



Informationsveranstaltung der Einwohnergemeinde Hasliberg vom 26. Mai 2023

Zweitwohnungsgesetz



Sandro Wegmüller
Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli



Programm

1. Begrüssung / Vorstellung
2. Gegenstand
3. Begriffe
4. Neue Wohnungen mit Nutzungsbeschränkung
5. Neue Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung
6. Änderung von Wohnungen
7. Sistierung
8. Fragen aus der Praxis
9. Erstwohnungsanteil nach Gemeindebaureglement
10. Fragen aus der Versammlung

Gegenstand

Der Anteil von Zweitwohnungen am Gesamtbestand der Wohneinheiten und der für Wohnzwecke genutzten Bruttogeschossfläche einer Gemeinde ist auf höchstens 20 Prozent beschränkt.

Art. 75b Abs. 1 Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft

Dieses Gesetz regelt die Zulässigkeit des Baus neuer Wohnungen sowie der baulichen und nutzungsmässigen Änderung bestehender Wohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent.

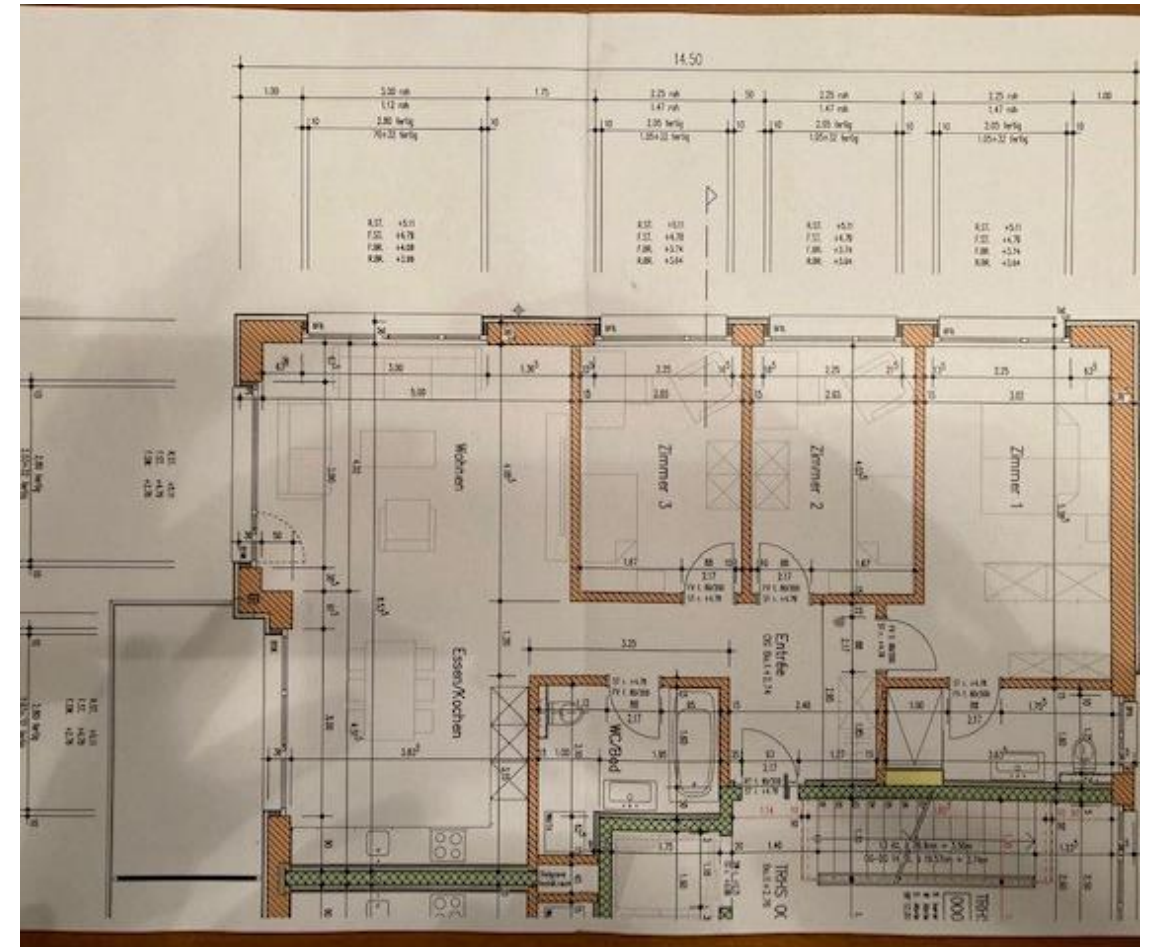
Art. 1 Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz)

Begriffe

Wohnung

Gesamtheit von Räumen, die:

- für eine Wohnungsnutzung geeignet sind;
- eine bauliche Einheit bilden;
- einen Zugang von aussen oder gemeinsam mit anderen Wohnungen innerhalb des Gebäudes haben;
- über eine Kocheinrichtung verfügen;
- keine Fahrnis darstellen.





Begriffe

Erstwohnung

Eine Erstwohnung im Sinne des ZWG ist eine Wohnung, die von mindestens einer Person genutzt wird, die in der Gemeinde, in der die Wohnung liegt, niedergelassen ist.

Begriffe

Wohnungen die einer Erstwohnung gleichgestellt sind

- Wohnungen die zu Erwerbs- oder Ausbildungszwecken dauernd bewohnt werden;
- Wohnungen die von einem Privathaushalt dauernd bewohnt werden, der im gleichen Gebäude eine andere Wohnung dauernd bewohnt;
- Wohnungen von diplomatischem Personal und Asylsuchenden;
- Wohnungen, die seit höchstens zwei Jahren leer stehen (Leerwohnungen);
- Wohnungen, die zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt werden und wegen der Höhenlage nicht ganzjährig für landwirtschaftliche Zwecke zugänglich sind;
- Wohnungen, die durch Unternehmen zur kurzzeitigen Unterbringung von Personal genutzt werden;
- Dienstwohnungen für Personen, die im Gastgewerbe, in Spitälern oder in Heimen tätig sind;
- Wohnungen, die rechtmässig vorübergehend anders als zum Wohnen genutzt werden.



Neue Wohnungen mit Nutzungsbeschränkung

In Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent dürfen neue Wohnungen nur bewilligt werden, wenn sie wie folgt genutzt werden:

- als **Erstwohnung** oder als einer Erstwohnung gleichgestellte Wohnung
oder
- als **touristisch bewirtschaftete Wohnung**.



Neue Wohnungen mit Nutzungsbeschränkung

touristisch bewirtschaftete Wohnung

Eine Wohnung gilt als touristisch bewirtschaftet, wenn sie dauerhaft zur ausschliesslichen kurzfristigen Nutzung durch Gäste zu markt- und ortsüblichen Bedingungen angeboten wird und sie im selben Haus liegt, in dem der Eigentümer oder die Eigentümerin seinen beziehungsweise ihren Hauptwohnsitz hat (**Einliegerwohnung**).



Neue Wohnungen mit Nutzungsbeschränkung

touristisch bewirtschaftete Wohnung

Eine Wohnung gilt als touristisch bewirtschaftet, wenn sie dauerhaft zur ausschliesslichen kurzfristigen Nutzung durch Gäste zu markt- und ortsüblichen Bedingungen angeboten wird und sie nicht auf die persönlichen Bedürfnisse des Eigentümers oder der Eigentümerin zugeschnitten ist und im Rahmen eines **strukturierten Beherbergungsbetriebs** bewirtschaftet wird.

Neue Wohnungen mit Nutzungsbeschränkung

Strukturierter Beherbergungsbetrieb

Anforderungen an strukturierte Beherbergungsbetriebe:

- Hinreichendes Angebot an hotelmässigen Dienstleistungen und Infrastrukturen;
- Hotelähnliches Betriebskonzept;
- Einheitliches Management des Betriebs;
- Art der Vermarktung.



Neue Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen

Wohnungen in Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben

- wenn Betrieb nur mit dem Ertrag aus der Erstellung solcher Wohnungen (weiter-)geführt werden kann;
- der Ertrag der Wohnungen muss in Betrieb investiert werden;
- max. 20 Prozent der gesamten Hauptnutzfläche;
- funktionale Einheit;
- keine entgegenstehenden überwiegenden Interessen.

Neue Wohnungen in geschützten Bauten

- Geschützte oder ortsbildprägende Bauten;
- Die Baute wird im Schutzwert nicht beeinträchtigt;
- Dauernde Erhaltung der Baute kann anders nicht sichergestellt werden;
- Keine entgegenstehenden überwiegenden Interessen.

Änderung von Wohnungen

altrechtliche Wohnung

Eine altrechtliche Wohnung im Sinne dieses Gesetzes ist eine Wohnung, die am 11. März 2012 rechtmässig bestand oder rechtskräftig bewilligt war.



Änderung von Wohnungen

Altrechtliche Wohnungen sind unter Vorbehalt bestehender oder künftiger Nutzungsbeschränkungen des kantonalen oder kommunalen Rechts in der **Art der Wohnnutzung frei**.

Die Wohnungen dürfen im Rahmen der vorbestandene(n) Hauptnutzfläche **erneuert, umgebaut und wieder aufgebaut** werden.

Die Wohnungen dürfen **um maximal 30 Prozent** der am 11. März 2012 vorbestehenden Hauptnutzfläche **erweitert** werden, sofern keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen werden.



Sistierung

Sistierung einer Nutzungsbeschränkung, wenn

- die Nutzungsbeschränkung infolge besonderer Umstände wie Todesfall, Wohnsitzwechsel und Zivilstandsänderung vorübergehend nicht eingehalten werden kann; oder
- die Eigentümerin oder der Eigentümer nachweist, die Wohnung öffentlich ausgeschrieben und erfolglos nach Personen gesucht zu haben, die die Wohnung gegen angemessenes Entgelt rechtmässig nutzen.

Fragen aus der Praxis

Fragen an **Bauverwaltung Hasliberg**

- Einbau Küche möglich um z.B. eine Alterswohnung auf einem Stock einzurichten?
- Erweiterungen möglich, in welchem Rahmen? Wie wird das berechnet? Zusätzlich zu Kücheneinbau möglich?
- Abbruch/Wiederaufbau mit Erweiterung möglich ohne Erstwohnungseintrag?
- Vererbung von Objekten mit Erstwohnungsanteil – möglich an Erben, die den Wohnsitz nicht am Hasliberg haben? Was muss beachtet werden?
- Zweitwohnung wird von Besitzer als Erstwohnung verwendet – bleibt das eine Zweitwohnung?

Erstwohnungsanteil nach Gemeindebaureglement

Art. 36 Baureglement der Einwohnergemeinde Hasliberg

In Zonen, in welchen das Wohnen zugelassen ist, ist bei Neubauten der in Art. 44 festgelegte Erstwohnungsanteil (EWA) pro Gebäude bezogen auf die Bruttogeschossfläche als Erstwohnungen auszuweisen und zu nutzen. Bei Bauten, welche lediglich eine Wohnung aufweisen, beträgt der Erstwohnungsanteil 100 %.

Für bestehende Gebäude oder Gebäudeteile mit Zweitwohnungen gilt die Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG). Erweiterungen von Wohnungen die vor dem 31.12.1993 erstellt wurden oder Wohnungen gemäss Abs. 8 unterliegen dem Erstwohnungsanteil, wenn eine neue Wohneinheit mit Küche entsteht.



Erstwohnungsanteil nach Gemeindebaureglement

Art. 36 Baureglement der Einwohnergemeinde Hasliberg

Der Erstwohnungsanteil gilt für eine Dauer von 20 Jahren. Nach Ablauf dieser Frist kann der Grundbucheintrag gelöscht werden und die betreffende Wohnung ist von jeglicher Nutzungsbeschränkung, welche sich auf den Erstwohnungsanteil bezieht, befreit. Massgebend für die Berechnung der Frist ist der Grundbucheintrag.

Fragen aus der Versammlung





Kontakt

Sandro Wegmüller
Regierungsstatthalter-Stv.
sandro.wegmueller@be.ch
+41 31 635 97 70