



---

**Ausführungsbestimmungen zu den  
Vorschriften über den  
Erstwohnungsanteil (EWAP)**

**Verordnung**

Gültig ab 21. April 2009

---

## 1. Ausgangslage und Ziel

Mit den folgenden Ausführungsbestimmungen definiert der Gemeinderat von Grindelwald den so genannten Ortsgebrauch der EWAP Vorschriften, welche 1989 dem damaligen Gemeindebaureglement angefügt wurden. Sie wurden mit zwei Baureglementrevisionen (2001 und 2007) auf Grund der gemachten Erfahrungen ergänzt.

## 2. EWAP: Allgemeines (Art. 46 GBR)

### 2.1 Wohnsitz

Abs. 1 von Art. 46 GBR schreibt vor, dass alle Wohnbauten Wohnungen enthalten müssen, die für die ansässige Bevölkerung bestimmt sind (so genannte Erst-, bzw. Hauptwohnungen). Der minimale Anteil von Wohnungen für die ansässige Bevölkerung beträgt 35 Prozent der für die Wohnnutzung bestimmten Bruttogeschossfläche eines Gebäudes.

Eine Erstwohnung unterscheidet sich baulich nicht von einer Zweitwohnung. Es ist die Art der Nutzung, die den Unterschied ausmacht. Nach Art. 46 Abs. 2 GBR kann von einer Erstwohnung (bzw. einer Hauptwohnung) gesprochen werden, wenn sie von **ortsansässigen Personen mit festem Wohnsitz**, d.h. Wohnsitz nach Art. 23 ff. ZGB<sup>1</sup> (Lebensmittelpunkt in Grindelwald) **und steuerrechtlicher Wohnsitz** nach Art. 4 des kantonalen Steuergesetzes<sup>2</sup> bewohnt wird. Es müssen somit beide Wohnsitzvoraussetzungen erfüllt sein.

Sowohl der Wohnsitz nach Art. 23 ff. ZGB als auch der Wohnsitz nach Art. 4 StG setzen die **Absicht dauernden Verbleibens** voraus. Es müssen damit zwei Kriterien kumulativ erfüllt sein<sup>3</sup>:

- Objektiv physischer Aufenthalt
- Subjektive Absicht des dauernden Verbleibens.

Massgebend zur Bestimmung des Wohnsitzes ist der Ort, wo sich der **Mittelpunkt der Lebensbeziehungen** befindet. Dies ist normalerweise dort wo man schläft, die Freizeit verbringt und wo sich die persönlichen Effekten befinden. Die Absicht des dauernden Verbleibens muss nur im Moment der Begründung des Wohnsitzes bestehen. Der einmal erworbene Wohnsitz bleibt solange bestehen, bis ein neuer

---

<sup>1</sup> Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 2007 (ZGB; SR 210)

<sup>2</sup> Steuergesetz vom 21. Mai 2000 (StG; BSG 661.11)

<sup>3</sup> Basler Kommentar zum ZGB, Daniel Stahelin, N 5 zu Art. 23 ZGB

begründet wird (Art. 24 ZGB). Solange kein neuer Wohnsitz begründet wird, braucht auch der physische Aufenthalt nicht unbedingt fortzubestehen.

## **2.2 Berechnung der Bruttowohnfläche einer EWAP-Wohnung beziehungsweise des EWAP-Anteils pro Gebäude**

### **2.2.1 Mindestgrösse der Erstwohnung**

Art. 46 Abs. 2 GBR verlangt, dass pro Gebäude mindestens eine Erst- bzw. Hauptwohnung eine **Bruttowohnfläche von 100 m<sup>2</sup>** (oder mehr) aufweisen und über die ortsüblichen Nebenräume verfügen muss. Zu den ortsüblichen Nebenräumen gehört ein Keller. Massgebend ist die Bruttowohnfläche der Erst-, bzw. Hauptwohnung. Es kann deshalb nicht direkt auf die Bruttogeschossfläche abgestellt werden. Die Fläche des Treppenhauses und von anderen allgemeinen Erschliessungsflächen ausserhalb der Wohnungen kann somit nicht zur Erst-, bzw. Hauptwohnung zugewiesen aber auch nicht zur Bestimmung der Mindestfläche berücksichtigt werden.

Eine spätere Aufteilung der Erst-, bzw. Hauptwohnung ist unzulässig. Denkbar wäre sie allerdings wenn die Wohnung mehr als 200 m<sup>2</sup> Bruttowohnfläche aufweist. In diesem Fall könnten zwei Wohnungen, die nach wie vor je mindestens 100 m<sup>2</sup> Bruttowohnfläche aufweisen, entstehen.

### **2.2.2 Ermittlung der minimalen EWAP-Fläche**

Zur Ermittlung des minimal erforderlichen Erst-, bzw. Hauptwohnanteils werden die Bruttogeschossflächen (BGF nach Art. 93 Abs. 1 BauV) ermittelt. Die nicht dem Wohnen dienenden Gebäudeflächen, wie Treppenhaus, Lift, allgemeiner Korridor und Foyer werden von der BGF für die EWAP-Anteilsberechnung abgezogen. Diese fallen anteilmässig ebenfalls dem EWAP-Anteil zu, können aber nicht ausschliesslich den einzelnen Wohnungen zugerechnet werden.

#### **Beispiele:**

1. Ein Gebäude in der Wohnzone W2 weist total 280 m<sup>2</sup> BGF auf, wovon 25 m<sup>2</sup> Treppenanlage und Liftfläche ist. Somit gilt für die Berechnung der EWAP-Bruttowohnfläche als Basis eine Fläche von 255 m<sup>2</sup>. Der EWAP-Anteil für dieses Gebäude beträgt 35% von 255 m<sup>2</sup> und ergibt eine Erstwohnfläche von 89 m<sup>2</sup>. Wegen den Anforderungen an die minimale Wohnungsgrösse ist mindestens eine Wohnung mit 100 m<sup>2</sup> Bruttowohnfläche als Erst-, bzw. Hauptwohnung zur Verfügung zu stellen. Davon kann höchstens abgewichen werden, wenn auf keinem Geschoss eine Wohnungsgrösse von 100 m<sup>2</sup> Bruttowohnfläche zur

Verfügung steht. So oder so müssen aber mindestens 89 m<sup>2</sup> BGF als Erst-, bzw. Hauptwohnung bereitgestellt werden.

2. Ein Gebäude in der erweiterten Kernzone weist total 1'536 m<sup>2</sup> BGF auf, wovon 171 m<sup>2</sup> Treppenanlage und Liftfläche ist. Somit gilt für die Berechnung der EWAP-Bruttowohnfläche als Basis eine Fläche von 1'365 m<sup>2</sup>. Der EWAP-Anteil für dieses Gebäude beträgt 35% von 1'365 m<sup>2</sup> und ergibt eine Erstwohnfläche von 478 m<sup>2</sup>. Wegen den Anforderungen an die minimale Wohnungsgrösse ist mindestens eine Wohnung mit 100 m<sup>2</sup> Bruttowohnfläche als Erst-, bzw. Hauptwohnung zur Verfügung zu stellen. Für die Grösse der weiteren Wohnungen bestehen keine Mindestvorschriften.
3. Ein Gebäude in der Kernzone weist total 410 m<sup>2</sup> BGF auf, wovon im Erdgeschoss 80 m<sup>2</sup> der Verkaufsnutzung und im Kellergeschoss 40 m<sup>2</sup> als Büro- und Lager genutzt werden. 40 m<sup>2</sup> sind Erschliessungsflächen (Treppe, Lift). Die restlichen BGF, d.h. 250 m<sup>2</sup> dienen der Wohnnutzung. Diese sind Basis für die Berechnung der erforderlichen EWAP-Bruttowohnfläche. Der minimale Erstwohnungsanteil beträgt somit 88 m<sup>2</sup> BGF. Wegen den Anforderungen an die minimale Wohnungsgrösse ist mindestens eine Wohnung mit 100 m<sup>2</sup> Bruttowohnfläche als Erst-, bzw. Hauptwohnung zur Verfügung zu stellen. Davon kann höchstens abgewichen werden, wenn auf keinem Geschoss eine Wohnungsgrösse von 100 m<sup>2</sup> Bruttowohnfläche erstellt werden kann. So oder so müssen in diesem Fall aber mindestens 88 m<sup>2</sup> BGF als Erst-, bzw. Hauptwohnung bereitgestellt werden.

### **2.3 Gewerbe- und gastgewerbliche Bauten**

Wie andere Gewerbebauten, fallen auch gastgewerbliche Bauten nicht unter die EWAP-Vorschriften.

Bereits bei der Einführung des EWAP im Jahr 1989 wurde entschieden, dass Bauten des Gastgewerbes mit hotelmässig bewirtschafteten Wohneinheiten nicht unter den EWAP fallen. Als solche vom EWAP befreiten Wohneinheiten gelten jedoch nur solche, die die Voraussetzungen von Art. 42 Abs. 2 GBR sowie Art. 42a GBR in Verbindung mit den gestützt darauf vom Gemeinderat erlassenen Ausführungsbestimmungen vom 12. Dezember 2006 einhalten. Alle anderen Wohnungen, auch wenn diese vom Gesuchsteller oder der Gesuchstellerin als hotelmässig bewirtschaftet bezeichnet werden, fallen unter Art. 46 ff. GBR.

## **2.4 Besondere Fälle**

### **2.4.1 Art. 47 GBR**

#### **Einleitung**

Das GBR regelt in Art. 47 GBR ausdrücklich zwei Spezialfälle (Einfamilienhäuser und die Umlegung der EWAP-Anteile mit Dienstbarkeit) von Neubauten.

Die Gemeinde Grindelwald will es Personen ermöglichen, die nicht ortsansässig im Sinne von Art. 46 GBR sind, also ohne zivilrechtlichen und steuerrechtlichen Wohnsitz in Grindelwald, ein Einfamilienhaus zu besitzen. Aus diesem Grund werden Einfamilienhäuser von der Einhaltung eines Mindesterstwohnungsanteils befreit. Eine Aufteilung in mehrere Familienwohnungen ist grundsätzlich nicht erlaubt. Eine Aufteilung wäre baubewilligungspflichtig. Der Vollzug der Vorschrift von Art. 47 Abs. 1 GBR geschieht somit im Baubewilligungsverfahren. Falls nachträglich doch eine Aufteilung vorgenommen würde, käme automatisch Art. 46 GBR zum Tragen und der Gesuchsteller oder die Gesuchstellerin müsste nachweisen, dass das Haus einen Mindestwohnanteil von 35% EWAP aufweist.

#### **Einfamilienhäuser**

Das Einfamilienhaus wird in der Baugesetzgebung und im Gemeindebaureglement nicht definiert. Hingegen definiert Art. 43 Abs 3 BauV den Begriff Mehrfamilienhaus wie folgt:

„<sup>3</sup> Unter Mehrfamilienhäusern sind Wohnhäuser mit mehr als zwei Familienwohnungen verstanden, nicht aber zusammengebaute Reiheneinfamilienhäuser. Als Familienwohnung gelten Wohnungen mit mindestens drei Zimmern.“

Streng genommen würden daher als Einfamilienhäuser auch Häuser mit mehr als zwei Ein- oder Zweizimmerwohnungen gelten, weil diese nicht mehr als zwei Familienwohnungen mit mindestens drei Zimmern aufweisen. Dies war jedoch nicht Sinn und Zweck der Befreiung von Einfamilienhäusern von der Einhaltung der EWAP Vorschriften.

Im Sinne von Art. 47 GBR ist dann von einem Einfamilienhaus auszugehen, wenn ein Gebäude nur über eine Wohnung (mit Küche, Bad und mindestens einem weiteren Zimmer) verfügt. Daneben ist auch dann von einem Einfamilienhaus im Sinne von Art. 47 GBR auszugehen, wenn sich darin zwei Wohneinheiten (je mit eigener Küche, Bad und mindestens einem weiteren Zimmer) befinden. Voraussetzung ist, dass die zweite Wohneinheit als eine Einliegerwohnung gilt. Als eine Einliegerwohnung gilt

eine zweite Wohnung, wenn sie gegenüber der Hauptwohnung von untergeordneter Bedeutung ist. Dabei ist nicht darauf abzustellen, ob zwei getrennte Eingänge vorliegen oder Haupt- und Einliegerwohnung im Gebäudeinnern miteinander verbunden sind. Entscheidend ist, dass die Einliegerwohnung weniger als 30 % der Wohnfläche der Hauptwohnung umfasst und max. 2 Zimmer aufweist.“

## **Gesamtüberbauung und Umlegung**

Das GBR räumt in Art. 47 Abs. 2 Bauherrinnen oder Bauherrn im Falle von grösseren Überbauungen eine gewisse Flexibilität ein. Das öffentliche Interesse der Gemeinde liegt darin, dass der Mindesterstwohnungsanteil über die gesamte Überbauung eingehalten ist und entsprechend Art. 46 Abs.2 GBR genügend grosse Erst-, bzw. Hauptwohnungen zur Verfügung gestellt werden. Bei grösseren Überbauungen kann deshalb eine Umlegung des Erstwohnungsanteils vorgenommen werden.

Eine Umlegung darf aber nicht dazu führen, dass für die Erst-, resp. Hauptwohnungen nur unattraktive Wohnlagen zur Verfügung stehen (Vorbehalt der öffentlichen Interessen in Art. 47 Abs. 2 GBR).

Eine Gesamtüberbauung liegt dann vor, wenn mindestens drei neue Hauptbauten im Rahmen eines Baubewilligungs- oder Überbauungsplanverfahrens realisiert werden. Sind mehrere Grundstücke an der Gesamtüberbauung beteiligt, müssen sie aneinander angrenzen. In der Baubewilligung ist festzuhalten, dass die Umlegung erst vollzogen werden kann, wenn auch die Erst-, bzw. Hauptwohnungen erstellt sind. Aus diesem Grund sollen in der Baubewilligung gleichwohl noch alle Wohnungen mit dem Zweckentfremdungsverbot belegt werden.

Ausnahmsweise kann bei der Erstellung von zwei neuen Hauptbauten, eine "grössere" Überbauung vorliegen, wenn im Rahmen einer solchen Überbauung auch eine (oder mehrere) bestehende Baute mit dem gleichen Baubewilligungsverfahren umgebaut und total saniert (vgl. dazu die Ausführungen unten Ziffer 2.3 "Besitzstandsgarantie"), kann diese als sogenanntes "drittes" Gebäude angerechnet und der Umlegung des EWAP innerhalb dieser Gebäude zugestimmt werden. Bei dieser EWAP-Umlegung auf ein bestehendes Gebäude (Erstellung vor 1989) müssen wesentliche Sanierungsarbeiten (detaillierte Kostenzusammenstellung beim Gesuch erforderlich) ausgeführt werden.

Die Zustimmung zur Umlegung obliegt dem Gemeinderat. Der Gemeinderat kann seine Zustimmung auch verweigern, wenn andere öffentliche Interessen beeinträchtigt sein könnten. Dazu wird insbesondere die Gewährleistung eines

attraktiven Wohnungsangebots (z. Bsp. preisgünstiger Mietzins) für die einheimische Bevölkerung gewertet. Es besteht kein Rechtsanspruch auf eine Umlegung.

#### **2.4.2 Art. 48 Abs. 1 und 2 GBR (Bestehende Gebäude)**

##### **Einleitung**

Bereits zum Zeitpunkt als die Gemeinde Grindelwald erstmals eine Erstwohnungsanteilsvorschrift einführte (d.h. 1989) haben sich die Stimmberechtigten dafür ausgesprochen, vor 1989 bestehenden Gebäuden eine Reihe von Besonderheiten zu bewilligen (Besitzstandsgarantie) und den Gemeinderat zu ermächtigen, in besonderen Fällen Ausnahmen von der Unterstellung unter den EWAP zu gewähren. Mit der Einführung des EWAP Artikels beabsichtigte die Gemeinde Grindelwald vor allem die Eindämmung des überbordenden Zweitwohnungsbaus und wurde deshalb für sämtliche Wohnneubauten geschaffen.

##### **Bestehende Zweitwohnungsnutzungen und neubauähnliche Umgestaltung**

Wenn eine Gebäude heute noch gleich wie vor Einführung der EWAP-Vorschrift (1989) nur für Ferienzwecke genutzt wird (Ferienheime, Hotels, Appartementhäuser), wird das Gebäude der bestehenden Zweitwohnungs-Nutzung zugeordnet. Art. 48 Abs. 2 GBR hält dies fest. Vor 1989 erstellte Hauptwohnungen dürfen als Zweitwohnungen weiter genutzt werden, auch wenn der reglementarische Erstwohnungsanteil des Gebäudes nicht eingehalten wird. Bei einem Neubau oder einer neubauähnlichen Umgestaltung ist entweder der EWAP nach GBR oder die Auflagen der hotelmässige Bewirtschaftung gemäss der zugehörigen Verordnung vom 12. Dezember 2007 einzuhalten.

Art. 48 Abs. 1 GBR klärt die Frage der Besitzstandsgarantie, die nach Art. 3 BauG allgemein gewährleistet ist, für Zweitwohnungen, die vor der erstmaligen Einführung des EWAP bestanden haben. Im Falle einer neubauähnlichen Umgestaltung, die wesentliche Teile der Tragkonstruktion umfasst (Abbruch und Wiederaufbau, erstellen von zusätzlichen Wohnungen) ist auch bei altrechtlichen Zweitwohnungen der EWAP nach Art. 46 GBR einzuhalten. Mit Art. 48 Abs. 1 GBR wird damit auch gesagt, dass in allen anderen Fällen einer neubauähnlichen Umgestaltung der EWAP nicht zur Anwendung kommt.

Gemäss Art. 5 Abs.1 Bst. g BewD sind Änderungen im Innern eines Gebäudes, die mit keiner baubewilligungsbedürftigen Nutzungsänderung verbunden sind, keine

baubewilligungsbedürftigen Änderung der äusseren Gestaltung des Baus bewirken und kein Baudenkmal (Art. 10a BauG) betreffen, baubewilligungsfrei.

Unter Erneuerung ist eine über den blossen Unterhalt und die Instandstellung oder den Ersatz einzelner schadhafter Teile hinausgehende wesentliche Verbesserung des Zustands einer Baute zu verstehen und ist baubewilligungspflichtig.

Die Handhabung des EWAP im Falle eines Umbaus wird in Art. 48. Abs. 1 GBR wie folgt geregelt: Spätestens im Zeitpunkt, in dem anstelle eines bestehenden Gebäudes ein Neubau errichtet wird, ist der Erstwohnungsanteil einzuhalten. Damit werden einerseits gewöhnliche baubewilligungspflichtige Unterhaltsarbeiten ausdrücklich von der Unterstellung unter den EWAP ausgenommen. Andererseits wird klar bestimmt, dass nicht jede neubauähnliche Umgestaltung zur Anwendung des EWAP führt. Die Gemeinde schafft hiermit Klarheit und legt fest, dass nicht jede neubauähnliche Renovation zur Unterstellung unter den EWAP führt, sondern nur diejenigen, die auch einen Abbruch wesentlicher Teile der Tragkonstruktion beinhalten. Würden alle neubauähnlichen Umgestaltungen zur Unterstellung unter den EWAP führen, hätte sich eine eigene kommunale Vorschrift erübrigt. In diesem Sinne ist diese Vorschrift als eine erweiterte Besitzstandsgarantie zu Gunsten einer bestehenden Zweitwohnungsnutzung (oder Umnutzung bestehender Hauptbauten durch die ortsansässige Bevölkerung) erlassen worden. Dazu ist die Gemeinde gestützt auf Art. 3 BauG ausdrücklich ermächtigt. Nicht unter den Begriff neubauähnlicher Umgestaltung im Sinne dieser Bestimmung fallen nach der Praxis der Gemeinde z.B. folgende Bauarbeiten: Veränderung der bestehenden Wohnungen innerhalb der Gebäudehülle, Anpassungen der bestehenden Wohnungen an den modernen Wohnstandard, totale Dach- und Fassadensanierungen infolge energietechnischer Verbesserungen. Wird jedoch in einem bestehenden Gebäude (Erstellung vor 1989) eine zusätzliche Wohneinheit integriert, muss das gesamte Gebäude dem EWAP unterstellt werden.

Einen besonderen Fall regelt Art. 48 Abs. 2 GBR. Hier geht es um die Umnutzung ohne bauliche Änderung, resp. ohne „neubauähnliche Umgestaltung“. Solche sind bei vor 1989 erstellten Erst-, bzw. Hauptwohnungen zulässig, selbst dann, wenn der EWAP über das ganze Gebäude gerechnet, nicht eingehalten ist. Damit dürfen, solange kein Neubau erfolgt, resp. keine „neubauähnliche Umgestaltung“ erfolgt, sämtliche vor 1989 erstellten Erst-, bzw. Hauptwohnungen als Ferienwohnungen genutzt werden.



### **2.4.3 Art. 48 Abs. 3 GBR: Erbgang**

Art. 48 Abs. 3 GBR lässt in besonderen Fällen den Erwerb von Wohnungen, die eigentlich als Erst-, bzw. Hauptwohnungen zählen durch Personen, die in Grindelwald nicht zivilrechtlichen, resp. steuerrechtlichen Wohnsitz haben, zu.

Im Falle von Wohnungen, die vor 1989 bestanden haben, ist dies ohnehin kein Problem, da diese gestützt auf Art. 48 Abs. 2 GBR immer als Zweitwohnungen genutzt werden können, solange „keine Neubauähnliche Umgestaltung“ erfolgt.

Voraussetzung für die Anwendung von Art. 48 Abs. 3 GBR ist das Vorliegen von besonders engen und schutzwürdigen Beziehungen zur Gemeinde Grindelwald.

Besonders enge und schutzwürdige Beziehungen zu Grindelwald weist eine Person auf, die in Grindelwald aufgewachsen ist, aber z.B. aus beruflichen Gründen einen Wohnsitz ausserhalb Grindelwalds nehmen musste und gleichwohl die elterliche Wohnung übernehmen möchte. Diese Person hat ihre Jugend in Grindelwald verbracht und hat zu ihrem Elternhaus ohne weiteres enge und schützenswerte Beziehungen. Etwas anderes liegt vor, wenn eine Person, die ab und zu ein paar Tage in Grindelwald verbrachte, zufälligerweise eine Erst-, bzw. Hauptwohnung erbt. Zwar liegt ein erbrechtlicher Übergang vor, der Person fehlt es aber möglicherweise an besonders engen und schutzwürdigen Beziehungen zu Grindelwald, so dass eine Ausnahme gestützt auf Art. 48 Abs. 3 GBR nicht in Frage käme.

Da es sich bei Art. 48 Abs. 3 GBR um eine Ausnahmesituation handelt, wird der Gemeinderat im Einzelfall prüfen müssen, ob tatsächlich enge Beziehungen zu Grindelwald vorliegen, die einen besonderen Schutz verdienen. Von Art. 48 Abs. 3 GBR wird deshalb, mit Ausnahme des ausdrücklich erwähnten erbrechtlichen Übergangs, wenn der Übergang auf direkte Nachkommen, die ihre Jugend in Grindelwald verbrachten und auch später eine enge Beziehung zu ihrem Elternhaus pflegten, eher zurückhaltend Gebrauch gemacht werden müssen.

### **2.4.4 Art. 48 Abs. 4 GBR: Übrige besondere Fälle**

Ein weiterer besonderer Fall wird in Art. 48 Abs. 4 GBR geregelt. Hier geht es aber nicht um den Erwerb einer Erst-, bzw. Zweitwohnung, sondern um die Frage, ob eine Person, die bereits Eigentümerin einer solchen Wohnung ist, diese auch behalten darf, wenn sie vorübergehend ihren zivilrechtlichen und steuerrechtlichen Wohnsitz von Grindelwald weg verlegt. In diesem Fall kann der Gemeinderat eine Ausnahme – allerdings nur befristet – gestatten. Die Person wäre somit nicht gezwungen, die Wohnung sofort verkaufen zu müssen und könnte später wieder zurückkehren. Ein Erwerb einer Erst-, bzw. Hauptwohnung durch eine Person, die ihren zivilrechtlichen

und steuerrechtlichen Wohnsitz nicht in Grindelwald hat, würde gestützt auf Art. 48 Abs. 4 GBR jedoch nicht in Frage kommen. Mit anderen Worten verzichtet der Gemeinderat gestützt auf Art. 48 Abs. 4 GBR bloss vorübergehend, Art. 46 GBR mittels baupolizeilichen oder anderen Massnahmen zu vollziehen.

#### **2.4.5 Art 48a GBR: Vollzug - Kontrollen Bauverwaltung und Einwohnerkontrolle**

Der Gemeinde steht das gesamte Spektrum der baupolizeilichen Kontrollen nach Art. 47 BewD zu. Die Umnutzung einer Erst-, bzw. Hauptwohnung in eine Zweitwohnung ist gestützt auf Art. 4 Abs. 2 Bst. d 2 BewD zwar baubewilligungspflichtig, weil es sich um eine Änderung der Zweckbestimmung handelt, welche die Zonenvorschriften berührt. Weil eine Umnutzung aber ohne bauliche Änderung möglich ist, versagen in vielen Fällen die herkömmlichen baupolizeilichen Kontrollen und Instrumente. Aus diesem Grund hat die Gemeinde mit Art. 48a GBR weitergehende Kontrollinstrumente geschaffen, mit denen ein effektiver Vollzug der Erstwohnungsanteilvorschriften möglich ist.

Art. 48a GBR verpflichtet und berechtigt die Gemeinde ein Verzeichnis über die grundbuchlich gesicherten EWAP-Wohnungen zu führen. Art. 48a GBR stellt zudem auch klar, dass die Parzellennummer und die Wohnfläche dieses Verzeichnisses öffentlich sind. Auf Grund des Datenschutzes darf die Wohnfläche, Name und Adresse der Eigentümerin oder des Eigentümers, nicht veröffentlicht werden. Das Verzeichnis kann auf der Homepage der Gemeindeverwaltung abgerufen werden.

Art. 48a Abs. 2 GBR berechtigt die Bauverwaltung und die Einwohnerkontrolle ihre Daten im Hinblick auf den Vollzug der EWAP-Vorschriften auszutauschen. Die Bauverwaltung ist überdies ausdrücklich berechtigt, direkt von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern die nötigen Informationen und Auskünfte einzuholen. Soweit dies für den Vollzug der EWAP-Bestimmungen erforderlich ist, ist die Bauverwaltung im Rahmen ihrer Aufgaben sogar verpflichtet diese Informationen zu beschaffen. Art. 48a Abs. 3 GBR nimmt die Bauverwaltung und die Einwohnerkontrolle gemeinsam in Pflicht, periodisch Kontrollen über die Einhaltung des EWAP durchzuführen. Die Gemeindeverwaltung kann (und muss in heiklen Fällen) die Polizeibehörden beauftragen. Sie kann sich zudem gestützt auf Art. 45 Abs. 3 BauG vom Regierungsstatthalter oder der Regierungsstatthalterin zum Betreten bewohnter Gebäude und Räume ermächtigen lassen.

## 2.5 Ausnahmebewilligung nach Art. 26 BauG

Liegen besondere Verhältnisse vor, kann unter Umständen direkt gestützt auf das kantonale Baugesetz (Art. 26 BauG<sup>4</sup>) von einzelnen Vorschriften des EWAP, eine Ausnahme gewährt werden. Die Voraussetzungen dazu sind jedoch sehr streng, müssten doch Besonderheiten vorliegen, denen mit den EWAP-Bestimmungen zu wenig Rechnung getragen worden wären. Dies ist gerade im Falle von Neubauten kaum der Fall.

Diese Verordnung tritt ab sofort in Kraft.

Grindelwald, 21. April 2009



### GEMEINDERAT GRINDELWALD

Der Präsident

Der Sekretär

Handwritten signature of Emanuel Schläppi in black ink.

Handwritten signature of Herbert Zurbrugg in black ink.

Emanuel Schläppi

Herbert Zurbrugg

---

<sup>4</sup> **Art. 26 BauG**

<sup>1</sup> Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften können gewährt werden, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und keine öffentliche Interessen beeinträchtigt werden.

<sup>2</sup> Ausnahmen dürfen überdies keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzen, es sei denn, die Beeinträchtigung könne durch Entschädigung vollwertig ausgeglichen werden (Lastenausgleich gemäss Art. 30f.)

<sup>3</sup> Für Ausnahmen von Nutzungsvorschriften, die ausserhalb der Bauzone gelten, sind Artikel 81 – 83 massgebend.