

Consultaziun davart la ledscha da prümas e seguondas abitaziuns

Eau fatsch seguaintas propostas da müdamaint :

Art.5

2. Mincha possessur d'üna prüm'abitaziun ho fabricho u cumpro quella in savair cha que as tratta d'üna prüm'abitaziun. A nu do perque üngün motiv da müder il status d'üna têla abitaziun, neir zieva 20 ans na. Quist artichel es da sticher. Cun que eir il rest da l'art. 5 e 6

Già ch'eau vegn our da quella cha'l Cussagl Cumünel nu müda Art.5 linea 2 propuoni ün müdamaint dad art.6

2. Die Ersatzabgabe beträgt 15% des Verkehrswertes der letzten amtlichen Schätzung der betreffenden Wohnung.

Tenor l'uffizi chantunel da la stima dad immobilias s'augmanta la valor d'ün'abitaziun tar ün müdamaint da prüma in üna seguonda abitaziun in media per 30%. Que vuol dir ch'ün'abitaziun cun üna valor da 1miu. vela sur not 300'000 francs dapü, quasi scu regal da la comunitè cun fer ün müdamaint da ledscha. E per quel regal vess la persuna beneficheda da pajer traunter 25'000 e 75'000 francs a la comunitè ? Ridicul ed ingüst ! Cun 15% fo'l possessur aunch'adüna ün bel guadagn. Il böt dal müdamaint da status da l'abitaziun nu dess bain na esser ün profit finanziel dimperse la libertè da fer cull'abitaziun che cha's vuol.

Il rest dal 2 es da stricher. A nu do üngüns criteris objectivs da müder l'indemnisaziun dad an in an.

Scha las propostas sura nu vegnan acceptedas schi es da müder il 4 scu segua

4. Über die Verwendung der Mittel entscheidet die Gemeindeversammlung im Rahmen des jährlichen Budgets.

Il rest dal punct 4 es da stricher. Da regaler a possessuors da prümas abitaziuns la pussibilitè da müder quella in üna seguond'abitaziun es ün act da generusited da tuot la comunitè, da tuot la populaziun da Segl. Perque es que ingüst da vulair druver quists raps be pel turissem. A stu esser pussibel dad ütiliser quistas indemnisaziuns eir per bsögns na turistics scu per exaimpel promoziun dal rumauntsch, sustegn per societeds, promoziun da la natüra e da la cuntredgia, promoziun per fabricher abitaziuns per indigens e bger oter pü.

Cun ota stima e chers salüds

Filip Niggli

7. Juni 2018

Urs Kienberger
Seglias 42
7514 Sils/Segl Maria

EINGEGANGEN
08. Juni 2018

An den Gemeindevorstand Sils i. E./Segl

Kommunales Zweitwohnungsgesetz
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte

Die lange Auflagefrist, als Reverenz an die Frühlingsferien, ist ein schönes Zeichen von Bürgernähe und direktdemokratischem Denken. Vielen Dank!

Nach den vielen und weitreichenden Konzessionen im nationalen ZWG und der zugehörigen ZWV an die Gegner des (zugegebenermassen seinerseits sehr problematisch formulierten) Verfassungsauftrags habe ich mit einiger Sorge auf den konkreten kommunalen Gesetzesvorschlag gewartet, 1½ Jahre nach einer gut gemachten, informativen Orientierungsversammlung.

Nun ist er da, und es ist eine klare und konsequente Fortsetzung der langen Silser Tradition der Zurückhaltung und des Masshaltens. Auch da: vielen Dank. Es war sicher nicht einfach, gemeinsam auf Kurs zu bleiben.

Ich hoffe sehr, dass der Entwurf auch in der Gemeindeversammlung möglichst ungeschoren über die Runden komme und will mich überzeugt dafür einsetzen – insbesondere für die zentralen Punkte, in denen das kommunale Gesetz griffiger und strikter sein will als das nationale. So wünschbar etwa für die Hotellerie eine stärkere Öffnung für neue Finanzierungs- und Betriebsformen sein möge, teile ich doch persönlich die Meinung des Vorstands, dass damit sehr schwer zu meisternde Abgrenzungsprobleme und Missbrauchsrisiken verbunden wären – nicht zuletzt auch das Risiko von falschen Anreizen.

Nicht, dass ich selber zum Entwurf gar keine Fragen hätte.

Mögliche Aufhebung der Erstwohnungspflicht (Art. 5/2)

„20 Jahre“ – das klingt auf den ersten Blick nach einer fernen Zukunft. Doch die Wirklichkeit ist viel näher. Es geht um Bauten aus der Zeit ab 1991 bis zur Annahme der Zweitwohnungsinitiative im März 2012. Ab sofort kämen also schon etwa sieben Jahrgänge für eine Umwandlung in Frage; jedes folgende Jahr dann weitere, und spätestens in 14 Jahren wären es alle. Natürlich ist kaum anzunehmen, dass alle Eigentümer dieses Recht auch wirklich in Anspruch nehmen. Dennoch ist es ein etwas verstörender Gedanke, dass sich theoretisch die ganze Erstwohnungsstruktur, die Sils nun in einer ganzen Generation beharrlich aufgebaut haben, innert vierzehn Jahren einfach wieder auflösen könnte.

Der Vorstand hat gute Argumente für seinen Vorschlag, die nicht einfach von der Hand zu weisen sind – v. a. das Ziel, Druck wegzunehmen von der drohenden Umwandlung von zu vielen altrechtlichen und damit den Einschränkungen nicht unterstehenden Gebäuden. Doch bleibt die Sorge eines paradoxen und sicher ungewollten, raschen Wandels des Zweit- und Erstwohnungs-Mix'.

① Vielleicht liegt die Antwort in einer etwas deutlicher bremsenden Abgabe. Zwischen 5 und 15% statt, wie vorgeschlagen, halb so viel? Es wäre auch dann noch keineswegs prohibitiv im Verhältnis zum wahrscheinlichen Mehrwert einer Zweit- gegenüber einer Erstwohnung.

② Und/oder eine etwas längere Frist – z. B. 25 statt 20 Jahre? (Aus Gründen der Rechtssicherheit ev. mit Sonderregelung für „freiwillige“ Erstwohnungen, denen das Baugesetz schon jetzt 20 Jahre zusagt).

③ Auf jeden Fall befürworte ich eine öffentliche Meldepflicht für solche Umwandlungen. Bei einem Neubau wird und wurde in jedem einzelnen Fall qua Baugesuch publik, ob es um Erst- oder Zweitwohnungen geht. Eine Änderung dieses rechtlichen Status sollte genauso öffentlich sein. Nicht zuletzt als Anreiz dafür, dass wir in der Gemeinde und in der Gemeinschaft auch (legislativ) reagieren können, falls die Umwandlungen ganz anders verlaufen, als man heute erwartet.

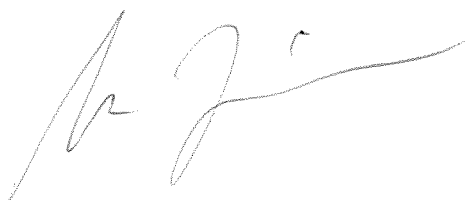
Ein Nebenschauplatz: Härtefälle?

Sowohl das eidgenössische ZWG vom Bund (Art. 14, plus Art. 8 und 9 ZWV) wie auch z. B. die Gesetze von St. Moritz, Pontresina und (noch nicht dem ZWG angepasst) Silvaplana enthalten Regelungen für Härtefälle *. Gerade im besonders „erstwohnungs-erfahrenen“ Sils ist das nicht der Fall. Härtefälle gibt es sicher auch hier. Ich nehme an, dass der Vorstand sie aus guten Gründen nicht im Gesetz erwähnt und andere Formen hat, um darauf zu reagieren.

* So z., B. Pontresina beim Tod eines Eigentümers, der bis zum Tod in einer Erstwohnung gewohnt hat, für seine direkten Nachkommen und für die mit ihm im gleichen Haushalt wohnenden Angehörigen. Ähnlich Art. 7 ZweitwohnungsgG von St. Moritz. Das BauG von Silvaplana sagt allgemeiner (Art. 55): „Bedeutet die Einhaltung der Erstwohnungspflicht für die Eigentümer/innen infolge veränderter Verhältnisse eine unverhältnismässige Härte, kann die Baubehörde Benutzung auf beschränkte Zeit als Zweitwohnung gestatten“. Das eidgen. ZWG erlaubt in seinem Geltungsbereich (Art. 14a) Sistierung auf Gesuch der Eigentümerin oder des Eigentümers während einer bestimmten Dauer, wenn die Erstwohnungspflicht „infolge besonderer Umstände wie Todesfall, Wohnsitzwechsel oder Zivilstandsänderung vorübergehend nicht eingehalten werden kann“ (gemäss ZWV Art. 8: max. 2 Jahre, erneuerbar).

(Dass das ZWG in Art. 14 b auch von bestimmten Ausnahmen für die spricht, die nachweislich „erfolglos nach Personen gesucht haben, die die Wohnung gegen angemessenes Entgelt rechtmässig nutzen“, steht auf einem anderen Blatt und ist wohl kaum „silsgerecht“).

Mit besten Grüßen
und voller Achtung



EINSCHREIBEN

Gemeinde Sils i.E./Segl

Gemeindevorstand

Chesa Cumünela

Via da Marias 93

7514 Sils/Segl Maria

Rudolf Kunz | rudolf.kunz@kunzschmid.ch
Chur, 8. Juni 2018

Stellungnahme zur Mitwirkungsaufgabe betreffend

Gesetz über Zweitwohnungen der Gemeinde Sils i.E. / Segl

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident

Sehr geehrte Mitglieder des Gemeindevorstandes

Gemäss Publikation vom 21. April 2018 liegt das Gesetz über die Zweitwohnungen der Gemeinde Sils i.E. zur öffentlichen Mitwirkung bis am 08. Juni 2018 auf (Art. 13 KRVO). Während der öffentlichen Auflage kann jedermann beim Gemeindevorstand Vorschläge und Einwendungen einbringen. Dieser prüft die Eingaben und nimmt gegenüber den Mitwirkenden Stellung. Das Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens wird zuhanden des beschlussfassenden Organs zusammengefasst (Art. 13 Abs. 2 KRVO). Mit der heutigen Eingabe erfolgt die Mitwirkung fristgerecht.

Die Erbengemeinschaft des Hans Ulrich Gruber sel. ist Eigentümerin zur gesamten Hand am Grundstück Nr. 2733 in der Gemeinde Sils i.E. Sie hat die Unterzeichnenden mit der Wahrung ihrer Interessen beauftragt. Auf Verlangen kann eine schriftliche Anwaltsvollmacht nachgereicht werden (Art. 15 Abs. 3 VRG GR). Hiermit stellen wir namens und im Auftrag unserer Klientschaft den Antrag, Art. 13 des Gesetzes über Zweitwohnungen der Gemeinde Sils i.E./Segl (kommunales Zweitwohnungsgesetz; nachfolgend E-ZWG Sils i.E.) ersatzlos zu streichen.

Kunz Schmid
Gäuggelistrasse 1
Postfach 341
CH-7001 Chur
T+41 81 286 05 00
F+41 81 286 05 10
info@kunzschmid.ch
kunzschmid.ch

Dr. iur. Rudolf Kunz *
Rechtsanwalt und Notar, LL.M.
Fachanwalt SAV Erbrecht
Mediator SAV

Dr. iur. Martin Schmid *
Rechtsanwalt und Ständerat

Dr. iur. Claudio Weingart *
Rechtsanwalt und Notar

MLaw Ana Marija Veselic *
Rechtsanwältin

MLaw Reto Cramer *
Rechtsanwalt

Dr. iur. Remo Dolf *
Rechtsanwalt

MLaw Seraina Aebli
Rechtsanwältin

Dr. iur. Romano Kunz *
Rechtsanwalt und Notar
Konsulent

lic. oec. HSG Hans Martin Meuli
Dipl. Steuerexperte
Konsulent

* Mitglieder des Schweizerischen
Anwalts- und Notarenverbandes,
Eingetragen im Anwaltsregister
des Kantons Graubünden

I. BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

Mit der vorliegenden Eingabe erfolgt die Stellungnahme im Mitwirkungsverfahren form- und fristgerecht. Die Mitwirkenden haben ein erhebliches, schützenswertes Interesse an der Beteiligung im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision, da Art. 13 E-ZWG Sils i.E. eine erhebliche Einschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten ihrer Liegenschaft bedeuten würde.

2. Rechtliches

1.1. Übersicht

Gemäss Art. 11 Abs. 3 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702) dürfen altrechtliche Wohnungen¹ innerhalb der Bauzonen um maximal 30 Prozent der am 11. März 2012 vorbestehenden Hauptnutzfläche erweitert werden, sofern keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen werden.² 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). Die letztgenannte Vorschrift bezieht sich auf Art. 12 ZWG (vgl. PFAMMATTER, in: WOLF/PFAMMATTER (Hrsg.), Kommentar zum Zweitwohnungsgesetz – unter Einbezug der Zweitwohnungsverordnung, Bern 2017, Art. 11 N 5). Gemäss Art. 12 Abs. 1 ZWG können Kantone und Gemeinden «bei Bedarf» notwendige Massnahmen ergreifen, «um Missbräuche und unerwünschte Entwicklungen zu verhindern, die sich aufgrund der unbeschränkten Nutzung altrechtlicher Wohnungen zu Zweitwohnungen ergeben können» (Art. 12 Abs. 1 ZWG).

Wenn die Gemeinde auf kommunaler Ebene die Erweiterung altrechtlicher Wohnungen gemäss Art. 11 Abs. 3 ZWG ausschliesst, verletzt sie einerseits Bundesrecht, andererseits die verfassungsmässig garantierte Eigentumsgarantie. Im Einzelnen ist was folgt festzuhalten:

1.2. Verletzung Zweitwohnungsgesetz

Gemäss Art. 12 Abs. 1 ZWG – auf den sich Art. 11 Abs. 1 ZWG bezieht – sind Massnahmen nur «bei Bedarf» zulässig, um Missbräuche und unerwünschte Entwicklungen zu verhindern. Die Massnahmen müssen zudem gemäss Gesetz «nötig» sein. Die bundesrechtlichen Vorgaben sehen also mit anderen Worten vor, dass die Gefahr von Missbräuchen und unerwünschten Entwicklungen besteht. Erst wenn diese Gefahr sich tatsächlich manifestiert, sind Massnahmen überhaupt zulässig. Diese müssen darüber hinaus notwendig sein. Nur wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, ist eine Einschränkung etwa von Art. 11 Abs. 3 ZWG möglich. Dies ist vorliegend indessen nicht der Fall.

¹ Als **altrechtliche Wohnungen** im Sinne des ZWG gelten solche, die am 11. März 2012 rechtmässig bestanden haben oder rechtskräftig bewilligt waren.

² Ausserhalb der Bauzonen bleiben Erweiterungen im Rahmen der Vorschriften über das Bauen ausserhalb der Bauzonen zulässig.

Im Planungsbericht hält die Gemeinde Sils i.E. nämlich fest, dass die Möglichkeit, altrechtliche Wohnungen im Sinne des ZWG um 30% erweitern zu können, «als kaum realisierbar» gesehen wird, «da ein grosser Teil der Wohnungen in Sils in Mehrfamilienhäusern erstellt sind» (Planungsgericht S. 5). Diese vagen Ausführungen vermögen den strengen bundesrechtlichen Anforderungen an notwendige Massnahmen nicht zu genügen. Auch das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) sieht Art. 13 E-ZWG Sils i.E. als kritisch an (Vorprüfungsbericht S. 5).

Vor diesem Hintergrund muss gelten, dass die bundesrechtlichen Voraussetzungen für eine Einschränkung von Art. 11 Abs. 3 ZWG nicht erfüllt sind: Einerseits besteht kein Bedarf, um diese Einschränkung vorzunehmen. Andererseits ist nicht ersichtlich, worin ein Missbrauch oder eine unerwünschte Entwicklung besteht. Sind diese bundesrechtlichen Voraussetzungen nicht erfüllt, erweist sich eine Einschränkung, wie sie die Gemeinde Sils i.E. vorsieht, als unzulässig. In einem späteren Normenkontrollverfahren würde diese Bestimmung durch das Verwaltungsgericht mit grosser Wahrscheinlichkeit aufgehoben.

1.3. Verletzung Eigentumsgarantie

2.3.1. Übersicht

Die vorgesehene Bestimmung in Art. 13 E-ZWG Sils i.E. verletzt des Weiteren die verfassungsmässig gewährleistete Eigentumsgarantie nach Art. 26 BV: Die vorgesehene Massnahme ist unverhältnismässig, da sie gar kein Ziel verfolgt. Sie erweist sich schliesslich aber auch als unzumutbar für betroffene Eigentümer, weshalb die Massnahme verfassungswidrig ist.

Staatliche Eingriffe in das Grundrecht der Eigentumsgarantie nach Art. 26 BV sind nur unter den Voraussetzungen von Art. 36 Abs. 1-4 BV zulässig (vgl. WALDMANN, Basler Kommentar, Art. 26 N 58): Demnach bedarf die Einschränkung von Grundrechten einer gesetzlichen Grundlage. Sie muss zudem verhältnismässig sein und im öffentlichen Interesse liegen.

Mit der vorliegenden Mitwirkungsaufgabe soll eine gesetzliche Grundlage dafür geschaffen werden, dass altrechtliche Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung nicht erweitert werden dürfen. Gemäss Bundesrecht ist eine Erweiterung von 30% der Hauptnutzfläche vorgesehen. Für eine derartige Einschränkung der verfassungsmässig garantierten Eigentumsgarantie besteht indessen weder ein öffentliches Interesse noch erweist sich diese als verhältnismässig, weshalb sie vor der Verfassung nicht standhält.

2.3.2. Öffentliches Interesse

Ein öffentliches Interesse an der Einschränkung der bundesrechtlich vorgesehenen Erweiterungsmöglichkeit altrechtlicher Wohnungen besteht nicht: Die Gemeinde führt selbst im Planungsbericht keine diesbezüglichen Interessen an (vgl. Planungsbericht S. 5). Freilich ist das Argument, dass die Erweiterungsmöglichkeit «als kaum realisierbar gesehen» wird, für eine derartig weitgehende Einschränkung der Eigentumsgarantie nicht ausreichend. Auf Art. 13 des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes ist demnach ohne Weiteres mangels öffentlichen Interesses zu verzichten.

2.3.3. Verhältnismässigkeit

Der vorgeschlagene Art. 13 E-ZWG Sils i.E. ist zudem vor dem Hintergrund der Verhältnismässigkeit ersatzlos zu streichen: Die Verhältnismässigkeitsprüfung (Art. 36 Abs. 3 BV) erfordert, dass eine Massnahme geeignet und erforderlich ist, um ein Ziel zu erreichen. Zudem muss die Zweck-Mittelrelation für den Betroffenen zumutbar sein (vgl. WALDMANN, Basler Kommentar, Art. 26 N 73 ff.).

Vorliegend fehlt es bereits an der Eignung, da das durch die Gemeinde verfolgte Ziel gar nicht erkennbar ist: Die Gemeinde macht nur geltend, dass die im Bundesrecht vorgesehene Erweiterungsmöglichkeit altrechtlicher Wohnungen «als kaum realisierbar gesehen» wird. Diese Frage ist von den jeweiligen Eigentümern zu klären. Jedenfalls verhält es sich gerade bei der vorliegenden Liegenschaft so, dass es sich um ein Einfamilienhaus handelt, das grundsätzlich von der Erweiterungsmöglichkeit gemäss Bundesrecht profitieren könnte. Es ist denn auch nicht ersichtlich, weshalb Mehrfamilienhäuser von der gemäss Bundesrecht vorgesehenen Erweiterungsmöglichkeit nicht Gebrauch machen könnten. Freilich können auch Mehrfamilienhäuser erweitert werden.

Vor diesem Hintergrund erübrigen sich weitere Ausführungen zur Erforderlichkeit, da es bereits an der Eignung der staatlichen Massnahme fehlt. Dasselbe gilt für die Prüfung der Zumutbarkeit.

Immerhin sei an dieser Stelle anzuführen, dass gemäss Art. 11 Abs. 3 ZWG die vorbestehende Hauptnutzfläche³ um 30 Prozent erweitert werden darf – ohne dass eine Nutzungsbeschränkung im Sinne von Art. 7 ZWG verfügt wird. Mit Art. 13 E-ZWG Sils i.E. würde diese Möglichkeit ausgeschlossen. Bereits eine geringfügige Erweiterung der Hauptnutzfläche würde zu einer erheblichen Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten altrechtlicher Wohnungen bedeuten, wie die nachfolgenden Beispiele illustrieren:

Vorliegend würde die Verkleidung des Balkons mit Glas (inkl. Beheizung des Wintergartens) dazu führen, dass die Hauptnutzfläche der Liegenschaft erweitert wird. Der vorgesehene Art. 13 E-ZWG Sils i.E. hätte zur Folge, dass bereits eine geringfügige Erweiterung der Hauptnutzfläche um 2-3 Quadratmeter eine Nutzungsbeschränkung gemäss Art. 7 ZWG (Erstwohnung oder touristisch bewirtschaftete Wohnung) nach sich ziehen würde. Dies wiederum würde bedeuten, dass die Wohnung nur noch an Personen mit Wohnsitz in der Gemeinde Sils i.E. verkauft werden könnte, was eine massive Werteinbusse zur Folge hätte. Freilich ist demnach die Zweck-Mittel-Relation für die Wohnungseigentümer in der Gemeinde Sils i.E. nicht zumutbar, da die gesetzliche Folge keine Ausnahmen zulässt.

³ Für die Definition der Hauptnutzfläche wird auf die SIA-Norm 416 abgestellt (vgl. PFAMMATTER, a.a.O. Art. 11 N 3). Als Hauptnutzfläche gelten jene Flächen, welche der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dienen (vgl. Ziff. 2.1.1.1. SIA-Norm 416). Als Nebennutzflächen werden jene Flächen definiert, welche die Hauptnutzflächen ergänzen wie namentlich Waschküchen, Estrich- und Kellerräume, Abstellräume, Fahrzeuginstellräume, Schutzräume oder Kehrtrräume (vgl. Ziff. 2.1.1.2. SIA-Norm 416).

Es kommt hinzu, dass gerade Einheimische, welche bereits heute ihren Wohnsitz in der Gemeinde Sils i.E. haben, besonders von der angestrebten Regelung wären: Sämtlichen Einheimischen wäre es mit Art. 13 E-ZWG Sils i.E. faktisch verwehrt, ihre Liegenschaften zu erweitern. Bestraft würden damit in erster Linie die Einheimischen, was kaum im Interesse des Gemeindevorstandes sein kann. Eine Familie mit Wohnsitz in der Gemeinde Sils i.E. müsste beim Ausbau eines zusätzlichen Kinderzimmers im Dachgeschoss in Kauf nehmen, dass die gesamte Liegenschaft mit einer Erstwohnungsaufgabe belegt würde. Dies würde eine unverhältnismässige Einschränkung der Eigentumsgarantie bedeuten und Einheimische bestrafen.

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident, sehr geehrte Mitglieder des Gemeindevorstandes, wir ersuchen Sie höflich, von der vorgesehenen Beschränkung der Erweiterung von altrechtlichen Wohnungen gemäss Art. 13 E-ZWG Sils i.E. abzusehen. Der Vorschlag des Gemeindevorstandes verletzt das Zweitwohnungsgesetz des Bundes, indem kein Bedarf für eine solche Massnahme besteht, um Missbräuche oder unerwünschte Entwicklungen zu verhindern (vgl. Art. 12 Abs. 1 ZWG). Es kommt hinzu, dass der fragliche Art. 13 E-ZWG Sils i.E. die Bundesverfassung verletzt, indem er die Eigentumsgarantie unnötigerweise einschränkt und damit unverhältnismässig ist.

Freundliche Grüsse



Rudolf Kunz



Reto Cramer

Im Doppel

Kopie an:

- Klientenschaft