



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11
3011 Bern
Telefon +41 31 633 30 11
info.ra.bvd@be.ch
www.bvd.be.ch/ra

BVD 110/2020/59

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 17. August 2020

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.** _____
Beschwerdeführer 1

Frau **A.** _____
Beschwerdeführerin 2

und

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Interlaken, Bauverwaltung,
General-Guisan-Strasse 43, Postfach, 3800 Interlaken

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Interlaken vom
19. März 2020 (581/20.010/G-Nr. 966; Minihotel; Sistierungsverfügung)

I. Sachverhalt

1. Am 11. April 2019 reichten die Beschwerdeführenden ein Baugesuch für den Einbau einer zusätzlichen Küche sowie eines zusätzlichen Bads im Obergeschoss des bestehenden Einfamilienhauses auf Parzelle Nr. Interlaken Grundbuchblatt Nr. G. _____ ein. Im August 2019 stellte die Gemeinde Interlaken fest, dass die Küche und das Bad bereits eingebaut waren und die Beschwerdeführenden die Liegenschaft für touristische Zwecke nutzten. Am 6. September 2019 verfügte die Gemeinde Interlaken die sofortige Einstellung der Nutzung für touristische Zwecke. Zudem forderte sie die Beschwerdeführenden auf, ein Ausnahmegesuch für das Unterschreiten der erforderlichen Raumhöhen gemäss Art. 67 BauV¹ einzureichen. Dieser Aufforderung kamen die Beschwerdeführenden nach. Im Anzeiger vom 7. und 14. November 2019 liess die Gemeinde das Bauvorhaben publizieren inklusive Ausnahmegesuchen für das Unterschreiten der erforderlichen Fensterfläche (Art. 64 BauV) sowie für das Unterschreiten der minimalen Raumhöhen (Art. 67 BauV). Gegen das Bauvorhaben gingen keine Einsprachen ein. Am 12. Dezember 2019 erteilte die Gemeinde dem Umbau einer Abstellkammer in eine Bad und dem Einbau einer zusätzlichen Küche die nachträgliche Baubewilligung unter der Bedingung, dass die Bauverwaltung nach Rechtskraft

¹ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).

des Bauentscheids auf Kosten der Gesuchstellenden im Grundbuch den Eintrag "Erstwohnung" veranlasst. Dieser Entscheid erwuchs in Rechtskraft.

Am 18. Februar 2020 reichten die Beschwerdeführenden bei der Gemeinde Interlaken ein Baugesuch ein für die Umnutzung des Wohnhauses in ein Minihotel mit maximal 10 Betten. Gleichzeitig reichten sie ein Betriebs- und Hygienekonzept ein. Die Parzelle liegt in der Mischzone A3 (MA3) sowie im Perimeter der am 5. Dezember 2018 von der Gemeinde erlassenen Planungszone "Zweitwohnungen". Mit Verfügung vom 19. März 2020 sistierte die Gemeinde Interlaken das Baubewilligungsverfahren mit der Begründung, das Bauvorhaben liege im Perimeter der am 5. Dezember 2018 erlassenen Planungszone und widerspreche deren Zweck.

2. Gegen diese Sistierungsverfügung reichten die Beschwerdeführenden am 17. April 2020 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen sinngemäss die Aufhebung der Sistierungsverfügung vom 19. März 2020. Sie machen insbesondere geltend, sie wollten keine Ferienwohnungen vermieten, sondern ein Minihotel betreiben.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet,² holte die Vorakten ein und gab der Vorinstanz Gelegenheit, zur Beschwerde Stellung zu nehmen.

4. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Angefochten ist eine Sistierungsverfügung in einem Baubewilligungsverfahren. Bei einer Sistierungsverfügung handelt es sich um eine Zwischenverfügung (Art. 61 Abs. 1 Bst. c VRPG³). Solche Zwischenverfügungen sind unter anderem dann selbständig anfechtbar, wenn sie einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken können (Art. 61 Abs. 3 Bst. a VRPG). Die Baugesuchstellenden haben grundsätzlich ein Interesse an einer raschen Verfahrenserledigung, weshalb eine allenfalls ungerechtfertigte Sistierung des Verfahrens für sie einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil zur Folge haben kann. Die Sistierungsverfügung ist somit selbständig anfechtbar. Der Rechtsmittelweg entspricht demjenigen in der Hauptsache. Bauentscheide können innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der BVD angefochten werden (Art. 40 BauG⁴). Die BVD ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig.

b) Die Beschwerdeführenden sind als Baugesuchsteller durch die angefochtene Verfügung beschwert und daher zur Beschwerde legitimiert (Art. 40 Abs. 2 BauG bzw. Art. 65 Abs. 1 VRPG). Auf ihre form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Streitgegenstand

² 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).

³ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

⁴ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

- a) Die Beschwerdeführenden machen unter anderem geltend, es sei für sie nicht nachvollziehbar, weshalb die Gemeinde sie aufgefordert habe, 10 Formulare auszufüllen, um die Umnutzung des ehemaligen Einfamilienhaus in ein Minihotel beantragen zu können, wenn dies angeblich verboten sein soll.
- b) Anfechtungsobjekt ist die Verfügung der Vorinstanz. Der Streitgegenstand braucht sich nicht mit dem Anfechtungsobjekt zu decken, kann aber auch nicht über dieses hinausgehen. Innerhalb dieses Rahmens bestimmen die Parteien den Streitgegenstand. Die Parteien können den Streitgegenstand im Verlauf des Verfahrens nicht erweitern, sondern nur einschränken.⁵
- c) Gegenstand der angefochtenen Verfügung ist die Sistierung des Baubewilligungsverfahrens. Dementsprechend kann im Beschwerdeverfahren nur die Rechtmässigkeit dieser Sistierung überprüft werden. Art und Umfang der Instruktion des Baubewilligungsverfahrens ist vom angefochtenen Streitgegenstand nicht erfasst. Auf dieses Begehren kann nicht eingetreten werden.

3. Hintergrund der Planungszone "Zweitwohnungen"

- a) Als Planungszone können Gebiete bestimmt werden, für die Nutzungspläne erlassen oder angepasst werden müssen (Art. 62 Abs. 1 BauG). Die Planungszone ist eine der Nutzungsplanung dienende vorsorgliche Massnahme (vgl. Art. 27 RPG⁶). Voraussetzung für die Verfügung einer Planungszone ist das Ungenügen der bestehenden Nutzungsordnung, das heisst, wenn die bestehende Ordnung, den gesetzten Zielen der Ortsplanung nicht mehr entspricht. Die Planungszone bewirkt eine Bewilligungssperre. Diese räumt dem zuständigen Organ die erforderliche Zeit ein, um die neue Nutzungsordnung auszuarbeiten.⁷ Innerhalb der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung erschweren könnte. Die Erteilung einer Baubewilligung innerhalb der Planungszone, bedarf daher der Zustimmung jener Behörde, welche die Planungszone angeordnet hat (Art. 62a Abs. 1 BauG). Baubewilligungsverfahren werden während der Dauer der Planungszone und des Planerlassverfahrens eingestellt, wenn nicht die Zustimmung nach Absatz 1 vorliegt (Art. 62a Abs. 3 BauG).
- b) Der Gemeinderat von Interlaken hat am 5. Dezember 2018 die Planungszone "Zweitwohnungen" erlassen. Diese bezweckt, die zulässigen Wohnnutzungen in den Wohnzonen, den Mischzonen sowie den Kernzonen im Hinblick auf die Beschränkung des Baus von Zweitwohnungen zu überprüfen.⁸ Gemäss der gleichzeitig erlassenen Richtlinie für die Erteilung von Bau- und Ausführungsbewilligungen im Perimeter der Planungszone "Zweitwohnungen" berührt insbesondere der Bau von Erstwohnungen und Gewerbe- oder Hotelbauten den Planungszweck nicht.⁹ Damit hat der Gemeinderat allfälligen entsprechenden Baubewilligungsverfahren seine grundsätzliche Zustimmung gemäss Art. 62a Abs. 1 BauG erteilt.

Der Gemeinderat von Interlaken hat die Planungszone "Zweitwohnungen" erlassen, da der Zweitwohnungsbestand der Gemeinde Interlaken im November 2018 bei 17.8 Prozent lag. Er befürchtete, die Gemeinde könne innerhalb der nächsten Jahre zur Zweitwohnungsgemeinde

⁵ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 72 N. 6 bis 8.

⁶ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700).

⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band II, 4. Aufl., Bern 2017, Art. 62-63 N. 1 ff.

⁸ Vgl. Planungszone Zweitwohnungen vom 5. Dezember 2018, Beschluss des Gemeinderats, abrufbar unter: <https://www.interlaken-gemeinde.ch/verwaltung/bauabteilung/bauverwaltung>

⁹ Planungszone Zweitwohnungen vom 5. Dezember 2018, Richtlinie.

werden und somit den Zweitwohnungsbestand nicht mehr selber steuern. Deshalb wolle sich der Gemeinderat mit dem Erlass einer Planungszone die notwendige Zeit verschaffen, um die für Interlaken am besten geeigneten Massnahmen auszuarbeiten und falls erforderlich zu erlassen.¹⁰

c) Bereits der Wortlaut der Planungszone "Zweitwohnungen" deutet darauf hin, dass die Gemeinde Interlaken mit dem Erlass der Planungszone in erster Linie einen Baustopp von Zweitwohnungen im Sinne des Zweitwohnungsgesetzes¹¹ erwirken wollte. Die in der Richtlinie zur Planungszone enthaltenen Erwägungen bekräftigen diesen Eindruck. Da gemäss der Richtlinie insbesondere der Bau von Hotels weiterhin zulässig sein soll, kann die Planungszone nicht die Einschränkung von Übernachtungsmöglichkeiten resp. von Beherbergungsbetrieben im Allgemeinen bezwecken. Der Gemeinderat hat daher mit der Richtlinie und den entsprechenden Erläuterungen eindeutig zum Ausdruck gebracht, dass von der Planungszone nur der Bau von Zweitwohnungen im Sinne des Zweitwohnungsgesetzes resp. entsprechende Umnutzungen erfasst sein sollen. Indem er explizit festhielt, Erstwohnungen, Hotels sowie Gewerbebauten seien von der Planungszone nicht erfasst, hat er zum Ausdruck gebracht, dass diese von den Auswirkungen der Planungszone ausgenommen bleiben und somit auch nicht von der Bewilligungssperre erfasst sein sollten. Um beurteilen zu können, ob die Gemeinde das Baubewilligungsverfahren zu Recht sistiert hat, ist daher zu prüfen, ob die von den Beschwerdeführenden vorgesehene Nutzung mit den Bestimmungen des ZWG kollidiert, resp. der darin enthaltenen Definition einer Zweitwohnung entspricht.

4. Wohnung gemäss Zweitwohnungsgesetz

a) Die Gemeinde hat das Bauvorhaben sistiert mit der Begründung, die Umnutzung von Erstwohnungen in Zweitwohnungen könnte den Planungszweck beeinträchtigen. In der Stellungnahme vom 7. Mai 2020 ergänzt die Vorinstanz, es befänden sich zwei Wohnungen in der Liegenschaft am B. _____ weg. Beide Wohnungen seien Erstwohnungen.

b) Gemäss Art. 2 Abs. 1 ZWG ist eine Wohnung im Sinne dieses Gesetzes 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) und über eine Kocheinrichtung verfügen (Bst. d). Räumlichkeiten sind für die Wohnnutzung geeignet, sofern keine baulichen Massnahmen erforderlich sind, um sie als Wohnung nutzen zu können.¹² Ob die Räumlichkeiten dauerhaft oder kurzfristig vermietet resp. genutzt werden, oder auch vorübergehend anders genutzt werden, spielt keine Rolle.¹³ Im Normalfall besteht eine Wohnung aus mehreren Räumen. Aber auch eine Einraumwohnung kann die Voraussetzungen einer Wohnung im Sinne des ZWG erfüllen. Als Zugang von aussen gilt eine eigene Zugangstüre. Ein gemeinsam mit anderen Wohneinheiten genutzter Bereich innerhalb eines Gebäudes kann bspw. ein Treppenhaus sein.¹⁴ Der Zugang muss allerdings selbständig sein. Er darf sich nicht innerhalb einer anderen Wohnung befinden.¹⁵

¹⁰ Vgl. Planungszone Zweitwohnungen vom 5. Dezember 2018, Ausgangslage und Erwägungen.

¹¹ Bundesgesetz vom 20. März 2015 über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702).

¹² Vgl. Botschaft zum Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 19. Februar 2014, BBl 2014 2287 ff., S. 2297.

¹³ Vgl. Bernische Systematische Information Gemeinden (BSIG) Nr. 7/721.0/15.2, Information vom 21. März 2018 betreffend Praxishilfe Zweitwohnungsgesetzgebung: Baubewilligungsverfahren und Baupolizei, S. 5, einsehbar unter: www.jgk.be.ch.

¹⁴ JGK BSIG Nr. 7/721.0/15.2, S. 7.

¹⁵ Jonas Alig, Der Wohnungsbegriff des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG), in Jusletter 30. Mai 2016, S. 4.

c) Die Liegenschaft am B. _____ weg in Interlaken verfügt über einen Zugang im Erdgeschoss. Dieser befindet sich auf der Nordseite des Gebäudes. Vom Eingangsbereich her ist das gegen Nord-Osten ausgerichtete Zimmer direkt erreichbar. In diesem Bereich befindet sich zudem der Treppenaufgang ins Obergeschoss. Im Eingangsbereich beabsichtigen die Beschwerdeführenden eine Recéption einzurichten. Zimmer Nr. 2 im Südosten und Nr. 3 im Südwesten sowie die Küche und das Bad im Erdgeschoss befinden sich in einem vom Eingangsbereich mittels einer Türe abgetrennten Bereich. Zimmer Nr. 4 ist im Obergeschoss gegen Osten und Zimmer Nr. 5 inklusiv eingebauter Küche ist gegen Westen ausgerichtet. Das von beiden Zimmern abgetrennte Bad, befindet sich in der Mitte des Obergeschosses.

Die Liegenschaft verfügt somit sowohl über zwei Nasszellen als auch zwei Küchen. Da sich je eine Küche sowie ein Bad auf jedem Stockwerk befinden, besteht auch eine gewisse räumliche Trennung resp. die beiden Stockwerke bilden je eine gewisse Einheit. Allerdings sind die beiden "Einheiten" über denselben Eingang erschlossen. Der untere Bereich, mit Zimmer Nr. 2 und 3, ist zwar vom Eingangsbereich mittels einer Türe abgetrennt, das obere Stockwerk hingegen nicht. Hier fehlt eine Türe, damit der Eingangsbereich als "gemeinsames Treppenhaus" resp. Erschliessungsbereich betrachtet werden könnte, der zwei Wohnungen erschliesst. Dies wäre im Minimum auch erforderlich, dass sich zwei voneinander unabhängige Parteien im Haus am B. _____ weg aufhalten könnten. Hinzu kommt, dass Zimmer Nr. 1 keiner dieser "Einheiten" zugeordnet ist. Damit sich in dem Haus zwei Wohnungen im Sinne des ZWG befänden, müsste bei der Treppe, die ins Obergeschoss führt resp. unmittelbar neben dem Eingang, falls Zimmer Nr. 1 dieser Einheit zugeordnet werden sollte, eine Türe eingebaut werden. Dies wäre mit baulichen Massnahmen verbunden und ist daher für die vorliegende Beurteilung nicht miteinzubeziehen. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz sieht das Bauvorhaben nicht zwei Wohnungen vor, die im Sinne des ZWG als "Zweitwohnungen" zu betrachten wären.

Demgegenüber erfüllt das Haus als ganzes ohne Weiteres die Voraussetzungen einer Wohnung gemäss Art. 2 Abs. 1 ZWG. Insbesondere ist es zur Wohnnutzung geeignet, bildet eine bauliche Einheit und verfügt über einen eigenständigen Zugang von aussen. Die Liegenschaft wurde denn auch ursprünglich als Einfamilienhaus und damit zum Zweck des Wohnens errichtet. Die Beschwerdeführenden beantragen nun aber die Umnutzung der Liegenschaft in ein Minihotel. Es stellt sich daher die Frage, ob die Liegenschaft auch als "Minihotel" genutzt werden kann und damit auf Grund der beantragten Umnutzung nicht mehr als Wohnung gelten würde.

5. Minihotel

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, sie wollten das Haus am B. _____ weg als Minihotel betreiben und nicht zwei Ferienwohnungen vermieten. Sie hätten ein Hygiene- und Betriebskonzept ausgearbeitet, aus welchem ersichtlich sei, dass sie ein Hotel mit fünf Zimmern inkl. Recéption betreiben wollten.

Die Gemeinde entgegnet, die Beschreibung als Minihotel gebe es nicht und gemäss dem E-Mail des Regierungsstatthalteramtes Interlaken-Oberhasli sei diese Nutzung der kurzzeitigen Vermietung von Wohnungen gleichgestellt.

b) Der Vorinstanz ist insofern zuzustimmen, als die Nutzung eines Gebäudes als Minihotel baurechtlichen nicht geregelt ist. Das ZWG definiert zwar die Merkmale einer Wohnung, nicht aber diejenigen eines Hotels.

Die allgemeine Systematik der Wirtschaftszweige (NOGA) fasst Hotels, Gasthöfe und Pensionen zusammen und bezeichnet damit "die meist kurzzeitige Beherbergung von Gästen [...]" in

möblierte Unterkünften wie Gästezimmern und Suiten. Die hier eingeordneten Einheiten bieten tägliches Bettenmachen und Reinigen der Zimmer, sowie gegebenenfalls eine Reihe von zusätzlichen Dienstleistungen [...]."¹⁶ Als Hotels, Gasthöfe und Pensionen ohne Restaurant werden Betriebe erfasst, die über fünf Zimmer oder mehr verfügen und ein Frühstück anbieten.¹⁷ Sowohl gemäss dem Verwaltungsgericht des Kantons Basel als auch demjenigen des Kantons Zürich darf bei einem Bed & Breakfast resp. Beherbergungsbetrieb ein Mindestmass an organisatorischer Infrastruktur erwartet werden. Dazu gehören beispielsweise eine Réception, Frühstück, die Reinigung der einzelnen Zimmer und eine Kontaktperson in unmittelbarer Nähe für Fragen und Anliegen.¹⁸

Die Abgrenzung zwischen einer klassischen (Ferien-) Wohnung und einem Hotel kann jedoch schwierig sein. Gerade bei luxuriösen Appartements werden zum Teil hotelähnliche Dienstleistungen und Infrastrukturen angeboten, so dass diese Merkmale für sich allein betrachtet nicht als absolute Abgrenzungsmerkmale dienen können. Diese Räumlichkeiten unterscheiden sich nur insofern von einem Hotelzimmer, als sie den Gästen die exklusive Nutzung einer Küche zur Verfügung stellen. Auf der anderen Seite kann bei einfachen Hostels oder auch bei Berghotels der Service aber auch die Infrastruktur stark eingeschränkt sein; die Gäste teilen sich die Nasszellen sowie allenfalls eine Küche und unter Umständen ist die Bettwäsche selber mitzubringen.

c) Gemäss ständiger Rechtsprechung kommt es bei der Beurteilung der Nutzung von Räumlichkeiten nicht allein auf die Absichtserklärungen der Bauherrschaft an. Um die Aufgabe der Baupolizeibehörde nicht übermässig zu erschweren, ist die objektive Ausgestaltung der Räumlichkeiten zu berücksichtigen. Bei der Abgrenzung zwischen unbewohnten und bewohnten Räumlichkeiten, ist daher entscheidend, ob die Räumlichkeiten zum Wohnen geeignet sind. Dabei sind beispielsweise die Belichtung oder das Vorhandensein von Isolation, wichtige Indizien.¹⁹

Ob ein ehemaliges Einfamilienhaus zur Nutzung als Minihotel geeignet ist, ist weniger einfach zu beurteilen. Insbesondere da die Räumlichkeiten für beide Nutzungen denselben Anforderungen genügen müssen resp. vergleichbare Ausbaustandards aufweisen sollten. Trotzdem kann die Anordnung der Räumlichkeiten auf die eine oder andere Nutzung hindeuten. Zudem können bspw. auch die Lage und Erschliessung insbesondere in Bezug auf die Nachfrage eines solchen Angebots als Indizien berücksichtigt werden.

d) Das von den Beschwerdeführenden geplante Minihotel verfügt über fünf Zimmer, zwei separaten Nasszellen sowie zwei Küchen, wobei sich eine in einem der Zimmer befindet. Ein Vergleich der eingereichten mit den ursprünglichen Plänen zeigt, dass die Beschwerdeführenden planen, den Eingangsbereich zu Lasten des ehemaligen Essbereichs zu vergrössern und eine Recéption einzubauen.

Die Recéption soll gemäss Betriebskonzept täglich von 10 - 22 Uhr besetzt sein. In der Nacht soll der Beschwerdeführer telefonisch erreichbar sein. Gemäss dem Hygienekonzept der Beschwerdeführenden finden die Gäste frisch bezogene Betten und Frotteewäsche vor. Die Frotteewäsche soll maximal alle drei Tage gewechselt werden. Die Zimmer sowie die Küche

¹⁶ NOGA Codes - I. Gastgewerbe/Beherbergung und Gastronomie, 55 Beherbergung, 551 Hotels, Gasthöfe und Pensionen, 5510 Hotels, Gasthöfe und Pensionen, <<https://www.kubb-tool.bfs.admin.ch/de/code/5510>>.

¹⁷ <https://www.kubb-tool.bfs.admin.ch/de/code/551002>.

¹⁸ Vgl. Entscheid des Kantonsgericht Basel-Landschaft vom 16. März 2016 (810 15 148), E. 8.3; Entscheid des Verwaltungsgericht des Kantons Zürich vom 19. August 2015, BRGE IV Nr. 0122/2015, E. 6.1.2.

¹⁹ BGE 1C_446/2017 vom 20. Dezember 2019, E. 3.2; VGE 2014/304 vom 12.03.2015, E. 4.2; VGE 21762 vom 22.03.2004, E. 3.4; vgl. auch KPG-Bulletin 1/86, S. 15 ff., Ziff. 2.2.2; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 13 N. 8a/bb.

sollen täglich, die Nasszellen zweimal täglich gereinigt werden. Die Entsorgung von Abfall erfolgt ebenfalls täglich durch die Beschwerdeführenden oder ihre Angestellten. Die Beschwerdeführenden bieten ihren Gästen keine klassische Verpflegungsmöglichkeit an. Den Gästen stehen aber Mineralwasser, Soft-Drinks, Kaffeekapseln und Tee sowie Schweizer Schokolade gratis zur Verfügung. Die Gäste können in den zwei vorhandenen Küchen selbst Mahlzeiten zubereiten und in der Unterkunft zu sich nehmen. Abgesehen vom Garten sind keine grösseren Gemeinschaftsräume vorhanden.

e) Von sämtlichen Zimmern aus ist eine der Nasszellen gut erreichbar. Die Küche im Erdgeschoss kann von allen Zimmern aus genutzt werden. Die Vergrößerung des Eingangsbereichs schafft Platz für das Einrichten einer Recéption. Gleichzeitig heben die Beschwerdeführenden damit den ursprünglichen Essbereich auf. Diese bauliche Massnahme dient der Nutzung des ehemaligen Einfamilienhauses als Hotel. Sie macht die Liegenschaft für die Nutzung als Wohnhaus zudem eher weniger attraktiv. Ein grosses Entree kann von Bewohnerinnen und Bewohnern zwar auch geschätzt werden, allerdings fehlt dadurch Platz, um einen Essbereich in unmittelbarer Nähe zur Küche einzurichten. Das Betriebskonzept ist auf die Vermietung von einzelnen Zimmern und nicht auf eine Gesamtheit von Räumen inklusive exklusiver Nutzung von Nasszellen sowie Kücheneinrichtungen ausgerichtet. Die vorgegebenen baulichen Strukturen lassen eine Vermietung von einzelnen Zimmern mit Gemeinschaftsbad und Küche ohne weiteres zu.

Das intensive Reinigungskonzept und der Recéptionsservice sind Merkmale, die eher einem Hotelbetrieb als einer Ferienwohnung zuzuschreiben sind. Die geplante regelmässige Anwesenheit einer Person an der Recéption ist ein gewichtiger Unterschied zur (klassischen) Vermietung einer Ferienwohnung, bei welcher sich die Gastgeber höchstens bei der Übergabe in der Liegenschaft aufhalten. Dadurch verfügen die Gäste über eine Ansprechperson, gleichzeitig reduziert sich die Privatsphäre der Gäste auf die einzelnen Zimmer. Die bei der Vermietung von Wohnungen übliche exklusive Nutzung der Nasszelle und der Kücheneinrichtung fehlt. Die Vermietung von einzelnen Zimmern, verbunden mit der sehr regelmässigen Reinigung der Gemeinschaftsküche und der Nasszellen ist vergleichbar mit einem Hotel resp. Hostel. Mit fünf Zimmern ist das Minihotel zudem genügend gross, um den Anforderungen an Hotel, Gasthöfen und Pensionen gemäss der NOGA zu genügen. Für einen klassischen Beherbergungsbetrieb eher unüblich ist jedoch das fehlende Angebot eines Frühstücks. Dafür stehen den Gästen kostenlos Getränke zur Verfügung. Zudem kann diese Dienstleistung nicht als absolutes Unterscheidungsmerkmal zwischen Ferienwohnung und Hotel betrachtet werden, zumal dieser Service auch bei Ferienwohnungen inbegriffen sein kann. Schliesslich liegt die Liegenschaft sehr zentral in Interlaken. Sowohl der Bahnhof als auch der Anschluss an die Schnellstrasse Richtung Bern und Meiringen sind auf direktem Weg und innert einigen Gehminuten erreichbar. Auch wenn dies bei einer Wohnungen ebenfalls von Vorteil ist, ist dies bei einem Hotel, das noch mehr auf einen regelmässigen Wechsel von Gästen ausgerichtet ist, ein grosser Standortvorteil. Hinzu kommt im vorliegenden Fall, dass sich die Liegenschaft nicht an einer Lage befindet, die für eine Wohnnutzung attraktiv wäre. Auch wenn dies insbesondere bei der kurzzeitigen Vermietung von Wohnungen ebenfalls weniger ins Gewicht fällt, eignet sich die Liegenschaft auch dadurch eher als Hotel und weniger als Wohnung.

f) Insgesamt weist das geplante Minihotel der Beschwerdeführenden viele Aspekte eines Hotelbetriebs auf, auch wenn die Anzahl von fünf Gästezimmer eher unüblich tief ist und grössere Aufenthaltsräume nicht vorhanden sind. Die vorgegebene bauliche Struktur inkl. vergrössertem Eingangsbereich ermöglicht es, das von den Beschwerdeführenden dargelegte Betriebskonzept umzusetzen. Obwohl die Liegenschaft auch als Zweitwohnung genutzt werden könnte, deutet nichts auf diese Nutzung hin, auch wenn die Beschwerdeführenden in der

Vergangenheit zwei "Zweitwohnungen" anboten.²⁰ Da die Beschwerdeführenden zudem beabsichtigen, die Zimmer des Minihotels insbesondere auf Online-Plattformen anzubieten, ist die entsprechende Nutzung durch die Baupolizeibehörde im Gegensatz zu Nutzungen durch Private auch relativ einfach überprüfbar.

Auch wenn der Betrieb eines Minihotels nicht üblich ist, so ist nicht ersichtlich, inwiefern dieser der kurzzeitigen Vermietung von Wohnungen gleichgestellt werden müsste. Vielmehr ist dieser der Hotelnutzung zuzuordnen. Auch die damit verbundenen Immissionen entsprechend dieser Kategorie. Die genügende Erschliessung ist entsprechend einer Hotelnutzung zu prüfen (insb. Berechnung der Abstellplätze für Fahrzeuge). Auch wenn das Minihotel gelegentlich als Ganzes vermietet werden sollte, ändert dies nichts an dieser Beurteilung. Entscheidend ist, wie bei der Wohnungsdefinition gemäss ZWG, die Hauptnutzung.

g) Da die Errichtung eines Hotels nicht vom Zweck der Planungszone erfasst ist, steht auch die Umnutzung des ehemaligen Einfamilienhauses in ein Minihotel dem Zweck der Planungszone nicht entgegen. Der Gemeinderat könnte dem Bauvorhaben daher gemäss Art. 62a Abs. 1 BauG zustimmen, soweit er dies mit dem Erlass der Richtlinie, die explizit den Bau von Hotels vom Planungszweck ausschliesst, nicht bereits getan hat. Trotz der erlassenen Planungszone hätte das Baubewilligungsverfahren daher nicht sistiert werden sollen. Dementsprechend erweist sich die angefochtene Sistierungsverfügung als nicht rechtmässig und ist aufzuheben. Die Beschwerde ist gutzuheissen. Die Gemeinde hat das Baubewilligungsverfahren trotz erlassener Planungszone fortzuführen und auf seine Bewilligungsfähigkeit hin zu überprüfen.

6. Kosten

a) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Diese wird festgesetzt auf Fr. 600.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 GebV²¹). Die Kostenverlegung erfolgt nach dem Unterliegerprinzip (Art. 108 Abs. 1 VRPG).

Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Gemeinde. Diese ist jedoch nicht in ihren Vermögensinteressen betroffen, weshalb ihr keine Verfahrenskosten auferlegt werden können (Art. 108 Abs. 2 i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bst. b VRPG). Die Verfahrenskosten trägt der Kanton.

b) Als unterliegende Partei hätte die Gemeinde der Beschwerdeführerin die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Da die Beschwerdeführenden nicht anwaltlich vertreten sind, werden keine Parteikosten gesprochen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Die Sistierungsverfügung vom 19. März 2020 der Gemeinde Interlaken wird aufgehoben.

²⁰ <https://www.booking.com/hotel/ch/carlo-apartment.de.html>;
https://www.airbnb.ch/rooms/35403840/photos/778917390?locale=de&set_bev_on_new_domain=1595920148_YWQwYWU3ZDRjMjly&source_impression_id=p3_1595920150_pWJDQRKnnzf%2Bolxk&guests=1&adults=1, zuletzt besucht am 28. Juli 2020.

²¹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

2. Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

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

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Rückweisungsentscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden, wenn die Voraussetzungen nach Art. 61 i.V.m. Art. 74 Abs. 3 VRPG erfüllt sind. 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.