



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2023/84

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 28. November 2023

in der Beschwerdesache zwischen

Baugesellschaft «A._____», bestehend aus

Frau **C.**_____
Beschwerdeführerin 1

Herrn **D.**_____
Beschwerdeführer 2

beide vertreten durch Herrn Rechtsanwalt E._____

und

**Stockwerkeigentümergeinschaft der Liegenschaft "B._____" Parzelle Nr.
F.**_____, 3825 Mürren
Beschwerdegegnerin 1

**Stockwerkeigentümergeinschaft der Liegenschaft "G._____" Parzelle Nr.
K.**_____, 3825 Mürren
Beschwerdegegnerin 2

Herrn **H.**_____
Beschwerdegegner 3

Herrn **I.**_____
Beschwerdegegner 4

alle vertreten durch Herrn Fürsprecher J._____

sowie

Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, Schloss 1, 3800 Interlaken

**Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Lauterbrunnen, Gemeindeverwaltung,
Gemeindehaus Adler, 3822 Lauterbrunnen**

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

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli vom 26. April 2023
(eBau Nr. 2021-6182 / 70375; Mehrfamilienhaus "A._____")

I. Sachverhalt

1. Im Jahr 2011 reichten die Beschwerdeführerin 1 und ihr Ehegatte ein Baugesuch ein für den Neubau eines Wohnhauses mit sechs Ferienwohnungen auf Parzelle Lauterbrunnen Grundbuchblatt Nr. L._____ in der Wohnzone von Mürren. Mit Gesamtentscheid vom 5. Dezember 2012 – und damit bereits nach der Annahme der Zweitwohnungsinitiative vom 11. März 2012 – erteilte das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli die Baubewilligung. Gegen diesen Entscheid erhoben diverse Nachbarn Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (BVE, heute Bau- und Verkehrsdirektion BVD). Nachdem die Beschwerdeführerin 1 und ihr Ehegatte im Beschwerdeverfahren schriftlich bestätigten, dass die Wohnungen ausschliesslich als Erstwohnungen genutzt würden, bewilligte die BVE diese Projektänderung (Erstwohnungen statt Ferienwohnungen) mit der Auflage, wonach die Wohnungen nur als Erstwohnungen genutzt werden dürfen (BVE 110/2013/9). Eine dagegen erhobene Verwaltungsgerichtsbeschwerde wies das Verwaltungsgericht mit Entscheid vom 25. August 2014 ab (VGE 2014/68-73). Dieser Entscheid erwuchs unangefochten in Rechtskraft. In der Folge machten die Beschwerdeführerin 1 und ihr Ehegatte von dieser Baubewilligung keinen Gebrauch, weshalb diese ungenutzt erlosch.

2. Nach einiger Zeit gründete die Beschwerdeführerin 1 mit dem Beschwerdeführer 2 die Bauherrengemeinschaft «A._____». Am 23. August 2021 reichten die Beschwerdeführenden bei der Gemeinde Lauterbrunnen ein Baugesuch ein für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sieben Wohnungen mit Nutzungsbeschränkung als Erstwohnung und einem Containerstandort sowie einer Baustellenerschliessung mit Installationsplatz. Mit einer Projektänderung vom 8. September 2022 verschoben sie den Containerstandort. Das geplante Mehrfamilienhaus befindet sich auf Parzelle Lauterbrunnen Grundbuchblatt Nr. N._____, der Containerstandort auf Parzelle Lauterbrunnen Grundbuchblatt Nr. O._____. Diese beiden Parzellen liegen in der Wohnzone. Die Baustellenzufahrt führt über die Parzellen Lauterbrunnen Grundbuchblatt Nrn. M._____ und P._____, welche sich in der Landwirtschaftszone befinden. Gegen das Bauvorhaben gingen mehrere Einsprachen ein, darunter auch diejenige der Beschwerdegegnerschaft. Mit Gesamtentscheid vom 26. April 2023 erteilte das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli den Bauabschlag.

3. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 26. Mai 2023 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Bauabschlags vom 26. April 2023 und die Erteilung der Baubewilligung. Eventualiter sei der Bauabschlag vom 26. April 2023 aufzuheben und die Sache sei zur Neu Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

4. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Dabei gab es den Einsprechenden Gelegenheit, sich als Partei am Beschwerdeverfahren zu beteiligen. Mit Stellungnahme vom 5. Juni 2023 verwies die Gemeinde auf die bisherigen Akten, ohne einen Antrag zu stellen. Das Regierungsstatthalteramt beantragt mit Stellungnahme vom 9. Juni 2023 die Abweisung der Beschwerde. Das AGR verzichtete mit Eingabe vom 26. Juni 2023 auf einen Antrag und führte aus, seine Verfügung vom 1. März 2022 betreffe ausschliesslich die Baustellenerschliessung. Der Bauabschlag begründe sich in den Bestimmungen der Zweitwohnungsgesetzgebung, weshalb man auf eine Stellungnahme verzichte. Mit Beschwerdeantwort vom 7. Juli 2023 beantragt die Beschwerdegegnerschaft die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten werden könne. Zudem seien die vorinstanzlich angemeldeten Rechtsverwahrungen sowie

¹ 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).

Lastenausgleichsbegehren vorzumerken. Die weiteren Einsprechenden haben keine Beschwerdeantwort eingereicht und damit auf die Beteiligung am weiteren Verfahren verzichtet.

5. Mit Stellungnahme vom 16. August 2023 beantwortete die Gemeinde verschiedene Fragen des Rechtsamts. Die Beschwerdegegnerschaft reichte zudem auf Verlangen des Rechtsamts mit Eingabe vom 18. August 2023 die Ermächtigungen der Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 für ihre Vertreterin / ihren Vertreter nach.

Die Verfahrensbeteiligten erhielten Gelegenheit zur Einreichung von Schlussbemerkungen. Nachdem die Frist zweimal verlängert wurde, nahmen die Beschwerdegegnerschaft diese Gelegenheit mit Eingabe vom 16. Oktober 2023 und die Beschwerdeführenden mit Eingabe vom 1. November 2023 wahr. Die Beschwerdegegnerschaft reichte schliesslich am 9. November 2023 eine weitere Stellungnahme ein.

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

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG². 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 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig.

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

2. Nutzung zu Erstwohnungszwecken, Grundlagen

a) Es ist streitig, ob das Bauvorhaben eine rechtsmissbräuchliche Umgehung des Zweitwohnungsverbots gemäss Art. 75b BV⁴ und Art. 6 Abs. 1 ZWG⁵ darstellt.

b) Seit dem 1. Januar 2016 ist das ZWG in Kraft. Dieses 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 Lauterbrunnen einen Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent aufweist und damit in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes fällt. Gemäss Art. 25 Abs. 1 ZWG ist dieses

² Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

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

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

Gesetz anwendbar auf Baugesuche, über die nach seinem Inkrafttreten erstinstanzlich oder in einem Beschwerdeverfahren zu entscheiden ist. Dies ist vorliegend der Fall.

Nach Art. 6 Abs. 1 ZWG dürfen in Gemeinden, in denen der Zweitwohnungsanteil über 20 Prozent liegt, keine neuen Zweitwohnungen bewilligt werden. Neue Wohnungen dürfen nur noch bewilligt werden, wenn sie als Erstwohnungen oder als touristisch bewirtschaftete Wohnungen genutzt werden (Art. 7 Abs. 1 ZWG). Die Baubewilligungsbehörde ordnet in der Baubewilligung mittels Nutzungsaufgabe die Nutzungsbeschränkung an (Art. 7 Abs. 3 ZWG).

c) Eine Erstwohnung im Sinne des ZWG ist eine Wohnung, die von mindestens einer Person genutzt wird, die gemäss Art. 3 Bst. b RHG⁶ in der Gemeinde, in der die Wohnung liegt, niedergelassen ist (Art. 2 Abs. 2 ZWG). Das ZWG knüpft damit an den Begriff der «Niederlassung» an. Art. 3 Bst. b RHG definiert den Begriff der «Niederlassungsgemeinde» wie folgt: Gemeinde, in der sich eine Person in der Absicht dauernden Verbleibens aufhält, um dort den Mittelpunkt ihres Lebens zu begründen, welcher für Dritte erkennbar sein muss; eine Person wird in derjenigen Gemeinde als niedergelassen betrachtet, in der sie das erforderliche Dokument hinterlegt hat, und kann nur eine Niederlassungsgemeinde haben.

Der Begriff «Niederlassung» nach Art. 3 Bst. b RHG berücksichtigt die Rechtspraxis zum zivilrechtlichen Wohnsitz nach Art. 23 ZGB⁷. Auch danach befindet sich dieser am Ort, wo sich die Person mit der Absicht des dauernden Verbleibens aufhält. Entscheidend ist, wo der Mittelpunkt der Lebensbeziehungen liegt. Dieser befindet sich normalerweise am Wohnort, wo man schläft, die Freizeit verbringt und die persönlichen Effekten aufbewahrt. Der Lebensmittelpunkt bestimmt sich nach den gesamten objektiven, äusseren Umständen, nicht nach den erklärten Wünschen der Person. Nicht alleine massgebend sind die Hinterlegung der Schriften und die Ausübung der politischen Rechte. Das polizeiliche Domizil ist blosses Indiz für den Wohnsitz, gemeinsam mit dem sonstigen Verhalten der Person.⁸

d) Wird in einer Gemeinde, in der keine Zweitwohnungen mehr gebaut werden dürfen, ein Baugesuch für Erstwohnungen gestellt, kann eine Umgehung des Zweitwohnungsverbots und damit ein Rechtsmissbrauch beabsichtigt sein. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist deshalb von Amtes wegen zu prüfen, ob konkrete Indizien vorliegen, welche die Absicht bzw. die Möglichkeit einer Erstwohnungsnutzung des Bauvorhabens als unrealistisch erscheinen lassen. Die Möglichkeit, die Erstwohnungsbeschränkung nach Art. 14 Abs. 1 Bst. b ZWG zu sistieren, erhöht das Risiko, dass die Bauherrschaft (trotz der restriktiven gesetzlichen Voraussetzungen) von vornherein auf eine künftige Sistierung setzt. Es würde dem Zweck des ZWG und von Art. 75b BV offensichtlich zuwiderlaufen, die Erstellung von Wohnungen zu bewilligen, die wahrscheinlich nie als Erstwohnungen genutzt werden können.⁹

Rechtsmissbrauch liegt vor, wenn ein Rechtsinstitut zweckwidrig zur Verwirklichung von Interessen verwendet wird, die dieses Rechtsinstitut nicht schützen will. Ein Rechtsmissbrauch muss offensichtlich sein, um sanktioniert zu werden. Will eine Behörde, dass die umgangene Norm angewendet wird, muss sie den Rechtsmissbrauch nachweisen oder zumindest ernsthaft diesbezügliche Hinweise aufzeigen. In gewissen Fällen ist es nicht einfach, die Umgehung von der geschickten Nutzung einer vom Gesetz nicht ausgeschlossenen Möglichkeit abzugrenzen. Dies zu entscheiden, erfordert eine Würdigung des Einzelfalls aufgrund der gesamten

⁶ Bundesgesetz vom 23. Juni 2006 über die Harmonisierung der Einwohnerregister und anderer amtlicher Personenregister (Registerharmonisierungsgesetz, RHG, SR 531.20).

⁷ Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210).

⁸ Handkommentar Zweitwohnungsgesetz, Fabian Mösching, Art. 2 ZWG, N. 10 ff. mit weiteren Hinweisen.

⁹ BGer 1C_302/2022 vom 3. Februar 2023 E. 4, sowie BGer 1C_402/2021 vom 6. März 2023 E. 3.1, beide mit Verweisen auf BGE 145 II 99 E. 3.

Umstände.¹⁰ Zu berücksichtigen sind dabei (je nach den Umständen des Falls) die Lage der Liegenschaft (Bauzone, ganzjährige Zugänglichkeit, Distanz zu Arbeitsplätzen), die bauliche Gestaltung der Wohnungen aus Sicht einer ganzjährigen Nutzung, der Preis sowie die Verhältnisse der Person, welche dort zu wohnen beabsichtigt (aktueller Wohn- und Arbeitsort, Umzugsabsichten). Wenn die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner nicht bekannt sind, ist die Nachfrage nach Erstwohnungen im gleichen Sektor das Hauptkriterium. Diesfalls muss glaubhaft gemacht werden, dass im betreffenden Marktsegment eine Nachfrage für Erstwohnungen besteht. In Fällen, in denen die Nachfrage offensichtlich unzureichend ist, dürfen Baubewilligungen nur erteilt werden, wenn ernsthafte und konkrete Zusicherungen für den Erwerb durch ganzjährige Bewohnerinnen und Bewohner vorliegen. Dies gilt nach der Rechtsprechung selbst dann, wenn die Bauherrschaft die Absicht hat, das Bauvorhaben als Erstwohnung zu vermarkten. Ist diese Absicht nicht realistisch, ist von einer Umgehung der gesetzlichen Regelung auszugehen. Diesfalls ist auch der Einwand unbeachtlich, wonach die Bauherrschaft das finanzielle Risiko trage.¹¹

3. Nutzung zu Erstwohnungszwecken, Beurteilung

a) Das Bauvorhaben sieht den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sieben Wohnungen vor. Gemäss den massgebenden Plänen sind im Erdgeschoss zwei 2.5-Zimmerwohnungen (Nettowohnfläche NWF von 64.3 m² und 63.4 m²) mit jeweils einer Terrasse, im ersten Obergeschoss eine 2.5-Zimmerwohnung (NWF von 68 m²) mit zwei Balkonen und eine 3.5-Zimmerwohnung (NWF von 79.4 m²) mit einem Balkon und einer Terrasse, im zweiten Obergeschoss eine 2.5-Zimmerwohnung (NWF von 63.6 m²) mit zwei Balkonen und eine 3.5-Zimmerwohnung (NWF von 80.3 m²) mit zwei Balkonen und schliesslich im Dachgeschoss eine 4.5-Zimmerwohnung (NWF von 146.7 m²) mit einem Balkon und einer Terrasse vorgesehen. Die beiden Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über ein Badezimmer mit WC und Dusche, die Wohnungen im ersten und zweiten Obergeschoss über ein Badezimmer mit WC und Dusche sowie einen zusätzlichen WC-Raum. Bei der Wohnung im Dachgeschoss schliesslich ist ein Badezimmer mit WC und Badewanne sowie ein Badezimmer mit WC und Dusche geplant. Alle Wohnungen verfügen über eine eigene Waschmaschine mit Trockner, wobei sich diese in den Wohnungen im Erd- und in den Obergeschossen im Badezimmer und in der Wohnung im Dachgeschoss in einer eigenen Waschküche befinden. Die Erschliessung erfolgt über ein Treppenhaus und einen Lift. Im gemeinsamen Untergeschoss befindet sich ein Velokeller mit vierzehn Veloabstellplätzen und ein Raum für die Haustechnik, auf Höhe des Erdgeschosses sind nordostseitig sieben Kellerräume sowie ein Ski-raum geplant. Die Baukosten sollen sich gemäss Baugesuch auf 3.5 Millionen Franken belaufen. Das geplante Mehrfamilienhaus befindet sich am südostseitigen Rand der Wohnzone von Mürren. Die Bergstation der Gondelbahn Mürren-Stechelberg ist über einen Fussweg von rund 500 m in knapp 10 Minuten zu erreichen, der Bahnhof von Mürren liegt in einer Entfernung von knapp einem Kilometer.

b) Die Vorinstanz führte im angefochtenen Entscheid aus (II. «Erwägungen», Ziff. 14), die Gesuchsteller hätten eine Interessentenliste mit insgesamt 36 Personen und insgesamt sechs unterzeichnete «Erklärungen betreffend Interesse am Erwerb einer Erstwohnung im projektierten Mehrfamilienhaus A. _____ Mürren» eingereicht. Auch wenn die Interessenerklärungen darauf hindeuten würden, dass die Unterzeichnenden grundsätzlich daran interessiert sind, eine der sieben geplanten Erstwohnungen zu erwerben, ändere dies nichts daran, dass diese Erklärungen ebenso wie die Interessentenliste mit 36 Personen letztlich als rechtlich unverbindlich und deshalb

¹⁰ BGE 144 II 49 E. 2.2, BGer 1C_302/2022 vom 3. Februar 2023 E. 4.1, VGE 2021/64/66 vom 6. April 2022 E. 2.3.

¹¹ BGE 145 II 99 E. 3.1, BGE 144 II 49 E. 2.2 ff., BGer 1C_402/2021 vom 6. März 2023 E. 3.1, VGE 2021/64/66 vom 6. April 2022 E. 2.3.

nicht als «ernsthafte und konkrete Zusicherungen» im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu bewerten seien. Die eingereichten Unterlagen würden nicht genügen, um den Nachweis zu erbringen, dass eine genügende Nachfrage nach den konkret geplanten sieben Erstwohnungen bestehe. Die Gemeinde Lauterbrunnen bringe in ihrer Stellungnahme vom 4. August 2022 zwar vor, die Nachfrage nach bezahlbaren Erstwohnungen in der Gemeinde sei hoch. Für die Arbeitnehmenden im Gastgewerbe, im Tourismus und bei den Bahnbetrieben sei es sehr schwierig, in Mürren für sie bezahlbare Wohnungen zu finden. Die Gemeinde bezweifle beim vorliegenden Projekt jedoch, dass die Wohnungen für Arbeitnehmende zu zahlbaren Mieten vermietet werden könnten. Die Gesuchsteller würden demgegenüber davon ausgehen, dass sich die Wohnungspreise in einem vernünftigen, marktkonformen Rahmen bewegen und auch für in Mürren arbeitstätige Personen bezahlbar sein würden. In deren Stellungnahme vom 8. September 2022 würden sie den Mietpreis (ohne Nebenkosten) ausgehend von einem Landpreis von CHF 600.00/m², Baukosten von CHF 1661.00/m³ und einer Rendite von 3 % auf knapp unter CHF 1600.00 für die 2.5-Zimmerwohnungen und auf ca. CHF 2000.00 für die 3.5-Zimmerwohnungen schätzen bzw. von einem Kaufpreis von ca. CHF 630 000.00 für die 2.5-Zimmerwohnungen und ca. CHF 800 000.00 für die 3.5-Zimmerwohnungen ausgehen. Die Einsprechenden würden auf deutlich höhere Zahlen kommen. Gestützt auf die Baugesuchsakten sei es schwierig zu beurteilen, welche Zahlen als realistischer zu bewerten seien. Auch wenn keine Luxuswohnungen geplant seien und selbst wenn man den tieferen Mietzinsen bzw. Kaufpreisen der Gesuchsteller ausgehe, erscheine es in Übereinstimmung mit der Beurteilung der Gemeinde, welche die konkreten Verhältnisse vor Ort am besten kenne, jedenfalls wenig wahrscheinlich, dass die geplanten Wohnungen in Mürren grundsätzlich die bestehende Nachfrage nach Erstwohnungen von Mitarbeitenden im Gastgewerbe, Tourismus oder Bahnen decken könnten. Gerade die eingereichte Interessentenliste deute im Gegenteil darauf hin, dass sich das neu zu schaffende Erstwohnungsangebot weniger an die zahlenmässig kleine ortsansässige Bevölkerung oder an in Mürren arbeitende Wochenaufenthalterinnen und Wochenaufenthalter, sondern in erster Linie an Personen aus dem Unterland richte. Die geplanten Wohnungen dürften mit hoher Wahrscheinlichkeit von Personen erworben werden, die ihren tatsächlichen Lebensmittelpunkt auch künftig kaum in Mürren haben werden. Vielmehr würden sich diese damit behelfen, dass mindestens eine Person als Eigentümer bzw. Mieterin ihren Wohnsitz formal in die Gemeinde Lauterbrunnen verlege, damit die zweitwohnungsrechtliche Nutzungsauflage eingehalten sei. Wenn wie vorliegend mit erheblicher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen sei, dass die geplanten Wohnungen künftig kaum von der einheimischen oder der in Mürren arbeitenden Bevölkerung bewohnt sondern vielmehr von Personen genutzt werden dürften, die daran interessiert seien, eine Wohnung in Mürren zu einem einigermaßen erschwinglichen Preis zu erwerben und wahrscheinlich lediglich während eines Teils des Jahres (z.B. im Sommer und im Winter) darin leben würden, entspreche dies nach dem Verständnis des Regierungsstatthalters nicht dem Sinn und Zweck des Zweitwohnungsgesetzes bzw. sei der Nachweis nicht erbracht, dass für die Nutzung der geplanten Wohnungen eine genügende Nachfrage durch Personen bestehe, die ihren Wohnsitz und ihren Lebensmittelpunkt aktuell oder künftig in Mürren haben oder in Mürren arbeiten werden. Es sei daher der Bauabschlag zu erteilen.

c) Die Beschwerdeführenden verweisen in ihrer Beschwerde zunächst auf das Urteil des Verwaltungsgerichts vom 25. August 2014 (ihr erstes Projekt betreffend), worin dieses die Bewilligung des damaligen Neubaus trotz des bereits damals erhobenen Vorwurfs der Umgehung des Zweitwohnungsverbots bestätigte. Ihnen sei von Anfang an bewusst gewesen, dass die sieben Wohnungen ausschliesslich als Erstwohnungen genutzt werden dürfen. Da das interessierende Bauland seit langer Zeit im Besitz der Beschwerdeführerin 1 bzw. ihrer Familie sei, müsse sie dieses nicht teuer erwerben, was es ihnen ermögliche, günstig zu kalkulieren und entsprechend preiswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die Vorinstanz gehe ohne jegliche Befragungen oder andere Abklärungen davon aus, dass die Personen gemäss Interessentenliste Falscherklärungen abgegeben hätten und das Zweitwohnungsgesetz umgehen wollten. Entgegen

den unbelegten Behauptungen der Vorinstanz würden diese Personen ernsthaft beabsichtigen, ihren Wohnsitz und Lebensmittelpunkt nach Mürren zu verlegen. Exemplarisch sei Herr Prof. Dr. Q._____ erwähnt, welcher die (teuerste) 4.5-Zimmerwohnung im Dachgeschoss erwerben möchte. Dieser habe, um die Ernsthaftigkeit seiner Kaufabsicht zu bekräftigen, eine zusätzliche Erklärung abgegeben, in welcher er bestätige, dass er seinen Lebensmittelpunkt nach Mürren verlegen wolle. Indem die Vorinstanz allein aufgrund der Tatsache, dass Herr Q._____ aktuell in Deutschland lebe, dessen Zusicherung als unglaubwürdig und unbeachtlich abtat, ohne weitere Abklärungen vorzunehmen, verletze sie ihre Pflicht, den Sachverhalt von Amtes wegen vollständig und richtig zu erheben. Die Weigerung der Vorinstanz, die vorgelegten Beweise korrekt zu würdigen und weitere Abklärungen vorzunehmen, bedeute zudem eine Verletzung des rechtlichen Gehörs. Entsprechendes gelte hinsichtlich der weiteren Interessenten, die ihre ernsthaften Absichten zum Erwerb einer Erstwohnung und der Verlegung ihres Wohnsitzes nach Mürren bekundet hätten. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung müsse ein Rechtsmissbrauch offensichtlich sein, um sanktioniert zu werden. Entgegen der Ansicht der Vorinstanz sei es keineswegs offensichtlich, dass Herr Q._____ und die weiteren Interessenten Unwahrheiten betätigen und das Gesetz umgehen würden. Es sei nicht erforderlich, dass die Zusicherung der Kaufinteressenten bereits in einer rechtlich verbindlichen und durchsetzbaren Art erfolgen würden. Gerade in Fällen wie dem vorliegenden, wo bei welchen noch ungewiss sei, ob und wann die Baubewilligung rechtskräftig vorliegen werde, sei es ausgeschlossen und mit Blick auf Art. 27 ZGB¹² auch sittenwidrig, verbindliche und durchsetzbare Vereinbarungen abzuschliessen. Wenn die Vorinstanz mit Hinweis auf die Darlegung der Gemeinde weiter die Auffassung vertrete, Mürren sei kein geeigneter Ort für ältere Menschen, so verletze dies das Diskriminierungsverbot in schwerwiegender Weise und verstosse gegen die Niederlassungsfreiheit. Im Ergebnis würde diese Haltung auf ein Wohnungs-Erwerbsverbot für pensionierte Menschen in Mürren hinauslaufen, was offensichtlich unhaltbar sei. Es sei weiter festzuhalten, dass die Nachfrage nach Erstwohnungen in Mürren unbestritten gross sei, solche jedoch schlicht nicht vorhanden seien. Dies scheinen auch die Vorinstanz und die Gemeinde nicht zu bestreiten. Die Vermutung, wonach Käuferinnen und Käufer aus dem Unterland zum Vornherein eine Gesetzesumgehung beabsichtigen würden, sei sodann rechtlich nicht haltbar. Das Bundesgericht gehe weiter nur von einem Missbrauch aus, wenn die Vermarktung oder Vermietung unrealistisch sei. Im vorliegenden Fall sei es sehr wohl realistisch, dass die sieben Wohnungen als Erstwohnungen genutzt würden. Hinsichtlich der Lage sei die Liegenschaft ganzjährig zugänglich und eigne sich ideal für Erstwohnungen. Die bauliche Gestaltung der Wohnungen sei ebenfalls auf eine ganzjährige Nutzung ausgerichtet. Die von ihnen im vorinstanzlichen Verfahren errechneten Preise seien mit Blick auf die Toplage günstig und für Menschen, die ihren festen Wohnsitz und Lebensmittelpunkt in Mürren haben – auch für solche, die hier arbeiten – erschwinglich. Da in Mürren selber gar keine Erstwohnungen verfügbar seien, könnten dazu keine Vergleichsunterlagen vorgelegt werden. Ein Vergleich mit den Wohnungspreisen in der Region Lauterbrunnen/Grindelwald/Bödeli zeige jedoch, dass die vorliegend geplanten Wohnungen äusserst preiswert seien.

Die Beschwerdegegnerschaft führt aus, die Entscheide der BVE vom 12. Februar 2014 und des Verwaltungsgerichts vom 4. Dezember 2015 seien vorliegend irrelevant, zumal damals noch keine gefestigte Judikatur zu den Rechtsmissbrauchs- und Gesetzesumgehungstatbeständen gegeben habe. Es sei alles andere als glaubwürdig, dass bei einer der letzten nicht überbauten Baulandparzellen in Mürren Eigentumswohnungen unterpreisig verkauft oder zur Marktmiete statt zur Kostenmiete vermietet werden solle, also nicht gewinnorientiert. Bei richtiger Berechnung anhand eines realistischen Landpreises von CHF 1200.00/m² sei bei den sieben Wohnungen von Endverkaufspreisen von durchschnittlich einer Million Franken auszugehen (ohne noch vorzunehmende Umrechnung auf die verschiedenen Wohnungsgrössen). Selbst wenn die Nachfrage nach bezahlbaren Erstwohnungen in der Gemeinde Lauterbrunnen bzw. im Bezirk

¹² Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210).

Mürren hoch sein sollte, was im Übrigen fraglich sei, bestehe absolut keine Nachfrage nach käuflich zu erwerbenden Erstwohnungen mit diesen Preisen oder nach Mietwohnungen, wenn mit kostentragenden Mieten gerechnet werde. Die Nachfrage nach Wohnraum beschränke sich in Mürren auf Personalwohnungen für Mitarbeitende der Hotellerie, des Gastgewerbes, des Tourismus und der beiden Bahnbetriebe, welche mit ihren Einkommens- und Vermögensverhältnissen weder den käuflichen Erwerb noch die Mietzinslast stemmen können. Im ehemaligen Personalhaus des Hotels Palace würden derzeit 18 Studio-Wohnungen bereitgestellt, bei welchen sich die Miete offenbar in der Bandbreite von CHF 850.00 bis CHF 900.00 bewegen würden und so die Nachfrage nach Personalwohnungen in Mürren völlig abdecken würden. Weitere sieben Erstwohnungen seien auf Grundstück Lauterbrunnen Grundbuchblatt Nr. R._____ geplant. Auch sei die Nachfrage nach Wohnraum von Einheimischen eigentlich inexistent bzw. jedenfalls nicht nachgewiesen. Die Interessentenlisten seien nicht von Relevanz. Die Anonymisierung und mangelnde Dokumentation zeige auf, dass es sich wohl ausschliesslich oder zumindest mehrheitlich um Gefälligkeitserklärungen handelt. Die sog. Interessenten hätten ihre Erklärungen offenbar rein blankomässig abgegeben, offensichtlich ohne jede Kenntnis eines Baubeschriebs und einer Verkaufsdokumentation mit den erforderlichen Eckdaten und Eckzahlen. Dementsprechend sei auch davon auszugehen, dass diese weder einen Finanzierungsausweis bzw. Eigenmittelausweis noch die Finanzierungszusicherung der Bank vorgelegt haben. Ohne Mitwirkung der Bank könne man auch keine ernsthaften und konkreten Zusicherungen abgeben. Der Interessentenliste lasse sich keine konkrete Zusicherung entnehmen. Indem die Beschwerdeführenden es unterlassen hätten, trotz wiederholter Abmahnung und Aufforderung ernsthafte und konkrete Erwerbszusicherungen von ganzjährigen Bewohnern vorzulegen, hätten sie ihre Mitwirkungspflicht verletzt. Auch das von den Beschwerdeführenden mit der Beschwerde eingereichte Schreiben von Herrn Q._____ sei nicht als ernsthafte und konkrete Zusicherung zu qualifizieren. Es sei sodann nicht die Obliegenheit der Vorinstanz, den sog. Interessenten nachzurennen, deren Zusicherungen als «ernsthaft und konkret» zu erforschen und ihnen Eigenmittelnachweise und Finanzierungsnachweise abzufordern, ausserdem die familiären Verhältnisse abzuklären. Solches sei strikte Obliegenheit der Baugesuchsteller. Die Lage der Liegenschaft (Zugänglichkeit, Distanz zu Einkaufsmöglichkeiten und zur Bergstation, hangaufwärts) sei weiter für die älteren Menschen, die von den Beschwerdeführenden als Erstwohnungskäufer angepeilt würden, denkbar schlecht. Bei der Preisgestaltung könne zudem nicht auf die Kalkulation der Beschwerdeführenden abgestellt werden, welche sich völlig verspekulieren würden. Beim zur Debatte stehenden Preisniveau hätten Ortsansässige und Auswärtige (Rentner und Kleinfamilien) kein Interesse am käuflichen Erwerb oder an der Miete von kleinräumigen Wohnungen mit Nettowohnflächen zwischen 64 und 80 m². Solche Wohnungen würden definitiv und ausschliesslich die Bedürfnisse von Zweitwohnungsnutzern abdecken.

d) Nachdem die Gemeinde mit Stellungnahme vom 16. August 2023 verschiedene Fragen des Rechtsamts beantwortete und dabei ihre kritische Haltung in Bezug auf die Nachfrage nach Erstwohnung des geplanten Typs bestätigte, reagierten die Beschwerdeführenden auf diese Ausführungen mit den Schlussbemerkungen vom 1. November 2023. Zur Nachfrage nach Erstwohnungen im betreffenden Segment führten sie – in Ergänzung zur Beschwerde – Folgendes aus: Die Zweifel der Gemeinde an der Nachfrage würden nicht genügen, um eine Baubewilligung zu verweigern; hierfür müsse eine Rechtsumgehung offensichtlich sein. Für 2.5- und 3.5-Zimmerwohnungen würde eine Nachfrage bestehen. Dies zeige sich auch darin, dass gemäss Angaben des Bundesamts für Statistik in der Gemeinde Lauterbrunnen die meisten Menschen in Zweipersonen-Haushalten leben würden. Eine Nachfrage sei auch deshalb erstellt, weil in Mürren derzeit lediglich 12 gesicherte Erstwohnungen mit entsprechendem Grundbucheintrag bestünden. Weiter sei zu beachten, dass die Nachfrage nach Erstwohnungen in Mürren keineswegs rückläufig sei, sondern in den nächsten Jahren weiter zunehmen dürfte, vorab wegen der Schaffung neuer Tourismusangebote und -infrastrukturen sowie der Realisierung des Neubaus der Schilthornbahn

mit der direkten Luftseilbahn ATW Stechelberg-Mürren. Damit werde sich die Fahrzeit von Mürren nach Stechelberg auf wenige Minuten verkürzen. Wenn die Gemeinde sodann die Attraktivität von Mürren als Wohnort wegen der Erreichbarkeit, des schulischen Angebots, der medizinischen Versorgung und der Freizeitangebote anzweifle, so sei ihr die eigene Einwohnerbefragung aus dem Jahr 2022 entgegenzuhalten. Danach seien die Umfrageteilnehmenden mit der gesundheitlichen Versorgung, der Lebensqualität und den Angeboten der Gemeinde zufrieden. Die Beschwerdeführenden reichten sodann eine E-Mail vom 22. Juni 2023 des Vereins S._____ zu den Ergebnissen einer inoffiziellen Umfrage bei ihren Mitgliedern zur Nachfrage nach Erstwohnungen ein. Daraus ergebe sich Folgendes: Der Bedarf an Mietwohnungen (Erstwohnungen) werde von allen Umfrageteilnehmenden als sehr hoch eingeschätzt. Zahlreiche Unternehmen hätten sodann Mühe, ihre Stellen aufgrund fehlender Unterkünfte zu besetzen. Auch Personen mit Ganzjahresstellen in Mürren müssten zudem wegen des mangelhaften Wohnungsangebots in andere Dörfer ausweichen. Durch mehrere Grossprojekte werde weiter ein wirtschaftlicher Aufschwung erwartet, was die Nachfrage nach Erstwohnungen zusätzlich beleben werde. Mietpreise von CHF 1600.00 bis CHF 2000.00 würden schliesslich trotz des preissensitiven Mietermarkts als realistisch beurteilt. Es sei weiter zu beachten, dass es sich um eine der letzten Baulandparzellen in Mürren handle, auf welcher Erstwohnungen erstellt werden könnten. Wenn sich die Gemeinde kritisch äussere, so dürfte dies möglicherweise auch damit zusammenhängen, dass sie selbst den Erstwohnungsmarkt aktiv bewirtschafte und insofern Eigeninteressen habe.

e) Mit der Beschwerdegegnerschaft ist vorab festzuhalten, dass sich die massgebende Rechtsprechung zu den Rechtsmissbrauchs- und Gesetzmühungstatbeständen im Zusammenhang mit dem Zweitwohnungsverbot erst im Verlaufe der Jahre nach Annahme der Zweitwohnungsinitiative im Jahr 2012 entwickelt hat und diese im Zeitpunkt der ersten Beschwerdeentscheide in dieser Angelegenheit (Entscheid der BVE vom 12. Februar 2014 und des Verwaltungsgerichts vom 4. Dezember 2015) noch nicht bestand bzw. gefestigt war. Die Beschwerdeführenden können aus der damaligen von den Beschwerdeinstanzen bestätigten Baubewilligung nichts zu ihren Gunsten ableiten; vielmehr ist das Vorhaben nach der aktuellen Rechtsprechung (vgl. E. 2) zu beurteilen.

f) Es ist vorliegend unbestritten, dass die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner der strittigen Wohnungen noch nicht bekannt sind (daran ändern auch die Absichtserklärungen und Interessentenlisten nichts), weshalb für die Beurteilung einer allfälligen Umgehung die Nachfrage nach Erstwohnungen im gleichen Sektor das Hauptkriterium darstellt (vgl. E. 2d). Es ist daher vorab näher zu untersuchen, ob im betreffenden Marktsegment eine Nachfrage für Erstwohnungen besteht bzw. ob diese Nachfrage offensichtlich unzureichend ist:

Das strittige Projekt sieht insgesamt vier 2.5-Zimmerwohnungen, zwei 3.5-Zimmerwohnungen und eine 4.5-Zimmerwohnung vor. Die Beschwerdeführenden gehen gestützt auf ihre Berechnungen¹³ bei den 2.5-Zimmerwohnungen von einem Verkaufspreis von CHF 630 000.00 und einem Mietpreis von CHF 1600.00 und bei den 3.5-Zimmerwohnungen von einem Verkaufspreis von ca. CHF 800 000.00 und einem Mietpreis von knapp CHF 2000.00 aus (vgl. S. 12 der Beschwerde). Für die 4.5-Zimmerwohnung fehlt eine Berechnung; für diese Wohnung ist gemäss Angaben der Beschwerdeführenden keine Vermietung vorgesehen.¹⁴ Grundsätzlich sei beabsichtigt, die Mehrheit der Wohnungen zu verkaufen; einzelne Wohneinheiten (insbesondere die 2.5-Zimmerwohnungen) könnten jedoch auch vermietet werden.¹⁵ Ausgehend von diesen (von der Beschwerdegegnerschaft als zu tief erachteten) Preisen und angesichts des durchschnittlichen Ausbaustandards der Wohnungen (weder Luxuswohnungen noch Billigwohnungen) sind die

¹³ Beilage 3 zur Eingabe vom 8. September 2022, Vorakten pag. 332.

¹⁴ Vorakten pag. 332.

¹⁵ Schlussbemerkungen der Beschwerdeführenden vom 1. November 2023, Rz. 5.

strittigen Wohnungen im mittleren Segment anzuordnen, welche sich – was die Ausstattung und Grösse anbelangt – grundsätzlich sowohl als Erst- als auch als Zweitwohnungen eignen.

Bei der Beurteilung der Nachfrage nach Wohnungen des geplanten Typs (Erstwohnungen im mittleren Segment) ist zunächst von Bedeutung, dass Mürren nur mit der Bahn und/oder mit der Luftseilbahn erreichbar und autofrei ist. Wie die Gemeinde bereits im vorinstanzlichen Verfahren ausführte und in der Stellungnahme vom 16. August 2023 nochmals betonte, schränkt dieser Umstand die Attraktivität von Mürren in Bezug auf einen längerfristigen Verbleib bereits stark ein. Daran vermag auch der von den Beschwerdeführenden erwähnte Neubau der Schilthornbahn mit der direkten Luftseilbahn Stechelberg - Mürren nichts zu ändern. Dazu kommt, dass Mürren gemäss den Ausführungen der Gemeinde praktisch ausschliesslich vom Tourismus lebt und die meisten Arbeitsstellen entsprechen im Tourismussektor (Hotel, Restaurant, Bergbahnen) zu finden sind. Da es sich – den plausiblen Ausführungen der Gemeinde folgend – bei diesen Arbeitsstellen um nicht hoch entlöhnte Arbeitsstellen handelt, sind für die vor Ort tätigen Arbeitnehmenden vor allem Erstwohnungen im niedrigen Preissegment gefragt. Überdies schätzt die Gemeinde die Nachfrage nach Eigentumswohnungen bei Arbeitnehmenden im Tourismussektor als eher gering ein, werden doch die Stellen im Tourismussektor oft mit Saisoniers besetzt, deren Absicht grundsätzlich nicht der langfristige Verbleib in Mürren ist. Wenn die Gemeinde daher zum Schluss kommt, dass sich die vor Ort tätigen Arbeitnehmenden Wohnungen im mittleren Preissegment, wie die vorliegend zu beurteilen sind, in der Regel nicht leisten können und die Nachfrage bei diesen Bevölkerungskreisen als gering einzustufen ist, so ist dies nachvollziehbar bzw. muss aus Sicht der BVD für diese Personengruppe gar von einer nicht vorhandenen Nachfrage nach den strittigen Wohnungen ausgegangen werden. Etwas Anderes lässt sich – entgegen den sinngemässen Ausführungen der Beschwerdeführenden – auch nicht aus den von ihnen mit den Schlussbemerkungen eingereichten E-Mail vom Verein S._____ ableiten. Nach dessen Einschätzung bestehe für die vor Ort tätigen Arbeitnehmenden aktuell zwar ein sehr hoher Bedarf an Wohnraum. Den Ausführungen lässt sich aber erstens entnehmen, dass es dabei um einen Bedarf nach Mietwohnungen geht, und nicht um die von den Beschwerdeführenden in erster Linie angestrebten Eigentumswohnungen. Zweitens wird festgehalten, dass sich dieser Bedarf auf «bezahlbaren Wohnraum» bezieht. Die Beurteilung der Gemeinde, wonach sich die vor Ort tätigen Arbeitnehmenden die hier strittigen Wohnungen im mittleren Preissegment nicht leisten können und es sich hier damit gerade nicht um den von diesen Kreisen gesuchten «bezahlbaren Wohnraum» handelt, vermögen die Ausführungen des Vereins S._____ nicht in Frage zu stellen. Vielmehr wird darin vorab bestätigt, dass das Lohnniveau in der Tourismusbranche tief ist. Die darin enthaltenen Überlegungen, wonach Mietpreise von CHF 1600.00 bis CHF 2000.00 bezahlbar seien, beziehen sich sodann gemäss diesen Ausführungen explizit auf 4.5-Zimmerwohnungen für Familien, und damit gerade nicht auf die hier angebotenen 2.5- und 3.5-Zimmerwohnungen, welche sich gemäss den Beschwerdeführenden in diesem Mietpreisspektrum bewegen sollen und bei welchen auch eine Miete in Betracht gezogen wird (im Unterschied zur einzigen 4.5-Zimmerwohnung im Dachgeschoss). Diese sind, so auch ausdrücklich in diesen Ausführungen festgehalten, für eine Familie heutzutage zu klein, weshalb auch einheimische Familien vor allem grosse Wohnungen suchen würden (ab 4.5 Zimmer). Die angebotenen 2.5- und 3.5-Zimmerwohnungen mit Mietpreisen von CHF 1600.00 bis CHF 2000.00 sind damit für die (einheimischen) Familien zu klein; für weitere vor Ort tätige Arbeitnehmende, welche alleine oder als Paar leben, dagegen sind diese Wohnungen aufgrund des tiefen Lohns im Tourismussektor – der Einschätzung der Gemeinde folgend – zu teuer. Kommt dazu, dass sich aufgrund der starken Fluktuation in dieser Branche auch ungeeignet sind, da gemäss Ausführungen des Vereins S._____ vielmehr bereits möblierte Wohnungen beliebt seien. Ebenso plausibel ist der Standpunkt der Gemeinde, wonach bei der einheimischen und vor allem jüngeren Generation, welche in Mürren aufgewachsen und dort schon länger ansässig ist, die Tendenz festzustellen sei, dass diese eher Einfamilienhäuser erwerben als eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus. Bei der älteren, einheimischen Bevölkerung, welche teilweise ihr Leben

lang in Mürren verbracht hat, beobachtet die Gemeinde schliesslich einen Trend, das Tal zu verlassen und Richtung Interlaken zu ziehen, da die medizinische Versorgung und die Erreichbarkeit sie zu diesem Schritt zwingt (Stellungnahme der Gemeinde vom 4. August 2022). Dieser Teil der einheimischen Bevölkerung dürfte daher – wenn sie in diesem Alter überhaupt noch einen Umzug in Erwägung ziehen – ebenso wenig Interesse an einer Erstwohnung in Mürren haben. Insgesamt ist damit die Nachfrage nach den hier zu beurteilenden Erstwohnungen bei der einheimischen Bevölkerung und den vor Ort tätigen Arbeitnehmenden als äusserst gering und ein Kauf oder eine Miete bei den von den Beschwerdeführenden angegebenen Richtwerten durch diese Bevölkerungskreise aufgrund zu hoher Preise als unrealistisch einzustufen.

g) Damit stellt sich weiter die Frage, ob bei nach Mürren zuziehenden Bevölkerungskreisen, welche ihren Erstwohnsitz in Mürren damit neu begründen wollen, von einer Nachfrage nach den strittigen Wohnungen im mittleren Preissegment auszugehen ist. Auch diese Nachfrage beurteilt die Gemeinde in ihrer Stellungnahme vom 16. August 2023 angesichts der beschränkten Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Arzt, Schule, auf sportliche Aktivitäten beschränktes Freizeitangebot, usw.) und aufgrund der Lage ohne Strassenanschluss als sehr bescheiden. Dabei ist zunächst festzustellen, dass sich die Einwohnerzahl von Mürren in den letzten zehn Jahren kaum verändert und jedenfalls nicht zugenommen hat, wie die von der Gemeinde eingereichte Übersicht (Beilage 1 zur Stellungnahme vom 16. August 2023) zeigt. Daraus ist zu schliessen, dass die hier interessierende Gruppe der Zuzügerinnen und Zuzüger in der Vergangenheit grundsätzlich nicht allzu gross zu sein schien. Es bestehen keine Anzeichen, dass sich dies in naher Zukunft ändert, auch wenn weiter in den touristischen Ausbau investiert wird, womit diese Gruppe und damit die aus diesen Kreisen generierte Nachfrage nach Erstwohnungen in Mürren bereits grundsätzlich eher klein sein dürfte. In nachvollziehbarer Weise führt die Gemeinde in ihrer Stellungnahme vom 16. August 2023 zu den verschiedenen Zielgruppen an zuziehenden Personen sodann Folgendes aus: Für Familien werde die Attraktivität von Mürren als klein beurteilt. Die Schule von Mürren habe aufgrund von zu wenig Kindern bereits ein Jahr geschlossen werden müssen. Zurzeit könne eine Basisstufe (erste bis dritte Klasse) angeboten werden. Kinder ab dem vierten Schuljahr müssten in Lauterbrunnen zur Schule. Weitere Einrichtungen für Kinder wie Spielgruppen oder KITA's seien in Mürren nicht vorhanden. Die Nachfrage nach Erstwohnungen der geplanten Wohnungstypen werde als sehr gering eingestuft, da eine 2.5- oder eine 3.5-Zimmerwohnung für eine Familie nicht geeignet sei (was – wie bereits ausgeführt – auch vom Verein S. _____ bestätigt wird). Für kinderlose und erwerbstätige Paare werde die Attraktivität von Mürren am grössten beurteilt. Hier sei jedoch zu berücksichtigen, dass Mürren kein grosses Angebot an Arbeitsplätzen mit hoher Entlohnung habe. Es sei deshalb fraglich, ob sich kinderlose, erwerbstätige Paare mit entsprechend hoher Ausbildung in Mürren niederlassen würden, das das Arbeitsstellenangebot eher bescheiden sei. Zudem sei das Pendeln von Mürren mit gewissem Zeitaufwand verbunden, da Mürren nur per Bahn erreichbar sei. Grundsätzlich bestehe zwar eine Nachfrage für 2.5- und 3.5-Zimmerwohnungen in dieser Zielgruppe. Aufgrund der von den Beschwerdeführenden angegebenen Mietpreisen und den vorhandenen Arbeitsstellen in Mürren werde jedoch bezweifelt, dass die Wohnungen effektiv vermietet werden könnten. Für Rentnerinnen und Rentner werde die Attraktivität schliesslich als klein beurteilt. So sei die medizinische Versorgung in Mürren eingeschränkt. Die Arztpraxis werde nur saisonal betrieben und Fach- und Spezialärzte seien praktisch nur in Interlaken vorhanden. Die Topographie von Mürren bringe für ältere Personen je nach Standort grössere Hürden mit sich. Die Bahn oder Einkaufsmöglichkeiten seien ab dem Standort des geplanten Neubaus nur mit einem mindestens 10-minütigen steilen Fussmarsch erreichbar. Bei den Rentnerinnen und Rentnern bestehe aus ihrer Sicht eine sehr geringe Nachfrage nach den zu beurteilenden Wohnungen. Diesen Einschätzungen der Gemeinde ist beizupflichten und die BVD sieht keinen Anlass, diese Beurteilung der kommunalen Behörde in Frage zu stellen. Vielmehr kommt deren Einschätzung aufgrund ihrer Ortskenntnisse grosses Gewicht zu. Dass die Gemeinde ein eigenes Interesse an der Verhinderung der Schaffung von Erstwohnungen im strittigen Vorhaben haben

sollte und daher eine kritische Haltung einnimmt, ist nicht erkennbar. Dies lässt sich auch nicht aus dem blossen Umstand ableiten, dass die Gemeinde selber auf dem Erstwohnungsmarkt aktiv ist, wie dies die Beschwerdeführenden vorbringen. Es ist damit auch für zuziehende Personen von keiner nennenswerten Nachfrage an Erstwohnungen im angebotenen, mittleren Preissegment auszugehen, zumal die beschränkte Infrastruktur (insb. was die medizinische Versorgung anbelangt) und die abgelegene Lage von Mürren ohne Autoanbindung die ohnehin schon bescheidene Nachfrage nach Erstwohnungen des geplanten Typs nicht nur bei Familien und Rentnerinnen/Rentnern deutlich reduziert, sondern auch bei kinderlosen, erwerbstätigen Paaren. Letztere dürften in Besonderem – selbst wenn sie keine Stelle in Mürren suchen, sondern sich entscheiden, ganz oder grossmehrheitlich von Zuhause zu arbeiten – gewisse Erwartungen an Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Freizeitangebote) und Erreichbarkeit haben, welche Mürren nicht erfüllen kann. Dass die ungenügende Infrastruktur und medizinische Versorgung in Mürren ein Problem darstellt, wird von der Gemeinde glaubhaft und nachvollziehbar dargelegt und lässt sich auch nicht durch die von den Beschwerdeführenden ins Feld geführte Einwohnerbefragung aus dem Jahr 2022 anhand von rund 500 ausgefüllten Fragebögen von Teilnehmenden aus dem ganzen Gemeindegebiet von Lauterbrunnen entkräften. Zudem dürften jedenfalls die vier 2.5-Zimmerwohnungen mit Nettowohnflächen zwischen 63,4 und 68 m², wohl aber auch die zwei 3.5-Zimmerwohnungen mit Nettowohnflächen zwischen von 79,4 m² und 80,3 m² für solche Paare nicht ihren Ansprüchen an Grösse und Komfort entsprechen. Damit besteht auch bei dieser Zielgruppe, bei welcher die Gemeinde die Attraktivität von Mürren noch am grössten beurteilt, kaum eine Nachfrage nach den hier zu beurteilenden Wohnungen. Insgesamt bestehen nach dem Gesagten diverse Indizien, welche die Absicht bzw. die Möglichkeit einer Erstwohnungsnutzung von Wohnungen des geplanten Typs als unrealistisch erscheinen lassen. Selbst wenn aus den Ausführungen der Gemeinde in der Stellungnahme vom 16. August 2023 (S. 3 unten) zu schliessen ist, dass der Leerbestand an vorhandenen Erstwohnungen in Mürren nicht allzu gross sein dürfte und der Gemeinde aktuell keine weiteren Projekte für Wohnungsbauten im gleichen Preissegment bekannt sind, so ist gestützt auf das Ausgeführte und der Einschätzung der Gemeinde folgend von einer offensichtlich unzureichenden Nachfrage nach den geplanten Erstwohnungen im mittleren Preissegment in Mürren und am vorgesehenen Standort auszugehen, und zwar sowohl bei der einheimischen Bevölkerung als auch bei zuziehenden Personengruppen. Wenn die Beschwerdeführenden in diesem Zusammenhang ausführen, die Auffassung der Vorinstanz, wonach kein geeigneter Ort für ältere Menschen sei, verletze das Diskriminierungsverbot in schwerwiegender Weise und verstosse gegen die Niederlassungsfreiheit, so kann ihr nicht gefolgt werden. So geht es vorliegend lediglich um eine Beurteilung, ob in diesen Bevölkerungskreisen überhaupt eine Nachfrage nach Erstwohnungen des geplanten Typs in Mürren besteht. Von einem Verbot der Niederlassung (etwa in bereits vorhandenen Wohnungen, in welchen eine Erstwohnungsnutzung zulässig ist) und damit einer Diskriminierung einzelner Bevölkerungsgruppen kann keine Rede sein.

Bei diesem Ergebnis kann offen bleiben, ob die von den Beschwerdeführenden angegebenen Verkaufs- und Mietpreise zu tief sind, wie dies die Beschwerdegegnerschaft vorbringt, ist doch auch ausgehend von den Preisen gemäss den Beschwerdeführenden von einer offensichtlich unzureichenden Nachfrage nach den strittigen Wohnungen auszugehen.

h) Nach dem Gesagten steht fest, dass die Nachfrage nach Erstwohnungen im betreffenden Marktsegment und nach Wohnungen der von den Beschwerdeführenden geplanten Art in Mürren – der Einschätzung der Gemeinde folgend – offensichtlich unzureichend ist. Aus diesem Grund ist in einem zweiten Schritt zu prüfen, ob ernsthafte und konkrete Zusicherungen für den Erwerb der strittigen Wohnungen durch ganzjährige Bewohnerinnen und Bewohner vorliegen (vgl. E. 2d):

Die Beschwerdeführenden reichten vorliegend einerseits eine Interessentenliste mit 36 Kaufinteressenten¹⁶ ein, welche sich gemäss ihren Ausführungen auf ein Inserat hin meldeten, welches in der Altjahreswoche am Dorfanschlag von Mürren angebracht wurde. Darin wird der Verkauf von neuen Erstwohnungen mit 2.5, 3.5 und 4.5 Zimmern in Mürren an schönster Aussichtslage angeboten (vgl. Beschwerdebeilage 7). Andererseits reichten die Beschwerdeführenden zusätzlich sechs schriftliche Bestätigungen¹⁷ ein. Darin bestätigen diese sechs Interessenten, dass sie am Erwerb einer Erstwohnung im projektierten Mehrfamilienhaus «A._____» interessiert seien und dass ihnen bewusst sei, dass im projektierten Mehrfamilienhaus Erstwohnungen realisiert würden und die künftigen Erwerber die entsprechenden Voraussetzungen bezüglich Wohnort und Lebensmittelpunkt erfüllen müssten, um Wohneigentum erwerben zu können. Auch sei ihnen bewusst, dass allfällige Mieter die obigen Voraussetzungen erfüllen müssten. Von einem Interessenten reichten die Beschwerdeführenden sodann mit der Beschwerde eine «Erklärung und Zusicherung über den Erwerb einer 4.5-Zimmer-Wohnung vom 24. Mai 2023 ein (Beschwerdebeilage 8), in welcher er dies nochmals bestätigte und zudem ausführte, sie seien über die Kaufrichtpreise informiert worden. Mit den Schlussbemerkungen vom 1. November 2023 schliesslich reichten die Beschwerdeführenden ein Schreiben einer dreiköpfigen Familie aus Mürren ein, welche Interesse an einer Wohnung (Wohnung 1. Stock West oder Wohnung 1. Stock Ost) im geplanten Wohnprojekt bekundet (Beilage 11), sowie ein Plakatanschlag einer Grossfamilie, welche «ein Haus oder Bauland» zum Kauf sucht (Beilage 12).

Gefordert sind nach Rechtsprechung «ernsthafte und konkrete Zusicherungen» für den Erwerb der strittigen Wohnungen durch ganzjährige Bewohnerinnen und Bewohner. Es mag zwar zutreffen, dass in diesem Zusammenhang keine rechtlich verbindlichen Vorverträge verlangt werden können, zumal der Abschluss solcher vor dem Vorhandensein einer rechtskräftigen Baubewilligung kaum realistisch sein dürfte. Eine ernsthafte und konkrete Zusicherung setzt jedoch zumindest voraus, dass sich die betreffenden Personen schriftlich verpflichten, eine konkrete Wohnung des Projekts zu einem festgelegten Kaufpreis zu kaufen, falls das Vorhaben realisiert wird. Die blossе Interessenbekundung – auch wenn diese schriftlich erfolgt – reicht hierzu nicht aus. Die im vorinstanzlichen Verfahren eingereichten Interessentenlisten und schriftlichen Bestätigungen stellen blossе Interessenbekundungen aus; der verpflichtende Charakter fehlt den schriftlichen Bestätigungen und erst Recht der Interessentenliste. Überdies sind diese Interessenbekundungen bloss genereller Art ohne konkreten Bezug zu einer bestimmten Wohnung unter Festlegung eines konkreten Preises. Von einer konkreten Zusicherung kann auch aus diesem Grund nicht gesprochen werden. Erst Recht zu gelten hat dies für die Grossfamilie, welche per Plakatanschlag ein Haus oder Bauland kaufen will, ohne Bezug zum hier strittigen Neubau zu nehmen; kommt dazu, dass vorliegend einzelne Wohnungen und nicht ein ganzes Haus angeboten werden und sich die geplanten Wohnungen für eine Grossfamilie zu klein sind. Die genannten Voraussetzungen einer ernsthafte und konkreten Zusicherung erfüllen auch das Schreiben des Interessenten der 4.5-Zimmerwohnung vom 24. Mai 2023 und das Schreiben der dreiköpfigen Familie für eine Wohnung im Obergeschoss nicht, stellen doch auch diese Schreiben blossе Interessenbekundung dar, ohne verpflichtenden Charakter für den Kauf dieser Wohnungen im Fall der Realisierung des Projekts zu einem festgelegten Preis. Die eingereichten Unterlagen erfüllen damit die Anforderungen an eine ernsthafte und konkrete Zusicherung nicht, und zwar unabhängig von der Frage, ob die betreffenden Interessenten ihre Absichtsbekundung zur Begründung eines Erstwohnsitzes in Mürren ernst meinen. Dieses subjektive Element lässt sich ohnehin nicht abschliessend klären, selbst wenn man die betreffenden Personen befragen würde. Es muss und musste nach dem Gesagten vorliegend auch nicht näher geklärt werden, womit der Verzicht auf weitere Abklärungen – entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden – weder eine

¹⁶ Vorakten pag. 278 ff.

¹⁷ Vorakten pag. 281 ff.

Verletzung des Untersuchungsgrundsatzes noch einer Verletzung des rechtlichen Gehörs darstellt. Mangels Relevanz einer Befragung der Interessenten oder der Parteien ist der entsprechende Beweisantrag vorliegend abzulehnen. Schliesslich wird der Untersuchungsgrundsatz nach Art. 18 Abs. 1 VRPG¹⁸ durch die Pflicht der Parteien begrenzt, an der Feststellung des Sachverhalts mitzuwirken, wenn sie aus einem Begehren eigene Rechte ableiten (sog. Mitwirkungspflicht; Art. 20 Abs. 1 VRPG).¹⁹ Es wäre daher an den Beschwerdeführenden gewesen, die nötigen «ernsthaften und konkreten Zusicherungen» einzureichen, zumal sie im vorinstanzlichen Verfahren vom Regierungsstatthalteramt darauf aufmerksam gemacht wurden, dass die eingereichten Interessentenlisten und schriftlichen Bestätigungen nach vorläufiger Beurteilung nicht als solche zu bewerten seien.²⁰ Auch aus diesem Grund konnten und können sie nicht verlangen, dass die Behörden in diesem Zusammenhang weitere Abklärungen zum Hintergrund der Interessenten bzw. Befragungen mit diesen durchzuführen haben.

i) Damit steht zusammenfassend fest, dass die Nachfrage nach den geplanten Wohnungen im mittleren Segment in Mürren offensichtlich unzureichend ist und es an den in diesem Fall benötigten «ernsthaften und konkreten Zusicherungen» für den Erwerb der strittigen Wohnungen durch ganzjährige Bewohnerinnen und Bewohner fehlt, weshalb von einer Umgehung der gesetzlichen Regelung bzw. des Zweitwohnungsverbots auszugehen ist. Daran vermag auch die von den Beschwerdeführenden in den Schlussbemerkungen von 1. November 2023 gemachte Zusicherung, kein Sistierungsgesuch im Sinne von Art. 14 ZWG zu stellen, nichts zu ändern, zumal eine solche Zusicherung die gesetzlich vorgesehene Sistierungsmöglichkeit nicht wegzubedingen vermag und daher keine absolute Garantie bestehen kann, dass von dieser Möglichkeit in Zukunft nie Gebrauch gemacht werden würde.

4. Ergebnis, Beweismittel und Kosten

a) Im Ergebnis ist die Beschwerde abzuweisen und der vorinstanzliche Entscheid ist zu bestätigen. Aufgrund der Bestätigung des vorinstanzlichen Bauabschlags, erübrigt es sich, die vorinstanzlich angemeldeten Rechtsverwahrungen sowie Lastenausgleichsbegehren vorzumerken, wie dies die Beschwerdegegnerschaft mit ihrem Rechtsbegehren 2 beantragt.

b) Die massgeblichen Sachverhaltselemente konnten anhand der zur Verfügung stehenden Akten genügend überprüft bzw. festgestellt werden. Auf die von den Beschwerdeführenden beantragten Beweismittel (Parteibefragung, Befragung der Interessenten) konnte daher – wie bereits erwähnt (E. 3f) – verzichtet werden, da von diesen Beweismitteln keine relevanten Erkenntnisse zu erwarten waren. Diese sogenannte antizipierte Beweismittelwürdigung verletzt den Anspruch auf rechtliches Gehör nicht.²¹

c) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführenden. Sie haben die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2200.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV²²).

d) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder

¹⁸ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

¹⁹ Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 20 N. 1.

²⁰ Verfügung des Regierungsstatthalteramts vom 11. Januar 2023 Ziff. 5, Vorakten pag. 366.

²¹ BVR 2012 S. 252 E. 3.3.3, mit Hinweisen.

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

Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Beschwerdeführenden haben daher der Beschwerdegegnerschaft die Parteikosten zu ersetzen. Die Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerschaft beträgt CHF 9115.50 (Honorar CHF 8850.00, Auslagen pauschal 3 %: CHF 265.50). Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV²³ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren CHF 400.– bis CHF 11 800.– 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 KAG²⁴). Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand als durchschnittlich zu werten, da sich das Beweisverfahren nach Durchführung des Schriftenwechsels auf das Stellen von einigen Fragen an die Gemeinde beschränkte, zu deren Antworten sich die Verfahrensbeteiligten im Rahmen der Schlussbemerkungen äussern konnten. Angesichts der Baukosten gemäss Baugesuch von rund CHF 3 500 000.00 und den umstrittenen Rechtsfragen sind auch die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses insgesamt als durchschnittlich einzustufen. Daher erscheint ein Honorar von CHF 6000.00 als angemessen. Die von den Beschwerdeführenden zu tragenden Parteikosten der Beschwerdegegnerschaft belaufen sich damit auf CHF 6180.00 (Honorar CHF 6000.00, Auslagen pauschal 3 %: CHF 180.00).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Interlaken-Oberhasli vom 26. April 2023 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 2200.00 werden den Beschwerdeführenden zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Beschwerdeführenden haben der Beschwerdegegnerschaft Parteikosten im Betrag von CHF 6180.00 zu ersetzen. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt E._____, eingeschrieben
- Herrn Fürsprecher J._____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, per Mail
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Lauterbrunnen, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), per Mail

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

²⁴ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11).

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 6 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.