

BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2016 370 vom 22. November 2016

BE Verwaltungsgericht, 2016-11-22, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/be_verwaltungsgericht_100_2016_370

FR: BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2016 370 du 22 novembre 2016

IT: BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2016 370 del 22 novembre 2016

Regeste

Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Feststellungsverfügung des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli vom 22. November 2016 - BewG 31/2016) | Andere

Erwägungen

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerde als letzte kantonale Instanz gemäss Art. 74 Abs. 1 i.V.m. Art. 76 und 77 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) zuständig (vgl. auch Art. 15 Abs. 1 Bst. c BewG i.V.m. Art. 3 Abs. 1 des Einführungsgesetzes vom 25. September 1988 zum BewG [EG BewG; BSG 215.126.1]).

E. 1.2

Der Beschwerdeführer ist von Gesetzes wegen zur Beschwerde befugt, nachdem das Amt für Berner Wirtschaft (beco) auf eine Beschwerde verzichtet hat (Art. 20 Abs. 2 Bst. b BewG und Art. 79 Abs. 2 VRPG). Die Beschwerde ist fristgerecht erfolgt (Art. 20 Abs. 3 i.V.m. Art. 17 Abs. 3 BewG; act. 1C/1). Neben dem Begehren um Aufhebung von Ziff. 2 und 3 der Verfügung stellt der Beschwerdeführer auch ein Feststellungsbegehren. Feststellungsbegehren sind gegenüber Leistungs- oder Gestaltungsbegehren subsidiär und damit nur zulässig, wenn das schutzwürdige Interesse der das Feststellungsbegehren stellenden Partei mit einem Leistungs- oder Gestaltungsbegehren nicht gewahrt werden kann (statt vieler BVR 2016 S. 273 E. 2.2, 2012 S. 209 [VGE 2011/19 vom 25.10.2011] nicht publ. E. 1.2; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 49 N. 20). Die beantragte Feststellung zielt darauf, dass der Erwerb nur zulässig sein soll, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind; sie hat also keinen eigenständigen Gehalt, der über die Aufhebung der Ziff. 2 und 3 der angefochtenen Verfügung hinausgeht. Dem Beschwerdeführer fehlt es deshalb an einem schutzwürdigen Interesse am Feststellungsbegehren, weshalb insoweit auf die Beschwerde nicht einzutreten ist. Soweit das Begehren um Aufhebung von Ziff. 2 und 3 der Verfügung betreffend, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 1.3

Das Verwaltungsgericht überprüft die angefochtene Verfügung auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 VRPG).

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 13.09.2017, Nr. 100.2016.370U, Seite 5

E. 2.1

Die Beschwerdegegnerin hat beim Regierungsstatthalteramt ein Gesuch um Erlass einer Feststellungsverfügung gestellt (vorne Bst. A). Auf ein Gesuch ist einzutreten, wenn ein schutzwürdiges Interesse nachgewiesen wird (Art. 50 Abs. 2 VRPG; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 50 N. 4 f.). Der Grundsatz der Einheit des Verfahrens verlangt, den Begriff des schutzwürdigen Interesses im gleichen Sinn zu verstehen wie bei der Beschwerdebefugnis nach Art. 65 bzw. Art. 79 VRPG. Erforderlich ist demnach kein rechtlich geschütztes Interesse, ein rein tatsächliches, wirtschaftliches oder ideelles Interesse genügt. In der Regel muss es aber aktuell sein. Das Feststellungsinteresse darf nicht bloss abstrakte, theoretische Rechtsfragen, sondern muss konkrete Rechte oder Pflichten zum Gegenstand haben. Im Vordergrund steht das Interesse, dank der vorzeitigen Rechtsklärung das Risiko nachteiliger Dispositionen zu vermeiden. Mit Feststellungsbegehren können Privatpersonen auch das Ziel verfolgen, aus prozessökonomischen Gründen eine Grundsatzfrage klären zu lassen, wenn damit gewisse Fragen vorweg und ohne Durchführung eines aufwändigeren Verfahrens mit Rechtsbegehren auf Gestaltung oder Leistung entschieden werden können (zum Ganzen BVR 2016 S. 273 E. 2.2 mit zahlreichen Hinweisen).

E. 2.2

Die Beschwerdegegnerin beabsichtigt, auch die restlichen Chalets der Überbauung «Bergwelt» in Grindelwald an Personen zu verkaufen, die für den Erwerb eine Bewilligung nach BewG benötigen. Grundsätzlich kann die umstrittene Bestimmung der Nettowohnfläche in den entsprechenden Bewilligungsverfahren erfolgen. Allerdings ist schon für die Suche nach möglichen Interessentinnen und Interessenten und für die Gestaltung des Innenausbaus von Bedeutung, ob die Chalets mit der vorgesehenen Nettowohnfläche an Personen im Ausland verkauft werden dürfen oder ob allenfalls Projektanpassungen nötig sind. Die Beschwerdegegnerin hat daher ein schützenswertes Interesse an einer verbindlichen Feststellung darüber, ob bei den verbleibenden Chalets der Überbauung «Bergwelt» die Innentreppen an die nach BewG massgebende Fläche anzurechnen sind (Ziff. 2 der angefochtenen Verfügung); dieses Interesse bezieht sich sowohl auf die Klärung der Rechtslage (hinten E. 3) als auch auf die Frage, ob die Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 13.09.2017, Nr. 100.2016.370U, Seite 6 Beschwerdegegnerin in ihrem Vertrauen auf allenfalls davon abweichende Auskünfte des Regierungsstatthalteramts zu schützen ist (hinten E. 4). Mit dem Feststellungsverfahren werden die strittigen Fragen zudem ebenfalls gegenüber dem beschwerdeführenden Bundesamt verbindlich geklärt (vgl. Beatrice Weber-Dürler, in Auer/Müller/Schindler [Hrsg.], Kommentar zum VwVG, Art. 25 N. 16 und 30). Der Regierungsstatthalter hat daher betreffend die Anrechnung der Innentreppen zu Recht eine Feststellungsverfügung erlassen.

E. 2.3

Betreffend die Bewilligungsfähigkeit des Verkaufs des Chalets Turmalin besteht hingegen kein gesondertes Feststellungsinteresse, da die hauptsächlich umstrittene Frage betreffend die Anrechenbarkeit der Innentreppen mit der Feststellungsverfügung auch für das Chalet Turmalin geklärt wird. Die Feststellung in Ziff. 3 der angefochtenen Verfügung wurde daher mangels Feststellungsinteresses zu Unrecht getroffen und ist bereits aus diesem formellen Grund aufzuheben.

E. 2.4

Ein Interesse an der Feststellung, ob das Regierungsstatthalteramt bezüglich der Anrechnung wohnungsinterner Treppen und Treppenhäuser eine gefestigte Praxis hat, ist zweifelhaft; dies ist jedoch nicht weiter zu prüfen, da Ziff. 1 der Verfügung nicht angefochten ist und damit nicht zum Streitgegenstand gehört (Dispositionsmaxime; vgl. statt vieler BVR 2011 S. 391 E. 2.1).

E. 3

In der Sache umstritten ist nur noch, ob die internen Treppen an die nach BewG massgebende Nettowohnfläche anzurechnen sind.

E. 3.1

Gemäss Art. 2 Abs. 1 BewG bedürfen Personen im Ausland für den Erwerb von Grundstücken einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde, soweit nicht eine Ausnahme nach Art. 2 Abs. 2 oder Art. 7 BewG vorliegt (vgl. BVR 2012 S. 209 E. 3 mit Hinweisen). Für die Bewilligungspflicht ist unter anderem massgebend, welchem Nutzungszweck das Grundstück dient. Das Gesetz unterscheidet zwischen Haupt-, Zweit- und Ferienwohnungen. Bewilligungsfrei erworben werden kann nur eine

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 13.09.2017, Nr. 100.2016.370U, Seite 7 Hauptwohnung, während der Erwerb einer Zweit- oder Ferienwohnung grundsätzlich bewilligungspflichtig ist (Art. 2 Abs. 2 Bst. b BewG i.V.m. Art. 5 BewV; vgl. BGE 139 II 243 E. 10.1; zum Ganzen VGE 2016/338 vom 12.6.2017 E. 2.1 [zur Publ. bestimmt]). Der Kanton Bern hat von der bundesrechtlichen Ermächtigung, in Fremdenverkehrsgemeinden den Erwerb von Ferienwohnungen oder Wohneinheiten in einem Aparthotel zu bewilligen, Gebrauch gemacht (Art. 9 Abs. 2 und 3 BewG, Art. 6 Abs. 3 EG BewG). Zu diesen Gemeinden gehört auch Grindelwald (Anhang 1 Art. A1-1 Bst. d Ziff. 6 EG BewG).

E. 3.2

Die Bewilligung wird verweigert, wenn die Fläche grösser ist, als es der Verwendungszweck erfordert (Art. 12 Bst. b BewG). Gemäss Art. 10 Abs. 2 BewV darf die Nettowohnfläche von Zweitwohnungen, Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Aparthotels 200 m² in der Regel nicht übersteigen. Nach konstanter Praxis werden beim Nachweis eines Mehrbedarfs Nettowohnflächen bis 250 m² ohne weiteres bewilligt, ausnahmsweise auch grössere Überschreitungen der Regel-Limiten (Merkblatt «Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland» des BJ vom 1.7.2009 S. 11 [nachfolgend: Merkblatt BJ], einsehbar unter: <<http://www.bj.admin.ch>>, Rubrik «Grundstückterwerb durch Personen im Ausland»).

E. 3.3

Zur Nettowohnfläche gehören sämtliche bewohnbaren Innenräume einschliesslich Küche, Badezimmer, Hausflur, nicht aber Balkone, Treppenhäuser, Keller und Estriche (BVR 1998 S. 538 E. 4d [ZBGR 1999 S. 286]; Mühlebach/Geissmann, Lex F., Kommentar zum BewG, 1986, Art. 12 N. 8; Peter von Moos, Bewilligungs- und Verweigerungsgründe, in Das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, Veröffentlichungen des Schweizerischen Instituts für Verwaltungskurse an der Hochschule St. Gallen, Band 23, 1985, S. 43 ff., 62; Merkblatt BJ S. 10 f.).

Wohnungsinterne Treppen sind anzurechnen (Clémy Vautier, L'application de la Loi sur

l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, Cinq ans de jurisprudence [1985-1989], in RDAF 1990 S. 325). Das Bundesgericht schreibt in BGE 136 II 233 (übersetzt in ZBGR 2012 S. 105) E. 5.2 zwar Folgendes (Hervorhebung durch das Gericht): «Secondo la dottrina richiamata nel ricorso, della superficie abita-

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 13.09.2017, Nr. 100.2016.370U, Seite 8 bile netta fanno parte tutti gli spazi interni adatti ad essere abitati inclusi cucine, atrii e vestiboli, nonché locali adibiti a servizi. Esclusi ne sono invece i balconi, le scale, le cantine e i solai (...).» Wie das Regierungstatthalteramt und das BJ zutreffend ausführen, verweist das Bundesgericht aber gleichzeitig auf Mühlebach/Geissmann, a.a.O., Art. 12 N. 8 sowie auf Peter von Moos, a.a.O., S. 62, die beide nicht von Treppen, sondern von Treppenhäusern sprechen. Es ist deshalb davon auszugehen, dass das Bundesgericht mit «scale» nicht den allgemeinen Begriff «Treppen», sondern wie in den zitierten Kommentarstellen die ausserhalb der Wohnungen liegenden Treppenhäuser meinte. In jenem Verfahren war im Übrigen nicht die Anrechnung der Treppen umstritten; das Bundesgericht hatte daher keinen Anlass, sich näher mit der Unterscheidung zwischen internen Treppen und Treppenhäusern auseinanderzusetzen, und es bestehen entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerin keine Hinweise darauf, dass es den allgemeinen Begriff «Treppen» bewusst in Abgrenzung vom engeren Begriff «Treppenhäuser» verstanden haben wollte, so dass interne Treppen ebenfalls nicht angerechnet werden müssten. Bei den internen Treppen der Einfamilienhäuser handelt es sich nicht um abgetrennte Nebenräume wie Keller, Waschküche oder Treppenhäuser in Mehrfamilienhäusern. Die Podeste sind zudem so gross, dass sie möbliert werden können. Die Treppen unterscheiden sich somit von Treppenhäusern in Mehrfamilienhäusern, die sich ausserhalb des eigentlichen Wohnbereichs befinden und in der Regel von mehreren Parteien benutzt werden. Die internen Treppen sind bewohnbare Innenräume und daher grundsätzlich an die Nettowohnfläche anzurechnen, wie das Regierungstatthalteramt zutreffend erkannt hat. Aus der SIA-Norm 416 lässt sich nichts Abweichendes ableiten, unterscheiden sich interne Treppen aus den genannten Gründen doch sowohl von der Verkehrsfläche (welche ausschliesslich der Erschliessung dient und im Wohnungsbau beispielsweise die Flächen von ausserhalb der Wohnung liegenden Korridoren, Eingangshallen, Treppen, Rampen und Aufzugsschächten umfasst), als auch von den beispielhaft als Nebennutzfläche genannten Nebenräumen wie Keller- und Estrichräume oder Waschküche.

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 13.09.2017, Nr. 100.2016.370U, Seite 9

E. 4

Weiter zu prüfen ist, ob für die Überbauung «Bergwelt» aus Gründen des Vertrauensschutzes von diesem Grundsatz abzuweichen ist.

E. 4.1

Der verfassungsmässige Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 9 der Bundesverfassung [BV; SR 101] und Art. 11 Abs. 2 der Verfassung des Kantons Bern [KV; BSG 101.1]) verleiht in der Form des Vertrauensschutzes einen Anspruch auf Schutz berechtigten Vertrauens in behördliche Zusicherungen oder sonstiges, bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten, sofern sich dieses auf eine konkrete, die betroffene Person berührende Angelegenheit bezieht und ohne Vorbehalt erfolgt ist (BGE 132 II 240 E. 3.2.2, 130 I 26 E. 8.1; Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl. 2016,

N. 621 und 626). Die Behörde, welche die Zusicherung gegeben hat, muss hierfür zuständig gewesen oder zumindest aus zureichenden Gründen als zuständig erachtet worden sein. Weiter ist erforderlich, dass die betroffene Person gutgläubig war bzw. berechtigterweise auf die Zusicherung vertrauen durfte. Neben dem behördlichen Verhalten als Vertrauensgrundlage setzt der Anspruch eine Vertrauensbetätigung voraus: In der Regel kann Vertrauensschutz nur geltend machen, wer gestützt auf sein Vertrauen eine Disposition getätigt hat, die nicht ohne Nachteil wieder rückgängig gemacht werden kann. Zwischen Vertrauen und Disposition muss zudem ein Kausalzusammenhang gegeben sein. Selbst wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, scheitert die Berufung auf Treu und Glauben dann, wenn ihr überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen (BGE 137 I 69 E. 2.3 und E. 2.5.1; zum Ganzen statt vieler BGE 137 II 182 E. 3.6.2; BVR 2017 S. 166 [VGE 2014/115 vom 5.2.2016] nicht publ. E. 6.1 [bestätigt durch BGer 2C_226/2016 vom 9.11.2016], 2015 S. 15 E. 4.1, 2013 S. 85 E. 6.1; Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N. 667 ff.).

E. 4.2

Das Regierungsstatthalteramt bejaht die Voraussetzungen des Vertrauensschutzes, weil es sich in seinen bisherigen Verfügungen betreffend die Überbauung «Bergwelt» teils bewusst, teils unbewusst nicht an die erwähnte herrschende Lehre und Rechtsprechung zur Flächenberechnung gehalten habe. Jedenfalls betreffend die Chalets Rubin und Onyx habe es Bewilligungen erteilt, obwohl die Nettowohnfläche die maximal bewillig-

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 13.09.2017, Nr. 100.2016.370U, Seite 10 baren 250 m² überstieg. Zudem habe es den Vertreter der Gesuchstellerin an einer Besprechung vom 13. Mai 2014 im Glauben bestärkt, dass die damals vorgesehenen und später auch realisierten Wohnflächen so bewilligt werden könnten. Die Beschwerdegegnerin bestätigt diese Auffassung; die Gemeinde hält die Voraussetzungen des Vertrauensschutzes ebenfalls für erfüllt. Der Beschwerdeführer bringt demgegenüber vor, der Beschwerdegegnerin sei die Fehlerhaftigkeit der Berechnungen schon seit Jahren bekannt. Das Regierungsstatthalteramt habe schon mit E-Mail vom 12. Dezember 2013 und in der Bewilligung betreffend das Chalet Rubin vom 3. Juli 2014 darauf aufmerksam gemacht. Selbst wenn aber die Voraussetzungen für den Vertrauensschutz erfüllt wären, überwiege das Legalitätsprinzip. Es sei dem Regierungsstatthalteramt daher nicht erlaubt, für die verbleibenden Chalets der Überbauung «Bergwelt» zu Gunsten der Beschwerdegegnerin vom Gesetz abzuweichen.

E. 4.3

Der Sachverhalt und zeitliche Ablauf präsentiert sich wie folgt:

E. 4.3.1

Die Baubewilligung für die Chalets A1-A3 und B1-B3 der Überbauung «Bergwelt» datiert vom 21. Dezember 2010 (vgl. act. 7A/6). Am 12. Juni 2013 bewilligte der damalige Regierungsstatthalter von Interlaken-Oberhasli einem britischen Staatsangehörigen den Erwerb des Chalets Rubin (Haus A1) mit einer Nettowohnfläche von 183,4 m² (act. 3A/2 Beilage 1). Mit Verfügung vom 8. Juli 2013 stellte der Regierungsstatthalter fest, dass die Erwerberin und der Erwerber des Chalets Citrin (Haus A2) nicht als Personen im Sinn von Art. 5 BewG gelten und für den Erwerb des Grundstücks keiner Bewilligung nach BewG bedürfen (act. 3A/2 Beilage 6). Die erwerbenden Personen waren jeweils vertreten durch den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin. Dieser stellte am 29. Oktober 2013 ein

Gesuch um Erweiterung der Erwerbsbewilligung betreffend das Chalet Rubin; er führte aus, in der Berechnung der Nettowohnfläche im Gesuch – und damit auch in der Erwerbsbewilligung – fehle das ganze Dach- bzw. Wohngeschoss inkl. Galerie; die Nettowohnfläche betrage tatsächlich 299,7 m² (act. 3A/2 Beilage 2).

E. 4.3.2

Am 11. Dezember 2013 fand eine Besprechung des Regierungsstatthalters mit Vertretern des beco und des BJ statt. Der Regierungsstatthalter-Stellvertreter teilte dem Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 13.09.2017, Nr. 100.2016.370U, Seite 11 tags darauf per E-Mail mit, das BJ wäre mit einer angepassten Berechnung der Nettowohnfläche einverstanden. Nach Ansicht des BJ müsse die Treppe nicht angerechnet werden; zudem könne auf die Anrechnung weiterer Räume verzichtet werden (Hall in der Einstellhalle, Gym und Hall im Untergeschoss sowie Garden/Utility Raum im Erdgeschoss). Grundsätzlich müsse nur die Fläche als Nettowohnfläche angerechnet werden, die zum Wohnen diene und auf der etwas abgestellt werden könne. Die Wandquerschnitte müssten dementsprechend auch nicht angerechnet werden. Der Regierungsstatthalter-Stellvertreter führte aus, seines Erachtens entspreche dies nicht exakt der Gesetzgebung und Rechtsprechung; das Regierungsstatthalteramt sei jedoch bereit, eine Zusatzverfügung zu erlassen, wenn das BJ einer solchen mit der besprochenen Flächenberechnung zustimme (act. 3A/2 Beilage 3). Die Beschwerdegegnerin stellte dem Regierungsstatthalteramt hierauf am 10. Januar 2014 neue Pläne mit einer angepassten Flächenberechnung für das Haus A1 zu (act. 3A/2 Beilage 4).

E. 4.3.3

Am 14. Januar 2014 reichte die Beschwerdegegnerin ein Projektänderungsgesuch für das Haus A1 (Chalet Rubin) ein, das unter anderem eine Erweiterung der Nutzfläche beinhaltete (Projektänderung 7, vgl. act. 7A/6). Am 8. Mai 2014 fand eine Besprechung zwischen dem Architekten der Beschwerdegegnerin sowie Vertretern der Gemeinde und des Regierungsstatthalteramts statt. Thema waren offenbar geplante Projektänderungen betreffend die Chalets A2, A3 und B1-B3 sowie eine aufgrund der Zweitwohnungsgesetzgebung notwendig gewordene Kompensation von zusätzlichen Flächen. Auf Wunsch der Gemeinde und des Regierungsstatthalteramts sollte die Flächenzusammenstellung um die nach BewG anrechenbaren Flächen ergänzt werden (act. 7A/2). Am 13. Mai 2014 fand eine weitere Besprechung zwischen dem Architekten und dem stellvertretenden Regierungsstatthalter statt, in welcher dieser offenbar bestätigte, dass die neu unterbreiteten Flächenberechnungen den Erläuterungen des BJ zum Gesuch um Erwerb des Chalets Rubin entsprächen. Diese Besprechung ist in den Akten nicht dokumentiert, der Inhalt wird jedoch von der Beschwerdegegnerin und dem Regierungsstatthalteramt übereinstimmend geschildert (Beschwerdeantwort S. 7; angefochtene Verfügung S. 2 Ziff. 7). Am 21. Mai 2014 reichte die Beschwerdegegnerin die Projektänderung 10 betreffend die Häuser A2, A3 sowie B1-B3 ein

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 13.09.2017, Nr. 100.2016.370U, Seite 12 (act. 7A/3 f.). Der neu gewählte Regierungsstatthalter erteilte am 28. Mai 2014 die Baubewilligung für die Projektänderung 7 betreffend das Haus A1 mit einer um 73,52 m² erweiterten Nutzfläche (act. 7A/6).

E. 4.3.4

Am 3. Juli 2014 erteilte der Regierungsstatthalter die Bewilligung nach BewG für den Erwerb des Chalets Rubin mit einer Nettowohnfläche von neu 211,54 m². Er führte aus, gestützt auf die Besprechung mit Vertretern des BJ seien in dieser Berechnung das Treppenhaus und der Wellness-Bereich nicht eingerechnet. Würde der Wellness-Bereich der Nettowohnfläche zugerechnet, läge diese immer noch unter 250 m². Mit dem Treppenhaus betrüge die gesamte Nettowohnfläche über 300 m². Da das Treppenhaus nur der Erschliessung diene, sei es angemessen, diese Fläche nicht einzurechnen (act. 3A/2 Beilage 7).

E. 4.3.5

Mit Gesamtentscheid vom 8. September 2014 bewilligte der Regierungsstatthalter die Projektänderung 10 betreffend die Häuser A2, A3 sowie B1-B3. Diese beinhaltete die konstruktive Anpassung des Rohbaus, der Fassade und des Innenausbaus, aber keine Erweiterung der Bruttogeschossfläche (act. 7A/7). Die Ausführungsplanung sah die Erstellung der Häuser A1, A2 und B1 im Rohbau Ende 2014/Anfang 2015 vor; gleichzeitig sollte der Aushub für die Häuser A3 (Chalet Jade), B2 (Chalet Peridot) und B3 (Chalet Beryll) beginnen (act. 3A/2 Beilage 18 und 20).

E. 4.3.6

Am 16. September 2014 bewilligte der Regierungsstatthalter einer russischen Staatsangehörigen den am 15. Juli 2014 beantragten Erwerb des Chalets Onyx (Haus B1) mit einer Nettowohnfläche von 194,33 m² (act. 3A/2 Beilage 9; act. 7A/17 f.). In dieser Fläche waren Treppen und Wellnessbereich nicht enthalten; bei Anrechnung beider Flächen hätte die Nettowohnfläche 250 m² überstiegen (act. 3A/2 Beilage 10). Mit dem Bau des Chalets Onyx sollte gemäss Gesuch Mitte Juni 2015 begonnen werden, die Fertigstellung war für 2016 vorgesehen (act. 7A/17 S. 4 f.).

E. 4.3.7

Mit Gesamtentscheid vom 16. Oktober 2015 bewilligte der Regierungsstatthalter die Projektänderung 12, wonach anstelle eines Mehrfamilienhauses ein weiteres Einfamilienhaus (Haus E, Chalet Turmalin) erstellt werden sollte. Diese Projektänderung war am 29. April 2015 beantragt worden, die Pläne datierten vom 14. Oktober 2015 (act. 7A/8a). Am

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 13.09.2017, Nr. 100.2016.370U, Seite 13

E. 7

Januar 2016 teilte der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin dem Regierungsstatthalteramt per E-Mail mit, für das Haus E sei ein Interessent gefunden worden. Er ersuchte um die Bestätigung, dass die Flächenberechnung von 221,28 m² der Bewilligungspraxis gemäss E-Mail vom

E. 12

Dezember 2013 (vorne E. 4.3.2) entspreche (act. 3A/2 Beilage 12). Der Regierungsstatthalter-Stellvertreter wies in seiner Antwort vom 8. Januar 2016 darauf hin, dass sich die E-Mail vom 12. Dezember 2013 auf eine bereits bestehende Bewilligung bezogen habe, die erweitert werden sollte. Er führte aus, gemäss BJ gehörten Treppen nicht zur Nettowohnfläche. Ob die Auslegung so weit gehen könne, dass auch der

Zugangsbereich zu den Treppen nicht dazu gehöre, sei fraglich. Über die Anrechnung des Korridors im Erdgeschoss und des Entrées im Dachgeschoss an die Nettowohnfläche könnte allenfalls diskutiert werden; der Wellnessbereich im

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.