



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2022/97

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 9. November 2022

in der Beschwerdesache zwischen

C._____
Beschwerdeführerin

vertreten durch Herrn D._____

und

Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, Schloss 1, 3800 Interlaken

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Meiringen, Gemeindeverwaltung, Rudenz 14,
Postfach 532, 3860 Meiringen

Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), Nydegasse 11/13, 3011 Bern

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli vom 2. Mai 2022 (eBau-Nr. 2021-1581 / 64530; Kurzfristige touristische Vermietung von 4 Wohnungen und einem Studio) sowie die Verfügung des Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vom 2. November 2021 (G.-Nr. 2021.DIJ.5328)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdeführerin ist Betreiberin der C._____, welche sich in der ehemaligen Dependence A._____ und dem E._____ im Gebäude B._____ auf dem L._____ befindet. Dieses Gebäude auf der Parzelle Meiringen Grundbuchblatt Nr. F._____ liegt in der Landwirtschaftszone.

2. Nachdem die Gemeinde feststellte, dass im Gebäude B._____ Bauarbeiten im Gang waren und die Lounge im Erdgeschoss offen war sowie die diversen Zimmer in den Obergeschossen über Buchungsplattformen zur Übernachtung angeboten wurden, reichte die Beschwerdeführerin im Jahr 2018 ein nachträgliches Baugesuch ein. Was die Obergeschosse des Gebäudes betrifft, so hat die Beschwerdeführerin den Umfang dieses nachträglichen Baugesuchs im Verlauf des damaligen Baubewilligungsverfahrens vor dem Regierungsstatthalteramt angepasst. Im ersten Baugesuch vom 1. März 2018 ersuchte sie diesbezüglich sowohl um diverse bauliche Massnahmen (Sanierung alte Zimmer, Reduktion der Zimmer, Einbau von neuen Badezimmern) als auch um eine Nutzungsänderung («Nutzung Zimmer: neu Hotelzimmer»). Mit Projektänderung vom 10. September 2018 schränkte sie das Baugesuch hierzu ein, indem sie die

Nutzungsänderung ausdrücklich nicht mehr als Gegenstand ihres nachträglichen Baugesuches bezeichnete («Baubeschrieb: Um- und Ausbau. Es findet keine Umnutzung statt.») und nur noch um Bewilligung der baulichen Massnahmen in diesen Obergeschossen ersuchte. Sie umschrieb das massgebende Bauvorhaben damals wie folgt:

«Baubeschrieb: Um- und Ausbau. Es findet keine Umnutzung statt.

Nutzung: Wohnen (bisher keine Deklaration)

Umschreibung des Bauvorhabens und der vorgesehenen Nutzung: Sanierung der alten Zimmer und neue Wohnraumaufteilung (Reduktion von drei auf zwei Zimmer in den beiden Obergeschossen im Hauptgebäude, zusätzliche Badezimmer/WC) wie folgt:

Erdgeschoss: Selbstbedienungskiosk mit Aufenthaltsraum

1. Obergeschoss Anbau: Studio mit Küche und Bad/WC

1. Obergeschoss Hauptgebäude: Zwei Zimmer mit jeweils eigenem Bad/WC und gemeinsamer Küche

2. Obergeschoss Anbau: Studio mit Küche und Bad/WC

2. Obergeschoss Hauptgebäude: Zwei Zimmer mit jeweils eigenem Bad/WC und gemeinsamer Küche

3. Obergeschoss Hauptgebäude: Studio mit Küche und Bad/WC

[...] An der bisherigen Wohnnutzung der Zimmer soll auch in Zukunft festgehalten werden. Allerdings werden künftig weniger Zimmer als bisher vermietet, da der Gesuchsteller seit dem Sommer 2018 das Studio im 1. Obergeschoss selbst bewohnt. Zudem ist aufgrund einer Änderung der familiären Verhältnisse absehbar, dass der Gesuchsteller in naher Zukunft das gesamte 1. Obergeschoss zur eigenen Wohnnutzung verwenden wird.

Das Studio im 2. Obergeschoss ist seit dem Jahr 2012 an Herrn K. _____ vermietet.

Die Aussenisolation wird zur Verbesserung der Wärmedämmung von 8 auf 12 cm verstärkt.

Die bestehenden Eternitplatten an der Fassade werden durch Holzschindeln (Naturfarbe) ersetzt.»

Mit Verfügung vom 15. April 2019 erteilte das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) die Ausnahmegewilligung nach Art. 37a RPG¹ für den «Einbau 24h Food & Beverage Lounge (Selbstbedienungskiosk mit Aufenthaltsraum); Gastgewerbebetrieb mit 22 Sitzplätzen im Erdgeschoss. Öffnungszeiten täglich bis 00:30 Uhr. Erteilen der Betriebsbewilligung B gemäss Art. 6 Abs. 2 Gastgewerbegesetz (öffentlicher Gastgewerbebetrieb ohne Alkoholausschank). Erstellen von drei Parkplätzen auf der Parzelle gemäss Baugesuchsplan Parkplatz B. _____ 1:200 vom 20. August 2018». Für die «Fassadensanierung: Ersatz von Eternitplatten. Zimmersanierung mit neuer Wohnraumaufteilung und Einbau von Bädern im 1., 2. und 3. Obergeschoss gemäss den Grundrissplänen vom 1. Juni 2018. Nutzung: Wohnen (unverändert)» erteilte das AGR eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG. Dabei verfügte das AGR weiter ein Zweckentfremdungsverbot. Die Nutzung der Räume im 1., 2. und 3. Obergeschoss zu gewerblichen Zwecken sei verboten. Dieses Zweckentfremdungsverbot sei für das Wohngebäude Nr. B. _____ auf der Parzelle Nr. F. _____ sicherzustellen und beim Grundbuchamt anmerken zu lassen. Als Begründung führte das AGR aus, durch die gewerbliche Nutzung dieser Geschosse würde das Gebäude eine vollständige Zweckänderung von einem Wohnhaus mit einem Gewerbebetrieb (Selbstbedienungskiosk) im Erdgeschoss zu einem vollständigen Gewerbebetrieb (Hotelbetrieb) erfahren, was nicht zulässig sei.

Gestützt auf die Verfügung des AGR vom 15. April 2019 erteilte das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli mit Gesamtentscheid vom 6. Mai 2019 die Baubewilligung. Unter Ziff. 3.4 «Zweckentfremdungsverbot nach Artikel 39 BauG» erliess die Vorinstanz Folgendes:

«Das Amt für Gemeinden und Raumordnung hat seine Verfügung vom 15. April 2019 mit folgender Nebenbestimmung bzw. Zweckentfremdungsverbot verknüpft: «Die Nutzung der Räume im 1., 2. und 3.

¹ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700).

Obergeschoss zu gewerblichen Zwecken ist verboten. Dieses Zweckentfremdungsverbot ist für das Wohngebäude Nr. B. _____ auf der Parzelle Nr. F. _____ sicherzustellen.»

Gestützt auf die verbindliche Verfügung des AGR wird die Baubewilligungsbehörde das Grundbuchamt Oberland, Dienststelle Interlaken nach Rechtskraft des vorliegenden Gesamtbaurechtsentscheids anweisen, für das Wohngebäude Nr. B. _____ auf Parzelle Nr. F. _____ die Anmerkung "Zweckentfremdungsverbot 1., 2. und 3. Obergeschoss nach Art. 29 BauG" im Grundbuch anzumerken.»

Gegen den Gesamtentscheid vom 6. Mai 2019 erhob die Beschwerdeführerin Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE, seit 1. Januar 2020 Bau- und Verkehrsdirektion BVD), wobei sie sich gegen das verfügte Zweckentfremdungsverbot wehrte. Mit Entscheid vom 16. September 2019 (BVE 110/2019/97) wies die BVE die Beschwerde ab und bestätigte sowohl den Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramts vom 6. Mai 2019 als auch die Verfügung des AGR vom 15. April 2019. Dieser Entscheid erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

3. Am 20. November 2020 / 4. Februar 2021 reichte die Beschwerdeführerin ein Baugesuch ein für die kurzfristige touristische Vermietung (ohne Frühstücksangebot) von vier Wohnungen und einem Studio mit neun Betten im 1. und 2. Stock des Gebäudes B. _____, digitale Self-Check-In-Gästeunterkunft ohne bediente Rezeption. Gemäss den Angaben der Beschwerdeführerin im Betriebskonzept vom 1. Februar 2021² wird ein zweites Studio durch den Betreiber, Herr G. _____ selbst bewohnt und ein drittes Studio unbefristet an eine Drittperson vermietet. Gegen das Vorhaben gingen keine Einsprachen ein.

Gemäss Ausführungen des Regierungsstatthalteramts³ teilte G. _____ im Namen der Beschwerdeführerin mittels E-Mail vom 31. März 2021 mit, er lege per sofort die bestehende Gastgewerbebewilligung nieder, weshalb es diese am 7. April 2021 per 31. März 2021 aufgehoben habe.

Mit Verfügung vom 2. November 2021 verweigerte das AGR dem Bauvorhaben eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24, 24c und 37a RPG. Gestützt darauf erteilte das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli dem Baugesuch mit Gesamtentscheid vom 2. Mai 2022 den Bauabschlag.

4. Dagegen reichte die Beschwerdeführerin am 1. Juni 2022 Beschwerde bei BVD ein. Sie stellt dabei die folgenden Anträge:

- «1. Der Gesamtbaurechtsentscheid des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli (Bauabschlag) vom 2. Mai 2022 sei vollumfänglich aufzuheben.
2. Es sei stattdessen festzustellen, dass das Bauvorhaben (Vermietung ohne Frühstücksangebot von 4 Wohnungen und einem Studio mit 9 Betten im 1. und 2. Stock des Gebäudes B. _____ mit digitalem Self-Check-In, ohne bediente Rezeption) nicht bewilligungspflichtig ist, eventualiter sei die Baubewilligung zu erteilen.
Subeventualiter sei die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Beschwerdegegnerin [hier: Vorinstanz].»

5. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet⁴, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Das Regierungsstatthalteramt beantragt mit

² Vorakten Regierungsstatthalteramt bbew 047-2021, pag. 3.

³ Vgl. verfahrensleitende Verfügung vom 2. August 2021, Vorakten Regierungsstatthalteramt bbew 047-2021, pag. 97.

⁴ 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).

Stellungnahme vom 13. Juni 2022 die Abweisung der Beschwerde. Denselben Antrag stellt das AGR mit Eingabe vom 4. Juli 2022. Die Gemeinde schliesslich führt in der Stellungnahme vom 1. Juli 2022 aus, dass für sie aufgrund des Sachverhaltes der Beschwerdeführerin eine positive Neu Beurteilung durch das AGR erwünscht sei. Sinngemäss beantragt sie damit die Gutheissung der Beschwerde.

6. Mit Eingabe vom 6. September 2022 reichte das Regierungsstatthalteramt auf Bitte des Rechtsamts die Baugesuchsakten bbw 93/2018 nach. Die Beschwerdeführerin nahm nach verlängerter Frist nochmals mit Eingabe vom 19. September 2022 Stellung.

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

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

Bauentscheide können nach Art. 40 BauG⁵ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Verfügungen des AGR über die Zonenkonformität bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone sowie über Ausnahme gesuche nach den Art. 24 bis 24e und Art. 37a RPG können zusammen mit dem Bauentscheid ebenfalls mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden (Art. 84 Abs. 4 BauG). Die BVD ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführerin, deren Baugesuch abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten.

2. Bauvorhaben

Mit dem eingereichten Baugesuch ersuchte die Beschwerdeführerin um die kurzfristige touristische Vermietung (ohne Frühstücksangebot) von vier Wohnungen und einem Studio mit neun Betten. Aus dem damaligen Begleitschreiben vom 23. November 2022 (S. 3)⁶ sowie aus dem als Beilage eingereichten, massgebenden Betriebskonzept vom 1. Februar 2021⁷ ergibt sich eindeutig, dass mit den «vier Wohnungen» die vier Doppelzimmer im ersten und zweiten Obergeschoss des Hauptgebäudes gemeint sind (im Betriebskonzept bezeichnet als 1. und 2. Obergeschoss rechts) und mit dem «Studio» das Einzelzimmer (Studio) im dritten Obergeschoss. Dass die Beschwerdeführerin in der Umschreibung des Bauvorhabens im Baugesuchsformular 1.0 nur vom ersten und zweiten Stock sprach, scheint damit ein Versehen zu sein. Trotz entsprechender Formulierung in der Publikation («im ersten und zweiten Stock») ergab sich gestützt auf die aufgelegten Akten (mitsamt dem erwähnten Betriebskonzept) in genügender Weise, dass auch das Studio im dritten Obergeschoss Teil dieses Umnutzungsgesuchs war. Trotz der falschen Formulierung handelt es sich zudem um einen untergeordneten Fehler, welcher keine neue Publikation nötig machen würde, zumal in der Umschreibung des Vorhabens gemäss Publikation die Anzahl der Zimmer und Gästebetten korrekt (fünf Zimmer mit neun Betten)

⁵ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

⁶ Vorakten Regierungsstatthalteramt bbw 047-2021, pag. 33.

⁷ Vorakten Regierungsstatthalteramt bbw 047-2021, pag. 3 f.

wiedergegeben wurde. Teil des strittigen, hier zu beurteilenden Baugesuchs sind somit diese insgesamt fünf Zimmer mit total neun Betten im ersten, zweiten und dritten Obergeschoss des Hauptbaus des Gebäudes B._____. Davon ist bei der nachfolgenden Beurteilung auszugehen.

3. Baubewilligungspflicht, Zweckentfremdungsverbot

a) Trotz Einreichung eines Baugesuchs bestreitet die Beschwerdeführerin die Baubewilligungspflicht des strittigen Vorhabens für die kurzfristige touristische Nutzung (ohne Frühstücksangebot) von vier Wohnungen und einem Studio mit neun Betten in den Obergeschossen des Gebäudes B._____ mit digitaler Self-Check-In Gästeunterkunft ohne bediente Rezeption. In diesem Zusammenhang bringt sie vor, die Vorinstanz und das AGR hätten den Sachverhalt falsch festgestellt. So werde das Gebäude B._____ auf Parzelle Meiringen Grundbuchblatt Nr. F._____ nicht erst mit dem hier strittigen Bauvorhaben einer gewerblichen Nutzung zugeführt. Vielmehr bestehe diese gewerbliche Nutzung schon seit über 100 Jahren. Das Gebäude sei seit 1914 als Wohn- und Geschäftshaus im Grundbuch eingetragen. Die 1985 vorgenommenen Umbauten der Wohnungen in Einzelzimmer mit fliessend Wasser seien lediglich nicht bewilligungspflichtige Unterhaltsarbeiten gewesen. Nach zwischenzeitlicher Verpachtung der Liegenschaft als «Teilliegenschaft Parz. F._____ Personalhaus (3 Studios und 6 Einzelzimmer mit 2 Küchen und 2 Badezimmern)» sei 1999 das Gesamtkonzept für die Vermietung «Gastronomie L._____» erarbeitet worden (bestehend aus dem Gasthaus J._____, dem Restaurant-Café A._____ und der Dependance A._____), in dessen Rahmen in der Dependance A._____ Zimmer und Studios für die Parahotellerie oder als Personalzimmer angeboten worden seien. Vom Oktober 2000 bis Ende 2017 seien die drei Studios und sechs Zimmer mit total 18 Betten als Ferienwohnung / Ferienzimmer im Sinne einer Zweitwohnung als Ergänzung zum Beherbergungsangebot des N._____ und A._____ vermietet worden. 2013 habe sie Zimmer und Studios für CHF 60 0000.00 («pinselfstrich»-) renoviert, den «modernen» Komfort aus dem Jahr 2000 durch zeitgemässen Komfort von 2014 ersetzt und die Wohnungen / Zimmer über Buchungsplattformen und über die Webseite der M._____ als «C._____» vermietet. Die Saisoniers des Hotels N._____ seien in den drei Personalzimmern des J._____, die Saisoniers des A._____ in den vier Personalzimmern im ersten Obergeschoss des A._____ untergebracht gewesen; das zweite Obergeschoss des A._____ sei von 2013 bis 2017 fest vom Küchenchef und seiner Familie im Sinne einer Erstwohnung bewohnt worden. In der Dependance seien die drei Studios mit Küche nur bei Bedarf an Saisoniers vermietet worden. Nach der Sanierung 2018 standen drei Studios und vier Zimmer mit zwölf Betten und zwei Schlafsofas zur Verfügung und damit sechs Betten weniger als vor der Sanierung. Erneut habe keine baubewilligungspflichtige Nutzungsänderung stattgefunden. Das Gebäude Nr. B._____ sei damit seit 1914 einer gewerblichen Nutzung unterlegen und seither ununterbrochen auch immer wieder an private Mieter kurzfristig vermietet worden. Sie habe zudem nie um einen Hotelbetrieb ersucht. Die Zimmer nur aufgrund ihrer Ausstattung mit Kühlschrank, Betten, Sofa, Shampoo, WLAN, TV mit Streamingdiensten und Elektroladestationen als hotelmässig zu bezeichnen, gehe fehl. Gemäss Bundesgericht sei einzig auf das Vorhandensein eines hotelmässigen Service oder hotelmässiger Dienstleistungen abzustellen, um einen Betrieb als Hotelbetrieb zu deklarieren. Beim Vorhaben liege weder ein Hotel, noch ein hotelähnlicher Betrieb, noch ein strukturierter Beherbergungsbetrieb vor. Die Vermietung von Ferienwohnungen erschöpfe sich in der Überlassung von Mieträumlichkeiten zum vertragsgemässen Gebrauch. Insgesamt gehe es eigentlich um gar nichts Neues, es gehe nicht um eine gewerbliche Umnutzung, nicht ausschliesslich um eine touristische Nutzung, nicht um eine ortsfremde Nutzung und schon gar nicht um eine Umwandlung in ein Hotel oder in einen strukturierten Beherbergungsbetrieb dieser altrechtlich bestehenden Liegenschaft. Es gehe vielmehr um die Fortführung einer bisherigen gewerblichen Wohnnutzung für kurz- oder langfristige Beherbergungsformen ohne hotelähnlichen Charakter. Sie habe ihr Bauvorhaben

schliesslich nie und nirgends auf eine «kurzfristige touristische» Vermietung beschränkt. Vielmehr sei die Wohnnutzung seit jeher frei; es habe nie eine Rolle gespielt, ob die Zimmer und Studiowohnungen an Angestellte, Mieter oder auch Gäste vermietet worden seien. Eine Mindestmietdauer habe es nicht gegeben, auch heute nicht.

Weiter argumentiert die Beschwerdeführerin, eine Umnutzung ohne bauliche Massnahmen sei nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung dann nicht baubewilligungspflichtig, wenn der neue Verwendungszweck der in der fraglichen Zone zugelassenen Nutzung entspreche und sich die Änderung hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Umwelt, Erschliessung und Planung als höchstens geringfügig erweise. Das Baugesuch vom 20. November 2021 bewirke keine Veränderung der Bausubstanz. Eine bau-, umweltrechtliche oder feuerpolizeiliche Relevanz des Bauvorhabens liege nicht vor; es zeitige keine Auswirkungen auf die Umwelt oder die Planung. Mithin gehe es wiederum nur um die Frage einer allfälligen Umnutzung. Der angebliche Mehrverkehr auf der stark befahrenen Erschliessungsstrasse falle nicht ins Gewicht und sämtliches Gewerbe auf dem I. _____ lasse sich nicht dem stillen Gewerbe zuordnen. Mit der Bauerneuerung auf der baulich gegebenen Raumstruktur der sechs Einzelzimmer aus dem Jahr 1985, mit der Reduktion von 6 auf 4 Zimmer resp. 12 auf 8 Betten, dem Einbau von zwei neuen Badezimmern, digitalem Schlüsselkasten und Vermietung über die Buchungsplattformen seien nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge keine so wichtigen räumlichen Folgen verbunden, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle bestehen würde.

b) Mit dem strittigen, von der Beschwerdeführerin eingereichten Vorhaben (kurzfristige touristische Nutzung der Wohnungen und Studios in den Obergeschossen des Gebäudes B. _____) ersucht diese um Weiterführung bzw. Wiederaufnahme derjenigen gewerblichen Nutzung der Obergeschosse des Gebäudes Nr. B. _____, welche mit dem vom Regierungsstatthalteramt mit Gesamtentscheid vom 6. Mai 2019 verfügten, von der BVE mit rechtskräftigem Entscheid vom 16. September 2019 (BVE 110/2019/97) bestätigten und seither im Grundbuch eingetragenen Zweckentfremdungsverbot (Verbot der Nutzung der Räume in den Obergeschossen des Wohngebäudes Nr. B. _____ zu gewerblichen Zwecken) verboten wurde und welche zuvor von der Beschwerdeführerin bereits längere Zeit so angeboten wurde. Sie ersucht dabei explizit und einzig um eine «kurzfristig touristische Nutzung». Wenn sie daher in ihrer Beschwerde sinngemäss vorbringt, die künftige Nutzung sei nicht auf kurzfristige Aufenthalte beschränkt, sondern sehe auch langfristige Aufenthalte vor, so steht dies im Widerspruch zu ihrer eigenen Umschreibung des Vorhabens wie auch zu ihrem auf kurzfristige Aufenthalte ausgerichteten Betriebskonzept. Die Beschwerdeführerin beschränkt dabei ihr Angebot auf vier Doppelzimmer und ein Studio mit insgesamt neun Betten (wie sie dies auch schon im Verfahren BVE 110/2019/97 machte, wo die BVE allerdings aufgrund anderer Angaben auf den Buchungsplattformen von insgesamt 16 Betten ausging, vgl. Entscheid vom 16. September 2019, E. 5c). Im Unterschied zum damaligen Angebot beabsichtigt die Beschwerdeführerin nun, kein Frühstücksangebot aus dem Automat und keinen Abholservice mehr anzubieten sowie auf einen täglichen Reinigungsservice zu verzichten und stattdessen die Sauberkeit der Gästezimmer nur stichprobenartig zu überprüfen und die Endreinigung den Gästen zu übertragen.⁸

c) Die BVE hat im erwähnten Entscheid vom 16. September 2019 (BVE 110/2019/97) die Baubewilligungspflicht des bestehenden Angebots der Beschwerdeführerin in den Obergeschossen des Gebäudes Nr. B. _____ überprüft, da die Baubewilligungspflicht dieser Umnutzung Grundvoraussetzung für die Rechtmässigkeit des damals verfügten Zweckentfremdungsverbots war. Dabei führte die BVE Folgendes aus (E. 5b-e):

⁸ Vgl. Betriebskonzept C. _____ vom 1. Februar 2021, Vorakten Regierungsstatthalteramt bbw 047-2021, pag. 3 sowie Stellungnahme vom 4. Februar 2021, S. 2, Vorakten Regierungsstatthalteramt bbw 047-2021, pag. 65.

«b) Gemäss Art. 22 Abs. 1 RPG dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Der Begriff der «Bauten und Anlagen» ist ein bundesrechtlicher. Die Kantone können den Kreis der nach dem RPG bewilligungspflichtigen Vorkehren nicht einschränken, sondern höchstens ausdehnen. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung gelten als bewilligungsbedürftige Bauten und Anlagen «jedenfalls jene künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen, die in bestimmter fester Beziehung zum Erdboden stehen und die Nutzungsordnung zu beeinflussen vermögen, weil sie entweder den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen».⁹ Massstab dafür, ob eine bauliche Massnahme erheblich genug ist, um sie dem Baubewilligungsverfahren zu unterwerfen, ist die Frage, ob mit deren Realisierung nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht. Das Bundesgericht folgt einer wirkungsbezogenen Betrachtungsweise, wonach es in erster Linie auf qualitative und weniger auf quantitative Aspekte ankommt. Daher können gewisse Vorhaben vor allem wegen ihres Betriebs und weniger wegen ihrer konstruktiven Anlage baubewilligungspflichtig sein. Folgerichtig können auch reine Umnutzungen ohne bauliche Massnahmen der Baubewilligungspflicht unterstehen.¹⁰

Der bernische Gesetzgeber hat die baubewilligungspflichtigen und baubewilligungsfreien Vorhaben gemäss den bundesrechtlichen Vorgaben in den Art. 1a und Art. 1b BauG in genereller Art und Weise definiert und im Bewilligungsdekret festgelegt, welche geringfügigen Vorhaben keiner Baubewilligung bedürfen. Art. 1a Abs. 2 BauG hält explizit fest, dass grundsätzlich auch Zweckänderungen baubewilligungspflichtig sind. Art. 6 Abs. 1 Bst. c BewD sieht aber vor, dass das Unterhalten und Ändern – einschliesslich das Umnutzen – von Bauten und Anlagen keiner Bewilligung bedarf, wenn keine bau- oder umweltrechtlich relevanten Tatbestände betroffen sind. Letzteres wäre dann der Fall, wenn Zonen- und Abstandsvorschriften oder die Umweltschutzgesetzgebung berührt werden oder wenn es zu einer wesentlichen Mehrbelastung der Erschliessungsanlagen kommt.¹¹ Liegt ein Bauvorhaben nach Art. 6 oder 6a BewD schliesslich ausserhalb der Bauzone und ist es geeignet, die Nutzungsordnung zu beeinflussen, indem es zum Beispiel den Raum äusserlich erheblich verändert, die Erschliessung belastet oder die Umwelt beeinträchtigt, ist es baubewilligungspflichtig (Art. 7 Abs. 1 BewD).

Nach einer neueren BSIG zu touristisch genutzten Wohnbauten¹² ist die Umnutzung einer herkömmlichen auf Dauer angelegten Wohnnutzung zu gewerbsmässiger kurzzeitiger Vermietung von Zimmern und Wohnungen dann baubewilligungspflichtig, wenn eine Wohnung bzw. ein Einfamilienhaus mit mehr als 10 Betten oder in einem Mehrfamilienhaus eine oder mehrere Wohnungen mit insgesamt mehr als 10 Betten an mehr als 10 Gäste kurzzeitig vermietet wird.

c) Gemäss den Ausführungen der Beschwerdeführerin in der Stellungnahme vom 27. Juni 2018 wurden die Zimmer und Wohnungen in den erwähnten Obergeschossen des Hauses vor deren Umbau zuletzt an temporäre Mitarbeitende der Betriebe auf dem L._____ und an Gäste vermietet. Im Rahmen der bisherigen Nutzung als Personalhaus sei das Gebäude zudem über Jahrzehnte hinweg immer nur für kurzfristige Wohnzwecke genutzt worden (maximal Saisondauer).¹³ In der Eingabe vom 6. September 2019 fügt sie an, das Gebäude sei von den Vormietern seit jeher als Personalhaus genutzt worden. Der Begriff Personalhaus sage aus, dass das betreffende Haus der Unterbringung von Angestellten eines Betriebs

⁹ BGE 123 II 256 E. 3, 119 Ib 222 E. 3.a

¹⁰ Zum Ganzen Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 1a N. 10 mit Hinweisen auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung; Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Raumplanungsgesetz, 2006, Art. 22 N. 10 und N. 17; aus der neueren Rechtsprechung BGer 1C_784/2013 vom 23. Juni 2014 E. 2.1

¹¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 1a N 24;

¹² Bernische Systematische Information Gemeinden BSIG Nr. 7/721.0/13.1 "Touristisch genutzte Wohnbauten (Umnutzung privater Wohnungen zu gewerbsmässiger kurzzeitiger Vermietung, neue Beherbergungsformen" vom 24. Januar 2019, Ziff. 2.1

¹³ Vorakten pag. 77.

(Café A._____, J._____) gedient habe und damit unmittelbar einen gewerblichen Zweck mitbeinhalte.

Das Haus verfügt gemäss den massgebenden Plänen über jeweils zwei Zimmer im ersten und zweiten Obergeschoss des Hauptgebäudes, über ein Studio im dritten Obergeschoss des Hauptgebäudes sowie über je ein Studio im ersten und zweiten Obergeschoss des Anbaus. Was die aktuelle Nutzung betrifft, so hielt die Beschwerdeführerin in der Eingabe vom 25. Juli 2018 fest, das Studio im Erdgeschoss werde durch Herrn G._____ selber bewohnt, das Studio im Anbau des zweiten Obergeschosses sei an einen Koch dauervermietet. Die übrigen Zimmer im Hauptgebäude (jeweils zwei Zimmer im ersten und zweiten Obergeschoss sowie ein Zimmer im dritten Obergeschoss) seien mit insgesamt 10 Betten ausgestattet.¹⁴ In der Eingabe vom 10. September 2018 ergänzte sie, aufgrund einer Änderung der familiären Situation sei in naher Zukunft absehbar, dass auch die beiden Zimmer im Hauptgebäude des ersten Obergeschosses durch Herrn G._____ zu eigenen Wohnzwecken beansprucht würden. Damit kämen höchstens noch zwei Zimmer und das Studio im dritten Obergeschoss für eine Weitervermietung in Betracht, womit man sich unter der angesprochenen 10-Betten-Grenze befinde.¹⁵

Diese Aussagen der Beschwerdeführerin stehen im Widerspruch zu den Angaben auf der Internetseite www.C._____ sowie auf dem Internetportal www.ebookers.ch¹⁶. Danach verfügt die C._____ über sechs Zimmer auf drei Stockwerken. Von den auf diesen Portalen angebotenen Zimmern handelt es sich um vier Doppelzimmer mit jeweils einem Queen-Bett und um 2 Junior-Suiten mit jeweils zwei Einzelbetten und einem Doppelbett. Insgesamt stehen damit in sechs Zimmern 16 Betten zur Verfügung.

d) Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin unterscheidet sich die aktuelle Nutzung der Obergeschosse dieses Gebäudes von der bisherigen. Zwar besteht weiterhin eine Form der Wohnnutzung. Allerdings handelt es sich neu um eine hotelähnliche Nutzung, indem die Zimmer professionell und kurzzeitig (tageweise) an Gäste vermietet werden, während dem bis anhin eine mittel- bis längerfristige Wohnnutzung vorab für Saisonniers im Vordergrund stand. Dass die Dependance in einem Mietvertrag aus dem Jahr 2008 dem Zweck «Wohnungen/Ferienwohnungen/Hotel» zugeordnet wurde, wie die Beschwerdeführerin in ihrer Eingabe vom 6. September 2019 vorbringt, ändert nichts an der bisherigen tatsächlichen Nutzung als Personalunterkunft für Saisonniers. In derselben Eingabe bestätigt die Beschwerdeführerin selber mehrfach, dass es sich bis anhin um ein Personalhaus für Saisonangestellte gehandelt habe. Anders als die Beschwerdeführerin meint, ist die Dauer des Mietverhältnisses sehr wohl relevant für die Frage, ob eine baubewilligungspflichtige Umnutzung vorliegt. Im Unterschied zu früher – und entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin (Eingabe vom 6. September 2019 Rz. 13) – sind die neuen Zimmer sodann gemäss den Angaben auf den erwähnten Internetseiten hotelmässig ausgestattet (WLAN, Fernseher mit Pay-TV, kostenlose Toilettenartikel, Kühlschrank) und die C._____ verfügt neben einem Selbstbedienungs-Check-In (mit Check-In Zeit von 14.00 Uhr bis 06.00 Uhr) über zahlreiche hotelmässige Dienstleistungen (Automatenfrühstück und Snackbar, Abholservice, kostenlose Parkplätze, Ladestation für Elektroautos, täglicher Reinigungsservice). Die Zimmer werden schliesslich im Internet angepriesen und können über die erwähnten Internetseiten gebucht werden.

Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin nahm diese eine Umnutzung vor, und zwar von einer auf mittel- bis längerfristiges Wohnen ausgerichteten Wohnnutzung zu einer professionell betriebenen, auf kurzzeitige Vermietung ausgerichteten Beherbergungsform mit hotelähnlichem Charakter. Diese veränderte Beherbergungsform generiert mehr Verkehr und hat damit Auswirkungen auf die Erschliessung. Zudem wirkt sie sich auch lärmässig anders aus als die bisherige Nutzung, zumal Ankunft und Check-In von Gästen auch die ganze Nacht lang möglich sind. Bereits aus diesem Grund besteht ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle. Die C._____ befindet sich zudem ausserhalb der

¹⁴ Vorakten pag. 182.

¹⁵ Vorakten pag. 204.

¹⁶ Beide zuletzt eingesehen am 10. September 2019.

Bauzone und ist aufgrund des Gesagten geeignet, die Nutzungsordnung zu beeinflussen, weshalb die Baubewilligungspflicht gestützt auf Art. 7 Abs. 1 BewD zu bejahen ist.

Zweitrangig ist unter diesen Umständen, wie viele Zimmer genau der kurzzeitigen Vermietung dienen, ändert dies doch bei einem solchen Betrieb ausserhalb der Bauzone nichts an der Baubewilligungspflicht. Trotzdem lässt sich festhalten, dass entgegen den Aussagen der Beschwerdeführerin und gestützt auf die konkret angebotenen Zimmer auf dem besagten Internetportal von deutlich mehr als 10 Betten auszugehen ist, welche der kurzzeitigen Vermietung dienen. Damit wird auch die in der BSIG erwähnte Grenze der Baubewilligungspflicht überschritten. Selbst wenn – den Ausführungen der Beschwerdeführerin folgend – von 10 Betten (Stellungnahme vom 25. Juli 2018) bzw. sogar von etwas weniger als 10 Betten (Stellungnahme vom 10. September 2018) auszugehen wäre, würde dies nach dem Gesagten nichts an der Baubewilligungspflicht ändern. Ohnehin muss bezweifelt werden, ob die erwähnte Grenze von 10 Betten gemäss BSIG auch in der Landwirtschaftszone Geltung beanspruchen kann, haben doch dort bei der Frage der Baubewilligungspflicht strengere Massstäbe zu gelten als in der Bauzone.

e) Zusammenfassend erweist sich die Umnutzung in den Obergeschossen des streitbetroffenen Gebäudes von einer auf mittel- bis längerfristiges Wohnen ausgerichteten Wohnnutzung zu einer professionell betriebenen, auf kurzzeitige Vermietung (tageweise) ausgerichteten Beherbergungsform mit hotelähnlichem Charakter, wie sie heute besteht, als baubewilligungspflichtig. Dass die C. _____ gemäss den Ausführungen der Beschwerdeführerin die Voraussetzungen zur Klassifikation als Hotelbetrieb bzw. als Bed & Breakfast nicht erfüllt, ist dabei nicht von Belang. Damit steht fest, dass für diese Umnutzung und damit für die aktuelle Nutzung der Obergeschosse die notwendige Baubewilligung fehlt und diese entsprechend formell rechtswidrig ist.»

d) Da sich – wie bereits ausgeführt (E. 3b) – am zu prüfenden Vorhaben mit Ausnahme der Reduktion des Angebots an hotelmässigen Dienstleistungen (kein Frühstücksangebot, kein Reinigungsservice, kein Abholdienst) nichts geändert hat und im damaligen Entscheid die Baubewilligungspflicht auch bei weniger als zehn Betten geprüft und bejaht wurde, stellt sich die Frage, ob über die Frage der Baubewilligungspflicht des strittigen Vorhabens nicht bereits rechtskräftig befunden wurde (sog. «res iudicata»).

Eine rechtskräftig beurteilte Sache kann nicht nochmals zum Gegenstand eines Verfahrens gemacht werden. Dies setzt allerdings die Identität des entschiedenen Punktes voraus, wobei rechtlich unmassgebliche Abweichungen nicht in Betracht fallen. Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts ist auch bei geringfügigen Änderungen gegenüber dem bereits beurteilten Projekt von einem identischen, bereits beurteilten Vorhaben auszugehen, wenn die Änderungen rechtlich nicht massgeblich sind.¹⁷

Die erwähnte Reduktion der hotelmässigen Dienstleistungen stellt im Zusammenhang mit der Frage der Baubewilligungspflicht eine untergeordnete, rechtlich nicht massgebliche Änderung dar. So ändert dies an der Art des touristischen Angebots als professionell betriebene, auf kurzzeitige Vermietung (tageweise, für Touristen) ausgerichtete Beherbergungsform mit hotelähnlichem Charakter und damit an der Art der Umnutzung der strittigen Zimmer in den Obergeschossen nichts. Damit wurde über die Frage der Baubewilligungspflicht der hier ersuchten kurzfristigen touristischen Nutzung der vier Wohnungen und des Studios in den Obergeschossen des Gebäudes C. _____ bereits rechtskräftig entschieden. Soweit die Beschwerdeführerin daher die Baubewilligungspflicht bestreitet, so ist darauf nicht mehr einzutreten.

e) Selbst wenn – entgegen diesen Ausführungen – die Baubewilligungspflicht erneut zu beurteilen wäre, so ist diese zu bejahen, wobei in erster Linie auf die oben zitierten Ausführungen

¹⁷ VGE 2018/452 vom 9. Dezember 2019, E. 3.3.

im Entscheid der BVE vom 16. September 2019 verwiesen werden kann. Zu beurteilen ist und bleibt die Nutzungsänderung, welche die Beschwerdeführerin mit dem Konzept der C. _____ umsetzte sowie bereits seit längerer Zeit betrieb (bzw. allenfalls sogar schon ihre Vorgänger mit ihrem Konzept der kurzfristigen touristischen Nutzung) und nun wiederaufnehmen will. Auch wenn gewisse hotelmässige Dienstleistungen wegfallen, so ersucht die Beschwerdeführerin gemäss eigener Umschreibung ihres Bauvorhabens noch immer um eine «kurzfristig touristische Nutzung» der Wohnungen und des Studios (entsprechend dem aktiven, bereits damals unbewilligten Konzept der C. _____ vor Statuierung des Zweckentfremdungsverbots und der in diesem Zusammenhang offenbar vorgenommenen Versiegelung der Zimmer), was im Vergleich zur Nutzung zuvor eine Umnutzung darstellt. Dabei ist für die BVD – den Ausführungen im zitierten Entscheid und den darin enthaltenen Aussagen der Beschwerdeführerin folgend – weiterhin erstellt, dass die Dependance zuvor hauptsächlich der mittel- bis langfristigen Wohnnutzung vorab für Saisonniers diente. Es mag zwar sein, dass man auch für kurzfristige, tagewiese Vermietungen offen war bzw. solche nicht ausschloss, dennoch war das Gebäude aber in erster Linie auf mittel- bis langfristiges Wohnen ausgerichtet. Wie die Beschwerdeführerin im ersten Verfahren selber ausführte (Stellungnahme vom 6. September 2019), handelte es sich zuvor um ein Personalhaus für Saisonangestellte. Dies steht auch in Einklang mit den historischen Dokumenten, welche die Beschwerdeführerin im vorinstanzlichen Verfahren mit Stellungnahme vom 5. Januar 2022¹⁸ (auf welche sie in der Beschwerde verweist) einreichte, in welchen mehrfach ausdrücklich von einem Personalhaus¹⁹ die Rede ist. Die teilweise anderweitigen Aussagen in der vorliegenden Beschwerde, wonach kaum Saisonangestellte in diesen Zimmern wohnten, sind nicht glaubhaft, da sie nicht nur den eigenen Aussagen der Beschwerdeführerin im vormaligen Verfahren und den erwähnten Dokumenten widersprechen, sondern auch nicht belegt werden. Damit ist erstellt, dass die Wohnungen bzw. Zimmer im strittigen Gebäude in der Vergangenheit in erster Linie dem Personal der ansässigen Gastronomiebetriebe als Saisonunterkunft dienten und damit vorab mittelfristig vermietet wurden, was in Gegensatz steht zu der wieder angestrebten, ausschliesslich kurzfristigen touristischen (und damit tage- oder höchstens wochenweise) Nutzung mit Self-Check-In und hotelmässig ausgestatteten Zimmern (WLAN, Fernseher mit Pay-TV, kostenlose Toilettenartikel, Kühlschrank), wie sie schon vor dem Zweckänderungsverbot über einen längeren Zeitraum angeboten wurde. Ob die vormalige, vorab mittel- oder langfristige Wohnnutzung auch bereits als gewerbliche Nutzung bezeichnet werden konnte, wie dies die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde darstellt, ist für die Frage der Baubewilligungspflicht nicht von Bedeutung. Irrelevant ist dabei ebenso, ob die Beschwerdeführerin mit diesem Angebot die Kriterien eines eigentlichen Hotelbetriebs bzw. eines strukturierten Beherbergungsbetriebs im Sinne der Zweitwohnungsgesetzgebung erfüllt oder nicht. Entscheidend ist vielmehr, dass es sich um eine Nutzungsänderung von einer in erster Linie auf einer auf mittelfristiges Wohnen ausgerichteten Wohnnutzung zu einer professionell betriebenen, auf kurzzeitige Vermietung ausgerichteten Beherbergungsform handelt. Wie bereits im zitierten Entscheid ausgeführt, generiert diese veränderte Beherbergungsform mehr Verkehr und hat damit Auswirkungen auf die Erschliessung. Zudem wirkt sie sich auch lärmässig anders aus als die bisherige Nutzung, zumal Ankunft und Check-In von Gästen auch die ganze Nacht lang möglich sind. Bereits aus diesem Grund besteht ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle, auch wenn sich die Unterkunft an einer grundsätzlich stark befahrenden Strasse befindet. Die C. _____ befindet sich zudem ausserhalb der Bauzone und die geänderte Nutzung ist aufgrund des

¹⁸ Vorakten Regierungsstatthalteramt bbew 047-2021, pag. 109.

¹⁹ Schreiben vom 25. Juli 1986, Vorakten Regierungsstatthalteramt bbew 047-2021, pag. 129: «Im Jahr 1985 erwarb ich das Gebäude Nr. B. _____ um dies nach einer Renovation dem Pächter des Restaurant J. _____ für seine Angestellten zur Verfügung zu stellen.»; Mietvertrag vom 12. Dezember 1994, pag. 136: «Parz. F. _____ Personalhaus»; Schreiben vom 18. Juli 1994, pag. 140: «Das Personalhaus ist ca. 30 % im Jahr ausgelastet»; Verkehrswertschätzung 20. August 1991, pag. 156 ff: mehrmals von «Personalhaus» oder von «Personalzimmern» die Rede.

Gesagten geeignet, die Nutzungsordnung zu beeinflussen, weshalb die Baubewilligungspflicht gestützt auf Art. 7 Abs. 1 BewD zu bejahen ist.

f) Die Beschwerdeführerin bringt in ihrer Beschwerde verschiedentlich Rügen gegen das 2019 verfügte Zweckentfremdungsverbot vor und erachtet dieses als rechtswidrig bzw. unverhältnismässig (insb. Ziff. 9.1 und Ziff. 9.2.2 der Beschwerde). Mit diesen Vorbringen kommt sie im vorliegenden Verfahren zu spät. Die Rechtmässigkeit des Zweckentfremdungsverbots wurde im Verfahren BVE 110/2019/97 geprüft und durch die BVE mit Entscheid vom 16. September 2019 rechtskräftig bejaht (res iudicata, vgl. E. 2d des damaligen Entscheids). Auf diese Einwände ist daher hier nicht mehr einzutreten.

4. Bewilligungsfähigkeit

a) Das AGR kam mit Verfügung vom 2. November 2021 zum Schluss, dass dem Vorhaben eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24, Art. 24c und Art. 37a RPG zu verweigern sei. Hinsichtlich Art. 24 RPG i.V.m. Art. 39 RPV²⁰ führte es aus, beim geplanten Hotelbetrieb handle es sich nicht um ein örtliches Kleingewerbe, denn es diene nicht der lokalen Bevölkerung, sondern vielmehr Touristen, Durchreisenden und Auswärtigen. Eine Ausnahmegewilligung nach Art. 37a RPG (Erweiterung des Bistros als altrechtliches Gewerbe) verneinte das AGR, da die geplante Umnutzung der Zimmer in zwei Obergeschossen zu Hotelzwecken das zulässige Erweiterungspotenzial nach Art. 43 RPV von 30 % der am Stichtag 1. Januar 1980 zonenfremd genutzten Fläche bei weitem überschreite. Eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG scheitert nach Ansicht des AGR daran, dass vollständige Zweckänderungen ausgeschlossen sind und es sich bei einer Nutzungsänderung eines Wohngebäudes zu einem Hotelbetrieb um eine unzulässige Zweckänderung handle bzw. eine Änderung, mit welcher die Identität des Gebäudes im raumplanerischen Sinne nicht gewahrt werden könne. Die Vorinstanz verwies auf die Verfügung des AGR vom 2. November 2021 und erteilte gestützt darauf den Bauabschlag.

Die Beschwerdeführerin bringt vor, das Vorhaben sei bewilligungsfähig. Mit ihrer ausführlichen historischen Darstellung des Gebäudes B._____ und seiner früheren Verwendung (vgl. E. 3a) macht sie dabei auch sinngemäss geltend, dass es sich beim ersuchten Vorhaben nicht um eine vollständige Zweckänderung handelt und das Vorhaben damit gestützt auf Art. 24c RPG bewilligungsfähig ist. Weiter erachtet sie das Vorhaben auch unter Art. 37a RPG sowie unter Art. 24 i.V.m. Art. 39 Abs. 1 Bst. b RPV als bewilligungsfähig.

b) Gemäss Art. 39 Abs. 1 Bst. b RPV können die Kantone in Gebieten mit traditioneller Streubauweise, die im kantonalen Richtplan räumlich festgelegt sind und in denen die Dauerbesiedlung im Hinblick auf die anzustrebende räumliche Entwicklung gestärkt werden soll, die Änderung der Nutzung bestehender Bauten oder Gebäudekomplexe, die Wohnungen enthalten, zu Zwecken des örtlichen Kleingewerbes (beispielsweise Käsereien, Holzverarbeitende Betriebe, mechanische Werkstätten, Schlossereien, Detailhandelsläden, Wirtshäuser) als standortgebunden (Art. 24 Bst. a RPG) bewilligen. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin beurteilte das AGR das hier strittige Vorhaben zu Recht nicht als örtliches Kleingewerbe. Die Bewilligung eines örtlichen Gewerbes setzt voraus, dass dieses Gewerbe der ansässigen Bevölkerung diene. Das Anbieten von vier Zimmern und eines Studios für die «kurzfristig touristische Nutzung» als professionell betriebene Beherbergungsform mit hotelähnlichen Zimmern diene jedoch nicht der ansässigen Bevölkerung und ist insofern nicht vergleichbar mit dem in Art. 39 Abs. 1 Bst. b RPV beispielhaft aufgeführten Wirtshaus. Die Voraussetzungen für

²⁰ Raumplanungsverordnung des Bundesrats vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1).

eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG i.V.m. Art. 39 Abs. 1 Bst. b RPV sind daher nicht erfüllt.

Der Ausnahmetatbestand von Art. 37a RPG i.V.m. Art. 43 RPV lässt bei gewerblich genutzten Bauten und Anlagen, die vor dem 1. Januar 1980 erstellt oder seither als Folge von Änderungen der Nutzungspläne zonenwidrig geworden sind (rechtmässig erstelltes, altrechtliches Gewerbe), unter gewissen Voraussetzungen vollständige Zweckänderungen und Erweiterungen zu. Als Erweiterung des Bistros im Erdgeschoss kann die vorliegend strittige Umnutzung in den Obergeschossen schon deshalb nicht bewilligt werden, weil die Beschwerdeführerin diese gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss durch Niederlegung der Gastgewerbebewilligung inzwischen aufgegeben hat (vgl. Sachverhalt, Ziff. 3). Dazu kommt, dass – wie das AGR zu Recht ausführt – das zulässige Erweiterungspotenzial nach Art. 43 Abs. 2 RPV bei Weitem überschritten würde. Soweit die Beschwerdeführerin geltend macht, die gesamte Liegenschaft (und damit auch die oberen Stockwerke) sei schon immer gewerblich genutzt gewesen, so vermag dies an der fehlenden Bewilligungsfähigkeit nach Art. 37a RPG nichts zu ändern. So sind unter Gewerbebauten im Sinne dieser Bestimmung nach den Materialien zu schliessen kleine und mittlere (produzierende) Betriebe zu verstehen. Das blosses Vermieten von Wohnungen – wie es vorliegend passierte – stellt deshalb kein Gewerbe im Sinne von Art. 37a RPG dar.²¹

c) Näher zu prüfen ist jedoch Art. 24c RPG. Das Gebäude B._____ auf Parzelle Meiringen Grundbuchblatt Nr. F._____ liegt in der Landwirtschaftszone und wird zu Wohnzwecken genutzt. Nach Art. 24c Abs. 1 RPG werden bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Vorliegend ist unbestritten, dass Gebäude vor dem 1. Juli 1972 rechtmässig erstellt wurde und damit in den Anwendungsbereich von Art. 24c RPG fällt. Bauten und Anlagen, die unter den Geltungsbereich von Art. 24c RPG fallen, können erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind (Art. 24c Abs. 2 RPG). In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten (Art. 24c Abs. 5 RPG). Eine Änderung gilt als teilweise und eine Erweiterung als massvoll, wenn die Identität der Baute einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt (Art. 42 Abs. 1 RPV). Die Veränderungen können sowohl in inneren Umbauten als auch in äusseren Erweiterungen sowie in Zweckänderungen bestehen. Ob die Identität der Baute im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen (Art. 42 Abs. 3 Satz 1 RPV). Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Zuweisung zum Nichtbaugelände befand (Art. 42 Abs. 2 RPV), d.h. in der Regel beim Inkrafttreten des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes am 1. Juli 1972. Vollständige Zweckänderungen sprengen den Rahmen von Art. 24c RPG, da sie zu einem grundsätzlich anderen Nutzungscharakter führen, erhebliche bauliche Massnahmen bedingen (Änderungen der tragenden Baustrukturen, Veränderungen Erscheinungsbildes), oder zu einer starken Zunahme des Verkehrsaufkommens beitragen.²² Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung kann von Wesensgleichheit einer Baute nur gesprochen werden, wenn die Zweckänderung nicht zu einer völlig neuen wirtschaftlichen Zweckbestimmung führt, sondern zu einer Nutzung, die von der ursprünglichen Nutzungsart nicht grundlegend abweicht.²³ Verneint wurde eine teilweise Zweckänderung etwa beim Umbau eines Hühnerstalls in eine Wohnung, bei der Umwandlung eines nur selten frequentierten Ferienhauses in eine «Erlebnishütte» mit Pistenrestaurant, bei einer Umwandlung eines landwirtschaftlichen Gebäudes in ein gewerblich genutztes Lager oder zu Wohnzwecken, bei einer Umwandlung einer Alphütte in einen Kiosk mit Verpflegungsmöglichkeit, bei der Einrichtung eines Schlafraums mit

²¹ Muggli, Praxiskommentar RPG, Art. 37a. N. 10.

²² Vollzugshilfe ARE «Bewilligungen nach Art. 24c RPG: Änderungen an zonenwidrig gewordenen Bauten», Ziff. 3.5.

²³ BGE 1A.78/2004 vom 16. Juli 2004, E. 4.1 mit weiteren Hinweisen.

Kochgelegenheit in einer bislang unbewohnten Heubarge oder beim Ausbau einer Notunterkunft zu ganzjährig benutzbarem Wohnraum.²⁴

d) Das AGR ging vorliegend von einer Nutzungsänderung von einem Wohngebäude zu einem Hotelbetrieb aus und beurteilte die hier strittige Umnutzung aus diesem Grund als im Rahmen von Art. 24c RPG nicht zulässige, vollständige Zweckänderung. Dieser Beurteilung kann nicht gefolgt werden. So gilt es für die BVD gestützt auf die historischen Ausführungen der Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde als erstellt, dass die Räumlichkeiten in den Obergeschossen des Gebäudes B._____ in der Vergangenheit nicht einer «klassischen» Wohnnutzung dienten, sondern vielmehr in erster Linie als Saisonunterkunft für das Personal der ansässigen Gastronomiebetriebe (vgl. E. 3e). Dabei handelt es sich zwar nicht um eine kurzfristige touristische Wohnnutzungsform, wie sie von der Beschwerdeführerin nun ersucht wird, sie ist aber auch nicht mit einer langfristigen Wohnmiete zu vergleichen, wie sie einer «klassischen» Wohnnutzung zugrunde liegt. Die Nutzung als Personalhaus liegt letztlich irgendwo dazwischen und kann als mittelfristige Wohnnutzung (Saisonmiete) bezeichnet werden, welche gegen Entgelt erfolgte und damit ebenfalls schon einen gewerblichen Charakter aufwies. Es stellt sich daher die Frage, ob die Nutzungsänderung von einer in erster Linie auf mittelfristiges Wohnen ausgerichteten Wohnnutzung zu einer professionell betriebenen, auf kurzzeitige Vermietung ausgerichteten Beherbergungsform den Rahmen der teilweisen Zweckänderung im Sinne von Art. 24c RPG überschreitet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die ersuchte kurzfristige und touristische Vermietung der Zimmer im Vergleich zur bisherigen, auf mittelfristiges Wohnen ausgerichteten Wohnnutzung (Saisonmiete gegen Entgelt) keine völlig neue wirtschaftliche Zweckbestimmung darstellt. Trotz der Umstellung auf eine tage- oder höchstens wochenweise Mietdauer handelt es sich weiterhin um eine Form der Wohnnutzung, die gegen Entgelt angeboten wird. Von einer vollständigen Zweckänderung kann daher nicht gesprochen werden. Vielmehr handelt es sich um eine Umnutzung innerhalb unterschiedlicher Wohnnutzungsformen, mit welchen andere Personen erreicht werden (nicht mehr Saisonniers, sondern Touristen und Durchreisende). Trotz Ausrichtung auf die kurzfristige, touristische Vermietung handelt es sich beim Angebot der Beschwerdeführerin aufgrund des Verzichts auf diverse hotelmässige Dienstleistungen (insb. kein Frühstück, keine bediente Rezeption, keine Reinigung) zudem nicht um einen klassischen Hotelbetrieb, sondern eher um eine Beherbergungsform mit hotelähnlichem Charakter. Auch wenn sich das Nutzverhalten durch die regelmässigen Wechsel und die Möglichkeit des Self-Check-In (späte Anreise) verändern werden, geht mit dieser Nutzungsänderung von vier Zimmern und einem Studio schliesslich keine erhebliche Steigerung der Nutzungsintensität einher. Insgesamt handelt es sich bei der Umnutzung von einer auf mittelfristiges Wohnen ausgerichteten Wohnnutzung zu einer auf kurzzeitige und touristische Vermietung ausgerichteten Beherbergungsform um eine teilweise Zweckänderung, womit diese Umnutzung – entgegen der Ansicht des AGR – nicht als im Rahmen von Art. 24c RPG von vornherein unzulässige vollständige Zweckänderung zu gelten hat.

Die weiteren Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG sind sodann ebenfalls erfüllt. Die Identität im Sinne von Art. 42 RPV bleibt mit dieser blossen Umnutzung und teilweisen Zweckänderung gewahrt. Art. 24c Abs. 4 RPG, welcher Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild nur unter strengen Voraussetzungen zulässt, gelangt vorliegend mangels solcher Veränderungen nicht zur Anwendung. Auch die Voraussetzungen von Art. 43a RPV sind erfüllt. So wird das Gebäude in der Landwirtschaftszone nicht mehr für einen zonenkonformen Zweck benötigt (Bst. a) und die neue Nutzung hat keine Ersatzbaute zur Folge, die nicht notwendig ist (Bst. b). Eine Erweiterung der bestehenden Erschliessung ist damit nicht verbunden (Bst. c) und eine Gefährdung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung umliegender Grundstücke (Bst. d) steht nicht zur Diskussion. Schliesslich stehen

²⁴ Waldmann/Hänni, Handkommentar RPG, 2006, Art. N. 24c N. 19.

der Umnutzung auch keine überwiegenden Interessen entgegen (Art. 43a Bst. e RPV, auch Art. 24c Abs. 5 RPG). Zwar geht mit der neuen kurzfristigen und touristischen Vermietungsform eine gewisse Zunahme der Nutzungsintensität einher, was in gewissem Ausmass auch zu mehr Lärm und Verkehr führen kann (vgl. bereits E. 3e). Der Standort der C._____ an der bereits jetzt stark befahrenen Strasse ohne Wohnhäuser in unmittelbarer Nachbarschaft ist in dieser Hinsicht jedoch unproblematisch. Entsprechend gingen im Rahmen der Publikation des strittigen Vorhabens auch keine Einsprachen ein.

Dem strittigen Vorhaben kann daher eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG erteilt werden. Entsprechend ist der Bauabschlag des Regierungsstatthalteramts vom 2. Mai 2022 und die Verfügung des AGR vom 2. November 2021 in Gutheissung der Beschwerde aufzuheben.

5. Weitere Bewilligungsvoraussetzungen, Gesamtentscheid

a) Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entsprechen, die öffentliche Ordnung nicht gefährden und wenn ihnen keine Hindernisse der Planung im Sinne der Artikel 36 und 62 entgegenstehen (Art. 2 BauG). Dies ist bei der strittigen Umnutzung von vier Wohnungen und einem Studio in den Obergeschossen des Gebäudes B._____ für eine kurzfristige touristische Vermietung (ohne Frühstücksangebot) der Fall. Die Gemeinde beantragte zwar mit Amtsbericht vom 13. Januar 2022²⁵, die ersuchte Baubewilligung sei nicht zu erteilen. Dieser Antrag wurde aber einzig mit der Verweigerung der Ausnahmegewilligung durch das AGR mit Verfügung vom 2. November 2021 begründet. Ansonsten steht die Gemeinde dem Vorhaben positiv gegenüber (vgl. Stellungnahme vom 1. Juli 2022 im Beschwerdeverfahren). Aufgrund der Aufhebung der Verfügung des AGR und der Erteilung der Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG mit vorliegendem Entscheid steht der negative Amtsbericht der Gemeinde vom 13. Januar 2022 daher einer Bewilligung nicht entgegen. Was den Gewässerschutz anbelangt, so hielt die Gemeinde in diesem Bericht fest, dass es sich nur um sanitärtechnische Anpassungen im Gebäude handle, weshalb auf das Ausstellen einer Gewässerschutzbewilligung verzichtet werden könne. Diesbezüglich ist anzumerken, dass die baulichen Massnahmen in den Obergeschossen des Gebäudes B._____ bereits mit Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramts vom 6. Mai 2019 (bbew 93/2018), rechtskräftig bestätigt durch die BVE mit Entscheid vom 16. September 2019 (BVE 110/2019/97), bewilligt wurden, unter Aufnahme der Bedingungen und Auflagen der Fachbehörden (u.a. der Gemeinde). Das hier zu beurteilende Vorhaben stellt eine reine Umnutzung ohne baulichen Massnahmen dar. Die Fachstelle Hindernisfreies Bauen Kanton Bern (procap) beurteilte das Vorhaben bereits mit Fachbericht vom 31. Mai 2018 und damit zu einem Zeitpunkt, als das damalige Baugesuch auch noch die Umnutzung beinhaltete (so auch der Projektbeschreibung im damaligen Fachbericht). Die von procap verlangten Auflagen wurden mit dem Gesamtentscheid vom 6. Mai 2019 verfügt und decken nach dem Gesagten auch das vorliegend strittige Bauvorhaben ab. Die Auflagen dieses Gesamtentscheids gelten nach wie vor unverändert, weshalb vorliegend im Zusammenhang mit dem hindernisfreien Bauen keine weiteren Auflagen zu verfügen sind. Das Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Waldabteilung Alpen, führte im Bericht vom 9. Februar 2022²⁶ aus, dass für die Umnutzung keine weitere Ausnahmegewilligung für das Unterschreiten des Waldabstands nötig sei. Der Feueraufseher der Gemeinde schliesslich stimmte dem Vorhaben mit Fachbericht Brandschutz vom 8. Dezember 2021²⁷ zu; diese Auflagen werden im vorliegenden Entscheid aufgenommen.

²⁵ Vorakten Regierungsstatthalteramt bbew 047-2021, pag. 16 f.

²⁶ Vorakten Regierungsstatthalteramt bbew 047-2021, pag. 19.

²⁷ Vorakten Regierungsstatthalteramt bbew 047-2021, pag. 20 ff.

b) Damit ist dem ersuchten Umnutzungsvorhaben «kurzfristige touristische Vermietung (ohne Frühstücksangebot) von vier Wohnungen und einem Studio mit neun Betten in den Obergeschossen des Gebäudes B._____, digitale Self-Check-In-Gästeunterkunft ohne bediente Rezeption» die Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG sowie die Baubewilligung zu erteilen. Das mit dem Baugesuch eingereichte Betriebskonzept vom 1. Februar 2021²⁸ ist als verbindlich und damit massgebend zu erklären, indem es mit dem Stempel des Rechtsamts der BVD mit Entscheiddatum versehen wird. Dieses Betriebskonzept ist in allen Teilen einzuhalten und legt insbesondere auch fest, dass sich die für die kurzfristige touristische Nutzung bewilligten Zimmer im ersten, zweiten und dritten Obergeschoss des Hauptgebäudes B._____ befinden und nicht die Studios im ersten und zweiten Stock des Anbaus umfassen. Da vorliegend eine Umnutzung ohne bauliche Massnahmen bewilligt wird, sind hierfür keine Pläne mit zu bewilligen. Bei den von der Beschwerdeführerin eingereichten Plänen²⁹ handelt es sich um die Pläne der baulichen Massnahmen, welche mit Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramts vom 6. Mai 2019 (bbew 93/2018) bewilligt wurden; sie müssen vorliegend nicht nochmals verbindlich erklärt werden. Die gemäss Vorinstanz verfügten Kosten (Ziff. 3 des angefochtenen Entscheids) werden sodann unverändert in den vorliegenden Entscheid übernommen. Für die Rückzahlung der im Vergleich zum bereits geleisteten Kostenvorschuss bestehenden Differenz bleibt das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli zuständig. Schliesslich wird im Gesamtentscheid verfügt, dass das Grundbuchamt Oberland, Dienststelle Interlaken, nach Rechtskraft des vorliegenden Entscheids angewiesen wird, das mit Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramts vom 6. Mai 2019 angeordnete «Zweckentfremdungsverbot 1., 2. und 3. Obergeschoss nach Art. 29 BauG» für das Gebäude B._____ auf der Parzelle Meiringen Grundbuchblatt Nr. F._____ im Grundbuch wieder zu löschen.

6. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens obsiegt die Beschwerdeführerin. Die Gemeinde hat mit Eingabe vom 1. Juli 2022 eine positive Neubeurteilung beantragt. Sie kann daher nicht als unterliegend gelten. Dem Regierungsstatthalteramt und dem AGR können keine Verfahrenskosten auferlegt werden (Art. 108 Abs. 2 i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bst. a VRPG³⁰). Die vorliegenden Verfahrenskosten, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2000.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV³¹), trägt daher der Kanton.

b) 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 obsiegt die Beschwerdeführerin, weshalb sie Anrecht auf Parteikostenersatz hat. Eine Auferlegung der Parteikosten an das Regierungsstatthalteramt ist nicht gerechtfertigt, da dieses von der negativen Verfügung des AGR nicht abweichen durfte. Damit hat das AGR die Parteikosten der Beschwerdeführerin zu ersetzen.

Die Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdeführerin beläuft sich auf CHF 8018.70 (Honorar CHF 7370.00, Auslagen CHF 75.40, Mehrwertsteuer CHF 573.30). Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1

²⁸ Vorakten Regierungsstatthalteramt bbew 047-2021, pag. 3 f.

²⁹ Vorakten Regierungsstatthalteramt bbew 047-2021, Lasche 12 sowie von der Gemeinde mit Stellungnahme vom 1. Juli 2022 eingereichter Plansatz.

³⁰ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

³¹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV³² 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 KAG³³). Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand als unterdurchschnittlich zu werten, da nur ein Schriftenwechsel stattfand und kein Beweisverfahren durchgeführt wurde. Die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses sind insgesamt ebenfalls als eher unterdurchschnittlich einzustufen. Daher erscheint ein Honorar von CHF 3500.00 als angemessen.

Zu beachten ist sodann, dass die Beschwerdeführerin mehrwertsteuerpflichtig ist³⁴ und somit die von ihrem Rechtsvertreter auf sie überwälzte Mehrwertsteuer in ihrer eigenen Mehrwertsteuerabrechnung als Vorsteuer abziehen kann. Ihr fällt daher betreffend Mehrwertsteuer kein Aufwand an und eine Abgeltung der Mehrwertsteuer käme einer mit Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG unvereinbaren Überentschädigung gleich. Die in der Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerde aufgeführte Mehrwertsteuer ist daher bei der Bestimmung des Parteikostenersatzes nicht zu berücksichtigen.³⁵

Damit hat das AGR der Beschwerdeführerin Parteikosten im Betrag von CHF 3575.40 (Honorar CHF 3500.00, Auslagen CHF 75.40) zu ersetzen

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Interlaken-Oberhasli vom 2. Mai 2022 und die Verfügung des AGR vom 2. November 2021 werden aufgehoben.

2. Gesamtbaubewilligung:

Der Beschwerdeführerin wird die Gesamtbaubewilligung für folgendes Umnutzungsvorhaben auf Parzelle Meiringen Grundbuchblatt Nr. F._____ erteilt: Kurzfristige touristische Vermietung (ohne Frühstückangebot) von vier Wohnungen und einem Studio mit neun Betten in den Obergeschossen des Gebäudes B._____, digitale Self-Check-In-Gästeunterkunft ohne bediente Rezeption. Diese Gesamtbewilligung umfasst:

2.1 Die Baubewilligung aufgrund des Baugesuchs vom 20. November 2020 / 4. Februar 2021 gemäss Betriebskonzept «C._____» vom 1. Februar 2021, mit Stempel des Rechtsamts BVD vom 9. November 2022.

2.2 Die Ausnahmbewilligung nach Art. 24c RPG.

3. Nebenbestimmungen

3.1 Fachbericht Brandschutz vom 8. Dezember 2021
Vorbeugender Brandschutz:

³² Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811).

³³ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

³⁴ Siehe Unternehmens-Identifikationsnummer-Register, einsehbar unter: <<https://www.uid.admin.ch>>

³⁵ BVR 2015 S. 541 E. 8.2, 2014 S. 484 E. 6

- Für Wohngebäude mit geringer Höhe wird die Qualitätssicherungsstufe 1 (QSS 1) festgelegt. Nach Abschluss des Vorhabens ist dem Feueraufseher eine Kopie des unterschriebenen Formulars SB2 zuzustellen. Eine Abnahmekontrolle vor Ort wird vorbehalten.
- Neue wohnungstrennende Bauteile (Decken und Wände) müssen mit Feuerwiderstand EI 30 / Türen EI 40 erstellt, oder dementsprechend verkleidet werden.
- Bei Türen in Fluchtwegen z.B. bei Wohnungs- oder Hauseingangstüren sind Notausgangstürverschlüsse gefordert. Bestehende Türen müssen mindestens mit einem Drehkopfzylinder nachgerüstet werden.
- Beim Haupteingang muss ein geeigneter Handfeuerlöscher montiert und entsprechend gekennzeichnet werden.
- In jeder Küche muss eine Löschdecke bereitgestellt werden.
- Die GVB empfiehlt, Fluchtwege und Wohnräume mit Rauchwarnmeldern auszurüsten.
- Die elektrischen Installationen und Betriebsmittel sind der Gefährdung der Räume entsprechend und gemäss der Technischen Norm «NIN» der Electrosuisse auszuführen und zu kontrollieren.

Brandverhütung und organisatorischer Brandschutz

- Der Eigentümer und Betreiber ist dafür verantwortlich, dass die Brandschutzmassnahmen eingehalten sind und dass die Brandschutzeinrichtungen einwandfrei funktionieren.
- Auf Informationsanschlagen müssen die Fluchtwegpläne und ein Beschrieb über das Verhalten im Brandfall festgehalten sein. Die Anschläge sind in der Sprache der beherbergten Person zu verfassen.

Anforderungen abwehrender Brandschutz (Feuerwehr)

- Die Umgebung des Gebäudes ist so zu gestalten und zu bewirtschaften (Zutritt, Bepflanzung, Schneeräumung usw.), dass die Feuerwehr jederzeit mit ihren Fahrzeugen ungehinderten Zugang hat. Die erforderlichen Abklärungen sind von Baubeginn mit der Feuerwehr vorzunehmen.
- Die zuständige Feuerwehr muss über die Nutzung und die mögliche Anzahl beherbergter Personen informiert werden.

Zusätzlich zu diesen Nebenbestimmungen sind auch die Hinweise im Fachbericht Brandschutz und die Merkblätter, die darin erwähnt werden, zu beachten.

4. Aufhebung Zweckentfremdungsverbot nach Artikel 29 BauG

Das Grundbuchamt Oberland, Dienststelle Interlaken, wird angewiesen, das mit Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramts vom 6. Mai 2019 angeordnete «Zweckentfremdungsverbot 1., 2. und 3. Obergeschoss nach Art. 29 BauG» für das Gebäude B._____ auf der Parzelle Meiringen Grundbuchblatt Nr. F._____ im Grundbuch wieder zu löschen. Die rechtskräftige Baubewilligung gilt als Rechtsgrundausweis für die Löschung dieser Anmerkung.

5. Kosten Baubewilligungsverfahren

Die folgenden Kosten des Baubewilligungsverfahrens werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt.

- | | |
|----------------------------|-------------|
| - Regierungsstatthalteramt | CHF 1000.00 |
| - Gemeinde Meiringen | CHF 332.00 |

- | | |
|-------------------------------|------------|
| - AGR (Schreiben vom 5.10.21) | CHF 200.00 |
| - AGR (Schreiben vom 2.11.21) | CHF 200.00 |
| - AGR (Schreiben vom 8.3.22) | CHF 200.00 |

Total **CHF 1932.00**

Bei Verrechnung des bereits geleisteten Kostenvorschusses von CHF 2000.00 ergibt sich für die Beschwerdeführerin ein Guthaben von CHF 68.00. Sie wird gebeten, dem Regierungsstatthalteramt nach Rechtskraft des Gesamtentscheids einen Einzahlungsschein oder die erforderlichen Kontoangaben für die Überweisung dieses Betrags zukommen zu lassen.

6. Der Beschwerdeführerin sowie der Gemeinde wird jeweils eine Kopie des bewilligten Betriebskonzepts gemäss Ziff. 2.1 zugestellt.
7. Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.
8. Der Kanton (AGR) hat der Beschwerdeführerin Parteikosten im Betrag von CHF 3575.40 zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn D._____, mit Beilage gemäss Ziff. 6, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Meiringen, Gemeindeverwaltung, mit Beilage gemäss Ziff. 6, eingeschrieben
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), eingeschrieben
- Grundbuchamt Oberland, Dienststelle Interlaken, eingeschrieben (nach Rechtskraft des Entscheids)

Zur Kenntnis:

- Feueraufseher H._____

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 fünf 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.