



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 120/2023/72

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 13. August 2024

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **C.**_____
Beschwerdeführerin

vertreten durch Herrn Fürsprecher D._____

und

E._____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt F._____

sowie

Baupolizeibehörde der Gemeinde Beatenberg, Gemeindeverwaltung, Spirenwaldstrasse 251,
3803 Beatenberg

betreffend die Verfügung der Baupolizeibehörde der Gemeinde Beatenberg vom 19. Oktober
2023 (Ref. 4.300; Umnutzung hotelmässig bewirtschaftetes Appartement zu unbewirtschafteter
Zweitwohnung)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der Stockwerkeinheit Beatenberg Grundbuchblatt
Nr. H._____. Diese befindet sich im Hotel A._____, welches von der Beschwerdegegnerin
betrieben wird. Das Hotel befindet sich im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung (ÜO)
«B._____»¹ und somit in einer Zone mit besonderen baurechtlichen Ordnungen gemäss Art.
34 GBR².

2. Zwischen der Beschwerdeführerin und der Beschwerdegegnerin bestand ein Vertragsver-
hältnis, wonach die betreffende Stockwerkeinheit zwecks touristischer Nutzung – d.h. zur Weiter-

¹ Siehe dazu insb. die Sonderbauvorschriften zum Überbauungsplan Nr. I. _____ «B. _____» vom
G. _____, genehmigt durch die Baudirektion des Kantons Bern am K. _____.

² Baureglement der Einwohnergemeinde Beatenberg vom 7. Juni 2013 mit Änderungen bis 7. Dezember 2018 (ge-
nehmigt durch das AGR am 10. Dezember 2012 bzw. 8. Dezember 2016 und 4. Februar 2020).

vermietung und Bewirtung an bzw. von Gästen – an die Beschwerdegegnerin vermietet wurde. Mit Schreiben vom 29. Februar 2016 kündigte die Beschwerdeführerin den entsprechenden Mietvertrag vom 28. Mai 1994, zumal sie beabsichtigte, künftig ihre Stockwerkeinheit selber zu nutzen und nicht mehr der Beschwerdegegnerin für die touristische Bewirtschaftung zur Verfügung zu stellen.

3. Mit Schreiben vom 27. Juni 2023 informierte die Beschwerdegegnerin die Gemeindeverwaltung Beatenberg, dass sich die Beschwerdeführerin seit Beginn des Jahres 2021 weigere, ihr die betreffende Stockwerkeinheit zur hotelmässigen Bewirtschaftung zu überlassen. Es liege somit eine Verletzung der Sonderbauvorschriften zur ÜO «B. _____» vor; für die Zweckänderung müsse eine Baubewilligung eingereicht werden.

4. Daraufhin eröffnete die Gemeinde Beatenberg ein Baupolizeiverfahren und gewährte der Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 11. Juli 2023 das rechtliche Gehör. Mit Wiederherstellungsverfügung vom 19. Oktober 2023 forderte sie schliesslich die Beschwerdeführerin auf, die vorgenommene Nutzung der betreffenden Stockwerkeinheit als unbewirtschaftete Zweitwohnung ab 1. Januar 2024 zu unterlassen und diese – im Sinne einer Wiederherstellung in den ursprünglichen Zustand – wieder der Beschwerdegegnerin zur hotelmässigen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Gleichzeitig wies sie die Beschwerdeführerin auf die Möglichkeit eines nachträglichen Baugesuchs hin und drohte für den Fall der Nichtbefolgung die Ersatzvornahme an.

5. Gegen diese Verfügung reichte die Beschwerdeführerin am 22. November 2023 einerseits Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Andererseits reichte sie gleichzeitig bei der Gemeinde Beatenberg betreffend die Umnutzung ihrer Stockwerkeinheit von einem hotelmässigen bewirtschafteten Appartement zu einer unbewirtschafteten Zweitwohnung ein vorsorgliches (nachträgliches) Baugesuch ein.

In ihrer Beschwerde beantragt sie die Aufhebung der Wiederherstellungsverfügung sowie die Abschreibung des Wiederherstellungsverfahrens, eventualiter die Aufhebung der Verfügung und die Rückweisung der Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz, wobei diese anzuweisen sei, die Baubewilligung für die Umnutzung ihrer Stockwerkeinheit zu erteilen.

6. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet³, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Zudem gab es der Beschwerdegegnerin und Anzeigerin im vorinstanzlichen Verfahren Gelegenheit, sich am Beschwerdeverfahren als Partei zu beteiligen.

7. Die Vorinstanz beantragt mit Stellungnahme vom 14. Dezember 2023 die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde. Mit Schreiben vom 12. Februar 2024 gab die Beschwerdegegnerin bekannt, dass sie sich am Beschwerdeverfahren beteiligen werde. Daraufhin reichte sie am 22. März 2024 eine Beschwerdeantwort ein, worin sie die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde beantragt, soweit darauf eingetreten werden könne. Mit Stellungnahme vom 16. Mai 2024 bestätigt die Beschwerdeführerin die Rechtsbegehren gemäss ihrer Beschwerde.

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

II. Erwägungen

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).

1. Eintretensvoraussetzungen

- a) Gemäss Art. 49 Abs. 1 BauG⁴ können baupolizeiliche Verfügungen nach Art. 45 bis 48 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der BVD angefochten werden. Die Beschwerdeführerin ist als Adressatin durch die angefochtene Verfügung beschwert und daher zur Beschwerde legitimiert. Auf ihre form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.
- b) Auf eine Beschwerde ist gestützt auf Art. 65 Abs. 1 Bst. c VRPG jedoch nur einzutreten, wenn der oder die Beschwerdeführende ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung der Verfügung oder des Entscheids hat und dieses Interesse bis zur Fällung des Entscheids anhält.⁵

Die Beschwerdeführerin hat innert der Rechtsmittelfrist bei der Gemeinde Beatenberg auch ein nachträgliches Baugesuch eingereicht. Laut Art. 46 Abs. 2 Bst. b BauG wird die Wiederherstellungsverfügung «aufgeschoben», wenn ein nachträgliches Baugesuch eingereicht wird. In der Praxis wird diese Regelung so verstanden, dass die Wiederherstellungsverfügung dahinfällt und ein allfälliges Beschwerdeverfahren demzufolge gegenstandslos wird.⁶ Im vorliegenden Fall hat aber die Beschwerdeführerin das Baugesuch nur vorsorglich eingereicht, für den Fall, dass sie mit ihrem Hauptstandpunkt, den sie im Beschwerdeverfahren vorbringt – nämlich, dass die Umnutzung der Stockwerkeinheit von einem touristisch bewirtschafteten Betrieb zu einer Zweitwohnung baubewilligungsfrei vorgenommen werden könne – nicht durchdringt. Dieses Vorgehen der Beschwerdeführerin ist zulässig. Sie hat somit ein schutzwürdiges Interesse an der Klärung der Baubewilligungspflicht, weshalb auf ihre Beschwerde insoweit einzutreten ist. Im vorliegenden Verfahren ist in Bezug auf die Beschwerde der Beschwerdeführerin somit einzig zu prüfen, ob die Umnutzung der Stockwerkeinheit baubewilligungspflichtig ist. Wie sich zeigen wird, ist dies vorliegend der Fall (vgl. E. 2). Die Gemeinde Beatenberg wird sodann über das nachträgliche Baugesuch zu entscheiden haben und die Wiederherstellungsverfügung fällt – vorläufig – dahin. Das Beschwerdeverfahren wird daher im Übrigen gegenstandslos und als erledigt vom Geschäftsverzeichnis abgeschrieben. Die Gemeinde Beatenberg wird in ihrem Bauentscheid, falls die fragliche Zweckänderung nicht bewilligt werden kann, erneut über die Frage der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu verfügen haben.

2. Baubewilligungspflicht

- a) Die Beschwerdeführerin bringt vor, dass die vorliegend strittige Umnutzung der Stockwerkeinheit nicht baubewilligungspflichtig sei, da die Zweckänderung von einer hotelmässig bewirtschafteten Nutzung zu einer Zweitwohnung keine Zonenvorschriften berühren würde. Gestützt auf die einschlägigen Sonderbauvorschriften sei vorliegend kein gewöhnliches Hotel, sondern ein «Appartment-Hotel» bewilligt worden. Nach Art. 10 Bst. b BewG⁷ müssten Apparthotels nicht vollständig hotelmässig bewirtschaftet werden, was sich auch im entsprechenden Reglement der E._____ spiegeln würde. Ausserdem würden bereits heute mehrere Wohneinheiten des Apparthotels nicht touristisch, sondern als Erst- oder Zweitwohnung genutzt werden. Schliesslich lasse auch die betreffende Baubewilligung vom 3. April 1978 eine gewisse und im vorliegenden Fall noch nicht erreichte Quote an Residenzwohnungen zu, was ebenso für eine baubewilligungsfreie Umnutzung sprechen würde. In der Begründung zu ihrem Eventualbegehren bringt die Be-

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

⁵ Michael Pflüger, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 65 N. 18.

⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 16.

⁷ Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 (BewG; SR 211.412.41).

schwerdeführerin sodann vor, dass sich die Vorinstanz in der angefochtenen Verfügung auch bereits mit der Bewilligungsfähigkeit des Vorhabens befasst habe. Der Entscheid bezüglich eines allfälligen nachträglichen Baubewilligungsgesuchs sei folglich bereits gefällt bzw. vorweggenommen. Es mache vor diesem Hintergrund aus verfahrensökonomischer Sicht keinen Sinn, das Baubewilligungsverfahren zu durchlaufen und die BVD habe folglich zu prüfen, ob die Vorinstanz die Baubewilligungsfähigkeit zu Recht verneint habe.

Die Vorinstanz betont in ihrer Stellungnahme vom 14. Dezember 2024, dass gemäss den Sonderbauvorschriften und der vorliegenden Baubewilligung klar sei, dass ein Hotelbetrieb bewilligt worden sei und eine Zweckänderung der diesbezüglichen Räume untersagt sei. Ihr erscheine eine Zweckänderung von einzelnen Appartements von hotelmässig bewirtschafteten Stockwerkeinheiten zu unbewirtschafteten Zweitwohnungen oder Erstwohnungen nicht möglich. Eine Zweckänderung sei in jedem Fall baubewilligungspflichtig, aber wohl nicht bewilligungsfähig.

In ihrer Beschwerdeantwort vom 22. März 2024 macht die Beschwerdegegnerin geltend, dass sich die Vorinstanz in der angefochtenen Wiederherstellungsverfügung nicht mit dem Baugesuch bzw. der Baubewilligungsfähigkeit befasse. Das Eventualbegehren der Beschwerdeführerin gehe somit über das Anfechtungsobjekt hinaus und betreffe demnach nicht den Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens. Weiter bringt sie vor, dass gemäss den Sonderbauvorschriften auf der betreffenden Parzelle einzig eine Hotelnutzung vorgesehen sei und die Baubewilligung die Bedingung festlege, dass jede Zweckentfremdung untersagt sei. Durch die Umnutzung der Stockwerkeinheit seien im vorliegenden Fall baurechtliche Tatbestände bzw. Zonenvorschriften betroffen.

b) Baubewilligungspflichtig sind nach Art. 1a Abs. 1 BauG alle künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Bauten, Anlagen und Einrichtungen, die in fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Nutzungsordnung zu beeinflussen. Unter die Baubewilligungspflicht fallen nach Art. 1a Abs. 2 BauG auch Zweckänderungen von Bauten, Anlagen und Einrichtungen. Keiner Baubewilligung bedarf nach Art. 6 Abs. 1 Bst. c BewD das Umnutzen (ohne bauliche Massnahmen) von Bauten und Anlagen, wenn keine bau- oder umweltrechtlich relevanten Tatbestände betroffen sind. Dies setzt zunächst voraus, dass der neue Verwendungszweck der in der fraglichen Zone zugelassenen Nutzung entspricht. So stellt beispielsweise die Befreiung einer Stockwerkeinheit von der Nutzungseinschränkung bzw. vom Zweckentfremdungsverbot eine baubewilligungspflichtige Änderung dar, zumal dadurch die im Bauentscheid festgelegte Nutzung betroffen ist.⁸ Eine Zweckänderung ohne bauliche Massnahme ist nur dann nicht baubewilligungspflichtig, wenn der neue Verwendungszweck der in der fraglichen Zone zugelassenen Nutzung entspricht und sich die Änderung hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Umwelt, Erschliessung, Planung usw. als ausgesprochen geringfügig erweist und die Brandsicherheit nicht betreffen.⁹ Umgekehrt formuliert liegt eine baubewilligungspflichtige Zweckänderung immer dann vor, wenn die Nutzungsänderung Anlass dazu gibt, baurechtliche Fragen zu prüfen.

c) Die betreffende Hotelanlage befindet sich im Wirkungsbereich der ÜO B. _____. Art. 4 der Sonderbauvorschriften zum Überbauungsplan Nr. I. _____ der ÜO B. _____¹⁰ hält Folgendes fest:

«Nutzung»

Im Plangebiet ist ein Hotel zu erstellen:

- ca. 200 Einheiten
- Hotelhalle mit Reception
- Hotel und Passantenrestaurant

⁸ Vgl. BDE 110/2020/216 vom 24. Juni 2021, E. 2. b).

⁹ Siehe zum Ganzen Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 1a N 24.

¹⁰ Vorakten, pag. 1 ff.

- Konferenzräume
- Dem Dorfteil dienendes Ladengeschäft
- Kurteil mit ärztlicher Betreuung, Hallenbad, Sauna, Massage, Gymnastik und Spielräume
- 2 übereinanderliegende Autoeinstellhallen.

Zudem dürfen weitere dem Hotel und dem Kurort dienende Anlagen errichtet werden, sofern sie sich baulich und ästhetisch gut einordnen lassen.»

Weiter ist in der entsprechenden Baubewilligung vom 3. April 1978¹¹ Folgendes vermerkt:

«Baubeschreibung:

Erstellen eines Appartement-Hotels mit 160 Wohneinheiten, einem Restaurant für 148 Sitzplätze, einer 2-geschossigen Autoeinstellhalle für 123 Personenwagen, Hallenbad und Kegelbahn, Parzelle Nr. G._____, Zone: entsprechend Überbauungsplan Nr. I._____, und Gestaltungsplan Nr. J._____, mit Sonderbauvorschriften «B._____, L._____, Gemeinde Beatenberg. [...]

Bedingungen:

[...]

2. Jede Zweckentfremdung der projektierten und bewilligten Räume ist untersagt.»

Die auf der betreffenden Parzelle vorgesehene Nutzung umfasst der Hotellerie dienende Bauten und Anlagen. Es geht dabei in erster Linie um die Beherbergung und die Verpflegung von Gästen sowie um deren Erholung. Zwar ohne deren genauen Ausgestaltung klar zu definieren, sehen die Sonderbauvorschriften im Wirkungsbereich der ÜO folglich einzig eine Hotelnutzung vor. Zweit- bzw. Ferien- oder gar Erstwohnungen sind nicht vorgesehen. Die Baubewilligung untersagt so- dann unmissverständlich jegliche Zweckentfremdung der hierzu bewilligten Räume.

Auch die Vorinstanz kommt in der angefochtenen Verfügung sowie gemäss den Ausführungen in ihrer Stellungnahme vom 18. Dezember 2023 zum Schluss, dass vorliegend einzig ein Hotelbetrieb bewilligt wurde und eine Umwandlung von einzelnen Appartements von hotelmässig bewirtschafteten Stockwerkeinheiten zu unbewirtschafteten Erst- oder Zweitwohnungen entgegen der bewilligten Zweckbestimmung wäre. Diese Auffassung der Vorinstanz ist vor dem Hintergrund der folgenden Ausführungen zu schützen: Die Gemeinde ist im Bereich ihrer Bau- und Zonenordnung im Rahmen der gesetzlichen Regelungen und der übergeordneten Planung autonom (Art. 65 Abs. 1 BauG). Nach der Rechtsprechung kommt ihr in diesen Belangen ein weiter Ermessensspielraum zu. Die Autonomie der Gemeinde beschränkt sich nicht nur auf den Bereich der Rechtsetzung. Wo eine Gemeinde zum Erlass von Rechtsnormen berechtigt ist, steht ihr grundsätzlich auch bei deren Anwendung und Auslegung ein gewisser Beurteilungsspielraum zu. Es ist somit vorab Sache der Gemeinde zu bestimmen, wie sie eine eigene Vorschrift verstanden haben will. Wird die Anwendung einer solchen Bestimmung Gegenstand eines Beschwerdeverfahrens, haben die Rechtsmittelinstanzen zu prüfen, ob die von der Gemeinde geltend gemachte Auslegung rechtlich haltbar ist. Sie auferlegen sich mit anderen Worten eine gewisse Zurückhaltung gegenüber der Auffassung der Gemeinde, indem sie sich der Prüfung enthalten, ob eine andere Bedeutung der umstrittenen Bestimmung ebenfalls möglich und rechtlich vertretbar wäre. Sie sind nicht befugt, die kommunale Auslegung der Norm durch ihr eigenes Verständnis zu ersetzen, wenn die Rechtsauffassung der Gemeinde betreffend den Inhalt, den Sinn und die Tragweite der interessierenden Vorschrift rechtlich vertretbar erscheint.¹²

Die dargelegte Auffassung der Vorinstanz erscheint insbesondere aufgrund des klaren und unmissverständlichen Wortlauts von Art. 4 der Sonderbauvorschriften zum Überbauungsplan Nr. I._____ der ÜO B._____ als naheliegend und rechtlich vertretbar. Gleiches gilt mit Blick

¹¹ Vorakten, pag. 69 ff.

¹² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 65 N. 2 ff.

auf die Formulierung der Baubeschreibung im betreffenden Bauentscheid. Entgegen dem Vorbringen der Beschwerdeführerin kann vom Begriff des «Appartement-Hotels» nichts zu ihren Gunsten abgeleitet werden: Dass darunter allenfalls ein Hotelbetrieb verstanden werden kann, der eine teils hotelmässige Bewirtschaftung und teils eine unbewirtschaftete Nutzung der einzelnen Stockwerkeinheiten zulässt, ändert nichts an der Tatsache, dass eine vollständige Umnutzung einer der touristischen Bewirtschaftung zugeordneten Stockwerkeinheit zu einer Erst- oder Zweitwohnung die soeben erwähnten Nutzungsvorschriften der ÜO tangiert. Wie die Beschwerdeführerin richtig vorbringt, wird dieses Konzept im betreffenden Hotelbetrieb denn auch angewendet und die einzelnen Stockwerkeinheiten dienen während der meisten Zeit des Jahres der touristischen Nutzung. Während einiger Wochen stehen sie allerdings auch den Stockwerkeigentümern zur Eigennutzung, d.h. als Ferienwohnungen zur Verfügung. Auch die offenbar in der betreffenden Anlage bereits vorhandenen «Residenzwohnungen» – über deren rechtlichen Zulässigkeit im vorliegenden Verfahren nicht zu befinden ist – sowie allfällige Bestimmungen im Stockwerkeigentümerreglement vermögen nichts daran zu ändern, dass eine geplante Umnutzung einer bisher touristisch bewirtschafteten Stockwerkeinheit zu einer Erst- oder Zweitwohnung die im Bauentscheid festgelegte Nutzung betrifft. Das Vorhaben der Beschwerdeführerin unterliegt folglich der Baubewilligungspflicht.

d) Auf die weiteren Vorbringen der Beschwerdeführerin, die sich vorwiegend mit der Baubewilligungsfähigkeit befassen, ist sodann nicht weiter einzugehen. Denn ob die bewilligungspflichtige Umnutzung der betreffenden Stockwerkeinheit auch bewilligungsfähig ist, bildet nicht Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens, sondern ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen, welches die Vorinstanz gestützt auf das von der Beschwerdeführerin am 22. November 2023 eingereichte Baugesuch durchzuführen hat (vgl. E. 1 b). Vor diesem Hintergrund ist festzuhalten, dass entgegen dem Vorbringen der Beschwerdeführerin die Durchlaufung dieses Baubewilligungsverfahrens keinesfalls ein Leerlauf sein wird: Die Vorinstanz hat sich in der vorliegenden Wiederherstellungsverfügung kaum ausführlich mit der Baubewilligungsfähigkeit auseinandergesetzt, sondern lediglich pauschal festgehalten, dass die fragliche Umnutzung nicht möglich sei. In der Stellungnahme vom 14. Dezember 2023 relativiert sie diese Aussage, indem sie bloss noch ausführt, die Zweckänderung erscheine nicht möglich und sei «wohl» nicht bewilligungsfähig. Von einer abschliessenden Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit kann daher nicht gesprochen werden. Im Baubewilligungsverfahren wird sich die Gemeinde umfassend mit der Frage der baurechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens der Beschwerdeführerin befassen – dies insbesondere unter Berücksichtigung der massgeblichen Normen des BewG sowie des geltenden Stockwerkeigentümerreglements – und einen begründeten Bauentscheid fällen müssen.

Ferner bleibt darauf hinzuweisen, dass die massgeblichen Sachverhaltselemente anhand der zur Verfügung stehenden Akten genügend überprüft bzw. festgestellt werden konnten. Auf die von der Beschwerdeführerin beantragte Edition von Unterlagen konnte daher verzichtet werden, da von diesem Beweismittel keine neuen relevanten Erkenntnisse zu erwarten waren.

e) Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass die vorgesehene Umnutzung der Stockwerkeinheit baubewilligungspflichtig ist. Die dagegen erhobenen Rügen der Beschwerdeführerin erweisen sich als unbegründet; ihre Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen. Soweit über die Frage der Baubewilligungspflicht hinausgehend, fällt die angefochtene Wiederherstellungsverfügung der Vorinstanz vom 19. Oktober 2023 gestützt auf Art. 46 Abs. 2 Bst. b BauG dahin und ist das vorliegende Beschwerdeverfahren als erledigt vom Geschäftsverzeichnis abzuschreiben (vgl. E. 1 b).¹³ Dies ergibt sich aufgrund des von der Beschwerdeführerin bei der Gemeinde eingereichten nachträglichen Baugesuchs vom 22. November 2023. Daher erübrigt es sich zu überprüfen, ob die Voraussetzungen einer Wiederherstellungsanordnung erfüllt sind. Auf die über die Frage

¹³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 16.

der Baubewilligungspflicht hinausgehenden Rügen der Beschwerdeführerin muss nicht eingegangen werden. Die Gemeinde hat nun das hängige Baugesuchsverfahren durchzuführen und zusammen mit dem Entscheid über das nachträgliche Baugesuch gegebenenfalls auch nochmals darüber zu entscheiden, ob und wie der rechtmässige Zustand wiederherzustellen ist.

3. Kosten

a) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird gemäss Art. 103 Abs. 2 VRPG und Art. 19 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 Abs. 2 GebV¹⁴ eine Pauschalgebühr von CHF 200.00 bis CHF 4000.00 je Beschwerde erhoben. In Anwendung dieser Bestimmungen wird die Pauschale auf CHF 1800.00 festgelegt.

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 rechtfertigten, keine Verfahrenskosten zu erheben. Die Beschwerdeführerin unterliegt in der Frage der Baubewilligungspflicht. Im Übrigen hat sie mit der Einreichung des nachträglichen Baugesuchs dafür gesorgt, dass die Beschwerde gegenstandslos geworden ist. Sie gilt auch diesbezüglich und somit vollumfänglich als unterliegend (Art. 110 Abs. 1 VRPG) womit ihr die Verfahrenskosten aufzuerlegen sind.

b) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerin die Parteikosten zu ersetzen. Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV¹⁵ 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 KAG¹⁶).

Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin macht in seiner Honorarnote vom 29. April 2024 für das Beschwerdeverfahren vor der BVD Parteikosten von CHF 5094.20 geltend (Honorar CHF 4712.50 und Mehrwertsteuer von CHF 381.70). Die Honorarnote des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerin gibt hinsichtlich des Honorars zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdegegnerin ist aber mehrwertsteuerpflichtig¹⁷ und kann somit die von ihrem Rechtsvertreter auf sie überwältzte Mehrwertsteuer in ihrer eigenen Mehrwertsteuerabrechnung als Vorsteuer abziehen. Ihr fällt daher betreffend Mehrwertsteuer kein Aufwand an und eine Abgeltung der Mehrwertsteuer käme einer mit Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG unvereinbaren Überentschädigung gleich. Die in der Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerin aufgeführte Mehrwertsteuer ist daher bei der Bestimmung des Parteikostenersatzes nicht zu berücksichtigen.¹⁸ Die Beschwerdeführerin hat somit der Beschwerdegegnerin Parteikosten im Umfang von CHF 4712.50 zu ersetzen.

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

¹⁵ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811).

¹⁶ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11).

¹⁷ Siehe Unternehmens-Identifikationsnummer-Register, einsehbar unter <https://www.uid.admin.ch>.

¹⁸ BVR 2015 S. 541 E. 8.2, 2014 S. 484 E. 6.

III. Entscheid

1. Soweit die Frage der Baubewilligungspflicht betreffend, wird die Beschwerde abgewiesen. Es wird festgestellt, dass die strittige Umnutzung der Stockwerkeinheit der Beschwerdeführerin baubewilligungspflichtig ist.
2. Im Übrigen wird das vorliegende Beschwerdeverfahren BVD 120/2023/72 als erledigt vom Geschäftsverzeichnis abgeschrieben.
3. Die Verfahrenskosten von CHF 1800.– werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auf-erlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft er-wachsen ist.
4. Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerin die Parteikosten im Betrag von CHF 4712.50 zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Fürsprecher D._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt F._____, eingeschrieben
- Baupolizeibehörde der Gemeinde Beatenberg, 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 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.