



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2025/155

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 1. Juli 2026

in der Beschwerdesache zwischen

C. _____
Beschwerdeführerin

vertreten durch D. _____

und

Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, Schloss 1, 3800 Interlaken

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

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli vom 10. November 2025 (eBau-Nummer A. _____; Mehrfamilienhaus mit 6 Erstwohnungen)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdeführerin reichte am 1. Juli 2024 bei der Gemeinde Lauterbrunnen ein Baugesuch ein für den Abbruch eines Holzschopfes und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sechs Erstwohnungen und einer Einstellhalle auf Parzelle Lauterbrunnen Grundbuchblatt Nr. E. _____. Die Parzelle liegt in der Wohnzone. Gegen das Bauvorhaben gingen keine Einsprachen ein. Mit Gesamtentscheid vom 10. November 2025 erteilte das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli den Bauabschlag.

2. Dagegen reichte die Beschwerdeführerin am 12. Dezember 2025 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragt die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 10. November 2025 und die Erteilung der Baubewilligung. Eventualiter sei der Gesamtentscheid vom 10. November 2025 aufzuheben und es sei ihr die Baubewilligung zu erteilen, unter der Bedingung, dass mindestens drei Wohneinheiten vor dem Baubeginn mit beurkundetem Kaufvertrag verkauft sein müssen.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Mit Stellungnahme vom 22. Dezember 2025 beantragt das Regierungsstatthalteramt die Abweisung der Beschwerde. Die Gemeinde Lauterbrunnen verzichtete mit Eingabe vom 24. Dezember 2025 unter Verweis auf die bisherigen Akten auf das Stellen eines Antrags.

4. Mit Verfügung vom 9. März 2026 führte das Rechtsamt Folgendes aus:

«Die Beschwerdeführerin hat im Rahmen ihrer Beschwerde eine neue und tiefere Berechnung der Baukosten vorgenommen (3.336 Millionen statt 4.592 Millionen Franken) und geht gestützt darauf von tieferen Verkaufspreisen für die geplanten Wohnungen aus als im vorinstanzlichen Verfahren (neu zwischen 431'000 Franken und 1.136 Millionen Franken statt zwischen 790'000 Franken und 1.45 Millionen Franken). Sie führt aus, dass es sich bei der Reduktion der Baukosten um eine Projektänderung im Sinne von Art. 43 BewD² handelt.

Gestützt auf eine erste summarische Beurteilung geht das Rechtsamt davon aus, dass es sich bei der blossen Reduktion der im Baugesuch angegebenen Baukosten um keine Projektänderung im Sinne von Art. 43 BewD handeln dürfte, da sich an den massgebenden Plänen des Bauvorhabens damit nichts ändert und da grundsätzlich weder die Baukostenschätzung gemäss Baugesuch noch die einzelnen, vorliegend reduzierten Positionen gemäss BKP (etwa die Qualität der Sanitäranlagen oder der Standard des Roh- oder Innenausbaus) mit einer Baubewilligung verbindlich festgelegt bzw. bewilligt werden.»

Weiter stellte das Rechtsamt der Beschwerdeführerin mit dieser Verfügung diverse Fragen zu angepassten Erstellungskosten gemäss neuer Baukostenschätzung im Vergleich zur bisherigen Baukostenschätzung sowie weitere Fragen. Nach zweifacher Fristerstreckung beantwortete die Beschwerdeführerin diese Fragen mit Stellungnahme vom 29. April 2026.

5. Mit Verfügung vom 6. Mai 2026 stellte das Rechtsamt der Gemeinde verschiedene Fragen zur neuen und tieferen Berechnung der Baukosten der Beschwerdeführerin, zu deren prognostizierten Verkaufs- und Mietpreisen der Wohnungen, zum Segment der neu kalkulierten Wohnungen und zur Nachfrage nach Erstwohnungen im betreffenden Marktsegment im Bezirk Lauterbrunnen. Die Gemeinde beantwortete diese Fragen mit Stellungnahme vom 1. Juni 2026.

6. Mit Verfügung vom 12. Juni 2026 führte das Rechtsamt aus, es erwäge, die Angelegenheit aufgrund veränderter Ausgangslage zur Weiterbehandlung an das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli zurückzuweisen (Art. 72 Abs. 1 VRPG³).

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

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

³ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG⁴. 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 BauG⁵ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig.

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

2. Nutzung zu Erstwohnungszwecken, Rückweisung

a) Es ist streitig, ob das Bauvorhaben eine rechtsmissbräuchliche Umgehung des Zweitwohnungsverbots gemäss Art. 75b BV⁶ und Art. 6 Abs. 1 ZWG⁷ darstellt. Nach Art. 6 Abs. 1 ZWG dürfen in Gemeinden, in denen der Zweitwohnungsanteil über 20 Prozent liegt, keine neuen Zweitwohnungen bewilligt werden. Neue Wohnungen dürfen nur noch bewilligt werden, wenn sie als Erstwohnungen oder als touristisch bewirtschaftete Wohnungen genutzt werden (Art. 7 Abs. 1 ZWG). Die Baubewilligungsbehörde ordnet in der Baubewilligung mittels Nutzungsaufgabe die Nutzungsbeschränkung an (Art. 7 Abs. 3 ZWG).

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist dabei von Amtes wegen zu prüfen, ob konkrete Indizien vorliegen, welche die Absicht bzw. die Möglichkeit einer Erstwohnungsnutzung des Bauvorhabens als unrealistisch erscheinen lassen. Ist die Absicht bzw. Möglichkeit einer Erstwohnungsnutzung nicht realistisch, ist von einer Umgehung der gesetzlichen Regelung auszugehen. Um sanktioniert zu werden, muss der Missbrauch eines Rechts, wie sich für das Zivilrecht schon aus dem Wortlaut von Art. 2 Abs. 2 ZGB ergibt, offensichtlich sein.⁸ Entsprechend muss die Rechtsumgehung oder ein ernsthafter Verdacht auf eine solche nachgewiesen werden, was eine Beurteilung von Fall zu Fall erfordert. Um einen offensichtlichen Rechtsmissbrauch handelt es sich gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung nur, wenn von Anfang an klar ist, dass das Bauvorhaben nicht wie angegeben wird genutzt werden können. Ein solcher Fall liegt namentlich vor, wenn in der fraglichen Gemeinde eine ungenügende Nachfrage nach Erstwohnungen der betreffenden Art besteht oder andere konkrete Indizien für eine Umgehung sprechen. Zu berücksichtigen sind als Indizien (je nach den Umständen des Falls) die Lage der Liegenschaft (Bauzone, ganzjährige Zugänglichkeit, Distanz zu Arbeitsplätzen), die bauliche Gestaltung der Wohnungen aus Sicht einer ganzjährigen Nutzung, der Preis sowie die Verhältnisse der Person, welche dort zu wohnen beabsichtigt (aktueller Wohn- und Arbeitsort, Umzugsabsichten). Sind die künftigen Bewohnerinnen oder Bewohner nicht bekannt, ist die Nachfrage nach Erstwohnungen im gleichen Segment das Hauptkriterium. Diesfalls muss glaubhaft gemacht werden, dass im betreffenden

⁴ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

⁵ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

⁶ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101).

⁷ Bundesgesetz vom 20. März 2015 über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702).

⁸ BGE 144 II 49, E. 2.2; BGE 142 II 206, E. 2.3; BGER 1C_363/2023 vom 9. Mai 2025, E. 4.1; BGER 1C_57/2023 vom 10. Januar 2025, E. 3.1.3.

Marktsegment eine Nachfrage für Erstwohnungen besteht. Ist die Nachfrage offensichtlich unzureichend, darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn ernsthafte und konkrete Zusicherungen für den Erwerb durch ganzjährige Bewohnerinnen und Bewohner vorliegen.⁹

b) Das Bauvorhaben sieht den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohnungen und einer Einstellhalle vor. Es handelt sich dabei um drei 4.5-Zimmerwohnungen mit einer Bodenfläche von 121 m² und drei 3.5-Zimmerwohnungen mit Bodenflächen von 78.5 m², 69 m² und 115.5 m². Der Standort des geplanten Mehrfamilienhauses befindet sich nicht allzu weit von der F. _____ strasse Lauterbrunnen entfernt und ist ab der Bahnstation Lauterbrunnen mit einem Fussmarsch von ca. 10 Minuten zu erreichen. Im Baugesuch bezifferte die Beschwerdeführerin die Baukosten mit 3.94 Millionen Franken. Gemäss eigenen Angaben ging die Beschwerdeführerin im Zeitpunkt des vorinstanzlichen Verfahrens je nach Wohnung von geschätzten Verkaufspreisen zwischen 790 000 Franken und 1.45 Millionen Franken aus. Im vorinstanzlichen Verfahren erklärte sich die Beschwerdeführerin bereit, dass sie nach Erstellung des Gebäudes noch nicht verkaufte Wohnungen bis zu deren Veräusserung vermieten und in ihrem Eigentum behalten werde. Verbindliche Angaben zu Verkaufs- und Mietpreisen könne sie zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht machen, da bislang noch keine Ausschreibung bei einem General- oder Totalunternehmer erfolgt sei.

Die Vorinstanz führte im angefochtenen Entscheid aus, konkrete Zusicherungen von Interessenten betreffend den Kauf einer der geplanten Wohnungen würden nicht vorliegen, weshalb die Baubewilligung nur erteilt werden dürfe, wenn die Nachfrage nach Erstwohnungen im entsprechenden Wohnungssegment zumindest glaubhaft gemacht werde. Vorliegend sei festzustellen, dass die geplanten Wohnungen sowohl aufgrund der vorgesehenen Ausstattung als auch mit den vorgesehenen Kaufpreisen nicht dem preisgünstigen Segment zuzurechnen seien, in welchem unbestrittenermassen eine hohe Nachfrage nach Wohnungen bestehe, sondern vielmehr dem mittleren bis gehobenen Segment. Dabei sei die Beurteilung der ortskundigen Behördenvertreter der Gemeinde Lauterbrunnen zu berücksichtigen, wonach ein Mangel an Erstwohnungen in erster Linie bei kleineren und preisgünstigeren Wohnungen bestehe, währenddem bei grösseren neueren Wohnungen festgestellt worden sei, dass sich deren Vermietung schwierig gestalte. Zudem würden die Vertreter der Gemeinde bezweifeln, dass die wenigen einheimischen Personen oder Familien, die sich den Kauf einer der geplanten Wohnungen allenfalls wirtschaftlich leisten könnten, sich für den Kauf einer Eigentumswohnung (anstatt für den Bau eines mit gleichen Mitteln realisierbaren Einfamilienhauses) entscheiden würden. Die von der Beschwerdeführerin angegebenen, approximativen Verkaufspreise zwischen 800 000 Franken und 1.5 Millionen Franken würden für Erstwohnungen für Einheimische für den Standort Talboden Lauterbrunnen unverändert sehr hoch erscheinen und – wenn überhaupt – nur für einen sehr kleinen Kreis von einheimischen Personen oder Familien tragbar sein. Die Vorinstanz kam daher zum Schluss, dass die Beschwerdeführerin nicht glaubhaft habe machen können, dass für die geplanten Wohnungen im mittleren bis hohen Segment eine genügende Nachfrage bei Einheimischen bzw. bei Personen bestehe, die bereit seien, ihren tatsächlichen Wohnsitz und Lebensmittelpunkt nach dem Erwerb einer Wohnung nach Lauterbrunnen zu verlegen. Entsprechend erteilte sie dem Bauvorhaben den Bauabschlag.

c) Die Beschwerdeführerin führt in ihrer Beschwerde aus, sie reiche mit der Beschwerde ein Gesuch um Projektänderung nach Art. 43 BewD ein. Diese Projektänderung beziehe sich ausschliesslich auf die Projektkosten. Damit die Verkäuflichkeit der Wohneinheiten noch stärker steige, habe sie die vorgesehenen Baukosten und damit zusammenhängend die angedachten Verkaufspreise nach unten angepasst. Die blosser Veränderung des Baupreises für sich allein stelle zwar

⁹ BGE 145 II 99, E. 3.1; BGE 144 II 49, E. 2.2 bis 2.4, BGer 1C_363/2023 vom 9. Mai 2025, E. 4.1; BGer 1C_57/2023 vom 10. Januar 2025, E. 3.1.2.

grundsätzlich keine Projektänderung dar. Angesichts des Standorts des Projekts, nämlich in einer Zweitwohnungsgemeinde, sowie der Bedeutung, welche die Vorinstanz diesem Kriterium beigegeben habe, könne die Reduktion des Baupreises aber als Projektänderung behandelt werden. Zunächst sei festzuhalten, dass es sich bei der Schätzung der Baukosten im Baugesuch nur um eine indikative Schätzung handle, welche die Bewilligungsbehörde nicht als Grundlage für die Bestimmung des endgültigen Verkaufspreises der Wohnungen heranziehen dürfe. Sie habe im Baugesuch grundsätzlich eine grosszügige Schätzung der Baukosten vorgenommen. Sie würden jedoch den voraussichtlich tatsächlichen Aufwand für die Realisierung des Projekts möglichst genau wiedergeben. Dieser Baupreis umfasse zudem sowohl die Mehrwertsteuer als auch eine Marge für sie selber. In der Regel würden sich Projekte von Stockwerkeigentumseinheiten an einem Ausbaustandard orientieren, der im mittleren bis hohen Bereich liegt, was ursprünglich auch hier vorgesehen gewesen sei. Ohne die Einschätzung der Vorinstanz zu teilen, sei jedoch – um einen noch attraktiveren Verkaufspreis zu ermöglichen – entschieden worden, den Ausbaustandard auf ein Niveau im tieferen, mittleren Bereich zu senken. In diesem Zusammenhang seien verschiedene Positionen des Ausbaus gemäss BKP, insbesondere betreffend Rohbau und des Innenausbaus, angepasst worden. Im Bereich des Rohbaus handle es sich hier um die Position Rohbau 2, welche z.B. Fenster, Türen, Spengler, Bedachung und Malerarbeiten betreffe. Im Bereich des Innenausbaus betreffe es die Positionen Elektroinstallationen, Sanitär- und Kücheninstallationen. Insbesondere sei die Reduktion auf die Wahl von zurückhaltenderen Wertklassen zurückzuführen. Diese Änderung führe zu einer Preissenkung bei den Baukosten von 4.592 Millionen Franken auf CHF 3.336 Millionen Franken. Aufgrund der Senkung der Baukosten könnten die angedachten Verkaufspreise von insgesamt 6'106'545 Franken auf 4'786'545 Franken gesenkt werden. Dies habe die folgenden angedachten Kaufpreise zur Folge: Für das Apartment im Sockelgeschoss (121 m²) 754'954 Franken, für das kleine Apartment OG 1 (78.5 m²) 551'930 Franken, für das grosse Apartment OG 1 (120.5 m²) 1'011'141 Franken, für das kleine Apartment OG 2 (69 m²) 430'511 Franken, für das grosse Apartment OG 2 (120.5 m²) 901'405 Franken und für das Apartment OG 3 (115.25 m²) 1'136'554 Franken.

Für diese geplanten Erstwohnungen besteht gemäss Ansicht der Beschwerdeführerin eine Nachfrage in Lauterbrunnen. Betrachte man die aktuellen Marktwerte, lägen die Wohnungen durchschnittlich im unteren Preisbereich. Unabhängig davon, dass auch für teurere Wohnungen ein Markt bestehe, würden die Wohnungen im Durchschnitt gar günstige Wohnungen darstellen – was exakt den meistgesuchten Wohnungen in Lauterbrunnen entspreche. Des Weiteren würden insbesondere die 3.5-Zimmerwohnungen mit unter 70 bzw. 80 Quadratmeter Wohnfläche den gemäss der Vorinstanz gesuchten kleineren Wohnungen entsprechen. Die Bewertungen würden zeigen, dass auch auf dem Erstwohnungsmarkt die Immobilienpreise stark stiegen und eine entsprechend grosse Nachfrage bestehe. Die vorgesehenen Wohnungen seien alles andere als überteuert und befänden sich durchschnittlich im unteren Bereich, was eine Nachfrage bejahen lasse. Von einer «offensichtlich unzureichenden» Nachfrage könne in keiner Weise die Rede sein.

d) Mit Stellungnahme vom 29. April 2026 erklärte die Beschwerdeführerin gestützt auf die Fragen des Rechtsamts näher und für jede Position gemäss Baukostenplan (BKP), wie ihre reduzierte Baukostenschätzung gemäss Beschwerde zustande kam. Ebenso erklärte sie näher, wie die von ihr angedachten Verkaufspreise der projektierten Wohnungen zustande kamen. Auf die Fragen des Rechtsamts, ob mangels Angabe von Mietpreisen ausschliesslich der Verkauf der Wohnungen vorgesehen sei und von welchen ungefähren Mietpreisen andernfalls auszugehen sei, antwortete die Beschwerdeführerin, sie würde die Wohnungen zur Vermietung anbieten, sollten die Wohnungen wider Erwarten zwölf Monate nach ihrer Fertigstellung nicht verkauft sein. Mit diesem Vorgehen sei sie einverstanden und wäre auch bereit, diese Bedingung bzw. Auflage zu akzeptieren. Die Vermietung sei auch bei teilweisem Verkauf möglich, da Stockwerkeigentum begründet werde. Stand heute könne sie noch keine definitiven Mietpreise bestimmen, sie sichere jedoch zu, dass sie die Wohnungen mit einer Bruttorendite von maximal Referenzzinssatz + 2 % vermieten

werde. Lege man einer Berechnung die Anschaffungskosten, die Investitionskosten, eine Fremdfinanzierung in der Höhe von ca. 3 Millionen Franken, den momentanen Referenzzinssatz, die jährlichen Immobilienkosten, die jährlichen Unterhaltskosten und die jährlichen Steueraufwendungen zugrunde, komme man bei einer überschlagsartigen Berechnung auf einen Mietzins von CHF 180.00 pro Quadratmeter. Dies ergebe für die Wohnung im Erdgeschoss (121 m²) eine geschätzte Monatsmiete von CHF 1815.00, für die kleine Wohnung im ersten Stock (78.5 m²) von CHF 1177.50, für die grosse Wohnung im ersten Stock (120.5 m²) von CHF 1807.50, für die kleine Wohnung im zweiten Stock (69 m²) von CHF 1035.00, für die grosse Wohnung im zweiten Stock (120.5 m²) von CHF 1807.50 und für die Wohnung im dritten Stock (115.25 m²) von CHF 1728.25.

Mit Stellungnahme vom 1. Juni 2026 führte die Gemeinde aus, die tieferen Baukosten seien nachvollziehbar und plausibel, soweit dies bei der Ausführung auch so umgesetzt werde. Auch die neu geschätzten Verkaufspreise würden ihr grundsätzlich als realistisch erscheinen. Die geschätzten Mietpreise seien ebenfalls realistisch. Auf die Frage, welchem Segment sie die einzelnen Wohnungen unter Berücksichtigung der neuen Ausgangslage zuordne, führte die Gemeinde aus, im Bezirk Lauterbrunnen könne grundsätzlich zwischen Wohnungen in Altbauten (Chalets) und Wohnungen in neueren Gebäuden (max. 20 Jahre) unterschieden werden. Wohnungen in Segmente nach Ausbaustandard einzuteilen (Luxuriös / Standard) scheine ihr nicht sinnvoll, da es sich bei praktisch allen Mehrfamilienhäusern um Standardwohnungen handle. Luxuriöse Wohnungen mit einem gewissen Ausbaustandard würden sich meist in Einfamilienhäusern befinden. Grundsätzlich könnten die Wohnungen des vorliegenden Projekts im Vergleich zu anderen Gebäuden immer noch einem höheren Segment zugeordnet werden, trotz Reduktion der Baukosten und des Ausbaustandards. Was die Beurteilung der Nachfrage nach den einzelnen Wohnungen angesichts der neuen Ausgangslage betrifft, so hält die Gemeinde fest, dass die Nachfrage nach Mietwohnungen deutlich höher sei als bei Kaufobjekten. Die Wohnungen könnten zu diesen Mietpreisen vermietet werden. Beim Verkauf habe sie grössere Zweifel, ob sich Käufer für eine Wohnung mit einer drastischen Nutzungseinschränkung finden liessen. Bei der Nachfrage stelle sie fest, dass eine höhere Nachfrage nach einem Einfamilienhaus bestehe als nach Stockwerkeigentum. Schliesslich beantwortete die Gemeinde allgemeine Fragen des Rechtsamts zur Nachfrage. So führte sie aus, insgesamt befänden sich im Bezirk Lauterbrunnen rund 360 Wohnungen, welche als Erstwohnungen genutzt würden. In das gleiche oder höhere Segment könnten ca. 40 Wohnungen eingestuft werden, davon rund 25 im Mietverhältnis. Von diesen Wohnungen sei der Gemeinde keine bekannt, die zum Verkauf oder zur Vermietung angeboten werde. Zurzeit befinde sich nur ein Baugesuch für fünf Wohnungen (zwei Erstwohnungen, drei Einliegerwohnungen) im Baubewilligungsverfahren. Dieses Projekt befinde sich in unmittelbarer Nähe zum hier strittigen Vorhaben. Im Rechtsmittelverfahren befänden sich keine weiteren Wohnbauprojekte. Die Bevölkerungszahl in der Gemeinde sowie im Bezirk Lauterbrunnen sei in den letzten Jahren stets zurückgegangen. Bei den Zugangs- und Wegzugsdaten sei zu berücksichtigen, dass die Gemeinde einen hohen Anteil an Saisonniers habe. Es sei ihr ein Anliegen, dass die Wohnungen entsprechend genutzt würden. Insbesondere sei rechtlich so weit sicherzustellen, dass die Wohnungen mit den nun angegebenen Baukosten erstellt und mit den entsprechenden Verkaufs-, resp. Mietpreisen angeboten würden. Wie im Baubewilligungsverfahren zuerst angedacht, unterstütze die Gemeinde nach wie vor das geplante Vorgehen, dass mit den Bauarbeiten erst begonnen werden dürfe, wenn drei unterzeichnete Kaufverträge vorgelegt werden könnten.

e) Die Beschwerdeführerin hat im Rahmen ihrer Beschwerde eine neue und tiefere Berechnung der Baukosten vorgenommen (3.336 Millionen statt 4.592 Millionen Franken) und geht gestützt darauf von tieferen Verkaufspreisen für die geplanten Wohnungen aus als im vorinstanzlichen Verfahren (neu zwischen 431'000 Franken und 1.136 Millionen Franken statt zwischen 790'000 Franken und 1.45 Millionen Franken). Zudem hat sie im Beschwerdeverfahren erstmals explizit zugesichert, dass sie mit einer Auflage zur Vermietung der Wohnungen einverstanden ist, wenn sie innert 12 Monaten nicht verkauft werden können, und gleichzeitig erstmals An-

gaben zu den voraussichtlichen Mietpreisen gemacht (CHF 180.00 pro Quadratmeter, Mietpreise für die geplanten Wohnungen zwischen CHF 1035.00 und CHF 1815.00 pro Monat). Wie das Rechtsamt in seiner Verfügung vom 9. März 2026 bereits ausgeführt hat, handelt es sich bei der blossen Reduktion der im Baugesuch angegebenen Baukosten um keine Projektänderung im Sinne von Art. 43 BewD, da sich an den massgebenden Plänen des Bauvorhabens damit nichts ändert. Hinsichtlich der Beurteilung der strittigen Frage der Nachfrage nach Erstwohnungen der betreffenden Art im entsprechenden Segment hat sich aber die Ausgangslage aufgrund der deutlichen Reduktion der Baukosten, der damit verbundenen Reduktion des Ausbau- und Qualitätsstandards sowie der Reduktion der Verkaufspreise und der neuen Abschätzung der möglichen Mietkosten dennoch deutlich verändert. Auch wenn die Gemeinde in ihrer Stellungnahme vom 1. Juni 2026 noch immer von einem «höheren Segment» spricht, dürfte die Beurteilung des Regierungsstatthalteramts im vorinstanzlichen Verfahren hinsichtlich des Segments dieser Wohnungen («mittleres bis gehobenes Segment») angesichts der erwähnten, deutlichen Reduktion der Baukosten und des Ausbau- und Qualitätsstandards kaum mehr so zutreffen und eher nur noch von einem mittleren Segment auszugehen sein. Neben der veränderten Ausgangslage hinsichtlich der strittigen Wohnungen hat sich die Gemeinde gestützt auf den Fragenkatalog des Rechtsamts nicht nur konkret zur Nachfrage der hier strittigen Wohnungen geäussert, sondern erstmals allgemeine Informationen zum Bestand und Leerstand an Erstwohnungen im betreffenden Segment im Bezirk Lauterbrunnen und zur Entwicklung der Bevölkerungszahlen geliefert. Insgesamt ist aufgrund der veränderten Ausgangslage und den neuen Informationen der Gemeinde die umstrittene Frage der genügenden Nachfrage nach Erstwohnungen im betreffenden Segment neu vorzunehmen. Auch wenn die Gemeinde den Verkauf dieser Wohnungen als Erstwohnungen nach wie vor als kritisch beurteilt, scheint sie deren Vermietung als Erstwohnungen positiver zu beurteilen und insgesamt eine genügende Nachfrage – allenfalls unter Aufnahme gewisser Auflagen zur Vermietung – nicht auszuschliessen.

Ob die Nachfrage tatsächlich als genügend zu beurteilen ist, muss unter Berücksichtigung der Lehre und Rechtsprechung dazu (vgl. E. 2a), der umschriebenen neuen Ausgangslage und unter Einbezug der bisher fehlenden Angaben (voraussichtliche Mietpreise, allgemeine Angaben der Gemeinde zum Erstwohnungsbestand und zur Bevölkerungsentwicklung) nochmals beurteilt werden. Es ist nicht Aufgabe der BVD als Rechtsmittelinstanz, diese neue Beurteilung aufgrund veränderter Rahmenbedingungen erstmals im Beschwerdeverfahren vorzunehmen. Sollte zudem die genügende Nachfrage nach Erstwohnungen im entsprechenden Segment zu bejahen sein, wird zu prüfen sein, ob das strittige Bauvorhaben mit allen weiteren bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften vereinbar ist (Art. 2 BauG) und – sollte auch dies weiterhin bejaht werden können – ein Gesamtentscheid zu fällen sein. Auch dies kann nicht Aufgabe der BVD als Rechtsmittelinstanz sein. Der vorinstanzliche Entscheid wird daher aufgehoben und das strittige Baugesuch wird aufgrund der von der Beschwerdeführerin initiierten Veränderung der Ausgangslage gestützt auf Art. 72 Abs. 1 VRPG zur weiteren Behandlung im Sinne dieser Erwägungen an das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli zurückgewiesen. Die hängige Beschwerde wird damit gegenstandslos.

3. Kosten

a) Mit der Aufhebung des angefochtenen Gesamtentscheids (Bauabschlag) wird auch die Kostenverfügung des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli aufgehoben. Aufgrund der Rückweisung an die Vorinstanz wird diese ihre Kosten im neuen Entscheid über das Baugesuch neu verfügen können. Daher müssen die vorinstanzlichen Kosten in diesem Beschwerdeentscheid nicht verlegt werden.

b) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Die Pauschalgebühr wird festgesetzt auf CHF 1800.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁰). Wer ein Gesuch, eine Klage oder ein Rechtsmittel zurückzieht, den Abstand erklärt oder auf andere Weise dafür sorgt, dass das Verfahren gegenstandslos wird, gilt als unterliegende Partei (Art. 110 Abs. 1 VRPG). Die Beschwerdeführerin hat mit ihren Projektanpassungen (Reduktion der geschätzten Baukosten und der voraussichtlichen Verkaufspreise durch Reduktion des Ausbau- und Qualitätsstandards, neue Angabe von voraussichtlichen Mietpreisen) dafür gesorgt, dass die Sache zum neuen Entscheid an die Vorinstanz zurückgewiesen und das Beschwerdeverfahren als erledigt vom Geschäftsverzeichnis abgeschrieben wird. Damit gilt die Beschwerdeführerin als unterliegend, weshalb sie die Verfahrenskosten von CHF 1800.00 zu tragen hat.

c) Als unterliegende Partei hat die Beschwerdeführerin keinen Anspruch auf Parteikostenerstattung (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Es sind daher keine Parteikosten zu sprechen.

III. Entscheid

1. Der Gesamtentscheid (Bauabschlag) des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli vom 10. November 2025 wird aufgehoben. Dadurch ist die Beschwerde vom 12. Dezember 2025 gegenstandslos geworden und das Beschwerdeverfahren BVD 110/2025/155 wird als erledigt vom Geschäftsverzeichnis abgeschrieben.
2. Die Sache wird zur weiteren Behandlung im Sinne der Erwägungen an das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli zurückgewiesen.
3. Die Vorakten zum Baugesuch bbew 160-224 (grauer Ordner) gehen zurück an das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli.
4. Die Verfahrenskosten von CHF 1800.00 werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung aufgelegt. Das Inkasso erfolgt mit separater Zahlungseinladung.
5. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

¹⁰ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

IV. Eröffnung

- D. _____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, mit Beilage gemäss Ziff. 3. eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Lauterbrunnen, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Die Direktorin

Evi Allemann
Regierungsrätin

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Rückweisungsentscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, G. _____gasse 12, 3011 Bern, angefochten werden, wenn die Voraussetzungen nach Art. 61 i.V.m. Art. 74 Abs. 3 VRPG erfüllt sind. 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.