



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11
3013 Bern
Telefon +41 31 633 30 11
info.ra.bvd@be.ch
www.bvd.be.ch/ra

BVD 110/2020/172

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 25. Januar 2021

Das Verwaltungsgericht hat eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde abgewiesen (VGE 2021/61 vom 31.03.2022).

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn C. _____
Beschwerdeführer 1

Frau D. _____
Beschwerdeführerin 2

und

Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, Schloss 1, 3800 Interlaken

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

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli vom 10. September 2020 (bbew 266/2019; Erweiterung um ein Zimmer ohne zweitwohnungsrechtliche Nutzungsbeschränkung)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdeführenden reichten am 11. Oktober 2019 bei der Gemeinde Grindelwald ein Baugesuch ein für die Erweiterung des bestehenden Gebäudes an der F. _____ strasse 15a um ein weiteres Zimmer.¹ Insbesondere wollten die Beschwerdeführenden damit die Frage klären, ob die bisher getätigten Arbeiten angesichts des aktuellen Stands als ausgeführt betrachtet würden.² Die Gemeinde Grindelwald leitete die Unterlagen als generelles Baugesuch an das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli weiter. Mit Schreiben vom 29. Januar 2020 wurde das angepasste generelle Baugesuch erneut eingereicht.³ Das Gebäude an der F. _____ strasse 15a steht auf der Parzelle Grindelwald Grundbuchblatt Nr. G. _____ und

¹ Vorakten S. 13 ff., Baugesuchformular 1.0 vom 11. Oktober 2019.

² Vorakten S. 6, Schreiben der A. _____ AG vom 11. Oktober 2019.

³ Vorakten S. 98, Schreiben der A. _____ AG vom 29. Januar 2020; Vorakten S. 1 ff., Baugesuchformular 1.0 vom 28. Januar 2020.

liegt in der Wohnzone W2 sowie in der Gewässerschutzzone B. Das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli teilte den Beschwerdeführenden mit Schreiben vom 26. Februar 2020 mit, der Nachweis einer altrechtlichen Wohnung im Sinne des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG⁴) sei bei diesem Gebäude nicht gegeben.⁵ Nachdem die Beschwerdeführenden am 11. März 2020 um einen anfechtbaren Entscheid ersuchten,⁶ wurde das Bauvorhaben publiziert. Gegen das Bauvorhaben wurden keine Einsprachen erhoben.

Mit Gesamtbauentscheid vom 10. September 2020 erteilte das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli den Bauabschlag.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 2. Oktober 2020 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Gesamtbauentscheids vom 10. September 2020. Sie machen insbesondere geltend, beim Kauf des Gebäudes an der F. _____ strasse 15a seien sie gestützt auf die Unterlagen der amtlichen Bewertung und der Umnutzungsbewilligung aus dem Jahre 2004 davon ausgegangen, es handle sich um ein bewohnbares «Gartenhaus». Ihr Vater bzw. Schwiegervater habe dieses «Gartenhaus» bewohnt und zu Lebzeiten erwähnt, der Umbau zu Wohnzwecken sei bewilligt und im Frühjahr 2005 abgenommen worden. Dass im Baudossier der Gemeinde keine Planunterlagen vorhanden seien, sei ihrer Meinung nach ein Versäumnis der Gemeindebehörde. Da die Nutzfläche um nicht mehr als 30 % erweitert werde, das Gartenhaus als Wohnung diene, eine Kochgelegenheit vorhanden gewesen sei und das Gebäude in der amtlichen Bewertung als Wohnhaus aufgeführt werde, sei eine Baubewilligung ohne zweitwohnungsrechtliche Nutzungsbeschränkung zu erteilen.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet⁷, führte den Schriftenwechsel durch und holte beim Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli die Vorakten ein. Zudem reichte die Gemeinde Grindelwald die Baugesuchakten Nrn. 164/1996 und 1045/2004 sowie 3394/2019 ein. Das Regierungsstatthalteramt beantragte in ihrer Stellungnahme vom 15. Oktober 2020 die Abweisung der Beschwerde. Im Übrigen verzichtete das Regierungsstatthalteramt auf detaillierte Ausführungen und verwies auf die Erwägungen im Gesamtbauentscheid vom 10. September 2020. Auch die Gemeinde beantragte in ihrer Stellungnahme vom 29. Oktober 2020 die Abweisung der Beschwerde sowie die Bestätigung des Gesamtbauentscheids / Bauabschlags. Zur Begründung führte sie im Wesentlichen aus, Unterlagen der Steuerverwaltung seien für die baurechtliche bzw. zweitwohnungsrechtliche Beurteilung nicht relevant. Der Innenausbau des Gebäudes entspreche nicht den Vorgaben für eine Wohnung gemäss Zweitwohnungsgesetz.

4. Auf die Rechtsschriften und die Vorakten sowie die weiteren Baugesuchakten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

⁴ Bundesgesetz vom 20. März 2015 über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702).

⁵ Vorakten S. 117, Schreiben des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli vom 26. Februar 2020.

⁶ Vorakten S. 118, Schreiben der Beschwerdeführenden vom 11. März 2020.

⁷ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion (Organisationsverordnung BVD, OrV BVD; BSG 152.221.191).

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG⁸. Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – 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 BauG⁹ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden, deren generelles Baugesuch abgewiesen wurde, sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Streitgegenstand

Anfechtungsobjekt ist der Bauentscheid der Vorinstanz, dem ein Gesuch um eine generelle Baubewilligung zugrunde liegt. Nach Art. 32d Abs. 1 BauG kann bei grösseren Bauvorhaben oder bei unklarer Rechtslage ein Gesuch um die Erteilung einer generellen Baubewilligung gestellt werden.¹⁰ Letzteres ist hier der Fall. Thema des Gesuchs um eine generelle Baubewilligung ist einzig die Frage, ob das bestehende Gebäude um ein weiteres Zimmer erweitert werden kann ohne eine zweitwohnungsrechtliche Nutzungsbeschränkung. Das Beschwerdeverfahren ist auf diese Frage beschränkt. Sofern die Beschwerdeführenden mit ihrem Rechtsbegehren sinngemäss die (ordentliche) Bewilligung ihres Bauvorhabens ersuchen,¹¹ ist darauf nicht einzutreten.

3. Verletzung des rechtlichen Gehörs

a) Indem die Beschwerdeführenden rügen, sie hätten nie eine Erklärung zu den von ihnen vorgelegten Tatsachen und Beweismittel erhalten,¹² machen sie sinngemäss eine Verletzung der Begründungspflicht und somit ihres rechtlichen Gehörs geltend.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG¹³ gibt den Parteien das Recht, sich zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern. Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt weiter, dass die Behörde die Vorbringen der Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Daraus ergibt sich die Pflicht der Behörde, ihre Verfügung zu begründen (Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG). Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung sachgerecht anfechten können. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr

⁸ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

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

¹⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 32–32d N. 6.

¹¹ Vgl. Beschwerde vom 2. Oktober 2020, S. 2, letzter Satz zur Begründung: "[...], ist diesem Baugesuch die Bewilligung ohne zweitwohnungsrechtliche Nutzungsbeschränkung zu erteilen".

¹² Vgl. Beschwerde vom 2. Oktober 2020, S. 1, unter «Tatsachen und Beweismittel».

¹³ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

Entscheid stützt. Die Behörde muss jedoch nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen; es genügt, wenn sie sich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt hat.¹⁴

c) In Ziffer 6 des angefochtenen Gesamtentscheids vom 10. September 2020 geht die Vorinstanz der Frage nach, ob es sich beim Gebäude Nr. 15a um eine altrechtliche Wohnung im Sinne des ZWG handelt.¹⁵ Dabei hat die Vorinstanz die Überlegungen, von denen sie sich hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt, ausführlich und nachvollziehbar dargelegt. Dabei ist sie auch auf die Eingaben und Beweismittel der Beschwerdeführenden eingegangen. Sie muss jedoch nicht auf alle Vorbringen eingehen, sondern nur auf die wesentlichsten Punkte. Damit ist der Anspruch auf rechtliches Gehör nicht verletzt. Ob die Würdigung der Vorinstanz materiell zutrifft, wird in der nachfolgenden Erwägung geprüft.

4. Wohnung gemäss Zweitwohnungsgesetz

a) Die Vorinstanz hat das Gebäude Nr. 15a nicht als altrechtliche Wohnung im Sinne des Zweitwohnungsgesetzes qualifiziert.¹⁶ Zwar sei mit der Baubewilligung aus dem Jahr 2004 die Umnutzung des 1996 bewilligten Geräteraums in Wohnraum bewilligt worden. Jedoch sei der fraglichen Baubewilligung kein Einbau einer Küche und eines Badezimmers zu entnehmen. Im Übrigen wäre die Geltungsdauer einer Baubewilligung aus dem Jahre 2004 zum Zeitpunkt der Annahme der Zweitwohnungsinitiative im März 2012 längst abgelaufen. Gegen die rechtliche Qualifikation einer altrechtlichen Wohnung spreche auch die fehlende feste Kücheneinrichtung und die fehlende Toilette.

Die Beschwerdeführenden bringen in ihrer Beschwerde vor, da ihr Vater resp. Schwiegervater das «Gartenhaus» bewohnt und eine Umnutzungsbewilligung aus dem Jahr 2004 sowie Unterlagen der amtlichen Bewertung vorgelegen haben, seien sie von einem bewohnbaren «Gartenhaus» ausgegangen. Ebenso habe ihr Vater resp. Schwiegervater erwähnt, der Umbau zu Wohnzwecken sei bewilligt und im Frühjahr 2005 abgenommen worden. Deshalb sei die Bewilligung ohne zweitwohnungsrechtliche Nutzungsbeschränkung zu erteilen.

Die Gemeinde hält in ihrer Stellungnahme fest, die Unterlagen der Steuerverwaltung seien für die baurechtliche bzw. zweitwohnungsrechtliche Beurteilung nicht relevant. Die Liegenschaft bzw. der Innenausbau des Gebäudes entspreche nicht den Vorgaben einer Wohnung nach Zweitwohnungsgesetz.

b) Seit dem 1. Januar 2016 ist das neue Zweitwohnungsgesetz (ZWG) in Kraft. Das ZWG regelt die Zulässigkeit des Baus neuer Wohnungen sowie der baulichen und nutzungsmässigen Änderung bestehender Wohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent (Art. 1 ZWG). Die Gemeinde Grindelwald weist einen Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent aus und fällt damit in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes, was unbestritten ist. Da das Baugesuch nach Inkrafttreten des ZWG eingereicht wurde, kommt dieses Gesetz zur Anwendung (Art. 25 Abs. 1 ZWG).

Eine altrechtliche Wohnung im Sinne des ZWG ist eine Wohnung, die am 11. März 2012 rechtmässig bestand oder rechtskräftig bewilligt war (Art. 10 ZWG). Mit der Voraussetzung des rechtmässigen Bestands soll sichergestellt werden, dass die Besitzstandsgarantie nur für

¹⁴ BVR 2018 S. 341 E. 3.4.2, 2016 S. 402 E. 6.2; BGE 140 II 262 E. 6.2; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 52 N. 7.

¹⁵ Gesamtbauentscheid / Bauabschlag vom 10. September 2020, Ziff. 6, S. 6 f.

¹⁶ Gesamtbauentscheid / Bauabschlag vom 10. September 2020, Ziff. 6, S. 6 f.

vorschriftsgemäss bzw. legal erstellte Bauten gilt.¹⁷ Solche altrechtliche Wohnungen dürfen im Rahmen der vorbestehenden Hauptnutzung unter anderem erneuert und umgebaut werden (Art. 11 Abs. 2 ZWG). Nach Art. 11 Abs. 3 ZWG dürfen altrechtliche Wohnungen innerhalb der Bauzonen sodann um maximal 30 Prozent der am 11. März 2012 vorbestehenden Hauptnutzfläche erweitert werden, sofern keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen werden.

Was eine Wohnung ausmacht, wird in Art. 2 Abs. 1 ZWG definiert als eine Gesamtheit von Räumen, die insbesondere für eine Wohnnutzung geeignet sind (Bst. a), eine bauliche Einheit bilden (Bst. b), einen Zugang entweder von aussen oder von einem gemeinsam mit anderen Wohnungen genutzten Bereich innerhalb des Gebäudes haben (Bst. c), über eine Kocheinrichtung verfügen (Bst. d) und kein Fahrnis darstellen (Bst. e).

Räumlichkeiten sind für die Wohnnutzung geeignet (Art. 2 Abs. 1 Bst. a ZWG), sofern keine baulichen Massnahmen erforderlich sind, um sie als Wohnung nutzen zu können.¹⁸ Als bauliche Massnahme ist nicht jeder geringfügige bauliche Eingriff gemeint. Fehlt es hingegen an technischen Installationen, so handelt es sich nicht mehr um einen geringfügigen baulichen Eingriff.¹⁹ Mittels dieses Kriteriums lassen sich beispielsweise Garagen oder Ställe von Wohnungen abgrenzen.²⁰

Als Kocheinrichtung gemäss Art. 2 Abs. 1 Bst. d ZWG können sowohl eine Küche als auch eine Kochnische verstanden werden. In beiden Fällen sind fest installierte Anlagen mit Spülbecken notwendig, die zur Vorbereitung von Mahlzeiten dienen.²¹ Sind jedoch keine technischen Installationen für einen nachträglichen Einbau von Kocheinrichtungen vorhanden, so ist das Kriterium der vorhandenen Kocheinrichtung nicht erfüllt.²² Über das Erfordernis der Kocheinrichtung wird die Wohnung von einem Einzelzimmer in einem Hotel oder einer Mansarde abgegrenzt.²³

c) Zum hier umstrittenen Gebäude an der F. _____ strasse 15a in Grindelwald (Parzelle Nr. G. _____) liegen folgende Baubewilligungen vor:

Im Frühjahr 1996 reichte B. _____ (Vater der Beschwerdeführerin 2) ein Baugesuch ein für den Neubau eines Geräte- und Holzschopfs auf Parzelle Nr. E. _____. Die Gemeinde Grindelwald erteilte am 24. April 1996 die Baubewilligung mit der Auflage, das «Gebäude darf nicht zweckentfremdet, bzw. nicht nachträglich zu Wohnzwecken ausgebaut werden».²⁴

Mit Schreiben vom 24. August 2004 reichte B. _____ ein Umnutzungsgesuch der Einstell- und Geräteräumlichkeiten zur Eigennutzung als Einmann-Studio ein. Am 20. September 2004 wurde die «Umnutzung des bestehenden Geräteraumes in Wohnraum» bewilligt.²⁵

¹⁷ Aron Pfammatter, in Stephan Wolf/Aron Pfammatter (Hrsg.), Handkommentar ZWG, 2017, Art. 10 N. 5 und Art. 11 N. 3.

¹⁸ Vgl. Botschaft zum Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 19. Februar 2014, BBl 2014 2287 ff. (nachfolgend: Botschaft ZWG), S. 2297.

¹⁹ VGer GR R 18 7 vom 18. September 2019 E. 8.1.3.

²⁰ Jonas Alig, Der Wohnungsbegriff des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG), in Jusletter 30. Mai 2016 (nachfolgend: Wohnungsbegriff), S. 4, Rz. 13.

²¹ Jonas Alig, Wohnungsbegriff, S. 4, Rz. 16; Fabian Mösching, in Stephan Wolf/Aron Pfammatter (Hrsg.), Handkommentar ZWG, 2017, Art. 2 N. 8.

²² Botschaft ZWG, S. 2298; Jonas Alig, Wohnungsbegriff, S. 4, Rz. 17.

²³ Jonas Alig, Das Zweitwohnungsgesetz, ZBl 2016, S. 230.

²⁴ Vorakten Baugesuch-Nr. 164/1996, Baubewilligung vom 24. April 1996.

²⁵ Vgl. zum Ganzen: Vorakten Baugesuch-Nr. 1045/2004.

d) Unbestritten ist, dass mit der Baubewilligung vom 24. April 1996 der Bau eines Geräteraums bewilligt und gleichzeitig mittels Auflage ein nachträglicher Ausbau zu Wohnzwecken untersagt wurde. Für diesen Geräteraum wurden keine Wasser- oder Elektrizitätsanschlüsse und auch keine Wasser- und Abwasserinstallationen beantragt.²⁶ Auch in den Planunterlagen finden sich keine Hinweise auf Anschlüsse oder Installationen.²⁷ Einzig der Einbau eines Holzofens wurde beantragt und auch bewilligt.²⁸ Bereits gestützt auf die Auflage ist erstellt, dass mit dieser Baubewilligung keine Wohnung bewilligt wurde. Im Übrigen hätte es dem Geräteraum auch an den notwendigen technischen Installationen für einen nachträglichen Einbau einer Kocheinrichtung gefehlt.

e) Mit der kleinen Baubewilligung vom 20. September 2004 wurde eine «Umnutzung Geräteraum in Wohnraum» bewilligt.²⁹ Die Bewilligung scheint insofern widersprüchlich, als sie zwar die Umnutzung in Wohnraum bewilligt, gleichzeitig aber die Baubewilligung vom 24. April 1996 als integrierter Bestandteil der Bewilligung erklärt, und damit ebenfalls die Auflage, dass das Gebäude nachträglich nicht zweckentfremdet und zu Wohnzwecken ausgebaut werden darf. Jedenfalls wurde 2004 einzig um eine Umnutzung ersucht (im Gesuch «Nutzungsanpassung» genannt)³⁰ und einzig diese bewilligt. Um bauliche Massnahmen, einen Um- oder Ausbau wurde 2004 weder ersucht noch wurden solche mit der Bewilligung vom 20. September 2004 bewilligt. Das korrespondiert mit der Tatsache, dass keine Baupublikation erfolgte, die Baubewilligung innert vier Wochen erteilt wurde und die Gebühr für die Baubewilligung lediglich 55.– Franken betrug.

Es ist Sache der Bauherrschaft, allfällige Bewilligungen inklusive bewilligte Pläne einzureichen. Es ist nicht ersichtlich, für welche Versäumnisse die damalige Gemeindebehörde verantwortlich sein soll. Da für die Qualifikation einer Wohnung im Sinne des Zweitwohnungsgesetzes der (rechtmässige) Ausbaustandard am Stichtag (11. März 2012) relevant ist,³¹ können die Beschwerdeführenden auch aus der Tatsache, dass Möbel und Einrichtungsgegenstände abgeführt wurden und aus den Belegen wie der steuerrechtlichen (amtlichen) Bewertung oder aus Aufnahmeprotokolle der Steuerverwaltung nichts zu ihren Gunsten ableiten.³²

f) Nach dem Gesagten ist erstellt, dass mit der Baubewilligung vom 24. April 1996 zuerst der Neubau eines Geräteraums ohne Wasser- oder Elektrizitätsanschlüsse und auch ohne Wasser- und Abwasserinstallationen bewilligt und anschliessend am 20. September 2004 eine Umnutzungsbewilligung zu Wohnraum ohne zusätzliche Umbau- resp. Ausbauarbeiten erteilt wurde. Sämtliche von B. _____ zwischen 2005 und 2007 vorgenommenen Ausbauarbeiten wie beispielsweise Anschluss an Wasser und Abwasser oder Teilausbau des Badezimmers wie auch allfällige spätere Ausbauarbeiten wurden somit ohne Baubewilligung erstellt und sind folglich widerrechtlich.³³ Es obliegt der Gemeinde, in einem separaten baupolizeilichen Verfahren den Sachverhalt abzuklären und allenfalls ein Wiederherstellungsverfahren zu eröffnen.

²⁶ Vgl. Vorakten Baugesuch-Nr. 164/1996, Baugesuchformular 1.0.1 vom 2. Dezember 1995 (Eingang: 15. März 1996): Mit der Baueingabe wurden keine weiteren Beilagen zum Baubewilligungsgesuch wie beispielsweise Formulare für Wasser- und Elektrizität sowie Installationen eingereicht.

²⁷ Vgl. Vorakten Baugesuch-Nr. 164/1996, Baueingabe Planunterlage «Grundriss, Schnitt A-A u. Fassaden 1:50» vom 30. Oktober 1995 / rev. 7. November 1995.

²⁸ Vgl. Vorakten Baugesuch-Nr. 164/1996, Brandschutzformular 3.3 vom 19. März 1996, das nachträglich eingereicht wurde (Eingang: 21. März 1996).

²⁹ Vorakten Baugesuch-Nr. 1045/2004, Baubewilligung vom 20. September 2004.

³⁰ Vorakten Baugesuch-Nr. 1045/2004, Schreiben B. _____ vom 24. August 2004.

³¹ Art. 10 ZWG. Vgl. auch Bernische Systematische Information Gemeinden (BSIG) Nr. 7/721.0/15.2, Information vom 18. Dezember 2020 betreffend Praxishilfe Zweitwohnungsgesetzgebung: Baubewilligungsverfahren und Baupolizei, Ziff. 2.2.1, S. 7, einsehbar unter: <www.dij.be.ch>, Rubriken Gemeinden / Bernische Systematische Information Gemeinden (BSIG).

³² Betr. steuerrechtliche Unterlagen vgl. Vorakten S. 110 ff.

³³ Vgl. Vorakten S. 100, Historie zum Haus.

g) Es wurde weder 1996 noch 2004 eine Baubewilligung zur Erstellung von technischen Installationen erteilt bzw. ein Wohnungsausbau bewilligt. Die nachträglich vorgenommenen Umbau- und Ausbauarbeiten waren rechtlich nicht zulässig, was auch auf einen Kucheneinbau zutreffen würde. Fest installierte Anlagen mit Spülbecken für eine Kocheinrichtung wurden jedoch nicht eingebaut. Somit bestand am 11. März 2012 weder rechtmässig eine altrechtliche Wohnung im Sinne des ZWG noch war eine solche rechtskräftig bewilligt. Die Voraussetzungen von Art. 10 i.V.m Art. 2 Abs. 1 ZWG waren und sind somit nicht gegeben. Bei der geplanten Erweiterung und dem Umbau würde erstmals eine Wohnung nach ZWG entstehen, weshalb das Bauvorhaben nur mit der Nutzungsbeschränkung "Erstwohnung oder einer Erstwohnung gleichgestellte Wohnung" möglich ist. Unter diesen Umständen müssen die Voraussetzungen bezüglich Erweiterung einer altrechtlichen Wohnung (maximale Erweiterung um 30 % der vorbestehenden Hauptnutzungsfläche gemäss Art. 11 Abs. 3 ZWG) nicht geprüft werden. Die Vorbringen der Beschwerdeführenden in Bezug auf eine falsche Sachverhaltsfeststellung und Rechtsanwendung bei der Berechnung der Hauptnutzfläche erübrigen sich. Die Beschwerde ist deshalb abzuweisen.

5. Verfahrenskosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführenden. Sie haben die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von 1200.– Franken (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV³⁴).

b) Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1 und 4 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Gesamtentscheid (Bauabschlag) des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli vom 10. September 2020 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von 1200.– Franken werden den Beschwerdeführenden zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

³⁴ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

IV. Eröffnung

- Frau D._____ und Herrn C._____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, per Mail
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Grindelwald, Bauverwaltung, per Mail

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in vier Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.