

MEIRINGEN



Einwohnergemeinde Meiringen
Erstwohnungsanteil

Änderungen Baureglement in Art. 212a, Art. 702 und Anhang C

MITWIRKUNG

30.03.2026

Aufträge / 1016 / 1016_Arb_260330_Aender_BauR_212a.docx / 30.03.2026 / fi / Di
Lohner + Partner AG Planung Beratung Raumentwicklung Thun

Änderungen gegenüber dem gültigen Baureglement vom Juni 2019 mit Änderungen bis Januar 2019 sind **rot (gestrichen/neu)** dargestellt.

212a **Erstwohnungsanteil und kurzzeitige Vermietung** **Eingefügt am XX.XX.202X**

Begrifflichkeit

1

Die Begrifflichkeiten «Erstwohnungsanteil» (EWA) und «kurzzeitige Vermietungen» sowie weitere hierzu gehörende Begrifflichkeiten sind allgemeinverbindlich im Anhang C definiert

Baubewilligungspflicht

2

Sofern in der betroffenen Zone (Regelbauzone und/oder Gebiete mit Sondernutzungsplanung [ZPP und/oder UeO]) ein EWA gilt, sind die Umnutzung von Räumlichkeiten aller Nutzungsarten zu einer Zweitwohnung sowie die Erstellung neuer Zweitwohnungen baubewilligungspflichtig.

Härtefallregelung

3

Sofern in der betroffenen Zone (Regelbauzone und/oder Gebiete mit Sondernutzungsplanung [ZPP und/oder UeO]) ein EWA gilt, kann der Gemeinderat in Härtefällen auf Gesuch hin und unter Auflagen befristete Ausnahmen von bis zu 1 Jahren vom minimalen EWA gewähren. Ein Härtefall liegt insbesondere vor bei einem erbrechtlichen Eigentumsübergang einer Erstwohnung, wenn der Erwerber oder Benützer der Wohnung besonders enge und schutzwürdige Beziehungen zur Gemeinde nachweist, oder im Falle einer vorübergehenden und befristeten Verlegung des Wohnsitzes aus wichtigen Gründen. In jedem Fall darf die betreffende Wohnung nicht als Zweitwohnung fremdvermietet werden. Zudem dürfen keine öffentlichen Interessen verletzt werden. Die Ausnahme kann einmalig um maximal 1 Jahre verlängert werden.

Verfahren

4

Ist ein EWA festgelegt:

- a) ist der minimale EWA für jedes Gebäude selbständig einzuhalten, vorbehalten bleibt lit. b;
- b) gehen die einschlägige Vorschriften der ZPP und/oder UeO vor; werden keine abweichenden Vorschriften erlassen, gilt Art. 212a Abs. 4 lit. a GBR auch für die Wirkungsbereiche der Sondernutzungsplanungen;
- c) ist mit der Baueingabe ein Grundrissplan einzureichen, aus dem die Aufteilung der Erst- und Zweitwohnungsflächen ersichtlich ist;
- d) sind die zugehörigen Flächenberechnungen getrennt auszuweisen. Anrechenbare Erschliessungs- und Verkehrsflächen sind anteilmässig auf die Wohnungsflächen resp. die übrigen Nutzungsarten aufzuteilen;
- e) sind in der Baubewilligung die Erstwohnungen mit einem Zweckentfremdungsverbot, das vor Baubeginn im Grundbuch vor- bzw. anzumerken ist, zu belegen. Die Eintragung dieses Zweckentfremdungsverbots im Grundbuch dient der rechtlichen Sicherung der Erstwohnungsnutzung.

5

Die Gemeinde führt ein öffentliches Verzeichnis der mittels Zweckentfremdungsverbot belegten Erstwohnungen, bestehend u.a. aus der Grundstücknummer, der Wohnungsidentifikation nach GWR und Wohnungsfläche.

Löschung des Zweck-
entfremdungsverbots

6

Die zuständige Behörde der Gemeinde stimmt der Löschung eines eingetragenen Zweckentfremdungsverbots zu, sofern kumulativ:

- a) der Erstwohnungsanteil im betroffenen Gebäude erfüllt bleibt;
- b) eine rechtskräftige Baubewilligung für die beantragte Umnutzung vorliegt;
- c) sämtliche Miteigentümer dem Löschungsgesuch ausdrücklich zustimmen.

Vollzug

7

Die Baubewilligungs-, die Baupolizeibehörde und die Einwohnerkontrolle arbeiten im Vollzug der EWA-Bestimmungen und zur Überprüfung der Vorgaben hinsichtlich der kurzzeitigen Vermietung zusammen. Die Baubewilligungs-, die Baupolizeibehörde und die Einwohnerkontrollen sind befugt auf ihre jeweiligen Daten sowie auf die Daten der Steuerbehörde der Gemeinde im Rahmen der kantonalen Datenschutz- und Steuergesetzgebung (Art. 10 des Datenschutzgesetzes vom 19. Februar 1986 [KDSG; BSG 152.04]), Art. 153 des Steuergesetzes vom 21. Mai 2000 [StG; BSG 661.11]) zuzugreifen.

8

Die Baubewilligungs- und Baupolizeibehörde sind berechtigt, für den Vollzug der EWA-Bestimmungen und zur Überprüfung der Vorgaben hinsichtlich der kurzzeitigen Vermietung die erforderlichen Auskünfte und Unterlagen einzufordern, insbesondere von:

- a) Grundeigentümern;
- b) Vermietungs- und Tourismusorganisationen;
- c) Versorgungswerken (Strom, Wasser, Fernwärme).

Baupolizei

- 9 Die Baubewilligungs- und Baupolizeibehörde, die Steuerbehörde und die Einwohnerkontrolle können Kontrollen zur Einhaltung der Erstwohnungsanteile und zur Einhaltung der Vorgaben hinsichtlich der kurzzeitigen Vermietung durchführen.
- 10 Werden Erstwohnungen zweckentfremdet, erlässt die Baupolizeibehörde die nötigen Verfügungen und ordnet die erforderlichen Massnahmen an (bspw. Unterbindung der Wasser- oder Stromzufuhr; Versiegelung der Wohnung).
- 11 Wird in einer Zone (Regelbauzone und/oder Sondernutzungsgebiet [ZPP und/oder UeO]) in nachgelagerten Planungen ein EWA eingeführt oder die Möglichkeit zur kurzzeitigen Vermietung eingeschränkt, so gilt für rechtmässig bewilligte Zweitwohnungen bzw. für die Wohnungen, die kurzzeitig vermietet werden, die bei Inkraftsetzung der nachgelagerten Planung gemäss Änderungstabelle nach Art. 702 Abs. 2 hiernach bestanden oder rechtmässig bewilligt worden sind, die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 BauG.
- 12 Der Gemeinderat kann weitere notwendige Ausführungsbestimmungen erlassen.

702 **Inkrafttreten** **Eingefügt am XX.XX.202X**

(...)

2 **Teilrevisionen treten jeweils am Tag nach der Publikation ihrer Genehmigung in Kraft. Es gilt die nachstehende Änderungstabelle bei den Genehmigungsvermerken.**

ANHANG C

C1 **Erstwohnungsanteil und kurzzeitige Vermietung** **Eingefügt am XX.XX.202X**

Erstwohnungsanteil **1** **Der Erstwohnungsanteil gibt an, wieviel Prozent der erstellten anrechenbaren Geschossflächen oberirdisch eines Gebäudes, das zu Wohnzwecken genutzt werden soll, der Erstwohnnutzung vorbehalten sind. Als Erstwohnnutzung gelten Nutzungen, die nach Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 20. März 2015 (ZWG; SR 702) einer Erstwohnungen oder einer Erstwohnung gleichgestellten Wohnung dienen.**

2 **Als Geschossflächen oberirdisch (GFo) gelten alle Geschossflächen ab dem ersten Vollgeschoss.**

Kurzzeitige Vermietung **3** **Als kurzzeitig gilt eine Vermietung, wenn sie weniger als 5 aufeinanderfolgende Nächte beträgt**

4. Soweit die kurzzeitige Vermietung in der Regelbauzone und/oder Sondernutzungsgebieten (ZPP und/oder UeO) eingeschränkt oder nicht zulässig ist, sind die kurzzeitigen Vermietungen:
- a) einer Einliegerwohnungen nach Art. 7 Abs. 2 Bst. a ZWG;
 - b) einzelner Zimmer in einer Wohnung, die vom Vermieter selbst bewohnt wird; sowie
 - c) von Wohnungen eines Hotels oder eines Betriebs, der die Anforderungen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs nach Art. 7 Abs. 2 Bst. b und Abs. 5 Bst. a ZWG erfüllt;
- weiterhin zulässig.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung	vom ... bis ...
Vorprüfung	vom ...
Publikation im Amtsblatt des Kantons Bern	vom ...
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom ...
Öffentliche Auflage	vom ...
Einspracheverhandlungen	...
Erledigte Einsprachen	...
Unerledigte Einsprachen	...
Rechtsverwahrungen	...
Beschlossen durch den Gemeinderat	am ...
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am ...

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

.....
.

.....
.

Die Richtigkeit dieser Angaben
bescheinigt:

Meiringen,

.....

Der Gemeindeschreiber:

.....
.

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und
Raumordnung

am