



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2026/18

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 15. April 2026

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** _____
Beschwerdeführer

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt Dr. iur. B. _____

und

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

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Interlaken
vom 16. Januar 2026 (eBau-Nummer C. _____; Umnutzung einer Erstwohnung zu touristi-
scher Vermietung)

I. Sachverhalt

1. Auf der Parzelle Interlaken Grundbuchblatt Nr. D. _____ (Alleineigentum einer Aktiengesellschaft) befindet sich ein Wohn- und Geschäftshaus. Die Parzelle liegt in der Mischzone MK. Gemäss den Angaben des Beschwerdeführers wohnt er selbst im erwähnten Wohn- und Geschäftshaus und hat zu einem früheren Zeitpunkt bereits zwei Mansarden darin hinzugemietet und diese – nach Vorliegen der erforderlichen Bewilligungen – über die Plattform airbnb weitervermietet. Spätestens seit dem 1. Juli 2023 hat er noch eine weitere Wohnung hinzugemietet und vermietet diese über airbnb weiter.¹ Am 14. November 2025 (Posteingang) reichte der Beschwerdeführer deshalb ein nachträgliches Baugesuch bei der Gemeinde Interlaken ein für «Umnutzung einer Erstwohnung im 3. OG zur touristischen Vermietung, Beherbergung von zwei Gästen, total sechs Gäste in der Liegenschaft» auf der Parzelle Nr. D. _____. Dagegen gingen keine Einsprachen ein.

Mit Dispositiv-Ziff. IV.1 des Gesamtentscheids vom 16. Januar 2026 erteilte die Gemeinde Interlaken den Bauabschlag und ordnete die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes nach Dispositiv-Ziff. IV.3 an. Dispositiv-Ziff. IV.3 lautet wie folgt:

¹ Vgl. pag. 45 der Vorakten

3. Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes nach Art. 46 BauG

Die Wohnung im 3. OG Ost wird aktuell touristisch genutzt (nachträgliches Baugesuch). Die erwähnte Wohnung soll wieder als Erstwohnung genutzt werden. Unter diesen Umständen ist auch die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes anzuordnen.

Mit Rechtskraft des Bauabschlages ist der rechtmässige Zustand bis spätestens am **30. Mai 2026** wiederherzustellen. Die Wiederherstellung umfasst die Nutzung der Wohnung im 3. OG Ost als Erstwohnung.

[Strafandrohung]

[Ersatzvornahme]

2. Gegen diese Verfügung reichte der Beschwerdeführer am 12. Februar 2026 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Er stellt folgende Rechtsbegehren:

1. Der Entscheid der Baukommission der Einwohnergemeinde Interlaken vom 16. Januar 2026 im eBau Dossier-Nr. C. _____ sei aufzuheben.
2. Im eBau Dossier-Nr. C. _____ sei die Baubewilligung zu erteilen.
3. Eventualiter: Die Angelegenheit sei an die Einwohnergemeinde Interlaken zurückzuweisen.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet², führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Die Gemeinde Interlaken beantragt mit Beschwerdeantwort vom 5. März 2026 die Abweisung der Beschwerde. Die Verfahrensbeteiligten erhielten anschliessend Gelegenheit, Schlussbemerkungen einzureichen. Die Gemeinde Interlaken verzichtete mit Eingabe vom 20. März 2026 auf Schlussbemerkungen. Der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers reichte am 1. April 2026 seine Kostennote ein und teilte mit, die Eingabe von Schlussbemerkungen erübrige sich.

4. Auf die Rechtsschriften und die Vorakten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Bauentscheid (Bauabschlag) mit Wiederherstellungsverfügung. Bauentscheide und Wiederherstellungsverfügungen können innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden (Art. 40 Abs. 1, Art. 45 ff. sowie Art. 49 Abs. 1 BauG³). Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde zuständig.

b) Zur Beschwerde gegen Bauentscheide befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Wiederherstellungsverfügungen kann anfechten, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen hat, durch die angefochtene Verfügung besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung der Verfügung hat (Art. 65 Abs. 1 VRPG⁴).⁵ Der Beschwerdeführer, dessen nachträgliches Baugesuch abgewiesen wurde und der Adressat der Wie-

² 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)

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

⁴ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

⁵ Vgl. Michael Pflüger, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 65 N. 9

derherstellungsverfügung ist, ist durch den angefochtenen Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Rechtliches Gehör

a) Der Beschwerdeführer rügt, der Bauabschlag sei ohne Begründung erfolgt. Es sei unklar, auf welche Gesetzesbestimmungen und Argumente die Vorinstanz sich stütze. Mangels Begründung könne er keine inhaltlichen Rügen vorbringen. Hinsichtlich der Wiederherstellungsanordnung fehle eine (auch nur minimale) Interessenabwägung. Es sei zudem unklar, wie er der Wiederherstellungsanordnung Folge leisten solle, da er gar nie in der hinzugemieteten Wohnung gewohnt habe.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG gibt den Parteien das Recht, sich zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisansprüchen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern. Der Anspruch auf rechtliches Gehör 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. Die Behörde muss jedoch nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen; es genügt, wenn sie sich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt hat.⁶

c) Die Gemeinde Interlaken hält in E. II.3 des angefochtenen Entscheids fest, gemäss Art. 212 GBR⁷ seien in der Mischzone MK Wohnnutzungen sowie touristisch bewirtschaftete Wohnungen unter Einhaltung eines Erstwohnungsanteils von 25% erlaubt. Das Bauvorhaben sei zonenkonform. In E. III.2 des angefochtenen Entscheids führt sie weiter aus, die Baukommission habe ohne weitere Begründung den Bauabschlag angeordnet.

In ihrer Beschwerdeantwort vom 5. März 2026 erklärt die Gemeinde Interlaken, auf der Bauparzelle befänden sich insgesamt sechs Wohnungen. Im 3. OG werde eine davon bereits touristisch genutzt. Mit dem vorliegenden Baugesuch solle eine zusätzliche Wohnung im 3. OG touristisch vermietet werden. Nach Einschätzung der Bauverwaltung erscheine die rechtliche Haltbarkeit eines Bauabschlags fraglich. Die Baukommission habe an der Sitzung vom 19. Dezember 2025 dennoch entschieden, den Bauabschlag ohne weitere Begründung zu erteilen.

d) Weder dem angefochtenen Entscheid noch der Beschwerdeantwort der Gemeinde Interlaken vom 5. März 2026 lässt sich entnehmen, aus welchen Gründen oder gestützt auf welche gesetzlichen Bestimmungen dem Bauvorhaben des Beschwerdeführers der Bauabschlag erteilt wurde. Auch die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes hat die Gemeinde Interlaken nicht begründet. Wie der Beschwerdeführer zutreffend darauf hinweist, ist es für ihn nicht möglich, den Bauabschlag mit Wiederherstellungsanordnung sachgerecht anzufechten. Die Gemeinde Interlaken hat den Anspruch des Beschwerdeführers auf rechtliches Gehör in krasser Weise verletzt.

⁶ 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

⁷ Gemeindebaureglement (GBR) der Einwohnergemeinde Interlaken vom 9. Juli 2009, zuletzt genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 16. März 2021

3. Rückweisung

a) 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. Eine Heilung kommt in erster Linie bei nicht besonders schwerwiegenden Gehörsverletzungen in Frage. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist zwar auch bei schwerwiegenden Gehörsverletzungen eine Heilung nicht ausgeschlossen. Vorausgesetzt ist aber, dass die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären.⁸

b) Wie aufgezeigt, ist der angefochtene Entscheid nicht begründet. Es ist unklar, aus welchen Gründen der Bauabschlag erteilt und die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes angeordnet wurde. Die Gemeinde Interlaken hat das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers so gravierend verletzt, dass eine Heilung nicht mehr adäquat erscheint. In der Beschwerde wird nur die Gehörsverletzung gerügt, eine Auseinandersetzung in der Sache fehlt (zwangsläufig). Somit ist eine materielle Auseinandersetzung und damit eine Heilung ohne weitere Verfahrensschritte nicht möglich. Daher wird die Beschwerde gutgeheissen und der angefochtene Entscheid aufgehoben. Die Sache geht zurück an die Gemeinde Interlaken zur Fortsetzung des Verfahrens. Dabei wird die Gemeinde Interlaken ihren Entscheid über das nachträgliche Baugesuch des Beschwerdeführers und eine (allfällige) Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zu begründen und die angewendeten gesetzlichen Bestimmungen zu nennen haben. In der Begründung hat sie sich insbesondere mit der Flächenberechnung des Beschwerdeführers gemäss seiner Deklaration Wohnnutzung vom 7. Oktober 2025⁹ auseinanderzusetzen. Damit einhergehend hat sie darzulegen, ob der Erstwohnungsanteil von 25% in der Mischzone MK (vgl. Art. 212 Abs. 1 GBR), der aufgrund der der Wohnnutzung vorbehaltenen anrechenbaren Hauptnutzflächen eines Gebäudes berechnet wird (vgl. Art. 213 GBR), eingehalten ist oder nicht. Des Weiteren hat sie im Falle einer Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zu begründen, inwiefern die Voraussetzungen für eine solche Anordnung (öffentliches Interesse, Verhältnismässigkeit, Vereinbarkeit mit dem Vertrauensgrundsatz) erfüllt sind.¹⁰ Diesfalls hat sie zudem die Grundeigentümerin der Bauparzelle am Verfahren zu beteiligen (vgl. Art. 46 Abs. 2 BauG).¹¹

4. Kosten

a) Die Verfahrenskosten für das Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von CHF 200.00 bis CHF 4000.00 erhoben (Art. 19 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 Abs. 2 GebV¹²). In Anwendung dieser Bestimmungen wird die Pauschale auf CHF 1000.00 festgelegt. Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts ist im Kostenpunkt von einem vollumfänglichen Obsiegen auszugehen, sofern bei Vorliegen eines reformatorischen (Haupt-)Antrags ein Rückweisungsentscheid ergeht und die infolge Rückweisung vorzunehmende Neubeurteilung noch zu einer vollständigen

⁸ BGE 142 II 218 E. 2.8.1; Michel Daum, a.a.O., Art. 21 N. 9 bis 11

⁹ Pag. 44 der Vorakten

¹⁰ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 1 ff.

¹¹ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 12

¹² Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

Gutheissung des Begehrens führen kann.¹³ Demnach ist der Beschwerdeführer für die Kostenverlegung als vollständig obsiegend zu betrachten, weshalb ihm keine Verfahrenskosten auferlegt werden (vgl. Art. 108 Abs. 1 VRPG). Die unterliegende Gemeinde ist nicht in ihren Vermögensinteressen betroffen, weshalb ihr ebenfalls keine Verfahrenskosten auferlegt werden (vgl. Art. 108 Abs. 2 VRPG). Die Verfahrenskosten trägt daher der Kanton.

b) Die Gemeinde Interlaken hat dem Beschwerdeführer die Parteikosten zu ersetzen (vgl. Art. 108 Abs. 3 VRPG). Mit Kostennote vom 1. April 2026 macht der Parteivertreter des Beschwerdeführers Parteikosten in der Höhe von CHF 1182.20 geltend (Honorar CHF 1080.–, Auslagen CHF 13.60, Mehrwertsteuer von 8.1% ausmachend CHF 88.60). Die Kostennote des Rechtsvertreters des Beschwerdeführers gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Gemeinde Interlaken hat somit dem Beschwerdeführer die Parteikosten von CHF 1182.20 zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Bauabschlag mit Wiederherstellungsverfügung der Gemeinde Interlaken vom 16. Januar 2026 wird aufgehoben. Die Sache wird zur Fortsetzung des Baubewilligungsverfahrens im Sinne der Erwägungen an die Gemeinde Interlaken zurückgewiesen. Die Vorakten zum Entscheid vom 16. Januar 2026 gehen zurück an die Gemeinde Interlaken.
2. Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.
3. Die Gemeinde Interlaken hat dem Beschwerdeführer die Parteikosten im Betrag von CHF 1182.20 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt Dr. iur. B. _____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Interlaken, Bauverwaltung, mit Beilagen gemäss Dispositiv-Ziff. III.1, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident

¹³ BVR 2016 S. 222 E. 4.1

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Rückweisungsentscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 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 drei 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.