



Samedan GR:  
Um diese Chalets  
wurde bis vor  
Bundesgericht  
gestritten.

# Zweitwohnungen durch die Hintertür

**TOURISMUSGEBIETE.** Der Bündner Nationalrat Martin Candinas versucht das Zweitwohnungsgesetz auszuhebeln. Die Initianten sind entsetzt.



TEXT: LUKAS LIPPERT

**D**ie Geschichte hinter einem der bisher wichtigsten Bundesgerichtsurteile zum Zweitwohnungsgesetz nimmt ihren Anfang in Samedan. Die Oberengadiner Gemeinde hatte 2018 eine Bewilligung für den Abbruch eines Chalets und den Bau zweier Wohnhäuser erteilt. Für das eine Haus wurde die Nutzungsbeschränkung «Erstwohnung» auferlegt, beim zweiten sollte die Wohnfläche um 30 Prozent erweitert werden – ohne Einschränkung.

Seit das Zweitwohnungsgesetz in Kraft ist, loten Hausbesitzer und Immobilienfirmen die Grenzen der Paragraphen aus. Sie suchen nach Wegen, trotzdem neue Ferienwohnungen bauen zu können. In Samedan wurde argumentiert, dass im Gesetz bereits eine Ausnahme zur Umnutzung bestehender Erst- zu Zweitwohnungen vorgesehen sei. Dabei dürfe die Wohnfläche um 30 Prozent vergrössert werden. Das Parlament wollte mit dieser Regelung Sanierungen oder Anbauten wie einen Lift oder grössere Nasszellen möglich machen. Nicht geregelt war im Gesetz, ob diese Ausnahme auch für Neubauten gilt.

**Mit allen Mitteln.** In Samedan vermuteten die Nachbarn – die prominenten Meili-Brüder aus Zürich – Rechtsmissbrauch und legten Beschwerde ein. Doch die stiess in Graubünden auf wenig Gehör. Die Gemeinde und später auch das Kantonsgericht wiesen sie ab. Das Bundesgericht gab den Brüdern im Mai 2020 aber recht. Damit hätte die Geschichte zu Ende sein können.

Doch die Bündner liessen es nicht dabei bewenden – und setzen seither alles daran, das Urteil mit politischen Mitteln auszuhebeln. In Bern hat der Bündner Mitte-Nationalrat Martin Candinas eine parlamentarische Initiative eingereicht, die das Bundesgerichtsurteil nichtig

**20**  
**Prozent**  
**dürfte heute**  
**der Anteil**  
**der Zweit-**  
**wohnungen**  
**pro Gemeinde**  
**betragen.**

machen würde – und sogar noch weiter ginge: Bei einem Abbruch und Wiederaufbau soll die Wohnfläche eines Hauses nicht nur um 30 Prozent vergrössert werden dürfen. Zusätzlich sollen daraus neue Zweitwohnungen entstehen können. Das brauche nur eine kleine Änderung im Zweitwohnungsgesetz, schreibt Candinas.

Alles andere als klein sei diese Änderung, sagt Vera Weber, die Initiatorin des Zweitwohnungsgesetzes. «Eine solche Lockerung widerspricht der Bundesverfassung.» Das findet auch Damian Jerjen, Direktor von Espace Suisse, dem Verband für Raumplanung. «Die Verfassung beschränkt den Anteil von Zweitwohnungen und der für Wohnzwecke genutzten Bruttogeschossfläche einer Gemeinde auf höchstens 20 Prozent.»

**Folgen für die Bevölkerung.** Der bekannte Landschaftsschützer Raimund Rodewald warnt vor «unabsehbaren Folgen» und einer «unlenkbaren Entwicklung von Abrissen und Ersatzbauten in den bereits von Zweitwohnungen geprägten Ortschaften». Die Aussicht auf mehr Zweitwohnungen sei für Investoren sehr verlockend. Das hätte auch negative Folgen für die lokale Bevölkerung, befürchtet Damian Jerjen. Bestehende Probleme wie kalte Betten und leere Dorfkern würden sich wohl verschärfen.

Solche Sorgen teilen die beiden zuständigen Parlamentskommissionen nicht. Sie haben den Vorstoss von Martin Candinas deutlich angenommen. Weitere Unterstützung kommt in diesen Tagen aus Chur. Der Grosse Rat fordert die Kantonsregierung auf, in dieser Sache grösseren Druck auf die Bundesbehörden auszuüben.

Diesem Druck ist es wohl geschuldet, dass der Bündner Ständerat Martin Schmid (FDP) seine Meinung geändert hat. Im Bundesgerichtsurteil zum Fall Samedan wird er namentlich erwähnt, weil er sich gegen die Ausweitung der 30-Prozent-Ausnahme auf Neubauten aussprach. Gegenüber dem Beobachter erklärt Schmid nun: «In der Praxis wurden seit Inkrafttreten des Gesetzes die Erweiterung und der Abbruch gleich behandelt. Das hat sich in den Gemeinden sehr bewährt und keine Probleme geschaffen.» Zudem habe er eingesehen, dass die vorgenommene Unterscheidung von den Leuten nicht verstanden werde und Ersatzneubauten verhindere.

Anruf nach Ilanz, der Heimat von Martin Candinas. Die hartnäckige Opposition gegen das



Zweitwohnungsgesetz scheint auch mit einem tiefer liegenden Misstrauen zu tun haben. Das spürt man im Gespräch mit dem Immobilienunternehmer Claudio Quinter. «Ich mag es nicht, dass die Unterländer meinen, sie könnten bestimmen, wie wir hier oben zu leben haben.»

Quinter präsidiert den regionalen Hauseigentümerverband und ist so etwas wie die personalisierte Oberländer Immobilienwirtschaft. Er relativiert die Befürchtungen Webers und Rodewalds: «Ja, es werden neue Zweitwohnungen entstehen, aber nicht auf der grünen Wiese. Die Häuser werden auf Parzellen gebaut, die schon überbaut waren. Nur der Garten wird allenfalls kleiner oder das Haus einen Stock höher.»

Mit dem aktuellen Zweitwohnungsgesetz sei niemand bereit zu investieren, meint Quinter. Die alten Häuser verlotterten. Viele Eigentümer in der Region seien Pensionierte oder Erbgemeinschaften – mit zu wenig Geld, um ihre Häuser in Schuss zu halten. «Das würde sich ändern, wenn sie die Investition eines Abrisses und Neubaus mit einer Zweitwohnung finanzieren könnten.»

Allein für die angeblich armen Alten wird aber wohl keine Politik gemacht. Quinters Parteikollege Candinas setzt sich vor allem für die Bau- und Immobilienwirtschaft ein. Sie ist die einzige Verliererin des Zweitwohnungsgesetzes, geht aus dem ersten Analysebericht im Auftrag des Bundesrats vom Mai hervor. Weitere «substantielle wirtschaftliche Schwierigkeiten» hätten nicht bestätigt werden können, heisst es da.

Ob Candinas und seine Mitstreiter tatsächlich Erfolg haben, wird sich nächstes Jahr zeigen, wenn der Vorstoss im Parlament behandelt wird. Die Episode zeigt, wie stark in den Bergregionen der Druck gegen das Zweitwohnungsgesetz ist.

Der Bericht an den Bundesrat besagt zwar, dass der Flächenverbrauch aller neuen Ferienwohnungen um rund einen Drittel abgenommen hat. Die Zweitwohnungsinitiative habe aber kein Nullwachstum zur Folge gehabt. Ein Blick ins Wohnungsinventar der letzten vier Jahre zeigt: In Dutzenden Zweitwohnungsgemeinden ist der Anteil an Ferienwohnungen gestiegen – ungeachtet der 20-Prozent-Obergrenze.

Einige dieser neuen Ferienwohnungen konnten dank gesetzlich vorgesehener Ausnahmen errichtet werden, wie etwa der Umnutzung von Erst- in Zweitwohnungen oder touristisch bewirtschaftete Wohnungen. Aber nicht alle.

**Untätige Behörden.** Es ist sehr schwierig, nachzuweisen, dass Zweitwohnungen gegen das Gesetz verstossen. Eigentlich wäre es die Aufgabe der kantonalen Aufsichtsbehörden, den Gemeinden auf die Finger zu schauen. Die seien aber entweder untätig oder es gebe sie schlicht nicht, sagt Vera Weber. Der Bericht an den Bundesrat teilt diese Kritik: «Die kantonalen Aufsichtsbehörden dienen im besten Fall als Anlaufstelle für die Gemeinden.»

Selbst das Bundesamt für Raumplanung nimmt seine Aufsicht nur sehr zurückhaltend wahr. Ein einziges Mal führte es Beschwerde. In Samedan – im Seitenwagen der drei Zürcher.

Vera Webers Stiftung Helvetia Nostra ist daher unfreiwillig zur wichtigsten Hüterin des Zweitwohnungsgesetzes geworden. Aber: «Wir sind damit überfordert», so Weber. «Um illegale Bautätigkeit aufzudecken, müssten wir in jeder Gemeinde Polizei spielen. Dazu haben wir schlicht zu wenig Leute. Wir brauchten eine ganze Armee.» Sie könne so nur Einsprache erheben, wenn sie benachrichtigt werde oder etwas Auffälliges sehe. Zufälle entscheiden also, ob das Zweitwohnungsgesetz durchgesetzt wird. ■



**«Um illegale Bautätigkeit aufzudecken, müssten wir in jeder Gemeinde Polizei spielen.»**

Vera Weber, Initiantin der Zweitwohnungsinitiative