

100.2016.370U  
STE/BAE/RAP

**Verwaltungsgericht des Kantons Bern**  
Verwaltungsrechtliche Abteilung

**Urteil vom 13. September 2017**

Verwaltungsrichter Burkhard, Abteilungspräsident  
Verwaltungsrichter Keller, Verwaltungsrichterin Steinmann  
Gerichtsschreiberin Barben

**Bundesamt für Justiz**  
Bundesrain 20, 3003 Bern  
Beschwerdeführer

gegen

**A. \_\_\_\_\_ AG**  
handelnd durch die statutarischen Organe  
vertreten durch Rechtsanwalt ... und Rechtsanwalt ...  
Beschwerdegegnerin

und

**Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli**  
Schloss 1, 3800 Interlaken

sowie

**Einwohnergemeinde Grindelwald**  
handelnd durch den Gemeinderat, Spillstattstrasse 2, Postfach 104,  
3818 Grindelwald

betreffend Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Fest-  
stellungsverfügung des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli  
vom 22. November 2016; BewG 31/2016)



## **Sachverhalt:**

### **A.**

Am 21. Dezember 2010 bewilligte das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli die Überbauung «Bergwelt» in Grindelwald, die unter anderem sechs Einfamilienhäuser (A1-A3, B1-B3) umfasste. Ein siebtes Einfamilienhaus (Haus E) wurde als Projektänderung am 16. Oktober 2015 anstelle eines Mehrfamilienhauses bewilligt.

Die Bauherrin A. \_\_\_\_\_ AG strebt den Verkauf der Einfamilienhäuser an Ausländerinnen und Ausländer an und gelangte deshalb mehrfach an das Regierungsstatthalteramt. Dieses bewilligte den Verkauf der Häuser A1 (Chalet Rubin) und B1 (Chalet Onyx) gestützt auf das Bundesgesetz vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG; SR 211.412.41) und stellte fest, dass der Verkauf des Hauses A2 (Chalet Citrin) bewilligungsfrei möglich sei. Im Zusammenhang mit dem Verkauf des Hauses E (Chalet Turmalin) stellte sich das Regierungsstatthalteramt auf den Standpunkt, die internen Treppen und der Wellnessbereich seien an die Nettowohnfläche gemäss Art. 10 Abs. 2 der Verordnung vom 1. Oktober 1984 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland [BewV; SR 211.412.411] anzurechnen; diese überschreite damit die Grenze von 250 m<sup>2</sup>, weshalb der Verkauf an Personen im Ausland nicht bewilligt werden könne. Die abweichende Flächenberechnung im Bewilligungsverfahren betreffend das Chalet Rubin sei ein Einzelfall gewesen.

Gestützt auf Besprechungen mit dem Regierungsstatthalteramt ersuchte die A. \_\_\_\_\_ AG am 3. November 2016 um Erlass einer Feststellungsverfügung betreffend dessen Praxis zum BewG sowie über die Bewilligungsfähigkeit des Verkaufs des Chalets Turmalin und der weiteren Einfamilienhäuser der Überbauung «Bergwelt» an Personen im Ausland.

Am 22. November 2016 erliess der Regierungsstatthalter folgende Feststellungsverfügung:

- «1. Es wird festgestellt, dass beim Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli keine gefestigte Praxis besteht, wonach wohnungsinterne Treppen bzw. Treppenhäuser nicht an die Nettowohnfläche gemäss Art. 10 Abs. 2 BewV angerechnet werden. Bei künftigen Gesuchen um Erhalt einer Bewilligung für den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland werden Innentreppen bei der Berechnung der Nettowohnfläche einberechnet. Ebenso gilt dies für wohnungsinterne Fitness- und Wellnessbereiche. Zudem dürfen Ferienwohnungen bei einem Verkauf an eine Person im Ausland eine Nettowohnfläche gemäss Art. 10 Abs. 2 BewV von höchstens 250 m<sup>2</sup> aufweisen.
2. Gestützt auf das Prinzip von Treu und Glauben und die der Gesuchstellerin in der Vergangenheit – unter Vorbehalt der Beschwerde durch das beco Berner Wirtschaft und dem Bundesamt für Justiz – erteilten Auskünfte, werden bei den verbleibenden Chalets der Überbauung Bergwelt die Innentreppen nicht an die Nettowohnfläche angerechnet.
3. Aus den gleichen Überlegungen ist die von der Gesuchstellerin eingereichte Planungsvariante für das Chalet Turmalin nach Abzug der Flächen der Innentreppen unter dem Vorbehalt bewilligungsfähig, dass die gesamte anrechenbare Nettowohnfläche dieses Chalets die maximal bewilligbare Nettowohnfläche von 250 m<sup>2</sup> (mit Anrechnung des Wellnessbereiches, ohne Anrechnung der Innentreppen) nicht übersteigt.
4. - 5. [Verfahrenskosten und Eröffnung]»

## B.

Gegen diese Verfügung hat das Bundesamt für Justiz (BJ) am 23. Dezember 2016 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben mit den Rechtsbegehren, Ziff. 2 und 3 der Verfügung seien aufzuheben und es sei festzustellen, dass Personen im Ausland der Erwerb von Chalets der Überbauung «Bergwelt» in Grindelwald als Ferienwohnungen nach Art. 9 Abs. 2 BewG nicht bewilligt werden kann, soweit deren Nettowohnflächen die zulässige Fläche nach Art. 10 Abs. 2 BewV übersteigen.

Die A. \_\_\_\_\_ AG beantragt mit Beschwerdeantwort vom 13. Februar 2017, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne. Das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli verweist in seiner Vernehmlassung vom 28. Dezember 2016 auf die angefochtene Verfügung. Die EG Grindelwald stellt mit Eingabe vom 25. Januar 2017 den Antrag, die Beschwerde sei abzuweisen.

## **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. 15 Abs. 1 Bst. c BewG i.V.m. Art. 3 Abs. 1 des Einführungsgesetzes vom 25. September 1988 zum BewG [EG BewG; BSG 215.126.1]).

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

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

## 2.

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

**2.2** Die Beschwerdegegnerin beabsichtigt, auch die restlichen Chalets der Überbauung «Bergwelt» in Grindelwald an Personen zu verkaufen, die für den Erwerb eine Bewilligung nach BewG benötigen. Grundsätzlich kann die umstrittene Bestimmung der Nettowohnfläche in den entsprechenden Bewilligungsverfahren erfolgen. Allerdings ist schon für die Suche nach möglichen Interessentinnen und Interessenten und für die Gestaltung des Innenausbaus von Bedeutung, ob die Chalets mit der vorgesehenen Nettowohnfläche an Personen im Ausland verkauft werden dürfen oder ob allenfalls Projektanpassungen nötig sind. Die Beschwerdegegnerin hat daher ein schützenswertes Interesse an einer verbindlichen Feststellung darüber, ob bei den verbleibenden Chalets der Überbauung «Bergwelt» die Innentreppen an die nach BewG massgebende Fläche anzurechnen sind (Ziff. 2 der angefochtenen Verfügung); dieses Interesse bezieht sich sowohl auf die Klärung der Rechtslage (hinten E. 3) als auch auf die Frage, ob die

Beschwerdegegnerin in ihrem Vertrauen auf allenfalls davon abweichende Auskünfte des Regierungsstatthalteramts zu schützen ist (hinten E. 4). Mit dem Feststellungsverfahren werden die strittigen Fragen zudem ebenfalls gegenüber dem beschwerdeführenden Bundesamt verbindlich geklärt (vgl. Beatrice Weber-Dürler, in Auer/Müller/Schindler [Hrsg.], Kommentar zum VwVG, Art. 25 N. 16 und 30). Der Regierungsstatthalter hat daher betreffend die Anrechnung der Innentreppen zu Recht eine Feststellungsverfügung erlassen.

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

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

### **3.**

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

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

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

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

**3.3** Zur Nettowohnfläche gehören sämtliche bewohnbaren Innenräume einschliesslich Küche, Badezimmer, Hausflur, nicht aber Balkone, Treppenhäuser, Keller und Estriche (BVR 1998 S. 538 E. 4d [ZBGR 1999 S. 286]; Mühlebach/Geissmann, Lex F., Kommentar zum BewG, 1986, Art. 12 N. 8; Peter von Moos, Bewilligungs- und Verweigerungsgründe, in Das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, Veröffentlichungen des Schweizerischen Instituts für Verwaltungskurse an der Hochschule St. Gallen, Band 23, 1985, S. 43 ff., 62; Merkblatt BJ S. 10 f.). Wohnungsinterne Treppen sind anzurechnen (Clémy Vautier, L'application de la Loi sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, Cinq ans de jurisprudence [1985-1989], in RDAF 1990 S. 325). Das Bundesgericht schreibt in BGE 136 II 233 (übersetzt in ZBGR 2012 S. 105) E. 5.2 zwar Folgendes (Hervorhebung durch das Gericht): «Secondo la dottrina richiamata nel ricorso, della superficie abita-

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

#### 4.

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

**4.1** Der verfassungsmässige Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 9 der Bundesverfassung [BV; SR 101] und Art. 11 Abs. 2 der Verfassung des Kantons Bern [KV; BSG 101.1]) verleiht in der Form des Vertrauensschutzes einen Anspruch auf Schutz berechtigten Vertrauens in behördliche Zusicherungen oder sonstiges, bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten, sofern sich dieses auf eine konkrete, die betroffene Person berührende Angelegenheit bezieht und ohne Vorbehalt erfolgt ist (BGE 132 II 240 E. 3.2.2, 130 I 26 E. 8.1; Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl. 2016, N. 621 und 626). Die Behörde, welche die Zusicherung gegeben hat, muss hierfür zuständig gewesen oder zumindest aus zureichenden Gründen als zuständig erachtet worden sein. Weiter ist erforderlich, dass die betroffene Person gutgläubig war bzw. berechtigterweise auf die Zusicherung vertrauen durfte. Neben dem behördlichen Verhalten als Vertrauensgrundlage setzt der Anspruch eine Vertrauensbetätigung voraus: In der Regel kann Vertrauensschutz nur geltend machen, wer gestützt auf sein Vertrauen eine Disposition getätigt hat, die nicht ohne Nachteil wieder rückgängig gemacht werden kann. Zwischen Vertrauen und Disposition muss zudem ein Kausalzusammenhang gegeben sein. Selbst wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, scheidet die Berufung auf Treu und Glauben dann, wenn ihr überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen (BGE 137 I 69 E. 2.3 und E. 2.5.1; zum Ganzen statt vieler BGE 137 II 182 E. 3.6.2; BVR 2017 S. 166 [VGE 2014/115 vom 5.2.2016] nicht publ. E. 6.1 [bestätigt durch BGer 2C\_226/2016 vom 9.11.2016], 2015 S. 15 E. 4.1, 2013 S. 85 E. 6.1; Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N. 667 ff.).

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

baren 250 m<sup>2</sup> überstieg. Zudem habe es den Vertreter der Gesuchstellerin an einer Besprechung vom 13. Mai 2014 im Glauben bestärkt, dass die damals vorgesehenen und später auch realisierten Wohnflächen so bewilligt werden könnten. Die Beschwerdegegnerin bestätigt diese Auffassung; die Gemeinde hält die Voraussetzungen des Vertrauensschutzes ebenfalls für erfüllt. Der Beschwerdeführer bringt demgegenüber vor, der Beschwerdegegnerin sei die Fehlerhaftigkeit der Berechnungen schon seit Jahren bekannt. Das Regierungsstatthalteramt habe schon mit E-Mail vom 12. Dezember 2013 und in der Bewilligung betreffend das Chalet Rubin vom 3. Juli 2014 darauf aufmerksam gemacht. Selbst wenn aber die Voraussetzungen für den Vertrauensschutz erfüllt wären, überwiege das Legalitätsprinzip. Es sei dem Regierungsstatthalteramt daher nicht erlaubt, für die verbleibenden Chalets der Überbauung «Bergwelt» zu Gunsten der Beschwerdegegnerin vom Gesetz abzuweichen.

#### **4.3** Der Sachverhalt und zeitliche Ablauf präsentiert sich wie folgt:

**4.3.1** Die Baubewilligung für die Chalets A1-A3 und B1-B3 der Überbauung «Bergwelt» datiert vom 21. Dezember 2010 (vgl. act. 7A/6). Am 12. Juni 2013 bewilligte der damalige Regierungsstatthalter von Interlaken-Oberhasli einem britischen Staatsangehörigen den Erwerb des Chalets Rubin (Haus A1) mit einer Nettowohnfläche von 183,4 m<sup>2</sup> (act. 3A/2 Beilage 1). Mit Verfügung vom 8. Juli 2013 stellte der Regierungsstatthalter fest, dass die Erwerberin und der Erwerber des Chalets Citrin (Haus A2) nicht als Personen im Sinn von Art. 5 BewG gelten und für den Erwerb des Grundstücks keiner Bewilligung nach BewG bedürfen (act. 3A/2 Beilage 6). Die erwerbenden Personen waren jeweils vertreten durch den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin. Dieser stellte am 29. Oktober 2013 ein Gesuch um Erweiterung der Erwerbsbewilligung betreffend das Chalet Rubin; er führte aus, in der Berechnung der Nettowohnfläche im Gesuch – und damit auch in der Erwerbsbewilligung – fehle das ganze Dach- bzw. Wohngeschoss inkl. Galerie; die Nettowohnfläche betrage tatsächlich 299,7 m<sup>2</sup> (act. 3A/2 Beilage 2).

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

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

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

(act. 7A/3 f.). Der neu gewählte Regierungsstatthalter erteilte am 28. Mai 2014 die Baubewilligung für die Projektänderung 7 betreffend das Haus A1 mit einer um 73,52 m<sup>2</sup> erweiterten Nutzfläche (act. 7A/6).

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

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

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

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

7. Januar 2016 teilte der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin dem Regierungsstatthalteramt per E-Mail mit, für das Haus E sei ein Interessent gefunden worden. Er ersuchte um die Bestätigung, dass die Flächenberechnung von 221,28 m<sup>2</sup> der Bewilligungspraxis gemäss E-Mail vom 12. Dezember 2013 (vorne E. 4.3.2) entspreche (act. 3A/2 Beilage 12). Der Regierungsstatthalter-Stellvertreter wies in seiner Antwort vom 8. Januar 2016 darauf hin, dass sich die E-Mail vom 12. Dezember 2013 auf eine bereits bestehende Bewilligung bezogen habe, die erweitert werden sollte. Er führte aus, gemäss BJ gehörten Treppen nicht zur Nettowohnfläche. Ob die Auslegung so weit gehen könne, dass auch der Zugangsbereich zu den Treppen nicht dazu gehöre, sei fraglich. Über die Anrechnung des Korridors im Erdgeschoss und des Entrées im Dachgeschoss an die Nettowohnfläche könnte allenfalls diskutiert werden; der Wellnessbereich im 1. Untergeschoss sei aber vollumfänglich zur Nettowohnfläche zu rechnen. Diese betrage somit um die 300 m<sup>2</sup>; es bräuchte sehr gute Argumente, um dafür eine Bewilligung nach BewG erteilen zu können (act. 3A/2 Beilage 14).

**4.3.8** Nach einer Besprechung vom 30. Juli 2016 mit Vertretern des Regierungsstatthalteramts passte die Beschwerdegegnerin die Flächenberechnung für alle zum Verkauf ausgeschriebenen Chalets an; deren Nettowohnfläche einschliesslich Wellnessräume, Innentreppen, Korridore und Entrées überstieg nach der neuen Berechnung 250 m<sup>2</sup> (act. 3A/2 Beilage 16). Am 8. Juli 2016 antwortete der Regierungsstatthalter-Stellvertreter dem Projektleiter der Beschwerdegegnerin auf dessen Anfrage vom 7. Juli 2016 per E-Mail, der Wellnessbereich sei klar der Nettowohnfläche zuzurechnen. Bei Treppen sei zu unterscheiden zwischen Innentreppen und Treppenhäusern; erstere gehörten zu den bewohnten Räumen und seien an die Nettowohnfläche anzurechnen. Dies ergebe sich auch aus der SIA-Norm 416; diese unterscheide zwischen Nutzfläche, Verkehrsfläche und Funktionsfläche. Als Verkehrsfläche gelte derjenige Teil, der ausschliesslich der Erschliessung diene; im Wohnungsbau beispielsweise die Flächen von ausserhalb liegenden Korridoren, Eingangshallen, Treppen, Rampen und Aufzugsschächten (act. 3A/2 Beilage 15).

**4.4** Das Regierungsstatthalteramt räumt ein, die Frage der Anrechnung von Innentreppen an die nach BewG massgebende Nettowohnfläche abweichend von seiner heutigen Rechtsauffassung beurteilt und der Beschwerdegegnerin signalisiert zu haben, dass Innentreppen nicht angerechnet werden müssten. Der Regierungsstatthalter bzw. sein Stellvertreter waren für die Beurteilung dieser Frage zweifellos zuständig. Ob und inwieweit die erteilten Bewilligungen und Auskünfte als Vertrauensgrundlage taugen, wie es in der angefochtenen Feststellungsverfügung bestimmt wird, ist jedoch im Einzelnen zu prüfen.

**4.4.1** Die Berechnung der Nettowohnfläche wurde erstmals zum Thema nach dem Gesuch vom 29. Oktober 2013 um Erweiterung der Bewilligung für den Erwerb des Chalets Rubin. In jenem Gesuch waren die Innentreppen zur Nettowohnfläche gerechnet; diese betrug demnach 299,7 m<sup>2</sup> (vorne E. 4.3.1). Die Beschwerdegegnerin selbst ging somit jedenfalls bis zu diesem Zeitpunkt davon aus, dass Innentreppen anzurechnen sind. Um die Erweiterung bewilligen zu können, erklärte sich das Regierungsstatthalteramt gestützt auf eine Besprechung mit dem BJ mit einer Reduktion der anrechenbaren Nettowohnfläche einverstanden; der Regierungsstatthalter-Stellvertreter erwähnte jedoch seine Vorbehalte betreffend die Gesetzmässigkeit dieser Berechnung (vorne E. 4.3.2). Sein Schreiben und die Bewilligung der Erweiterung für das Chalet Rubin durfte daher nicht als vorbehaltlose Zusicherung verstanden werden, für alle Chalets der Überbauung «Bergwelt» die Innentreppen nicht an die Nettowohnfläche anzurechnen. Beim Chalet Citrin war die Fläche mangels Bewilligungspflicht kein Thema gewesen (vorne E. 4.3.1). Zwar vertreten Geissmann/Huber/Wetzel (Grundstückerwerb in der Schweiz durch Personen im Ausland, 1998, S. 43) die Auffassung, die Flächenbeschränkung von Art. 12 BewG sei auch auf Fälle bewilligungsfreien Erwerbs anzuwenden. Dies ändert jedoch nichts daran, dass in der Feststellungsverfügung vom 8. Juli 2013 die Fläche nicht erwähnt ist (act. 3A/2 Beilage 6).

**4.4.2** Hingegen bringen sowohl das Regierungsstatthalteramt als auch die Beschwerdegegnerin vor, die Flächenberechnung nach BewG betreffend die übrigen Chalets sei an der Besprechung vom 13. Mai 2014 erörtert

worden. Ob dabei tatsächlich eine verbindliche Zusicherung gemacht wurde, ist in den Akten nicht dokumentiert. Das Regierungsstatthalteramt räumt in der angefochtenen Verfügung (S. 8 f.) aber ein, der Regierungsstatthalter-Stellvertreter habe den Vertreter der Beschwerdegegnerin an dieser Besprechung nicht darauf aufmerksam gemacht, dass die Flächenberechnungen der herrschenden Lehre und Praxis widersprüchen, und ihn so im Glauben bestärkt, dass die damals vorgesehenen und später auch realisierten Wohnflächen bewilligt werden könnten. Dass die Beschwerdegegnerin im Anschluss an diese Besprechung neue Flächenberechnungen betreffend die damals bereits baubewilligten Einfamilienhäuser A1-A3 sowie B1-B3 einreichte, welche auch die Nettowohnfläche gemäss BewG auswies, lässt darauf schliessen, dass tatsächlich die Fläche aller dieser Chalets thematisiert worden war. In der Bewilligung betreffend das Chalet Rubin vom 3. Juli 2014 wurde zudem festgehalten, da das Treppenhaus nur der Erschliessung diene, sei es angemessen, diese Fläche nicht einzurechnen.

**4.4.3** Ein Anspruch auf Vertrauensschutz setzt voraus, dass die Beschwerdegegnerin gutgläubig war bzw. dass sie unter Anwendung zumutbarer Sorgfalt berechtigterweise auf die Zusicherung vertrauen durfte (vgl. etwa BGE 136 II 359 E. 7.1; VGE 2015/43 vom 10.5.2017 E. 3.5). Da sich die Berechnung der massgebenden Nettowohnfläche nicht unmittelbar aus den rechtlichen Bestimmungen ableiten lässt und wenige bekannte Anwendungsfälle bestehen, konnte und durfte die Beschwerdegegnerin die Angaben des Regierungsstatthalteramts im Gesamtzusammenhang so verstehen, dass sie auch für die übrigen Einfamilienchalets der Überbauung «Bergwelt» gelten sollten; dies umso mehr, als das Regierungsstatthalteramt ebenfalls davon ausgeht, eine Vertrauensgrundlage geschaffen zu haben.

**4.5** Diese Vertrauensgrundlage wurde durch die E-Mail des Regierungsstatthalter-Stellvertreters am 8. Januar 2016 zumindest relativiert, als dieser Vorbehalte zur Flächenberechnung der Beschwerdegegnerin für das Haus E äusserte. Im Vordergrund stand die Anrechnung des Wellness-Bereichs; der Regierungsstatthalter-Stellvertreter erachtete es zudem als fraglich, ob der Zugangsbereich zu den Treppen, der Korridor im Erd-

geschoss und das Entrée im Dachgeschoss von der Nettowohnfläche ausgenommen werden dürften (vorne E. 4.3.8). Nach der Besprechung vom 30. Juni 2016 mit Vertretern des Regierungsstatthalteramts berechnete die Beschwerdegegnerin die Nettowohnfläche aller zum Verkauf ausgeschriebener Chalets neu einschliesslich der Wellnessräume, Innentreppen, Korridore und Entrées; der Regierungsstatthalter-Stellvertreter bestätigte am 8. Juli 2016, dass der Wellnessbereich und die Innentreppen an die Nettowohnfläche anzurechnen seien (vorne E. 4.3.8). Die Nettowohnfläche des Hauses E überstieg bereits ohne die Anrechnung der Innentreppen 250 m<sup>2</sup> deutlich; die Beschwerdegegnerin konnte also ab Januar 2016 nicht mehr davon ausgehen, dass der Innenausbau des Hauses E wie vorgesehen verwirklicht werden könnte. Für die übrigen Chalets war dies jedenfalls ab Anfang Juli 2016 erkennbar.

**4.6** Auf Vertrauensschutz kann sich nur berufen, wer gestützt auf sein Vertrauen Dispositionen getätigt hat, die nicht ohne Nachteil wieder rückgängig gemacht werden können (vgl. vorne E. 4.1). Für den Beweis des natürlichen bzw. hypothetischen Kausalzusammenhangs zwischen Vertrauen und Disposition wird kein strikter Nachweis verlangt, sondern es gilt das Beweismass der überwiegenden Wahrscheinlichkeit. Insoweit genügt, wenn das in Frage stehende Verhalten mindestens mit einem hohen Grad an Wahrscheinlichkeit die Ursache des Erfolgs bildete; nicht hinreichend ist jedoch die blosse Möglichkeit einer Verursachung (BGE 132 III 715 E. 3.2; BGer 8C\_804/2010 vom 7.2.2011 E. 7.1; VGE 2015/43 vom 10.5.2017 E. 3.7). Die Beschwerdegegnerin führt aus, sie habe nicht mehr rückgängig zu machende Dispositionen getroffen, indem sie sämtliche Chalets der Überbauung «Bergwelt» gemäss den bewilligten Projektänderungen – einschliesslich der vom Regierungsstatthalteramt genehmigten Flächenberechnungen gemäss BewV – gebaut habe. – Dazu ist zunächst festzuhalten, dass die Beschwerdegegnerin selber offensichtlich bis Ende 2013 davon ausging, dass die Nettowohnfläche auch die Wellnessbereiche und die Innentreppen umfasst, waren diese doch im Gesuch um Erweiterung der Bewilligung für den Verkauf des Chalets Rubin in der Nettowohnfläche enthalten. Erst in diesem Bewilligungsverfahren kam die Anrechnung der genannten Flächen überhaupt zur Sprache. Bauliche Massnahmen, die zuvor getroffen wurden bzw. vorgesehen waren, beruhen somit nicht auf

den Auskünften des Regierungsstatthalteramts und stellen daher keine Dispositionen dar, die eine Berufung auf Vertrauensschutz begründen könnten. Die Beschwerdegegnerin stützt ihre Argumentation denn auch im Wesentlichen auf die Projektänderung 10 vom 21. Mai 2014 betreffend die Häuser A2, A3 sowie B1-B3 (vorne E. 4.3.3), mit welcher der Innenausbau unwiderruflich festgelegt worden sei. Diese Projektänderung umfasste eine konstruktive Anpassung des Rohbaus, der Fassade und des Innenausbaus (vorne E. 4.3.5); sie beinhaltete jedoch eine Reduktion, nicht eine Erweiterung der gesamten Nutzflächen der Häuser A2, A3 und B1-B3 (act. 7A/4 und 7A/7 Ziff. 2.3). Dass damit die Nettowohnflächen dieser Chalets erweitert worden wären, obwohl die Hauptnutzflächen bei allen geringer ausfielen, ist nicht erkennbar. Weitere Projektänderungen zwischen Mai 2014 und Juli 2016, die zu einer Erweiterung der Nettowohnfläche geführt hätten, sind nicht aktenkundig. Die Beschwerdegegnerin macht auch nicht geltend, dass sie aufgrund der Auskünfte des Regierungsstatthalteramts eine Projektänderung zur Reduktion der Nettowohnflächen unterlassen habe. Sie macht ferner keine Angaben dazu, in welchem Zeitraum der Innenausbau erfolgt ist bzw. wie weit er überhaupt fortgeschritten ist bei den Häusern, die noch zum Verkauf ausgeschrieben sind. Sie legt schliesslich nicht dar, inwiefern die anrechenbare Nettowohnfläche bei allen Chalets unabänderlich festgelegt worden wäre oder nicht ohne Nachteil geändert werden könnte. Angaben dazu wären jedoch umso mehr geboten, als die Pläne «mögliche Umsetzungsvarianten» zeigen und Erwerberinnen und Erwerber auf den Innenausbau noch Einfluss nehmen können (vgl. Ausschreibung im Internet, einsehbar unter: <<http://www.....com>>, Rubrik «Chalet»).

**4.7** Das Chalet Turmalin (Haus E) war ursprünglich als Mehrfamilienhaus vorgesehen; wie am 29. April 2015 beantragt, wurde am 16. Oktober 2015 stattdessen ein Einfamilienhaus bewilligt. Zu diesem Zeitpunkt war das Gebäude im Rohbau bereits erstellt (Fotos einsehbar unter: <<http://www.....com>>, Rubrik «Baufortschritt»). Die Beschwerdegegnerin bringt nicht vor, der gesamte Innenausbau sei bis Ende 2015 erfolgt; vielmehr bestand noch eine Planungsvariante, wonach die Nettowohnfläche unter Ausschluss der Innentreppe von 288,28 m<sup>2</sup> auf 237,72 m<sup>2</sup> gesenkt werden könnte, indem der Wellnessbereich verkleinert und teilweise durch eine Waschküche und einen Weinkeller ersetzt würde.

Die Beschwerdegegnerin macht nicht geltend, dass die Auskünfte des Regierungsstatthalteramts den Entscheid beeinflusst hätten, statt eines Mehrfamilienhauses ein Einfamilienhaus zu erstellen. Aus den Akten ergibt sich lediglich, dass das Mehrvolumen des vergrösserten Hauses A1 beim Haus E kompensiert, d.h. dessen Volumen reduziert werden sollte (act. 7A/2). Betreffend das Chalet Turmalin erhielt die Beschwerdegegnerin knapp drei Monate nach der Baubewilligung die Auskunft des Regierungsstatthalteramts, dass die Nettowohnfläche jedenfalls auch den Wellnessbereich und möglicherweise den Zugangsbereich zu den Treppen, den Korridor im Erdgeschoss und das Entrée im Dachgeschoss umfasse. Ab diesem Zeitpunkt konnte sie somit nicht mehr gutgläubig davon ausgehen, dass der Innenausbau wie vorgesehen ausgeführt werden könnte, auch wenn das Regierungsstatthalteramt bezüglich Treppen zunächst noch die im Verfahren betreffend das Haus A1 vertretene Auffassung des BJ wiedergab. Spätestens nach der Besprechung vom 30. Juni 2016 musste die Beschwerdegegnerin schliesslich damit rechnen, dass sie auch die Treppen an die Nettowohnfläche anzurechnen hatte. Es sind somit auch betreffend das Haus E keine Dispositionen ersichtlich, die mit überwiegender Wahrscheinlichkeit auf die Auskunft des Regierungsstatthalteramts zurückzuführen wären.

**4.8** Das Verwaltungsgericht hat den Sachverhalt von Amtes wegen festzustellen (Art. 18 Abs. 1 VRPG). Der Untersuchungsgrundsatz findet indes seine Grenze an der Mitwirkungspflicht der Parteien (Art. 20 Abs. 1 VRPG). Dies gilt insbesondere für Tatsachen, welche eine Partei besser kennt als die Behörden und welche diese ohne ihre Mitwirkung gar nicht oder nicht mit vernünftigem Aufwand erheben könnte (vgl. grundsätzlich BVR 2010 S. 541 E.4.2.3; VGE 2014/244 vom 27.10.2014, E. 3.1). Da sich die Beschwerdegegnerin zu den getroffenen Dispositionen lediglich pauschal äussert, diese weder näher bezeichnet noch zeitlich einordnet, und auch keine weiteren Beweisanträge stellt, ist davon auszugehen, dass weitere Abklärungen zu keinen zusätzlichen Erkenntnissen führen würden. Insgesamt hat die Beschwerdegegnerin somit betreffend die verbleibenden Chalets keine Dispositionen nachgewiesen, die nicht mehr rückgängig gemacht werden könnten und die mit überwiegender Wahrscheinlichkeit auf die fehlerhaften Auskünfte des Regierungsstatthalteramts zurückzuführen

wären. Die Beschwerdegegnerin kann sich daher für die Anrechnung der Innentreppen an die Nettowohnfläche bei den verbleibenden Chalets nicht mit Erfolg auf Vertrauensschutz berufen. Ziff. 2 der angefochtenen Verfügung ist somit rechtsfehlerhaft und deshalb aufzuheben, ohne dass noch zu prüfen wäre, ob der Berufung auf Treu und Glauben überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen. Die Beschwerde ist gutzuheissen, soweit darauf einzutreten ist. Da die Beschwerdegegnerin ein schutzwürdiges Interesse an einer Feststellung betreffend die Anrechenbarkeit der Innentreppen hat (vorne E. 2.2), ist diese im Dispositiv festzuhalten.

## **5.**

Nicht Gegenstand der angefochtenen Verfügung bildet das Chalet Rubin: Dessen Verkauf an einen britischen Staatsangehörigen wurde mit Verfügung vom 3. Juli 2014 bewilligt (vorne E. 4.3.4). Nach Angaben der Beschwerdegegnerin ist der Verkauf indessen nicht zustande gekommen; das Chalet ist nach wie vor zum Verkauf ausgeschrieben (<http://www.....com>). Die Bewilligung ist nach Ablauf von drei Jahren verfallen (Art. 14 Abs. 2 BewG i.V.m. Art. 12 Abs. 1 BewV). Im Zeitpunkt der angefochtenen Verfügung war sie aber noch gültig und diente dem Regierungstatthalteramt als Begründungselement für den Vertrauensschutz. Das Chalet Rubin gehört daher nicht zu den «verbleibenden Chalets der Überbauung Bergwelt», auf die sich Ziff. 2 der angefochtenen Verfügung bezieht. Die Situation des Chalets Rubin unterscheidet sich von derjenigen der übrigen Chalets insofern, als dessen Verkauf nach BewG mit der bestehenden Nettowohnfläche bereits einmal bewilligt wurde und das BJ gegen diese Bewilligung keine Einwände erhoben hat. Dies wird unter Vertrauensschutzaspekten in einem allfälligen neuen Bewilligungsverfahren zu würdigen sein.

## **6.**

Bei diesem Ausgang des Verfahrens obsiegt der Beschwerdeführer formell nur mit seinem Rechtsbegehren 1, da betreffend das Rechtsbegehren 2 auf

die Beschwerde nicht einzutreten ist. Es rechtfertigt sich indessen nicht, für das teilweise Nichteintreten Kosten auszuscheiden. Die unterliegende Beschwerdegegnerin wird daher kostenpflichtig (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Sie hat die Verfahrenskosten zu tragen; ersatzfähige Parteikosten sind keine angefallen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG). Keiner Änderung bedarf der Kostenschluss des Regierungsstatthalteramts: Die Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens hat in jedem Fall die Beschwerdegegnerin als Gesuchstellerin zu tragen (Art. 107 Abs. 1 VRPG i.V.m. Art. 66 ff. des Gesetzes vom 26. März 2002 über die Steuerung von Finanzen und Leistungen [FLG; BSG 620.0]).

**Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:**

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen, soweit darauf eingetreten wird, und Ziff. 2 und 3 der Verfügung des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli vom 22. November 2016 werden aufgehoben. Es wird festgestellt, dass bei den Chalets A3, B2, B3 und E der Überbauung «Bergwelt» die internen Treppen an die Nettowohnflächen anzurechnen sind.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 3'000.--, werden der Beschwerdegegnerin auferlegt.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.
4. Zu eröffnen:
  - dem Beschwerdeführer
  - der Beschwerdegegnerin
  - dem Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli
  - der Einwohnergemeinde Grindelwald

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.