



Einwohnergemeinde **Unterseen**

Praxisvorgaben
zu Art. 60.1 Gemeindebau-
reglement und zu den
Ausführungsbestimmungen
des Gemeinderats

Gemeinderat vom 11. November 2024
in Kraft ab 4. April 2025

Praxisvorgaben der Einwohnergemeinde Unterseen

zu Art. 60.1 Gemeindebaureglement (GBR) und zu den
Ausführungsbestimmungen des Gemeinderats

Der Gemeinderat von Unterseen beschliesst die nachfolgenden Praxisvorgaben. Diese konkretisieren Art. 60.1 GBR sowie die Ausführungsbestimmungen des Gemeinderats vom 11. November 2024 und sollen eine einheitliche Vollzugspraxis fördern. Im Gegensatz zu Art. 60.1 GBR und den Ausführungsbestimmungen sind sie nicht rechtsverbindlich.

Teil 1

Erläuterungen zu den Ausführungsbestimmungen zu Art. 60.1 GBR

Art. 1

Definition Für die Definition der Begriffe Erst- und Zweitwohnung wird auf die Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes zurückgegriffen.

Grundsätzlich ist massgebend, dass die Wohnung eine selbständige Lebensführung ermöglicht.¹ Diese kann auch eine jeweils nur kurzzeitige Nutzung durch immer wieder wechselnde Personen beinhalten.² In der Regel bildet die Küche bzw. die Kocheinrichtung nach Artikel 2 Absatz 1 Buchstabe d ZWG das entscheidende Abgrenzungsmerkmal. Als Kocheinrichtung können dabei sowohl eine Küche als auch eine Kochnische verstanden werden. In jedem Fall sind fest installierte Anlagen mit Spülbecken erforderlich, die zur Vorbereitung von Mahlzeiten dienen. U.U. gelten auch bereits vorhandene technische Installationen als Kocheinrichtung, wenn diese für einen nachträglichen Einbau von Kocheinrichtungen geeignet sind.³

¹ Mösching, ZWG-Kommentar, Art. 2, N. 7

² Mösching, ZWG-Kommentar, Art. 2, N. 6

³ Mösching, ZWG-Kommentar, Art. 2, N. 8

Nicht erforderlich ist hingegen ein separater Zugang zur Wohnung von aussen. Auch eine eigene Nasszelle ist für eine Wohnung nicht erforderlich.

Eine Wohnung ist eine Erstwohnung, wenn sie von mindestens einer Person genutzt wird mit Niederlassung in Unterseen gemäss Artikel 3 Buchstabe b RHG. Im Einwohnerregister der Gemeinde figuriert eine solche Person in der Regel mit dem Merkmal «Hauptwohnsitz» (= Niederlassung). Ort der Niederlassung heisst, dass auch der zivilrechtliche Wohnsitz sich an diesem Ort befindet, also der Ort des Lebensmittelpunkts, wo sich eine Person mit der Absicht des dauernden Verbleibs aufhält.

Als Wohnungstyp, der zu Erwerbszwecken dient und damit nach Artikel 2 Absatz 3 Buchstabe a ZWG den Erstwohnungen gleichgestellt ist, gelten namentlich Dienstwohnungen in Hotels oder Spitälern. Auch wenn diese Unterbringung nur kurzfristig erfolgt, z.B. für die Unterbringung von Saisoniers oder Hilfskräften in der Landwirtschaft, ist die Gleichstellung gewährleistet (Art. 2 Abs. 3 Bst. f und g ZWG).

Wichtig zu erwähnen ist, dass eine leerstehende Erstwohnung, die nicht auf dem Markt zur dauerhaften Miete oder zum Kauf angeboten wird, nach zwei Jahren zur Zweitwohnung wird (Art. 2 Abs. 3 Bst. d ZWG i.V.m. Art. 4 Abs. 4 ZWG).

Art. 2

Baubewilligungspflichtige Umnutzung Immer baubewilligungspflichtig ist die Umnutzung von Räumlichkeiten zu Wohnzwecken, die bis anhin als Büro-, Gewerbe- oder Hotelflächen genutzt worden sind. Werden bspw. Lagerflächen zu Wohnungen umgebaut, dann liegt eine baubewilligungspflichtige Umnutzung vor. Bei baubewilligungspflichtigen Umnutzungen ist der minimale EWA nach Artikel 60.1 Absatz 3 und 4 GBR immer einzuhalten. D.h., ein gewisser Anteil der neu geschaffenen Wohnungen wird mit der Baubewilligung mittels Auflage mit einer Erstwohnungsbeschränkung belegt. Wird bspw. ein Bürogebäude in der Dorfzone umgenutzt, so dass auf einer GF von 1'200 m² diverse Wohnungen neu entstehen, so werden min. 50% der GFo, also 600 m² dieser neuen Wohnfläche mit einer Erstwohnungsbeschränkung belegt.

Unter Artikel 60.1 Absatz 2 GBR wird festgehalten, dass die Umnutzung von Räumlichkeiten aller Nutzungsarten zu gewerbsmässig touristisch genutzten Wohnungen neu in jedem Fall der Baubewilligungspflicht untersteht. Grund dafür ist die Tatsache, dass gewerbsmässig touristisch genutzte Wohnungen mehr und andersartige Immissionen verursachen als normale Ferienwohnungen. Bereits nach Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe c BewD gilt im Umkehrschluss, dass Nutzungen baubewilligungspflichtig sind, wenn sie bau- oder umweltrechtlich relevante Tatbestände betreffen. Artikel 60.1 Absatz 2 GBR stellt demnach eine Konkretisierung von Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe c BewD dar.

Als gewerbsmässig gilt das Angebot von mehr als 10 Betten. Werden zusätzlich gastgewerbliche Dienstleistungen, z.B. ein Frühstück (Bed&Breakfast), oder mehr als 20 Betten angeboten, so ist gemäss der kantonalen BSIG-Weisung Nr. 7/721.0/13.1 «Touristisch genutzte Wohnbauten (Umnutzungen privater Wohnungen zu gewerbsmässig kurzzeitiger Vermietung, neue Beherbergungsformen)» vom 24. Januar 2019 zusätzlich zur Baubewilligung eine gastgewerbliche Betriebsbewilligung erforderlich für den Betrieb von gewerbsmässig touristisch genutzten Wohnungen.

Nicht zu verwechseln ist die gewerbsmässig touristische Nutzung von Wohnungen nach Artikel 60.1 Absatz 2 GBR mit der kurzzeitigen touristischen Vermietung nach Artikel 60.1 Absatz 7 GBR, also mit der Vermietung unter 3 Nächten.

Da die Umnutzung von Erstwohnungen zu Zweitwohnungen nach Artikel 2 Absatz 3 Ausführungsbestimmungen nicht als baubewilligungspflichtige Umnutzung gilt, können Wohnungen, die vor dem 17. Januar 2019 ohne Erstwohnungsbeschränkung baubewilligt worden sind, was den Regelfall darstellt, in Unterseen frei zu Zweitwohnungen umgenutzt werden. Vgl. dazu Artikel 7 Absatz 2 Ausführungsbestimmungen zur Besitzstandsgarantie. Ohne Baubewilligungspflicht lässt sich nämlich die Einhaltung des minimalen EWA nach Artikel 60.1 Absatz 3 und 4 GBR nicht kontrollieren. Auf diesem Weg neu geschaffene Zweitwohnungen sind aber nach Artikel 8a Absatz 2 Kurtaxenreglement inkl. die in dieser Vorschrift festgehaltenen Angaben zwingend der Gemeinde zu melden.

Art. 3

Erstwohnungs
anteil (EWA)
und
Spezialfälle

Der bei Neu- und Erweiterungsbauten sowie Umnutzungen einzuhaltende min. EWA nach Artikel 60.1 Absatz 3 und 4 GBR wurde nach Zonentyp differenziert festgelegt. Die jeweiligen Begründungen für die Höhe des min. EWA lassen sich den GBR-Erläuterungen entnehmen.

Der unter Artikel 60.1 Absatz 3 GBR festgehaltene Vorrang des EWA-Mindestprozentsatzes hat bspw. zu Folge, dass ein in der Wohnzone neu gebautes Einfamilienhaus einer Erstwohnungsbeschränkung von 100% unterliegt, obwohl der EWA in den Wohnzonen nach Artikel 60.1 Absatz 3 Buchstabe h GBR nur 70% beträgt. Hingegen kann eine in diesem Einfamilienhaus eingebaute Einliegerwohnung als Zweitwohnung genutzt werden, solange der EWA von 70% eingehalten werden kann.

Wird eine bestehende Wohnung mit einer zusätzlichen Wohnung erweitert, bspw. indem das Dachgeschoss voll ausgebaut wird, hat diese Wohnung den min. EWA nach Artikel 60.1 Absatz 3 und 4 GBR einzuhalten. In der Praxis heisst das, dass dort, wo ein min. EWA gilt, eine vollständige Erstwohnungsbeschränkung für die neue Wohnung festzulegen ist.

Artikel 28 BMBV legt fest, welche Flächen zur GF zu zählen sind. Neben den Hauptnutzflächen (HNF) sind das die Nebennutzflächen (NNF), Verkehrsflächen (VF), Konstruktionsflächen (KF) und Funktionsflächen (FF). Anhang 1 BMBV enthält folgende Skizze dazu:

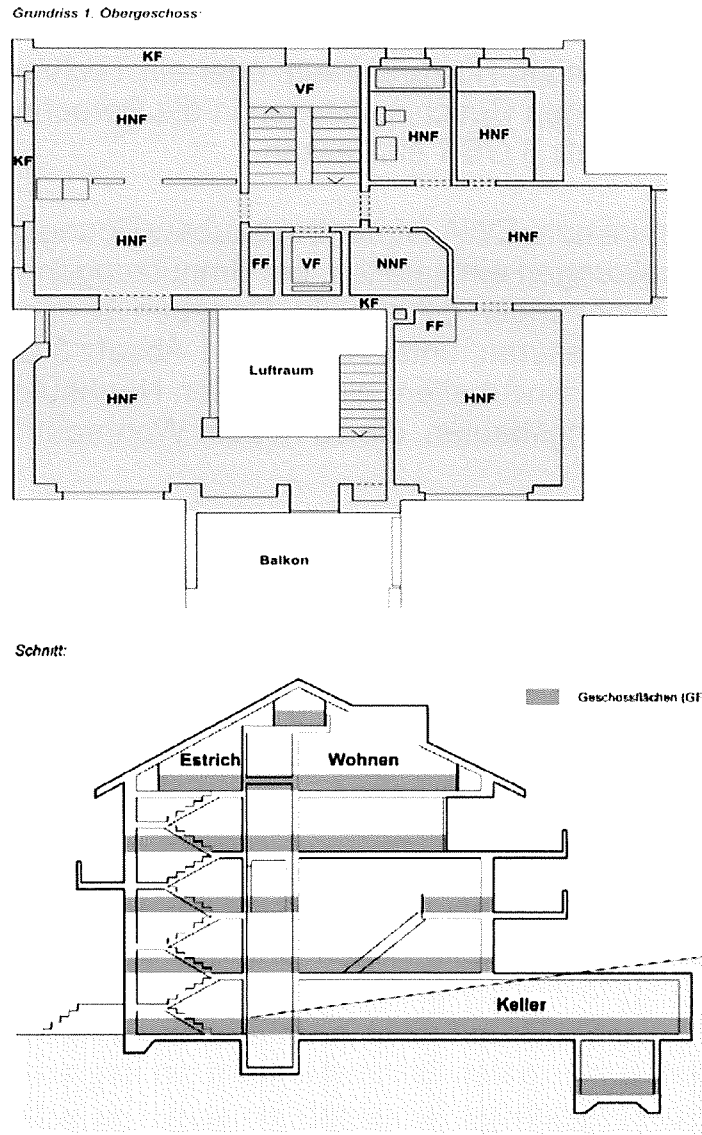


Abb. 1: Figur 7.2 (Anhang 1 BMBV)

Da der min. EWA nur auf der GFo, also der oberirdischen Geschossfläche, einzuhalten ist, sind Unterniveaubauten und Untergeschosse nur anzurechnen, wenn sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1,20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen, das ergibt sich aufgrund der massgebenden Definition unter Artikel 11c Absatz 3 BauV.

Massgebend nach Artikel 60.1 Absatz 3 GBR ist nur die Fläche, die «der Wohnnutzung gewidmet ist». Artikel 4 Absatz 4 Ausführungsbestimmungen legt fest, dass die gemeinsam genutzten oberirdischen Verkehrs- und Funktionsflächen abgezogen werden können. Beispiele hierfür sind Treppenhaus und Lift (VF) oder Lüftungsschacht und Kamin (FF). Ohnehin abgezogen werden können unterirdische Geschossflächen, wie namentlich ein Heizungsraum oder ein Technikraum, da nur die oberirdischen Geschossflächen in die Berechnung nach Artikel 60.1 Absatz 3 GBR einfließen.

Der minimale EWA ist nur bei baubewilligungspflichtigen Umnutzungen einzuhalten, bei Umnutzungen von Erst- zu Zweitwohnungen gilt er nicht. Daneben ist er selbstverständlich bei den weiteren, unter Artikel 60.1 Absatz 3 GBR erwähnten Vorgaben einzuhalten, also bei allen Neubauten und Erweiterungsbauten, die zu neuem Wohnraum führen.

Art. 4

Ausnahmen

Dauerhafte Ausnahmen vom min. EWA nach Artikel 60.1 Absatz 5 Satz 1 GBR können nur gewährt werden, wenn die fraglichen Erben der betreffenden Erstwohnung ihre ganze Kindheit oder mehrere Jahre davon (min. 5 volle Kalenderjahre) in der fraglichen Erstwohnung der Eltern (oder der Grosseltern) in Unterseen erbracht haben.

Eine vorübergehende Ausnahme vom minimalen EWA nach Artikel 60.1 Absatz 5 Satz 2 GBR kann z.B. beantragt werden, wenn aus gesundheitlichen Gründen ein längerer Rehaufenthalt erforderlich ist und der zivilrechtliche Wohnsitz aus diesem Grund nicht in Unterseen aufrechterhalten werden kann. Ein anderes Beispiel könnte ein längerer Auslandsaufenthalt für die langjährige Arbeitgeberin sein. Die betreffende Person wäre somit nicht gezwungen, ihre Wohnung sofort an eine andere Person mit Wohnsitz in Unterseen zu vermieten oder gar zu verkaufen, sondern könnte am Wochenende oder in den Ferien zurückkehren.

Ausnahmen werden vom Gemeinderat nur auf schriftliches und begründetes Gesuch hin bewilligt und können mit den notwendigen Auflagen versehen werden, bspw. mit der Pflicht, allfällige relevante Änderungen der persönlichen Verhältnisse umgehend der Bauverwaltung zu melden.

Art. 5**EWA-
Umsetzung**

Als einzelnes Gebäude im Sinn von Artikel 60.1 Absatz 6 GBR gilt nach den Vorgaben der Verordnung über das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister bspw. ein Reiheneinfamilienhaus, das über einen eigenen Zugang von aussen und eigene Brandmauern verfügt, oder ein Altstadthaus im Stedtli, das dieselben Eigenschaften aufweist. Keine Rolle spielt dabei die Parzellierung.

Jedes Gebäude hat jeweils für sich den minimalen EWA nach Artikel 60.1 Absatz 3 und 4 GBR einzuhalten.

Innerhalb eines einzelnen Gebäudes kann der EWA umgelagert werden. Da die Erstwohnungsbeschränkung in der Baubewilligung einer bestimmten Wohnung festgelegt worden ist, ist zur Befreiung der Wohnung von dieser Auflage ein neues Baugesuch notwendig, in dem insbesondere die bisherige Zweitwohnung, die neu als Erstwohnung gelten soll, bezeichnet wird. Das Gesuch muss insgesamt aufzeigen, dass der massgebende min. EWA für das betreffende Gebäude auch zukünftig eingehalten wird. Gestützt auf ein solches Baugesuch kann die Baubewilligungsbehörde die Erstwohnungsbeschränkung für eine andere Wohnung festlegen und in der Folge die Grundbucheintragungen anpassen.

Mit den Grundrissplänen sämtlicher Wohnungen im Gebäude sind auch die entsprechenden Flächenberechnungen einzureichen (pro Wohnung, pro Stockwerk und pro Gebäude); die Bauverwaltung ist im Übrigen berechtigt, weitere Angaben, die zur Beurteilung des Baugesuchs nach Artikel 60.1 GBR erforderlich sind, zu verlangen (vgl. Art. 60.1 Abs. 10 GBR).

Die in der Baubewilligung festgehaltene EWA-Auflage und die entsprechende Grundbucheintragung lauten in etwa wie folgt: «Zweckentfremdungsverbot gemäss kommunalen Erstwohnungsanteilsvorschriften».

Art. 6

Einschränkung der kurzzeitigen touristischen Vermietung Die Einschränkung der kurzzeitigen touristischen Vermietung gilt für alle Vermietungen, die weniger als 3 Nächte umfassen in den unter Artikel 60.1 Absatz 7 GBR festgehaltenen Zonen. Die Art der Vermarktung und die Intensität der Vermietung sind nicht relevant. Namentlich muss die Vermarktung nicht über Airbnb oder ähnliche Plattformen erfolgen. Es ist bspw. auch eine einmalige kurzzeitige Vermietung im nicht gewerbsmässigen Stil nicht zulässig, z.B. indem eine Wohnung jeweils einmal pro Jahr für zwei, drei Tage für ein Festival auf dem im Bördeli kurzzeitig vermietet wird. Zulässig ist hingegen das kurzzeitige unentgeltliche Überlassen einer Wohnung zum Gebrauch an Freunde oder Bekannte, da hier keine Vermietung im Sinn von Artikel 60.1 Absatz 7 GBR vorliegt, sondern lediglich eine unentgeltliche Gebrauchsüberlassung.

Keine Rolle spielt bei der kurzzeitigen Vermietung im Übrigen, ob es sich bei der Wohnung um eine Erst- oder eine Zweitwohnung handelt. Eine Zweitwohnungsnutzung liegt in der Regel erst vor, wenn eine Wohnung mehr als die Hälfte des Jahres von einer Person genutzt wird, die nicht in Unterseen Wohnsitz hat.

Die kurzzeitige touristische Vermietung ist nicht in jedem Fall baubewilligungspflichtig. Baubewilligungspflichtig sind nur Umnutzungen von ehemaligen Erstwohnungen zu gewerbsmässig touristisch genutzten Wohnungen oder der Neubau solcher Wohnungen (Art. 60.1 Abs. 2 GBR). Vgl. zur Gewerbsmässigkeit Artikel 2 Absatz 2. Alle übrigen neuen kurzzeitigen touristischen Vermietungen sind der Bauverwaltung lediglich zu melden (Art. 8a Abs. 2 Kurtaxenreglement⁴). Das Verbot der kurzzeitigen touristischen Vermietung in den unter Artikel 60.1 Absatz 7 GBR bezeichneten Zonen ist in diesen Fällen ohne Baubewilligungsverfahren direkt anwendbar; d.h., wenn die Baupolizeibehörde der Gemeinde im Rahmen einer Kontrolle oder auf Anzeige hin feststellt, dass eine Erst- oder Zweitwohnung in der Wohnzone kurzzeitig vermietet wird, wird sie diesen Fall baupolizeilich anzugehen haben.

⁴ Kurtaxenreglement der Einwohnergemeinde Unterseen vom 16. Dezember 1985

Art. 7**Besitzstands-
garantie**

Neben den unter Artikel 60.1 Absatz 8 GBR erwähnten Zweitwohnungsnutzungen, sind auch «normale» Wohnungen, die vor dem 17. Januar 2019 ohne Erstwohnungsbeschränkung baubewilligt worden sind, von der Besitzstandsgarantie geschützt. Diese werden zwar von Artikel 60.1 Absatz 8 GBR nicht direkt genannt. Weil Artikel 60.1 Absatz 8 GBR aber festlegt, dass die Besitzstandsgarantie nach Artikel 11 ZWG gilt, der die freie Nutzung sogenannter altrechtlicher Wohnungen zulässt, können solche Wohnungen als Zweitwohnungen genutzt werden; zudem ist die Umnutzung einer Erst- in eine Zweitwohnung nicht baubewilligungspflichtig, kann also gar nicht richtig kontrolliert werden. Voraussetzung einer solchen Nutzungsänderung ist, dass die Wohnung ohne Erstwohnungsbeschränkung baubewilligt worden ist, was in einer Gemeinde wie Unterseen, die nicht dem Zweitwohnungsgesetz untersteht, die Regel sein wird. Dieser Nachweis muss aber von der Grundeigentümerschaft bei Bedarf auf Aufforderung der Gemeinde erbracht werden.

Artikel 60.1 Absatz 8 GBR legt fest, dass die Besitzstandsgarantie im Umfang von Art. 11 ZWG gilt. Das heisst primär, dass altrechtliche Wohnungen innerhalb der Bauzonen um 30 Prozent erweitert werden dürfen, ohne dass dabei der massgebende EWA eingehalten werden muss (Art. 7 Abs. 2 ZWG).

Auch wenn eine Wohnung rechtmässig als Zweitwohnung genutzt werden darf und diese bereits vor dem 17. Januar 2019 kurzzeitig touristisch vermietet wurde, ist die kurzzeitige touristische Vermietung gemäss Artikel 60.1 Absatz 7 GBR in der Wohnzone und in den übrigen bezeichneten Zonen nicht zulässig. Besitzstandsgarantie geniessen also nur touristische Vermietungen, die 3 oder mehr Nächte umfassen.

Art. 8**Kontrolle**

Die Bauverwaltung verwendet für das kommunale Erst- und Zweitwohnungsverzeichnis neben den gestützt auf das Kurtaxenreglement erhobenen Daten namentlich die aufgrund der Baugesuche vorhandenen Daten; zudem fordert sie bei Bedarf direkt Informationen von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern ein, bspw. zur Dauer der Vermietungen oder zur Klärung von Diskrepanzen zwischen den offiziellen Angaben und den tatsächlichen Verhältnissen vor Ort (Art. 60.1 Abs. 10 GBR).

Namentlich zur Klärung, ob eine einer Erstwohnungsbeschränkung unterliegende Wohnung von einer Person bewohnt wird, die in der Gemeinde Unterseen niedergelassen ist, darf die Bauverwaltung auf die betreffenden Daten der Einwohnerkontrolle zuzugreifen (Art. 60.1 Abs. 10 GBR).

Das kommunale Erst- und Zweitwohnungsverzeichnis wird nicht von Amtes wegen aktiv publiziert. Hingegen ist eine Einsichtnahme auf schriftliche Anfrage hin jederzeit möglich, soweit nicht überwiegende öffentliche oder private Interessen entgegenstehen (Art. 27 Abs. 1 IG). Ein überwiegendes entgegenstehendes öffentliches Interesse kann z.B. vorliegen, wenn der Eintrag in das Erst- und Zweitwohnungsverzeichnis noch nicht definitiv ist und durch die vorzeitige Bekanntgabe des Inhalts die Entscheidungsfindung wesentlich beeinträchtigt würde (Art. 29 Abs. 1 Bst. a IG).

Bei Bedarf kann die Baupolizeibehörde auch unangemeldete Kontrollen durchführen. Stellt sie Verstösse gegen Artikel 60.1 Absatz 3 und 4 sowie 7 GBR fest, geht die Baupolizeibehörde entsprechend den kantonalen Vorgaben zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands vor (Art. 45 ff. BauG⁵) und ordnet die erforderlichen Wiederherstellungsmassnahmen an; bei Bedarf kann sie bspw. die Wasser- oder Stromzufuhr unterbinden oder die betreffende Wohnung versiegeln lassen.

Teil 2

Häufig gestellte Fragen und Antworten der Bauverwaltung (BV) zu Art. 60.1 GBR (wird periodisch ergänzt)

Thema Definition (Art. 60.1 Abs. 1 GBR)

...
...

Thema Baubewilligungspflicht (Art. 60.1 Abs. 2 GBR)

- Frage 1 Ein älteres Ehepaar bewohnt ein Einfamilienhaus allein, die Kinder sind mittlerweile ausgezogen. Können die nicht mehr benötigten Zimmer und ein freies Badzimmer ohne Baubewilligung umgenutzt und – auch auf Buchungsplattformen – an Feriengäste vermietet werden oder ist dafür eine Baubewilligung nötig?

⁵ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BSG 721.0)

- Antwort 1 Die Umnutzung eines Teils des bestehenden Wohnhauses zu Zweitwohnungszwecken ist von der Besitzstandsgarantie nach Art. 60.1 Abs. 8 GBR gedeckt und eine gewerbsmässige Nutzung liegt nicht vor. Es ist also keine vorgängige Baubewilligung nötig. Hingegen ist das Ehepaar verpflichtet, der Gemeindebauverwaltung die vermieteten Räume zu melden (mittels vermasstem Grundriss der Wohnung und Einfärben der vermieteten Wohnräume und sowie der Nasszelle); ausserdem muss das Angebot via Tourismusorganisation Interlaken (TOI) abgerechnet und es müssen die erforderlichen Kurtaxen / Beherbergungsabgaben entrichtet werden. Im Bereich des Hauseingangs muss zudem eine Hinweistafel der Tourismusorganisation auf die Vermietungsgelegenheit angebracht werden.
- Frage 2 Welche Erweiterungen von bestehenden Zweitwohnungen sind baubewilligungspflichtig?
- Antwort 2 Alle baulich relevanten Erweiterungen sind baubewilligungspflichtig.
- Frage 3 Eine Familie besitzt ein EFH und will für einen Monat auf Reisen gehen. Sie bleibt in dieser Zeit im EFH als Erstwohnung angemeldet. Kann sie das EFH in diesem Monat gewerbsmässig touristisch vermieten? Ist diese Vermietung baubewilligungspflichtig?
- Antwort 3 Die Vermietung eines Einfamilienhauses gegen Entgelt während eines längeren Ferienaufenthaltes im Sommer ist keine baubewilligungspflichtige Nutzung. Nur weil das EFH gegen Entgelt vermietet wird, liegt keine gewerbsmässige Nutzung vor. Gewerbsmässigkeit ist idR nur gegeben, wenn mehr als 10 Betten und Frühstück (Bed&Breakfast) angeboten werden. Das Angebot muss jedoch via Tourismusorganisation Interlaken (TOI) abgerechnet und die erforderlichen Kurtaxen / Beherbergungsabgaben müssen entrichtet werden.
- Frage 4 In der Eigentumswohnung eines Ehepaars wohnt der Vater der Frau, welcher in dieser Wohnung als Niedergelassener registriert ist. Der Vater ist oft unterwegs und die Wohnung steht ca. eine Woche im Monat leer. Kann die Wohnung als gewerbsmässig touristische Wohnung (mindestens 3 Tage hintereinander) angeboten werden? Ist eine solche Nutzung baubewilligungspflichtig?

- Antwort 4 Nein, diese Nutzung ist nicht baubewilligungspflichtig, da keine gewerbsmässige Nutzung vorliegt. Gewerbsmässigkeit ist idR nur gegeben, wenn mehr als 10 Betten und Frühstück (Bed&Breakfast) angeboten werden. Hingegen muss höchstwahrscheinlich anlässlich der nächsten Stockwerkeigentümersammlung das hierzu erforderliche Einverständnis der anderen Stockwerkeigentümer eingeholt werden. Hierzu ist der Verwalter zu befragen. Bei einer diesbezüglichen Zustimmung besteht die Verpflichtung, der Gemeindebauverwaltung die touristisch vermieteten Räume der Wohnung zu melden (mittels vermasstem Grundriss der Wohnung und Einfärben der vermieteten Wohnräume und der Nasszelle); ausserdem muss das Angebot via Tourismusorganisation Interlaken (TOI) abrechnet und es müssen die erforderlichen Kurtaxen / Beherbergungsabgaben entrichtet werden. Im Bereich des Haupteingangs muss zudem eine Hinweistafel der Tourismusorganisation auf die Vermietungsgelegenheit angebracht werden. Aufgrund der überwiegenden Nutzung als Erstwohnung liegt im Übrigen keine Zweitwohnungsnutzung vor und es wird auch kein EWA-Anteil berechnet.
- Frage 5 Werden Baugesuche zur Umnutzung von Erstwohnungen zu gewerbsmässig touristisch genutzten Zweitwohnungen im Sinn von Art. 60.1 Abs. 2 GBR publiziert?
- Antwort 5 Die Publikationspraxis der Gemeinde erfolgt analog zu anderen Bauvorhaben: Wenn die nachbarliche Einverständniserklärung vorliegt, dann ist keine Publikation notwendig; es werden die Zustimmungen aller angrenzenden Parzellen sowie allfälliger Stockwerkeigentümer benötigt. Ansonsten wird publiziert.
- Frage 6 Ein als «Bastelraum» bewilligter Raum wird für den Eigengebrauch als Bastelraum genutzt, mit Ausnahme der Sommermonate. Für ca. 120 Tage im Sommer wird ein Bett ergänzt und der Raum wird gewerbsmässig touristisch vermietet (ohne Küche). Ist diese Nutzung baubewilligungspflichtig?

Antwort 6 Die Bauverwaltung wird hierzu einen Augenschein vornehmen. Stellt sich heraus, dass der Bastelraum erdberührte Wände hat, die Raumhöhe im Licht kleiner ist als 2.30 m und die Fensterfläche weniger als 10% der Bastelraumfläche beträgt, ist eine Nutzung sowohl als Zimmer als auch als gewerblich touristisch genutztes Zimmer aller Voraussicht nach nicht erlaubt. Ist eine Wohnnutzung dagegen zulässig, ist diese Umnutzung nicht baubewilligungspflichtig, da ohne Küche gar keine Wohnung im Sinn von Art. 60.1 Abs. 2 GBR vorliegen kann.

Thema EWA und Spezialfälle (Art. 60.1 Abs. 3 und 4 GBR)

Frage 1 Ist bei der Berechnung der GfO bei Baugesuchen immer vom gesamten Gebäude und dann noch separat von den einzelnen Wohnungen auszugehen?

Antwort 1 Ja. Es ist zu beachten, dass nach Art. 60.1 Abs. 3 GBR nur die GfO zählt, die der Wohnnutzung gewidmet ist, die Flächen der gemeinsamen Erschliessung (Treppenhaus / Lift – reine Bodenflächen ohne Wandquerschnitte) müssen daher nicht angerechnet werden. Auch oberirdische Fahrzeugabstellflächen, wie Velo-, Motorrad- und Autoabstellplätze, in Garagen müssen nicht angerechnet werden.

Thema Ausnahmen (Art. 60.1 Abs. 5 GBR)

Frage 1 Ist ein Gesuch notwendig für die Beurteilung, ob eine Ausnahme vorliegt? Wie muss / kann das Vorliegen eines Ausnahmegrundes nachgewiesen werden?

Antwort 1 Bei Ausnahmen ist immer ein schriftliches Gesuch einzureichen. Die Beurteilung erfolgt einzelfallweise und wird voraussichtlich eher restriktiv gehandhabt. Als besonders enge und schutzwürdige Beziehungen nach Art. 60.1 Abs. 5 GBR werden z.B. folgende Fälle erachtet:

- wenn die Erben ihre Jugend in Unterseen verbracht haben / bzw. in Unterseen aufgewachsen sind (Wohnsitz in mindestens fünf vollen Kalenderjahren (1. Jan. bis 31. Dez.) während der Schulzeit / Ausbildungszeit vor dem 18. Lebensjahr). Nicht angerechnet würde ein Jahr z.B. vom 15. Juli bis 14. Juli.
- wenn es sich um das (Gross-)Elternhaus / die (gross-)elterliche Eigentumswohnung der Erben handelt (Wohnsitz der Eltern), ungeachtet des Aufwachsens der Erben in Unterseen oder nicht.

Nicht als besonders enge und schutzwürdige Beziehungen wird namentlich die Konstellation erachtet, in der nicht das (Gross-)Elternhaus / die (gross-)elterliche Eigentumswohnung der Erben betroffen ist (Wohnsitz der Eltern oder Grosseltern), sondern eines von mehreren Anlageobjekten der Eltern oder Grosseltern.

Frage 2 Was sind Gründe und Maximaldauer einer befristeten Ausnahme?

Antwort 2 Es stellt sich hier die Frage, ob eine Person, die bereits Eigentümerin einer Erstwohnung ist, diese auch behalten darf, wenn sie vorübergehend (bspw. aufgrund gesundheitlicher Probleme, aus beruflichen Gründen o.ä.) ihren zivilrechtlichen und steuerrechtlichen Wohnsitz von Unterseen weg verlegt. In diesem Fall kann der Gemeinderat gestützt auf ein entsprechendes Gesuch hin eine befristete Ausnahme gestatten. Die Person wäre somit nicht gezwungen, die Wohnung sofort verkaufen zu müssen und könnte später wieder zurückkehren. Die Befristung der Ausnahme bewegt sich zwischen fünf bis maximal zehn Jahren, da es sich ansonsten um eine unverhältnismässig lange Dauer handeln würde.

Frage 3 Wer kontrolliert die Einhaltung einer befristeten Ausnahme?

Antwort 3 Die Bauverwaltung kontrolliert die Einhaltung. Befristete Ausnahmen werden im kommunalen Erst- und Zweitwohnungsverzeichnis entsprechend eingetragen.

Thema EWA-Umsetzung (Art. 60.1 Abs. 6 GBR)

Frage 1 Wie ist die im Erläuterungsbericht erwähnte Umlagerung vom minimalen EWA und Zweckentfremdungsverbot (inkl. Grundbucheintrag) von einer Wohnung auf die andere Wohnung zu verstehen?

Antwort 1 Überwiegend bei Aufstockungen oder einem Anbau kommt eine Umlagerung zum Tragen. Eine Umlagerung kann aber auch im Bestand zum Thema werden. Dazu ist ein schriftliches Gesuch mit entsprechenden Planunterlagen erforderlich, über welches die Baukommission entscheiden wird. Dieses führt zu einer Anpassung der Auflagen und anschliessend zu einer Anpassung der Grundbucheinträge. Wichtig dabei ist, dass die massgebenden GFO und der min. EWA weiterhin eingehalten werden.

- Frage 2 Wer beschliesst den Grundbucheintrag zu einer Erstwohnung (Zweckentfremdungsverbot «Erstwohnung») abschliessend, die Baukommission oder der Gemeinderat?
- Antwort 2 Grundsätzlich entscheidet die Baukommission, die für die Erteilung von Baubewilligungen zuständig ist, auf Antrag der Bauverwaltung. Der Gemeinderat erhält Kenntnis über den Entscheid der Baukommission. Der Wortlaut eines diesbezüglichen Antrags der Bauverwaltung lautet in etwa wie folgt: «Der Baukommission wird beantragt, mit Rechtskraft der Baubewilligung ein Zweckentfremdungsverbot gemäss Erstwohnungsanteilsvorschriften für [...] (genaue Bezeichnung der Wohnung(en)) nach Art. 60.1 GBR im Grundbuch anzumerken. (Kenntnisgabe an Gemeinderat).»

Thema Einschränkung der kurzzeitigen touristischen Vermietung (Art. 60.1 Abs. 7 GBR)

...
...

Thema Besitzstandsgarantie (Art. 60.1 Abs. 8 GBR)

- Frage 1 Unter Art. 60.1 Abs. 8 ist explizit festgehalten, dass Zweitwohnungsnutzungen und kurzzeitige Vermietungen von Wohnungen über Buchungsplattformen wie Airbnb und dgl. in der Wohnzone, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungszone, also am 17.01.2019, nachgewiesenermassen bereits Bestand hatten, geschützt sind; dies unabhängig davon, ob die Zweitwohnungsnutzung kurzzeitige Vermietungen, reguläre Vermietungen oder eine Zweitwohnungsnutzung durch die Eigentümerschaft beinhaltet. Dem Wortlaut des aufgeführten Absatzes des Erläuterungsberichts zufolge kann entnommen werden, dass die Besitzstandsgarantie Gültigkeit hat. Dies unabhängig davon, ob die Zweitwohnungsnutzung durch die Eigentümerschaft die kurzzeitige Vermietung beinhaltet. Darf aufgrund dessen davon ausgegangen werden, dass kein Baugesuch für die kurzzeitige Vermietung eines bestehenden Ferienhauses eingereicht werden muss?

Antwort 1 Der Wortlaut der Frage entspricht dem Erläuterungstext zu Abs. 8. Dieser ist etwas missverständlich verfasst, gemeint ist damit lediglich, dass es verschiedene Besitzstandssituationen gibt. Klar ist, dass die Besitzstandsgarantie im Umfang von Art. 11 ZWG gilt, was primär heisst, dass altrechtliche Wohnungen innerhalb der Bauzonen um 30 Prozent erweitert werden dürfen, ohne dass dabei der EWA eingehalten werden muss (Art. 7 Abs. 2 ZWG). Die Einschränkung der kurzzeitigen touristischen Vermietung gilt im Übrigen für alle Vermietungen, die weniger als 3 Nächte umfassen in den unter Artikel 60.1 Absatz 7 GBR festgehaltenen Zonen, unabhängig davon, ob diese bereits vor dem 17.01.2019 Bestand hatten. D.h., in den Verbotszonen darf keine kurzzeitige touristische Vermietung betrieben werden. In den anderen Zonen ist diese Vermietung hingegen zulässig, wobei eine Baubewilligung nur für gewerbsmässig touristisch genutzte Wohnungen nach Artikel 60.1 Absatz 2 GBR nötig ist.

Frage 2 In einem Mehrfamilienhaus wurde im Dachgeschoss ein Zimmer mit Badezimmer (ohne Küche) bewilligt. In dieses Zimmer wurde ohne Baubewilligung eine Küche eingebaut, welche das Zimmer in eine Wohnung umwandelte. Das Zimmer wurde bereits vor dem 17. Januar 2019 kurzzeitig touristisch vermietet. Kann die Besitzstandsgarantie angewendet werden, wenn es sich um eine unbewilligte Wohnung handelt?

Antwort 2 Mit dem Einbau der Küche wurde zwar eine Wohnung geschaffen. Für diese neue Wohnung besteht aber in Bezug auf die kurzzeitige touristische Vermietung keine Besitzstandsgarantie, da die neue Wohnung nie baubewilligt worden ist. Das Schaffen einer neuen Wohnung ist immer baubewilligungspflichtig und es müssen Brandschutzauflagen verfügt werden können. Unter anderem muss die neue Wohnung gegenüber den umliegenden Bauteilen als separater Brandabschnitt ausgebildet werden. Auch das Nutzen der Wohnung als gewerblich touristisch vermietete Wohnung ist aufgrund von Art. 60.1 Abs. 2 GBR baubewilligungspflichtig. Nicht einzuhalten ist dagegen der minimale EWA, da keine Umnutzung oder keine Erweiterungsbaute im Sinn von Art. 60.1 Abs. 3 GBR vorliegt.

Die Einschränkung der kurzzeitigen touristischen Vermietung gilt ohnehin für alle Vermietungen, die weniger als 3 Nächte umfassen in den unter Artikel 60.1 Absatz 7 GBR festgehaltenen Zonen, unabhängig davon, ob diese bereits vor dem 17.01.2019 Bestand hatten.

Thema Kontrolle (Art. 60.1 Abs. 10 GBR)

Frage 1 Wer kontrolliert die EWA-Regel bei bestehenden gewerblich genutzten Wohnungen?

Antwort 1 Dereinst wohl die Bauverwaltung, da die EWA-Regelung im Rahmen des Baureglements eingeführt wird.

Frage 2 Wer ist verantwortlich für die Sicherheit (Feuerpolizei / Parkplätze)?

Antwort 2 In erster Linie der Eigentümer / Vermieter. Kontrolliert wird aber auch hier durch die Bauverwaltung als Baupolizeibehörde.