

Verwaltungsgericht des Kantons Bern
Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 10. November 2014

Verwaltungsrichter Burkhard, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichter Keller
Gerichtsschreiberin Conrad

A. _____
handelnd durch die statutarischen Organe
Beschwerdeführerin

gegen



«Einfache Gesellschaft Parzelle 1___/2___»
p.A. ...
vertreten durch ... und Dr. ...
Beschwerdegegnerin

und

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern
Reiterstrasse 11, 3011 Bern

sowie

Einwohnergemeinde Lauenen
Baubewilligungsbehörde, Gemeindeverwaltung, 3782 Lauenen b. Gstaad

betreffend Baubewilligung für die Erstellung eines Mehrfamilienhauses; Art. 75b BV
(Entscheidung der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern vom
11. Dezember 2012; RA Nr. 110/2012/182)

Sachverhalt:

A.

Am 3. Juli 2012 stellte die «Einfache Gesellschaft Parzelle 1___/2___» bei der Einwohnergemeinde (EG) Lauenen ein Baugesuch für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Einstellhalle und Gartenhaus auf den Parzellen Lauenen Gbbl. Nrn. 1___ und 2___ an der ...strasse 3___ und 3___a, die im Perimeter der Überbauungsordnung (ÜO) Ferienhauszone Fang II liegen. Dagegen erhob A._____ Einsprache. Sie rügte, das geplante Projekt verstosse gegen den von Volk und Ständen am 11. März 2012 angenommenen Art. 75b der Bundesverfassung (BV; SR 101) betreffend Zweitwohnungen. Mit Gesamtentscheid vom 17. Oktober 2012 erteilte das Regierungsstatthalteramt (RSA) Obersimmental-Saanen die Baubewilligung und wies die Einsprache ab.

B.

Gegen diesen Gesamtentscheid erhob A._____ am 19. November 2012 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE). Die BVE wies die Beschwerde am 11. Dezember 2012 ab.

C.

Dagegen hat A._____ am 18. Januar 2013 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Sie beantragt, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und die Baubewilligung sei nicht zu erteilen. Mit Beschwerdeantwort vom 12. März 2013 beantragt die «Einfache Gesellschaft Parzelle 1___/2___», die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Die BVE hat auf eine Stellungnahme verzichtet. Die EG Lauenen hat sich nicht vernehmen lassen.

Das Bundesgericht hat am 22. Mai 2013 zwei Grundsatzurteile zur Anwendbarkeit von Art. 75b BV gefällt. Der Instruktionsrichter hat mit Verfügung vom 2. Juli 2013 die «Einfache Gesellschaft Parzelle 1___/2___» aufgefordert, im Licht der Urteile zur Beschwerdesache Stellung zu nehmen und anzugeben, ob sie am Bauvorhaben festhält oder nicht und bejahendenfalls, wie sie die geplante Baute zu nutzen gedenkt. Die «Einfache Gesellschaft Parzelle 1___/2___» hat am 9. August 2013 folgende Anträge gestellt:

- «1. Hauptantrag: Das Beschwerdeverfahren sei zu sistieren, bis die Ausführungsgesetzgebung zu Art. 75b BV auf Bundesebene in Kraft tritt und die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens unter dem neuen Recht abschliessend beurteilt werden kann.
2. Eventualantrag: Die Angelegenheit sei an die Vorinstanz oder an die Baubewilligungsbehörde zurückzuweisen, verbunden mit der Anweisung, das Verfahren bis zum Inkrafttreten der Ausführungsgesetzgebung zu Art. 75b BV zu sistieren und das Bauvorhaben dannzumal im Lichte der neuen Vorschriften zum Bau von Zweitwohnungen neu zu beurteilen.
3. Subeventualantrag: Sollte sich das Verwaltungsgericht den vorstehenden Anträgen nicht anschliessen können, so sei der Beschwerdegegnerin eine neue Frist zur Stellungnahme zur Frage anzusetzen, ob und allenfalls mit welchen Modifikationen sie an ihrem Bauvorhaben festhält.»

Mit Zwischenverfügung vom 20. Januar 2014 hat der Instruktionsrichter den Antrag auf Sistierung des Verfahrens abgewiesen. Das Bundesgericht hat die dagegen erhobene Beschwerde mit Urteil vom 10. Juni 2014 abgewiesen, soweit es darauf eingetreten ist (BGer 1C_88/2014). Mit Eingabe vom 29. Juli 2014 hat die «Einfache Gesellschaft Parzelle 1___/2___» erklärt, die Wohnungen im geplanten Mehrfamilienhaus als Erstwohnungen nutzen zu wollen. A._____ hat mit Stellungnahme vom 28. August 2014 an ihren Rechtsbegehren festgehalten. Eventuell beantragt sie, das Baugesuch sei an die zuständige Behörde zurückzuweisen mit der Auflage, das Baugesuch sei erneut öffentlich aufzulegen. Die BVE hat am 8. August 2014 erklärt, das Vorhaben könne mit der Auflage «Erstwohnungen» und deren Anmerkung im Grundbuch bewilligt werden. Die EG Lauenen hat gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 18. August 2014 keine Einwände gegen die Erstwohnungsnutzung.

Erwägungen:

1.

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.

1.2 Die Beschwerdegegnerin macht geltend, die Beschwerdeführerin sei nicht zur Beschwerde legitimiert, weil die Begrenzung des Zweitwohnungsbaus weder vom statutarischen Zweck der Beschwerdeführerin erfasst sei noch Bundesrecht betreffe. Art. 75b BV stelle eine reine Raumplanungsvorschrift dar (Beschwerdeantwort vom 12.3.2013, N. 7 f.). – Die Beschwerdeführerin ist ein Verein im Sinn von Art. 60 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210). Als ihren statutarischen Zweck bezeichnet sie den Schutz der Menschen und der Natur sowie das Gestalten und

Erhalten lebensfreundlicher Städte, Siedlungen und Landschaften (Art. 2 der Statuten vom 30.4.1977, ergänzt am 18.12.1982, act. 1D). Das Bundesgericht hat eingehend dargelegt, weshalb die Begrenzung des Zweitwohnungsbaus nach Art. 75b Abs. 1 BV eine Bundesaufgabe darstellt, die in erster Linie den Schutz von Natur, Landschaft und Heimat bezweckt (BGE 139 II 271 E. 9.3 ff., insb. E. 11 mit Verweis auf die Botschaft des Bundesrats vom 29.10.2008 zur eidgenössischen Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!», in BBl 2008 S. 8757). Die Baubewilligung vom 17. Oktober 2012 ist folglich in Erfüllung einer Bundesaufgabe ergangen, die vom statutarischen Zweck der Beschwerdeführerin erfasst ist, weshalb die Beschwerdeführerin bereits von Bundesrechts wegen zur Beschwerde befugt ist (Art. 12 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz [NHG; SR 451] i.V.m. Art. 1 und Anhang Ziff. 9 der Verordnung vom 27. Juni 1990 über die Bezeichnung der im Bereich des Umweltschutzes sowie des Natur- und Heimatschutzes beschwerdeberechtigten Organisationen [VBO; SR 814.076]). Sie ist sodann unabhängig vom Vorliegen einer Bundesaufgabe gestützt auf kantonales Recht zur Beschwerde an das Verwaltungsgericht befugt (Art. 79 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 40a und 35a des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]; VGE 2013/31-32 vom 2.9.2014, E. 1.4, 2013/92 vom 12.2.2014, E. 1.2 [bestätigt durch BGer 1C_134/2014 vom 15.7.2014]; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 65 N. 22). Die Beschwerdeführerin hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. Sie ist demnach zur Beschwerde legitimiert.

1.3 Die Beschwerdegegnerin bringt weiter vor, der Beschwerde mangle es an einer rechtsgenügenden Begründung. Es handle sich um eine standardmässige Rechtsschrift gegen Zweitwohnungsbauvorhaben mit zahlreichen Unstimmigkeiten und Fehlern, die zeigten, dass sich die Beschwerdeführerin nicht mit dem vorinstanzlichen Entscheid auseinandergesetzt habe (Beschwerdeantwort, N. 10 ff.). – Gemäss Art. 32 Abs. 2 VRPG müssen Parteieingaben unter anderem eine Begründung enthalten, ansonsten auf sie nicht einzutreten ist (Art. 20a Abs. 2 i.V.m. Art. 32 Abs. 2 und Art. 33 Abs. 3 VRPG; BVR 2002 S. 426 E. 3a; Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 32 N. 12, Art. 51 N. 6). An die Begründung werden zwar praxisgemäss keine hohen Anforderungen gestellt. Sie muss sich aber wenigstens in minimaler Form mit dem angefochtenen Erkenntnis auseinandersetzen und sinngemäss darauf schliessen lassen, welche Rechtsnormen oder Grundsätze der Ermessensausübung nach Auffassung der opponierenden Partei verletzt oder inwiefern Sachverhaltselemente unrichtig oder unvollständig festgestellt worden sind (BVR 2006 S. 470 E. 2.4; Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 32 N. 15). Soweit sich die Beschwerdeführerin nicht eingehend mit den Erwägungen der Vorinstanz auseinandersetzt, läuft sie das Risiko, dass die Erwägungen als unbestritten betrachtet werden (VGE 2013/22 vom 4.9.2014, E. 1.2 [nicht rechtskräftig] mit weiteren Hinweisen). Mit ihren Ausführungen

zur Anwendbarkeit von Art. 75b BV brachte die Beschwerdeführerin zum Ausdruck, weshalb sie dem angefochtenen Entscheid nicht folgen kann. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde erfüllt damit ohne weiteres die Anforderungen an eine Begründung gemäss Art. 32 VRPG.

1.4 Schliesslich rügt die Beschwerdegegnerin in formeller Hinsicht, das Verhalten und Vorgehen der Beschwerdeführerin sei rechtsmissbräuchlich, da es ihr offensichtlich einzig um die Blockierung und Verhinderung des Bauvorhabens gehe (Beschwerdeantwort, N. 12). – Nach Art. 45 VRPG wird auf Eingaben nicht eingetreten, die auf querulatorischer oder rechtsmissbräuchlicher Prozessführung beruhen. Rechtsmissbrauch bei der Ausübung von Verfahrensrechten darf nur mit Zurückhaltung und unter Umständen angenommen werden, die keinerlei Zweifel erlauben. Rechtsmissbräuchlich sind etwa prozessuale Handlungen, die auf reinen Zeitgewinn und nicht auf den Schutz berechtigter Interessen abzielen oder offenkundig nur den Zweck haben, einer anderen Person zu schaden (Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 45 N. 4; VGE 2013/278 vom 10.10.2013, E. 4.4 mit weiteren Hinweisen). Die Beschwerdeführerin setzt sich gemäss ihren Statuten für die Erhaltung der Landschaft ein und ist vorliegend nach den Verfahrensvorschriften des kantonalen Rechts ohne weiteres zur Beschwerde befugt (vgl. vorne E. 1.2). Warum diese Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen das Rechtsmissbrauchsverbot verstossen sollte, ist nicht ersichtlich. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist demnach einzutreten.

1.5 Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 VRPG).

2.

Am 11. März 2012 ist mit Annahme der Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!» Art. 75b BV in Kraft getreten (vgl. Art. 195 BV i.V.m. Art. 15 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die politischen Rechte [BPR; SR 161.1]; BGE 139 II 243 E. 8). Die neue Verfassungsnorm bestimmt, dass der Anteil der Zweitwohnungen am Gesamtbestand der Wohneinheiten und der für Wohnzwecke genutzten Bruttogeschossfläche einer Gemeinde auf höchstens 20 Prozent beschränkt ist. Das Bundesgericht hat entschieden, dass Art. 75b Abs. 1 BV seit seinem Inkrafttreten anwendbar ist. Zwar bedarf die Bestimmung in weiten Teilen der Ausführung durch ein Bundesgesetz. Unmittelbar anwendbar ist sie jedoch insoweit, als sie (in Verbindung mit Art. 197 Ziff. 9 Abs. 2 BV) ein Baubewilligungsverbot für Zweitwohnungen in allen Gemeinden anordnet, in denen der 20 %-Zweitwohnungsanteil bereits erreicht oder überschritten ist. Dieses vorläufige Bauverbot kommt im Ergebnis einer Planungszone

gleich. Es ist weit auszulegen, um dem Gesetzgeber nicht vorzugreifen und eine Präjudizierung der künftigen Ausführungsgesetzgebung zu vermeiden (BGE 139 II 243 E. 9 ff.; BGE 1C_68/2014 vom 15.8.2014, E. 5; Bernhard Waldmann, Das Bundesgericht hat gesprochen – erste Leiturteile zur Zweitwohnungsinitiative, in BR 2013 S. 233 ff.). Insofern erfasst es nicht nur Bauten, die erklärermassen als Zweitwohnungen genutzt werden sollen, sondern auch solche, die als Zweitwohnungen genutzt werden könnten (vgl. BGer 1C_289/2013 vom 28.10.2013, E. 3.2, 1C_604/2013 vom 8.10.2013, E. 3; zum Ganzen VGE 2012/448 vom 3.4.2014, E. 3, 4.1, 2012/422 vom 10.2.2014, E. 2 [bestätigt durch BGer 1C_144/2014 vom 28.10.2014; zur Publ. bestimmt]). – Das RSA hat die Baubewilligung am 17. Oktober 2012 und damit nach Inkrafttreten von Art. 75b BV erteilt. Unbestritten ist, dass der Zweitwohnungsanteil der EG Lauenen mehr als 20 Prozent beträgt (vgl. Art. 1 Abs. 2 i.V.m. Anhang der Verordnung vom 22. August 2012 über Zweitwohnungen [Zweitwohnungsverordnung; SR 702], Gemeinde Nr. 842). Das projektierte Mehrfamilienhaus mit Einstellhalle und Gartenhaus lässt eine Nutzung mit Zweitwohnungen zu. Das Bauvorhaben der Beschwerdegegnerin fällt somit in den Anwendungsbereich von Art. 75b BV. Der angefochtene Entscheid ist insoweit rechtsfehlerhaft, als er die Anwendbarkeit des Zweitwohnungsartikels verneint (angefochtener Entscheid, E. 2c).

3.

3.1 Ursprünglich lag die Anwendbarkeit von Art. 75b Abs. 1 BV und die Nutzung des projektierten Mehrfamilienhauses als Zweitwohnung im Streit. Die Beschwerdeführerin hat die Verweigerung der Baubewilligung beantragt. Nachdem das Bundesgericht entschieden hatte, das hier interessierende Verfahren könne nicht bis zum Inkrafttreten des neuen Zweitwohnungsgesetzes sistiert werden, erklärte die Beschwerdegegnerin, im projektierten Mehrfamilienhaus Erstwohnungen realisieren zu wollen (vorne Bst. C). Die Beschwerdeführerin hat an ihrem Antrag festgehalten, dass die Baubewilligung vom 17. Oktober 2012 aufzuheben sei. Zur Begründung führt sie aus, die Umwandlung von Zweit- in Erstwohnungen müsse an Bedingungen geknüpft werden, um Missbräuche zu verhindern. Es brauche eine erneute öffentliche Auflage, da es sich bei der Umnutzung um eine wesentliche Änderung des Baugesuchs handle. In diesem Zusammenhang verweist sie auf den Entscheid AC.2014.0015 des Verwaltungsgerichts des Kantons Waadt vom 30. Juni 2014. Die Angaben der Bauherrin zur Nutzung der Wohnungen müssten zudem überprüft werden (Eingabe vom 28.8.2014, act. 24).

3.2 Nach Art. 4 Bst. a Zweitwohnungsverordnung dürfen in Gemeinden mit einem Anteil von mehr als 20 % Zweitwohnungen Bewilligungen für den Bau von Wohnungen erteilt werden, die als Erstwohnungen genutzt werden. Die Baubewilligungsbehörde legt in der Bewilligung für den Bau einer neuen Wohnung die Pflicht zu deren Nutzung nach Art. 4 Bst. a der Zweitwohnungsverordnung fest und weist das Grundbuchamt an, auf dem Grundbuchblatt des betroffenen Grundstücks die Anmerkung «Erstwohnung» anzubringen (Art. 6 Abs. 1 und 2 der Zweitwohnungsverordnung). Da die Beschwerdegegnerin die Wohnungen des Mehrfamilienhauses als Erstwohnungen nutzen will, muss die Nutzungsbeschränkung gemäss Art. 4 Bst. a i.V.m. Art. 6 Abs. 1 und 2 der Zweitwohnungsverordnung als Auflage im Grundbuch angemerkt werden. Auch im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht können derartige Auflagen zur Baubewilligung angeordnet werden (VGE 2012/448 vom 3.4.2014, E. 5.1). Weitere Auflagen und Bedingungen, wie sie die Beschwerdeführerin verlangt, sind weder gesetzlich vorgesehen noch erforderlich. Insbesondere bedarf es keiner erneuten öffentlichen Auflage des Bauvorhabens (vgl. Art. 43 des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren [Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1]; VGE 2013/22 vom 4.9.2014, E. 3.2). Die Ergänzung der Baubewilligung ist mit keinen baulichen Änderungen am geplanten Vorhaben verbunden. Die andere Nutzung (Erststatt Zweitwohnungen) hat auch keine merklichen Auswirkungen auf die Umwelt und die Raumplanung; der vorliegende Sachverhalt ist diesbezüglich nicht mit jenem vergleichbar, den das Verwaltungsgericht des Kantons Waadt kürzlich zu beurteilen hatte und acht Chalets mit je 10 Wohneinheiten, insgesamt also 80 Wohnungen mit 160 Parkplätzen betraf (AC.2014.0015 vom 30.6.2014, E. 3). Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin liegt keine Umnutzung vor. Eine solche wäre dann gegeben, wenn die Nutzungsart bestehender Wohnungen geändert würde (vgl. Art. 3 Abs. 1 Zweitwohnungsverordnung). Vorliegend ist jedoch die Nutzungsart für den umstrittenen Neubau erstmals festzulegen. Dass die Beschwerdegegnerin rechtsmissbräuchlich annehmen würde, die Wohnungen im Mehrfamilienhaus als Erstwohnungen nutzen zu wollen, hat die Beschwerdeführerin weder substantiiert dargetan noch sind Hinweise darauf ersichtlich, so dass keine weitere Abklärung zur späteren Nutzung als Erstwohnungen vorzunehmen ist (vgl. BGer 1C_874/2013 vom 4.4.2014, E. 4.5; VGE 2014/68-73 vom 25.8.2014, E. 3.2, 2014/1 vom 4.4.2014, E. 2.3 [bestätigt durch BGer 1C_240/2014 vom 24.10.2014, E. 2.5]). Für die Überprüfung der Einhaltung der Nutzungsbeschränkung ist die Baupolizeibehörde zuständig. Insbesondere hat sie die Einhaltung der Auflage zur Nutzung als Erstwohnungen zu kontrollieren und nötigenfalls die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu verfügen bzw. durchzusetzen.

3.3 Da das Baugesuch vom 3. Juli 2012, in dem die Nutzung nicht festgelegt wurde, sowohl eine gesetzeskonforme als auch eine gesetzwidrige Nutzung zulies,

die Auflage der Erstwohnungsnutzung aber die gesetzwidrigen Auswirkungen zu verhindern vermag, muss es mit dieser Nebenbestimmung bewilligt werden (BVR 2012 S. 74 E. 4.3.2; VGE 2013/22 vom 4.9.2014, E. 3.2 mit weiteren Hinweisen, 2014/1 vom 4.4.2014, E. 2.3). Die von der Beschwerdegegnerin vorgesehene Nutzung der Wohnungen des Mehrfamilienhauses auf Parzelle Nr. 2___ als Erstwohnungen ist nach dem Gesagten zulässig. Die Baubewilligung kann dafür unter entsprechender Auflage und Anmerkung im Grundbuch erteilt werden. Dasselbe gilt auch hinsichtlich des mit dem Mehrfamilienhaus unterirdisch verbundenen Gartenhauses auf Parzelle Nr. 1___. Dieses besteht aus einem Partyraum im Untergeschoss und einem Mehrzweckraum mit Essecke und Kücheneinrichtung im Erdgeschoss (Grundrisse 2. UG/1. UG, Nr. 05-01/04 und Grundriss, Schnitt, Fassaden Gartenhaus, Nr. 05-01/08, beide vom 3.7.2012, unpaginierte Akten Gemeinde). Es ist somit zu Wohnzwecken geeignet und kann nur unter der Auflage der Erstwohnungsnutzung bewilligt werden (vgl. vorne E. 2 f.). Die Auflage der Erstwohnungsnutzung ist demnach auf den Grundbuchblättern der beiden Parzellen Nrn. 1___ und 2___ anzumerken.

4.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerde als offensichtlich begründet gutzuheissen ist, soweit die Beschwerdeführerin die Nichterteilung der Baubewilligung für Zweitwohnungen beantragt hat. Die Erklärung der Beschwerdegegnerin im Verlauf des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens, die Wohneinheiten des projektierten Mehrfamilienhauses als Erstwohnungen nutzen zu wollen, bedeutet zwar ein teilweises Unterziehen unter den gegnerischen Antrag, da das Bauvorhaben ohne einen solchen Nutzungsvorbehalt, der im Grundbuch als Auflage anzumerken ist, nicht bewilligungsfähig wäre (VGE 2012/448 vom 3.4.2014, E. 5.1). Die Beschwerdeführerin hat jedoch geltend gemacht, die Baubewilligung könne auch für Erstwohnungen nicht erteilt werden. Soweit sich ihre Beschwerde gegen die Erteilung der Baubewilligung für Erstwohnungen richtet, ist sie als offensichtlich unbegründet abzuweisen. Offensichtlich begründete oder unbegründete Beschwerden beurteilt das Verwaltungsgericht in Zweierbesetzung (Art. 56 Abs. 3 des Gesetzes vom 11. Juni 2009 über die Organisation der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft [GSOG; BSG 161.1]). Der angefochtene Entscheid ist aufzuheben. Der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalters vom 17. Oktober 2012 ist – mit Ausnahme der Abweisung der Einsprache der Beschwerdeführerin – zu bestätigen und mit der Auflage «Erstwohnungen» zu ergänzen. Das Grundbuchamt Oberland, Dienststelle Frutigen, ist anzuweisen, diese im Grundbuch anzumerken.

5.

5.1 Bei diesem Ausgang des Verfahrens gilt die Beschwerdeführerin als zur Hälfte obsiegend bzw. unterliegend. Ihr und der ebenfalls hälftig obsiegenden bzw. unterliegenden Beschwerdegegnerin sind folglich die Verfahrenskosten vor dem Verwaltungsgericht je zur Hälfte aufzuerlegen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Die anwaltlich vertretene Beschwerdegegnerin hat im Umfang ihres hälftigen Obsiegens Anspruch auf Ersatz ihrer Parteikosten für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG). Die Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens sind entsprechend dem Ausgang des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens neu zu verlegen. Folglich sind der Beschwerdeführerin und der Beschwerdegegnerin die Verfahrenskosten je zur Hälfte aufzuerlegen. Die im Verfahren vor der Vorinstanz anwaltlich vertretene Beschwerdeführerin hat im Umfang ihres hälftigen Obsiegens Anspruch auf Ersatz ihrer Parteikosten. Die ebenfalls anwaltlich vertretene Beschwerdegegnerin hat mangels Aufwand aufgrund der Erledigung der Beschwerde ohne Durchführung eines Schriftenwechsels im Verfahren vor der Vorinstanz keinen Anspruch auf Parteikostenersatz.

5.2 Gemäss Art. 41 Abs. 1 des Kantonalen Anwaltsgesetzes vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11) i.V.m. Art. 11 Abs. 1 der Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811) beträgt das Honorar in Beschwerdeverfahren Fr. 400.-- bis 11'800.-- pro Instanz zuzüglich allfälliger Zuschläge nach Art. 11 Abs. 2 und Art. 16 PKV. Innerhalb dieses Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand, der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG). – Die Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin machen für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht ein Honorar von Fr. 8'400.-- zuzüglich Auslagen und MWSt geltend. Dies erscheint nach den obgenannten Kriterien überhöht. Zwar wurden eine Beschwerdeantwort und weitere zwei kürzere Eingaben eingereicht, indessen waren die Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeitsgrad durchschnittlich und der Zeitaufwand insgesamt kaum überdurchschnittlich. Unter Berücksichtigung der gesamten Umstände rechtfertigt es sich, das Honorar für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht auf Fr. 6'000.-- zuzüglich die geltend gemachten Auslagen von Fr. 221.-- und Fr. 497.70 MWSt, somit total Fr. 6'718.70, festzusetzen.

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. Der Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern vom 11. Dezember 2012 wird aufgehoben und der Gesamtbauentscheid des Regierungsstatthalteramts Obersimmental-Saanen vom 17. Oktober 2012 wird mit Ausnahme der Abweisung der Einsprache der Beschwerdeführerin bestätigt und mit der folgenden Auflage ergänzt:

«5.8 ERSTWOHNUNGEN

Die aufgrund dieser Baubewilligung erstellten Wohnungen müssen als Erstwohnungen genutzt werden.

ANMERKUNG IM GRUNDBUCH

Das Grundbuchamt Oberland, Dienststelle Frutigen, wird angewiesen, auf dem Grundbuchblatt der Parzellen Lauenen Gbbl. Nrn. 1___ und 2___ die Anmerkung "Erstwohnungen" anzubringen.»

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

2. a) Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'500.--, werden je zur Hälfte, ausmachend je Fr. 750.--, der Beschwerdeführerin und der Beschwerdegegnerin auferlegt.
b) Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerin die Parteikosten für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, festgesetzt auf Fr. 6'718.70 (inkl. Auslagen und MWSt), zur Hälfte, ausmachend Fr. 3'359.35, zu ersetzen.
3. a) Die Kosten des Verfahrens vor der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern von Fr. 400.-- werden je zur Hälfte, ausmachend je Fr. 200.--, der Beschwerdeführerin und der Beschwerdegegnerin auferlegt.
b) Die Beschwerdegegnerin hat der Beschwerdeführerin die Parteikosten für das Verfahren vor der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern, festgesetzt auf Fr. 2'530.-- (inkl. Auslagen), zur Hälfte, ausmachend Fr. 1'265.--, zu ersetzen.

4. Zu eröffnen:

- der Beschwerdeführerin
- der Beschwerdegegnerin
- der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern
- der Einwohnergemeinde Lauenen
- dem Grundbuchamt Oberland, Dienststelle Frutigen (mit Hinweis auf die im Grundbuch vorzunehmende Anmerkung gemäss Ziff. 1 des Dispositivs dieses Urteils)
- dem Bundesamt für Raumentwicklung
- Fürsprecher ...

und mitzuteilen:

- dem Regierungstatthalteramt Obersimmental-Saanen

Der Abteilungspräsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Rechtsmittelbelehrung

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Zustellung der schriftlichen Begründung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gemäss Art. 39 ff., 82 ff. und 90 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) geführt werden.