



Systematische Überprüfung: Die Gemeinde Davos hat ihre Kontrollen zur Nutzung von Erstwohnungen intensiviert. Bild: Markus Schreiber / AP

Kontrollen zeigen Wirkung: So wird in Davos bei Erstwohnungen getrickt

Werden Erstwohnungen tatsächlich als Erstwohnungen genutzt? Die Gemeinde Davos hat ihre Kontrollen verschärft, zeigt jetzt Verstösse auf und nennt auch die Ausreden von Verdächtigen.

Béla Zier

Is in Davos im Rahmen der kommunalen Wohnraumstrategie grosse Wohnbauprojekte für Einheimische umgesetzt werden können, wird es noch eine ganze Weile dauern. Umso wichtiger ist es angesichts der akuten Wohnungsnot, dass im Landwassertal Erstwohnungen auch tatsächlich als solche genutzt werden. Im vergangenen Sommer kündigte die Davoser Gemeindebehörde an, dass intensiver kontrolliert wird, damit Erstwohnraum nicht illegal als Zweitwohnraum genutzt wird. Wie sich nun zeigt, war diese Verschärfung der Kontrolltätigkeit bitter nötig.

«Leer stehende» Erstwohnungen doch bewohnt

Die Gemeinde sei dabei, Erstwohnungen systematisch zu überprüfen, heisst es in einer Mitteilung vom vergangenen Donnerstag. Jede Erstwohnung müsse einzeln kontrolliert werden. Genauer angeschaut würden auch Erstwohnungen, bei denen seit mehr als sechs Monaten niemand angemeldet sei. Dazu schreibt die Gemeinde: «Auf dem Papier sind diese Erstwohnungen also leer stehend. Es gibt aber immer wieder solche leer stehenden Wohnungen, die in der Realität bewohnt sind und als Zweitwohnung genutzt werden.»

Eine zentrale Rolle spielten dabei die Vermieter, denn diese seien gesetzlich verpflichtet, Zu- und Wegzüge von Personen mit Nie-

«Auf dem Papier sind diese Erstwohnungen also leerstehend. Es gibt aber immer wieder solche leerstehenden Wohnungen, die in der Realität bewohnt sind und als Zweitwohnung genutzt werden.»

Gemeinde Davos

derlassung oder Wochenaufenthalt bei der Gemeinde zu melden.

Warum es diese Kontrollen brauche, werde insbesondere bei der systematischen Überprüfung von Mehrfamilienhäusern klar, hält die Gemeinde fest: «Teilweise weisen bis zu 40 Prozent eines Wohnblocks verdächtige Unregelmässigkeiten auf und müssen genauer abgeklärt werden.» Jede illegal genutzte Wohnung sei grundsätzlich eine zu viel. Auf gesetzeswidrige Art und Weise «werden dem Erstwohnungsmarkt Wohnungen entzogen», die nicht mehr der einheimischen Bevölkerung zur Verfügung stünden. Hinzu kommt in Davos noch der Umstand, dass der Gemeinde jährlich rund 50 Erstwohnungen verloren gehen, weil diese als sogenannter altrechtlicher Wohnraum in Zweitwohnungen umgenutzt werden.

Firmen «angesiedelt»

Wie die Gemeinde schreibt, gibt es zwei Umgehungsversuche, die sie häufiger antrifft. Zum einen handle es sich um Scheinanmeldungen, zum anderen würden juristische Personen, also Firmen, in Erstwohnungen «angesiedelt». Bei Scheinanmeldungen melde sich jemand als ortsansässig an, obwohl sich der Lebensmittelpunkt anderswo befinde. «Die Person lebt also weiterhin im Unterland und hat sich nur in Davos angemeldet, um damit die Erstwohnungspflicht zu erfüllen. Das ist nicht zulässig», stellt die Gemeinde klar. Dabei gebe es den Trend, dass sich Ehepaare plötzlich an zwei verschiedenen Orten anmeldeten, ohne dass eine Trennung vorliege oder sich etwas

an den sonstigen Lebensumständen verändert habe: «Das ist ein klarer Missbrauch.»

Die Verstösse gegen die nicht gesetzeskonforme Nutzung von Erstwohnungen nehmen aber noch andere Formen an. So werden laut Gemeinde Aktiengesellschaften oder GmbHs in einer Erstwohnung angesiedelt. «Die dahinterstehende Person lebt aber weiterhin im Unterland und verbringt lediglich die Ferien in der Wohnung in Davos. Es ist natürlich ohne Weiteres möglich, den Sitz einer juristischen Person an der Adresse einer Erstwohnung festzulegen. Damit wird jedoch die Erstwohnungsaufgabe nicht erfüllt.» Ausschlaggebend für die rechtmässige Erstwohnungsnutzung seien die realen Lebensumstände und nicht die Domiziladresse einer juristischen Person.

Strafanzeige eingereicht

Die Davoser Hochbauamtsvorsteherin Valérie Favre Accola legte zur Kontrolltätigkeit diesen Sommer offen, dass sich 15 Fälle erhärtet hätten und die Gemeinde auch bereits Strafanzeige bei der Bündner Staatsanwaltschaft eingereicht habe. Die verschärfte Kontrolltätigkeit hat gemäss jetziger Mitteilung der Gemeinde schon Früchte getragen: «In einzelnen Fällen ist es naheliegend, dass die vertieften Abklärungen der Gemeinde schon während des Verfahrens dazu führten, dass die widerrechtlich genutzte Erstwohnung Ortsansässigen überlassen wurde. Der rechtmässige Zustand kann so einfach und unkompliziert wiederhergestellt werden.»