



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2021/30

## **Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 6. August 2021**

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**\_\_\_\_\_  
Beschwerdeführer 1

Frau **D.**\_\_\_\_\_  
Beschwerdeführerin 2

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt E.\_\_\_\_\_

und

**Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli**, Schloss 1, 3800 Interlaken

**Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Hasliberg, Gemeinderat Hasliberg, Urseni 331c,  
6085 Hasliberg Goldern**

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli vom 1. Februar 2021 (bbew 183/2020; Hotelmässig bewirtschaftete Wohnungen)

### **I. Sachverhalt**

1. Die Beschwerdeführenden reichten am 14. Juli 2020 bei der Gemeinde Hasliberg ein Baugesuch ein für die Umnutzung und den Umbau des Schalterraums der ehemaligen Post in zwei hotelmässig bewirtschaftete Wohnungen auf Parzelle Hasliberg Grundbuchblatt Nr. G.\_\_\_\_\_. Im selben Gebäude befindet sich im Obergeschoss bereits eine bestehende, hotelmässig bewirtschaftete Wohnung. Die Parzelle liegt in der Wohn- und Gewerbezone WG 2 sowie im Ortsbildschutzgebiet. Das Bauvorhaben wurde mit folgender Umschreibung publiziert: «Umnutzung Schalterraum im Erdgeschoss der ehemaligen Post in zwei im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs nach Art. 7 Abs. 2 Bst. b des Zweitwohnungsgesetzes (A.\_\_\_\_\_) hotelmässig bewirtschaftete Wohnungen mit insgesamt 10 Betten, Erstellen von Sitzplätzen, Einbau Fenstertüren im Erdgeschoss Süd; Gastgewerbebetrieb mit Alkoholausschank mit 39 Gästebetten (bisher: 29), 62 Sitzplätzen innen und 32 Sitzplätzen aussen (unverändert). Öffnungszeiten: täglich von 05:00 bis 00:30 Uhr (unverändert)». Gegen das Vorhaben gingen keine Einsprachen ein. Mit Gesamtbauentscheid vom 1. Februar 2021 erteilte das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli den Bauabschlag.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 24. Februar 2021 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Gesamtentscheides vom 1. Februar 2021 und die Erteilung der Baubewilligung. Eventualiter sei die Angelegenheit zur Neubeurteilung im Sinne der oberinstanzlichen Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet<sup>1</sup>, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Das Regierungsstatthalteramt beantragt mit Eingabe vom 10. März 2021 die Abweisung der Beschwerde. Die Gemeinde unterstützt mit ihrer Stellungnahme vom 26. März 2021 die Beschwerde vollumfänglich, ohne dabei einen expliziten Antrag zu stellen.

4. Mit Verfügung vom 11. Mai 2021 forderte die BVD die Beschwerdeführenden auf, eine branchenübliche Lösung zur Finanzierung von Erneuerungsinvestitionen für das Hotel «A.\_\_\_\_\_» und seine im Rahmen des strukturierten Beherbergungsbetriebs bestehenden und neu geplanten Unterkünfte (inkl. der drei neuen Wohnungen in der ehemaligen Post) einzureichen. Ebenfalls wurden sie gebeten, dem Rechtsamt den Bewirtschaftungsvertrag zwischen ihnen und der «A.\_\_\_\_\_ AG» für die streitgegenständlichen Wohnungen nachzureichen. Zudem wurde ihnen die Gelegenheit gegeben, sich zu Auflagen zu äussern, welche bei einer allfälligen Bewilligung im Grundbuch eingetragen werden sollten.

5. Mit Eingabe vom 26. Mai 2021 reichten die Beschwerdeführenden die verlangten Unterlagen ein und erklärten sich mit den vorgeschlagenen Auflagen einverstanden. Ebenfalls merkten sie an, dass es sich beim beabsichtigten Vorhaben um zwei anstatt drei streitgegenständliche Wohnungen handle. Mit Stellungnahme vom 31. Mai 2021 erklärte sich auch die Gemeinde mit den vorgeschlagenen Auflagen einverstanden.

6. Aufgrund der aufgeworfenen Frage bezüglich der Anzahl betroffener Wohnungen bat das Rechtsamt der BVD die Beschwerdeführenden mit Verfügung vom 4. Juni 2021 darum, unmissverständlich mitzuteilen, ob das Baugesuch nur die Umnutzung der zwei künftigen Wohnungen im Erdgeschoss umfasse oder ob es sich bezüglich der Umnutzung auf alle drei Wohnungen des Gebäudes (zwei künftige Wohnungen im Erdgeschoss, eine bestehende Wohnung im Obergeschoss) beziehe. Mit Eingabe vom 15. Juni 2021 teilten die Beschwerdeführenden mit, dass sich die Umnutzung lediglich auf die zwei zu bauenden Wohnungen beziehe, da die bereits bestehende Wohnung im Obergeschoss bereits vor dem 11. März 2012 erstellt worden sei und somit nicht von der Zweitwohnungsgesetzgebung betroffen sei. Dieselbe Meinung vertritt die Gemeinde mit Eingabe vom 16. Juni 2021. Sie führte zudem aus, die Baupublikation sei diesbezüglich vielleicht etwas verwirrend formuliert, denn die zwei Wohnungen im Erdgeschoss würden nur über vier Betten verfügen, die übrigen sechs Betten würden in der altrechtlichen Wohnung im Obergeschoss angeboten. Einzig die Betriebsbewilligung des «A.\_\_\_\_\_» müsse im Rahmen aller drei Wohnungen erweitert werden. Das entsprechende Gesuch sei bereits eingereicht worden und an das Regierungsstatthalteramt weitergeleitet worden, damit die Betriebsbewilligung nach Vorliegen der Baubewilligung erweitert werden könne.

7. Auf die Rechtsschriften und Vorakten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

---

<sup>1</sup> 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).

## II. Erwägungen

### 1. Eintretensvoraussetzungen

Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG<sup>2</sup>. 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 BauG<sup>3</sup> innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig. 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 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

a) 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. Sowohl für das Einleiten eines Beschwerdeverfahrens als auch für dessen Umfang und eine allfällige vorzeitige Beendigung gilt somit die Verfügungs- oder Dispositionsmaxime sowie das Rügeprinzip. Die Parteien können den Streitgegenstand im Verlauf des Verfahrens nicht erweitern, sondern nur einschränken.<sup>4</sup>

b) Gemäss den expliziten Ausführungen der Beschwerdeführenden im Beschwerdeverfahren bezieht sich ihr Baugesuch nur auf den Umbau und die Umnutzung der beiden Wohnungen im ehemaligen Schalterraum der Post mit insgesamt vier Betten, nicht jedoch auf die bestehende Wohnung im Obergeschoss dieses Gebäudes (trotz der missverständlichen Formulierung in der Publikation, in welcher zwar von zwei Wohnungen, jedoch von insgesamt 10 Betten die Rede ist). Damit beschränkt sich auch der Streitgegenstand im vorliegenden Beschwerdeverfahren auf die beiden Wohnungen im Erdgeschoss. Die Wohnung im Obergeschoss ist nicht Gegenstand des Verfahrens und entsprechend auch nicht Gegenstand der mit dem vorliegenden Entscheid erteilten Baubewilligung.

### 3. Strukturierter Beherbergungsbetrieb: Ausgangslage und rechtliche Anforderungen

a) Die Beschwerdeführenden ersuchen mit dem vorliegend umstrittenen Baugesuch um Bewilligung der Umnutzung und des Umbaus des Schalterraums der ehemaligen Post in zwei hotelmässig bewirtschaftete Wohnungen mit Küche. Diese beiden Wohnungen sollen im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs nach Art. 7 Abs. 2 Bst. b ZWG<sup>5</sup> als Bestandteil des benachbarten Betriebs «A. \_\_\_\_\_» bewirtschaftet werden. Das Regierungsstatthalteramt kam zum Schluss, dass das Bauvorhaben die in Art. 4 ZWV<sup>6</sup> umschriebenen Kriterien für strukturierte

<sup>2</sup> Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

<sup>3</sup> Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

<sup>4</sup> Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 72 N. 12 bis 14.

<sup>5</sup> Bundesgesetz vom 20. März 2015 über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702).

<sup>6</sup> Zweitwohnungsverordnung vom 4. Dezember 2015 (ZWV; SR 702.1).

Beherbergungsbetriebe nicht vollumfänglich erfüllt bzw. der Beherbergungsbetrieb «A. \_\_\_\_\_» auch nach der beabsichtigten Betriebserweiterung und dem eingereichten Betriebskonzept (inkl. Einbezug von Dienstleistungen und Infrastrukturen von regionalen Partnern) nicht dem vom Gesetzgeber vorausgesetzten Betriebstypus entspricht. Entsprechend erteilte die Vorinstanz dem Bauvorhaben den Bauabschlag. Die Beschwerdeführenden und die Gemeinde sind dagegen der Ansicht, die Anforderungen an einen strukturierten Beherbergungsbetrieb seien vorliegend erfüllt.

b) 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). Es ist unbestritten, dass die Gemeinde Hasliberg einen Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent aufweist und damit in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes fällt.

Nach Art. 7 Abs. 1 ZWG dürfen Wohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent nur bewilligt werden, wenn sie als Erstwohnung oder als touristisch bewirtschaftete Wohnung genutzt werden. Nach Art. 7 Abs. 2 ZWG gilt eine Wohnung als touristisch bewirtschaftet, wenn sie (a) im selben Haus liegt, in dem der Eigentümer oder die Eigentümerin seinen beziehungsweise ihren Hauptwohnsitz hat (Einliegerwohnung) oder (b) dauerhaft zur ausschliesslich kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu markt- und ortsüblichen Bedingungen angeboten wird, sie nicht auf die persönlichen Bedürfnisse des Eigentümers oder der Eigentümerin zugeschnitten ist und im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs bewirtschaftet wird. Die Beschwerdeführenden schliessen die Variante «Einliegerwohnung» im Sinne von Art. 7 Abs. 2 Bst. a ZWG explizit aus und beantragen ausdrücklich eine Bewilligung gestützt auf Art. 7 Abs. 2 Bst. b ZWG (strukturierter Beherbergungsbetrieb).

Gemäss Botschaft zum ZWG<sup>7</sup> wird mit dem Begriff des strukturierten Beherbergungsbetriebs «dem Umstand Rechnung getragen, dass der Übergang von der Hotellerie zur Parahotellerie mit Zweitwohnungen immer fließender wird. Es entstehen neue Mischformen, sogenannte hybride Beherbergungsformen. Ein strukturierter Beherbergungsbetrieb liegt dann vor, wenn für die Wohnungen ein hotelähnliches Betriebskonzept (inkl. dazu gehörende minimale Infrastrukturen wie etwa Rezeption) vorhanden ist und der Betrieb eine minimale Grösse aufweist. Als Beispiele können hotelähnliche Residenzen wie Hotelresorts (Hotels mit Zimmern und bewirtschafteten Wohnungen) und Ferienresorts oder Feriendörfer genannt werden, die Wohnungen für den kurzzeitigen Feriendaufenthalt mit hotelähnlichen Dienstleistungen anbieten. Die Anlagen zeichnen sich in der Regel dadurch aus, dass sie eine bauliche Einheit bilden (Zentrum mit Hauptzugang und Rezeption, zentrale Parkplätze), in der auch Gemeinschaftseinrichtungen wie Hallenbad, Sportanlagen, Restaurants und Spielräume angeboten werden, die von den Gästen mitbenutzt werden können. Die Grösse und die Struktur der Anlage sollen eine professionelle und gewinnbringende Vermarktung zulassen und auch so konzipiert sein, dass sie im Markt längerfristig wettbewerbsfähig bleiben kann. Da die Wohnungen primär dem kommerziellen Ziel der Drittvermietung dienen, dürfen sie nicht individuell ausgestaltet sein. Das heisst, die Wohnungen sind nicht auf den persönlichen Gebrauch durch die Eigentümerin oder den Eigentümer und deren oder dessen individuelle Bedürfnisse zugeschnitten, sondern die Qualität, die Ausgestaltung und die Ausstattung der Wohnungen sind einheitlich oder gründen auf einem gemeinsamen Konzept. Die Eigennutzung der Wohnungen (Nutzung durch die Eigentümerin oder den Eigentümer, deren oder dessen Familienmitglieder sowie Freunde und Bekannte, entgeltlich oder unentgeltlich) bleibt möglich, pro Hauptsaison sollte diese jedoch höchstens während drei Wochen stattfinden.»

---

<sup>7</sup> Botschaft zum Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 19. Februar 2014, S. 2303 f.

Das Kriterium der Dauerhaftigkeit des Angebots ist nicht definiert und lässt Vieles im Unklaren. Die Botschaft hält diesbezüglich lediglich fest, dass das Angebot insbesondere auch während der Hauptsaisonzeiten erfolgen müsse. Der Begriff der Hauptsaison ist jedoch nicht klar umgrenzt. Pro Jahr kann es mehrere Hauptsaisons geben und besteht ein relevanter Ganzjahrestourismus, sind wohl sowohl die Zeiträume der Hauptsaison im Sommer und im Winter zu beachten. Das Kriterium der kurzzeitigen Vermietung verlangt, dass die Wohnungen nicht für die dauerhafte Vermietung vorgesehen sein dürfen. Unter einem Angebot zu markt- und ortsüblichen Bedingungen versteht man ein Angebot von Wohnungen, die attraktiv sind und die den lokalen Preisverhältnissen Rechnung tragen.<sup>8</sup>

c) Die Anforderungen an einen strukturierten Beherbergungsbetrieb werden in der ZWV konkretisiert. Gemäss Art. 4 ZWV liegt ein strukturierter Beherbergungsbetrieb im Sinne des Gesetzes vor, wenn der Betrieb hotelmässige Dienstleistungen und Infrastrukturen umfasst, die typischerweise von der Mehrheit der Gäste beansprucht werden (Bst. a), wenn der Betrieb ein hotelähnliches Betriebskonzept aufweist (Bst. b) und wenn die Bewirtschaftung im Rahmen eines einheitlichen Betriebs sichergestellt ist (Bst. c).

Den Erläuterungen zur RPV<sup>9</sup> lässt sich hierzu Folgendes entnehmen: «Die Bestimmung umschreibt die Anforderungen an den strukturierten Beherbergungsbetrieb, die bei der Erstellung touristisch bewirtschafteter Wohnungen erfüllt sein müssen, wenn es sich nicht um Einliegerwohnungen im Sinne von Artikel 7 Absatz 2 Buchstabe a ZWG handelt. Auf die übrigen zweitwohnungsrechtlichen Voraussetzungen, die bei solchen Wohnungen erfüllt sein müssen (dauerhaftes Angebot zur ausschliesslich kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu markt- und ortsüblichen Bedingungen [Art. 7 Abs. 2 Ingress] und keine Ausrichtung der Wohnungen auf die persönlichen Bedürfnisse des Eigentümers oder der Eigentümerin [Art. 7 Abs. 2 Bst. b erster Satzteil]) wird hier nicht näher eingegangen. Die Voraussetzungen gemäss den Buchstaben a-c (hotelmässige Dienstleistungen, hotelähnliches Betriebskonzept, einheitlicher Betrieb) müssen kumulativ erfüllt sein. Für die Beurteilung, ob ein strukturierter Beherbergungsbetrieb vorliegt, sind insbesondere die folgenden Kriterien massgebend:

- Hinreichendes Angebot an hotelmässigen Dienstleistungen und Infrastrukturen. Dabei handelt es sich um Dienstleistungen und Infrastrukturen, die typischerweise von Hotels angeboten werden (wie zum Beispiel Rezeption, Zimmerdienst, Gemeinschaftseinrichtungen wie Hallenbad, Sportanlagen, Restaurants und Spielräume, die typischerweise von der Mehrzahl der Gäste in Anspruch genommen werden; entscheidend ist, dass solche Dienstleistungen angeboten werden und dass sie von den Gästen in Anspruch genommen werden können). Denkbar ist auch, dass einzelne der Dienstleistungen und Infrastrukturen von Kooperationspartnern aus der Region erbracht werden;
- Aufweisen eines hotelähnlichen Betriebskonzepts. Dazu gehört insbesondere die Ausrichtung auf die professionelle und kurzzeitige Beherbergung von Gästen. Als Beispiele für entsprechende Beherbergungsformen können hotelähnliche Residenzen wie Hotelresorts (Hotels mit Zimmern und bewirtschafteten Wohnungen), Ferienresorts und Feriendörfer (z.B. REKA, Landal) genannt werden;
- Einheitliches Management des Betriebs;
- Art der Vermarktung (der kommerzielle Betrieb und die Vermarktung sind so organisiert, dass die Wohnungen zu markt- und ortsüblichen Bedingungen dauerhaft – insbesondere auch während der Hauptsaisonzeiten – mit dem Ziel angeboten werden, dass sie auch effektiv nachgefragt werden).»

<sup>8</sup> Zweitwohnungsgesetz, Stämpfli Handkommentar, 2. Auflage März 2021, Aron Pfamatter, Art. 7 N. 15 ff. mit Verweisen auf die Botschaft des ZWG.

<sup>9</sup> Erläuterungen zur Zweitwohnungsverordnung vom 18. November 2015, S. 5.

Das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) verlangt für eine strukturierte Beherbergungsform zudem, dass vom «Eigentümer/Investor bzw. vom Betreiber eine branchenübliche Lösung zur Finanzierung von Erneuerungsinvestitionen nachzuweisen ist».<sup>10</sup>

d) Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung verlangt Art. 7 Abs. 1 ZWG objektive und kontrollierbare Elemente, um sicherzustellen, dass die Wohnungen langfristig touristisch bewirtschaftet werden. Dies sei bei Wohnungen, die räumlich und funktionell Teil eines hotelartig strukturierten Beherbergungsbetriebs seien, grundsätzlich zu bejahen. Nicht ausreichend sei dagegen die blosse kommerzielle Bewirtschaftung durch eine Vermarktungs- und Vertriebsorganisation: Das Parlament habe sogenannte "Plattformwohnungen" aufgrund der Missbrauchsgefahr und der fehlenden Kontrollmöglichkeit vom Anwendungsbereich von Art. 7 ZWG ausgeschlossen. Bei grosser räumlicher Entfernung zwischen dem Beherbergungsbetrieb und den von diesem touristisch bewirtschafteten Wohnungen sei das Vorhandensein eines Bewirtschaftungsvertrags als einzige Verbindung nicht ausreichend, weil Verträge aufgelöst oder gekündigt werden könnten und die Kontrolle ihrer Einhaltung für die Gemeinden kaum möglich sei.<sup>11</sup> Weiter stellte das Bundesgericht klar, dass es Sache der Bauherrschaft sei, das Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen darzutun. Dieser dürfe kein Freibrief ausgestellt werden, weshalb blosse Absichtserklärungen oder der Verweis auf einen künftig, vor Nutzungsbeginn, vorzulegenden Bewirtschaftungsvertrag nicht genügten.<sup>12</sup>

In einem weiteren Entscheid<sup>13</sup> führte das Bundesgericht im Jahr 2020 aus, Art. 4 ZWV enthalte keine Vorgaben für die Mindestgrösse, dagegen sehe Art. 1 Abs. 2 Bst. d VFB<sup>14</sup> vor, dass ein strukturierter Beherbergungsbetrieb in der Regel mindestens 15 Zimmer oder 30 Betten aufweisen muss. Diese Bestimmung könne einen Anhaltspunkt für die Mindestgrösse strukturierter Beherbergungsbetriebe i.S.v. Art. 4 ZWV bieten. Da es sich lediglich um eine Regelbestimmung handle, seien Ausnahmen möglich. Diesfalls müsse jedoch vertieft geprüft werden, ob die Anlage – trotz ihrer geringen Grösse – längerfristig rentabel mit hotelmässigen Dienstleistungen und Infrastrukturen betrieben werden könne, da ansonsten die Gefahr bestehe, dass diese Leistungen fallen gelassen und die Wohnungen als klassische Zweitwohnungen verwendet würden. Unter Umständen könne es sich rechtfertigen, hierfür ein unabhängiges Gutachten einzuholen, auch wenn Art. 7 ZWG (anders als in Art. 8 Abs. 5 ZWG) dies nicht gesetzlich vorschreibe.

Hinsichtlich der hotelmässigen Dienstleistungen hielt das Bundesgericht in diesem Entscheid fest, dass es zwar grundsätzlich zulässig sei, hotelmässige Leistungen durch Kooperationspartner erbringen zu lassen. Allerdings müsse gewährleistet sein, dass die Leistungen auch tatsächlich angeboten werden. Lägen im Baubewilligungsverfahren noch keine Verträge vor, müsse zumindest (z.B. durch Voranfragen) glaubhaft gemacht werden, dass solche Kooperationsmöglichkeiten (mit bestehenden Hotels oder entsprechenden Dienstleistungsbetrieben der Region) bestünden und wie sie umgesetzt werden sollten. Hinzu komme, dass die Leistungserbringung im Rahmen eines einheitlichen Betriebs erfolgen und von einer Mehrheit der Gäste typischerweise beansprucht werden müsse. Diese Anforderung sei in der Regel erfüllt, wenn die Leistungen im Mietpreis inbegriffen seien oder zumindest im Haus angeboten würden und daher als Leistungen des Beherbergungsbetriebs wahrgenommen würden, auch wenn sie von Dritten ausgeführt werden.<sup>15</sup>

<sup>10</sup> Vgl. ARE, Erläuternder Bericht zur Verordnung über Zweitwohnungen vom 17. August 2012, S. 11, sowie ARE, Verordnung über Zweitwohnungen vom 22. August 201, Merkblatt für die Erteilung von Baubewilligungen, S. 2.

<sup>11</sup> BGE 145 II 354, E. 4.3.

<sup>12</sup> BGE 1C\_422/2018 vom 4. November 2019, E. 5.4.4.

<sup>13</sup> BGE 1C\_71/2019, 1C\_93/2019 vom 16. April 2020, E. 5.1.

<sup>14</sup> Verordnung über die Förderung der Beherbergungswirtschaft vom 18. Februar 2015 (VFB; SR 935.121).

<sup>15</sup> BGE 1C\_71/2019, 1C\_93/2019 vom 16. April 2020, E. 6.2 f.

#### 4. Strukturierter Beherbergungsbetrieb: Umschreibung des Betriebs und Standpunkte

a) Gemäss den unbestrittenen Ausführungen der Vorinstanz umfasst der Gastgewerbebetrieb «A. \_\_\_\_\_» über zwei Ausschankräume im Erdgeschoss mit insgesamt 62 Sitzplätzen und einer Aussenterrasse mit 32 Sitzplätzen. Das Übernachtungsangebot besteht aus dem Haus 316 (4 Doppelzimmer mit insgesamt 8 Betten), dem Haus 316a (2 Wohnungen und 1 Doppelzimmer mit insgesamt 11 Betten), dem Haus 316b (1 Wohnung und 1 Studio mit insgesamt 8 Betten) sowie aus dem Haus 316c (2 Betten). Zusammen mit der bestehenden Wohnung im Obergeschoss und den geplanten, hier streitgegenständlichen beiden Wohnungen im Erdgeschoss der ehemaligen Post (Haus 317g, 3 Wohnungen mit insgesamt 10 Betten) wird die Gesamtkapazität des Beherbergungsbetriebs insgesamt 39 Betten umfassen. Der vom Bundesgericht als Anhaltspunkt für die Mindestgrösse strukturierter Beherbergungsbetriebe i.S.v. Art. 4 ZWV erwähnte Richtwert von mindestens 15 Zimmern oder 30 Betten (vgl. E. 3d) wird damit erreicht.

Das Gebäude der ehemaligen Post befindet sich an der H. \_\_\_\_\_ strasse und liegt rund 80 m entfernt vom «A. \_\_\_\_\_» auf der gegenüberliegenden Strassenseite. Mit dem strittigen Bauvorhaben soll der ehemalige Schalterraum der Post in zwei Wohnungen umgenutzt werden. Die beiden Wohnungen verfügen jeweils über einen Schlafraum und einen Wohnraum sowie über eine kleine Küche und ein Badezimmer mit WC/Dusche. Gemäss Vermietungskonzept der Beschwerdeführenden<sup>16</sup> beinhaltet das Grundarrangement für diese Wohnungen immer die Übernachtung, die tägliche Zimmerreinigung, die Taxen und das kontinentale Frühstück im «A. \_\_\_\_\_». Die Preise der Einheiten seien fix an die Zimmerpreise derselben Zimmerkategorie der «A. \_\_\_\_\_ AG» gekoppelt. Die Zimmer seien über verschiedene Kanäle buchbar (Direktreservation per Telefon, Mail oder Homepage, Buchungsplattformen, Walk-Ins im Restaurant «A. \_\_\_\_\_»). Die maximale Aufenthaltsdauer betrage 14 Tage. Check-In und Check-Out finde an der Rezeption im «A. \_\_\_\_\_» statt, alle Infos zum Aufenthalt würden vom Mitarbeiter der «A. \_\_\_\_\_ AG» übermittelt. Buchbar sei auch ein Halbpension-Arrangement. Als zusätzliche Dienstleistungen/Infrastrukturen sind im Vermietungskonzept die kostenfreie Benutzung des Hallen- und Freibads in Meiringen, die kostenfreie Benutzung der hoteleigenen Bikes und Scooters (z.B. zur Benutzung des Pumpracks Hasliberg in 5 Minuten Entfernung) und verschiedener Gesellschaftsspiele, die kostenfreie Benutzung der Sauna im Kooperationshotel B. \_\_\_\_\_ bei Buchung eines entsprechenden Packages und die Benützung des Spielplatzes des «A. \_\_\_\_\_» aufgeführt.

b) Das Regierungsstatthalteramt führte im angefochtenen Entscheid aus, für die Beurteilung, ob ein strukturierter Beherbergungsbetrieb im Sinne des ZWG vorliege, sei eine Gesamtbetrachtung notwendig. Neben den vorliegend unbestrittenemassen erfüllten (oder erfüllbaren) Kriterien hotelähnliches Betriebskonzept, einheitliches Management des Betriebs und ganzjährige Vermarktung des Übernachtungsangebots zur kurzzeitigen Vermietung, sei insbesondere auch ein hinreichendes Angebot an hotelmässigen Infrastrukturen und Dienstleistungen vorausgesetzt. Hier fehle es beim Gasthof – abgesehen vom Restaurationsbetrieb – weitgehend an den bei strukturierten Beherbergungsbetrieben ebenfalls vorauszusetzenden zusätzlichen hotelmässigen Infrastrukturen und Gemeinschaftseinrichtungen wie Hallenbad, Fitness, Wellness und anderen Sportanlagen. Würde man auf die Voraussetzung verzichten, würde dies im Ergebnis darauf hinauslaufen, dass jedes Hotel bzw. jeder Beherbergungsbetrieb mit einem Restaurant sowie 15 Zimmern oder 30 Betten und entsprechendem Betriebskonzept (mit Inkludierung von hotelmässigen Dienstleistungen im Übernachtungspreis) zusätzliche Wohnungen erstellen könnte. Hätte dies der Gesetzgeber so

<sup>16</sup> Vermietungskonzept «Zimmer mit Kochgelegenheit 2.0», undatiert, Vorakten pag. 79.

gewollt, hätte er auf das zusätzliche Bewilligungskriterium hotelmässige Infrastruktur und deren beispielhafte Aufzählung in den Materialien verzichtet. Der vorliegende Betrieb erfülle daher mangels genügender hotelmässiger Dienstleistungen die Voraussetzungen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs nicht. Die Nutzung der geplanten Wohnung dürfte sich zudem bei realistischer Betrachtung, abgesehen vom inkludierten Frühstück, kaum von derjenigen einer Plattformwohnung unterscheiden. Auch die zusätzlichen Angebote und Dienstleistungen würden nichts daran ändern, dass sich die neuen Wohnungen kaum wesentlich vom Dienstleistungsangebot einer über die einschlägigen Internetplattformen kurzzeitig vermieteten Ferienwohnungen unterscheiden dürften. Die Distanz zu dem mit Seilbahn und Bus in 15 Minuten zu erreichenden Hallen- und Freibad sei recht gross, dieses könne ohnehin von sämtlichen Ferienwohnungsmietern mit der Gästekarte gratis benutzt werden. Auch die Möglichkeit, Gesellschaftsspiele oder den Aussenspielplatz kostenfrei zu nutzen, mache den Gasthof nicht zum strukturierten Beherbergungsbetrieb. Die ins Feld geführte Kooperation mit dem Hotel B.\_\_\_\_\_ sei schliesslich ebenso wenig rechtlich dauerhaft gesichert wie die übrigen externen Infrastrukturen.

c) Die Beschwerdeführenden bringen vor, das einzig strittige Kriterium der «hotelmässigen Dienstleistungen und Infrastrukturen» nach Art. 4 Bst. a ZWV sei entgegen der Ansicht der Vorinstanz erfüllt. Das Hotel «A.\_\_\_\_\_» werde seit über 40 Jahren als Familienbetrieb geführt. Seit Beginn würden dabei Beherbergungs- und Gastronomiedienstleistungen erbracht. Ergänzend zum Haupthaus mit einigen Einzel- und Doppelzimmern seien aufgrund der wachsenden Beliebtheit des Hotels kleinere Chalets im selben Stil gleich nebenan bewilligt und gebaut worden, welche heute Gäste in Familienzimmern und Ferienwohnungen beherbergen würden. Die Erläuterungen zur ZWV würden exemplarisch einige Dienstleistungen aufzählen, welche als hotelmässige Dienstleistungen und Infrastrukturen angesehen würden. Aufgrund des Wortlautes «wie zum Beispiel» werde klar, dass es sich um exemplarische Beispiele handle. Mit der Qualifikation des Erfordernisses des Hallenbades bzw. einer Wellnessanlage als kumulatives und zwingend notwendiges Merkmal liege ein Rechtsfehler vor. Die Vorinstanz verkenne zudem, dass Dienstleistungen wie Rezeption, Zimmerservice, Ludothek, Gemeinschaftseinrichtungen (Restaurant, Gemeinschafts- und Spielraum) klar erfüllt seien. Das Fehlen eines Wellness- und Hallenbadangebots dürfe nicht als zwingender Grund für das Absprechen des Merkmals des strukturierten Betriebs angesehen werden. Dies würde ansonsten dazu führen, dass einzig grosse Hotelkomplexe mit einer Vier- bis Fünf-Sterne-Klassifizierung in dieser Form erstellt werden könnten und fast sämtliche Betriebe in der Region Hasliberg nicht als strukturierte Beherbergungsbetriebe qualifiziert würden. Die erwähnten Erläuterungen sähen zudem vor, dass einzelne der Dienstleistungen und Infrastrukturen von Kooperationspartnern aus der Region erbracht werden könnten. Aus diesem Grund hätten sie ihr Angebot neben dem kostenfreien Eintritt in das Hallen- und Freibad Meiringen mit der Möglichkeit der Nutzung der Sauna des Hotels B.\_\_\_\_\_ mittels vertraglicher Vereinbarung erweitert. Die hotelmässigen Dienstleistungen (Rezeption, Restaurant, Ludothek, Gemeinschaftsräume etc.) würden direkt gegenüber den Wohnungen im Hotel erbracht. Einzig die Sauna befinde sich rund 700 Meter von den geplanten Wohnungen entfernt. Inwiefern das Hallenbad- und Wellnessangebot dinglich sichergestellt werden müsse, wie dies die Vorinstanz fordere, sei nicht ersichtlich. Entgegen der Ansicht der Vorinstanz sei ihr Angebot zudem nicht zu vergleichen mit demjenigen von Plattformwohnungen. Bei solchen seien ein täglicher Zimmerservice, Frühstück etc. nicht Teil des Angebots. Die von der Vorinstanz erwähnten Bundesgerichtsentscheide seien mit dem vorliegenden Fall nicht vergleichbar. Schliesslich sei anzufügen, dass Sinn und Zweck der Zweitwohnungsgesetzgebung darin liege, «kalte Betten» zu verhindern und mithin eine möglichst hohe Auslastung der Betten sicherzustellen. Genau dies könne mit der geplanten Nutzung sichergestellt werden.

## 5. Strukturierter Beherbergungsbetrieb: Beurteilung

a) Unbestritten ist, dass ein hotelähnliches Betriebskonzept, ein einheitliches Management des Betriebs sowie eine ganzjährige und professionelle Vermarktung des Übernachtungsangebots zur kurzzeitigen Vermietung an Gäste zu ortsüblichen Bedingungen vorliegen. Weiter sind die beiden Wohnungen standardmässig eingerichtet und nicht individuell ausgestaltet bzw. auf persönliche Bedürfnisse der Eigentümerschaft zugeschnitten. Auf Verlangen des Rechtsamts reichten die Beschwerdeführenden im Beschwerdeverfahren sodann eine Finanzierungsbestätigung der Bank Brienzi Oberhasli für die Sicherstellung der Umbau-, Unterhalts- und Erneuerungsinvestitionen sowie eine Berechnung «Finanzierung der Erneuerungsinvestition» ein. Mit diesen Dokumenten belegen die Beschwerdeführenden die Finanzierbarkeit des Umbaus und der künftig notwendigen Erneuerungs- und Unterhaltsarbeiten. Sie weisen damit nach, dass die geplante Erweiterung des Beherbergungsbetriebs finanziell sichergestellt ist. Aus Sicht der BVD bestehen entsprechend keine Anzeichen, dass das längerfristige Bestehen des langjährigen Familienbetriebs aufgrund dieser Erweiterung gefährdet sein könnte bzw. die finanziellen Mittel für laufende Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten nicht vorhanden sein könnten. Der gemäss ARE verlangten Einreichung einer «branchenüblichen Lösung zur Finanzierung von Erneuerungsinvestitionen» kommen die Beschwerdeführenden mit diesen Unterlagen in genügender Weise nach. Dabei gilt es zu beachten, dass es sich vorliegend nicht um Stockwerkeigentümerwohnungen handelt, bei welchen im Falle von Uneinigkeit der einzelnen Mitglieder der Stockwerkeigentümergeinschaft besondere Risiken im Zusammenhang mit der Verfügbarkeit von finanziellen Mitteln für Erneuerungsarbeiten bestehen.<sup>17</sup> Schliesslich reichten die Beschwerdeführenden mit Eingabe vom 26. Mai 2021 den gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung geforderten Bewirtschaftungsvertrag (vgl. E. 3d) zwischen ihnen und der «A. \_\_\_\_\_ AG» ein.

Damit werden die Voraussetzungen von Art. 7 Abs. 2 Ingress ZWG («dauerhaft zur ausschliesslich kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu markt- und ortsüblichen Bedingungen»), von Art. 7 Abs. 2 Bst. b ZWG erster Satzteil («nicht auf persönliche Bedürfnisse des Eigentümers oder der Eigentümerin zugeschnitten») sowie von Art. 4 Bst. b und c ZWV («hotelähnliches Betriebskonzept» und «Bewirtschaftung im Rahmen eines einheitlichen Betriebs sichergestellt») vorliegend erfüllt. Diese Vorgaben werden zudem mit den im vorliegenden Entscheid verfügbaren, im Grundbuch anzumerkenden Auflagen, mit welchen sich die Beschwerdeführenden ausdrücklich einverstanden erklärten, langfristig sichergestellt. Näher zu prüfen ist daher in der Folge einzig noch die aus Sicht der Vorinstanz nicht erfüllte Voraussetzung von Art. 4 Bst. a ZWV, wonach der Betrieb hotelmässige Dienstleistungen und Infrastrukturen umfassen muss, die typischerweise von der Mehrheit der Gäste in Anspruch genommen werden.

b) Vorliegend können Gäste der beiden neuen Wohnungen die hotelmässigen Dienstleistungen des bestehenden Hotelbetriebs «A. \_\_\_\_\_» in Anspruch nehmen. So steht eine bediente Rezeption zur Verfügung, über welche auch der Check-In und die Schlüsselübergabe sowie der Informationsaustausch läuft. Das Angebot beinhaltet sodann das Frühstück im Hotel und weitere hotelübliche Dienstleistungen (täglicher Zimmerservice mit Reinigung, hoteleigene Bett- und Frottéewäsche, Taxen im Preis enthalten, kostenfreie Benutzung der hoteleigenen Bikes und Scooter). Es besteht schliesslich die Möglichkeit zur Buchung von Halbpension und die Wohnungen sind über verschiedene Kanäle buchbar (per Telefon, Mail oder via Homepage, auf Buchungsplattformen, direkt im Gasthof selber [Walk-In]). Das Hotel «A. \_\_\_\_\_» liegt in unmittelbarer Nähe der beiden Wohnungen (vgl. E. 4a), so dass die erwähnten, im Hotel angebotenen Dienstleistungen auch effektiv in Anspruch genommen werden dürften; der räumliche Zusammenhang zwischen dem Hotel und den zu bewirtschaftenden Wohnungen ist daher – im Unterschied zum erwähnten BGE 145 II 354 (E. 4.2) – gewährleistet. Die Wohnungen werden räumlich und funktionell als Teil des bestehenden Hotelbetriebs

---

<sup>17</sup> Vgl. Erläuterungen zur Zweitwohnungsverordnung vom 18. November 2015, S. 5 f.

«A. \_\_\_\_\_» wahrgenommen. Damit erfüllt der Betrieb der Ansicht der Vorinstanz folgend die Anforderungen an die hotelmässigen Dienstleistungen, welche ein strukturierter Beherbergungsbetrieb im Sinne der Gesetzgebung anzubieten hat.

c) Die Vorinstanz kam jedoch zum Schluss, dass das Hotel «A. \_\_\_\_\_» mangels genügender hotelmässiger Infrastrukturen/Gemeinschaftseinrichtungen nicht einem strukturierten Beherbergungsbetrieb im Sinne der Zweitwohnungsgesetzgebung entspreche. In Zusammenhang mit den hotelmässigen Infrastrukturen erwähnen die Erläuterungen zur ZWV beispielhaft «Gemeinschaftseinrichtungen wie Hallenbad, Sportanlagen, Restaurants und Spielräume, die typischerweise von der Mehrzahl der Gäste in Anspruch genommen werden» (vgl. E. 3c). Vorliegend verfügt der Betrieb mit dem Restaurant, der hoteleigenen Ludothek bzw. einem Gemeinschafts- und Spielraum, dem Spielplatz sowie dem Empfangsbereich / der Rezeption über eine hotelmässige Infrastruktur, welche die Gäste der beiden Wohnungen ohne Einschränkung nutzen können. Nach Ansicht der Vorinstanz scheitert eine Bewilligung für einen strukturierten Beherbergungsbetrieb vorliegend jedoch, weil es dem Gasthof «an den bei strukturierten Beherbergungsbetrieben ebenfalls vorauszusetzenden zusätzlichen hotelmässigen Infrastrukturen und Gemeinschaftseinrichtungen wie Hallenbad, Fitness, Wellness und anderen Sportanlagen fehlt». Dabei erachtet sie auch das von den Beschwerdeführenden vorgebrachte Erbringen dieser Angebote durch Kooperationspartner aus der Region (Hallenbad in Meiringen, Sauna im Hotel B. \_\_\_\_\_) als unzureichend. Dieser Einschätzung kann die BVD nicht folgen. Sie hätte letztlich zur Konsequenz, dass nur Betriebe mit eigenem Hallenbad oder eigenen Fitness- bzw. Wellnessräumlichkeiten die Voraussetzungen an einen strukturierten Beherbergungsbetrieb erfüllen könnten. Dies würde jedoch zu weit führen und dürfte auch kaum der Meinung des Gesetzgebers entsprochen haben. Es ist vielmehr darauf hinzuweisen, dass in den Erläuterungen zur ZWV eine exemplarische Aufzählung von möglichen hotelmässigen Infrastrukturen enthalten ist, weshalb selbst das Vorhandensein von Wellness- oder Fitnessangeboten und/oder die Möglichkeit der Nutzung eines Hallenbades ausserhalb des eigenen Betriebs nicht als zwingende Voraussetzung eines strukturierten Beherbergungsbetriebs angesehen werden kann. Entscheidend können aus Sicht der BVD nicht das Vorhandensein bzw. das Fehlen einzelner hotelmässiger Infrastrukturen sein. Es ist vielmehr – wie dies auch die Vorinstanz erwähnt – eine Gesamtbetrachtung anhand der konkreten Gegebenheiten vorzunehmen. Letztlich soll mit der Voraussetzung des Vorhandenseins von hotelmässiger Infrastruktur unter anderem sichergestellt werden, dass die touristisch bewirtschafteten Wohnungen auch tatsächlich und regelmässig vermietet werden können, um so dem primären Ziel der Zweitwohnungsgesetzgebung, nämlich der Verhinderung von kalten Betten bzw. der Schaffung von warmen Betten, Nachachtung zu verschaffen. Es muss daher im Einzelfall beurteilt werden, ob die angebotenen hotelmässigen Dienstleistungen und Infrastrukturen ausreichen, damit das Angebot für Gäste/Touristen genügend attraktiv ist. Dies dürfte auch von der Lage abhängen; während dem Betriebe in abgelegenen Orten wohl mehr bieten müssen, dass Touristen von ihrem Angebot Gebrauch machen, dürfte in beliebten bzw. grösseren Tourismusregionen allenfalls schon ein kleineres Angebot ausreichen, da der Standort selber schon ein Faktor ist.

Das Hotel «A. \_\_\_\_\_» bietet für Gäste der umstrittenen Wohnungen – wie bereits erwähnt – verschiedene hotelmässige Dienstleistungen an und verfügt auch über diverse eigene Gemeinschaftseinrichtungen / hotelmässige Infrastrukturen in unmittelbarer Nähe dieser Wohnungen (Restaurant/Frühstücksraum, Gemeinschafts- bzw. Spielraum, Spielplatz, Empfangsbereich/Rezeption), welche durch deren Gäste frei benutzt werden können. Diese Leistungen und die Benutzung der Infrastruktur sind im Preis inbegriffen (wobei weitere Mahlzeiten neben dem Frühstück wie üblich nur bei Buchung eines Halbpensionangebots inbegriffen sind) und werden daher klarerweise als Leistungen des Beherbergungsbetriebs wahrgenommen. Damit ist diesbezüglich gemäss Bundesgericht die Voraussetzung, wonach die Dienstleistungen von einer

Mehrheit der Gäste typischerweise beansprucht werden müssen, erfüllt.<sup>18</sup> Bereits mit diesen zahlreichen, von Gästen nutzbaren hotelmässigen Dienstleistungen und Infrastrukturen heben sich die beiden Wohnungen – entgegen der Ansicht der Vorinstanz – klar von den sog. Plattformwohnungen ab, bei welchen eine solche Anbindung an einen Hotelbetrieb fehlt.

Von der beispielhaften Aufzählung in den Erläuterungen zur ZWV fehlt es lediglich am hauseigenen Hallenbad sowie Fitness- oder Wellnessangebot, wobei dies nach dem Gesagten nicht zwingende Voraussetzung für Vorliegen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs sein kann. Dies gilt erst recht vorliegend, wo sich die Wohnungen im touristisch bekannten und gut erschlossenen Gebiet Meiringen-Hasliberg mit einem grossen Angebot an Sport- und Freizeitmöglichkeiten befinden. Dazu gehört auch das Hallenbad in Meiringen, welches gemäss den unbestrittenen Ausführungen der Beschwerdeführenden mit Bus und Seilbahn in 15 Minuten zu erreichen ist und von den Gästen gratis benutzt werden kann. Dazu kommt, dass der Betrieb eine vertragliche Kooperation mit dem rund 700 Meter entfernten Hotel B. \_\_\_\_\_ eingehen konnte, welche den Gästen der Wohnungen die Benutzung der dort vorhandenen Sauna ermöglicht (vgl. Beschwerdebeilage 11). Damit wird diese hotelmässige Dienstleistung/Infrastruktur durch einen Kooperationspartner in der Region erbracht, was gemäss den Erläuterungen zur ZWV ausdrücklich als Möglichkeit erwähnt ist. Dass eine solche Kooperation rechtlich dauerhaft gesichert werden müsste, wie dies die Vorinstanz verlangt, ergibt sich weder aus den gesetzlichen Grundlagen noch aus der Rechtsprechung. Die vertragliche Vereinbarung dieser Kooperation reicht aus Sicht der BVD aus. Bei Buchung eines entsprechenden Pauschalangebots des Hotels «A. \_\_\_\_\_»<sup>19</sup> ist der Zutritt zu dieser Sauna schliesslich im Angebotspreis enthalten. Dieses Angebot ist damit zwar nicht bei jeder Buchung der Wohnungen inbegriffen; die Gäste haben aber immerhin die Wahl, ein entsprechendes Pauschalangebot zu buchen und damit von der Möglichkeit der Benutzung dieser Sauna in unmittelbarer Nähe zu profitieren.

Insgesamt erfüllt der Betrieb «A. \_\_\_\_\_» damit die Voraussetzungen an die hotelmässigen Dienstleistungen und Infrastrukturen gemäss Art. 4 Bst. a ZWV. Trotz fehlendem eigenem Hallenbad und/oder Wellnessbereich werden hotelmässige Dienstleistungen und Infrastrukturen angeboten, die klar als eigene Leistungen dieses Betriebs wahrgenommen werden. Ein vertraglich gesichertes Kooperationsangebot für die Benutzung einer Sauna in unmittelbarer Nähe ergänzt die vorhandenen hotelmässigen Dienstleistungen und Infrastrukturen. Weiter besteht die Möglichkeit der kostenfreien Nutzung eines Hallenbades in akzeptabler Nähe der beiden Wohnungen. Die Beschwerdeführenden führen mit Verweis auf die Belegungszahlen zudem glaubhaft aus, dass sich solche Wohnungen mit Kochnische besser vermieten lassen als normale Hotelzimmer. Es deutet nichts darauf hin, dass die Nachfrage für die kurzzeitige Vermietung diese Wohnungen in einer beliebten Tourismusregion nicht vorhanden sein könnte und die beiden Wohnungen im Rahmen des strukturierten Beherbergungsbetriebs damit in langfristiger Hinsicht nicht regelmässig vermietet werden könnten. Zu beachten ist dabei auch, dass die Gefahr einer übermässigen Eigennutzung dieser Wohnungen durch die Beschwerdeführenden als Eigentümerschaft als sehr klein einzuschätzen ist, da diese selber im Dorf wohnen; diese Konstellation ist damit nicht vergleichbar mit Konzepten (wie sie etwa dem erwähnten BGE 1C\_71/2019, 1C\_93/2019 vom 16. April 2020 zugrunde lag), wo solche Wohnungen im Stockwerkeigentum an nicht Ortsansässige verkauft werden, verbunden mit der Auflage, dass diese ihre eigene Ferienwohnung nur während weniger Wochen pro Jahr selber nutzen dürfen. Dennoch enthalten auch die mit vorliegendem Entscheid verfüigten Auflagen, mit welchen die Beschwerdeführenden einverstanden sind, eine ausdrückliche Beschränkung dieser

<sup>18</sup> BGE 1C\_71/2019, 1C\_93/2019 vom 16. April 2020, E. 6.2 f.

<sup>19</sup> vgl. etwa Angebot «Winterpauschale», Vorakten pag. 80.

Eigennutzung durch die Eigentümerschaft, deren Familienmitglieder sowie deren Freunde und Bekannte auf höchstens drei Wochen pro Hauptsaison.

d) Zusammenfassend kommt die BVD daher zum Schluss, dass die längerfristige touristische Bewirtschaftung der beiden Wohnungen im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs sichergestellt ist. Die Grösse und die Struktur des Betriebs lassen eine professionelle und gewinnbringende Vermarktung zu und sind so konzipiert, dass der Betrieb im Markt längerfristig wettbewerbsfähig bleiben kann. Die Voraussetzungen von Art. 7 Abs. 2 Bst. b ZWG sind damit erfüllt.

## 6. Ergebnis, Gesamtentscheid, Kosten

a) Insgesamt ist dem Bauvorhaben – in Aufhebung des Bauabschlags der Vorinstanz – die Baubewilligung zu erteilen. Massgebend sind dabei die im Dispositiv näher bezeichneten Pläne mit Stempel des Rechtsamts BVD vom 6. August 2021. Der Gesamtentscheid umfasst neben der Baubewilligung die Wasseranschlussbewilligung der Gemeinde. Nicht Teil dieses Entscheids ist die ersuchte Erweiterung der gastgewerblichen Betriebsbewilligung; dieses Gesuch wird gemäss den Ausführungen der Gemeinde in der Eingabe vom 16. Juni 2021 nach Vorliegen der Baubewilligung in einem separaten Verfahren durch das Regierungsstatthalteramt behandelt.<sup>20</sup> Die erforderlichen Amts- und Fachberichte liegen vor. Sie widersprechen sich nicht und dem Bauvorhaben wird zugestimmt. Sie bilden Bestandteil dieses Gesamtbauentscheids und deren Nebenbestimmungen sind in allen Teilen einzuhalten. Zusätzlich ist der Entscheid mit den im Beschwerdeverfahren vorgeschlagenen Auflagen zum strukturierten Beherbergungsbetrieb inkl. Anweisung zur entsprechenden Anmerkung im Grundbuch zu ergänzen. Die gemäss Vorinstanz verfükten Kosten (Ziffer. 2 des angefochtenen Entscheids) werden schliesslich unverändert in den vorliegenden Entscheid übernommen. Für das Inkasso dieser Kosten bleibt das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli zuständig.

b) Der Entscheid ist gestützt auf Art. 10 Abs. 1 und Abs. 2 Bst. b ZWV dem ARE zu eröffnen.

c) Bei diesem Ausgang des Verfahrens obsiegen die Beschwerdeführenden. Die Gemeinde hat mit Eingabe vom 26. März 2021 mitgeteilt, dass sie die Beschwerde unterstütze. Sie kann daher nicht als unterliegend gelten. Dem Regierungsstatthalteramt können keine Verfahrenskosten auferlegt werden (Art. 108 Abs. 2 i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bst. a VRPG). Die vorliegenden Verfahrenskosten, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2000.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV<sup>21</sup>), trägt daher der Kanton.

d) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Wie erwähnt obsiegen die Beschwerdeführenden, weshalb sie Anrecht auf Parteikostenersatz haben. Da keine Gegenpartei am Verfahren beteiligt ist, der diese Kosten auferlegt werden können, hat das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli als Vorinstanz die Parteikosten der Beschwerdeführenden zu übernehmen.<sup>22</sup>

Die Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdeführenden beläuft sich auf CHF 5460.40 (Honorar CHF 4960.00, Auslagen CHF 110.00, Mehrwertsteuer CHF 390.40). Die Parteikosten

<sup>20</sup> Vgl. auch Verfahrensprogramm des Regierungsstatthalteramts vom 15. Oktober 2020, S. 2 «Gesuch um gastgewerbliche Betriebsbewilligung», Vorakten pag. 18 f.

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

<sup>22</sup> Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 36.

umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV<sup>23</sup> beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren CHF 400.00 bis CHF 11 800.00 pro Instanz. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand sowie der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG<sup>24</sup>). Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand als knapp durchschnittlich zu werten, da die Beschwerdeführenden nach dem Schriftenwechsel weitere Unterlagen einzureichen hatten. Angesichts der Baukosten gemäss Baugesuch von rund CHF 120 000.00 und den umstrittenen Rechtsfragen sind die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses insgesamt als eher unterdurchschnittlich einzustufen. Daher erscheint ein Honorar von CHF 4000.00 als angemessen.

Damit hat das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli den Beschwerdeführenden Parteikosten im Betrag von CHF 4426.45 (Honorar CHF 4000.00, Auslagen CHF 110.00, Mehrwertsteuer CHF 316.45) zu ersetzen.

### III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Bauabschlag des Regierungsstatthalteramtes Interlaken-Oberhasli vom 1. Februar 2021 wird aufgehoben.

2. Gesamtbaubewilligung:

Den Beschwerdeführenden wird die Gesamtbewilligung für die Umnutzung und den Umbau des Schalterraums der ehemaligen Post in zwei hotelmässig bewirtschaftete Wohnungen auf Parzelle Hasliberg Grundbuchblatt Nr. G.\_\_\_\_\_ erteilt. Diese Gesamtbewilligung umfasst:

2.1 Die Baubewilligung aufgrund des Baugesuches vom 14. Juli 2020 gemäss Situationsplan vom 14. Juli 2020, Plan Nr. 101\_3 «Grundrisse» vom 12. November 2020, mit Plan Nr. 102\_2 «Südfassade / Ostfassade» vom 22. Juni 2020 und Plan Nr. 103 «Nordfassade / Westfassade» vom 22. Juni 2020, alle mit Stempel des Rechtsamts BVD vom 6. August 2021.

2.2 Die Wasseranschlussbewilligung gestützt auf den Amtsbericht der Gemeinde vom 16. November 2020 mit Beilage (Bewilligung Wasseranschluss Wasserversorgung Hasliberg vom 23. Oktober 2020)

3. Nebenbestimmungen ZWG / Anweisung Grundbuchamt:

3.1 Die Bewilligung wird unter folgenden Auflagen erteilt:

- a) Die beiden Wohnungen im Erdgeschoss des Gebäudes F.\_\_\_\_\_ dürfen – auch nach Nutzungsbeginn – nicht individualisiert ausgestaltet werden.
- b) Das Betriebskonzept «Zimmer mit Kochgelegenheit 2.0» (undatiert), die branchenübliche Lösung zur Finanzierung von Erneuerungsinvestitionen vom

<sup>23</sup> Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811).

<sup>24</sup> Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11).

19. Mai 2021 und der Bewirtschaftungsvertrag (undatiert) bleiben weiterhin bestehen.

- c) Die beiden Wohnungen im Erdgeschoss des Gebäudes F.\_\_\_\_\_ müssen zu markt- und ortsüblichen Konditionen dauerhaft angeboten werden.
- d) Die beiden Wohnungen im Erdgeschoss des Gebäudes F.\_\_\_\_\_ dürfen ausschliesslich der kurzzeitigen Beherbergung von Gästen dienen; die maximale Vermietungsdauer beträgt 14 Nächte.
- e) Die Nutzung durch die Eigentümerschaft, deren Familienmitglieder sowie deren Freunde und Bekannte, entgeltlich oder unentgeltlich, darf pro Hauptsaison höchstens während drei Wochen stattfinden.
- f) Die Eigentümerschaft hat gegenüber der Baubewilligungsbehörde alle zwei Jahre unaufgefordert die Einhaltung der Auflagen nachzuweisen.

3.2 Das Grundbuchamt Oberland, Dienststelle Interlaken, wird angewiesen, die vorangehenden Auflagen a bis f für die beiden Wohnungen im Erdgeschoss des Gebäudes F.\_\_\_\_\_ unter dem Stichwort «qualifiziert touristisch bewirtschaftete Wohnungen» auf dem Grundstück Hasliberg Grundbuchblatt Nr. G.\_\_\_\_\_ auf Parzelle Hasliberg Grundbuchblatt Nr. G.\_\_\_\_\_ als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken. Die rechtskräftige Baubewilligung gilt als Rechtsgrundausweis für diese Anmerkung.

#### 4. Weitere Nebenbestimmungen:

##### 4.1 Amtsbericht Gemeinde vom 16. November 2020

Vor Baubeginn des Aushubes:

- Die Gemeinde Hasliberg ist nicht im Besitz der aktuellen und entsprechenden Planunterlagen und lehnt daher jegliche Haftungsansprüche ab. Wird während der Bauausführung eine Werkleitung freigelegt und erfordert eine Verlegung, ist der Werkeigentümer zwingend darüber zu informieren.

Vor Schnurgerüstabnahme/vor Baubeginn:

- Vor Baubeginn ist das Formular Selbstdeklaration Baukontrolle 1 bei der Gemeindebauverwaltung Hasliberg einzureichen. Vorher darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden (Art. 1a und 3 BauG). Das Formular muss von der für die Selbstdeklaration verantwortlichen Person unterzeichnet werden.
- Wer Bau- oder Abbrucharbeiten durchführt, darf Sonderabfälle nicht mit den übrigen Abfällen vermischen und muss die Abfälle, soweit betrieblich möglich auf der Baustelle trennen (Art. 17 Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen VVEA).

Während der Bauphase:

- Spätestens bei Baubeginn (Schnurgerüstabnahme / Baufreigabe) ist die obligatorische Bauversicherung bei der Gebäudeversicherung des Kantons Bern (GVB) abzuschliessen. Die Gemeinde empfiehlt, auch zu prüfen ob eine private Bauherrenhaftpflicht und Bauwesenversicherung abzuschliessen ist.

Bis zur Bauabnahme:

- Nach Abschluss der Bauarbeiten (Bezugsbereitschaft) ist das Formular Selbstdeklaration Baukontrolle 2 bei der Gemeindebauverwaltung Hasliberg einzureichen. Allfällige Änderungen gegenüber der Baubewilligung und der bewilligten Pläne sind ordnungsgemäss zu deklarieren. Gegebenenfalls ist eine Projektänderung zu begründen / beantragen. Das Formular muss von der für die Selbstdeklaration verantwortlichen Person unterzeichnet werden.

Nach der Bauabnahme:

- Die Bewilligungsinhaber schulden der Gemeinde die reglementarischen Anschlussgebühren und Nachzahlungen gemäss separater Rechnungsstellung.
  - Ablösen der obligatorischen Gebäudeversicherung bei der Gebäudeversicherung des Kantons Bern.
- 4.2 Bewilligung Wasseranschluss Wasserversorgung Hasliberg vom 23. Oktober 2020
- Bedingungen und Tarif gemäss Wasserversorgungsreglement 2014 und Wasserverordnung 2014.
  - Die Richtlinien des SVGW sind anzuwenden
  - Infolge der Erhöhung der LU ist die genügende Dimensionierung der gemeinsamen Anschlussleitung und der Gebäudeanschlussleitung durch den Installations-Planer zu überprüfen.
  - Die bestehenden Installationen sind auf Hygiene und Sicherheit zu überprüfen und allenfalls dem heutigen Stand der Technik gemäss SVGW-Richtlinien anzupassen.
- 4.3 Fachbericht BKW Energie AG vom 30. Oktober 2020
- Bei Bauarbeiten in der Nähe von Leitungen ist grösste Vorsicht geboten, damit die Personen wie auch die Versorgungssicherheit jederzeit gewährleistet werden kann.
- 4.4 Fachbericht Brandschutz GVB vom 16. November 2020
- Qualitätssicherung im Brandschutz
- Für das Vorhaben wird die Qualitätssicherungsstufe (QSS) 1 festgelegt. Entsprechend der Brandschutzrichtlinie (BSR) 11-15 «Qualitätssicherung im Brandschutz» müssen der Fachstelle Brandschutz folgende Dokumente eingereicht werden: Übereinstimmungserklärung Brandschutz.
- Verwendung von Baustoffen:
- Die BSR 14-15 «Verwendung von Baustoffen» definiert die Anforderungen an das Brandverhalten der Baustoffe und deren Anwendungsmöglichkeiten insbesondere der Gebäudehülle, des Gebäudeausbaus und der Gebäudetechnik.
- Brandschutzabstände, Tragwerke, Brandabschnitte:
- Die einzelnen Wohnungen sind grundsätzlich als separate Brandabschnitte zu erstellen. Neue Wohnungstrennwände oder –decken und Türen müssen mindestens mit Feuerwiderstand EI 30 erstellt werden.
- Flucht- und Rettungswege:
- Der Flucht- und Rettungsweg aus den Wohnungen via die Wohnungseingangstüren muss jederzeit gewährleistet und frei zugänglich sein.
  - Die Türen in Fluchtwegen (Wohnungseingangstüren) müssen mit einem Notausgangverschluss ausgerüstet werden oder bei bestehenden Türen mindestens mit einem Drehknopfzylinder ausgerüstet werden.
- Löscheinrichtungen:
- In jeder Wohnung muss eine Löschdecke bereitgestellt werden.
- Rauchwarnmelder:
- Wir empfehlen in den Wohnungen Rauchwarnmelder zu installieren.
- Haustechnische Anlagen:
- Die BSR 24-15 «Wärmetechnische Anlagen» und die BSR 25-16 «Lufttechnische Anlagen» definieren die Anforderungen an diese Anlagen
  - Die Mindestanforderungen an den Brandschutz bei Heizungen, Lüftungen und Elektroinstallationen müssen eingehalten werden.
- Brandverhütung und organisatorischer Brandschutz:

- Die Eigentümer und Betreiber sind dafür verantwortlich, dass die Brandschutzmassnahmen eingehalten sind und dass die Brandschutzeinrichtungen einwandfrei funktionieren.
- Die Fluchtwegpläne und ein Beschrieb zum Verhalten im Brandfall müssen in den Wohnungen, in der den Gästen verständlichen Sprache, angebracht werden.
- Die Feuerwehr muss über die Nutzung der Beherbergungsstätte und die mögliche Anzahl beherbergter Gäste informiert werden.

4.5 Fachbericht procap Fachstelle Hindernisfreies Bauen Kanton Bern vom 13. November 2020:

- Falls Besucherparkplätze angeboten werden, ist mindestens 1 Parkfeld rollstuhlgerecht auszuführen.

5. Hinweise:

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass zusätzlich zu den Nebenbestimmungen auch die Hinweise in den verschiedenen Amts- und Fachberichten und die Merkblätter, die den Berichten beiliegen, zu beachten sind.

Das Rechtsamt der BVD stellt der Nachführungsgeometerin oder dem Nachführungsgeometer eine Kopie der Baubewilligung unter Beilage einer Situationsplankopie zu (Art. 37 Abs. 3 BewD). Die Kosten einer allfälligen Nachführung hat die Grundeigentümerschaft zu tragen (Art. 60 Abs. 2 Bst. b KGeolG<sup>25</sup>). Die Verrechnung der Nachführungskosten erfolgt unter Umständen erst einige Jahre nach Erteilen der Baubewilligung.

6. Kosten Baubewilligungsverfahren:

Die folgenden Kosten des Baubewilligungsverfahrens werden den Beschwerdeführenden zur Bezahlung auferlegt:

|   |                                     |             |
|---|-------------------------------------|-------------|
| - | Regierungsstatthalteramt            | CHF 1890.00 |
| - | Gemeinde Hasliberg                  | CHF 710.00  |
| - | Energieberatungsstelle Oberland Ost | CHF 120.00  |
| - | Fachstelle Hindernisfreies Bauen    | CHF 280.00  |
| - | Gebäudeversicherung Bern            | CHF 200.00  |
| - | Amtsblatt des Kanton Bern           | CHF 20.00   |

**Total CHF 3220.00**

Für das Inkasso dieser Kosten ist das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli zuständig.

7. Den Beschwerdeführenden sowie der Gemeinde wird jeweils ein Satz der bewilligten Pläne gemäss Ziffer 2.1 zugestellt.
8. Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.
9. Der Kanton (Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli) hat den Beschwerdeführenden Parteikosten im Betrag von CHF 4426.45 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

<sup>25</sup> Kantonaes Geoinformationsgesetz vom 8. Juni 2015 (KGeolG; BSG 215.341).

#### IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt E. \_\_\_\_\_, mit Beilage gemäss Ziff. 7, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Hasliberg, mit Beilage gemäss Ziff. 7, eingeschrieben
- Bundesamt für Raumentwicklung, Worblenstrasse 66, 3063 Ittigen, eingeschrieben
- Grundbuchamt Oberland, Dienststelle Interlaken, eingeschrieben (nach Rechtskraft des Entscheids)
- I. \_\_\_\_\_, mit einer Situationsplankopie als Beilage, A-Post (nach Rechtskraft des Entscheids)

zur Kenntnis:

- BKW Energie AG, Bahnhofstrasse 20, 3072 Ostermundigen
- Gebäudeversicherung Bern, Papiermühlestrasse 130, 3063 Ittigen
- Fachstelle Hindernisfreies Bauen Kanton Bern, Cäcilienstrasse 21, 3007 Bern

#### 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 drei 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.