahmen zur Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen WMZ
  - erlassen innerhalb eines Jahres seit Erlass des KRIP-S eine Planungszone bezüglich potenzieller Auszonungsflächen gemäss gesamtkantonaler Grundlage und weiterer selbst eruierter Auszonungsflächen (sonst erlässt das DVS ersatzweise eine kantonale Planungszone nach Art. 23 Abs. 2 KRG)

KUNZSCHMID
DIE KANZLEI

RPG – Aktueller Stand

- 90% der Gemeinden haben KRL abgeschlossen; Rest in Schlussbereinigung
- 22 Ortsplanungen durch ARE vorgeprüft; 20 Vorprüfungen in Arbeit
- Vier Revisionen von der Regierung genehmigt; vier in Genehmigungsphase

→ Grosse qualitative Unterschiede

(GRP Februarsession 2023 S. 683 f., Votum Regierungsrat Marcus Caduff)

KUNZSCHMID
DIE KANZLEI

RPG - Kernaufträge an Gemeinden

- Die Siedlungsentwicklung nach innen lenken (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG)
- Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG)
- Ausgleich und Entschädigung (Art. 5 RPG)
- Bauzonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen (Art. 15 Abs. 1 RPG)
- Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren (Art. 15 Abs. 2 RPG)

KUNZSCHMID
DIE KANZLEI

RPG – Exkurs: Auszonungen

- Bauzonen an **ungeeigneten Lagen** auszonen (KRIP-S 5.2-10)
- Als ungeeignet gelten insbesondere nicht überbaute und nicht oder nur teilweise erschlossene Bauzonen am Siedlungsrand mit einer oder mehreren der folgenden Eigenschaften:
    - Die Bauzone ist nur schwer erschliessbar und/oder überbaubar.
    - Die Bauzone widerspricht der angestrebten Entwicklung gemäss KRL.
    - Die Bauzone steht in Konflikt mit Interessen des Ortsbild-schutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes, der Landwirtschaft, des Gewässerraumes, der Naturgefahren oder bezüglich gesetzlich festgelegter Grenzwerte.
    - Die Bauzone gehört zu einem Gebiet mit vor 2005 in Kraft getretener Folgeplanung (Areal- oder Quartierplanung)

KUNZSCHMID
DIE KANZLEI

RPG – Exkurs: Einzonungen

Land kann neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn (Art. 15 Abs. 4 RPG):

- a. es sich für die Überbauung eignet;
- b. es auch im Fall einer **konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven** in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird;
- c. Kulturland damit nicht zerstückelt wird;
- d. seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist; und
- e. damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden.

Zusätzlich u.a.: Festlegung im Regionalen Richtplan als Siedlungserweiterungsgebiet, wenn grösser als 1 ha; Mindestanforderungen an öV-Erschliessung; Mehrwertabgabe und Verfügbarkeit gemäss übergeordnetem Recht sichergestellt (KRIP-S 5.2-10)

KUNZSCHMID
DIE KANZLEI

RPG – Ablauf Ortsplanungsrevision

- Vor Einleitung des Verfahrens zur Ortsplanungsrevision ist das ARE *obligatorisch* zu orientieren (Art. 47 Abs. 1 KRG)
- Gemeindevorstand erarbeitet Entwurf für Grundordnung mit Baugesetz, Zonenplan, GGP, GEP (und Arealplan; Art. 22 Abs. 1 KRG) und Planungsbericht, allfälligen UVB und eventuelle Gesuche für Zusatzbewilligungen
- Vorprüfung durch ARE (Art. 12 Abs. 1 KRVO); Rückmeldung innert sechs Monaten (Art. 12 Abs. 3 KRVO)
- Mitwirkungsauflage während 30 Tagen; jedermann kann Vorschläge und Einwendungen einbringen (Art. 13 Abs. 1 und 2 KRVO)
- Stellungnahme gegenüber den Mitwirkenden und Zusammenfassung an beschlussfassendes Organ (Art. 13 Abs. 2 KRVO)
- Allenfalls zweite Mitwirkungsauflage (Art. 13 Abs. 3 KRVO)

KUNZSCHMID
DIE KANZLEI

RPG – Ablauf Ortsplanungsrevision

- Abstimmung in der Gemeinde durch Souverän (für GEP kann der Gemeinderat für zuständig erklärt werden; Art. 48 Abs. 1 KRG)
- Beschwerdeauflage (Art. 48 Abs. 3 KRG) / Planungsbeschwerde (Art. 101 Abs. 1 KRG)
- Konstitutive Genehmigung durch die Regierung (Art. 49 Abs. 1 KRG); Rechtmässigkeitsprüfung (keine Angemessenheits- oder Zweckmässigkeitsprüfung; volle Überprüfungsbefugnis nur bei Planungsbeschwerden)

KUNZSCHMID
DIE KANZLEI

RPG – Ablauf Ortsplanungsrevision

- Verwaltungsgerichtliche Beschwerde an das Verwaltungsgericht (Art. 49 ff. VRG; reine Rechtskontrolle; vgl. etwa VGU R 14 52 vom 13. Januar 2015 E. 3.b, mit weiteren Hinweisen)
- Beschwerde in öffentlichrechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht (Art. 82 ff. BGG)

KUNZSCHMID
DIE KANZLEI

RPG II – Verfahrensablauf

- Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative mit Plafonierung
- Botschaft des Bundesrates vom 31. Oktober 2018 zur zweiten Etappe der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes:

  Mehr Kompetenzen und Verantwortlichkeiten an die Kantone im **Bereich des Bauens ausserhalb der Bauzone**: Planungs- und Kompensationsansatz; Beseitigungspflicht; Speziallandwirtschaftszonen; grundlegende Neuerung der Ausnahmetatbestände (Art. 24a-24g E-RPG), kantonale Zuständigkeit und Verantwortlichkeit, Straftatbestände
- Nationalrat beschliesst am 03. Dezember 2019 Nichteintreten
- Ständerat tritt auf die Vorlage ein und eröffnet eine eigene Vernehmlassung bis am 13. September 2021
- Ständerat behandelt die Vorlage am 16. Juni 2022
- Nationalrat behandelt die Vorlage am 15. Juni 2023
- Schlussabstimmung am 29. September 2023

KUNZSCHMID
DIE KANZLEI

RPG II – Rechtsprechung

- Erhaltungszonen (BGer 1C_62/2018 vom 12. Dezember 2018)
- Verjährungsfrist (BGer 1C_469/2019 und 1C_483/2019 vom 28. April 2021)

KUNZSCHMID
DIE KANZLEI

RPG II – Neuerungen

- Stabilisierungsziel (Art. 1 Abs. 2 lit. b^{ter} nRPG)
- Abbruchprämie (Art. 5a nRPG)
- Nichtbauzonen mit zu kompensierenden Nutzungen sind im Richtplan auszuscheiden, wenn die Ausscheidung im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu einer Verbesserung der Gesamtsituation im betreffenden Gebiet führt und Aufträge für die Nutzungsplanung erteilt werden, die erforderlichen Kompensations- und Aufwertungsmassnahmen vorzusehen. Kompensations- und Aufwertungsmassnahmen müssen zu einer Verbesserung der Gesamtsituation von Siedlungsstruktur, Landschaft, Baukultur, Kulturland und Biodiversität führen (nichtstandortgebundene Nutzungen zulässig; Art. 18bis nRPG; Art. 8c nRPG)

KUNZSCHMID
DIE KANZLEI

RPG II – Neuerungen

- Umnutzung nicht mehr benötigter landwirtschaftlicher Bauten zur Wohnnutzung, wenn (Art. 8c Abs. 2 nRPG)
    - im Kantonalen Richtplan Gebiet ausgeschieden
    - Ausscheidung im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zur Verbesserung der Gesamtsituation im betreffenden Gebiet führt
    - Aufträge für die Nutzungsplanung erteilt werden, die erforderlichen Kompensations- und Aufwetrungsmassnahmen vorzusehen
- Haltung der Regierung: vgl. GRP Februarsession 2024 S. 662 ff.
- Vgl. Interview mit Thomas Kappeler, Leiter Sektion Recht im ARE: „Wenn eine Gemeinde einen Zweitwohnungsanteil von 20 Prozent überschreitet, ist der Bau von zusätzlichen Ferienwohnungen nicht möglich. Die Kritik an dieser Bestimmung ist ein Sturm im Wasserglas."

KUNZSCHMID
DIE KANZLEI

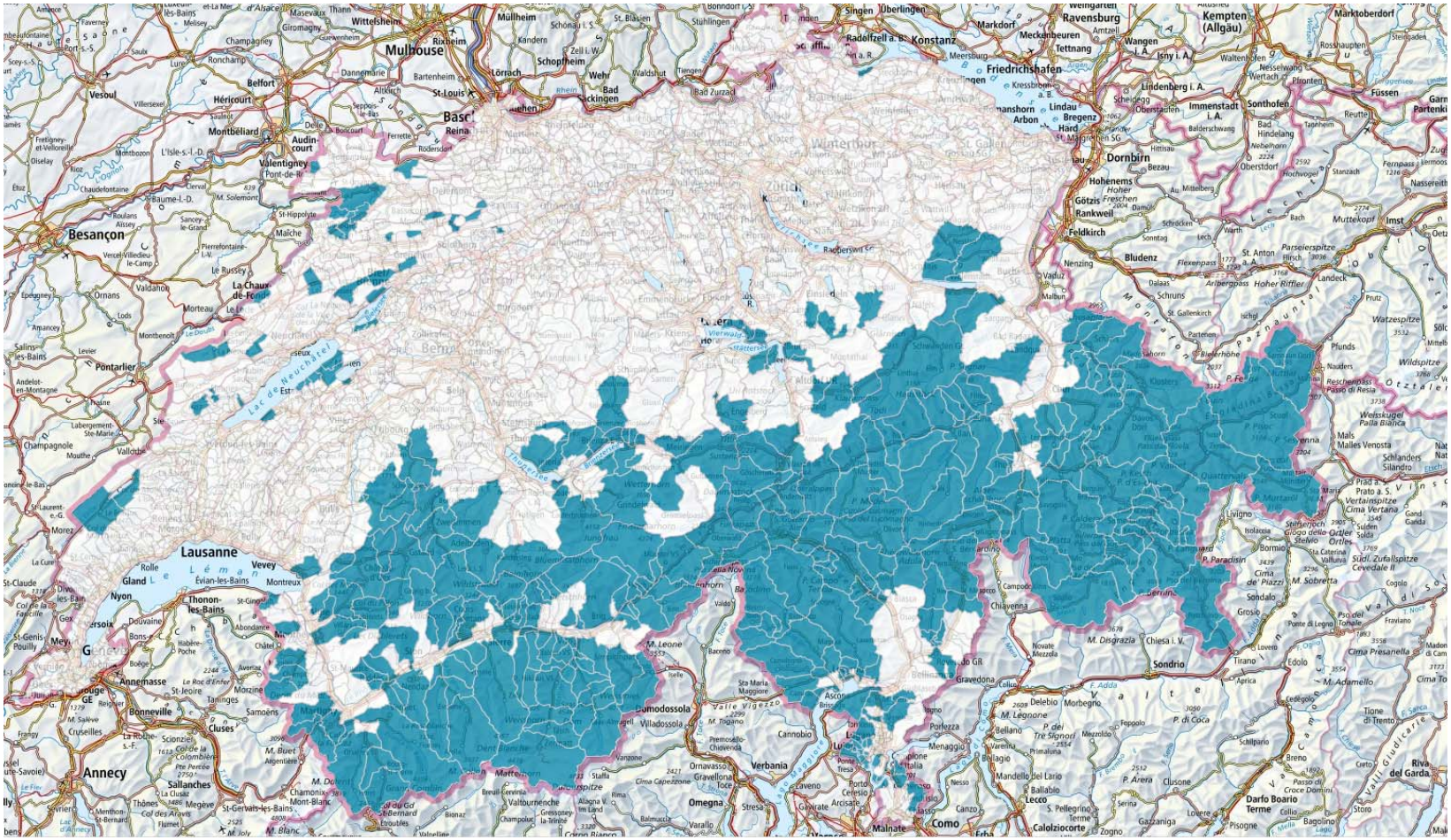
RPG II – Neuerungen

- Nur die zuständige **kantonale Behörde** kann gültig den ausnahmsweisen Verzicht auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes beschliessen (Art. 25 Abs. 4 nRPG; bisher waren in Graubünden die Gemeinden für den Erlass sog. *Duldungsverfügungen* zuständig [Art. 94 Abs. 4 KRG])
- Der Anspruch auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verjährt nach 30 Jahren. Die Frist ist gewahrt, wenn die zuständige Behörde vor Ablauf der Frist erstmals einschreitet. Keine Verjährung tritt ein, wenn Polizeigüter, insbesondere die öffentliche Ordnung, Ruhe, Sicherheit oder Gesundheit, gefährdet sind (Art. 25 Abs. 5 nRPG)

→ Übergangsrechtliche Fragestellungen?

KUNZSCHMID
DIE KANZLEI

ZWG – Übersicht



KUNZSCHMID
DIE KANZLEI

ZWG – Neue Wohnungen

- Neue Wohnungen in Gemeinden mit über 20% Zweitwohnungen dürfen nur bewilligt werden als (Art. 7 Abs. 1 ZWG)
    - Erstwohnung oder Wohnung, die nach Art. 2 Abs. 3 einer Erstwohnung gleichgestellt ist; oder
    - touristisch bewirtschaftete Wohnung
- Eine Wohnung gilt nach Art. 7 Abs. 2 ZWG als touristisch bewirtschaftet, 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 (Einliegerwohnung [lit. a]); oder nicht auf die persönlichen Bedürfnisse des Eigentümers oder der Eigentümerin zugeschnitten ist und im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs (Art. 4 ZWV; hotelähnliches Betriebskonzept vgl. VGU R 20 23 vom 26. Oktober 2021) bewirtschaftet wird (lit. b). Touristisch bewirtschaftete Wohnung darf auch als Erstwohnung genutzt werden (Art. 7 Abs. 1 ZWV).

KUNZSCHMID
DIE KANZLEI

ZWG – Wohnungen

- Eine Wohnung ist eine **Gesamtheit von Räumen**, die (Art. 2 Abs. 1 ZWG)
  - für eine Wohnnutzung geeignet sind;
  - eine bauliche Einheit bilden;
  - einen Zugang entweder von aussen oder von einem gemeinsam mit anderen Wohnungen genutzten Bereich innerhalb des Gebäudes haben;
  - über eine Kocheinrichtung verfügen; und
  - keine Fahrnis darstellen.
- Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen (Art. 2 Abs. 3 ZWG)

KUNZSCHMID
DIE KANZLEI

ZWG – altrechtliche Wohnungen

- Altrechtlich ist eine Wohnung, die am 11. März 2012 **rechtmässig bestand** oder **rechtskräftig bewilligt** war (Art. 10 ZWG)
- „Nach Auffassung des Gerichts kann ein Eigentümer die Bestandesgarantie von Art. 10 ZWG einzig für Räumlichkeiten in Anspruch nehmen, die ursprünglich als Wohnraum bewilligt worden sind (oder wenn die Bewilligung nicht beigebracht werden kann, es zumindest klar ist, dass die Räumlichkeiten als Wohnraum erstellt worden sind). Nachträgliche, bloss vorübergehende Nutzungsänderungen, etwa als Gewerbe- bzw. Bürofläche vermögen die Bestandesgarantie nicht zu durchbrechen; vorübergehend bedeutet dabei, dass aus der anderen Nutzung ohne erhebliche Umbauten wieder eine Wohnnutzung hergestellt werden kann. Denkbar ist ausser dem, dass ursprünglich nicht zu Wohnzwecken erstellte Räumlichkeiten als 'altrechtliche Wohnung' gelten, und zwar wenn diese nach deren Erstellung aber vor Annahme der Zweitwohnungsinitiative zulässigerweise (d.h. in einem Bewilligungsverfahren mit Prüfung der Zonenkonformität) in eine Wohnnutzung überführt worden sind“ (VGU R 18 56 vom 21. September 2020 E. 2.3.10)

KUNZSCHMID
DIE KANZLEI

ZWG – altrechtliche Wohnungen

- **Altrechtliche Wohnungen** sind unter Vorbehalt bestehender oder künftiger Nutzungsbeschränkungen des kantonalen oder kommunalen Rechts **in der Art der Wohnnutzung frei** (Art. 11 Abs. 1 ZWG).
- **Altrechtliche Wohnungen** dürfen *im Rahmen der vorbestandenen Hauptnutzfläche* (HNF) **erneuert, umgebaut und wieder aufgebaut** werden (Art. 11 Abs. 2 ZWG). Für die Bestimmung der HNF ist auf die SIA-Norm 416 abzustellen (Botschaft zum Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 19. Februar 2014 S. 2310). Sauna gilt nicht als HNF (vgl. VGU R 20 26 vom 13. September 2022 E. 3.9, mit Hinweis auf VGU R 15 18 vom 24. September 2015 E. 5.c mit Hinweisen; vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 2C_1033/2020 vom 9. Dezember 2021 E.4.6).
- **Altrechtliche Wohnungen** dürfen innerhalb der Bauzonen um maximal 30 Prozent der am 11. März 2012 vorbestehenden Hauptnutzfläche erweitert werden, sofern *keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen werden*. **Ausserhalb der Bauzonen** bleiben Erweiterungen im Rahmen der Vorschriften über das Bauen ausserhalb der Bauzonen zulässig.

KUNZSCHMID
DIE KANZLEI

ZWG – altrechtliche Wohnungen

- Nach dem Gesagten ist Art. 11 Abs. 3 ZWG nur auf die Erweiterung von altrechtlichen Bauten anwendbar, die fortbestehen, d.h. **Wiederaufbau und Erweiterung können nicht kumuliert werden**. Entgegen der Auffassung des Beschwerdegegners kann dieses Ergebnis auch nicht durch zeitlich gestaffelte Baumassnahmen erreicht werden: Darf ein Wiederaufbau gemäss Art. 11 Abs. 2 ZWG nur im Rahmen der vorbestehenden Hauptnutzfläche erfolgen, d.h. im Umfang, die am 11. März 2012 rechtmässig bestand oder rechtskräftig bewilligt war, so kann eine nach diesem Datum erweiterte altrechtliche Wohnung eben nicht vollständig, sondern nur in dem vor dem 11. März 2012 bestehendem Umfang wiederaufgebaut werden, ohne einer Nutzungsbeschränkung zu unterliegen" (BGer 1C_478/2019, 1C_479/2019 vom 08. Mai 2020 E. 4.4).
- „Vorliegend bejahte das Verwaltungsgericht die Identität der Baute trotz der **Standortverschiebung**. Dies erscheint vertretbar und bundesrechtskonform: Die Südfassade ist nur um einige Meter in südwestliche Richtung verschoben und leicht (um ca. 15 %) abgedreht worden, so dass sich die **Grundrisse noch teilweise überschneiden**" (BGer 1C_478/2019, 1C_479/2019 vom 08. Mai 2020 E. 5.2.4).

KUNZSCHMID
DIE KANZLEI

ZWG – altrechtliche Wohnungen

- Art. 7 Abs. 3 Satz 2 ZWG: „Enthält die Baubewilligung für eine neue Wohnung keine solche Anordnung [Nutzungsbeschränkung für eine Erstwohnung nach Art. 7 Abs. 1 lit. a ZWG oder Nutzungsbeschränkung für eine touristisch bewirtschaftete Wohnung nach Art. 7 Abs. 1 lit. b i.V.m. Art. 7 Abs. 2 ZWG] und liegt auch keine Bewilligung nach Artikel 8, 9, 26 oder 27 vor, so wird **vermutet, dass die Nutzungsbeschränkung nach Absatz 1 Buchstabe a gilt**“ (Erstwohnung).
- Parlamentarische Initiative Candinas „Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben“ vom 19. Juni 2020
- Folge geben UREK-N (20. Mai 2021) und UREK-S (12. August 2021)
- Beschluss Nationalrat abweichend vom Entwurf (26. September 2023); Zustimmung Ständerat 05. März 2024)
- Schlussabstimmung am 15. März 2024 (Referendumsfrist bis am 04. Juli 2024)

KUNZSCHMID
DIE KANZLEI

ZWG – Neuerungen

- **Altrechtliche Wohnungen** „dürfen, ohne dass Nutzungsbeschränkungen nach Artikel 7 Absatz 1 auferlegt werden müssen, erneuert, umgebaut sowie **abgebrochen und neu aufgebaut** 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**“ (Art. 11 Abs. 2 nZWG)
- Einzelfragen:
  - Transfer von Erweiterungsflächen?
  - Standortverschiebungen?
  - Splitting bei Erweiterung?
  - Zusammenlegen von Wohnungen?
  - Was bedeutet neue Gebäude?

KUNZSCHMID
DIE KANZLEI

ZWG – Neuerungen

- **Altrechtliche Wohnungen ausserhalb der Bauzone: „**Ausserhalb der Bauzonen beurteilt sich die Zulässigkeit von baulichen und nutzungsmässigen Änderungen nach den Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung“ (Art. 11 Abs. 4 nZWG)
- „Das Zweitwohnungsgesetz gilt nur innerhalb der Bauzone. Denn ausserhalb der Bauzone gibt es spezialgesetzliche Regelungen wie die RPG 2, die wir erlassen haben. Das haben wir in diesem Rat diskutiert; diese Frage ist geklärt“ (Votum Ständerat Martin Schmid, AB 2024 S. 100).
- „[…] dass ausserhalb der Bauzone Erweiterungen im Rahmen der Vorschriften über das Bauen ausserhalb der Bauzone zulässig sind. Für Vorhaben ausserhalb der Bauzone soll der Verweis auf die Raumplanungsgesetzgebung, die wir erst kürzlich angepasst haben, gelten“ (Votum Ständerat Beat Rieder AB 2024 S. 102).

KUNZSCHMID
DIE KANZLEI

Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit!