

ZGRC

Zeitschrift für Gesetzgebung und Rechtsprechung in Graubünden
Rivista grigionese di legislazione e giurisprudenza
Revista grischuna per legislaziun e giurisdicziun



04
24

Inhalt

Der Aufsatz:

Dr. iur. Reto Cramer
Neuerungen im
Zweitwohnungsrecht 134

Der Entscheid:

Baurecht: Zulässigkeit von
Bedingungen
in der Baubewilligung 140
Baurecht: Einsprachelegitimation
und Auferlegung von
Kosten im Einspracheverfahren. 144
Baurecht: Vereinfachtes
Baubewilligungsverfahren
für eine Balkon-Solaranlage 149
Zweitwohnungsrecht: Sistierung
einer Erstwohnungspflicht 153

Planungsrecht: Planbeständigkeit
und Planungszone / vorgezogene,
punktuelle Revision von
Bauvorschriften. 157
Verfahrensrecht: Zugang
zu amtlichen Dokumenten 161
Grundrechte: Verletzung der
Meinungs- und
Versammlungsfreiheit 163
Strafrecht: Urteilskompetenz
des Einzelgerichts 178
Strassenverkehrsrecht: Mehrfache
grobe Verletzung
der Verkehrsregeln 186

Der Aufsatz

Neuerungen im Zweitwohnungsrecht

von Dr. iur. Reto Cramer

1. Vorbemerkungen

Am Anfang stand ein Bundesgerichtsentscheid: Gemäss Urteil 1C_478/2019 bzw. 1C_479/2019 vom 08. Mai 2020 sei Art. 11 Abs. 3 ZWG (1) «nur auf die Erweiterung von altrechtlichen Bauten anwendbar, die fortbestehen, d.h. Wiederaufbau und Erweiterung können nicht kumuliert werden.» (2) Bis zu diesem Zeitpunkt galt, dass ein Abbruch und Wiederaufbau mit Erweiterung möglich ist, sofern keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen wurden. (3) Dieser Entscheid veranlasste die Politik, umgehend zu reagieren: So reichte Nationalrat Martin Candinas am 19. Juni 2020 eine Parlamentarische Initiative (20.456) mit dem Titel «Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben» ein. Der Inhalt der Parlamentarischen Initiative lautete dahingehend, dass das ZWG so anzupassen sei, dass bei der auf 30 Prozent der Hauptnutzfläche beschränkten Erweiterung von altrechtlichen Wohnungen gleichzeitig die Schaffung von neuen Wohnungen zulässig sein soll. Auch solle bei einem Abbruch und Wiederaufbau eines betroffenen Objekts eine Erweiterung der Hauptnutzfläche um 30 Prozent, die Schaffung zusätzlicher Wohnungen und eine Standortverschiebung auf demselben Grundstück möglich sein. (4) Die Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrates (UREK-N) unterbreitete am 23. April 2023 einen entsprechenden Vorschlag, zu dem der Bundesrat am 16. August 2023 Stellung nahm. In der Schlussabstimmung stimmten National- und Ständerat der Teilrevision des ZWG am 15. März 2024 zu und nachdem die Referendumsfrist am 4. Juli 2024 unbenutzt abließ, trat das teilrevidierte ZWG am 1. Oktober 2024 in Kraft. Dieses hat erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsmöglichkeiten altrechtlicher Wohnungen, die mit der Teilrevision deutlich erweitert werden. Einige der sich in diesem Zusammenhang stellenden

Fragen sollen in der vorliegenden Arbeit geklärt werden.

2. Altrechtliche Wohnungen

Nach Art. 10 ZWG gilt eine Wohnung als altrechtlich im Sinne des ZWG, wenn sie am 11. März 2012 rechtmässig bestand oder rechtskräftig bewilligt war. Dabei ist gemäss der Vollzugshilfe und der konstanten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts anhand der ursprünglichen Baubewilligung und der damaligen Umstände zu prüfen, ob eine Wohnung damals in der Absicht einer klassischen Wohnnutzung erstellt worden ist. (5) Derartige 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). Sie dürfen mitunter als Erst- oder Zweitwohnungen genutzt sowie frei veräussert oder zur Verfügung gestellt werden und zwar auch zu Zweitwohnungszwecken. (6) Während altrechtliche Zweitwohnungen auch nach dem Erlass des ZWG weitergenutzt werden konnten, sah die Botschaft ZWG einen sog. erweiterten Bestandesschutz auch für altrechtliche Erstwohnungen vor, welche frei zu Zweitwohnungen umgenutzt werden können. (7) Einen zusätzlichen erweiterten Bestandesschutz sowohl für altrechtliche Zweit- als auch für Erstwohnungen sah sodann Art. 11 Abs. 3 aZWG vor, wonach altrechtliche Wohnungen nicht nur nach Abs. 2 erneuert, umgebaut und wieder aufgebaut werden durften, sondern weiter innerhalb der Bauzonen um maximal 30 Prozent der am 11. März 2012 vorbestehenden Hauptnutzfläche erweitert werden durften, sofern keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen wurden.

3. Kantonale und kommunale Nutzungsbeschränkungen

Nach Art. 3 Abs. 2 ZWG können Kantone Vorschriften erlassen, welche die Erstellung und Nutzung von Wohnungen stärker einschränken als das ZWG. Die Kantone und Gemeinden ergreifen bei Bedarf Massnahmen, die nötig sind, um Missbräuche und unerwünschte Entwicklungen zu verhindern, die

sich aufgrund einer unbeschränkten Nutzung altrechtlicher Wohnungen zu Zweitwohnungen ergeben können (Art. 12 Abs. 2 ZWG). (8) Nach Art. 12 Abs. 2 ZWG können die Kantone die Umnutzung von bisher zu Erstwohnzwecken genutzten Wohnungen zu Zweitwohnzwecken sowie die Änderungsmöglichkeiten nach Art. 11 Abs. 2 bis 4 ZWG stärker einschränken als das ZWG. Der Kanton Graubünden hat die den Kantonen vorbehaltenen Kompetenzen zum Erlass strengerer Vorschriften den Gemeinden übertragen, da «die Gemeinden am besten beurteilen können, wann der richtige Zeitpunkt für strengere Regelungen gekommen ist und wie solche unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Verhältnisse auszugestaltet sind.» (9)

4. Neuerungen

4.1. Bisherige Regelung

Bisher galt, dass altrechtliche Wohnungen im Rahmen der vorbestehenden Hauptnutzfläche erneuert, umgebaut und wieder aufgebaut werden. Gleichzeitig durften bei Erneuerung, Umbau und Wiederaufbau neue Wohnungen geschaffen werden, ohne dass eine Nutzungsbeschränkung nach Art. 7 Abs. 1 ZWG auferlegt werden musste, wenn die vorbestehende Hauptnutzfläche nicht vergrössert wurde (Art. 11 Abs. 2 Satz 1 und 2 aZWG). Die Kombination von Erweiterung und zusätzlichen Wohnungen (sog. Splitting) war damit nicht zulässig. Altrechtliche Wohnungen durften ferner innerhalb der Bauzonen um maximal 30 Prozent der am 11. März 2012 vorbestehenden Hauptnutzfläche erweitert werden, sofern keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen wurden (Art. 11 Abs. 3 Satz 1 aZWG; sog. Splittingverbot).

4.2. Neue Regelung

4.2.1. Wahrung und Identität

Für die sich stellenden Fragen ist vorab der Wortlaut der neuen Bestimmungen in Art. 11 ZWG zu beleuchten. Sprach die alte Version des ZWG von Erneuerung, Umbau und *Wiederaufbau*, spricht die neue gesetzliche Grundlage nicht mehr von einem Wiederaufbau, sondern von einem Abbruch und *Neuaufbau*.

Diese auf den ersten Blick sprachliche Nuance hat eine tiefer liegende Bedeutung: Das Bundesgericht führte in seinem Entscheid 1C_478/2019, 1C_479/2019 vom 8. Mai 2020 aus, dass die «Identität der Baute [...] daher im Wesentlichen gewahrt bleiben» müsse, (10) weshalb es in der Folge prüfte, ob die Identität trotz Standortverschiebung gewahrt sei, was es im Ergebnis bejahte. (11) Die Überlegungen des Bundesgerichts rühren m.E. daher, als das aZWG von einem Wiederaufbau sprach, wie er auch in Art. 24c Abs. 2 RPG (12) genannt wird und entsprechend eine Analogie dazu gezogen wurde. Ob diese Betrachtungsweise richtig ist, lässt sich bezweifeln, da sie weder im Gesetz noch in den Materialien zu finden ist. (13) Der Gesetzgeber hat diese Unklarheit mit der neuen Formulierung beseitigt, indem er nun ausdrücklich vom Neuaufbau spricht. Damit steht ausser Frage, dass der Gesetzgeber nicht an die Identität der Altbaute anknüpfen wollte, sondern unabhängig von dieser einen Neubau zulässt. Mit anderen Worten muss aus den neuen gesetzlichen Bestimmungen folgen, dass einzig und allein auf die vorbestehende altrechtliche Hauptnutzfläche abzustellen ist und keine weiteren qualitativen Kriterien zu berücksichtigen sind. Der Bundesgesetzgeber hat sich demnach entschieden, von einer quantitativen Beurteilung hinsichtlich der altrechtlichen Hauptnutzfläche und der von der Rechtsprechung eingebrachten qualitativen Betrachtungsweise hinsichtlich der Wahrung der Identität der Baute abzuweichen und ausschliesslich auf die quantitative Beurteilung abzustellen. Dieses Vorgehen ist zu begrüssen und korrigiert eine Rechtsprechung, für die es nach der hier vertretenen Ansicht keine sachlich zu rechtfertigende Begründung gab.

4.2.2. Wahrung der Identität

Bereits nach der bisherigen gesetzlichen Regelung war klar, dass eine Standortverschiebung grundsätzlich möglich ist. So führte der Bundesrat in der Botschaft zum ZWG aus, dass altrechtliche Wohnungen im Rahmen der vorbestehenden Hauptnutzfläche «erneuert, umgebaut und (gegebenenfalls mit einer geringfügigen Standortverschiebung) wieder aufgebaut werden dürfen.» (14) Mit Verweis auf

die Botschaft wird diese Auffassung auch in der Literatur vertreten. (15) Im vorgenannten Urteil des Bundesgerichts hielt dieses fest, dass die Südfassade um einige Meter in südwestliche Richtung verschoben und leicht (um ca. 15 %) abgedreht worden ist, «so dass sich die Grundrisse noch teilweise überschneiden.» (16)

Aus dem Erläuternden Bericht der UREK-N zum revidierten ZWG geht hervor, dass bei einem Neubau «eine Standortverschiebung auf demselben Grundstück möglich» sein soll. (17) Der Bundesrat wies seinerseits darauf hin, dass eine geringfügige Standortverschiebung bereits nach geltendem Recht zulässig sei, (18) was folglich zur Frage führt, ob Standortverschiebungen nach der Gesetzesnovelle im bisherigen Rahmen erlaubt sind oder die Möglichkeiten erweitert wurden.

Es ist damit unbestritten, dass Standortverschiebungen nach dem neuen Recht ebenfalls zulässig sind. Aufgrund der Erläuterungen der UREK-N muss überdies gelten, dass wegen des Fehlens der Identitätswahrung neu nicht mehr vorausgesetzt wird, dass sich die Grundrisse des bestehenden Gebäudes und des geplanten Neubaus überschneiden, wie man aus dem Bundesgerichtsentscheid 1C_478/2019, 1C_479/2019 ableiten könnte. (19) Dafür gibt es keine Anhaltspunkte in den Materialien, wonach eine Beschränkung auf den bisherigen Grundriss beabsichtigt gewesen wäre. Vielmehr ist es nach der *neuen Rechtslage so, dass eine Standortverschiebung möglich ist, selbst wenn sie nicht geringfügig ist*. Einzige Bedingung für die Zulässigkeit der Standortbestimmung aus Sicht des teilrevidierten ZWG ist, dass diese auf dem gleichen Grundstück erfolgt.

Dies führt zur Frage, ob dies auch für eine zusammengelegte Parzelle gilt, d.h. für ein Grundstück, das gegebenenfalls unmittelbar vor bzw. gegebenenfalls gerade im Hinblick auf die Einreichung eines Baugesuchs vereinigt wurde. Die Frage ist m.E. zu bejahen: Der Bundesgesetzgeber wollte Standortverschiebungen liberaler regeln. Dies geht aus den Materialien hervor. (20) Daher muss auch eine Verschiebung auf einem zusammengelegten Grundstück zulässig sein, selbst wenn die Zusammenlegung gezielt für das konkrete Bauvorhaben erfolgte. Dies ist auch aus raumplanerischer Hinsicht sinnvoll, wie die parlamentarische Debatte gezeigt hat. (21)

4.2.3. Splitting

Gemäss bisheriger Rechtslage war es so, dass *zusätzliche Wohnungen im Rahmen der vorbestehenden Hauptnutzfläche* geschaffen werden durften (Art. 11 Abs. 2 aZWG). Wurde die *vorbestehende Hauptnutzfläche indessen um maximal 30 Prozent* erweitert, war die *Schaffung zusätzlicher Wohnungen* ausgeschlossen (Art. 11 Abs. 3 aZWG). (22) Diese Rechtslage hat sich mit der Teilrevision des ZWG geändert: Neu dürfen «in diesem Rahmen», das heisst, bei Erneuerung, Umbau, Abbruch und Neubau, ausdrücklich zusätzliche Wohnungen geschaffen werden (Art. 11 Abs. 2 ZWG). Diese Bestimmung war im Zuge des Gesetzgebungsprozesses freilich umstritten: Der Bundesrat sah darin einen Widerspruch zur BV (23) und beantragte deshalb, dass bei der Schaffung zusätzlicher Wohnungen diese nur mit einer Nutzungsbeschränkung nach Art. 7 Abs. 1 ZWG bewilligt werden dürften. (24) Durchgesetzt hat sich in der parlamentarischen Beratung der Vorschlag der UREK-N, wonach neu von der Wohnungserweiterung und der Schaffung zusätzlicher Wohnungen kumulativ Gebrauch gemacht werden kann. Damit steht fest, dass im Rahmen einer Erneuerung, eines Umbaus, eines Abbruchs und eines Neubaus zusätzliche Wohnungen geschaffen werden dürfen. Dies ist auch dann möglich, wenn gleichzeitig die vorbestandene Hauptnutzfläche um maximal 30 Prozent erweitert wird.

4.2.4. Zusammenlegung

Bereits nach bisherigem Recht war es möglich, altrechtliche Wohnungen zusammenzulegen, zumal dies zu einer Abnahme der Anzahl (Zweit-)Wohnungen führt. Ebenfalls als zulässig wurde es nach der bisherigen Rechtslage erachtet, dass die so zusammengelegte Wohnung um maximal 30 Prozent erweitert werden durfte. (25) Daran hat die Gesetzesrevision vom 15. März 2024 nichts geändert. Die Zusammenlegung von altrechtlichen Wohnungen sowie die Erweiterung einer zusammengelegten Wohnung ist auch unter der neuen Gesetzeslage möglich.

4.2.5. Transfer

Nach geltendem Recht erachtete es das DVS als unzulässig, die für die Erweiterung einer altrechtlichen Wohnung zur Verfügung stehende Hauptnutzfläche zu transferieren, zu übertragen oder zu handeln. Es stellt sich die Frage, ob sich mit der neuen Rechtslage daran etwas geändert hat.

Die sich dabei stellende Frage soll anhand des folgenden Beispiels veranschaulicht werden: In der Gemeinde Muster mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent befindet sich ein Mehrfamilienhaus im Stockwerkeigentum mit fünf Wohnungen, von denen jede Wohnung eine altrechtliche Hauptnutzfläche von 100 m² aufweist. Die einzige Wohnung, welche aufgrund der tatsächlichen Situation erweitert werden kann, ist diejenige im Erdgeschoss. Diese soll auf eine Fläche von 200 m² erweitert werden.

Klar ist, dass diese Wohnung aufgrund der eigenen, vorbestehenden Hauptnutzfläche um 30 m² erweitert werden kann. Damit die neue Wohnung auf eine Hauptnutzfläche mit 200 m² ohne Nutzungsbeschränkung nach Art. 7 Abs. 1 ZWG vergrössert werden kann, fehlen demnach 70 m². Nach der hier vertretenen Auffassung kann diese Erweiterung realisiert werden, indem die Wohnungen im ersten, zweiten und dritten Geschoss teilweise auf ihre Erweiterungsmöglichkeiten verzichten und diese auf die Wohnung im Erdgeschoss übertragen. Die Wohnung im Erdgeschoss könnte damit mit den zur Verfügung stehenden Erweiterungsflächen der übrigen Wohnungen erweitert werden, ohne dass eine Nutzungsbeschränkung im Sinne von Art. 7 Abs. 1 ZWG verfügt und im Grundbuch angemerkt werden muss (Art. 11 Abs. 4 ZWG). Alle Wohnungen im Beispiel des Mehrfamilienhauses wären demnach weiterhin als Wohnungen, welche in der Nutzung frei sind, bzw. als altrechtliche Wohnungen zu qualifizieren. Um eine künftige Erweiterung der Wohnungen im ersten bis im dritten Obergeschoss zu vermeiden und damit eine «doppelte» oder «mehrfache» Konsumation der Erweiterungsflächen zu verhindern, hätte die Baubewilligungsbehörde diesen Tatbestand in der Baubewilligung zu verfügen und bei den Wohnungen im Erdgeschoss sowie bis und mit im dritten Ober-

geschoss anzumerken (vgl. Art. 90 Abs. 2 KRG). (26)

Nach der hier vertretenen Auffassung muss die Übertragbarkeit von Erweiterungsflächen innerhalb eines bestehenden Gebäudes demnach zulässig sein, und zwar aus folgenden Gründen: Das neue ZWG sieht vor, dass altrechtliche Wohnungen erneuert, umgebaut sowie abgebrochen und neu aufgebaut werden dürfen und die am 11. März 2012 vorbestehende Hauptnutzfläche um maximal 30 Prozent erweitert werden darf. In diesem Rahmen dürfen zusätzliche Wohnungen und Gebäude geschaffen werden (Art. 11 Abs. 2 ZWG). (27) Mit anderen Worten dürfen im Rahmen einer Erneuerung, eines Umbaus oder eines Abbruchs mit einem Neubau zusätzliche Wohnungen und sogar weitere Gebäude geschaffen werden. Bei einer derartigen Erstellung neuer Wohnungen oder Gebäude müsste zwangsläufig auch auf die Erweiterungsmöglichkeiten der bereits bestehenden Wohnungen zurückgegriffen werden. Wenn also gar die Erstellung neuer Wohnungen und neuer Gebäude resp. ein Transfer der Erweiterungsflächen auf solche möglich ist, muss in maiore minus auch der Transfer der Erweiterungsflächen innerhalb eines bestehenden Gebäudes zulässig sein. Beim vorgenannten Beispiel könnte nämlich die Erdgeschosswohnung aufgegeben und bspw. in eine Garage umgebaut und gleichzeitig ein neues Gebäude mit einer in der Nutzung freien Wohnung erstellt werden, welche überdies um maximal 30 Prozent der vorbestehenden Hauptnutzfläche erweitert werden darf. Ein Abbruch der Wohnung im Erdgeschoss wäre u.E. nicht erforderlich. Wenn der Transfer einer bestehenden Wohnung mit Erweiterungsmöglichkeit in einen Neubau erlaubt ist, muss es auch gestattet sein, die zur Verfügung stehende Erweiterungsfläche in eine Wohnung in demselben Gebäude zu transferieren.

Als Alternative dazu besteht die Möglichkeit, eine Wohnung in den Obergeschossen mit einer Nutzungsbeschränkung nach Art. 7 Abs. 1 ZWG zu belegen. Die Wohnung im Erdgeschoss könnte damit auf 200 m² erweitert werden, ohne dass eine entsprechende Nutzungsbeschränkung bei ihr verfügt werden müsste. (28) (29) Dasselbe muss gelten, wenn eine Wohnung mit 200 m² in einem neuen Gebäude erstellt werden soll, was aufgrund

der Teilrevision des ZWG ausdrücklich zulässig ist. Diesfalls könnte die Wohnung im Erdgeschoss mit einer Nutzungsbeschränkung nach Art. 7 Abs. 1 ZWG belegt werden, während ihre vorbestehende Hauptnutzfläche inkl. Erweiterungsflächen sowie die erforderlichen Erweiterungsflächen in den Obergeschossen in das neue Gebäude transferiert werden. Die neue Wohnung im neuen Gebäude ist in der Nutzung frei. Entsprechende Anmerkungen (Erstwohnung/Erweiterungsfläche konsumiert) haben in den übrigen Wohnungen zu erfolgen. Diese zweite Variante ist gemäss der Vollzugshilfe bereits aufgrund der geltenden Rechtslage zulässig. Auch daraus erhellt, dass eine Übertragung von Erweiterungsflächen innerhalb eines Gebäudes gemäss dem vorerwähnten Beispiel zulässig sein muss.

Anmerkungen

- (1) Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 20. März 2015 (Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702).
- (2) 1C_478/2019 bzw. 1C_479/2019 vom 08. Mai 2020 E.4.4.
- (3) Vgl. *Pfammatter*, in: *Wolf/Pfammatter* (Hrsg.), *Zweitwohnungsgesetz (ZWG) – unter Einbezug der Zweitwohnungsverordnung (ZWV)*, 2. Auflage, Bern 2021, Art. 11 N 15, mit Hinweis auf *Zufferey Jean-Baptiste*, *Les lits «tièdes» en matière de résidences secondaires*, BR 2016, S. 281 ff., S. 283; vgl. dazu auch Vollzugshilfe zum Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG; SR 702) und zur Zweitwohnungsverordnung (ZWV; SR 702.1) des Departementes für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden vom Juni 2016 (Version 1); Vollzugshilfe zum Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG; SR 702) und zur Zweitwohnungsverordnung (ZWV; SR 702.1) des Departementes für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden vom Juni 2016/März 2019 (Version 2) S. 38.
- (4) Vgl. <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20200456>, zuletzt besucht am 03. Oktober 2024.
- (5) Vgl. PVG 2020 Nr. 20, E. 2.3 m.w.H.
- (6) Vgl. *Pfammatter*, a.a.O., Art. 11 N 4,

mit Hinweis auf Botschaft vom 19. Februar 2014 zum Bundesgesetz über Zweitwohnungen, BBl 2014, S. 2287 ff. (zit. Botschaft ZWG), S. 2309.

- (7) Vgl. Botschaft ZWG S. 2323; vgl. auch *Pfammatter*, a.a.O., Art. 11 N 4.
- (8) Während es sich bei Art. 3 Abs. 2 ZWG um eine Kann-Bestimmung handelt, welche den Kantonen bzw. Gemeinden einen erheblichen Ermessensspielraum einräumt, sind die Kantone und Gemeinden nach Art. 12 Abs. 2 ZWG grundsätzlich dazu verpflichtet, Massnahmen zu ergreifen, wenn Missbräuche und unerwünschte Entwicklungen auftreten, die sich aufgrund einer unbeschränkten Nutzung altrechtlicher Wohnungen zu Zweitwohnungen ergeben. Der Einschub bei Bedarf belässt den Kantonen und Gemeinden ebenfalls einen grossen Ermessensspielraum, wann sie tätig werden. Ist der Bedarf jedoch ausgewiesen, sind grundsätzlich Massnahmen zu ergreifen.
- (9) Regierungsbeschluss vom 31. Mai 2016, mitgeteilt am 31. Mai 2016, Protokoll Nr. 515, S. 12.
- (10) BGer 1C_478/2019, 1C_479/2019 vom 8. Mai 2020 E. 5.2.3.
- (11) Vgl. BGer 1C_478/2019, 1C_479/2019 vom 8. Mai 2020 E. 5.2.4.
- (12) Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700).
- (13) Vgl. dazu auch *Pfammatter*, a.a.O., Art. 11 N 8.
- (14) Botschaft ZWG S. 2310.
- (15) Vgl. *Pfammatter*, a.a.O., Art. 11 N 7.
- (16) BGer 1C_478/2019, 1C_479/2019 vom 8. Mai 2020 E. 5.2.4.
- (17) Erläuternder Bericht der Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrates zur Parlamentarischen Initiative Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben (20.456) vom 24. April 2023 (nachfolgend: Bericht UREKN), S. 6.
- (18) Vgl. Stellungnahme des Bundesrates zum Bericht der Kommission für Um-

- welt, Raumplanung und Energie des Nationalrates zur Parlamentarischen Initiative Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben vom 16. August 2023 (nachfolgend: Stellungnahme Bundesrat), S. 5.
- (19) Vgl. BGer 1C_478/2019, 1C_479/2019 vom 8. Mai 2020 E. 5.2.4.
- (20) Vgl. Bericht UREK-N S. 6; Votum Nationalrat Paganini AB 2023 N 1940, wonach der Bauwillige den Standort bei einem Wiederaufbau auf dem gleichen Grundstück «frei wählen» könne; vgl. auch Votum Nationalrätin Vincenz-Stauffacher AB 2023 N 1944; Votum Ständerat Rieder AB 2023 S 97; Votum Ständerat Schmid AB 2023 S 99 f.
- (21) Vgl. Votum Nationalrat Paganini AB 2023 N 1940.
- (22) Vgl. *Pfammatter*, a.a.O., Art. 11 N 13.
- (23) Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101).
- (24) Vgl. Stellungnahme Bundesrat S. 3 und S. 5.
- (25) Vgl. *Pfammatter*, a.a.O., Art. 11 N 14; Vollzugshilfe S. 40.
- (26) Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden vom 06. Dezember 2004 (KRG; BR 801.100). Nur am Rande sei an dieser Stelle erwähnt, dass die Eigentümer der oberen Wohnungen gemäss Art. 89 Abs. 3 KRG die Baugesuchsunterlagen mitunterzeichnen müssen und gestützt darauf die entsprechende Auflage mit Anmerkung im Grundbuch erfolgen kann. Vorbehalten bleiben weitere (privatrechtliche) Regelungen zwischen den Stockwerkeigentümern wie ein Kaufvertrag zur Übertragung der Erweiterungsfläche oder die Anpassung der Begründungserklärung samt Wertquoten.
- (27) Das Wort «zusätzlich» bezieht sich nach der hier vertretenen Auffassung sowohl auf Wohnungen als auch auf Gebäude.
- (28) Vgl. dazu auch das Beispiel in Vollzugshilfe S. 40. Bei konsequenter Anwendung der Vollzugshilfe könnte die Wohnung im Erdgeschoss bei dieser Variante sogar auf 260 m² erweitert werden.
- (29) Bei beiden Varianten ist nach der hier vertretenen Auffassung gemäss Art. 89 Abs. 3 KRG die Unterzeichnung des Baugesuchs durch alle Eigentümer erforderlich, sofern die Eigentümerschaft der betroffenen Wohnungen unterschiedlich ist.