



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2025/23

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 14. August 2025

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.**_____
Beschwerdeführer

und

Herrn **B.**_____
Beschwerdegegner

vertreten durch Frau Rechtsanwältin C._____

sowie

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

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Interlaken vom 12. Februar 2025 (eBau Nummer D._____; Umnutzung Erstwohnung in eine Zweitwohnung zur touristischen Vermietung)

I. Sachverhalt

1. Die Stockwerkeigentumseinheit Interlaken Grundbuchblatt Nr. G._____12 steht im Gesamteigentum des Beschwerdegegners und Frau E._____. Am 21. Juni 2024 reichte der Beschwerdegegner bei der Gemeinde ein Baugesuch ein für die «Umnutzung einer Erstwohnung im zweiten Obergeschoss zur touristischen Vermietung, Beherbergung von 5 Gästen (total beherbergte Gäste in der Liegenschaft 13)». Gegen das Vorhaben erhob unter anderen der Beschwerdeführer Einsprache.

2. Mit Verfügung vom 1. Juli 2024 holte die Gemeinde unter anderem einen Fachbericht bei der Fachstelle für Hindernisfreies Bauen Kanton Bern (nachfolgend Procap) ein. Mit Fachbericht vom 10. Juli 2024 stellte Procap fest, dass kein rollstuhlgerichtetes Gästezimmer Typ I geplant sei und forderte in diesem Zusammenhang eine Anpassung der Projektpläne. Konkret forderte sie die Planung und Ausführung einer hindernisfreien Nasszelle.¹ Der negative Fachbericht der Procap

¹ Vgl. Fachbericht der Procap, Fachstelle Hindernisfreies Bauen Kanton Bern vom 10. Juli 2024, pag. 48 der Vorakten.

wurde dem Beschwerdegegner mit Verfügung vom 11. Juli 2024 eröffnet. Zudem wurde ihm Gelegenheit zur Einreichung einer Projektänderung gegeben. Um dem Einwand der Fachstelle Rechnung zu tragen, reichte der Beschwerdegegner am 9. August 2024 eine Projektänderung ein. Der angepasste Bauplan sah – wie von Procap gefordert – eine hindernisfreie Nasszelle vor. Der Plan wurde Procap anschliessend erneut zur Beurteilung unterbreitet. Mit Fachbericht vom 26. August 2024 hielt Procap fest, dass der Einwand betreffend hindernisfreie Nasszelle behoben worden sei. Zudem beantragte sie die Aufnahme diverser Auflagen in den Bauentscheid.

3. In seiner Stellungnahme vom 5. September 2024 stellte sich der – nunmehr anwaltlich vertretene – Beschwerdegegner auf den Standpunkt, dass vorliegend gar keine Anpassungspflicht der bestehenden Liegenschaft an behindertengerechte Bauausführung bestehe, da keine baulichen Massnahmen vorgesehen seien.

4. Mit Zwischenverfügung vom 26. September 2024 sistierte die Gemeinde das Baubewilligungsverfahren gestützt auf Art. 38 VRPG bis zum Vorliegen eines rechtskräftigen Entscheids in einem vor der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) hängigen Beschwerdeverfahren, bei welchem unter anderem die Erstellung einer hindernisfreien Toilette bzw. die Anpassungspflicht an das hindernisfreie Bauen bei der Umnutzung von Wohnungen zur touristischen Vermietung umstritten war (BVD 110/2024/103). Der Entscheid im Verfahren BVD 110/2024/103 erging am 3. Dezember 2024.

5. Mit Schreiben vom 12. Dezember 2024 teilte der Beschwerdegegner der Gemeinde mit, aus dem Entscheid der BVD vom 3. Dezember 2024 gehe klar hervor, dass keine Anpassungspflicht im Sinne des hindernisfreien Bauens ausgelöst werde, wenn kein Eingriff in die Bausubstanz bzw. keine erheblichen baulichen Veränderungen vorgenommen werden. Da das vorliegende Bauvorhaben keine baulichen Massnahmen erfordere, löse es keine Anpassungspflicht an das hindernisfreie Bauen aus. Der am 9. August 2024 eingereichte Plan (Einbau einer hindernisfreien Nasszelle) werde zurückgezogen und es sei auf den ursprünglichen Bauplan abzustellen. Die Sistierung sei aufzuheben und die Baubewilligung ohne die von der Procap verlangten Auflagen zu erteilen.

6. Am 10. Januar 2025 nahm die Gemeinde das Verfahren wieder auf.² Sie stellte ausserdem fest, dass für die Beurteilung der ursprüngliche, am 21. Juni 2024 eingereichte Bauplan massgebend sei. Am 12. Februar 2025 erteilte die Gemeinde dem Beschwerdegegner die Baubewilligung für die «Umnutzung einer Erstwohnung im 2. OG zur touristischen Vermietung, Beherbergung von 5 Gästen, total beherbergte Gäste in der Liegenschaft 13» gemäss dem ursprünglich eingereichten Baugesuch. Unter Ziffer 2.3 der Sachverhaltsdarstellung hielt die Gemeinde fest, dass das hindernisfreie Bauen nicht betroffen sei. Unter Ziffer 3.10 führte sie aus, dass in Zwischenzeit ein rechtskräftiger Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion vorliege und gestützt auf diesen Entscheid auf die barrierefreie Toilette verzichtet werden könne.

7. Gegen den Bauentscheid vom 12. Februar 2025 reichte der Beschwerdeführer am 11. März 2025 Beschwerde bei der BVD ein. Darin beantragt er insbesondere eine inhaltliche Präzisierung der Baubewilligung und macht inhaltliche Unklarheiten und formelle Fehler geltend. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet³, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Der Beschwerdegegner beantragte in seiner Beschwerdeantwort vom 19. März 2025 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Die Gemeinde stellte in ihrer Stellungnahme vom 9. April 2025 ebenfalls Antrag auf Abweisung der Beschwerde.

² Vgl. Verfügung der Gemeinde vom 10. Januar 2025, pag. 31 der Vorakten.

³ 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).

8. Am 8. Juli 2025 reichte der Beschwerdeführer eine Stellungnahme ein, in welcher er neue Anträge stellte und seine Beschwerde vom 11. März 2025 konkretisierte. Darin führte er insbesondere erneut aus, weshalb der Bauentscheid seines Erachtens um die Angabe der konkret betroffenen Stockwerkeigentumseinheit ergänzt werden müsse.

9. Auf die Rechtsschriften, die Vorakten und die Stellungnahmen der beteiligten Behörden wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Bauentscheide können nach Art. 40 BauG⁴ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit für die Beurteilung der Beschwerde 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 Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert.

c) Gemäss Art. 32 Abs. 2 VRPG muss die Beschwerde einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; greifbare Beweismittel sind beizulegen. Hierbei handelt es sich um Gültigkeits- und Prozessvoraussetzungen. An die Begründung werden praxismässig keine hohen Anforderungen gestellt. Es reicht aus, wenn aus einem Rechtsmittel ersichtlich ist, inwiefern (in welchen Punkten) und weshalb der angefochtene Entscheid beanstandet wird. Die Begründung muss sich wenigstens in minimaler Form mit dem angefochtenen Entscheid auseinandersetzen und sinngemäss darauf schliessen lassen, weshalb dieser unrichtig sein soll.⁵ Aus der Beschwerde geht hervor, inwiefern der Beschwerdeführer mit dem angefochtenen Entscheid nicht einverstanden ist. Entgegen der Annahme des Beschwerdegegners legte der Beschwerdeführer der Beschwerde den angefochtenen Bauentscheid bei. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Hindernisfreies Bauen

a) Der Beschwerdeführer rügt Unklarheiten in Bezug auf die Sachverhaltsdarstellung im angefochtenen Entscheid zur Thematik des hindernisfreien Bauens. Insbesondere bringt er vor, im Entscheid würden sich offensichtlich zwei völlig unterschiedliche Auflagen gegenübergestellt und in der Folge beurteilt werden. So entspreche das von der Procap geforderte rollstuhlgängige Gästezimmer Typ I nicht der barrierefreien Nasszelle. In Ziffer I.3.10 sei sodann von «barrierefreier Toilette» die Rede. Sodann seien zur Erstellung einer barrierefreien Nasszelle bauliche Massnahmen notwendig. Der eingereichte Plan sei keine Garantie, dass keine baulichen Massnahmen notwendig seien. Die Baubewilligung sei in den entsprechenden, aufgeführten Begriffen zu präzisieren und auf den tatsächlichen Sachverhalt zu reduzieren. Schliesslich sei Ziffer 3 des ange-

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

⁵ VGE 2024/57 vom 4. Juli 2024 E. 1.4; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 32 N. 17 und 22 sowie Art. 33 N. 20.

fochtenen Entscheids (baupolizeiliche Selbstdeklaration) ersatzlos aufzuheben, da keine baulichen Massnahmen notwendig seien und folglich auch keine baupolizeiliche Selbstdeklaration.

b) Der Beschwerdegegner stellt sich in seiner Beschwerdeantwort auf den Standpunkt, die Frage der behindertengerechten Bauausführung sei vorliegend nicht zu berücksichtigen. Wie von der Vorinstanz zutreffend ausgeführt, werde keine Anpassungspflicht im Sinne des hindernisfreien Bauens ausgelöst, da kein Eingriff in die Bausubstanz bzw. keine erheblichen baulichen Veränderungen vorgenommen werden. Die Berichte der Fachstelle Hindernisfreies Bauen sowie die konkrete Terminologie seien damit irrelevant. Die Vorinstanz habe korrekt festgehalten, dass der Beschwerdegegner keinerlei Auflagen der Fachstelle Hindernisfreies Bauen einzuhalten habe. Entsprechend seien die ursprünglich eingereichten Pläne – d.h. die reine Umnutzung ohne bauliche Anpassungen – ohne entsprechende Auflagen bewilligt worden. Die vom Beschwerdeführer verlangte Präzisierung sei auch aus diesem Grund obsolet. Weshalb sich der Beschwerdeführer betreffend Selbstdeklaration des Beschwerdegegners äussere, sei sodann nicht nachvollziehbar. Der Beschwerdeführer begründe nicht, inwiefern er ein Interesse an einer entsprechenden Anpassung des Entscheids habe oder weshalb dies öffentlich-rechtlich zu bemängeln sein soll.

c) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG⁶ verlangt, dass die Behörde die Vorbringen der Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Daraus ergibt sich die Pflicht der Behörde, ihre Verfügung zu begründen (Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG). Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung sachgerecht anfechten können. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt.⁷

d) Der Beschwerdeführer rügt zunächst inhaltliche Unklarheiten im angefochtenen Entscheid. Seine Rüge bezieht sich lediglich auf die Sachverhaltsdarstellung. Das Dispositiv des angefochtenen Entscheids (Ziffer III.) wird vom Beschwerdeführer hingegen nicht beanstandet. Nur das Dispositiv, d.h. die Verfügungsformel, wird rechtswirksam und entfaltet Bindungswirkung für die am Verfahren Beteiligten, weshalb grundsätzlich auch nur das Dispositiv angefochten werden kann. Andere Verfügungsbestandteile wie die Darstellung des Sachverhalts oder die Erwägungen können in der Regel hingegen nicht angefochten werden.⁸ Bei der Sachverhaltsdarstellung handelt es sich jedoch um einen Teil der Begründung, auf welche der Beschwerdeführer gestützt auf seinen Anspruch auf rechtliches Gehör einen Anspruch hat. Indem der Beschwerdeführer geltend macht, der Entscheid sei inhaltlich unklar, macht er sinngemäss eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend. Es ist folglich zu prüfen, ob die Gemeinde den Entscheid unzureichend begründet und damit das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers verletzt hat.

Die Ausführungen in der Beschwerde legen die Annahme nahe, dass der Beschwerdeführer aufgrund der Sachverhaltsdarstellung der Gemeinde von einer Anwendbarkeit der Bestimmungen über das hindernisfreie Bauen auszugehen scheint. Dass und weshalb die Vorschriften über das hindernisfreie Bauen vorliegend nicht anwendbar sind, geht aus dem angefochtenen Entscheid denn auch nicht klar hervor. Die Gemeinde verweist unter Ziffer 3.10 lediglich auf einen nicht näher bezeichneten Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion, gemäss welchem auf eine «barrierefreie Toilette» verzichtet werden könne. Zwar wird unter Ziffer 2.3 festgehalten, dass das hindernisfreie Bauen nicht betroffen sei und der Fachbericht der Procap wird im Entscheiddispositiv denn auch nicht als integrierender Bestandteil des Bauentscheids aufgeführt. Es fehlt jedoch an einer eigentlichen Begründung, weshalb das hindernisfreie Bauen nicht betroffen ist. Insbeson-

⁶ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

⁷ BVR 2018 S. 341 E. 3.4.2, 2016 S. 402 E. 6.2; BGE 140 II 262 E. 6.2; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 52 N. 7.

⁸ Vgl. Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 52 N. 10.

dere vor dem Hintergrund, dass im Bewilligungsverfahren zwei Fachberichte von der Fachstelle für Hindernisfreies Bauen eingeholt wurden und der Beschwerdegegner die Baupläne gestützt auf die Forderungen von Procap entsprechend angepasst hat, erscheint nicht ohne weiteres nachvollziehbar, weshalb das hindernisfreie Bauen nun doch nicht betroffen sein soll. Dies wird im Entscheid nicht dargelegt. Der blosser Verweis auf den nicht näher bezeichneten Entscheid der BVD stellt keine hinreichende Begründung dar. Vielmehr hätte die Gemeinde in ihrem Entscheid explizit darlegen müssen, weshalb auch im vorliegenden Verfahren keine Anpassungspflicht an das hindernisfreie Bauen besteht, d.h. weshalb sich die Erwägungen im Entscheid der BVD auch auf den vorliegenden Fall übertragen lassen. Verstärkt wird die bestehende Unklarheit schliesslich dadurch, dass unter Ziffer 2.3 von «barrierefreier Toilette» und unter Ziffer 3.3 von «barrierefreier Nasszelle» die Rede ist. Indem die Gemeinde im angefochtenen Entscheid nicht explizit festhielt, dass vorliegend keine Anpassungspflicht an das hindernisfreie Bauen besteht und die Einwände und Auflagen der Procap demnach nicht berücksichtigt werden müssen und indem sie die Nichtanwendbarkeit der entsprechenden Vorschriften nicht konkret begründete, ist sie ihrer Begründungspflicht nicht zur Genüge nachgekommen. Damit verletzte sie das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers.

In ihrer im Beschwerdeverfahren eingereichten Stellungnahme vom 9. April 2025 konkretisierte die Gemeinde, dass sich der Verweis unter Ziffer I.3.10 des angefochtenen Entscheids auf den Entscheid der BVD im Beschwerdeverfahren BVD 110/2024/103 vom 3. Dezember 2024 bezieht. Im genannten Verfahren war unter anderem strittig, ob bei der Umnutzung von vier Wohnungen zur touristischen Vermietung eine Anpassungspflicht an die behindertengerechte Bauausführung besteht oder nicht. Unter Erwägung 3.f dieses Entscheids hielt die BVD fest, die Umnutzung löse mangels Eingriffs in die Bausubstanz bzw. mangels erheblicher baulicher Veränderungen keine Anpassungspflicht im Sinne des hindernisfreien Bauens aus. Insgesamt lag keine Erneuerung im Sinne des hindernisfreien Bauens vor. Da es im vorliegenden Verfahren ebenfalls um eine reine Umnutzung ohne bauliche Massnahmen geht, stellte die Gemeinde im angefochtenen Entscheid unter Verweis auf den rechtskräftigen Entscheid der BVD im Verfahren 110/2024/103 fest, dass im vorliegenden Verfahren auf die Erstellung einer «barrierefreien Toilette» – gemeint ist damit die von der Procap in ihrem Fachbericht vom 10. Juli 2024 geforderte barrierefreie Nasszelle – verzichtet werden könne und dass das hindernisfreie Bauen vorliegend nicht betroffen sei. Daraus lässt sich schliessen, dass keine Anpassungspflicht an das hindernisfreie Bauen besteht und folglich den Fachberichten der Procap im vorliegenden Verfahren keine Bedeutung mehr zukommt. Die darin enthaltenen Auflagen müssen vom Beschwerdegegner demnach nicht berücksichtigt werden. Der Verständlichkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass die Procap in ihrem Fachbericht vom 10. Juli 2024 unter anderem festhielt, dass kein Gästezimmer Typ I geplant sei. Ein solches Gästezimmer muss gemäss dem Fachbericht unter anderem über einen rollstuhlgängigen Sanitärraum (d.h. eine barrierefreie Nasszelle) verfügen. Diese fehlte in den ursprünglichen Bauplänen, weshalb Procap im Fachbericht die Planung einer solchen Nasszelle und eine entsprechende Anpassung der Pläne verlangte. Gestützt auf diese Forderung von Procap reichte der Beschwerdegegner einen angepassten Detailplan ein, welcher eine barrierefreie Nasszelle aufwies. Damit wurde der Forderung von Procap nach einem Gästezimmer Typ I (mit entsprechender barrierefreier Nasszelle) Rechnung getragen, weshalb diese am 26. August 2024 einen positiven Fachbericht ausstellte. Bei den unter Ziffer 3.2 des angefochtenen Entscheids erwähnten «Nachforderungen hinsichtlich der Erstellung eines rollstuhlgängigen Gästezimmers Typ 1» handelt es sich folglich um die vom Beschwerdegegner im Bewilligungsverfahren eingereichte Anpassung der Pläne mit vorgesehener barrierefreier Nasszelle. Da die Vorschriften des hindernisfreien Bauens gemäss dem angefochtenen Entscheid letztlich jedoch gar nicht anwendbar sind, ist entgegen der Annahme des Beschwerdeführers nicht der angepasste Detailplan vom 9. August 2024, sondern der ursprüngliche und mit dem Entscheid bewilligte Grundrissplan massgebend. Gemäss diesem bewilligten Plan sieht das Vorhaben keine baulichen Massnahmen vor.

e) Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist ein formeller Anspruch; die Verletzung des rechtlichen Gehörs führt deshalb grundsätzlich zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Eine Gehörsverletzung kann aber dann geheilt werden, wenn die Rechtsmittelinstanz dieselbe Kognition hat wie die Vorinstanz und der beschwerdeführenden Person aus der Heilung kein Nachteil erwächst.⁹

Gemäss Art. 40 Abs. 3 BauG kommt der BVD als Beschwerdeinstanz die volle Überprüfungsbefugnis zu. Die wesentlichen Sachverhaltselemente konnten anhand der Stellungnahmen der Parteien sowie der Vorakten ermittelt und im vorliegenden Entscheid dargelegt werden. Die ungenügende Begründung des angefochtenen Entscheids wird durch den Beschwerdeentscheid geheilt. Der Beschwerdeführer konnte seine Parteirechte im Beschwerdeverfahren vollumfänglich wahrnehmen und es ist nicht ersichtlich, dass ihm durch die Heilung der Gehörsverletzung ein Nachteil erwachsen würde. Die Voraussetzungen zur Heilung der Gehörsverletzung sind folglich erfüllt. Die Verletzung des rechtlichen Gehörs ist jedoch bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.¹⁰

f) Der Beschwerdeführer beantragt schliesslich eine Streichung von Ziffer III.3 des angefochtenen Entscheids betreffend der baupolizeilichen Selbstdeklaration. Die Gemeindebaupolizeibehörde hat darüber zu wachen, dass bei der Ausführung von Bauvorhaben die gesetzlichen Vorschriften sowie die Bestimmungen, Auflagen und Bedingungen der Baubewilligung eingehalten werden. Sie kontrolliert die Ausführung der Bauvorhaben auf der Grundlage einer baupolizeilichen Selbstdeklaration der dafür verantwortlichen Person (Art. 47 Abs. 1 und 2 BewD). Beim Hinweis auf die baupolizeiliche Selbstdeklaration handelt es sich um einen Standard-Hinweis, welcher grundsätzlich in jeder Baubewilligung aufgeführt werden kann. Auch wenn vorliegend keine baulichen Massnahmen notwendig sind, hat der Beschwerdegegner die Auflagen und Bedingungen gemäss dem Fachbericht Brandschutz vom 3. Juli 2024 sowie die Auflagen gemäss Ziffer III.4 des Bauentscheids und die gesetzlichen Vorschriften einzuhalten. Die Kontrolle der Einhaltung der Bedingungen, Auflagen und Vorschriften erfolgt im Rahmen der baupolizeilichen Selbstdeklaration, auch wenn – wie vorliegend – keine baulichen Massnahmen vorgesehen sind. Die Rüge des Beschwerdeführers erweist sich als unbegründet.

3. Bezeichnung Stockwerkeigentumseinheit

a) Der Beschwerdeführer beanstandet weiter, dass in der Baubewilligung und im Baugesuch nur das Grundstück, nicht aber die konkrete Stockwerkeigentumseinheit genannt werde. Damit Missverständnisse ausgeschlossen werden könnten, sei sowohl in der Baubewilligung als auch im Baugesuch die korrekte Bezeichnung der Stockwerkeigentumseinheit zu verwenden. Die Stockwerkeigentumseinheit müsse unabhängig vom Gesuchsteller oder Eigentümer jederzeit klar und unmissverständlich erkennbar sein. In seiner Stellungnahme vom 8. Juli 2025 führt er aus, die konkrete Grundbuchblatt-Nr. stelle sicher, dass es zu keiner Verwechslung komme, insbesondere bei Liegenschaften mit mehreren Stockwerkeigentumseinheiten. Ausserdem erhöhe die Nennung der Stockwerkeigentumseinheit die Rechtssicherheit, die Transparenz und die Nachvollziehbarkeit im Verwaltungsprozess. Die korrekte Nennung der konkreten Stockwerkeigentumseinheit sei aus rechtlicher und praktischer Sicht zwingend erforderlich. In seiner Stellungnahme nimmt der Beschwerdeführer Bezug auf diverse kantonale Urteile sowie auf Urteile des Bundesgerichts.

Der Beschwerdegegner hält in seiner Beschwerdeantwort fest, der Beschwerdeführer vermöge nicht darzulegen, inwiefern die gewählte Bezeichnung öffentlich-rechtlich unzulässig sein soll. Die Baubewilligung sei dem Beschwerdegegner für ein konkretes Projekt gemäss den genehmigten

⁹ BGE 142 II 218 E. 2.8.1; Michel Daum, a.a.O., Art. 21 N. 9 bis 11.

¹⁰ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 21 und 39.

Plänen erteilt worden; es bleibe kein Raum für Missverständnisse. Die Parzellennummer werde zudem im Dispositiv des Entscheids nicht erwähnt, weshalb auch aus diesem Grund kein Raum für eine Anfechtung bleibe.

Die Gemeinde führt im angefochtenen Entscheid unter Verweis auf Art. 17 Abs. 3 BewD aus, bei der angegebenen Deklaration der Parzellennummer handle es sich um die Grundstücksnummer gemäss Grundbuch, welche in der Veröffentlichung bekanntgegeben werden müsse. Die Stockwerkeigentumseinheiten müssten nicht publiziert werden. Die betroffene Wohnung sei den Einsprechenden bekannt. Eine erneute Publikation inkl. Angabe der Stockwerkeigentumseinheit würde keine zusätzlichen Rechte aufrufen.

b) Das zu beurteilende Bauvorhaben bezieht sich unbestrittenermassen auf die Stockwerkeigentumseinheit Interlaken Grundbuchblatt Nr. G._____12, was dem Beschwerdeführer gemäss den Ausführungen in seiner Einsprache vom 2. August 2024 denn auch bereits im vorinstanzlichen Verfahren bekannt war.¹¹ Im Rubrum des Bauentscheids wird lediglich das Stammgrundstück Nr. G._____ nicht jedoch die vom Vorhaben konkret betroffene Stockwerkeigentumseinheit genannt. Der Umschreibung des Bauvorhabens lässt sich entnehmen, dass sich die Wohnung, welche umgenutzt werden soll, im zweiten Obergeschoss befindet. Auch in den bewilligten Plänen und im Dispositiv des angefochtenen Entscheids wird die Nummer der Stockwerkeigentumseinheit nicht aufgeführt. Aus Erwägung 4.4 des angefochtenen Entscheids geht jedoch hervor, dass das Vorhaben die Stockwerkeigentumseinheit Nr. G._____12 betrifft. Gemäss herrschender Lehre kann die Entscheidungsbegründung bei einem unklaren Dispositiv zur Sinnermittlung herangezogen werden.¹² Aus den Erwägungen ergibt sich vorliegend die Nummer der betroffenen Stockwerkeigentumseinheit. Die vom Beschwerdeführer beantragte Ergänzung des Bauentscheids bzw. des Baugesuchs erscheint daher nicht angezeigt. Daran ändern auch die vom Beschwerdeführer in seiner Stellungnahme vom 8. Juli 2025 zitierten Urteile nichts.

4. Absturzgefahr Treppenhaus

a) Schliesslich bringt der Beschwerdeführer vor, die Fachstelle für Hindernisfreies Bauen hätte sich scheinbar nicht mit der Tragweite der Absturzgefahr im Treppenhaus auseinandergesetzt. Diese umfasse zwei Aspekte: Einerseits die schützenswerten Treppengeländer aus denkmalpflegerischer Sicht und andererseits die funktionelle und Verantwortlichkeitsfrage der Eigentümerschaft.

Der Beschwerdegegner hält in seiner Beschwerdeantwort fest, aus den Ausführungen des Beschwerdeführers gehe nicht klar hervor, was dieser konkret beanstande. Die Berichte der Fachstelle für Hindernisfreies Bauen seien nicht relevant. Zudem sei das Treppenhaus ein gemeinschaftlicher Teil der Liegenschaft. Die Verantwortlichkeit liege hier bei der Stockwerkeigentümerschaft.

b) Nach Art. 2 BauG sind Bauvorhaben 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 entgegenstehen. Über privatrechtliche Fragen wird im Baubewilligungsverfahren demgegenüber grundsätzlich nicht entschieden. Für deren Durchsetzung sind die Betroffenen auf den zivilrechtlichen Rechtsweg verwiesen. Privatrechtliche Einwände und Ansprüche, die das Bauvorhaben betreffen, können im Baubewilligungsverfahren einzig als Rechtsverwahrung ange-

¹¹ Einsprache vom 2. August 2024, pag. 26 der Vorakten.

¹² Vgl. Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 52 N 10.

meldet werden.¹³ Die Rechtsverwahrung bezweckt die Orientierung der Gesuchstellenden und der Behörden über Privatrechte, welche durch das Bauvorhaben berührt werden, und über Entschädigungsansprüche, die daraus abgeleitet werden können (Art. 32 Abs. 1 BewD).

c) Soweit der Beschwerdeführer vorbringt, die Fachstelle für Hindernisfreies Bauen hätte sich mit der Thematik der Absturzgefahr im Treppenhaus nicht auseinandergesetzt, ist unter Verweis auf Erwägung 2 erneut darauf hinzuweisen, dass die Vorschriften über das hindernisfreie Bauen vorliegend nicht zur Anwendung kommen. Des Weiteren ist die Sicherheit des Treppenhauses im Rahmen des vorliegenden Bewilligungsverfahrens nicht zu prüfen, da sich der Sicherheitsstandard mit der Umnutzung der Erstwohnung in eine Zweitwohnung nicht verändert. Soweit das vorhandene, vom Beschwerdeführer erwähnte Treppengeländer den Sicherheitsanforderungen der Bewohnenden der Stockwerkeigentumswohnungen genügt, muss es auch den künftigen Gästen der neu als Zweitwohnung genutzten Stockwerkeigentumseinheit Nr. G. _____ 12 genügen. Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass die vom Beschwerdeführer aufgeworfene Verantwortlichkeitsfrage einen privatrechtlichen Aspekt betrifft, welchem im Baubewilligungsverfahren grundsätzlich keine Bedeutung zukommt. Die Gemeinde hat die Einsprache im Bauentscheid dementsprechend richtigerweise als Rechtsverwahrung angemerkt (Ziffer III.7. des angefochtenen Entscheids). Soweit der Beschwerdeführer den Denkmalschutz erwähnt ist anzumerken, dass die Denkmalpflege mit Fachbericht vom 22. Juli 2024 festhielt, dass dem Vorhaben des Beschwerdegegners aus denkmalpflegerischer Sicht zugestimmt werden könne.¹⁴

5. Berichtigung der Auflage Nr. 4

Die Auflage Nr. 4 im angefochtenen Bauentscheid lautet: «Die touristisch genutzte Wohnung ist rechtzeitig bei Interlaken Tourismus». Die Auflage wurde demnach nicht vollständig ausformuliert. Dabei handelt es sich offensichtlich um einen Kanzleifehler, welcher der Berichtigung im Sinne von Art. 100 Abs. 1 VRPG zugänglich ist. Mit Verfügung vom 17. Juli 2025 informierte das Rechtsamt die Verfahrensbeteiligten darüber, dass es beabsichtige, den Kanzleifehler im Falle einer Bestätigung des Bauentscheids zu berichtigen bzw. die Auflage zu ergänzen. Die Verfahrensbeteiligten haben sich zum in Aussicht gestellten Vorgehen nicht geäussert. Ziffer III.4, viertes Lemma des angefochtenen Entscheids wird vom Rechtsamt der BVD wie folgt berichtigt bzw. ergänzt (Ergänzung unterstrichen):

«Die touristisch genutzte Wohnung ist rechtzeitig bei Interlaken Tourismus zu melden.»

6. Ergebnis und Kosten

a) Der angefochtene Entscheid wird von der BVD hinsichtlich Ziffer III.4, viertes Lemma berichtigt. Im Übrigen ist der Bauentscheid der Gemeinde zu bestätigen und die Beschwerde abzuweisen.

b) Die Verfahrenskosten werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 1800.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁵). Die Verfahrenskosten werden 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 (Art. 108 Abs.

¹³ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 2 N. 4a und Art. 35-35c N. 3.

¹⁴ Vgl. Fachbericht der Denkmalpflege des Kantons Bern vom 22. Juli 2024, pag. 46 der Vorakten.

¹⁵ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

1 VRPG). Da der angefochtene Entscheid bestätigt und die Beschwerde abgewiesen wird, unterliegt der Beschwerdeführer. Er hat daher grundsätzlich die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 VRPG). Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Vorinstanz eine Verletzung des rechtlichen Gehörs begangen hat, welche im Beschwerdeverfahren geheilt werden musste. Dies stellt einen besonderen Umstand im Sinne von Art. 108 Abs. 1 VRPG dar.¹⁶ Unter Berücksichtigung der Gehörsverletzung scheint es angezeigt, dem Beschwerdeführer lediglich die Hälfte der Verfahrenskosten, ausmachend CHF 900.–, aufzuerlegen. Da der Gemeinde keine Verfahrenskosten auferlegt werden können (Art. 108 Abs. 2 VRPG), werden die restlichen Verfahrenskosten nicht erhoben.

c) 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). Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand. Die Bemessung des Parteikostenersatzes richtet sich nach den Vorschriften der Anwaltsgesetzgebung (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV¹⁷ 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 KAG¹⁸).

Die Kostennote der Parteianwältin des Beschwerdegegners beläuft sich auf CHF 3368.15 (Honorar: CHF 3025.–; Auslagenpauschale: CHF 90.75; Mehrwertsteuer: CHF 252.40) und ist nicht zu beanstanden. Der unterliegende Beschwerdeführer hat dem obsiegenden Beschwerdegegner die Parteikosten von insgesamt CHF 3368.15 zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Dispositivziffer III.4, viertes Lemma des Bauentscheids der Gemeinde Interlaken vom 12. Februar 2025 wird wie folgt ergänzt (Ergänzung unterstrichen):

«Die touristisch genutzte Wohnung ist rechtzeitig bei Interlaken Tourismus zu melden.»

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen und der Bauentscheid der Gemeinde Interlaken vom 12. Februar 2025 bestätigt.

2. Die Verfahrenskosten von CHF 900.– werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Der Beschwerdeführer hat dem Beschwerdegegner Parteikosten in der Höhe von CHF 3368.15 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

¹⁶ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 21.

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

¹⁸ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11).

IV. Eröffnung

- Herrn A. _____, eingeschrieben
- Frau Rechtsanwältin C. _____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Interlaken, Bauverwaltung, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident

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 vier Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.