

100.2020.105U
DAM/TST/SPR

Verwaltungsgericht des Kantons Bern
Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil des Einzelrichters vom 16. Juli 2021

Verwaltungsrichter Daum
Gerichtsschreiber Tschumi

A. _____ AG
vertreten durch Rechtsanwalt ...

Beschwerdeführerin

gegen

Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
Rechtsamt, Reiterstrasse 11, 3011 Bern

sowie

Einwohnergemeinde Interlaken
Bauverwaltung, General-Guisan-Strasse 43, Postfach, 3800 Interlaken

betreffend nachträgliche Baubewilligung für die Umnutzung von Wohnungen zur kurzzeitigen Vermietung; Sistierung des Verfahrens (Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern vom 24. Februar 2020; BVD 110/2019/146)



Sachverhalt:

A.

Am 16. Februar 2016 und 30. November 2017 bewilligte die Einwohnergemeinde (EG) Interlaken der A._____ AG das Bauprojekt «Gebäude X.____». Das inzwischen ausgeführte Bauvorhaben umfasste den Umbau und die Erweiterung des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses auf der Parzelle Gbbl. Interlaken Nr. 1._____, die gemäss dem Zonenplan der «Mischzone Kern» zugeordnet ist. Aufgrund des wachsenden Zweitwohnungsbestands erliess die EG Interlaken am 5. Dezember 2018 für die Dauer von zwei Jahren die Planungszone «Zweitwohnungen» mit folgendem Zweck: «Überprüfen der zulässigen Wohnnutzungen in den Wohnzonen, den Mischzonen sowie den Kernzonen im Hinblick auf die Beschränkung des Baus von Zweitwohnungen». Dagegen erhob die A._____ AG am 10. Januar 2019 Einsprache, zog diese später aber wieder zurück.

B.

Am 19. März 2019 stellte die A._____ AG bei der EG Interlaken ein Gesuch mit dem Antrag um Feststellung, dass das kurzzeitige Vermieten der bestehenden Wohnungen im «Gebäude X.____» als Ferienwohnungen weder baubewilligungspflichtig sei noch dem Gastgewerbegesetz vom 11. November 1993 (GGG; BSG 935.11) unterstehe; eventuell sei ihr für die erwähnte Nutzung die Bau- und Gastgewerbebewilligung zu erteilen, gegebenenfalls unter Auflagen. Gemäss den Angaben im eingereichten Baugesuchsformular «4.3 Gastgewerbe» geht es um 22 Wohnungen mit 86 Gästebetten. Die EG Interlaken leitete das Gesuch am 23. April 2019 zuständigkeitshalber an das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli weiter. Nachdem die A._____ AG am 26. Juni 2019 mitgeteilt hatte, sie vermiete im «Gebäude X.____» bereits kurzzeitig Wohnungen, eröffnete die Gemeinde am 26. Juli 2019 ein baupolizeiliches Wiederherstellungsverfahren. In der gleichen Verfügung hielt sie fest, die A._____ AG habe bereits ein (nachträgliches) Baugesuch eingereicht, und sistierte das Baupolizeiver-

fahren unter Hinweis auf das beim Regierungsstatthalteramt hängige Baubewilligungsverfahren. Mit Verfügung vom 9. August 2019 sistierte der Regierungsstatthalter auch dieses Verfahren (Dispositiv-Ziff. 1), da die umstrittene Umnutzung seiner Auffassung nach dem Zweck der Planungszone «Zweitwohnungen» widersprach. Die Feststellungsanträge liess er im Dispositiv der Verfügung unerwähnt. Vorfrageweise bejahte er aber sowohl die Baubewilligungspflicht für die kurzzeitige Wohnungsvermietung im «Gebäude X.____» als auch deren Unterstellung unter die Gastgewerbegesetzgebung. Ausserdem verlangte er von der A.____ AG einen Kostenvorschuss von Fr. 3'400.-- für das Baubewilligungsverfahren (Dispositiv-Ziff. 2).

C.

Gegen diese Verfügung des Regierungsstatthalters erhob die A.____ AG am 9. September 2019 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE; heute: Bau- und Verkehrsdirektion [BVD]), wobei sie die bereits dem Regierungsstatthalter unterbreiteten Feststellungsanträge erneut stellte. Die BVD wies die Beschwerde mit Entscheid vom 24. Februar 2020 ab, soweit sie darauf eintrat. Für die Feststellungsanträge betreffend die Baubewilligungspflicht und die Unterstellung unter die Gastgewerbegesetzgebung fehle es der A.____ AG an einem hinreichenden Rechtsschutzinteresse. Es erübrige sich daher, separate Feststellungsentscheide zu treffen. Ausserdem gelangte sie zum Schluss, dass der Regierungsstatthalter das Baubewilligungsverfahren zu Recht sistiert und einen Kostenvorschuss verlangt habe. Sie bestätigte deshalb die angefochtene Sistierungsverfügung vom 9. August 2019 einschliesslich der Verpflichtung zur Bezahlung eines Vorschusses.

D.

Dagegen hat die A.____ AG am 25. März 2020 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Sie beantragt, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben (Rechtsbegehren 1) und es sei festzustellen, dass die Nutzung der als

Wohnungen ausgebauten Stockwerkeinheiten zur kurzzeitigen Vermietung weder baubewilligungspflichtig sei (Rechtsbegehren 2) noch dem GGG unterstehe (Rechtsbegehren 3). Eventuell sei die zuständige Behörde anzuweisen, das Baubewilligungsverfahren weiterzuführen und mit dem Gesamtbauentscheid abzuschliessen (Rechtsbegehren 4). Die BVD beantragt mit Vernehmlassung vom 2. April 2020, die Beschwerde sei abzuweisen.

Am 8. Dezember 2020 und damit während Hängigkeit des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens hat die EG Interlaken die Teilrevision ihrer Ortsplanung «Zweitwohnungen» beschlossen. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) hat die Planung am 16. März 2021 genehmigt. Sie blieb unangefochten und ist infolgedessen in Rechtskraft erwachsen. Mit Stellungnahmen vom 30. März und 25. Mai 2021 hält die A._____ AG an ihren Anträgen fest. Die EG Interlaken hat am 10. Mai 2021 um Abweisung der Rechtsbegehren 2 und 3 (Feststellungsanträge) ersucht. Die BVD hat auf weitere Ausführungen verzichtet. Am 27. Mai 2021 hat der Instruktionsrichter davon Kenntnis genommen und gegeben, dass das hängige Baubewilligungsverfahren gemäss Mitteilung des Regierungstatthalters sistiert bleibt, solange das Verwaltungsgericht mit der Beschwerdesache befasst ist.

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. Es prüft von Amtes wegen, ob es sich beim Entscheid der BVD vom 24. Februar 2020 um einen End-, Teil- oder selbständig anfechtbaren Zwischenentscheid handelt (Art. 20a VRPG; BVR 2017 S. 205 E. 1.2). Enthält ein Hoheitsakt unterschiedliche Anordnungen, so ist für jede Einzelanordnung separat zu fragen, ob insoweit ein anfechtbarer Entscheid vorliegt

(BVR 2016 S. 237 E. 4.1; Michel Daum, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 61 N. 13).

1.2 Die BVD ist auf die Feststellungsbegehren betreffend die Baubewilligungspflicht der kurzzeitigen Wohnungsvermietung und deren Unterstellung unter die Gastgewerbegesetzgebung nicht eingetreten (angefochtener Entscheid E. 2g und 3d am Ende; vorne Bst. C). Insofern handelt es sich um einen Endentscheid (negativer Prozessentscheid), der ohne weiteres beim Verwaltungsgericht anfechtbar ist (Michel Daum, a.a.O., Art. 61 N. 9; Ruth Herzog, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 74 N. 17). Bei Beschwerden gegen auf Nichteintreten lautende Entscheide ist Prozessthema in der Regel jedoch nur, ob die Vorinstanz zu Recht oder zu Unrecht keinen Sachentscheid gefällt hat (BVR 2017 S. 459 E. 2.3; Michel Daum, a.a.O., Art. 20a N. 45; vgl. dazu hinten E. 2). Soweit die Beschwerdeführerin vor Verwaltungsgericht mit ihren Hauptanträgen einen materiellen Entscheid über die Feststellungsbegehren verlangt (Rechtsbegehren 2 und 3), ist auf die Beschwerde daher nicht einzutreten.

1.3 Weiter hat die BVD die Sistierung des (nachträglichen) Baubewilligungsverfahrens bestätigt und den verlangten Kostenvorschuss für zulässig befunden (angefochtener Entscheid E. 5c und 6; vorne Bst. C). Bei beiden Anordnungen handelt es sich um Zwischenverfügungen, da sie das Verfahren weder ganz noch teilweise abschliessen (Art. 61 Abs. 1 VRPG; vgl. für die Verfahrenseinstellung ausdrücklich Bst. c und für den Vorschuss Ruth Herzog, a.a.O., Art. 105 N. 30). Der Rechtsmittelentscheid über eine Zwischenverfügung ist seinerseits ein Zwischenentscheid (Michel Daum, a.a.O., Art. 61 N. 5 mit Hinweisen), der hier weder die Zuständigkeit noch den Ausstand oder die Ablehnung betrifft. Solche (anderen) Zwischenverfügungen bzw. -entscheide sind unter anderem dann selbständig anfechtbar, wenn sie einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken können (Art. 74 Abs. 3 i.V.m. Art. 61 Abs. 3 Bst. a VRPG). Kein solcher Nachteil ergibt sich aus dem Anliegen, eine Verteuerung oder eine aus wirtschaftlicher Sicht ungünstige Verlängerung des Verfahrens zu verhindern (BVR 2017 S. 205 E. 1.3; Michel Daum, a.a.O., Art. 61 N. 39, Art. 38 N. 26).

1.4 Das Baubewilligungsverfahren ist nach wie vor sistiert (vorne Bst. D). Die Beschwerdeführerin stellt sich auf den Standpunkt, sie habe als Baugesuchstellerin ein Interesse an einer raschen Verfahrenserledigung. Die mit der angefochtenen Verfahrenseinstellung verbundene Verzögerung bewirke daher praxismässig einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil (Beschwerde S. 2).

1.4.1 Die von der Beschwerdeführerin angeführte Rechtsprechung (BVR 1993 S. 459 E. 3d) ist auf Fälle zugeschnitten, in denen sich die Bauherrschaft gegen die Sistierung des Baubewilligungsverfahrens für ein noch nicht ausgeführtes Vorhaben zur Wehr setzt. Im vorliegenden Fall geht es indes um die Einstellung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens, da bereits ohne Bewilligung Wohnungen kurzzeitig vermietet wurden. Das Verfahren zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands wurde zwar eröffnet, ist aber sistiert; ein baupolizeiliches Benützungsverbot hat die Gemeinde soweit ersichtlich nicht erlassen (vgl. Akten Regierungsstatthalteramt [RSA] 3F pag. 160; vorne Bst. B). Die Planungszone «Zweitwohnungen», mit der die Vorinstanzen die Sistierung begründet haben, ist inzwischen von der rechtskräftigen Teilrevision der Ortsplanung abgelöst worden (vorne Bst. D). Jedenfalls im heutigen Zeitpunkt liegt der nicht wieder gutzumachende Nachteil daher nicht auf der Hand, zumal die Sperrwirkung der Planungszone nicht mehr ursächlich sein kann für Einnahmeausfälle aus entgangenen Vermietungen (vgl. für ein Gegenbeispiel VGE 22997 vom 13.7.2007 E. 1.4).

1.4.2 Nach Darstellung der Beschwerdeführerin war von Anfang an beabsichtigt, einen Teil der Wohnungen im «Gebäude X. ___» kurzzeitig als Ferienwohnungen zu vermieten (Beschwerde S. 3). In der Urkunde zur Aufhebung mit Neubegründung von Stockwerkeigentum vom 23. Dezember 2017 wird denn auch festgehalten, welche Einheiten zum Wohnen in Dauervermietung oder kurzzeitiger Vermietung genutzt werden dürfen (Akten RSA 3F pag. 34 [Rückseite]). Ob die kurzzeitige Vermietung in öffentlich-rechtlicher Hinsicht bewilligungsfähig ist – sofern eine Baubewilligung erforderlich ist, was die Beschwerdeführerin bestreitet –, steht seit mehreren Jahren bei sich ändernden Rechtsgrundlagen zur Diskussion. Die Beschwerdeführerin hat ein schutzwürdiges Interesse, diese Frage klären zu lassen und mit dem Entscheid über ihr Baugesuch nicht länger im Ungewissen gelassen zu werden.

Der nicht wieder gutzumachende Nachteil ist hinsichtlich der Verfahrenseinstellung daher zu bejahen.

1.5 Verlangt die Behörde einen Kostenvorschuss, kann ein nicht wieder gutzumachender Nachteil allenfalls darin gesehen werden, dass die Partei mangels sofortiger Anfechtbarkeit gezwungen wäre, ein unerwünschtes Kostenrisiko in Kauf zu nehmen (vgl. Ruth Herzog, a.a.O., Art. 105 N. 31 mit Hinweis). Die amtlichen Kosten des Baubewilligungsverfahrens sind jedoch in jedem Fall von den Gesuchstellenden zu tragen (Art. 52 Abs. 1 des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren [Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1]). Die Beschwerdeführerin wehrt sich nur gegen den Vorschuss, den das Regierungsstatthalteramt in Anwendung von Art. 53 Abs. 1 BewD auf Fr. 3'400.-- festgesetzt hat (vorne Bst. B), weil das Vorhaben nicht baubewilligungspflichtig sei; es dürfe daher kein Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden (Beschwerde S. 14). Damit zeigt sie keinen nicht wieder gutzumachenden Nachteil auf, zumal ihr der Kostenvorschuss zurückzuerstatten wäre, wenn sich herausstellen sollte, dass das Baubewilligungsverfahren zu Unrecht durchgeführt wurde. Soweit sich die Beschwerde gegen den Kostenvorschuss richtet, ist auf sie demnach nicht einzutreten.

1.6 Die Beschwerdeführerin hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, ist als Baugesuchstellerin durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG). Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die Beschwerde ist daher unter den vorstehend genannten Vorbehalten betreffend die (materiellen) Feststellungsanträge und den Kostenvorschuss einzutreten.

1.7 Die Beurteilung von Beschwerden gegen Nichteintretensverfügungen oder -entscheide fällt in die einzelrichterliche Zuständigkeit (Art. 57 Abs. 2 Bst. c des Gesetzes vom 11. Juni 2009 über die Organisation der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft [GSOG; BSG 161.1]). Dasselbe gilt für Beschwerden gegen Zwischenentscheide (Art. 57 Abs. 2 Bst. b GSOG). Die Voraussetzungen für die einzelrichterliche Zuständigkeit sind somit in allen Teilen gegeben.

1.8 Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 Bst. a und b VRPG).

2.

Zum umstrittenen Rechtsschutzinteresse an der Behandlung der Feststellungsbegehren ergibt sich Folgendes:

2.1 Feststellungsbegehren bedürfen im Allgemeinen eines ausgewiesenen Feststellungsinteresses; sie sind gegenüber rechtsgestaltenden Begehren grundsätzlich subsidiär. 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. Ausgeschlossen ist das Feststellungsbegehren hingegen, wenn das schutzwürdige Interesse ebenso gut mit einer rechtsgestaltenden Verfügung gewahrt werden kann (BVR 2016 S. 273 E. 2.2 mit zahlreichen Nachweisen; Markus Müller, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 49 N. 73 f.; Michel Daum, a.a.O., Art. 50 N. 8).

2.2 Bestehen Zweifel, ob ein Bauvorhaben einer Baubewilligung bedarf, kann darüber der Entscheid der Regierungsstatthalterin oder des Regierungsstatthalters verlangt werden (Art. 48 Abs. 2 Bst. a BewD). Dieser Feststellungsentscheid kann mit Beschwerde angefochten werden. Erwächst er in Rechtskraft, kann er von den am Verfahren Beteiligten in einem nachfol-

genden Baubewilligungsverfahren nicht mehr in Frage gestellt werden. Nebst der Gemeinde kann auch die Bauherrschaft ein schutzwürdiges Interesse daran haben, bei Zweifeln über das Bewilligungserfordernis den Entscheid der Regierungsstatthalterin oder des Regierungsstatthalters einzuholen. Damit kann sie namentlich dem allfälligen Vorwurf des (bösgläubigen) Bauens ohne Baubewilligung und einer möglichen Bestrafung zuvorkommen sowie sich allenfalls auch ein aufwändiges Bewilligungsverfahren ersparen (Grundsatz der Prozessökonomie; vgl. zum Ganzen BVR 2016 S. 273 E. 2.3 f.; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen Baugesetz, Band I, 5. Aufl. 2020, Art. 1a N. 5).

2.3 Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer Baubewilligung ausgeführt oder werden bei der Ausführung eines bewilligten Vorhabens Vorschriften missachtet, besteht die gesetzliche Folge darin, dass die zuständige Baupolizeibehörde von Amtes wegen ein baupolizeiliches Verfahren eröffnet und eine Wiederherstellungsverfügung erlässt (Art. 46 Abs. 1 und 2 BauG). Vor Einleitung eines Wiederherstellungsverfahrens kann an der Klärung der Baubewilligungspflicht in einem selbständigen Verfahren unter Umständen ein Interesse bestehen. Hat die Baupolizeibehörde das Wiederherstellungsverfahren dagegen bereits eingeleitet, ist die Frage in diesem Verfahren bzw. im allfälligen nachträglichen Baubewilligungsverfahren zu klären. Eine umstrittene Baubewilligungspflicht kann in einem solchen Fall zum Gegenstand des Beschwerdeverfahrens gegen den Wiederherstellungs- oder Baubewilligungsentscheid gemacht werden. Dies gilt auch dann, wenn ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren gar nicht durchgeführt wurde, weil die betroffene Person kein nachträgliches Baugesuch eingereicht oder dieses wieder zurückgezogen hat. Nach Einleitung des Wiederherstellungsverfahrens muss mit anderen Worten ohnehin in einem rechtshängigen Verfahren über das Bewilligungserfordernis befunden werden. Die Bauherrschaft hat daher gemäss der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung während eines laufenden Wiederherstellungsverfahrens kein schutzwürdiges Interesse (mehr) an einem separaten Feststellungsentscheid über die Baubewilligungspflicht (grundlegend BVR 2016 S. 273 E. 2.4; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 1a N. 5).

2.4 Im vorliegenden Fall ist ein Wiederherstellungs- und nachträgliches Baubewilligungsverfahren hängig. Die Beschwerdeführerin hat daher kein schutzwürdiges Feststellungsinteresse hinsichtlich der Baubewilligungspflicht in einem weiteren eigenständigen Verfahren. Entgegen ihrer Auffassung besteht hier kein Anlass, von der erwähnten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts abzuweichen:

2.4.1 Auch im vorliegenden Fall wird der Regierungsstatthalter im anfechtbaren Baubewilligungsentscheid über die umstrittene Baubewilligungspflicht zu befinden haben (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 14). Ein schutzwürdiges Interesse am Erlass eines separaten Feststellungsentscheids ergibt sich jedenfalls nicht bereits daraus, dass die Baubewilligungspflicht kontrovers ist (vgl. Beschwerde Rz. 25). An dieser Beurteilung ändert der Umstand nichts, dass das Baubewilligungsverfahren (wie auch das Wiederherstellungsverfahren) derzeit (noch) sistiert ist, bewirkt die Sistierung doch nur die vorläufige Unterbrechung des Verfahrensfortgangs (BVR 2016 S. 273 E. 2.4 am Ende; Michel Daum, a.a.O., Art. 38 N. 1). Selbst wenn die Beschwerdeführerin ihr nachträgliches Baugesuch noch zurückziehen sollte, könnte sie die Baubewilligungspflicht nach dem vorstehend Gesagten zum Gegenstand des Beschwerdeverfahrens gegen die Wiederherstellungsverfügung machen. Somit kann sie in jedem Fall die Baubewilligungspflicht bereits im hängigen Baubewilligungs- bzw. Baupolizeiverfahren bestreiten und zum Gegenstand eines Rechtsmittelverfahrens machen. Ein separater Feststellungsentscheid ist insofern unnötig.

2.4.2 Die geltend gemachten prozessökonomischen Argumente sind ebenfalls nicht stichhaltig: Die Beschwerdeführerin hat bereits ein (nachträgliches) Baugesuch eingereicht, auch wenn sie dies nur eventualiter getan hat (Stellungnahme vom 30.3.2021 Rz. 13). Damit hat sie den wesentlichen Aufwand für das Baubewilligungsverfahren, der seitens der Bauherrschaft anfällt, schon geleistet (vgl. BVR 2016 S. 273 E. 2.5). Ebenso wenig ist erkennbar, inwiefern auf Behördenseite durch die verlangte separate Feststellung Verfahrensaufwand eingespart werden könnte. Wie die Beschwerdeführerin selber vorbringt (Stellungnahme vom 30.3.2021 Rz. 14), hat sich der Regierungsstatthalter in seiner Verfügung vom 9. August 2019 bereits vorfrageweise zum umstrittenen Bewilligungserfordernis geäußert. Das Verfahren

insgesamt würde durch einen selbständigen Feststellungsentscheid daher eher verlängert anstatt verkürzt. Selbst wenn der Regierungsstatthalter die Baubewilligungspflicht anders als in seiner Verfügung vom 9. August 2019 verneinen würde, wäre es ihm unbenommen, die verlangte Feststellung als Endentscheid im Baubewilligungsverfahren zu treffen. Ein separater Feststellungsentscheid wäre daher auch insoweit unnötig.

2.4.3 Weiter kann der Beschwerdeführerin nicht gefolgt werden, wenn sie geltend macht, sie könnte einen für sie günstigen Bauentscheid mangels materieller Beschwer nicht anfechten. Sie befürchtet, möglicherweise un gerechtfertigte Kosten tragen zu müssen, wenn zu Unrecht eine Baubewilligungspflicht angenommen und unnötigerweise ein Baubewilligungsverfahren durchgeführt werde (Stellungnahme vom 30.3.2021 Rz. 14). Die Beschwerdeführerin ist durch die Kostenauflegung auch dann materiell beschwert, wenn der Bauentscheid in der Sache für sie günstig ausfällt. Sie kann folglich einen allenfalls unrechtmässigen Kostenentscheid auch in einem solchen Fall im Rechtsmittelverfahren überprüfen lassen (vgl. etwa VGE 22527 vom 1.5.2006 E. 1.1; ferner Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 40-41 N. 8 Bst. d). Es ist demnach nicht ersichtlich, inwiefern der Erlass einer separaten Feststellungsverfügung erforderlich wäre, um ein Rechtsschutzdefizit zu beheben.

2.4.4 Die Beschwerdeführerin nennt schliesslich keine Gründe, weshalb sich die materielle Behandlung ihrer Feststellungsanträge entgegen der dargelegten Praxis ausnahmsweise dennoch rechtfertigen könnte (vgl. dazu auch die Bemerkungen von Peter Ludwig zu BVR 2016 S. 273, 279 f.). In einem anderen Verfahren hat der Regierungsstatthalter des Verwaltungskreises Interlaken-Oberhasli im Sinn von Art. 48 Abs. 2 Bst. a BewD festgestellt, die Umnutzung von 11 Wohnungen mit ca. 42 Betten in kurzzeitig vermietete Ferienwohnungen sei baubewilligungspflichtig (Akten RSA 3F pag. 82 ff.). Diesen Entscheid vom 22. November 2017 hat die Beschwerdeführerin nicht angefochten, obwohl sie die Frage der Bewilligungspflicht hätte überprüfen und damit frühzeitig klären lassen können. Die relativ lange Verfahrensdauer in der vorliegenden Angelegenheit ist zudem zu relativieren, ist dafür doch in erster Linie die Kontroverse um die Verfahrenssistierung wegen der Planungszone «Zweitwohnungen» verantwortlich. Abgesehen

davon kann die Dauer der Rechtsmittelverfahren in diesem Zusammenhang ohnehin nicht ausschlaggebend sein, hätte es die Bauherrschaft doch andernfalls in der Hand, über den Rechtsmittelweg letztlich doch die materielle Beurteilung der im Grundsatz unzulässigen Feststellungsbegehren zu erwirken. Auch vor diesem Hintergrund leuchtet nicht ein, weshalb das Durchlaufen des Baubewilligungsverfahrens für die Beschwerdeführerin unzumutbar sein soll.

2.5 Nach dem Gesagten besteht kein hinreichendes Rechtsschutzinteresse am Erlass einer separaten Entscheidung über das Bestehen bzw. Nichtbestehen der Baubewilligungspflicht. Darüber wird der Regierungsstatthalter im hängigen Baubewilligungsverfahren ohnehin zu befinden haben.

2.6 Nicht anders verhält es sich mit der Frage, ob die kurzzeitige Wohnungsvermietung im «Gebäude X. ___» der Gastgewerbegesetzgebung untersteht. Denn wie die Beschwerdeführerin zutreffend ausführt, setzt die Zuständigkeit des Regierungsstatthalters für das Baubewilligungsverfahren voraus, dass die umstrittene Nutzung als Gastgewerbebetrieb gilt (vgl. Art. 8 Abs. 2 Bst. a BewD). Neben der Baubewilligungspflicht wird der Regierungsstatthalter folglich in der Baubewilligungsentscheidung ebenfalls zu beurteilen haben, ob das GGG auf die kurzzeitige Wohnungsvermietung anwendbar ist, hat er seine Zuständigkeit gemäss Art. 3 Abs. 4 VRPG doch von Amtes wegen zu prüfen. Es besteht kein Grund, die Zuständigkeit zum Gegenstand eines besonderen Feststellungsverfahrens zu machen. Im Übrigen war der Regierungsstatthalter nicht verpflichtet, seine Zuständigkeit mit einer selbständig anfechtbaren Zwischenverfügung zu bejahen (vgl. Art. 5 Abs. 1 VRPG). Zwar ist das Baubewilligungsverfahren noch nicht weit fortgeschritten. Es ist aber nicht anzunehmen, dass es sich um ein aufwändiges Verfahren handelt, was für die Beurteilung der Zuständigkeit (erst) mit der Sachverfügung spricht (vgl. Michel Daum, a.a.O., Art. 5 N. 2).

2.7 Das Nichteintreten der BVD auf die Feststellungsanträge der Beschwerdeführerin ist somit nicht zu beanstanden.

3.

Zu beurteilen ist weiter, ob die Sistierung des Verfahrens zulässig ist.

3.1 Der Regierungsstatthalter hat das Baubewilligungsverfahren am 9. August 2019 sistiert, weil die umstrittene kurzfristige Wohnungsvermietung seiner Auffassung nach dem Zweck der Planungszone «Zweitwohnungen» widersprach (vgl. Dispositiv-Ziff. 1 der Sistierungsverfügung). Gemäss Art. 62a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. Abs. 1 Satz 3 BauG werden Baubewilligungsverfahren während der Dauer der Planungszone und des Planerlassverfahrens eingestellt, es sei denn, die Behörde, welche die Planungszone angeordnet hat, habe der Erteilung einer Baubewilligung zugestimmt. Treten die neuen Vorschriften oder Pläne in Kraft, werden die Bauvorhaben nach neuem Recht beurteilt (Art. 62a Abs. 3 Satz 2 BauG). Haben die Bauwilligen ein Baugesuch eingereicht oder in Form eines Vorprojekts ihre Bauabsicht mitgeteilt, ist die Planungszone innert drei Monaten aufzulegen. Andernfalls ist eine Planungszone gegenüber dem gleichen Vorhaben seitens des Gemeinwesens, dem das Vorhaben als Baugesuch oder als Vorprojekt durch Zustellung zur Kenntnis gebracht worden ist, während fünf Jahren nur zulässig, wenn sich die Verhältnisse inzwischen wesentlich verändert haben (Art. 62 Abs. 2 BauG).

3.2 Die BVD hat im angefochtenen Entscheid erwogen, die Planungszone «Zweitwohnungen» sei dem Bauvorhaben entgegenzuhalten. Die Mitteilung über die Nutzungsabsichten der Beschwerdeführerin sei nicht als konkrete Anfrage anzusehen, sondern als lose Umschreibung im Rahmen eines «Firabebiers» abgegeben worden. Sie habe die dreimonatige Frist von Art. 62 Abs. 2 BauG nicht ausgelöst (E. 4). Ebenso wenig habe der Gemeinderat der Erteilung der Baubewilligung im Sinn von Art. 62a Abs. 1 Satz 3 BauG zugestimmt (E. 5). In der Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 25. März 2020 hat die Beschwerdeführerin die Auffassung vertreten, die Vorinstanzen hätten die Planungszone zu Unrecht auf das Bauvorhaben angewendet. Die Planungszone «Zweitwohnungen» ziele offenkundig nicht darauf ab, das strittige Vorhaben zu blockieren. Nach Ansicht des Gemeinderats beeinträchtigte dieses den Zweck der Planungszone nicht (Beschwerde Rz. 34 ff.).

3.3 Mit der Teilrevision der Ortsplanung «Zweitwohnungen» vom 8. Dezember 2020 ist die Planungszone von den neuen Vorschriften und Plänen abgelöst worden (vorne Bst. D). Aufgrund dieser Rechtslage stellt die Beschwerdeführerin nicht mehr in Frage, «dass ihr Baugesuch nach den neuen Vorschriften zu beurteilen ist, da diese während der Dauer der Planungszone aufgelegt wurden (Art. 36 Abs. 2, Art. 36 Abs. 4 und Art. 62a Abs. 3 BauG)» (Stellungnahme vom 30.3.2021 Rz. 7). Das ist hier nicht in Frage zu stellen (vgl. für das nachträgliche Baubewilligungsverfahren auch VGE 23159 vom 23.5.2008 E. 2.1). Präzisierend hat die Beschwerdeführerin zudem festgehalten, an der Beurteilung der Rügen, die sie in der Beschwerde vom 25. März 2020 gegen die Sistierung erhoben hat, möge sie nach dem Dahinfallen der Planungszone zwar kein schutzwürdiges Interesse mehr haben. Der Wegfall der Planungszone bewirke aber nicht, dass sie kein schutzwürdiges Interesse mehr an der Wiederaufnahme des eingestellten Verfahrens habe. Im Gegenteil sei das Interesse an der Durchführung des Baubewilligungsverfahrens und somit auch an der Aufhebung der Sistierung nach wie vor gegeben (Stellungnahme vom 25.5.2021 S. 1 f.).

3.4 Die Verfahrensbeteiligten sind sich darin einig, dass der ursprünglich zur Diskussion stehende Sistierungsgrund (Sperrwirkung der Planungszone) mit der rechtskräftigen Genehmigung und dem Inkrafttreten der Ortsplanungsteilrevision weggefallen ist (act. 8 und 8A; vorne Bst. D). Zu Recht weist die Beschwerdeführerin darauf hin, dass in einem solchen Fall nicht Gegenstandslosigkeit im Sinn von Art. 39 Abs. 1 VPRG eintritt, sondern das bislang sistierte Verfahren förmlich wiederaufzunehmen ist (Stellungnahme vom 25.5.2021 S. 1 mit Hinweis auf Michel Daum, a.a.O., Art. 38 N. 24; anders noch die Einschätzung des Instruktionsrichters in seiner Verfügung vom 30.4.2021). Für die Einstellung des Baubewilligungsverfahrens besteht kein Grund mehr. Das Verfahren ist vielmehr vom Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli weiterzuführen, zumal hinsichtlich der Baubewilligungspflicht des Vorhabens und der Zuständigkeit der Baubewilligungsbehörde keine Feststellungsentscheide getroffen werden (vorne E. 2).

4.

4.1 Im Ergebnis ist die Beschwerde teilweise gutzuheissen. Der angefochtene Entscheid (und damit auch die Zwischenverfügung des Regierungsstatthalters vom 9.8.2019) ist insofern aufzuheben, als damit die Sistierung des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens bestätigt (bzw. verfügt) wurde. Die Sache ist – wie im Eventualstandpunkt beantragt (vorne Bst. D) – zur Fortsetzung des Baubewilligungsverfahrens an den Regierungsstatthalter zurückzuweisen. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist (vgl. vorne E. 1.2 und 1.5).

4.2 Die Verfahrens- und Parteikosten für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht sind grundsätzlich nach dem Unterliegerprinzip zu verlegen (Art. 108 Abs. 1 und 3 VRPG). Als unterliegend im Sinn von Art. 108 Abs. 1 VRPG gilt im Allgemeinen, wer mit seinen Anträgen nicht durchdringt. Nur teilweise obsiegt, wer nicht mit allen Hauptbegehren oder nur mit einem Eventualantrag durchdringt (Ruth Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 4). Die Beschwerdeführerin unterliegt mit ihren Begehren überwiegend; sie obsiegt aber insofern, als ihrem Eventualantrag im Sistierungspunkt entsprochen wird, ausmachend einen Drittel. Der Regierungsstatthalter muss das Baubewilligungsverfahren allerdings ohnehin von Amtes wegen wiederaufnehmen, sobald die geltend gemachten Sistierungsgründe nicht mehr gegeben sind. Das ist hier unbestrittenermassen der Fall. Die Fortsetzung des Baubewilligungsverfahrens ist zudem (auch) Folge der erfolglosen Beschwerdeführung gegen das Nichteintreten auf die Feststellungsanträge (vorne E. 3). Diese speziellen prozessualen Verhältnisse erlauben es zwar nicht, der insoweit obsiegenden Beschwerdeführerin zufolge besonderer Umstände Verfahrenskosten aufzuerlegen (Art. 108 Abs. 1 VRPG; Ruth Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 18). Hingegen steht ihr (auch) in diesem Punkt kein Parteikostenersatz zu (Art. 108 Abs. 3 VRPG).

4.3 Für die Verlegung der vorinstanzlichen Kosten ist trotz der teilweisen Aufhebung des angefochtenen Entscheids nicht von einem Obsiegen der Beschwerdeführerin auszugehen. Angesichts der überzeugenden Erwägungen der BVD ist nicht ersichtlich, dass die Sistierung des Baubewilligungsverfahrens aufgrund der seinerzeitigen Verhältnisse (Sperrwirkung der Planungszone) rechtswidrig war (angefochtener Entscheid E. 4 und 5): Der

Standpunkt der Vorinstanz, wonach die an einem «Firabebier» mitgeteilte Absicht, Wohnungen kurzzeitig vermieten zu wollen, die Dreimonatsfrist von Art. 62 Abs. 2 BauG nicht auszulösen vermochte, erweist sich als rechtskonform. Denn der Gesetzeswortlaut verlangt ausdrücklich, dass eine fristauslösende Mitteilung «in Form eines Vorprojektes» zu erfolgen hat, und lässt damit eine rein mündliche Erklärung der Bauabsicht ohne nähere Angaben zum Projekt nicht genügen. Wie die Vorinstanz ebenfalls richtig erkannt hat, stand zudem auch der Beschluss des Gemeinderats vom 3. April 2019 der Sistierung des Baubewilligungsverfahrens nicht entgegen. Wohl sieht Art. 62a Abs. 1 BauG vor, dass eine Baubewilligung im Fall einer rechtswirksamen Planungszone nur erteilt werden darf, wenn die Planerlassbehörde zustimmt. Eine solche Zustimmung führt aber nicht dazu, dass anstelle der Baubewilligungsbehörde die Planerlassbehörde für den Entscheid über die Verfahrenssistierung zuständig wäre. Das Regierungsstatthalteramt als Baubewilligungsbehörde war nicht verpflichtet, das Verfahren weiterzuführen, zumal das Bauvorhaben dem Zweck der Planungszone unbestrittenermassen widersprach und keine plausiblen Gründe ersichtlich sind, die gegen eine Sistierung sprachen. Wie die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat, begründete der Gemeinderat seine Zustimmung zur Weiterführung des Baubewilligungsverfahrens allein mit der Mitteilung der Bauabsicht beim erwähnten «Firabebier». Diese war jedoch wie dargelegt nicht geeignet, das hier interessierende Vorhaben von der Planungszone auszunehmen. Selbst wenn der Gemeinderatsbeschluss – was die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid verneint hat (E. 5c) – eine Zustimmung der Planerlassbehörde im Sinn von Art. 62a Abs. 1 BauG darstellen würde, war die Verfahrenseinstellung im Zeitpunkt des angefochtenen Entscheids somit nicht rechtswidrig. Der vorinstanzliche Kostenschluss ist daher zu bestätigen (vgl. BVR 2008 S. 193 E. 9.2, Begründung präzisiert mit Beschluss der Abteilungskonferenz vom 29.4.2014, Ziff. 5, wonach in solchen Fällen nicht an «besondere Umstände», sondern an das Unterliegerprinzip anzuknüpfen ist; VGE 2015/349 vom 21.3.2017 E. 5.2; Ruth Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 7).

5.

Gegen das vorliegende Urteil kann grundsätzlich Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht geführt werden (Art. 82 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110]). Soweit es sich um einen Zwischenentscheid im Sinn von Art. 93 BGG handelt (vgl. BGE 135 II 30 E. 1.3, 133 V 477 E. 4.1), ist die Beschwerde aber nur zulässig, wenn eine der zusätzlichen Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 BGG erfüllt ist.

Demnach entscheidet der Einzelrichter:

1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. Der Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern vom 24. Februar 2020 wird insofern aufgehoben, als damit die Sistierung des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens bestätigt wurde. Die Sache wird zur Fortsetzung des Verfahrens an das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli zurückgewiesen. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. a) Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'500.--, werden der Beschwerdeführerin zu zwei Dritteln, ausmachend Fr. 1'000.--, auferlegt. Die übrigen Kosten werden nicht erhoben.
b) Für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht werden keine Parteikosten gesprochen.
3. Die Verlegung der Verfahrens- und Parteikosten vor der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern wird bestätigt.

4. Zu eröffnen:

- Beschwerdeführerin
- Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
- Einwohnergemeinde Interlaken
- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli (ad bbew 123/2019)

Der Einzelrichter:

Der Gerichtsschreiber:

Rechtsmittelbelehrung

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Eröffnung 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.