



Bericht der Gemeindevorstandssitzung vom 20. Juli 2021

Prüfung gesetzeskonformer Erstwohnungsnutzungen, Rechtsverfahren nach Verstössen

Einerseits sind freie Familienwohnungen in Pontresina seit geraumer Zeit sehr knapp, andererseits sind mutmassliche Verletzungen der Erstwohnungspflicht zu beobachten. Erstwohnungen haben in der Regel durch ihre öffentlich-rechtliche Nutzungsbeschränkung niedrigere Preise als Zweit- bzw. altrechtliche Wohnungen.

Vor diesem Hintergrund sieht sich der Gemeindevorstand in der Pflicht, missbräuchliche, dh. nicht den gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Nutzungen von Erstwohnungen festzustellen und zu ahnden.

Im April wurde in einer ersten Runde rund ein Dutzend Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohnungen mit Erstwohnungspflicht angeschrieben und um Auskunft über die Art und Weise der Nutzung ihrer Erstwohnungen gebeten. Auslöser dafür waren festgestellte Unklarheiten in den Angaben gegenüber der Gemeinde.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden gemeinsam mit dem Gemeindejuristen beurteilt. Dies gemäss der Massgabe der Bestimmungen von

- Art. 2 Abs. 2 Bundesgesetz über Zweitwohnungen:
Eine Erstwohnung im Sinn dieses Gesetzes ist eine Wohnung, die von mindestens einer Person genutzt wird, die gemäss Art. 3 lit. b) des Registerharmonisierungsgesetzes in der Gemeinde, in der die Wohnung liegt, niedergelassen ist;
- Art. 3 lit. b) Bundesgesetz über die Registerharmonisierung:
Niederlassungsgemeinde ist die Gemeinde, in der sich eine Person in der Absicht dauernden Verbleibens aufhält, um dort den Mittelpunkt ihres Lebens zu begründen, welcher für Dritte erkennbar sein muss; eine Person (...) kann nur eine Niederlassungsgemeinde haben.

An der Sitzung vom 20. Juli behandelte der Gemeindevorstand sechs Fälle. In einem Fall ist die Nutzung vollständig rechtskonform, in zwei Fällen sind weitere Auskünfte nötig und in drei Fällen soll die Wohnungsnutzung zu einem späteren Zeitpunkt erneut geprüft werden.

In mehreren weiteren Fällen sind vertiefte rechtliche Abklärungen nötig.

In zwei weiteren, bereits länger laufenden Verfahren erliess der Gemeindevorstand Verfügungen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes innert 3 Monaten unter Androhung von Massnahmen gem. kantonalem Raumplanungsgesetz und einer Bestrafung. Als Massnahmen stehen die Versiegelung der Wohnungen bzw. deren Zwangsvermietung zur Diskussion. Den betroffenen Parteien steht der Rechtsweg mit einer Beschwerde an das Verwaltungsgericht Graubünden offen.

Die Gemeindeverwaltung ist weiter angehalten, bei Unklarheiten betreffend die gesetzeskonforme Nutzung von Erstwohnungen ein Prüfungsverfahren zu starten. Erster Schritt ist jeweils die Einladung an die Eigentümerinnen und Eigentümer zur Stellungnahme bzw. zur Auskunft über die Art und Weise der Nutzung ihrer Erstwohnungen.