

100.2013.442U
KEP/COZ/RAP

Verwaltungsgericht des Kantons Bern

Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 18. Dezember 2014

Verwaltungsrichter Burkhard, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichterin Arn De Rosa, Verwaltungsrichter Keller
Gerichtsschreiberin Conrad

Einwohnergemeinde Sigriswil

handelnd durch die Bau- und Planungskommission, Kreuzstrasse 1, 3655 Sigriswil

Beschwerdeführerin



gegen

A. _____
vertreten durch Fürsprecher ...
Beschwerdegegnerin

und

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

betreffend Baupolizei; Erstwohnungsanteil, Benützungsverbot (Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern vom 26. November 2013; RA Nr. 120/2013/14)

Sachverhalt:

A.

A._____ ist Alleineigentümerin der in der Wohnzone W1 gelegenen Parzelle Sigriswil Gbbl. Nr. 1___ in Im Jahr 2007 liess sie auf dem Grundstück ein Haus mit zwei Wohnungen errichten. Am 16. Oktober 2008 bezog sie die Wohnung im Erd- und Dachgeschoss. Die Wohnung im Untergeschoss ist vermietet. Das Haus ist gemäss Baubewilligung vom 3. Januar 2007 mit einem Zweckentfremdungsverbot zu Gunsten einer Erstwohnungsnutzung belegt. Bei einer Kontrolle stellte die Baupolizeibehörde der Einwohnergemeinde (EG) Sigriswil fest, dass der Ehemann von A._____ nicht Wohnsitz in der EG Sigriswil genommen hat, und leitete ein Verfahren zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands gegen das Ehepaar ein. Mit Wiederherstellungsverfügung vom 15. Februar 2013 belegte die Baupolizeibehörde die Wohnung von A._____ mit einem Benützungsverbot ab dem 1. November 2013 unter Androhung der Versiegelung am 1. Dezember 2013. Gleichzeitig verfügte sie, das Benützungsverbot gelte als aufgehoben, wenn die Wohnung von A._____ und ihrem Ehemann oder einer anderen Person als Erstwohnung genutzt werde.

B.

Gegen die Wiederherstellungsverfügung führte A._____ am 19. März 2013 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE). Nach Durchführung eines Augenscheins mit Instruktionsverhandlung hiess die BVE das Rechtsmittel am 26. November 2013 gut und hob die Wiederherstellungsverfügung auf.

C.

Gegen diesen Entscheid hat die EG Sigriswil am 23. Dezember 2013 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Sie stellt folgende Rechtsbegehren:

«Der Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion sei aufzuheben und eine neue Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands (Benützungsverbot) zu setzen.

eventuell: Der Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion sei zur Neuurteilung im Sinne der Erwägungen an die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion zurückzuweisen.»

A._____ beantragt mit Beschwerdeantwort vom 14. Februar 2014, die Beschwerde sei abzuweisen. Die BVE schliesst mit Vernehmlassung vom 10. Januar 2014 ebenfalls auf Abweisung der Beschwerde.

Der Instruktionsrichter hat die EG Sigriswil, die EG Adelboden, das Amt für Migration und Personenstand des Kantons Bern sowie A._____ darum ersucht, weitere Unterlagen einzureichen. Die EG Sigriswil und A._____ haben sich am 8. April 2014 bzw. 3. April 2014 zu den eingeholten Dokumenten geäussert. Die BVE hat auf eine Stellungnahme verzichtet.

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 (vgl. auch Art. 49 Abs. 2 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]). Die Gemeinde hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, ist durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG). Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

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

2.

2.1 In formeller Hinsicht macht die Gemeinde geltend, der vorinstanzliche Entscheid hätte sich nicht nur an die Beschwerdegegnerin, sondern auch an ihren Ehemann richten müssen (Beschwerde, S. 2). – Der Ehemann der Beschwerdegegnerin hat keine Beschwerde gegen die Wiederherstellungsverfügung der Gemeinde erhoben; er ist auch nicht notwendige Partei. Die Vorinstanz hat ihn daher zu Recht nicht ins Verfahren einbezogen.

2.2 Die Gemeinde rügt weiter, die Vorinstanz habe betreffend die Kostenaufgabe ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt (Beschwerde, S. 9). Die BVE hat der Beschwerdegegnerin (Beschwerdeführerin im vorinstanzlichen Verfahren) keine Kosten auferlegt, obwohl sie erst im Beschwerdeverfahren ein Arztzeugnis eingereicht hat, das die Krankheit ihrer Tochter belegt. Die Beschwerdegegnerin habe rechtzeitig auf die Krankheit hingewiesen und die Einreichung von Beweismitteln angeboten (angefochtener Entscheid, E. 5). – Dabei handelt es sich indessen nicht um eine Frage des rechtlichen Gehörs, sondern der Begründung des Kostenpunkts. Die Beschwerdeführerin hat weder dargelegt noch ist ersichtlich, inwiefern diese Kostenbegründung rechtsfehlerhaft sein soll. Es ist deshalb nicht weiter darauf einzugehen.

3.

Das Zweckentfremdungsverbot gemäss Baubewilligung vom 3. Januar 2007 lautet wie folgt (Ziff. 3.4.1 der Baubewilligung, act. 10A):

«Zweckentfremdungsverbot:

Gemäss Art. 32 GBR ist 60 % der Bruttogeschossfläche des Gebäudes auf der Parzelle Nr. 1____ von ortsansässigen Personen (mit festem Wohnsitz bzw. Steuerdomizil in Sigriswil, vgl. Art. 23 ZGB) ständig zu nutzen.»

Dieses Zweckentfremdungsverbot dient der Durchsetzung von Art. 32 Abs. 1 des Baureglements der EG Sigriswil vom 22. Juni 1996 (GBR) über den Erstwohnungsanteil (vgl. auch Art. 73 Abs. 1 BauG). Danach sind in den Zonen, in denen das Wohnen zugelassen ist, bei Neubauten minimale Flächenanteile der Bruttogeschossfläche (BGF; gemäss Art. 93 der Bauverordnung vom 6. März 1985 [BauV; BSG 721.1]) als Erstwohnungen auszuweisen. Art. 40 GBR schreibt in der Wohnzone W1 einen Erstwohnungsanteil von 60 % der BGF vor. Mit der Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3), die am 1. August 2011 in Kraft getreten ist, wurden die Art. 93-98 BauV aufgehoben. Gemäss der Übergangsbestimmung von Art. 34 BMBV passen die Gemeinden ihre baurechtliche Grundordnung bis zum 31. Dezember 2020 den Bestimmungen der BMBV an (Abs. 1); bis zur Anpassung finden die bisherigen Art. 93-98 BauV Anwendung (Abs. 2). Die EG Sigriswil hat ihr GBR noch nicht angepasst. Gemäss Art. 93 Abs. 2 Bst. a BauV im Umkehrschluss sind Keller- und Dachräume an die BGF anrechenbar, wenn sie als Wohnräume verwendbar sind. Dies trifft für das Haus der Beschwerdegegnerin zu. Gemäss unbestrittenen Angaben der Gemeinde hat das an eine Drittperson vermietete Untergeschoss eine BGF von 70,5 m² und die Wohnung der Beschwerdegegnerin im Erd- und Dachgeschoss eine solche von 163,5 m². Da nur die Wohnung der Beschwerdegegnerin 60 % der gesamten BGF des Hauses von 234 m² erreicht, muss diese als Erstwohnung genutzt werden, damit die Auflage zum Zweckentfremdungsverbot eingehalten ist. Die Gemeinde bestreitet, dass die Wohnung im Erd- und Dachgeschoss als Erstwohnung genutzt wird.

4.

4.1 Gemäss Art. 32 Abs. 2 GBR sind Erstwohnungen Wohnungen, die von ortsansässigen Personen (mit festem Wohnsitz bzw. Steuerdomizil in Sigriswil, vgl. Art. 23 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [ZGB; SR 210]) ständig benutzt werden. Knüpft das öffentliche Recht Rechtsfolgen an den Wohnsitz, so bestimmt es diesen Begriff selbständig (Art. 6 Abs. 1 ZGB; Daniel Staehelin, in Basler Kommentar, 2. Aufl. 2002, Art. 23 ZGB N. 3). Es ist daher zulässig, wenn die Gemeinde für die Bestimmung einer Erstwohnung vom zivilrechtlichen bzw. steuerrechtlichen Wohnsitzbegriff ausgeht und als zusätzliche Voraussetzung die ständige Benutzung der Wohnung verlangt.

4.2 Ähnliche Regelungen bzw. Begriffsumschreibungen werden in den Bereichen der Zweitwohnungs- und der Raumplanungsgesetzgebung des Bundes verwendet: Die kommunale Definition ist mit jener der (hier nicht anwendbaren) Verordnung über Zweitwohnungen vom 22. August 2012 (Zweitwohnungsverordnung; SR 702) vergleichbar, die auf den zivilrechtlichen Wohnsitzbegriff sowie auf die dauernde Nutzung abstellt (Art. 2 Bst. a Zweitwohnungsverordnung; Erläuternder Bericht zur Verordnung über Zweitwohnungen des Bundesamts für Raumentwicklung [ARE] vom 17.8.2012, S. 6). Auch der Entwurf zum Bundesgesetz über Zweitwohnungen (E-ZwG; Botschaft des Bundesrats betreffend Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 19.2.2014, in

BBI 2014 S. 2287 ff., 2298) knüpft in Art. 2 Abs. 2 E-ZwG i.V.m. Art. 3 Bst. b des Bundesgesetzes vom 23. Juni 2006 über die Harmonisierung der Einwohnerregister und anderer amtlicher Personenregister (Registerharmonisierungsgesetz, RHG; SR 431.02) mit dem Begriff «Niederlassung», der die Rechtspraxis zu Art. 23 ZGB berücksichtigt, an die Voraussetzungen des zivilrechtlichen Wohnsitzes an (Botschaft des Bundesrats zur Harmonisierung amtlicher Personenregister vom 23.11.2005, in BBI 2006 S. 427 ff., 457 [nachfolgend Botschaft Harmonisierung Personenregister]). Art. 2 Abs. 2 E-ZwG nennt allerdings keine weiteren Anforderungen an die Nutzung. Das ARE stellt in einer Wegleitung zum Richtplaninhalt im Bereich Siedlung (vgl. Art. 8a Abs. 2 und 3 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700]) auf die Ortsansässigkeit einer Person ab, die ebenfalls nach den Voraussetzungen des zivilrechtlichen Wohnsitzes definiert wird (Zweitwohnungen, Planungshilfe für die kantonale Richtplanung vom Juni 2010, S. 8).

5.

Zu prüfen ist zunächst, ob die Beschwerdegegnerin in Sigriswil Wohnsitz begründet hat.

5.1 Der Wohnsitz einer Person befindet sich an dem Ort, wo sie sich mit der Absicht dauernden Verbleibens aufhält (Art. 23 Abs. 1 ZGB; Art. 4 Abs. 2 des Steuergesetzes vom 21. Mai 2000 [StG; BSG 661.11]; Art. 3 Abs. 2 des Bundesgesetzes vom 14. Dezember 1990 über die direkte Bundessteuer [DBG; SR 642.11]; Art. 3 Abs. 2 des Bundesgesetzes vom 14. Dezember 1990 über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden [StHG; SR 642.14]). Die Absicht des dauernden Verbleibens muss nach aussen erkennbar sein. Massgebend ist der Ort, an dem sich der Mittelpunkt der Lebensinteressen befindet. Dieser bestimmt sich nach der Gesamtheit der objektiven, äusseren Umstände, aus denen sich die Interessen erkennen lassen (BGE 138 II 300 E. 3.2 f.). Der Lebensmittelpunkt befindet sich grundsätzlich dort, wo die betroffene Person schläft, die Freizeit verbringt und ihre persönlichen Effekten liegen (Daniel Staehelin, a.a.O., Art. 23 ZGB N. 5 f.; Kästli/Teuscher, in Leuch/Kästli/Langenegger, Praxis-Kommentar zum Berner Steuergesetz, 2. Aufl. 2014, Art. 4 N. 11, 19 ff.; Fabian Mösching, Massnahmen zur Beschränkung von Zweitwohnungen, Diss. Bern 2014, S. 9; Blumenstein/Locher, System des schweizerischen Steuerrechts, 6. Aufl. 2002, S. 58). Kriterien wie die Anmeldung und Hinterlegung der Schriften, die Steuerpflicht sowie eine fremdenpolizeiliche Aufenthalts- oder Niederlassungsbewilligung sind je für sich allein nicht entscheidend, dienen aber als Indizien für die Absicht des dauernden Verbleibens (BGE 132 I 29 E. 4.1; BVR 2001 S. 1 E. 2b und c; Daniel Staehelin, a.a.O., Art. 23 ZGB N. 23 mit Hinweisen; Kästli/Teuscher, a.a.O., Art. 4 N. 14, 22). Weitere Indizien sind ein fester Telefonanschluss, eine Postadresse, soziale Kontakte und Wohneigentum (Daniel Staehelin, a.a.O., Art. 23 ZGB N. 6, 15 mit Hinweisen). Damit ein Wohnsitz begründet werden kann, muss zum Erfordernis des Lebensmittelpunkts gemäss Art. 23 Abs. 1 ZGB der tatsächliche Aufenthalt hinzukommen. Ein solcher ist im Sinn eines Wohnens (*résider*) zu verstehen. Ist die objektiv erkennbare Absicht des dauernden Verbleibens und der Begründung eines neuen Lebensmittelpunkts gegeben, so genügt ein Aufenthalt kürzester Dauer (Einzug) zur Begründung eines Wohnsitzes (Daniel Staehelin, a.a.O., Art. 23 ZGB N. 20 f.). Für Eheleute (und

eingetragene Partnerschaften) wird der Wohnsitz je selbständig bestimmt (BGE 121 I 14 E. 5b). Es ist daher möglich, dass auch bei intakter Ehe die Ehefrau und der Ehemann je einen eigenen Wohnsitz haben, wenn sie unterschiedliche Lebensmittelpunkte aufweisen (Daniel Staehelin, a.a.O., Art. 23 ZGB N. 10 f.; Blumenstein/Locher, a.a.O., S. 59 f.).

5.2 Die Beschwerdegegnerin, deutsche Staatsangehörige, stellte am 25. Juli 2005 beim Amt für Migration und Personenstand des Kantons Bern ein Gesuch um Erteilung der Aufenthaltsbewilligung B als EG/EFTA-Angehörige (act. 11A, S. 2 ff.) und meldete sich am 24. August 2005 in Adelboden an (Auszug Einwohnerregister Adelboden, act. 9A). Am 16. Oktober 2008 ist sie nach Sigriswil in ihr neues Haus gezogen (Mutationsmeldung der Fremdenkontrolle Sigriswil vom 18.11.2008, act. 11A, S. 27). Am 16. Juli 2010 hat sie die Niederlassungsbewilligung C erhalten (Auszug Zentrales Migrationsinformationssystem [ZEMIS] vom 13.3.2014, act. 11B). Ihr Einkommen und Vermögen versteuert sie in der EG Sigriswil (Auszug Steuerveranlagungsverfügung 2012 vom 6.2.2014, act. 14A).

5.3 Nach Auffassung der Vorinstanz hat die Beschwerdegegnerin anhand von objektiven Indizien (Anmeldung, Wohneigentum, Niederlassungsbewilligung, Steuerpflicht) zu erkennen gegeben, dass sie die Absicht habe, dauernd in Sigriswil zu verbleiben und habe dort unabhängig von ihrem Ehemann Wohnsitz begründet (angefochtener Entscheid, E. 4c). – Die Gemeinde macht geltend, die Vorinstanz habe dem entscheidenden Faktor der familiären Bindungen, die zu Bergisch Gladbach (Deutschland) bestünden, zu wenig Gewicht beigemessen. Die Eheleute lebten in einheitlichen Sphären und hätten keine getrennten Wohnsitze. Der Lebensmittelpunkt der Beschwerdegegnerin befinde sich bei ihrer Familie in Bergisch Gladbach (Beschwerde, S. 5 f.).

5.4 Die Vorinstanz legt überzeugend dar, dass die Beschwerdegegnerin aufgrund der Anmeldung und dem Erwerb von Wohneigentum in der Gemeinde, dem Gesuch um eine Niederlassungsbewilligung C und der Anerkennung der Steuerpflicht ihre Absicht, dauernd in Sigriswil zu verbleiben, nach aussen erkennbar gemacht hat, zumal die zuständigen Behörden von Kanton und Gemeinde den Wohnsitz der Beschwerdegegnerin in Sigriswil bislang anerkannt haben. Die Gemeinde bringt nichts vor, was diese Schlussfolgerung der Vorinstanz fraglich erscheinen liesse. Die Tatsache, dass der Ehemann und die pflegebedürftige Tochter der Beschwerdegegnerin in Deutschland leben, steht der Wohnsitznahme der Beschwerdegegnerin in Sigriswil nicht entgegen. Die Gemeinde übersieht, dass dem Wohnsitz der Familie nur bei alternierenden Aufenthaltsorten wie sie bei Wochenaufenthalterinnen und Wochenaufenthaltern vorkommen, entscheidende Bedeutung zukommt, weil dort meist schwer feststellbar ist, zu welchem Ort die engeren Beziehungen gepflegt werden. Auf die Beschwerdegegnerin sind die Grundsätze des Familienorts schon deshalb nicht anwendbar, weil sie als Rentnerin keinem festen Wochenplan unterworfen ist. Die Gemeinde vermag denn auch nicht aufzuzeigen, inwiefern die Beschwerdegegnerin nach dem Wegzug von Adelboden, wo sie unstreitig Wohnsitz begründet hatte, diesen wieder nach Deutschland verlegt haben sollte, zumal sie ihrem Wunsch gemäss, ihren Lebensabend in der Schweiz zu verbringen (Gesuch Aufenthaltsbewilligung vom 25.7.2005, act. 11A, S. 2 ff.), die erwähnten und folgenden weiteren Vorkehrungen in Sigriswil getätigt hat. So weisen die Grösse und die Ausstattung der Wohnung der Beschwerdegegnerin, die Einrichtung

eines Festnetz-Telefonanschlusses, einer Postadresse und einer Bankverbindung auf die Begründung des Lebensmittelpunkts in Sigriswil hin. Demgegenüber führt die Gemeinde einzig Arztbesuche der Beschwerdegegnerin in Bergisch Gladbach als Indiz für den dortigen Wohnsitz an (Protokoll Augenschein vom 19.8.2013, Vorakten BVE, pag. 43 ff., S. 4; Beschwerde, S. 6). Zwar trifft es zu, dass Arztbesuche ein Hinweis auf den Lebensmittelpunkt sein können, doch hat die Beschwerdegegnerin ihren Hausarzt in Gunten (vgl. Beschwerdeantwort, S. 8), was unwidersprochen geblieben ist, und besucht ebenfalls in Sigriswil einen Physiotherapeuten (Beschwerdeantwortbeilage 2, act. 5A), weshalb die von der Gemeinde geforderten Belege über Arztbesuche der Beschwerdegegnerin in Bergisch Gladbach keine für die Beurteilung der Wohnsitzbegründung entscheidenden Beweismittel darstellen. Weil die Beschwerdegegnerin nicht bestreitet, Arzttermine in Deutschland wahrzunehmen, durfte die Vorinstanz vom entsprechenden Beweisantrag der Beschwerdeführerin absehen (Beschwerde, S. 9; antizipierte Beweiswürdigung). Den Anspruch auf rechtliches Gehör hat sie damit nicht verletzt (BVR 2012 S. 252 E. 3.3.3; BGE 136 I 229 E. 5.3). Was die Gemeinde gegen den angefochtenen Entscheid hinsichtlich Begründung des Wohnsitzes weiter vorbringt, erschöpft sich in appellatorischer Kritik (Beschwerde, Ziff. 2.2, 2.5), die nicht berücksichtigt werden kann. Den vorliegenden objektiven Umständen folgend hat die Beschwerdegegnerin die Absicht bekundet, dauernd in Sigriswil zu verbleiben. Mit dieser Absicht ist sie in ihre Wohnung in Sigriswil eingezogen, womit sie auch das Erfordernis des Aufenthalts erfüllt. Demnach hat die Beschwerdegegnerin Wohnsitz in Sigriswil begründet.

5.5 Die Gemeinde rügt schliesslich, die Vorinstanz habe den Grundsatz der Rechtsgleichheit verletzt, indem sie anders als in einem früheren Fall keinen gemeinsamen Wohnsitz der Eheleute angenommen hat (Beschwerde, S. 8). In jenem Fall hielten sich die Eheleute regelmässig gemeinsam abwechslungsweise an zwei Orten auf und hatten zu beiden Orten ähnlich starke Beziehungen, weshalb von gemeinsamen Lebensmittelpunkten ausgegangen wurde (Entscheid RA-Nr. 120/2012/23 vom 20.6.2012, E. 7b). Vorliegend besteht jedoch weder ein alternierender Wohnsitz noch hat der Ehemann der Beschwerdegegnerin, dessen Wohnsitz sich unstreitig in Bergisch Gladbach befindet, eine ähnlich starke Beziehung zu Sigriswil. Wie vorstehend dargelegt, hat die Vorinstanz zu Recht getrennte Wohnsitze der Eheleute angenommen. Die Sachverhalte sind somit nicht vergleichbar. Die Vorinstanz hat demnach den Rechtsgleichheitsgrundsatz nicht verletzt.

6.

Umstritten ist sodann, ob die Beschwerdegegnerin ihre Wohnung im Sinn von Art. 32 Abs. 2 GBR ständig nutzt.

6.1 Die Vorinstanz hat erwogen, dass die Beschwerdegegnerin die meiste Zeit in der Schweiz verbringe, was sie anlässlich des Augenscheins und der Instruktionsverhandlung vom 19. August 2013 glaubhaft erklärt und mit Belegen bestätigt habe. Die in den Jahren 2011 und 2012 fast jeden Monat getätigten Schaltergeschäfte bei einer Bank und bei der Poststelle in Sigriswil sowie die

monatlichen Einkäufe im Coop Heimberg oder Sigriswil wiesen auf einen regelmässigen Aufenthalt in Sigriswil hin. Der Wasserverbrauch für die beiden Wohnungen liege mit 97 m³ für das Jahr 2011 und 84 m³ für das Jahr 2012 nur leicht unter dem Durchschnitt von 100 m³ pro Jahr für zwei Personen. Dies bestätige, dass die Wohnung der Beschwerdegegnerin während des grössten Teils des Jahres benutzt werde. Auch die Telefonrechnungen vom Februar 2011 bis Juli 2012 zeigten, dass der Festnetzanschluss in der Wohnung der Beschwerdegegnerin jeden Monat gebraucht werde. Der gepflegte Garten und die Wohnungseinrichtung erweckten den Eindruck, dass sich die Beschwerdegegnerin dort ständig aufhalte (angefochtener Entscheid, E. 4b).

6.2 Die Gemeinde macht hingegen geltend, die Beschwerdegegnerin nutze ihre Wohnung höchstens intensiv als Zweitwohnung; sie diene aber nicht als Erstwohnung. Der Aufenthalt der Beschwerdegegnerin in Sigriswil sei nicht objektiv wahrnehmbar. Die für eine Erstwohnungsnutzung üblichen wöchentlichen Einkäufe fänden nicht statt. Die Schaltermgeschäfte rührten daher, dass Postzustellungen wegen Abwesenheit der Beschwerdegegnerin nicht erfolgen könnten. Der Wasserverbrauch der Liegenschaft müsste unter Einbezug der Gartenpflege deutlich höher sein, wobei ein gepflegter Garten sowie die Wohnungseinrichtung auch bei Ferienwohnungen vorzufinden seien. Die Beschwerdegegnerin halte sich regelmässig zur Betreuung ihrer kranken Tochter in Deutschland auf (Beschwerde, S. 5 ff.).

6.3 Der Begriff der ständigen Nutzung wird im GBR nicht näher umschrieben. Lehre und Praxis nehmen eine Erstwohnungsnutzung an, wenn die Anwesenheit der betroffenen Person mindestens drei aufeinander folgende Monate oder mindestens drei Monate innerhalb eines Jahres beträgt (Fabian Mösching, a.a.O., S. 195 f.; analog Art. 3 Bst. c RHG; dazu Botschaft Harmonisierung Personenregister, S. 457).

6.4 Den Bank- und Postbelegen für das Jahr 2011 ist zu entnehmen, dass die Beschwerdegegnerin in jedem Monat, ausgenommen April und August, in Sigriswil weilte. Für das Jahr 2012 liegen ebenfalls Bank- und Postbelege verteilt auf das ganze Jahr vor; ausgenommen sind die Monate Januar, März, April und September (Beschwerdebeilagen 8-44, Vorakten BVE). Aus den Telefonrechnungen für jeweils zwei aufeinanderfolgende Monate geht hervor, dass im Jahr 2013 zahlreiche Festnetzverbindungen stattgefunden haben (Beschwerdeantwortbeilagen 11-17, act. 8A). Zusammen mit den Auszügen der Coop-Superkarte von Februar 2011 bis Februar 2014 ergibt sich, dass die Beschwerdegegnerin in diesem Zeitraum beinahe jeden Monat in Sigriswil weilte (Beschwerdebeilage 47, Vorakten BVE, pag. 25 ff.; Beschwerdeantwortbeilage 18, act. 8A). Nicht in Sigriswil anwesend war die Beschwerdegegnerin gemäss den genannten Belegen und Auszügen lediglich im August 2011, Januar 2012 sowie im Juni 2013. Selbst wenn die Beschwerdegegnerin während der übrigen Monate teilweise abwesend war, erfüllt sie ohne weiteres die hiervoor für eine Erstwohnungsnutzung und einen ständigen Aufenthalt erforderliche Anwesenheitsdauer (vgl. vorne E. 6.3). Die Gemeinde bringt nichts vor, was dem entgegenstehen würde. Insbesondere vermag sie nicht darzulegen, dass sich die Beschwerdegegnerin derart oft andernorts aufhalten würde, dass höchstens von einem Ferienaufenthalt in Sigriswil gesprochen werden könnte. Der Einwand seitens der Gemeinde, wonach die Einkäufe im Coop Heimberg nicht zu beachten seien, da nicht in Sigriswil getätigt, greift zu kurz, liegt doch Heimberg in der

Umgebung von Sigriswil. Entscheidend ist, dass die Beschwerdegegnerin zur gegebenen Zeit nicht grundsätzlich woanders sein konnte, was unter anderem sowohl die Einkäufe in Heimberg als auch die Schaltermgeschäfte belegen, die teilweise in Thun stattgefunden haben. Mithin kommt es im hier interessierenden Fall auch nicht auf die Zustellbarkeit der Post der Beschwerdegegnerin an (vgl. Beschwerde, S. 9). Die Belege über die Schaltermgeschäfte lagen bereits der Vorinstanz vor, weshalb sich die von der Gemeinde beantragte Befragung von Mitarbeitenden der Poststelle in Sigriswil betreffend Zustellbarkeit der Post erübrigte. Die Vorinstanz durfte in antizipierter Beweiswürdigung von dieser Beweiserhebung absehen, ohne den Anspruch der Gemeinde auf rechtliches Gehör zu verletzen. Der gepflegte Garten der Beschwerdegegnerin und der nicht geringe Gesamtwasserverbrauch von ihr und dem unstreitig oft abwesenden Mieter der Wohnung im Untergeschoss sind weitere Hinweise darauf, dass die Beschwerdegegnerin ihre Wohnung regelmässig nutzt (Protokoll Augenschein vom 19.8.2013, Vorakten BVE pag. 43 ff., S. 6; Beschwerde, S. 6). Eine Manipulation des Wasserverbrauchs und eine Übertragung der Coop-Superkarte auf eine Drittperson sind zwar denkbar (Protokoll Augenschein vom 19.8.2013, Vorakten BVE pag. 43 ff., S. 7; Beschwerde, S. 4; Beschwerdeantwort, act. 5, S. 6); vorliegend bestehen jedoch keine Anhaltspunkte für ein solches Vorgehen. Die Beschwerdegegnerin erfüllt somit auch das Erfordernis der ständigen Nutzung ihrer Wohnung im Sinn von Art. 32 Abs. 2 GBR.

7.

Nach dem Gesagten hat die Beschwerdegegnerin in der EG Sigriswil Wohnsitz begründet und nutzt die Wohnung im Erd- und Dachgeschoss auf Parzelle Nr. 1___ ständig als Erstwohnung. Das Zweckentfremdungsverbot gemäss Baubewilligung vom 3. Januar 2007 ist nicht verletzt. Die Vorinstanz hat den entscheidungswesentlichen Sachverhalt sorgfältig abgeklärt und insbesondere eine Instruktionenverhandlung mit Augenschein durchgeführt. Sie hat in nachvollziehbarer Weise dargelegt, weshalb sie die Aussagen der Beschwerdegegnerin als glaubhaft erachtet. Ihre Beweiswürdigung ist nicht zu beanstanden. Der angefochtene Entscheid hält der Rechtskontrolle stand. Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet und ist abzuweisen.

8.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens obsiegt die Beschwerdegegnerin. Die unterliegende Gemeinde hat der anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnerin die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 1 und 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG). Da die Gemeinde nicht in ihren Vermögensinteressen betroffen ist, sind keine Verfahrenskosten zu sprechen (Art. 108 Abs. 2 Satz 2 VRPG).

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.
3. Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerin die Parteikosten für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, festgesetzt auf Fr. 5'781.20 (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen.
4. Zu eröffnen:
 - der Beschwerdeführerin
 - der Beschwerdegegnerin
 - der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern

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.