



Das teilrevidierte
Zweitwohnungsgesetz lässt
mehr Spielraum für den Umbau von
bestehenden Wohnungen zu.

Neuerungen im Zweitwohnungsgesetz

Ein «BüWo»-Leser fragt:

Ich habe eine Ferienwohnung im Oberengadin. Diese steht in einer Überbauung aus den 1970er-Jahren. Die Stockwerkeigentümergeinschaft prüft nun, ob das Gebäude abgerissen und wieder aufgebaut werden soll oder ob eine Sanierung der Liegenschaft erfolgen soll. Wozu würden Sie uns aus rechtlicher Sicht raten? Was gilt es zu beachten?

Der Experte antwortet:

Sie stehen vor einem Problem, mit dem sich in den nächsten Jahren immer mehr Eigentümerinnen und Eigentümer von Häusern und Wohnungen konfrontiert sehen. Da Ihre Wohnung im Engadin liegt, gehe ich davon aus, dass die Gemeinde mehr als 20 Prozent Zweitwohnungen aufweist. Neue Wohnungen dürfen da nur als Erstwohnung oder als touristisch bewirtschaftete Wohnung erstellt werden (Art. 7 Abs. 1 ZWG).

Altrechtliche Wohnungen, das heisst Wohnungen, die bereits vor dem 11. März 2012 bestanden haben, geniessen jedoch einen Bestandesschutz (Art. 11 Abs. 1 ZWG). Dieser Bestandesschutz sieht vor, dass die Wohnung erneuert und umgebaut werden darf. Zudem dürfen solche Wohnungen um maximal

30 Prozent der am 11. März 2012 vorbestehenden Hauptnutzfläche erweitert werden (Art. 11 Abs. 2 ZWG). Bis zum Bundesgerichtsentscheid 1C_478/2019 vom 8. Mai 2020 galt zudem, dass solche Wohnungen abgebrochen, wiederaufgebaut und um 30 Prozent erweitert werden durften. In diesem entscheidenden Urteil hielt das Bundesgericht jedoch fest, dass der Abbruch und der Wiederaufbau nicht mit einer Erweiterung der Hauptnutzfläche kombiniert werden dürfen. Das Parlament reagierte umgehend und Nationalrat Martin Candinas reichte dazu eine parlamentarische Initiative ein: Am 15. März 2024 stimmte National- und Ständerat einer Teilrevision des Zweitwohnungsgesetzes zu. Die neuen Bestimmungen lassen deutlich mehr Spielraum zu. Neu dürfen altrechtliche Wohnungen abgebrochen, neu aufgebaut und um 30 Prozent erweitert werden. Es dürfen in diesem Rahmen auch zusätzliche Wohnungen und neue Gebäude geschaffen werden.

Das Parlament hat damit den Rahmen stark erweitert. Für Ihren Fall bedeutet dies, dass Sie sowohl im Altbestand eine Sanierung realisieren können und dabei die altrechtlichen Wohnungen um maximal 30 Prozent erweitert werden

dürfen. Gerade bei Mehrfamilienhäusern, insbesondere im Stockwerkeigentum, stellt dies eine besondere Herausforderung dar, da die Erweiterungsmöglichkeiten faktisch beschränkt sind. Grundsätzlich müsste es nach meiner Meinung mit den neuen Bestimmungen möglich sein, bspw. die Erdgeschosswohnung um mehr als 30 Prozent zu erweitern, dies mit der Erweiterungsfläche, welche für die Wohnungen in den Obergeschossen zur Verfügung steht. Dies müsste aufgrund des Sinns und Zwecks der Bestimmung grundsätzlich möglich sein, weil das Gesetz neu auch zusätzliche Gebäude und Wohnungen zulässt. Zudem können zuerst altrechtliche Wohnungen zusammengelegt und anschliessend die gesamte Fläche um 30 Prozent erweitert und zusätzliche Wohnungen geschaffen werden. Ein Transfer innerhalb des Gebäudes muss möglich sein. Eine Praxis dazu gibt es allerdings noch nicht.

Es stellt sich weiter die Frage, ob auf dem gleichen Grundstück etwa ein neues Gebäude erstellt werden kann und die darin realisierte Wohnung zudem um 30 Prozent erweitert werden darf. Diese Frage ist aus meiner Sicht ebenfalls zu bejahen: Wenn das teilrevidierte Gesetz

zusätzliche Gebäude und Wohnungen zulässt, muss es nach der hier vertretenen Auffassung auch möglich sein, eine Wohnung im Altbestand in einen Neubau auf der gleichen Parzelle zu übertragen. Das Parlament sah in der parlamentarischen Beratung ausdrücklich vor, dass Standortverschiebungen auf dem gleichen Grundstück in jedem Fall möglich sein sollen. Früher mussten diese geringfügig sein. Mit den neuen Bestimmungen ist das Kriterium der Geringfügigkeit gefallen.



Der Experte

Dr. iur. Reto Crameri
Rechtsanwalt und
Notar

KUNZ SCHMID ist eine Notariats- und Anwaltskanzlei in Chur, die vorwiegend auf wirtschaftsrechtliche Fragen im privaten und öffentlichen Recht ausgerichtet ist. 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. Sponsored Content: Der Inhalt dieses Ratgebers wurde von der Kunz Schmid Rechtsanwälte und Notare AG zur Verfügung gestellt.