

# Schriftliche Anwaltsprüfung Frühjahr 2025

## I. Sachverhalt

1. Die Gemeinde Fortuna ist ein beliebter Ferienort in der Region Engiadina Bassa / Val Müstair mit fast 1 000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Wirtschaftlich lebt die Gemeinde sehr stark vom Tourismus und weist einen Zweitwohnungsanteil von fast 70 Prozent auf. Grösste Arbeitgeber in der Region sind neben den Bergbahnen Muntogna SA die Hotellerie, die Parahotellerie und das Gastgewerbe. Neben drei Lebensmittel- und vier Sportgeschäften gibt es in der Gemeinde noch einzelnen Gewerbebetriebe und mehrere Landwirtschaftsbetriebe.
2. Gestern Nachmittag trafen Sie Marc Ambühl (geb. 14. September 1983) zu einer Besprechung in Ihrer Kanzlei. Er übergab Ihnen an dieser Sitzung verschiedene Dokumente. Marc Ambühl ist Bürger von Fortuna und lebt zeitlebens in seinem Heimatort an der Via della Tofana 26. Seit dem Tod der Eltern bei einem Verkehrsunfall im Winter 2003 und der Erbteilung im Jahr 2006 ist Marc Ambühl zusammen mit seiner Zwillingsschwester Andrea Wieser-Ambühl je zur Hälfte Miteigentümer von mehreren Wohnungen und Häusern in Bauzone der Gemeinde Fortuna. Die Wohnungen und Häuser seien alle zwischen 1973 und 2012 bewilligt und gebaut worden; die letzte Überbauung (Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen) wurde Ende Februar 2012 bewilligt und im Jahr 2014 erbaut. Mehrere Wohnungen sind an ortsansässige Familien vermietet, andere werden als Zweitwohnungen genutzt. Die älteste Liegenschaft (gebaut im Jahr 1973) ist «in die Jahre gekommen», so dass wohl im nächsten oder übernächsten Jahr eine umfassende Sanierung zur Diskussion steht, allenfalls ein Abbruch-Wiederaufbau.
3. Im Gespräch mit Ihnen empörte sich Marc Ambühl über die letzte Gemeindeversammlung, welche vom Gemeindevorstand kurzfristig angekündigt und auf den 9. April 2025 angesetzt wurde. Statt wie im kantonalen Recht vorgesehen drei bis vier Wochen vor der Abstimmung habe er die Abstimmungsunterlagen für die Versammlung lediglich etwas mehr als zwei Wochen vorher erhalten. Abgesehen von der Genehmigung des Protokolls der letzten Sitzung und Informationen aus dem Gemeindevorstand ging es an der Versammlung um die Beratung und Beschlussfassung über eine Volksinitiative betreffend Neuregelung der Erstwohnungsverpflichtung (Art. 5 kZWG).

Nachdem die Gemeindeversammlung Fortuna am 21. Juni 2024 eine vom Gemeindevorstand beantragte Revision des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes deutlich abgelehnt hatte, lancierte der frühere Gemeindevorstand Claudio Riesen mit vier weiteren Stimmberechtigten gegen Ende August 2024 eine kommunale

Volksinitiative und reichte diese am 22. November 2024 mit 88 gültigen Unterschriften beim Gemeindevorstand ein. Die Initiative verlangte eine Änderung von Art. 5 kZWG (Neuregelung der Erstwohnungsverpflichtung und die Streichung der Ablösungsmöglichkeit nach 20 Jahren Nutzung). Inhaltlich übernahm die Initiative wörtlich den Vorschlag des Gemeindevorstands vom Mai 2024, welcher an der Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2024 als Teil einer umfassenderen Revision des kZWG abgelehnt worden war.

Der Gemeindevorstand traktandierte die Behandlung der Volksinitiative für die ordentliche Gemeindeversammlung vom 9. April 2025 (vgl. Beilage 2) und beantragte den Stimmberechtigten, der Initiative zuzustimmen.

4. Den Ablauf der Gemeindeversammlung vom 9. April 2025 schildert Ihnen Marc Ambühl wie folgt:

Bereits bei der Eintretensdebatte habe ich den Antrag gestellt, die Volksinitiative von Claudio Riesen sei wegen Verstoss gegen die Gemeindeverfassung für ungültig zu erklären. Die Initiative greife mit der Aufhebung der Ablösemöglichkeit der Erstwohnungsverpflichtung in bereits geregelte Rechtsbeziehungen zwischen der Gemeinde und Dritten ein. Leider habe die Versammlung den Antrag mit 45 zu 48 Stimmen knapp abgelehnt. Obwohl die Mitglieder des Initiativkomitees mitgestimmt hätten, habe der Präsident in Verletzung von Art. 17 Abs. 1 GV die Gültigkeit der Initiative festgestellt.

Weiter habe er beantragt, dass nur mit einer Zweidrittelsmehrheit auf die Initiative eingetreten werden könne, da mit der Initiative der Beschluss der Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2024 weniger als ein Jahr danach in Wiedererwägung gezogen werde. Dafür verlange aber sowohl die Gemeindeverfassung als auch das kantonale Recht ein qualifiziertes Mehr. Der Gemeindepräsident habe dies unter Verweis auf die Abklärungen der Rechtsberaterin der Gemeinde fälschlicherweise verneint. Gemäss Martina Friedliger läge eine Wiedererwägung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen gemäss Lehre und Rechtsprechung nur dann vor, wenn die beiden Vorlagen identisch oder zumindest sehr ähnlich seien. Diese Voraussetzung sei hier nicht erfüllt. Im Übrigen sei bei einer Volksinitiative Eintreten obligatorisch, weshalb gar nicht über das Eintreten abgestimmt werden dürfe.

Im Rahmen der Detailberatung zur Initiative habe schliesslich Daniel Spadin, der Schwager von Claudio Riesen, den Antrag gestellt, die Initiative durch einen neuen Art. 12a zu ergänzen, wonach bei Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen ein Erstwohnungsanteil von 50 Prozent einzuhalten sei. Der Antrag habe wörtlich jenem des Gemeindevorstandes vom Mai 2024 entsprochen. Die Versammlung habe dem Antrag Spadin mit 47 zu 45 Stimmen zugestimmt, obwohl

sich auch andere Grundeigentümer und Stimmberechtigte mit Händen und Füßen dagegen gewehrt haben.

In der Schlussabstimmung sei die abgeänderte Initiative dann mit 46 zu 45 Stimmen angenommen worden.

Die Gemeinde Fortuna habe den Beschluss der Gemeindeversammlung am 11. April 2025 im kommunalen und kantonalen Amtsblatt unter dem Titel «Beschwerdeauflage» mit einer Rechtsmittelbelehrung an die Regierung des Kantons Graubünden publiziert (vgl. Beilage 3).

5. Auf Ihre Nachfrage fasst Marc Ambühl den Ablauf der Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2024 wie folgt zusammen:

«An der Gemeindeversammlung präsentierte der Gemeindevorstand die Vorlage zu Beginn der Eintretensdebatte kurz und fasste dabei die Ausführungen in der Botschaft (vgl. Beilage 1) zusammen. Da keine Wortmeldungen zum Eintreten erfolgten, stellte der Gemeindepräsident Simon Maissen fest, dass Eintreten nicht bestritten und somit beschlossen sei.

Vor der Detailberatung der Gesetzesvorlage kamen aus der Versammlung zahlreiche Fragen und Bemerkungen. Nach rund einer Stunde Diskussion stellte ich dann den Ordnungsantrag, auf die Detailberatung zu verzichten und direkt zur Schlussabstimmung zu schreiten. Obwohl der Gemeindevorstand dieses Vorgehen zunächst für unzulässig erachtete, brachte er den Antrag nach kurzer Pause doch zur Abstimmung. Dabei sprachen sich die Stimmberechtigten mit 70 zu 68 Stimmen für meinen Ordnungsantrag aus.

In der folgenden Schlussabstimmung lehnten die Stimmberechtigten dann den Vorschlag des Gemeindevorstandes mit 95 zu 45 Stimmen bei einigen Enthaltungen ab.»

6. Am Schluss des gestrigen Gesprächs hielt Marc Ambühl fest, dass die von der Gemeindeversammlung angenommenen gesetzlichen Bestimmungen aus Sicht von seiner in einem Nachbardorf wohnenden Schwester und ihm einen unannehmbaren Eingriff in ihre Eigentumsrechte bedeuten würden. Sie wollten sich mit allen zweckmässigen Mitteln gegen den Eingriff zur Wehr setzen. Das von Ihnen vorgelegte Formular «Auftrag und Vollmacht» unterzeichnete Marc Ambühl sofort; die Unterschrift seiner Schwester wollte er heute noch vorbeibringen.
7. Nach der Besprechung hat Ihnen Marc Ambühl noch eine Mail mit Fragen/Anliegen von zwei Freunden gesendet, die sich ebenfalls gerne von Ihnen vertreten lassen würden.
  - Erstens geht es um Enzo Ferrari und Giulia Alfa Romeo, ein italienisches Ehepaar, die seit 25 Jahren eine grosse Penthouse Wohnung in Fortuna mieten,

die Marc Ambühl und Andrea Wieser-Ambühl gehört. Sie sind seit Mietbeginn in Fortuna als niedergelassen angemeldet, obwohl sie sich unter der Woche in Mailand aufgehalten haben. Seit März 2020 wohnen Enzo Ferrari und Giulia Alfa Romeo nun ständig in Fortuna, zumal ihre Kinder nun erwachsen sind und die Wohnung in Mailand übernommen haben. Sie verfügen über eine Niederlassungsbewilligung.

- Zweitens geht es um Pietro «Mr. Proper» Sauber, der in der Nähe von Zürich wohnt. Er ist seit 20 Jahren Eigentümer einer kleinen 3.5-Zimmer-Wohnung, die er bislang an Mitarbeitende der Bergbahnen oder des Gastgewerbes vermietet hatte. Er hat im März 2025 für die genannte Wohnung ein Gesuch um Entlastung aus der Erstwohnungsverpflichtung beim Gemeindevorstand eingereicht. Vor wenigen Tagen hat er nun ein Schreiben der Gemeinde Fortuna erhalten, wonach sein Gesuch der Planungszone unterstellt worden sei.

## II. Aufgabe

- Beurteilen Sie in einem Rechtsgutachten die Rechtslage zu den von Marc Ambühl im Gespräch mit Ihnen und im Mail an Sie aufgeworfenen Fragen und geben Sie ihm eine konkrete Empfehlung ab für das weitere Vorgehen. Klären Sie ihn dabei auch über Chancen und Risiken sowohl in rechtlicher als auch in finanzieller Hinsicht auf.
- Verfassen Sie für Ihre Mandantschaft die aufgrund Ihrer Beurteilung erfolgsversprechenden vollständigen Rechtsschriften.

## III. Beilagen

- Botschaft des Gemeindevorstandes Fortuna vom 28. Mai 2024 zuhanden der Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2024 (Auszug, Beilage 1)
- Botschaft des Gemeindevorstandes Fortuna vom 19. März 2025 zuhanden der Gemeindeversammlung vom 9. April 2025 (Auszug, Beilage 2)
- Publikation Beschwerdeauflage vom 11. April 2025 (Beilage 3)

## IV. Gesetze

### Bund:

- Bundesverfassung (BV; SR 101), mitgebracht
- Zivilgesetzbuch (ZGB, SR 210) (Auszug), mit Prüfungsunterlagen abgegeben
- Raumplanungsgesetz (RPG; SR 700), mitgebracht
- Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1), mitgebracht
- Zweitwohnungsgesetz (ZWG; SR 702), mitgebracht
- Zweitwohnungsverordnung (ZWV; SR 702.1), mitgebracht

- Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (BGFA, SR 935.61), mit Prüfungsunterlagen abgegeben

#### Kanton:

- Kantonsverfassung (KV; BR 110.100), mitgebracht
- Gesetz über die Einteilung des Kantons in Regionen (BR 110.200), mitgebracht
- Gesetz über die politischen Rechte im Kanton Graubünden (GPR, BR 150.100), mit Prüfungsunterlagen abgegeben
- Gerichtsorganisationsgesetz (GOG; BR 173.000), mitgebracht
- Gemeindegesetz (GG; BR 175.050), mitgebracht
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100), mitgebracht
- Kantonales Raumplanungsgesetz (KRG; BR 801.100), mitgebracht
- Kantonale Raumplanungsverordnung (KRVO; BR 801.110), mitgebracht

#### Gemeinde:

- Gemeindeverfassung (GV, Auszug, Beilage 4)
- Kommunales Zweitwohnungsgesetz (kZWG, Beilage 5)

## Telefon-Notiz

26. April 2025, 09.15 Uhr / SCF

Soeben hat Marc Ambühl in der Angelegenheit Gemeindeversammlung Fortuna vom 9. April 2025 angerufen und teilt Folgendes mit.

*Er konnte in der Zwischenzeit seine Schwester Andrea Wieser-Ambühl telefonisch erreichen. Als leitende Mitarbeitende der Region Engiadina Bassa / Val Müstair möchte sie eigentlich nicht als Beschwerdeführerin gegen den Entscheid der Gemeindeversammlung Fortuna auftreten, sofern ihr Mitmachen nicht für die Beschwerdeerhebung zwingend notwendig ist. Sollte ihr Mitwirken für die Beschwerdeerhebung unerlässlich sein, würde sie den Auftrag/die Vollmacht im Laufe der nächsten Woche nach der Rückkehr aus den Ferien unterzeichnen.*



# Gemeinde Fortuna

Botschaft des Gemeindevorstandes zur  
Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2024

*(Auszug)*

## Traktandenliste

1. Genehmigung Protokoll der Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 2023
2. Teilrevision des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes
3. Nachtragskredit ...
4. Jahresrechnung 2023 der Gemeinde Fortuna
5. Informationen aus dem Gemeindevorstand
6. Varia

## 2. Teilrevision des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes

### A. Ausgangslage

1. Der Bau von Zweitwohnungen führte in Fortuna bereits um die Jahrtausendwende zu erheblichen Problemen für die einheimische Bevölkerung, bezahlbaren Wohnraum in der Gemeinde zu finden. Deshalb unterbreitete der damalige Gemeindevorstand den Stimmberechtigten im August 2011 eine umfassende Teilrevision des Baugesetzes der Gemeinde Fortuna zwecks Förderung des Erst- und Beschränkung des Zweitwohnungsbaus. Die Stimmberechtigten der Gemeinde Fortuna nahmen diese Teilrevision nach lebhaften Diskussionen an der Gemeindeversammlung vom 11. September 2011 an.

Die damalige Regelung sah u.a. einen zeitlich uneingeschränkten Erstwohnungsanteil bei Neubauten und wesentlichen Umbauten vor. Die über den gesetzlichen Erstwohnungsanteil hinaus geschaffenen Erstwohnungen durften nach zwanzig Jahren nachgewiesener effektiver Nutzung auf Gesuch in Zweitwohnungen umgewandelt werden, sofern ein entsprechendes Zweitwohnungskontingent vorlag. Diese Möglichkeit bestand jedoch nicht für jene Erstwohnungen, die aufgrund der Erstwohnanteilregelung geschaffen worden waren.

2. Zwecks Anpassung der bestehenden kommunalen Regelungen an das Bundesrecht erliess die Gemeindeversammlung am 12. Juli 2018 ein kommunales Zweitwohnungsgesetz (kZWG) für die Gemeinde Fortuna. Dieses lockerte die bisherige strenge Regelung und sah in Art. 5 neu vor, dass die kommunale Erstwohnungspflicht auf Gesuch und gegen die Leistung einer Ersatzabgabe aufgehoben wurde, wenn der Eigentümer nachwies, dass die betreffende Erstwohnung mindestens 20 Jahre als solche genutzt worden war. Mit dem Erlass des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes wurden die bisherigen Bestimmungen im Baugesetz aufgehoben.
3. Aufgrund der seit der Corona-Pandemie in Fortuna – und im ganzen Tal – herrschenden Erstwohnungsnot erliess der Gemeindevorstand am 22. Januar 2022 eine Planungszone im Hinblick auf eine Revision des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes. Als Ziele der Revision wurden insbesondere angegeben:
  - Erhalt des bezahlbaren Wohnraums für die ortsansässige Bevölkerung (Personen mit Wohnsitz bzw. Lebensmittelpunkt in der Gemeinde)
  - Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung
  - Erhalt und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für die im Gastgewerbe und in Gewerbebetrieben in Fortuna tätigen Personen.

Als mögliche Massnahmen sah der Gemeindevorstand u.a. vor:

- Erlass von Vorschriften zur Einschränkung der Nutzung und Umnutzung sowie Änderung von altrechtlichen Wohnungen im Sinn von Art. 12 Abs. 2 ZWG,

- Änderung bzw. Verschärfung der Vorschrift über die Dauer der Erstwohnungs-  
pflicht von bestehenden Erstwohnungen im Sinn von Art. 5 kommunales Zweit-  
wohnungsgesetz sowie
  - Förderung oder Schaffung von bezahlbaren Erstwohnungen für die ortsansäs-  
sige Bevölkerung durch die Gemeinde.
4. In der Folge sprach sich der Gemeindevorstand von Fortuna im Frühling 2023 da-  
für aus, das kommunale Zweitwohnungsgesetz einer umfassenden Teilrevision zu  
unterziehen. Neben redaktionellen Anpassungen und Klärungen sollte das kZWG  
von 2018 in drei Punkten inhaltlich geändert werden:
- Aufhebung der damals eingeführten Möglichkeit der Ablösung der Erstwoh-  
nungsverpflichtung,
  - Einführung eines Erstwohnungsanteils von 50% bei Abbruch und Wiederaufbau  
von altrechtlichen Wohnungen im Sinne des Bundesrechts sowie
  - Einführung von Nutzungsbeschränkungen bei Handänderungen von altrechtli-  
chen Wohnungen (Handänderung löst grundsätzlich Erstwohnanteilpflicht aus).

Von der Einführung eines Erstwohnungsanteils bei wesentlichen Umbauten sah  
der Vorstand ab. Daneben sollte die Revision genutzt werden, um verschiedene  
Bestimmungen zu präzisieren und so die Rechtssicherheit zu erhöhen.

## **B. Ergebnisse der Vorprüfung durch das ARE sowie der Mitwirkungsaufgabe**

1. Im Rahmen der Vorprüfung schlug das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE)  
vereinzelte redaktionelle Anpassungen vor, erachtete den Entwurf jedoch insge-  
samt als bundesrechtskonform.

Während der Mitwirkungsaufgabe zur geplanten Gesetzesrevision im Herbst 2023  
gingen zahlreiche Rückmeldungen ein. Namentlich der Hauseigentümerverschein En-  
giadina Bassa / Val Müstair und die Vereinigung der Zweitwohnungseigentü-  
mer\*innen sprachen sich gegen die vorgeschlagene Revision aus.

2. Aufgrund der vehementen Kritik beschloss der Gemeindevorstand in der Folge,  
auf die dritte vorgesehene Massnahme (Einführung von Nutzungsbeschränkun-  
gen bei Handänderungen von altrechtlichen Wohnungen) zu verzichten; im Übr-  
igen hielt er jedoch an seinem Entwurf fest (unter Berücksichtigung der Hinweise  
des ARE in der Vorprüfung).

## **C. Erläuterungen zum Vorschlag des Gemeindevorstandes**

1. Allgemeine Ausführungen
2. Dauernde Erstwohnungsverpflichtung ohne Ablösemöglichkeit:  
...

3. Einführung Erstwohnungsanteil bei Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen gemäss Bundesrecht

...

4. Weitere Änderungen

...

#### **D. Erlassentwurf**

...

Fortuna, 28. Mai 2024

*Der Gemeindevorstand*

*Versanddatum 31. Mai 2024 (A-Post)  
(inkl. Publikation auf der Webseite der Gemeinde)*

*Publikation der Traktandenliste erstmals im kommunalen Amtsblatt vom 31. Mai 2024*



# Gemeinde Fortuna

Botschaft des Gemeindevorstandes zur  
Gemeindeversammlung vom 9. April 2025

*(Auszug)*

## Traktandenliste

1. Genehmigung Protokoll der Gemeindeversammlung vom 6. Dezember 2024
2. Volksinitiative betreffend Revision von Art. 5 kZWG
3. Informationen aus dem Gemeindevorstand
4. Varia

## **2. Volksinitiative betreffend Revision von Art. 5 des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes**

### **A. Ausgangslage**

1. Der Bau von Zweitwohnungen führte in Fortuna bereits um die Jahrtausendwende zu erheblichen Problemen für die einheimische Bevölkerung, bezahlbaren Wohnraum in der Gemeinde zu finden. Daher hiessen die Stimmberechtigten am 11. September 2011 eine Ergänzung des Baugesetzes der Gemeinde Fortuna zu mit Bestimmungen zur Förderung des Erst- und der Beschränkung des Zweitwohnungsbaus gut.
2. Zwecks Anpassung der bestehenden kommunalen Regelungen an das Bundesrecht erliess die Gemeindeversammlung am 12. Juli 2018 ein kommunales Zweitwohnungsgesetz (kZWG) für die Gemeinde Fortuna. Dieses lockerte die bisherige strenge Regelung und sah in Art. 5 neu vor, dass die kommunale Erstwohnungspflicht auf Gesuch und gegen die Leistung einer Ersatzabgabe aufgehoben wurde, wenn der Eigentümer nachwies, dass die betreffende Erstwohnung mindestens 20 Jahre als solche genutzt worden war. Mit dem Erlass des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes wurden die bisherigen Bestimmungen im Baugesetz aufgehoben.
3. Seit der Corona-Pandemie im Jahr 2020 und den neuen Möglichkeiten des Home-Office verschärfte sich die Situation in Fortuna (und im ganzen Tal) erheblich. Deshalb erliess der Gemeindevorstand bereits im Frühling 2023 eine Planungszone zwecks Revision des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes. Nach umfangreichen Vorarbeiten beantragte der Gemeindevorstand im Mai 2024 eine Teilrevision des kZWG von 2018. Neben redaktionellen Anpassungen und Klärungen sollte das Gesetz in zwei Punkten inhaltlich geändert werden: Einerseits beantragte der Vorstand, die im Jahr 2018 eingeführte Möglichkeit der Ablösung der Erstwohnungsverpflichtung gegen eine Ersatzabgabe aufzuheben. Andererseits schlug der Vorstand vor, bei Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen im Sinne des Bundesrechts einen Erstwohnungsanteil von 50% einzuführen.
4. An der Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2024 traten die Stimmberechtigten ohne Diskussion auf die Vorlage ein, lehnten sie jedoch in der Schlussabstimmung mit 95 zu 45 Stimmen bei einigen Enthaltungen ab.

### **B. Volksinitiative betreffend Revision von Art. 5 kZWG**

1. Ende August 2024 lancierte der frühere Gemeindevorstand Claudio Riesen mit vier weiteren Stimmberechtigten eine Volksinitiative mit dem Zweck, Art. 5 kZWG analog zum Vorschlag des Gemeindevorstandes vom Mai 2024 anzupassen. Konkret verlangte das Initiativbegehren Art. 5 wie folgt anzupassen:

**«Art. 5 Dauer der Erstwohnungspflicht / Ersatzabgabe**

<sup>1</sup> Die Erstwohnungspflicht auf kommunal-rechtlichen Erstwohnungen gilt unter Vorbehalt von Abs. 2 grundsätzlich zeitlich uneingeschränkt

<sup>2</sup> Bei kommunal-rechtlichen Erstwohnungen wird die Erstwohnungspflicht auf Gesuch hin und gegen Leistung einer Ersatzabgabe aufgehoben, wenn die Eigentümerschaft die Wohnung in der Zeit vom 18. Dezember 2018 bis zum 22. Januar 2022 (Erlass der Planungszone) erworben hat und sie mindestens 20 Jahre als Erstwohnung genutzt worden ist.

<sup>3</sup> Die Ersatzabgabe beträgt 7.5 % des Verkehrswerts der letzten amtlichen Schätzung der betreffenden Wohnung. Sowohl die Gemeinde wie auch die Eigentümerschaft können für die Festlegung der Abgabe eine Neuwertschätzung verlangen.»

2. Das Initiativkomitee reichte das Initiativbegehren mit 93 Unterschriften am 22. November 2024 bei der Gemeinde ein. Die Überprüfung durch die Gemeindekanzlei ergab, dass die Initiative von 88 Stimmberechtigten unterzeichnet wurde. In der Folge stellte der Gemeindevorstand fest, dass das Initiativbegehren innert der gesetzlichen Frist mit der nötigen Anzahl Unterschriften eingereicht wurde und somit zustande gekommen ist.
3. Es liegen weder formelle noch inhaltliche Ungültigkeitsgründe vor, so dass die Volksinitiative der Gemeindeversammlung zur Beratung und Beschlussfassung zu unterbreiten ist.
4. Auf die Vorprüfung durch das ARE und die Durchführung einer Mitwirkungsaufgabe wurde verzichtet, da beides bereits im Vorfeld zur Vorlage des Gemeindevorstandes vom Mai 2024 durchgeführt wurde.

**C. Haltung des Gemeindevorstandes zur Initiative**

1. ...
2. ...

Fortuna, 19. März 2025

*Der Gemeindevorstand*

*Versanddatum 21. März 2025 (A-Post)  
(inkl. Publikation auf der Webseite der Gemeinde)*

*Publikation der Traktandenliste erstmals im kommunalen Amtsblatt vom 21. März 2025*

## Publikation Beschwerdeaufgabe nach Art. 48 KRG

Die Gemeindeversammlung vom 9. April 2025 hat im Rahmen der Initiative «Erstwohnung bleibt Erstwohnung» beschlossen, das kommunale Zweitwohnungsgesetz der Gemeinde Fortuna wie folgt zu ändern:

### **«Art. 5 Dauer der Erstwohnungspflicht / Ersatzabgabe**

<sup>1</sup> Die Erstwohnungspflicht auf kommunal-rechtlichen Erstwohnungen gilt unter Vorbehalt von Abs. 2 grundsätzlich zeitlich uneingeschränkt.

<sup>2</sup> Bei kommunal-rechtlichen Erstwohnungen wird die Erstwohnungspflicht auf Gesuch hin und gegen Leistung einer Ersatzabgabe aufgehoben, wenn die Eigentümerschaft die Wohnung in der Zeit vom 18. Dezember 2018 bis zum 22. Januar 2022 (Erlass der Planungszone) erworben hat und sie mindestens 20 Jahre als Erstwohnung genutzt worden ist.

<sup>3</sup> Die Ersatzabgabe beträgt 7.5 % des Verkehrswerts der letzten amtlichen Schätzung der betreffenden Wohnung. Sowohl die Gemeinde wie auch die Eigentümerschaft können für die Festlegung der Abgabe eine Neuwertschätzung verlangen.»

### **«Art. 12a Nutzungsbeschränkung im Zuge von baulichen Massnahmen**

<sup>1</sup> Werden Gebäude mit altrechtlichen Wohnungen abgebrochen und wieder aufgebaut, sind in Abweichung von Art. 11 Abs. 2 ZWG mindestens 50 % der Wohn-Hauptnutzfläche des neuerstellten Gebäudes als Erstwohnung gemäss Art. 4 auszuscheiden und zu nutzen. Nicht der Erstwohnanteilsregelung unterliegen Wiederaufbauten nach Zerstörung durch höhere Gewalt.

<sup>2</sup> Bei neubauähnlichen Umbauten von Gebäuden mit altrechtlichen Wohnungen sowie bei wesentlichen Umbauten von solchen Gebäuden sind in Abweichung von Art. 11 Abs. 2 ZWG ebenfalls mindestens 50 % der Wohn-Hauptnutzfläche des umgebauten Gebäudes als Erstwohnung gemäss Art. 4 auszuscheiden und zu nutzen.

<sup>3</sup> Diese Erstwohnanteilspflicht kann nicht abgegolten werden, ausser bei wesentlichen Umbauten von Einfamilienhäusern, bei denen die eine Wohneinheit bleibt.

<sup>4</sup> Die Erfüllung der Erstwohnanteilspflicht obliegt den Eigentümer/innen der Gebäude bzw. der altrechtlichen Wohnungen.»

Gegen diesen Beschluss der Gemeindeversammlung kann gestützt auf Art. 101 KRG innert 30 Tagen seit Bekanntgabe Planungsbeschwerde bei der Regierung des Kantons Graubünden erhoben werden.

Die zu diesem Beschluss gehörenden Unterlagen liegen während der Beschwerdefrist in der Gemeindeverwaltung Fortuna öffentlich auf.

Gemeindevorstand Fortuna

Veröffentlicht am 11. April 2025 im Kantonsamtsblatt und im kommunalen Amtsblatt



# **Verfassung der Gemeinde Fortuna**

**vom 28. Mai 2014  
(in Kraft seit 1. Januar 2015)**

**(Auszug)**

## **I. Allgemeine Bestimmungen**

...

### **Art. 17 Ausstandspflicht**

<sup>1</sup> Ein Mitglied einer Gemeindebehörde hat bei Verhandlungen und Abstimmungen über eine Angelegenheit in Ausstand zu treten, wenn es selbst oder eine mit ihm im Ausschlussverhältnis im Sinne von Art. 14 Abs. 1 stehende Person daran ein unmittelbares persönliches Interesse hat.

<sup>2</sup> Ein Mitglied der Geschäftsprüfungskommission hat bei der Prüfung der Rechnungs- und Geschäftsführung einer Behörde oder Amtsstelle, welcher es selbst oder eine mit ihm im Ausschlussverhältnis im Sinne von Art. 14 Abs. 1 stehende Person angehört, in den Ausstand zu treten.

<sup>3</sup> Ist der Ausstand streitig, entscheidet darüber die jeweilige Behörde unter Ausschluss des betreffenden Mitglieds.

...

### **Art. 20 Beschwerderecht**

Das Beschwerderecht gegen Beschlüsse und Verfügungen der Gemeinde richtet sich nach der kantonalen Gesetzgebung.

## **II. Politische Rechte**

### **A. ALLGEMEINES**

#### **Art. 21 Stimm- und Wahlrecht**

<sup>1</sup> Stimm- und wahlberechtigt in Gemeindeangelegenheiten sind Schweizer Bürgerinnen und Bürger sowie Ausländerinnen und Ausländer mit Niederlassungsbewilligung, die das 18. Altersjahr zurückgelegt haben und in der Gemeinde wohnhaft sind.

<sup>2</sup> Personen, die wegen dauernder Urteilsunfähigkeit unter umfassender Beistandschaft stehen oder durch eine vorsorgebeauftragte Person vertreten werden, bleiben vom Stimm- und Wahlrecht ausgeschlossen.

...

#### **Art. 24 Wiedererwägung**

<sup>1</sup> Ein Beschluss der Gemeindeversammlung oder der Urnenabstimmung kann dieser jederzeit zur Wiedererwägung unterbreitet werden. Vorbehalten bleiben Rechte Dritter.

<sup>2</sup> Vor Ablauf eines Jahres seit dem Inkrafttreten eines Beschlusses ist auf eine Wiedererwägung nur einzutreten, wenn dies anlässlich der Beschlussfassung über das Geschäft mit Zweidrittelsmehrheit der Stimmentenden beschlossen wird.

### **B. VOLKSINITIATIVE**

#### **Art. 25 Gegenstand und Form**

<sup>1</sup> 75 in Gemeindeangelegenheiten Stimmberechtigte können unterschriftlich die Abstimmung über einen von ihnen eingebrachten Vorschlag verlangen, welcher in ihrem Zuständigkeitsbereich liegt. Davon ausgenommen sind Beschlüsse, die Gemeindebehörden im Rahmen ihrer Zuständigkeit gefasst haben oder bereits geregelte Rechtsbeziehungen zwischen der Gemeinde und Dritten betreffen.

<sup>2</sup> Die Initiative kann entweder in Form einer allgemeinen Anregung oder eines ausgearbeiteten Entwurfs eingebracht werden. Sie ist mit den Unterschriften innert drei Monaten beim Gemeindevorstand einzureichen.

## **Art. 26 Verfahren**

<sup>1</sup> Der Gemeindevorstand ist verpflichtet, ein gültig zustande gekommenes Initiativbegehren mit seiner Stellungnahme und allenfalls mit einem Gegenvorschlag spätestens innert sechs Monaten der Gemeindeversammlung oder allenfalls der Urnengemeinde zum Entscheid zu unterbreiten.

<sup>2</sup> Liegt ein Gegenvorschlag vor, so wird zunächst zwischen diesem und dem Initiativbegehren entschieden. Hierauf hat die Gemeindeversammlung durch definitive Abstimmung über Annahme oder Verwerfung jenes Vorschlags zu entscheiden, der aus der ersten Abstimmung hervorgegangen ist. An der Urne ist den Stimmberechtigten eine entsprechende Stichfrage vorzulegen.

## **Art. 27 Rückzug**

Ein Initiativbegehren kann von den fünf Erstunterzeichnenden bis zur Festsetzung des Abstimmungstermins zurückgezogen werden, sofern es keine anderslautende Rückzugsklausel enthält.

## **Art. 28 Rechtswidrige Initiative**

<sup>1</sup> Ist der Inhalt eines Initiativbegehrens rechtswidrig, wird es vom Gemeindevorstand den Stimmberechtigten nicht zur Abstimmung vorgelegt.

<sup>2</sup> Der Gemeindevorstand gibt den Initiantinnen und Initianten in einem solchen Fall von seinem Beschluss und unter Angabe der Gründe schriftlich Kenntnis.

# **III. Gemeindeorganisation**

## **A. ALLGEMEINES**

### **Art. 29 Organe der Gemeinde**

Die Organe der Gemeinde sind:

- a) die Urnengemeinde;
- b) die Gemeindeversammlung;
- c) der Gemeindevorstand;
- d) die Geschäftsprüfungskommission.

...

## **B. URNENGEMEINDE**

### **Art. 33 Obligatorisches Referendum**

<sup>1</sup> Der Urnenabstimmung unterliegen unabhängig vom Entscheid der Gemeindeversammlung obligatorisch:

- a) Annahme und Änderung der Gemeindeverfassung;
- b) Volksinitiativen im Zuständigkeitsbereich der Urnenabstimmung;
- c) Beschlüsse über frei bestimmbare einmalige Ausgaben von mehr als Fr. 3'000'000 für den gleichen Gegenstand;
- d) Beschlüsse über Erwerb, Veräusserung und Verpfändung von Grundeigentum sowie Einräumung und Auflösung von Dienstbarkeiten, Baurechten und Grundlasten, sofern die finanzielle Tragweite des Beschlusses mehr als Fr. 3'000'000 ausmacht;
- e) Beschlüsse über die Verleihung und wesentliche Änderungen von Wasserrechten sowie die Ausübung von Heimfallrechten;
- f) Beschlüsse über die Verleihung von anderen Sondernutzungsrechten, sofern die finanzielle Tragweite des Beschlusses mehr als Fr. 3'000'000 ausmacht oder die Dauer der Verleihung mehr als 50 Jahre beträgt;
- g) Beschlüsse über den Zusammenschluss mit anderen Gemeinden;
- h) Konsultativabstimmungen gemäss Art. 17 der Verfassung;
- i) Beschlüsse über Geschäfte, welche die Gemeindeversammlung von sich aus der Urnenabstimmung unterstellt.

<sup>2</sup> Der Urnenabstimmung dürfen nur Sachgeschäfte unterbreitet werden, die von der Gemeindeversammlung vorberaten worden sind.

...

## C. GEMEINDEVERSAMMLUNG

### Art. 37 Beschlussfähigkeit, Verfahren

- <sup>1</sup> Jede ordnungsgemäss einberufene Gemeindeversammlung ist beschlussfähig.
- <sup>2</sup> Es darf nur über Verhandlungsgegenstände Beschluss gefasst werden, welche vom Vorstand vorberaten und auf der mindestens 14 Tage vor der Gemeindeversammlung bekanntgegebenen Traktandenliste verzeichnet sind.
- <sup>3</sup> Bei Geschäften von grösserer Tragweite für die Gemeinde erarbeitet der Gemeindevorstand eine Botschaft zuhanden der Stimmberechtigten und stellt sie diesen rechtzeitig zu oder publiziert sie auf der Internetseite der Gemeinde.
- <sup>4</sup> Die Verletzung von Zuständigkeits- und Verfahrensbestimmungen ist bei gegebener Zumutbarkeit sofort zu beanstanden. Andernfalls entfällt das Beschwerderecht.

### Art. 38 Öffentlichkeit, Ausstand

- <sup>1</sup> Die Gemeindeversammlungen sind öffentlich.
- <sup>2</sup> Über die Zulässigkeit von Bild- und Tonaufnahmen oder -übertragungen entscheidet die Gemeindeversammlung. Jede stimmberechtigte Person kann verlangen, dass ihre Äusserungen und Stimmabgaben nicht aufgezeichnet werden.
- <sup>3</sup> Der Ausschluss von nicht stimmberechtigten Personen wird angeordnet, soweit überwiegende öffentliche oder private Interessen an einzelnen Geschäften dies erfordern.
- <sup>4</sup> Die für Behörden massgebenden Ausstandsgründe gelten nicht für die Teilnehmenden der Gemeindeversammlung.

### Art. 39 Entscheidungsbefugnisse

- <sup>1</sup> Der Gemeindeversammlung stehen folgende Befugnisse zu:
  - a) Erlass, Änderung und Aufhebung von Gesetzen;
  - b) Genehmigung des Budgets und der Jahresrechnung sowie die Festsetzung des Steuerfusses und der Steuersätze;
  - c) Beschlüsse über Erwerb, Veräusserung und Verpfändung von Grundeigentum sowie Einräumung und Auflösung von Dienstbarkeiten, Baurechten und Grundlasten soweit nicht der Gemeindevorstand oder die Urnengemeinde zuständig sind;
  - d) Abschluss von Miet- und Pachtverträgen, soweit nicht der Gemeindevorstand zuständig ist;
  - e) Verleihung von Sondernutzungsrechten, soweit nicht der Gemeindevorstand oder die Urnengemeinde zuständig sind;
  - f) Beschlüsse über frei bestimmbare Ausgaben und Aufwendungen, soweit nicht der Gemeindevorstand oder die Urnengemeinde zuständig sind;
  - g) Beschlüsse über die Bildung eines Gemeindeverbandes oder über den Beitritt oder Austritt.
- <sup>2</sup> Die Gemeindeversammlung berät und stellt Antrag zu den in den Kompetenzbereich der Urnengemeinde fallenden Sachgeschäften.

Die Präsidentin

*gez. U. Ambühl*

Ursina Ambühl

Der Gemeindevorstand

*P. Thöny*

Peter A. Thöny

Von der Gemeindeversammlung am 28. Mai 2014 beschlossen und von der Regierung gemäss Beschluss vom 21. August 2014 genehmigt. In Kraft getreten am 1. Januar 2015.



# **Gesetz über Zweitwohnungen in der Gemeinde Fortuna**

(Kommunales Zweitwohnungsgesetz, kZWG)

**vom 12. Juli 2018  
(in Kraft seit 1. Januar 2019)**

## **I. Allgemeine Bestimmungen**

### **Art. 1 Zweck**

<sup>1</sup> Der vorliegende Erlass bezweckt eine Anpassung der bestehenden kommunalen Regelungen der Gemeinde Fortuna über die Förderung des Erstwohnungsbaus und die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus (kommunale Regelung) an das per 1. Januar 2016 in Kraft getretene Zweitwohnungsgesetz des Bundes (ZWG) und die dazugehörige Verordnung (ZWV).

<sup>2</sup> Mit dem Erlass der nachstehenden Bestimmungen macht die Gemeinde ausserdem von den ihr in der Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes eingeräumten Kompetenzen Gebrauch.

### **Art. 2 Verhältnis zum Baugesetz**

<sup>1</sup> Der vorliegende Erlass ergänzt das Baugesetz der Gemeinde Fortuna (BauG).

<sup>2</sup> Die Bestimmungen von ZWG und ZWV finden ergänzend Anwendung, sofern und soweit im vorliegenden Gesetz nichts anderes geregelt ist.

### **Art. 3 Begriffe**

<sup>1</sup> Soweit im vorliegenden Erlass nichts anderes festgelegt wird, gelten die Begriffe von ZWG und ZWV.

<sup>2</sup> Als Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung gelten Wohnungen, welche keine Nutzungsbeschränkungen im Sinne von Art. 7 Abs. 1 lit. a und b ZWG oder keine Nutzungsbeschränkungen nach den bisherigen kommunal-rechtlichen Baugesetzesbestimmungen über die Förderung des Erst- und die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus aufweisen.

### **Art. 4 Nutzung**

Die mit einer Erstwohnungspflicht im Sinne des eidgenössischen Rechtes oder des BauG belegten Wohnungen sind, in Abweichung von Art. 2 Abs. 2 und 3 ZWG, ausnahmslos von Ortsansässigen im Sinne des Anhangs zum BauG zu nutzen. Vorbehalten bleibt die Mitbenutzung durch Ehegatten und deren Familienangehörige, durch Familienangehörige der ortsansässigen Person sowie durch weitere Personen, die der ortsansässigen Person besonders nahestehen. Es besteht eine Nutzungspflicht.

## **II. Anpassung der bestehenden kommunalen Regelung**

### **Art. 5 Dauer der Erstwohnungspflicht**

<sup>1</sup> Die Erstwohnungspflicht auf bestehenden kommunalrechtlichen Erstwohnungen gilt unter dem Vorbehalt der nachstehenden Absätze grundsätzlich zeitlich uneingeschränkt weiter.

<sup>2</sup> Bei bestehenden Erstwohnungen, welche vor dem 11. März 2012 (Annahme der Zweitwohnungsinitiative) bewilligt worden sind, wird die Erstwohnungspflicht gegen die Leistung einer Ersatzabgabe aufgehoben, wenn der Eigentümer nachweist, dass die betreffende Erstwohnung 20 Jahre als solche genutzt worden ist.

<sup>3</sup> Diese Regelung gilt auch für jene bestehenden Erstwohnungen, welche freiwillig, d.h. mangels eines Zweitwohnungskontingents über den geltenden Erstwohnungsanteil hinaus, der Erstwohnungspflicht unterstellt worden sind.

<sup>4</sup> Sind die Voraussetzungen für die Aufhebung der Erstwohnungspflicht erfüllt, verfügt die Baubehörde auf entsprechendes Gesuch hin die Aufhebung der Erstwohnungspflicht und veranlasst beim zuständigen Grundbuchamt die Löschung der Anmerkung.

### **Art. 6 Ersatzabgabe**

<sup>1</sup> Für die Aufhebung der Erstwohnungspflicht gemäss Art. 5 Abs. 2 und 3 ist eine Ersatzabgabe zu leisten. Vor Bezahlung der Ersatzabgabe darf die betreffende Erstwohnungspflicht nicht aufgehoben werden.

<sup>2</sup> Die Ersatzabgabe beträgt zwischen 2½ und 7½% des Verkehrswertes der letzten amtlichen Schätzung der betreffenden Wohnung. Der für das Folgejahr geltende Abgabesatz wird jeweils an der Budgetversammlung festgelegt.

<sup>3</sup> Die Eigentümer haben dem Aufhebungsantrag eine amtliche Schätzung beizulegen, die nicht älter als 6 Monate sein darf.

<sup>4</sup> Wird die Aufhebung der Erstwohnungspflicht einer im Rahmen einer Erbfolge, Erbteilung oder eines Erbvorbezugs durch direkte Nachkommen, d.h. Kinder und Enkel, als alleinige Eigentümer erworbenen Erstwohnung beantragt, so beträgt die Ersatzabgabe für diese Erwerber die Hälfte des nach Art. 6 Abs. 2 dieses Gesetzes festgelegten Satzes. Sollte die Wohnung vor Ablauf von zehn Jahren ab der Aufhebung weiterveräussert werden, so ist rückwirkend die im Zeitpunkt der Aufhebung geltende ordentliche Ersatzabgabe zu entrichten.

<sup>5</sup> Die Gemeinde verwendet die aus der Ersatzabgabe resultierenden Mittel zur Förderung des Tourismus und für touristische Infrastrukturanlagen. Über die Verwendung der Mittel entscheidet die Gemeindeversammlung im Rahmen des jährlichen Budgets.

#### **Art. 7 Nachträgliche Änderungen (Abtausch)**

Nachträgliche Änderungen in der Zuteilung der Erst- bzw. Zweitwohnungen sind bei gleicher Qualität der Erstwohnungen zulässig. Sie sind in jedem Fall bewilligungspflichtig.

#### **Art. 8 Missachtung der Erstwohnungspflicht**

Bei Missachtung der Erstwohnungspflicht finden die Vorschriften über die Verantwortlichkeit, Wiederherstellung und Strafe nach Art. 93 – 95 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) Anwendung.

### **III. Ergänzende Bestimmungen zum Zweitwohnungsgesetz**

#### **Art. 9 Touristisch bewirtschaftete Wohnungen**

Die im Art. 7 Abs. 1 lit. b ZWG vorgesehene Möglichkeit zur Schaffung von touristisch bewirtschafteten Wohnungen wird im Sinne einer kommunalen Verschärfung der Einschränkung nach ZWG nicht zugelassen.

#### **Art. 10 Querfinanzierung von strukturierten Beherbergungsbetrieben**

Die gemäss Art. 8 Abs. 1 und 2 ZWG zulässige Querfinanzierungsmöglichkeit von strukturierten Beherbergungsbetrieben durch Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen wird explizit ausgeschlossen.

#### **Art. 11 Umnutzung von bestehenden strukturierten Beherbergungsbetrieben**

<sup>1</sup> In Abweichung von Art. 8 Abs. 4 ZWG ist die Umnutzung der im Zeitpunkt der Annahme der Zweitwohnungsinitiative (11. März 2012) schon bestandenen strukturierten Beherbergungsbetrieben, namentlich von Hotels, zu Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung unzulässig.

<sup>2</sup> Demgegenüber ist die Umnutzung der im Zeitpunkt der Annahme der Zweitwohnungsinitiative (11. März 2012) schon bestandenen strukturierten Beherbergungsbetrieben zu anderen Zwecken zulässig, so insbesondere die Umnutzung in Erstwohnungs-, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen.

#### **Art. 12 Neue Wohnungen in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten**

In Abweichung von Art. 9 Abs. 1 ZWG ist der Neubau von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung in den Bauzonen unter den in Art. 9 Abs. 1 ZWG aufgeführten Bedingungen nur in geschützten Bauten im Sinne von Art. 35c KRVO und soweit es sich bei den Bauten nicht um strukturierte Beherbergungsbetriebe handelt, zulässig.

#### **Art. 13 Erweiterung von altrechtlichen Wohnungen**

Die Erweiterung von altrechtlichen Wohnungen innerhalb der Bauzonen um maximal 30 % nach Art. 11 Abs. 3 ZWG wird ausgeschlossen.

## **IV. Übergangs- und Schlussbestimmungen**

### **Art. 14 Aufhebung der bestehenden kommunalen Regelungen**

Die Art. 69 - 88 des BauG 2011/12 (teilrevidiert 2012/13 und 2015/16) über die Förderung des Erst- und die Beschränkung des Zweitwohnungsbaus werden aufgehoben. Dadurch wird auch die Spalte «Erstwohnungsanteil» im Zonenschema Art. 14 BauG hinfällig und deshalb gestrichen.

### **Art. 15 Inkrafttreten**

Das vorliegende Gesetz tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung der Regierung in Kraft.

Die Präsidentin

*gez. U. Ambühl*

Ursina Ambühl

Der Gemeindegeschreiber

*P. Thöny*

Peter A. Thöny

Von der Gemeindeversammlung am 12. Juli 2018 beschlossen und von der Regierung gemäss Beschluss vom 18. Dezember 2018 genehmigt. In Kraft getreten am 1. Januar 2019.