Einwohnergemeinde
Sigriswil

Richtlinien über den Erstwohnungsanteil

2009

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1. Ausgangslage 3

2. Definition 3

3. Erstwohnungsanteile 3
3.1 Ordentliche Bauzonen 3
3.2 Bauzonen nach See- und Flussufergesetz (SFG) 3
3.3 Bestehende Gebäude 4
3.3.1 Überblick 4
3.3.2 Unterhalt, zeitgemässe Erneuerung 4
3.3.3 Umbauten und Erweiterungen, bei denen die Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird 4
3.3.4 Erweiterungen nach Art. 32 Abs. 4 GBR 4
3.3.5 Neubauähnliche Umbauten 5
3.3.6 Nach dem 7. September 1987 errichtete Bauten 5

4. Bestimmen der Erstwohnungen 5
4.1 Berechnung der Bruttogeschossfläche 5
4.2 Vor der Baubewilligung 5
4.3 Nach der Baubewilligung 5

5. Eintrag ins Grundbuch 6

6. Erfassen der Erstwohnungen 6

7. Kontrolle und Vollzug der Bauabteilung und der Einwohnerkontrolle 6
7.1 Informationsbeschaffung 6
7.2 Kontrollen 6
7.3 Verletzung des EWAP 7
7.3.1 Verletzung des Zweckentfremdungsverbots bei gleichzeitiger Einhaltung des Erstwohnungsanteils im Gesamtgebäude 7
7.3.2 Verletzung des Zweckentfremdungsverbots bei gleichzeitiger Nichteinhaltung des Erstwohnungsanteils im Gesamtgebäude 7

8. Spezialfälle 7
8.1 Erbgang 7
8.2 Vorübergehende Verlegung des Wohnsitzes weg aus der Gemeinde 8
8.3 Nicht sofortiger Einzug in eine erworbene Erstwohnung 8

9. In-Kraft-Treten 8

Anhang 1: Übersichtsblatt 9
Anhang 2: Gesetzliche Grundlagen 10
Anhang 3: Beispiele 11

1. Ausgangslage

Mit den folgenden Richtlinien definiert der Gemeinderat von Sigriswil den so genannten Ortsgebrauch der EWAP-Vorschriften, welche am 7. September 1987 durch Beschluss der Gemeindeversammlung im Gemeindereglement (GBR) aufgenommen wurden. Allerdings wurden bereits seit dem 1. August 1986 mit diversen Bauherrn "EWAP"-Dienstbarkeitsverträge abgeschlossen. Für die mit einer Dienstbarkeit belasteten Gebäude gelten diese Richtlinien ebenfalls.

Die EWAP-Vorschriften wurden mit einer Revision des Gemeindebaureglements vom 22. Juni 1996 (mit Änderungen bis 29. November 2004) auf Grund der in der seit Einführung im GBR gemachten Erfahrungen ergänzt.

2. Definition

Gemäss Art. 32 GBR müssen in den Zonen, in welchen das Wohnen zugelassen ist, bei Neubauten oder auch bei Um- und Erweiterungsbauten – sofern nicht Art. 3 BauG (Besitzstandsgarantie) zur Anwendung gelangt – minimale Flächenanteile der Bruttogeschossfläche (gemäss Art. 93 BauV) als Erstwohnungen ausgewiesen werden. Nach Art. 32 Abs. 2 GBR sind Erstwohnungen Wohnungen, die von ortsansässigen Personen (vgl. Art. 23 ZGB) ständig benutzt werden. Zu Erstwohnungen zählen auch gewerblich genutzte Bruttogeschossflächen.

3. Erstwohnungsanteile

3.1 Ordentliche Bauzonen

In den ordentlichen Bauzonen müssen bei Neubauten folgende prozentuale Mindestanteile der Bruttogeschossfläche als Erstwohnungen ausgewiesen werden (Art. 40 Abs. 1 GBR):

Wohnzone W1 und Wohnzone W2:	60%
Wohn- und Gewerbezone WG2:	70%
Kernzone K2 und K3:	70%
Landwirtschaftszone:	70%

Für Gebäude in der Gewerbezone G und der Gastgewerbezone GG, sowie für Ökonomiegebäude in der Landwirtschaftszone, gilt kein Erstwohnungsanteil.

Die Erstwohnungsanteile sind für jedes Gebäude selbstständig einzuhalten (Art. 32 Abs. 3 GBR).

3.2 Bauzonen nach See- und Flussufergesetz (SFG)

In den Erhaltungszonen, der Wohn- und der Wohn-Gewerbezone sind gemäss Art. 6 der „Vorschriften zu den Uferschutzplänen" (USV) bei Neubauten mindestens 70% der Bruttogeschossfläche als Erstwohnungen auszuweisen.

Für Gebäude in der Hotelzone gilt kein Erstwohnungsanteil. In den Uferschutzzonen A und B, sowie in den Freiflächen muss der Gemeinderat die Situation von Fall zu Fall beurteilen. Wobei auch hier der Unterhalt und die zeitgemässe Erneuerung gestützt auf Art. 3 BauG in der Regel ohne Auswirkungen auf den Erstwohnungsanteil zu bewilligen sind.

Die Erstwohnungsanteile sind für jedes Gebäude selbstständig einzuhalten (Art. 2 USV in Verbindung mit Art. 32 Abs. 3 GBR).

3.3 Bestehende Gebäude

3.3.1 Überblick

Für bereits bestehende Gebäude, die vor dem 7. September 1987 erbaut wurden oder nicht mit einer Dienstbarkeit belastet sind, gilt Art. 3 BauG über die Besitzstandsgarantie. Dabei sind grundsätzlich vier Fälle zu unterscheiden:

1. Unterhalt, zeitgemässe Erneuerung,
2. Umbauten und Erweiterungen, bei denen die Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird,
3. Erweiterungen nach Art. 32 Abs. 4 GBR,
4. Neubauähnliche Umbauten und Umgestaltungen.

3.3.2 Unterhalt, zeitgemässe Erneuerung

Reine Unterhaltsarbeiten und zeitgemässe Erneuerungen (z.B. Einbau neuer Küche in bestehende Küche oder bestehenden Wohnraum, Einbau neues Bad, etc.) sind in jedem Fall zulässig.

3.3.3 Umbauten und Erweiterungen, bei denen die Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird

Im Sinne von Art. 3 BauG wird in der Praxis der Gemeinde Sigriswil die Rechtswidrigkeit nicht verstärkt bei Um- und Erweiterungsbauten mit einem Flächenzuwachs von weniger als 25 % der bestehenden Bruttogeschossfläche, respektive von weniger als 30 m2 pro bestehende Wohneinheit und als zusätzliches Erfordernis, wenn keine neuen unabhängigen Wohneinheiten entstehen. Es dürfen nicht mehrere kleinere Umbauten (kleiner als 30 m2) gemacht werden um den Erstwohnungsanteil zu umgehen.

Natürlich verstärken auch Umbauten und Erweiterungen die zu einer Erhöhung des Erstwohnungsanteils führen aus der Sicht des EWAP die Rechtswidrigkeit nicht.

3.3.4 Erweiterungen nach Art. 32 Abs. 4 GBR

Die Gemeinden dürfen gestützt auf Art. 3 Abs. 4 BauG die Besitzstandsgarantie für besondere Fälle des Gemeindebaurechts regeln. Mit Art. 32 Abs. 4 GBR hat Sigriswil von dieser Kompetenz Gebrauch gemacht.

Erweiterungen, die über das Mass von Ziffer 3.3.3 hievor hinausgehen, dürfen nur zu Gunsten des Erstwohnungsanteils erfolgen. Zusätzlicher Wohnraum untersteht damit zu 100 Prozent dem EWAP bis über das ganze Gebäude gerechnet der in der entsprechenden Zone geltende Mindestanteil (vgl. Ziffer 3.1 hievor) erreicht wird.

Damit ist es unter Umständen möglich in einem Ferienhaus eine zweite Wohnung einzubauen, wenn diese als Erstwohnung verwendet wird.

3.3.5 Neubauähnliche Umbauten

Nicht mehr unter den Schutz der Besitzstandsgarantie fallen Veränderungen, die gestützt auf die Rechtsprechung eine "neubauähnliche Umgestaltung" darstellen. Bei diesen, ist der EWAP neu für das gesamte Gebäude einzuhalten.

Wenn der Einbau einer weiteren Wohnung Eingriffe in die festen Strukturen eines Gebäudes erfordert (z.B. wesentliche Teile der Dachkonstruktion, tragende Teile) oder die Umbaukosten derart gross sind, dass praktisch von einem Neubau auszugehen ist, müssen alle Vorschriften eingehalten werden, wie sie für einen Neubau gelten. Davon ausgenommen sind firstgetrennte Häuser mit durch das Haus verlaufender Parzellengrenze, sofern die vertikale Auftrennung auch baulich und nicht nur auf dem Plan besteht; d.h. beide Haushälften räumlich abgetrennt und unabhängig sind. In diesem Fall gelten die Regeln nur für die betroffene Haushälfte. In Ausnahmefällen kann durch die Baupolizeibehörde eine Abweichung von maximal 5% der gesamten Bruttogeschossfläche pro Gebäude gewährt werden.

3.3.6 Nach dem 7. September 1987 errichtete Bauten

Bei bereits vorhandenen Gebäuden mit Zweitwohnungen, welche erst nach dem 7. September 1987 bewilligt wurden oder mit einer Dienstbarkeit belastet sind, gilt die normale Besitzstandsgarantie nach Art. 3 BauG. Unterhalt und zeitgemässe Erneuerungen sind dabei in jedem Fall zulässig. Umbauten nur insoweit als damit keine Erweiterung verbunden ist. Erweiterungen, auch von einzelnen Wohnungen innerhalb eines Mehrfamilienhauses, sind nur zulässig, wenn dabei die Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird. Das heisst, dass dabei in der Regel immer der EWAP-Mindestanteil über das ganze Gebäude eingehalten bleiben muss. In Ausnahmefällen kann eine Abweichung von maximal 5% der gesamten Bruttogeschossfläche pro Gebäude gewährt werden.

4. Bestimmen der Erstwohnungen

4.1 Berechnung der Bruttogeschossfläche

Bei Einfamilienhäusern wird die Bruttogeschossfläche nach Art. 93 BauV berechnet.

Bei Mehrfamilienhäusern sind für den EWAP nur die Bruttogeschossflächen der einzelnen Wohnungen wichtig. Der Anteil der Wohnungen an Treppenhaus, Lift, etc. ist nicht relevant.

4.2 Vor der Baubewilligung

Mit der Baueingabe ist ein Grundrissplan über die vorgesehene Aufteilung der Erst- und Zweitwohnungsanteile vorzulegen. Die Erst- und Zweitwohnungsflächen sind farblich zu kennzeichnen. Die Bruttogeschossflächenverteilung nach Art.93 BauV ist beizulegen.

Wird kein Grundrissplan über die vorgesehene Aufteilung eingereicht, werden alle Wohnungen des betreffenden Gebäudes dem Erstwohnungsanteil unterstellt.

4.3 Nach der Baubewilligung

Die nachträgliche Befreiung einer Wohnung ist grundsätzlich möglich, aber nur solange die prozentualen Mindestanteile eingehalten werden. Eine solche Befreiung stellt eine baubewilligungspflichtige Umnutzung dar und bedingt das Einverständnis aller Stockwerkeigentümer. Kann das Einverständnis nicht von allen Stockwerkeigentümern beigebracht werden, ist die Befreiung nicht bewilligungsfähig.

Das Gesuch zur Befreiung ist bei der Bauverwaltung Sigriswil einzureichen und wird durch die zuständige Baubewilligungsbehörde beurteilt. Ist das Bauvorhaben noch nicht begonnen, ist dies die ursprüngliche Bewilligungsbehörde.

5. Eintrag ins Grundbuch

Die EWAP-pflichtigen Wohnungen werden mit einem so genannten Zweckentfremdungsverbot belegt. Dieses wird als Auflage in der Baubewilligung verfügt.

Das Zweckentfremdungsverbot wird im Grundbuch auf der Stammparzelle angemerkt. Die Anmeldung erfolgt durch die jeweilige Bewilligungsbehörde nach Eintreten der Rechtskraft der Baubewilligung. Die Kosten der Anmeldung gehen zu Lasten des Bauherrn.

6. Erfassen der Erstwohnungen

Nach Eintreten der Rechtskraft der Baubewilligung wird eine Fallnummer für die Erfassung der Erstwohnungen des Gebäudes vergeben. Alle EWAP-relevanten Daten werden auf einem Übersichtsblatt erfasst (siehe Anhang 1). Sobald alles in Ordnung ist, d.h. der EWAP eingehalten wird, der Eintrag im Grundbuch (Kreisgrundbuchamt X in Thun) und im Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) erfolgt ist, etc. wird der EWAP-Fall in die Übersichtsliste, dem so genannten Erstwohnungsanteilplan, eingetragen.

Der Erstwohnungsanteilplan dient der Bauabteilung und der Einwohnerkontrolle als Instrument zur Überprüfung der Einhaltung des EWAP in den erfassten Erstwohnungen. Eine Liste der EWAP-pflichtigen Wohnungen ist ebenfalls auf der Homepage öffentlich zugänglich. Auf Grund des Datenschutzes darf die Wohnfläche, Name und Adresse der Eigentümerin oder des Eigentümers, jedoch nicht veröffentlicht werden.

7. Kontrolle und Vollzug der Bauabteilung und der Einwohnerkontrolle

7.1 Informationsbeschaffung

Die Bauabteilung und die Einwohnerkontrolle sind berechtigt ihre Daten im Hinblick auf den Vollzug der EWAP-Vorschriften auszutauschen. Die Bauabteilung ist überdies ausdrücklich berechtigt, direkt von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern die nötigen Informationen und Auskünfte einzuholen. Soweit dies für den Vollzug der EWAP-Vorschriften erforderlich ist, ist die Bauabteilung sogar verpflichtet diese Informationen einzuholen.

7.2 Kontrollen

Die Bauabteilung und die Einwohnerkontrolle haben gemeinsam die Pflicht periodische Kontrollen über die Einhaltung des EWAP durchzuführen.

Die Gemeindeverwaltung kann (und muss in heiklen Fällen) die Polizeibehörden beauftragen. Sie kann sich zudem vom Regierungsstatthalter oder der Regierungsstatthalterin zum Betreten bewohnter Gebäude und Räume ermächtigen lassen. Derartige Massnahmen sind jedoch höchstens in Ausnahmefällen verhältnismässig.

7.3 Verletzung des EWAP

Durch die Nutzung einer Erstwohnung als Ferienwohnung wird das Zweckentfremdungsverbot verletzt. Ein solcher Fall kann durch die üblichen baupolizeilichen Massnahmen sanktioniert werden: Verwarnung, Benützungsverbot und Strafanzeige. Die Wahl der Mittel sollte verhältnismässig sein.

Eine vorgängige Verwarnung ist grundsätzlich immer angebracht. Der Druck auf den betroffenen Eigentümer kann dann durch Strafanzeige erhöht werden. Als letztes Mittel ist ein Benützungsverbot in Betracht zu ziehen.

Die Zwangsmittel sind situativ einzusetzen.

7.3.1 Verletzung des Zweckentfremdungsverbots bei gleichzeitiger Einhaltung des Erstwohnungsanteils im Gesamtgebäude

Der Eigentümer ist darauf hinzuweisen, dass er gegen das Zweckentfremdungsverbot verstösst und daher ein Gesuch auf nachträgliche Befreiung bei der Bauabteilung Sigriswil einzureichen habe. Diese Verwarnung ist mit der Androhung einer Strafanzeige zu verbinden.

Der Grundeigentümer hat wegen der grundbuchlichen Anmerkung in jedem Fall Kenntnis von den einschlägigen Bestimmungen.

Da über das gesamte Gebäude keine materielle Rechtswidrigkeit besteht, ist ein Benützungsverbot in der Regel unverhältnismässig.

7.3.2 Verletzung des Zweckentfremdungsverbots bei gleichzeitiger Nichteinhaltung des Erstwohnungsanteils im Gesamtgebäude

Dem Eigentümer wird das rechtliche Gehör gewährt. Gleichzeitig wird eine Strafanzeige und ein Benützungsverbot in Aussicht gestellt.

Das Benützungsverbot bezweckt die Wiederherstellung des gesetzlichen Zustandes. Daher sollte eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes angesetzt werden.

Wird das Zweckentfremdungsverbot gleich durch mehrere Wohnungen verletzt, so hat sich das Benützungsverbot an den letzten Erwerber zu richten.

8. Spezialfälle

8.1 Erbgang

Bei einem Erbgang, seien nun gesetzliche Erben oder andere Erben betroffen, ändert dies nichts an den grundbuchlich verankerten Nutzungsvorschriften; diese bleiben in jedem Fall bestehen: eine Erstwohnung muss durch Personen genutzt werden, welche ihren steuerrechtlichen Wohnsitz in der Gemeinde Sigriswil haben, nur eine Zweitwohnung darf als solche genutzt werden. Ein Erbe hat also eine geerbte Erstwohnung selber als solche zu nutzen, oder er kann sie an ortsansässige Personen vermieten oder verkaufen, oder sie muss unbewohnbar (das heisst unmöbliert) gemacht werden. Zur Errichtung des rechtmässigen Zustandes wird den Erben nach erfolgtem Erbgang eine Frist von 24 Monaten gewährt.

8.2 Vorübergehende Verlegung des Wohnsitzes weg aus der Gemeinde

Wenn die Eigentümerin bzw. der Eigentümer einer Erstwohnung seinen zivilrechtlichen und steuerrechtlichen Wohnsitz vorübergehend von der Gemeinde Sigriswil weg verlegen muss (zum Beispiel aus beruflichen Gründen), kann der Gemeinderat eine befristete Ausnahme für die Weiternutzung als Zweitwohnung bewilligen. Die Person wäre somit nicht gezwungen, die Wohnung verkaufen zu müssen und könnte später wieder zurückkehren.

Eigentümer dürfen die Wohnung nur für sich, ihre Verwandten in direkter Linie, ihren Ehepartner / eingetragenen Partner als Zweit- oder Ferienwohnung nutzen. Eine Vermietung an Dritte ist unzulässig.

Die Wohnung untersteht nach wie vor den Bestimmungen über den Erstwohnungsanteil und ist als solche im Erstwohnungsanteilplan zu führen.

8.3 Nicht sofortiger Einzug in eine erworbene Erstwohnung

Der Erwerb einer Erstwohnung durch eine Person, die ihren zivilrechtlichen und steuerrechtlichen Wohnsitz nicht umgehend in die Gemeinde Sigriswil verlegt und die Wohnung nicht zu vermieten beabsichtigt, ist nur möglich wenn die Wohnung nicht als Zweitwohnung genutzt wird. Falls der/ die Eigentümer/in die Wohnung nicht vermieten will, hat er dafür zu sorgen, dass die Wohnung nicht bewohnbar, das heisst unmöbliert ist.

9. In-Kraft-Treten

Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Sigriswil hat diese Richtlinien an der Sitzung vom 02. November 2009 genehmigt.

Die Baupolizei- und Hochbaukommission aktualisiert die Anhänge.

Sigriswil, 02. November 2009

GEMEINDERAT SIGRISWIL

Der Präsident	Der Sekretär
Sommer Martin	Haldemann Anton

Anhang 1: Übersichtsblatt

☐ Einwohnergemeinde Sigriswil
☑ Regierungsstatthalteramt Thun

EWAP Nr. 732 EGID 0000000

Ort:	Musterhausen		Baudoss. Nr:	1900-001			Fläche	Vorschr.	GB	Fläche
Adresse:	Musterstrasse 1		Geb. Nr. alt:	2103C		Bruttogeschossfläche	399 m²	100 %	100 %	bei gleicher BGF ist diese Fläche für 2.WG frei
Parz. Nr:	7325		Zone:	W1	Kontrolle %	Erstwohnungsanteil (EWA)	248 m²	≥ 60 %	62.2 %	
Bauherr:	Peter Muster AG		Anzahl Wg:	5		Zweitwohnungsanteil (ZWA)	151 m²	≤ 40 %	37.8 %	9 m²

	(Himmels-)	Grundbuch (GB)		Mieter	Eigentümer	Art. 23 ZGB				
Geschoss	Richtung	EWA in m²	ZWA in m²	Name, Vorname	Name, Vorname	ja	nein	EWID	Zimmer	Bemerkungen
UG			58.0		Patricia und Juan Muestra-Muster		x	1	2	7325-1
EG	Süd	118.0			Peter Muster	x		2	4	7325-2
OG/DG	Süd	130.0		Isabella Campione	Frieda Beispiel	x		3	4	7325-3
OG/DG	Nord		71.0		Frieda Beispiel		x	4	3	7325-4
OG	Nord		22.0	John Example	Peter Muster	x		5	1	7325-5
		248	151			Anmerkung im Grundbuch:				01.01.2001 0340

Anhang 2: Gesetzliche Grundlagen

Baugesetz

Art. 3 Besitzstandsgarantie

[1] Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen werden in ihrem Bestand durch neue Vorschriften und Pläne nicht berührt.

[2] Sie dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und, soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird, auch umgebaut oder erweitert werden.

[3] An Gebäuden, die eine Baulinie überragen, sind Arbeiten gemäss Absatz 2 gestattet, wenn diese dem Zweck der Baulinie nicht widersprechen.

[4] Vorbehalten bleiben die in besonderen Erlassen vorgesehenen Anpassungs- und Sanierungspflichten, welche die Besitzstandsgarantie für besondere Fälle des Gemeindebaurechts regeln.

Gemeindebaureglement

Art. 32 Erstwohnungsanteil

[1] In den Zonen, in welchen das Wohnen zugelassen ist, sind bei Neubauten minimale Flächenanteile der Bruttogeschossfläche (gemäss Art. 93 BauV) als Erstwohnungen auszuweisen. Die pro Zone geltenden Prozentanteile sind in Art. 40 festgehalten. Darunter fallen auch Um- und Erweiterungsbauten, sofern für sie nicht Art. 3 BauG zur Anwendung gelangt.

[2] Erstwohnungen sind Wohnungen, die von ortsansässigen Personen (mit festem Wohnsitz bzw. Steuerdomizil in Sigriswil, vgl. Art. 23 ZGB) ständig benutzt werden. Zu den Erstwohnungen zählen im übrigen gewerblich genutzte Bruttogeschossflächen.

[3] Erstwohnungsanteile sind für jedes Gebäude selbständig einzuhalten.

[4] Für bestehende Gebäude mit Zweitwohnungen gilt grundsätzlich Art. 3 BauG (Besitzstandsgarantie). Änderungen, die darüber hinausgehen, können nur zugunsten des Erstwohnungsanteiles erfolgen, bis der vorgeschriebene Anteil erreicht ist.

[5] Der Erstwohnungsanteil ist im Grundbuch einzutragen.

[6] Mit der Baueingabe ist ein Grundrissplan über die vorgesehene Aufteilung der Erst- und Zweitwohnungsanteile vorzulegen. Die Erst- und Zweitwohnungsflächen sind farblich zu kennzeichnen. Die Bruttogeschossflächenverteilung nach BauV ist beizulegen. Auf Gesuch hin und unter Kostenfolge sind Umlegungen bis zur Schlussabnahme gestattet.

Anhang 3: Beispiele

zu 3.3.2. Ein Einfamilienhaus (Ferienhaus) in der Wohnzone W1, gebaut 1970, von 130 m2. Der Eigentümer will die Gebäudehülle wärmetechnisch sanieren, anstelle einer Oel- eine Holzschnitzelheizung einbauen und die veraltete Küche ersetzen.

Die zeitgemässe Erneuerung ist in jedem Fall zulässig und hat keine Auswirkungen auf die EWAP-Pflicht. Das Einfamilienhaus kann nach wie vor als Zweitwohnung genutzt werden.

zu 3.3.3. Ein Einfamilienhaus (Ferienhaus) in der Wohnzone W1, gebaut 1970, von 105 m2. Der Eigentümer wollte im Jahr 2007 für seine 2 Kinder den bisher ungenutzten Estrichteil von 25 m2 mit einer neuen Treppe zugänglich machen und entsprechend ausbauen.

Die vorgesehene Erweiterung von 25 m2 – dies entspricht 24% der bestehenden Bruttogeschossfläche - verstärkt die Rechtswidrigkeit nicht und untersteht - da mit der Erweiterung um 2 Schlafzimmer auch keine neue eigenständige Wohneinheit entsteht - nicht der EWAP-Pflicht. Das Einfamilienhaus kann nach wie vor als Zweitwohnung genutzt werden.

zu 3.3.3. Das gleiche Einfamilienhaus (Ferienhaus) in der Wohnzone W1, gebaut 1970, das nach dem Ausbau des Dachgeschosses um 25 m2 nun eine BGF von 130 m2 aufweist, soll ein weiteres Mal umgebaut werden. Der Eigentümer stellt im Jahr 2009 das Gesuch, im Kellergeschoss den vorhandenen Bastelraum von 15 m2 zu einem dritten Kinderzimmer umzunutzen.

Die Erweiterung des Einfamilienhauses um total 40 m2 löst die EWAP-Pflicht aus, dies unabhängig davon, dass die einzelnen Umbauten weniger als 25 m2 betragen haben. Da nicht mehrere kleinere Umbauten gemacht werden dürfen um den Erstwohnungsanteil zu umgehen, kann die geplante Umnutzung nicht bewilligt werden. Eine Erweiterung wäre nur möglich, wenn sie zu 100 Prozent dem EWAP unterstellt werden kann.

zu 3.3.4. Ein Einfamilienhaus (Ferienhaus) in der Wohnzone W1, gebaut 1970, von 105 m2. Der Eigentümer will nun für sein ältestes Kind, das ebenfalls nicht Wohnsitz in Sigriswil hat, im Kellergeschoss ein Studio mit Dusche/WC und einer kleinen Kochnische von 25 m2 einrichten.

Obschon die vorgesehene Erweiterung von 25 m2 – dies entspricht 24% der bestehenden Bruttogeschossfläche – an und für sich noch möglich wäre - wird durch die Nutzung als eigenständige Wohneinheit die Rechtswidrigkeit verstärkt. Das neue Studio als Einliegerwohnung zum Einfamilienhaus untersteht zu 100% dem EWAP, das restliche Einfamilienhaus kann nach wie vor als Zweitwohnung genutzt werden. Der Eigentümer möchte nun aber das Studio zwischenzeitlich auch als Ferienwohnung vermieten können. Der Zweitwohnungsanteil für das neue Studio beträgt 24%; diese Nutzung ist zulässig, wenn die bisherige Wohnung als Erstwohnung (Anteil an gesamter BGF 76%) genutzt würde.

zu 3.3.4. Ein Mehrfamilienhaus (alles Ferienwohnungen) in der Kernzone K3 mit 6 Wohnungen je von 100 m2 im Stockwerkeigentum; gebaut 1975. Der Eigentümer der Dachgeschosswohnung Ost baut seinen bisher als Estrich genutzten Galerieraum von 40 m2 als zusätzlichen Wohnraum ohne neue Befensterung aus.

Dies stellt keine Erweiterung (Erhöhung des Gebäudevolumens) und auch – zumindest in den meisten Fällen - keine neubauähnliche Umgestaltung mit wesentlichen Umbauten im Sinne von Art. 3 Abs. 2 BauG dar. Hingegen liegt eine Nutzungsänderung für die neue BGF von 40 m2 vor. Diese Nutzungserweiterung untersteht zu 100% dem EWAP. Das bedeutet, dass sie wohl nur möglich ist, wenn die gesamte Dachgeschosswohnung Ost in Zukunft als Erstwohnung genutzt wird, die restlichen 5 Wohnungen können weiterhin als Zweitwohnungen genutzt werden.

zu 3.3.5. Aus einer stattlichen als Ferienhaus genutzten Villa in der Wohnzone W2, gebaut 1980, von 200 m2 werden zwei Wohnungen von je 100 m2 gemacht.

Wenn es sich dabei um eine neubauähnliche Umgestaltung handelt (Ersatz tragender Teile, hohe Kosten), muss für das Gebäude neu der EWAP eingehalten werden. Das zulässige Verhältnis Erstwohnungen zu Zweitwohnungen wäre nicht eingehalten. Beide Wohnungen sind als Erstwohnungen zu nutzen. Unterteilt der Eigentümer stattdessen seine Wohnungen in eine Fläche von 120 m2 und 80 m2 und handelt es sich um eine neubauähnliche Umgestaltung, untersteht das Gebäude neu ebenfalls dem EWAP. Die Nutzung der Fläche von 80 m2 (Anteil an gesamter BGF 40%) als Ferienwohnung ist zulässig, wenn dadurch der vorgeschriebene Erstwohnungsanteil nicht verletzt wird. dies wäre in der Wohnzone W2 möglich, wenn die grössere Wohnung als Erstwohnung genutzt würde. Die neue Nutzung ist im Baugesuch zu bezeichnen und das Zweckentfremdungsverbot im Grundbuch anzumerken.

zu 3.3.5. Ein Mehrfamilienhaus in der Kernzone K3 mit 6 Wohnungen je von 100 m2 im Stockwerkeigentum; gebaut 1980. Der heute niedrige Dachstuhl wird um 1.50 m erhöht, die Eigentümer der beiden Dachgeschosswohnungen West und Ost nutzen den neu geschaffenen Raum von je 40 m2 als zusätzlichen Wohnraum.

Die Vergrösserung des Gebäudevolumens stellt eine neubauähnliche Umgestaltung im Sinne von Art. 3 Abs. 2 BauG dar. Zudem liegt eine Nutzungsänderung (unbewohnter Nebenraum wird zu Wohnraum umgenutzt) für die neue BGF von 80 m2 vor. Der EWAP ist demzufolge über das gesamte Gebäude einzuhalten. Da das Bauvorhaben Auswirkungen auf die Nutzung der übrigen Stockwerkeigentümer hat, ist die Zustimmung (Unterzeichnung des Baugesuchs) sämtlicher Stockwerkeigentümer Voraussetzung für die Behandlung des Baugesuches. Bekanntlich wird vom Grundsatz, dass sämtliche Miteigentümer das Baugesuch unterzeichnen müssen, beim Stockwerkeigentum nur dann abgewichen, falls das Bauvorhaben nur das Sonderrecht eines Stockwerkeigentümers betrifft; dies ist hier mit der Vergrösserung des Volumens gerade nicht der Fall. Damit der EWAP von 70% eingehalten werden kann, müssen nebst den beiden Wohnungen im Dachgeschoss noch zusätzlich 2 weitere Wohnungen mit dem Zweckentfremdungsverbot belegt werden. Im Baugesuch sind die neu dem Erstwohnungsanteil zu unterstellenden Wohnungen zu bezeichnen.

zu 3.3.6. Ein Mehrfamilienhaus, erbaut im Jahre 2000 in der Kernzone K2, hat drei Wohnungen. Im Erdgeschoss befindet sich eine Zweitwohnung mit 80 m2, im Ober- und Dachgeschoss je eine Erstwohnung mit 100 m2. Die Gesamtbruttogeschossfläche der Wohnungen beträgt 280 m2. Es gilt ein EWAP von 70%. Der Eigentümer der Zweitwohnung will nun im darunterliegenden Kellergeschoss seine Wohnung mit einem zusätzlichen Zimmer von 20 m2 auf 100 m2 erweitern.

Der Zweitwohnungsanteil übersteigt mit aufgerundeten 34% die zulässige Grenze. Der Eigentümer hat nun die Möglichkeit, ein begründetes Ausnahmegesuch bei der Gemeinde einzureichen.

zur Berechnung der BGF. Weist ein Mehrfamilienhaus 5 Wohnungen à 100 m2 BGF und ein Treppenhaus sowie Lift - das über alle Geschosse gerechnet ebenfalls 100 m2 BGF ergibt - auf, beträgt die gesamte massgebende BGF 600 m2. In der W2 beträgt der einzuhaltende EWAP 60 Prozent. Wenn 3 Wohnungen als Erstwohnungen ausgeschieden sind und 60% der BGF des Treppenhauses und des Lifts ebenfalls zu den Erstwohnungen dazugeschlagen werden, beträgt die gesamte Erstwohnungsfläche 360 m2 und der Erstwohnungsanteil ist eingehalten. Zu derselben BGF an Erstwohnungen kommt man, wenn man nur die für Wohnungen relevanten BGF als Grundlage für die EWAP-Berechnung nimmt. In diesem Fall sind 60% von 500 m2 BGF als Erstwohnungen zu nutzen. Diese Voraussetzung wäre erfüllt, wenn drei Wohnungen à 100 m2 dem EWAP unterstellt werden.