

RATGEBER

Was ist eine Zweitwohnung gemäss dem Zweitwohnungsgesetz (ZWG)?

Im Frühling 2005 habe ich ein Haus mit zwei Wohnungen im Stockwerkeigentum gebaut. Im zweiten Stock wohne ich bis heute mit meiner Familie. Die Wohnung im ersten Stock habe ich zuerst an ein älteres Ehepaar vermietet, das dort ihren Wohnsitz hatte. Anschliessend vermietete ich die Wohnung an einen Treuhänder. Er entfernte die Kücheneinrichtung und nutzte die ehemalige Küche als Besprechungszimmer. Auf Ende Dezember 2015 kündigte der Treuhänder den Mietvertrag. Weil die Nachfrage nach Mietobjekten derzeit gering ist, überlege ich, den ersten Stock zu verkaufen. Ein ehemaliger Arbeitskollege von mir, der in Zürich wohnt, sucht eine Ferienwohnung und hätte Interesse an einem Kauf. Kann er die Wohnung kaufen?

B. T. aus S.

Das Zweitwohnungsgesetz des Bundes wird voraussichtlich am 1. Januar 2016 in Kraft treten. Sofern Sie in einer Gemeinde mit mehr als 20 Prozent Zweitwohnungen leben, findet das ZWG Anwendung. Grundsätzlich sind altrechtliche Wohnungen, unter Vorbehalt bestehender oder künftiger Nutzungsbeschränkungen des kantonalen oder kommunalen Rechts, in der Art der Wohnnutzung frei. Das heisst Sie können altrechtliche Wohnungen als Erst- oder Zweitwohnungen nutzen. Altrechtlich ist eine Wohnung, wenn sie am 11. März 2012 bereits rechtmässig bestand oder rechtskräftig bewilligt war. Es stellt sich nun die Frage, ob es sich bei den aktuell für ein Büro genutzten Räumlichkeiten um eine altrechtliche Wohnung im Sinne des ZWG handelt. Da das Haus vor dem 11. März 2012 bereits bestand, gilt das Gebäude grundsätzlich als altrechtlich. Zusätzlich muss es sich bei den fraglichen Räumen auch um eine «Wohnung» im Sinne des ZWG handeln. Gemäss dem ZWG ist eine Wohnung eine Gesamtheit von Räumen, die u. a.

- für eine Wohnnutzung geeignet sind
 - eine bauliche Einheit bilden
 - einen Zugang entweder von aussen oder von einem gemeinsamen mit anderen Wohnungen genutzten Bereich innerhalb des Gebäudes haben
 - über eine Kocheinrichtung verfügen
- Alle diese Voraussetzungen müssen vorliegen, damit Sie die Wohnung Ihrem Kollegen verkaufen können. Aktuell werden die Räumlichkeiten als Büro genutzt und verfügen über keine Küche. Werden Räumlichkeiten, die zur Wohnnutzung geeignet sind, vorübergehend anders als zum Wohnen genutzt, so handelt es sich dabei (sofern auch die übrigen Voraussetzungen erfüllt sind), um eine Wohnung gemäss ZWG. Die ersten drei erwähnten Voraussetzungen scheinen in Ihrem Fall vorzuliegen, es fehlt aber die Kocheinrichtung, weil der Treuhänder die Küche entfernte. Deshalb sind allein aufgrund des Gesetzeswortlauts die Voraussetzungen nicht erfüllt, dass gemäss ZWG von einer Wohnung gesprochen werden kann.



M-Law Christine Kocher ist Substitut bei Kunz Schmid Rechtsanwälte und Notare in Chur.

Da die Küche komplett entfernt wurde, handelt es sich bei den Räumlichkeiten im ersten Stock nicht um eine altrechtliche Wohnung gemäss ZWG, obwohl die Räumlichkeiten vor dem 11. März 2012 bestanden. Sie sind deshalb in der Art der Wohnnutzung leider nicht mehr frei. Die Wohnung kann nicht mehr als Zweitwohnung genutzt und verkauft und auch nicht mehr als Zweitwohnung dauervermietet werden. Der Wortlaut des Gesetzes lässt derzeit keine andere Lösung zu, was unbefriedigend erscheint, da die Räume ursprünglich als Wohnung gebaut und genutzt wurden. Die Entfernung der Küche erfolgte aufgrund eines zufälligen Mieterbedürfnisses, eine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten war nie beabsichtigt. Ob per Auslegung des Gesetzes zu einem anderen Ergebnis gekommen werden kann, wird einmal die Gerichtspraxis definitiv feststellen müssen.

■ TIPPS VON DEN EXPERTEN

Haben Sie eine Frage zum Recht, deren Antwort Sie brennend interessiert? Im Rahmen dieses Ratgebers laden wir Sie gerne ein, Rechtsfragen aus Ihrem Alltag an uns zu richten, die wir anonymisiert hier besprechen können. Bitte wenden Sie sich an:
info@kunzschmid.ch

ANZEIGE.....

**FILIALE
FORTUNA**
RINGSTRASSE 73

**TÄGLICH
GEÖFFNET**

Gwerder
BÄCKEREI

BAECKEREI-GWERDER.CH