



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2024/55

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 3. Oktober 2024

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn C. _____
Beschwerdeführer

und

Einwohnergemeinde Grindelwald, handelnd durch den Gemeinderat, Spillstattstrasse 2,
Postfach 104, 3818 Grindelwald
Beschwerdegegnerin

sowie

Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, Schloss 1, 3800 Interlaken

**Einwohnergemeinde Grindelwald, Kommission Hochbau/Planung Grindelwald, Spillstatt-
strasse 2, Postfach 104, 3818 Grindelwald**

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli vom 3. April 2024
(eBau Nr. A. _____; Sanierung Wohnhaus, Umnutzung Jugendraum zu Wohnung)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 9. Juni 2023 ein Baugesuch ein für die Sanierung und den Umbau des Wohnhauses auf Parzelle Grindelwald Grundbuchblatt Nr. F. _____, die Umnutzung des Jugendraums zu Wohnungen sowie den Ersatz der Ölheizung durch Fernwärme. Die Parzelle liegt in der «Erweiterten Kernzone». Gegen das Bauvorhaben erhob der Beschwerdeführer Einsprache.

Mit Gesamtentscheid vom 3. April 2024 erteilte das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli die Baubewilligung.

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 25. April 2024 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Er beantragt die Aufhebung und/oder die Neubewertung der erteilten Baubewilligung vom 3. April 2024. Er macht insbesondere geltend, die Nutzungsänderung und die zusätzliche Befensterung verstärkten die Rechtswidrigkeit der Unter-

schreitung des Grenzabstandes, er habe dafür kein Näherbaurecht erteilt und die geplante Ausenisolation schränke das grundbuchlich zugesicherte Wegrecht weiter ein.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, holte bei der Vorinstanz die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Die Beschwerdegegnerin und die Vorinstanz beantragen die Abweisung der Beschwerde.

4. Mit Verfügung vom 2. Juli 2024 teilte das Rechtsamt der Beschwerdegegnerin mit, eine summarische Beurteilung ergebe, dass es sich beim Einbau einer Wohnung anstatt eines Kellers/Lagerraums im Erdgeschoss der Liegenschaft um einen Umbau handle, welcher nur zulässig sei, wenn die Rechtswidrigkeit dadurch nicht verstärkt werde. Das Rechtsamt gehe davon aus, dass mit dem Einbau von zusätzlichen Fenstern an der Nord- und an der Ostfassade innerhalb des Grenzabstands die Rechtswidrigkeit gegenüber der Parzelle Grindelwald Grundbuchblatt Nr. G. _____ verstärkt werde, da der Einbau der Fenster und die Erstellung der Wohnung mit einer intensiveren Nutzung und allfälligen zusätzlichen Störungen einhergehen könnten.

5. Die Beschwerdegegnerin reichte am 12. Juli 2024 eine Projektänderung ein und verzichtete damit auf die neuen Fenster an der Nordfassade der neu geplanten Wohnung im Erdgeschoss.

6. Die Verfahrensbeteiligten erhielten Gelegenheit, zur Projektänderung und zu den übrigen Eingaben im Verfahren Stellung zu nehmen.

7. 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). Der Beschwerdeführer, dessen Einsprache abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

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)

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

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

2. Projektänderung

a) Mit Eingabe vom 12. Juli 2024 reichte die Beschwerdegegnerin eine Projektänderung ein, mit welcher auf die ursprünglich vorgesehenen neuen Fenster an der Nordfassade im Erdgeschoss verzichtet wurde. Die Beschwerdegegnerschaft reichte die Pläne «Grundrisse» und «Fassaden & Schnitt» (beide vom 10. Juli 2024, mit Stempel des Rechtsamts der BVD vom 15. Juli 2024) ein.

b) Gemäss Art. 43 Abs. 1 und 3 BewD⁴ kann eine Projektänderung im laufenden Beschwerdeverfahren beurteilt werden, wenn das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt. Die Gemeinde, die Gegenpartei und allfällig von der Projektänderung berührte Dritte sind anzuhören. Wird in einem laufenden Verfahren eine Projektänderung im Sinne von Art. 43 BewD eingereicht, tritt das geänderte Projekt an die Stelle des ursprünglichen Bauvorhabens respektive der früheren Projektänderung.⁵

c) Die vorliegende Projektänderung betrifft nur Fenster, welche entgegen dem ursprünglichen Projekt weggelassen werden. Das Bauvorhaben bleibt damit in seinen Grundzügen gleich. Es handelt sich um eine Projektänderung im Sinne von Art. 43 BewD. Die Verfahrensbeteiligten erhielten Gelegenheit, sich dazu zu äussern. Dritte wurden durch die Projektänderung nicht neu betroffen. Verfahrensgegenstand ist das Bauvorhaben gemäss der am 12. Juli 2024 eingereichten Projektänderung.

3. Besitzstandsgarantie

a) Der Beschwerdeführer bringt in seiner Beschwerde vor, durch das Bauvorhaben werde der rechtswidrige Zustand gegenüber seiner Parzelle Nr. G._____ verstärkt, indem im Erdgeschoss anstelle der aktuell vorhandenen Abstellräume/Keller eine Wohnung mit Befensterung zu seiner Parzelle hin eingebaut werde. Innerhalb des gesetzlichen Grenzabstandes würden im Erdgeschoss in der Nordfassade drei und in der Ostfassade zwei zusätzliche Fenster eingebaut. Dies würde deutlich über eine weitgehend unveränderte Fassade hinausgehen. Er habe für diese baulichen Massnahmen bislang kein Näherbaurecht erteilt.

b) Die Beschwerdegegnerin bringt in ihrer Beschwerdeantwort vom 30. Mai 2024 vor, beide Liegenschaften – diejenige des Beschwerdeführers sowie diejenige der Beschwerdegegnerin – würden die heute rechtlich geltenden Grenzabstände unterschreiten. Beide Liegenschaften seien um die Jahrhundertwende (1900, genaue Daten seien nicht evaluiert) erstellt worden. Auf nahezu gleicher Geschosshöhe der vorgesehenen zusätzlichen Wohnung befinde sich in der Liegenschaft des Beschwerdeführers eine Käserei, welche bis vor etwa zwei Jahren betrieben worden sei. Der potentiell negative Einfluss sei nicht gegeben. Bei einer allfälligen Wiederaufnahme des Käsereibetriebs wäre der negative Einfluss eher auf die neu zu erstellende Wohnung vorhanden. Es könne eventualiter auf den Einbau der zwei Fenster auf der Nordseite verzichtet werden, um eine potentiell mögliche Lärmbeeinträchtigung auf Seiten des Beschwerdeführers zu minimieren, da durch eine geringfügige Vergrösserung der Fenster auf der Ostseite die erforderlichen Fensterflächen eingehalten werden könnten. Flächengleich über dem Erdgeschoss würden sich der Jugendraum (ehemalige Schulküche) sowie zwei weitere Wohngeschosse befinden. Es erfolge keine Aufstockung und es würden keine zusätzlichen Dachaufbauten erstellt. Durch den Einbau einer Wohnung im Erdgeschoss würden die Aussenmasse, die Gebäudehöhe sowie die Geschos-

⁴ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 32-32d N. 13c

sigkeit nicht verändert. Durch die Umnutzung der Räume im Erdgeschoss würden keine nachteiligen Einflüsse auf die Nachbarliegenschaft entstehen und die Rechtswidrigkeit werde nicht verstärkt. Auch der Abstand zwischen den Gebäuden bleibe gleich und der allgemeine Lichteinfall auf das nachbarliche Grundstück werde auch durch das Anbringen der Aussenisolation nicht bzw. höchstens geringfügig vermindert. Mit dem geplanten Umbau werde keine räumliche Enge geschaffen oder die räumliche Distanz zwischen den Gebäuden höchstens geringfügig verringert.

c) Mit der Projektänderung vom 12. Juli 2024 hat die Beschwerdegegnerin auf die Erstellung der neuen Fenster in der Nordfassade des Erdgeschosses verzichtet. Der Beschwerdeführer hält auch nach der Projektänderung an seiner Beschwerde fest und macht geltend, im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss entstehe innerhalb des Grenzabstandes neuer Wohnraum.

d) In der «Erweiterten Kernzone» EK gilt ein kleiner Grenzabstand von 5.00 m und ein grosser Grenzabstand von 10.00 m (Art. 64 GBR⁶). Die bestehenden Liegenschaften der Parteien halten diesen Abstand nicht ein. Die Liegenschaft E. _____ strasse 18 der Beschwerdegegnerin hält einen Grenzabstand von lediglich 1.05 bis 1.70 m ein. Auch die Liegenschaft E. _____ strasse 20 des Beschwerdegegners unterschreitet den Grenzabstand. Der Gebäudeabstand wird ebenfalls nicht eingehalten.

e) Gemäss der Besitzstandsgarantie nach Art. 3 Abs. 1 BauG werden aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen in ihrem Bestand durch neue Vorschriften und Pläne nicht berührt. Sie dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und, soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird, auch umgebaut oder erweitert werden (Art. 3 Abs. 2 BauG).

Umbauten sind Vorkehren, die dazu dienen, eine bestehende Baute ohne Änderung des Gebäudevolumens zweckmässiger oder anders zu nutzen, beispielsweise durch die Beseitigung von Wänden, den Ausbau eines Estrichs zu Wohnzwecken etc. Solche Vorkehren bzw. Umbauten sind nach Art. 3 BauG zulässig, wenn dadurch die Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird. Die Rechtswidrigkeit wird im Sinne des Gesetzes verstärkt, wenn das öffentliche oder nachbarliche Interesse, das durch die verletzte Norm geschützt werden soll, durch den Umbau oder die Erweiterung noch stärker beeinträchtigt würde als bisher.⁷ Bauabstände sind sicherheits- und gesundheitspolizeilich begründet und dienen dazu, einen genügenden Zutritt von Licht, Luft und Sonne zu gewährleisten und die Bewohner vor Belästigung, Geräuschen, Gerüchen usw. aus der Nachbarbaute zu schützen. Ein Gebäude, das zu nahe an der Nachbargrenze steht, darf daher nicht aufgestockt werden; dies würde die Rechtswidrigkeit verstärken. Innere Umbauten und rückwärtige Erweiterungen sind hingegen mit der Besitzstandsgarantie grundsätzlich vereinbar.⁸ Zu prüfen ist im Einzelfall, ob es zu zusätzlichen Störungen für die Nachbarn kommen kann.

f) Die beiden Liegenschaften auf den Parzellen Grindelwald Grundbuchblatt Nr. F. _____ (E. _____ strasse 18) und Nr. G. _____ (E. _____ strasse 20) wurden um 1900 erstellt. Beide Liegenschaften unterschreiten unbestrittenermassen die Grenzabstände und auch der Gebäudeabstand zwischen den Gebäuden ist nicht eingehalten. Die Gebäude unterstehen aber unbestrittenermassen der Besitzstandsgarantie.

Das Bauvorhaben umfasst die Wärmedämmung der gesamten Liegenschaft E. _____ strasse 18, den Umbau der bestehenden Wohnungen, den Umbau eines Jugendrau-

⁶ Baureglement der Einwohnergemeinde Interlaken vom 4. Juni 1999 (genehmigt durch den Kanton am 27. Februar 2001)

⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 3 N. 4

⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 3 N. 4a

mes in eine Wohnung sowie den Umbau des aktuell vorhandenen Keller-/Lagerraumes im Erdgeschoss in eine Wohnung. Umstritten ist, ob die Erstellung von Wohnraum auf der Fläche des bisherigen Keller- resp. Lagerraums im Erdgeschoss und anstelle des Jugendraums im ersten Stock zulässig ist oder ob durch diesen Umbau die Rechtswidrigkeit in unzulässigem Masse verstärkt wird.

g) Im Erdgeschoss des bestehenden Gebäudes befinden sich aktuell Lagerräume. Neu soll im nordöstlichen Bereich der Liegenschaft anstelle von Lagerraum eine Zweizimmerwohnung entstehen. Dafür wird die Raumeinteilung verändert. Eines der neuen Zimmer weist zwei (bereits bestehende) Fenster an der Westfassade auf. Der Wohnbereich mit offener Küche soll nach der Projektänderung zwei Fenster an der Ostfassade aufweisen, an welcher sich aktuell nur ein Fenster befindet. An der Nordfassade befinden sich im Erdgeschoss aktuell keine Fenster, in den oberen Stockwerken befinden sich pro Stockwerk jeweils drei Fenster verschiedener Grössen. Gemäss den Projektänderungsplänen werden im Erdgeschoss an der Nordfassade keine Fenster erstellt.

Der vorliegend umstrittene Ausbau des Lagerraumes zu einer Wohnung stellt einen Umbau im Sinne von Art. 3 BauG dar und ist damit nur so weit zugelassen, als dadurch die Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird. Wird Lagerraum in Wohnraum umgebaut, stellt dies grundsätzlich eine Intensivierung der Nutzung dar, welche mit neuen Immissionen (Licht-/Sichtimmissionen, allenfalls Lärm) einhergehen kann. Häufig wird daher in solchen Fällen eine Verstärkung der Rechtswidrigkeit zu bejahen sein. Allerdings muss dies aufgrund einer Einzelfallbeurteilung anhand der konkreten Situation geprüft werden. Entscheidend für die Beurteilung der Auswirkungen, welche zur Verstärkung der Rechtswidrigkeit führen könnten, ist im vorliegenden Fall die nördliche Fassade, die gegenüber der Liegenschaft des Beschwerdeführers liegt, da dort der Grenz- und Gebäudeabstand unterschritten wird und die Wahrnehmbarkeit für die Nachbarparzelle Nr. G. _____ dort am stärksten sein könnte. An dieser Fassade wird aber für den neuen Wohnraum im Erdgeschoss gemäss Projektänderung kein Fenster erstellt. Zusätzliche Immissionen für die Nachbarparzelle durch Licht oder Lärm gibt es auf der Nordseite somit nicht. Zwar wird für den neuen Wohnraum im Erdgeschoss an der Ostfassade ein zusätzliches Fenster erstellt, dass sich im Grenzabstand befindet. Allfällige Emissionen aus diesem Fenster auf der Ostseite, wie Licht und Geräusche, können sich auf die nördlich über Eck gelegene Parzelle kaum auswirken. Dies umso mehr, als sowohl Nord- als auch Ostfassade der Liegenschaft der Beschwerdegegnerin auf drei Stockwerken bereits mehrere Fenster bestehender Wohnungen bzw. eines Jugendraumes aufweisen. Ein einzelnes neues Fenster einer kleinen Wohnung auf der abgewandten Ostseite kann daher nicht zu wahrnehmbaren Störungen für die nördlich gelegene Nachbarparzelle führen. Durch den Umbau im Erdgeschoss wird daher die Rechtswidrigkeit nicht verstärkt.

h) Im ersten Obergeschoss soll ein bisher unbestrittenermassen als Jugendraum genutzter Bereich in eine Wohnung umgebaut werden. Die Anzahl der vorhandenen Fenster im ersten Obergeschoss an der Nord- und Ostfassade, die sich im Grenzabstand befinden, wird nicht verändert. Es wird daher nicht zu zusätzlichen Immissionen für die nördlich gelegene Nachbarparzelle kommen. Dies umso mehr, als von den künftigen Wohnräumen eher weniger Emissionen ausgehen dürften als von einem Jugendraum. Auch durch den Umbau im 1. Obergeschoss wird die Rechtswidrigkeit nicht verstärkt. Die Rügen des Beschwerdeführers sind unbegründet.

4. Wegrecht

a) Der Beschwerdeführer macht weiter geltend, die grundbuchrechtlich zugesicherte Dienstbarkeit (Wegrecht) dürfe durch die Aussenisolation nicht weiter eingeschränkt werden. Die notwendige Wegbreite für eine ordnungsgemässe Feuerwehrezufahrt werden schon heute unterschritten und sie werde durch die Aussendämmung weiter eingeschränkt.

b) Über privatrechtliche Verhältnisse wird im Baubewilligungsverfahren grundsätzlich nicht entschieden. Nach Art. 2 Abs. 1 BauG haben die Baubewilligungsbehörden lediglich zu prüfen, ob ein Bauvorhaben den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entspricht. Eine Ausnahme bilden privatrechtliche Tatbestände, die von der Baugesetzgebung vorausgesetzt oder ausdrücklich als massgebend erklärt werden. Vorliegend handelt es sich nicht um einen solchen Fall.

c) In öffentlich-rechtlicher Hinsicht ist zunächst massgebend, dass sich gemäss Art. 26 BMBV⁹ eine nachträgliche Aussendämmung nicht auf die Bauabstände auswirkt; für die Messung bleibt das bisherige Rohmauerwerk massgebend. Die zusätzliche Aussendämmung führt daher nicht zu einer Verstärkung der Rechtswidrigkeit

d) Weiter ist zu beachten, dass laut Art. 7 Abs. 4 BauG benachbarte Grundeigentümerinnen und -eigentümer ihre Erschliessungsanlagen aufeinander abzustimmen und, soweit nötig, gemeinsam zu erstellen haben. Diese Pflicht bezieht sich auf Erschliessungsanlagen, deren Projektierung und Bau Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist, also insbesondere auf Hauszufahrten und Hausanschlüsse. Abstimmen bedeutet, dass die Erschliessungsbedürfnisse im Interesse einer haushälterischen Bodennutzung nach Möglichkeit durch gemeinsame Erschliessungsanlagen oder durch Einräumen von Mitnutzungsrechten gedeckt werden sollen. Darüber hinaus ist darin das Gebot zur Rücksichtnahme enthalten. Eine Grundeigentümerin oder ein Grundeigentümer soll durch das eigene Bauvorhaben die Erschliessung der Nachbarparzelle nicht unnötig erschweren oder gar vereiteln. Das Verwaltungsgericht hat die Frage, ob Art. 7 Abs. 4 BauG im Baubewilligungsverfahren direkt anwendbar ist oder es sich dabei um ein planungsrechtliches Instrument handelt, bisher wiederholt offengelassen.¹⁰ Es hat allerdings mit Verweis auf die Gefährdung der öffentlichen Ordnung entschieden, dass ein Bauvorhaben nicht bewilligt werden kann, wenn dadurch Bauten auf andere Parzellen für Feuerwehr und Sanität nicht mehr erreichbar sind.¹¹

Die Zufahrt zum Grundstück des Beschwerdeführers führt über die Bauparzelle. Daran ändert sich mit dem Bauvorhaben nichts. Die Liegenschaft des Beschwerdeführers ist nach wie vor erschlossen und kann mit Motorfahrzeugen erreicht werden. Im Grundbuch ist lediglich ein Wegrecht eingetragen, es ist keine Spezifikation ersichtlich, welche eine bestimmte Zufahrtsbreite vorschreiben würde. Im Übrigen wäre eine allfällige Verletzung der Dienstbarkeit eine rein zivilrechtliche Frage.

Gemäss dem vom Beschwerdeführer eingereichten Situationsplan, auf welchem die Laderampe an der E. _____ strasse 20 eingezeichnet ist, beträgt die minimale Durchfahrtsbreite zwischen der E. _____ strasse 18 und der Laderampe der E. _____ strasse 20 aktuell 3.02 m. Durch die Isolierung würde die Durchgangsbreite um rund 14 cm schmaler. Wie auf den Fotos in der Beilage der Beschwerde ersichtlich ist, ist die Zufahrt zur Laderampe an der E. _____ strasse 20 bereits heute für grössere Fahrzeuge nicht einfach. Mit einem normalen Personenwagen ist

⁹ Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3)

¹⁰ BVR 2008 S. 332 E. 6.4; VGE 2020/296 vom 16. März 2023 E- 4.1, 2018/96 vom 20.12.2018 E. 5.2, 2020/296 E. 4.1 je mit Hinweisen

¹¹ BVR 2008 S. 332 E. 6.7

die Zufahrt aber gut möglich. Mit der vorgesehenen Aussendämmung wird die Zufahrtsbreite zwischen den Liegenschaften zwar geringfügig verkleinert, jedoch nicht so, dass eine unnötige Erschwerung der Zufahrt entstehen würde. Die Beschwerdegegnerin reagiert mit der vorgesehenen Aussenisolierung auf die heute geltenden Energievorschriften, deren Einhaltung im öffentlichen Interesse liegt. Zudem hat sie aus Rücksichtnahme auf die Zufahrt zur Laderampe an der nördlichen Fassade bereits eine dünnere Dämmung als auf den anderen Fassaden, um die Zufahrt um einige Zentimeter breiter zu halten. Es handelt sich daher vorliegend nicht um eine unnötige Erschwerung.

Auch die Zufahrt für die Feuerwehr wird nicht in unzulässiger Weise verändert. Für grössere Fahrzeuge dürfte es allenfalls schwierig sein, um die nordöstliche Ecke der Liegenschaft der Beschwerdegegnerin zu fahren. Diese Situation besteht aber schon heute. Feuerwehrfahrzeuge können aber genügend nahe an die Liegenschaft des Beschwerdeführers heranfahren, um diese mit einem Schlauch zu erreichen. Die bestehende Situation wird durch die Aussendämmung nicht wesentlich verändert oder erschwert. Die Rüge des Beschwerdeführers ist unbegründet.

5. Beweisabnahme

a) In seiner Beschwerde vom 24. April 2024 beantragt der Beschwerdeführer eine Einspracheverhandlung vor Ort.

b) Die Behörden stellen den Sachverhalt von Amtes wegen fest; sie sind nicht an die Beweisangebote der Parteien gebunden (Art. 18 VRPG¹²). Der Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 21 ff. VRPG) verpflichtet aber die Behörden, die von den Parteien angebotenen Beweise abzunehmen, sofern diese nötig sind für die Klärung des Sachverhalts. Wenn die Behörde bei freier, pflichtgemässer Beweiswürdigung zur Überzeugung gelangt, die vorhandenen Akten erlaubten die richtige und vollständige Feststellung des Sachverhalts oder die behauptete Tatsache sei für die Entscheidung der Streitsache nicht von Bedeutung, so kann sie auf das Erheben weiterer Beweise verzichten. Diese sogenannte antizipierte Beweiswürdigung verletzt den Anspruch auf rechtliches Gehör nicht.¹³

c) Die Vorinstanz und die BVD haben sich aufgrund der Akten und der Pläne ein ausreichendes Bild von der Situation machen können. Von einem Augenschein sind keine neuen relevanten Erkenntnisse zu erwarten, weshalb darauf verzichtet werden kann.

6. Zusammenfassung, Kosten

a) Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerde abzuweisen ist und die Projektänderung vom 12. Juli 2024 bewilligt werden kann.

b) Die Verfahrenskosten werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2000.- (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁴). Nach Art. 108 Abs. 1 VRPG werden die Verfahrenskosten der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigen, keine Verfahrenskosten zu erheben. Wer ein Rechtsmittel zurückzieht, den Abstand erklärt oder auf andere Weise

¹² Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

¹³ BVR 2017 S. 255 E. 5.1, 2012 S. 252 E. 3.3.3, je mit Hinweisen

¹⁴ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

dafür sorgt, dass das Verfahren gegenstandslos wird, gilt als unterliegende Partei (Art. 110 Abs. 1 VRPG). Als unterliegend gilt auch, wer den Einwänden der Behörden oder der Gegenpartei durch eine Projektänderung Rechnung trägt.¹⁵ Im vorliegenden Verfahren hat die Beschwerdegegnerin der Kritik des Beschwerdeführers in Bezug auf die Verstärkung der Rechtswidrigkeit durch Einbau zusätzlicher Fenster an der Nordfassade durch ihre Projektänderung Rechnung getragen. Insoweit gilt sie als unterliegend. Der Beschwerdeführer hat die Zulässigkeit des Umbaus auch nach Vornahme der Projektänderung bestritten und auch seine Rüge in Bezug auf die Aussenisolation, welche das Wegrecht einschränke, aufrechterhalten. In diesen Punkten ist der Beschwerdeführer mit seinen Rügen nicht durchgedrungen und gilt als unterliegend. Deshalb erscheint es gerechtfertigt, dem Beschwerdeführer und der Beschwerdegegnerin je die Hälfte der Verfahrenskosten, je ausmachend CHF 1000.-, aufzuerlegen. Zwar handelt es sich bei der Beschwerdegegnerin um eine Behörde. Da diese aber als Bauherrin in ihren Vermögensinteressen betroffen ist, können ihr die Verfahrenskosten auferlegt werden. Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1 und Abs. 4 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Projektänderung vom 12. Juli 2024 wird bewilligt. Massgebend sind folgende Pläne:
 - Plan «Grundrisse» vom 29. November 2022, revidiert am 10. Juli 2024, gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 15. Juli 2024
 - Plan «Fassaden & Schnitt» vom 29. November 2022, revidiert am 10. Juli 2024, gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 15. Juli 2024
 - Plan «Situation» vom 28. November 2020, revidiert 6. April 2023, mit Stempel des Regierungstatthalteramtes Interlaken-Oberhasli vom 3. April 2024
 - Werkleitungsplan vom 28. November 2020, revidiert 6. April 2023, mit Stempel des Regierungstatthalteramtes Interlaken-Oberhasli vom 3. April 2024

Je ein Satz der Projektänderungspläne geht an die Beschwerdegegnerin, die Kommission Hochbau/Planung der Gemeinde Grindelwald und an das Regierungstatthalteramt Interlaken-Oberhasli.

Im Übrigen wird der Gesamtbauentscheid des Regierungstatthalteramtes Interlaken-Oberhasli vom 3. April 2024 bestätigt.

3. Dem Beschwerdeführer und der Beschwerdegegnerin werden Verfahrenskosten in der Höhe von je CHF 1000.- auferlegt. Separate Zahlungseinladungen folgen, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
4. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

¹⁵ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 2; Art. 110 N. 6

IV. Eröffnung

- Herrn C. _____, eingeschrieben
- Einwohnergemeinde Grindelwald, handelnd durch den Gemeinderat, mit Beilage gemäss Ziffer 1, eingeschrieben
- Einwohnergemeinde Grindelwald, Kommission Hochbau/Planung, mit Beilage gemäss Ziffer 1, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, mit Beilage gemäss Ziffer 1, eingeschrieben

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.