

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2013/13

Bern, 19. Juni 2013

in der Beschwerdesache zwischen

Helvetia Nostra, handelnd durch Herrn Franz Weber, Case postale, 1820 Montreux 1
Beschwerdeführerin

und



Herrn **X.**_____
Beschwerdegegner

vertreten durch Y._____

sowie

Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, Schloss 1, Postfach 276, 3800 Interlaken

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Grindelwald, Gemeindeverwaltung, Spillstattstrasse 2, Postfach 104, 3818 Grindelwald

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramtes Interlaken-Oberhasli vom 4. Dezember 2012 (bbew 148/2012; Neubau Wohnhaus und Einstellhalle; Zweitwohnung)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdegegner beabsichtigt, auf der Parzelle Grundbuchblatt Nr. Z._____ in der Kernzone der Gemeinde Grindelwald ein Wohnhaus mit Einstellhalle und entsprechender Umgebungsgestaltung zu errichten. Weil die Baugesuchsteller nicht

identisch sind, hat er für die Einstellhalle und das darüber vorgesehene Haus am 15. Juni 2012 zwei getrennte Baugesuche eingereicht. Bei demjenigen für das Wohnhaus handelt es sich um ein Gesuch um Erteilung einer generellen Baubewilligung im Sinne von Art. 32d BauG¹. Am 4. Oktober 2012 vereinigte das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli die beiden Verfahren im Einverständnis aller Beteiligten. Gegen das Bauvorhaben erhob unter anderen die Helvetia Nostra Einsprache. Das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli erteilte mit Gesamtbauentscheid vom 4. Dezember 2012 die generelle Baubewilligung für das Wohnhaus sowie die Baubewilligung für die Einstellhalle.

2. Gegen die Baubewilligung führte Helvetia Nostra mit Eingabe vom 7. Januar 2013, eingegangen bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) am 8. Januar 2013, Beschwerde. Helvetia Nostra stellte das Rechtsbegehren, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und die Baubewilligung nicht zu erteilen. Sie macht geltend, das Bauvorhaben umfasse Zweitwohnungen, deren Bau mit der Annahme der Zweitwohnungsinitiative durch das Stimmvolk am 11. März 2012 nicht mehr erlaubt sei.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet², verzichtete auf die Durchführung eines Schriftenwechsels und gab den Parteien bekannt, dass es beabsichtige das Verfahren zu sistieren, bis ein rechtskräftiger Entscheid des Verwaltungsgerichtes des Kantons Bern oder des Bundesgerichts zur Anwendung der Zweitwohnungsinitiative auf hängige Beschwerdeverfahren vorliege. Im Einverständnis mit den Verfahrensbeteiligten sistierte das Rechtsamt der BVE das Verfahren mit Verfügung vom 8. Februar 2013. Nachdem das Bundesgericht im Rahmen der öffentlichen Urteilsberatung vom 22. Mai 2013 drei Leitentscheide zur Zweitwohnungsinitiative gefällt hat, gab der Beschwerdegegner mit Schreiben vom 28. Mai 2013 bekannt, er sei bereit, das Haus nur mit Erstwohnungen zu erstellen. Auch sei er einverstanden, wenn die Baubewilligung mit einer entsprechenden Auflage versehen werde und im Grundbuch ein dahingehender Eintrag gemacht werde.

¹ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

² Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (OrV BVE; BSG 152.221.191).

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG³. Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchsteller, die Einsprecher im Rahmen ihrer Einsprachegründe und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG in Verbindung mit Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführerin ist als private Organisation nach Art. 35a BauG zur Einsprache berechtigt. Ihre Einsprache wurde abgewiesen, sie ist deshalb durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Zweitwohnung

a) Das Bundesgericht hat entschieden, dass die neuen Verfassungsbestimmungen (Art. 75b BV⁴ und Art. 197 Ziffer 9 BV) zur Beschränkung von Zweitwohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20% direkt anwendbar sind auf Baubewilligungen, die seit Annahme der Zweitwohnungsinitiative am 11. März 2012 erteilt wurden.⁵ Das vorliegend umstrittene Gesuch um Erteilung einer generellen Baubewilligung für ein Wohnhaus mit Zweitwohnungsanteil hätte damit von der Vorinstanz nicht bewilligt werden dürfen.

b) Mit Schreiben vom 28. Mai 2013 hält der Beschwerdegegner jedoch fest, er sei nach dem Urteil des Bundesgerichts bereit, das Haus nur mit Erstwohnungen zu erstellen. Zudem erklärt er sich mit einer entsprechenden Auflage in der Baubewilligung sowie einem Eintrag im Grundbuch einverstanden. Indem der Beschwerdegegner auf den Bau von

³ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

⁴ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101).

⁵ Urteil BGer. 1C_646/2012 vom 22. Mai 2013, schriftliche Urteilsbegründung steht noch aus.

Zweitwohnungen verzichtet, unterzieht er sich den Anliegen der Beschwerdeführerin vollumfänglich.

c) Am 1. Januar 2013 ist die Ausführungsverordnung des Bundesrates zur Zweitwohnungsinitiative (Zweitwohnungsverordnung⁶) in Kraft getreten. Ob diese Verordnung auch auf hängige Baubeschwerdeverfahren anwendbar ist, kann hier offen gelassen werden, da sich der Beschwerdegegner freiwillig mit einer Auflage in der Baubewilligung und Anmerkung im Grundbuch im Sinne von Art. 6 Zweitwohnungsverordnung einverstanden erklärt. Zudem lässt sich eine solche Auflage mit Anmerkung eines entsprechenden Zweckentfremdungsverbots im Grundbuch auch auf das Baugesetz abstützen (Art. 38 Abs. 3 i. V. m. Art. 29 Abs. 2 und 3 BauG)⁷.

Der angefochtene Gesamtbauentscheid vom 4. Dezember 2012 wird deshalb mit der Auflage ergänzt, wonach die Wohnungen nur als Erstwohnungen genutzt werden dürfen. Da es sich vorliegend um eine generelle Baubewilligung im Sinne von Art. 32d BauG handelt, wird die Baubewilligungsbehörde auch eine allfällige Baubewilligung für das Ausführungsprojekt mit derselben Auflage zu versehen haben.

Das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli wird sodann beauftragt, gestützt auf Art. 75b BV die Anmerkung „Erstwohnung“ im Sinne von Art. 6 Abs. 2 Zweitwohnungsverordnung auf dem vom Bauvorhaben betroffenen Grundstück beim Grundbuchamt zu veranlassen. Schliesslich wird die Gemeinde angewiesen, den Vollzug dieses Eintrages zu kontrollieren.

d) Der vorinstanzliche Entscheid sieht eine Auflage „Erstwohnungsanteil EWAP“ vor (Ziffer 2.2). Danach müssen mindestens 30% der Wohnungen als Erstwohnung genutzt werden. Dieses Zweckentfremdungsverbot ist durch die Gemeinde sofort nach Erteilung der Baubewilligung im Grundbuch anzumerken. Da diese Auflage auf einer anderen gesetzlichen Grundlage beruht, bleibt sie trotz der im vorliegenden Entscheid verfüigten Auflage und entgegen der in der Verfügung vom 30. Mai 2013 vom Rechtsamt der BVE geäusserten Absicht weiter bestehen. Beide Auflagen gelten gleichermassen. Solange jedoch die im vorliegenden Entscheid verfüigte Auflage gilt, hat die Auflage

⁶ Verordnung des Bundesrats vom 22. August 2012 über Zweitwohnungen, SR 702

⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 3. Aufl., Band I, Bern 2007, Art. 38/39 N. 15.

„Erstwohnungsanteil EWAP“ in der Praxis keine Auswirkungen, weil aufgrund von Art. 75b BV gar keine Zweitwohnungen zugelassen sind.

3. Kosten

Wegen des geringen Aufwands wird darauf verzichtet, Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 VRPG⁸). Da der Beschwerdegegner auf den Bau von Zweitwohnungen verzichtet, unterzieht er sich den Anliegen der Beschwerdeführerin vollumfänglich und gilt deshalb als unterliegend. Ihm werden daher keine Parteikosten zugesprochen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Beschwerdeführerin ist nicht anwaltlich vertreten und hat daher kein Anrecht auf Parteikosten (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Die Voraussetzungen für eine Parteientschädigung nach Art. 104 Abs. 2 VRPG sind hier nicht erfüllt, da das Verfahren nicht besonders aufwändig war.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird insoweit gutgeheissen, als der Gesamtbauentscheid des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli vom 4. Dezember 2012 mit folgender Auflage ergänzt wird:
„Die Wohnungen dürfen nur als Erstwohnungen genutzt werden“.

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.
2. Das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli wird beauftragt, gestützt auf Art. 75b BV die Anmerkung „Erstwohnung“ im Sinne von Art. 6 Abs. 2 Zweitwohnungsverordnung beim Grundbuchamt zu veranlassen.
3. Die Gemeinde Grindelwald wird angewiesen, den Vollzug des Grundbucheintrages gemäss Ziffer 2 zu kontrollieren.

⁸ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

4. Die Baubewilligungsbehörde wird angewiesen, auch eine allfällige Baubewilligung für das Ausführungsprojekt mit der Auflage gemäss Ziffer 1 zu versehen.
5. Es werden weder Verfahrenskosten erhoben noch Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Helvetia Nostra, eingeschrieben
- Y._____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Grindelwald, Gemeindeverwaltung

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

B. Egger-Jenzer, Regierungsrätin