

100.2021.39U
STE/AMA

Verwaltungsgericht des Kantons Bern Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 10. September 2024

Verwaltungsrichterin Arn De Rosa, Abteilungspräsidentin
Verwaltungsrichter Bürki, Verwaltungsrichterin Steinmann
Gerichtsschreiberin Schaller

Bundesamt für Justiz
Bundesrain 20, 3003 Bern
Beschwerdeführer

gegen

1. **A. _____ AG**
handelnd durch die statutarischen Organe
2. **B. _____** und **C. _____**
alle vertreten durch Rechtsanwalt ...
Beschwerdegegnerschaft

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
(Feststellungsverfügung des stv. Regierungsstatthalters des Verwaltungskreises Interlaken-Oberhasli vom 29. Dezember 2020; bo 32/2020)

Prozessgeschichte:

A.

Am 21. Dezember 2010 erteilte der damalige Regierungsstatthalter des Verwaltungskreises Interlaken-Oberhasli der A._____ AG die Baubewilligung für die Überbauung «...» in Grindelwald, die unter anderem sechs Einfamilienhäuser (A1-A3, B1-B3) umfasste. Ein weiteres Einfamilienhaus (Haus E) wurde im Rahmen einer Projektänderung am 16. Oktober 2015 anstelle eines Mehrfamilienhauses bewilligt.

Am 12. Juni 2013 bzw. ergänzend am 3. Juli 2014 bewilligte der Regierungsstatthalter einem britischen Staatsangehörigen den Erwerb des Hauses A1 (Chalet D._____) und am 16. September 2014 einer russischen Staatsangehörigen den Erwerb des Hauses B1 (Chalet E._____) gestützt auf das Bundesgesetz vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG; SR 211.412.41). Am 8. Juli 2013 stellte er fest, dass der Verkauf des Hauses A2 (Chalet F._____) bewilligungsfrei möglich sei. Die Erwerbsbewilligung für das Chalet D._____ wurde nicht in Anspruch genommen und verfiel. Im Zusammenhang mit dem Verkauf des Hauses E (Chalet G._____) informierte der stellvertretende Regierungsstatthalter die A._____ AG am 8. Januar 2016, dass die internen Treppen und der Wellnessbereich 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 seien; diese überschreite damit die Grenze von 250 m², weshalb der Verkauf an Personen im Ausland nicht bewilligt werden könne. Die abweichende Flächenberechnung im Bewilligungsverfahren betreffend das Chalet D._____ sei ein Einzelfall gewesen.

Hierauf ersuchte die A._____ AG am 3. November 2016 um Erlass einer Feststellungsverfügung betreffend die Praxis des Regierungsstatthalteramts zum BewG sowie über die Bewilligungsfähigkeit des Verkaufs des Chalets G._____ und der weiteren Einfamilienhäuser der Überbauung «...» an Personen im Ausland. Am 22. November 2016 stellte der Regierungsstatthalter zusammengefasst fest, bei künftigen Gesuchen um Erhalt einer Bewilligung für den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland würden Innentreppen bei der Berechnung der Nettowohnfläche einberechnet; eine anderslautende Praxis gebe es nicht und das Gleiche gelte für wohnungsinterne Fitness- und Wellnessbereiche. Zudem dürften Ferienwohnungen bei einem Verkauf an eine Person im Ausland gemäss Art. 10 Abs. 2 BewV eine Nettowohnfläche von höchstens 250 m² aufweisen (Ziff. 1). Gestützt auf in der Vergangenheit erteilte Auskünfte würden beim Verkauf der verbleibenden Chalets der Überbauung ... die Innentreppen aber nicht an die Nettowohnfläche angerechnet (Ziff. 2 und 3). Auf Beschwerde des Bundesamts für Justiz (BJ) hin hob das Verwaltungsgericht Ziff. 2 und 3 dieser Verfügung auf (VGE 2016/370 vom 13.9.2017). Am 6. Februar 2019 hiess das Bundesgericht die von der A._____ AG dagegen erhobene Beschwerde gut und wies die Sache an das Verwaltungsgericht zurück, damit dieses die gestützt auf die Vertrauensgrundlage getätigten Dispositionen der A._____ AG abkläre (BGer 2C_902/2017). Das Verwaltungsgericht wies die Angelegenheit seinerseits zur Neubeurteilung an das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli zurück (VGE 2019/75 vom 21.3.2019). In der Folge stellte der Regierungsstatthalter mit Verfügung vom 24. Februar 2020 fest, «dass die internen Treppen bei den Chalets H._____ (A3), I._____ (B3) und G._____ (E) der Überbauung «...» gestützt auf das Vertrauensprinzip ausnahmsweise nicht an die Nettowohnfläche gemäss BewG anzurechnen sind. Hingegen sind sie beim Chalet J._____ (B2) anzurechnen». Diese Verfügung blieb unangefochten.

B.

Am 27. Juli 2020 erteilte der stellvertretende Regierungsstatthalter B._____ und C._____ die Bewilligung für den Erwerb des Grundstücks Grindelwald Gbbl. Nr. 1_____ (A1, Chalet D._____). Er erwog,

die Erwerbsbewilligung könne trotz Überschreitung der gesetzlichen Limite von 200 m² bzw. 250 m² Nettowohnfläche erteilt werden, da der Vertrauensschutz in diesem Fall das öffentliche Interesse an der Anwendung des positiven Rechts überwiege. Auch diese Verfügung blieb unangefochten. Allerdings forderte das BJ mit E-Mail vom 12. August 2020 den stellvertretenden Regierungsrat auf, B._____ und C._____ «zwecks Zerstörung des guten Glaubens» ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass sie sich bei einem allfälligen Verkauf des Chalets D._____ nicht auf den der A._____ AG gewährten Vertrauensschutz berufen können und demzufolge ein Verkauf an eine Person im Ausland nicht bewilligungsfähig sein werde. Daraufhin verpflichtete sich die A._____ AG gegenüber B._____ und C._____, auf eigene Kosten um eine verbindliche behördliche Feststellung bemüht zu sein, wonach das Chalet D._____ aus Vertrauensschutzgründen an Personen im Ausland weiterverkauft werden dürfe. Sollte rechtskräftig festgestellt werden, dass B._____ und C._____ ihr Chalet nicht an Personen im Ausland weiterverkaufen dürfen, verpflichtete sich die A._____ AG zu einer Ausgleichszahlung von Fr. 360'000.-- (Vereinbarung vom 27.8.2020).

C.

Am 25. September 2020 stellten die A._____ AG sowie B._____ und C._____ beim Regierungsrat Interlaken-Oberhasli gemeinsam folgende Feststellungsbegehren:

- «1. Es sei festzustellen, dass sich die Käufer (Gesuchsteller 2) und allfällige Rechtsnachfolger als Eigentümer des Chalets D._____ (A1) der Überbauung ... Grindelwald auf den der Gesuchstellerin 1 [A._____ AG] mit Erwerbsbewilligung vom 27. Juli 2020 (BewG 19/2020) gewährten Vertrauensschutz berufen können, und dass bei einem weiteren Verkauf des Chalet A1 nach BewG die Innentreppen nicht an die Nettowohnfläche gemäss Art. 10 Abs. 2 BewV anzurechnen sind.
2. Es sei festzustellen, dass sich die Käufer und allfällige Rechtsnachfolger der Gesuchstellerin 1 betreffend die Chalets H._____ (A3), I._____ (B3) und G._____ (E) der Überbauung ... Grindelwald auf den der Gesuchstellerin 1 [A._____ AG] mit Feststellungsverfügung vom 24. Februar 2020 (BewG 31/2016) gewährten Vertrauensschutz berufen können, und dass bei einem weiteren Verkauf der Chalets H._____ (A3), I._____ (B3) und G._____

(E) nach BewG die Innentreppen nicht an die Nettowohnfläche gemäss Art. 10 Abs. 2 BewV anzurechnen sind.»

Mit Verfügung vom 29. Dezember 2020 hiess der stellvertretende Regierungsstatthalter das Gesuch gut, soweit er darauf eintrat.

D.

Dagegen hat das BJ am 8. Februar 2021 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Es stellt folgende Rechtsbegehren:

- «1. Ziff. 1 und 2 der Feststellungsverfügung des Regierungsstatthalteramtes Interlaken-Oberhasli vom 29. Dezember 2020 seien aufzuheben.
2. Es sei festzustellen, dass sich B. _____ und C. _____ und allfällige Rechtsnachfolger als Eigentümer des Chalets D. _____ der Überbauung ... in Grindelwald nicht auf den der A. _____ AG mit Erwerbsbewilligung vom 27. Juli 2020 gewährten Vertrauensschutz berufen können und dass bei jedem weiteren Verkauf des Chalets D. _____ nach dem Bundesgesetz vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG; SR 211.412.41) die Innentreppen an die Nettowohnfläche gemäss Artikel 10 Absatz 2 der Verordnung vom 1. Oktober 1984 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewV; SR 211.412.411) anzurechnen sind.
3. Es sei festzustellen, dass sich die Käufer und allfällige Rechtsnachfolger der A. _____ AG betreffend die Chalets H. _____, I. _____ und G. _____ der Überbauung ... in Grindelwald nicht auf den der A. _____ AG mit Feststellungsverfügung vom 24. Februar 2020 gewährten Vertrauensschutz berufen können und dass bei jedem weiteren Verkauf der Chalets H. _____, I. _____ und G. _____ nach BewG die Innentreppen an die Nettowohnfläche gemäss Artikel 10 Absatz 2 BewV anzurechnen sind.
4. Eventualiter seien Ziff. 1 und 2 der Feststellungsverfügung des Regierungsstatthalteramtes Interlaken-Oberhasli vom 29. Dezember 2020 aufzuheben und die Sache sei an das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli zur Neubeurteilung zurückzuweisen.»

Mit Beschwerdeantwort vom 9. April 2021 beantragen die A. _____ AG sowie B. _____ und C. _____, die Beschwerde sei abzuweisen. Ebenfalls auf Abweisung schliesst der stellvertretende Regierungsstatthalter mit Vernehmlassung vom 11. Februar 2021. In ihrer Replik vom 26. Mai 2021 bzw. Duplik vom 1. Juli 2021 halten die Parteien an ihren bisherigen Anträgen fest. Auf Nachfrage der Instruktionsrichterin teilte die A. _____ AG

mit Eingabe vom 19. Februar 2024 sodann mit, dass sie das Haus H._____ (A3) mit Kaufvertrag vom 20. Dezember 2021 an einen Schweizerbürger verkauft hat (Eigentumsübergang per 23.12.2021) und das Haus G._____ (E) mit Kaufvertrag vom 30. Juli 2021 an ein in der Schweiz lebendes niederlassungsberechtigtes Ehepaar aus Dänemark. Beide Verkäufe seien ohne separate Zusatzvereinbarungen zustande gekommen. Zu dieser Eingabe hat sich das BJ am 14. März 2024 geäußert; es hält an seinen Anträgen fest.

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 Das BJ ist von Gesetzes wegen zur Beschwerde befugt, nachdem das Amt für Wirtschaft (AWI) auf eine Beschwerde verzichtet hat (Art. 79 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 20 Abs. 2 Bst. b BewG). Die Beschwerde ist frist- und grundsätzlich auch formgerecht erfolgt (Art. 20 Abs. 3 i.V.m. Art. 17 Abs. 3 BewG sowie Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Soweit das BJ die Aufhebung der angefochtenen Verfügung (Rechtsbegehren 1) und eventua- liter die Rückweisung an die Vorinstanz (Rechtsbegehren 4) beantragt, ist auf die Beschwerde einzutreten. Soweit es Feststellungen verlangt (Rechts- begehren 2 und 3) gilt Folgendes: Das BJ äussert sich nicht zu seinem Fest- stellungsinteresse. Deshalb ist davon auszugehen, dass es ihm in erster Linie darum geht, dass keine positiven Feststellungen im von der Beschwer- degegnerschaft beantragten (und von der Vorinstanz getätigten) Sinn erge- hen. Seine Begehren auf negative Feststellung sind unter diesen Umständen

vernünftigerweise als Antrag auf Aufhebung der angefochtenen Verfügung (Dispo-Ziff. 1 und 2) und auf Gesuchsabweisung zu verstehen (soweit darauf einzutreten ist). Ein darüberhinausgehendes Interesse auf negative Feststellungen wäre denn auch nicht ersichtlich (vgl. allgemein zur Subsidiarität von Feststellungsbegehren BVR 2018 S. 310 E. 7.3; BGE 141 II 113 E. 1.7 [Pra 105/2016 Nr. 36]; Markus Müller, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 49 N. 73 f.): Wird die Beschwerde gutgeheissen, die angefochtene Verfügung insoweit aufgehoben und die Gesuche abgewiesen (soweit auf sie einzutreten ist), bestehen keine Feststellungen über die (Nicht-)Anrechnung der Innentreppen in künftigen Erwerbsbewilligungsverfahren mehr. Ob die Innentreppen beim Weiterverkauf der Chalets an die Nettowohnfläche anzurechnen sind, wäre im jeweiligen Bewilligungsverfahren zu beurteilen. Die daraus entstehende Rechtsunsicherheit führt für das BJ nur dazu, dass es dannzumal ein Rechtsmittel einlegen müsste, wenn es mit der Beurteilung nicht einverstanden wäre. Das ist zumutbar. Ein allfälliger, dereinst damit verbundener administrativer Zusatzaufwand ändert daran nichts und begründet auf jeden Fall kein genügendes Feststellungsinteresse.

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

2.

2.1 Das Verwaltungsgericht prüft von Amtes wegen, ob die Verfahrensvoraussetzungen auch im vorinstanzlichen Verfahren erfüllt waren (Art. 20a Abs. 2 VRPG; Michel Daum, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 20a N. 38). Ist eine Feststellungsverfügung mangels schutzwürdigen Interesses zu Unrecht ergangen, so muss das Gericht auf die Beschwerde eintreten und die Verfügung aufheben (Michel Daum, a.a.O., Art. 20a N. 44; vgl. auch BGE 129 V 289 [Pra 93/2004 Nr. 136] E. 3.3 f.; BGer 2C_737/2010 vom 18.6.2011 E. 4.6). Auf ein Gesuch ist einzutreten, wenn u.a. ein schutzwürdiges Interesse nachgewiesen wird (Art. 50 Abs. 2 VRPG). 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 (Michel Daum, a.a.O., Art. 50 N. 7 ff.). Es ist kein rechtlich geschütztes Interesse erforderlich; ein rein tatsächliches, wirtschaftliches oder ideelles Interesse genügt, das in der Regel aber aktuell und praktisch sein muss. Es 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 (vgl. vorne E. 1.2 und die Hinweise dort).

2.2 Zweck des Gesuchs der Beschwerdegegnerschaft war es, eine Feststellung der für Erwerbsbewilligungsverfahren nach BewG zuständigen Behörde zu erhalten, dass die Käuferinnen und Käufer – nach dem Erwerb von der (Vertrauensschutz geniessenden) Beschwerdegegnerin 1 – die Häuser ohne Anrechnung der Innentreppe weiterverkaufen dürfen, so dass auch künftig eine Veräusserung an Personen im Ausland in Frage kommt, wenn die weiteren Voraussetzungen erfüllt sind. Weder die Beschwerdegegnerschaft 2 als (potenziell) veräussernde Personen ihres Chalets D. _____ noch die Beschwerdegegnerin 1 als Rechtsvorgängerin der in Zukunft veräussernden Personen der drei anderen Chalets werden an den entsprechenden Erwerbsbewilligungsverfahren beteiligt sein, in denen diese Feststellung wirksam sein soll. Sie haben vor der Vorinstanz damit eine verbindliche Feststellung über einen Teilaspekt einer (künftigen) Rechtsbeziehung zwischen Dritten verlangt. Daran hatten sie grundsätzlich ein schutzwürdiges Interesse, weil der Kreis an (zahlungskräftigen) Kaufinteressierten grösser ist, wenn Personen im Ausland bei einem Weiterverkauf nicht von vornherein ausgeschlossen sind. Daran ändert nichts, dass die (potenziellen) Käuferinnen und Käufer damals noch nicht bekannt und nicht am Verfahren beteiligt waren, zumal keine sie belastende Verfügung drohte und ihnen eine solche im Übrigen in einem künftigen Erwerbsbewilligungsverfahren auch nicht entgegengehalten werden könnte (vgl. zum Streitgegenstand im Gesuchsverfahren Reto Feller, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 16 N. 4; Michel Daum, a.a.O., Art. 20a N. 4). Es ist deshalb auch nicht angezeigt, die Eigentümerin und Eigentümer, welche die Chalets H. _____ und G. _____ unterdessen erworben haben, in das Verfahren einzubeziehen (vgl. vorne Bst. D; Stellungnahme der Beschwerdegegnerschaft vom 19.2.2024, act. 17; Stellungnahme des BJ vom

14.3.2024, act. 19). Was die Behörden angeht, ist allerdings davon auszugehen, dass sie sich dannzumal an eine verbindlich gewordene Feststellung halten werden (vgl. zum Ganzen Manfred Bauer, Feststellungsklage über Drittrechtsverhältnisse, Diss. Regensburg 1971, S. 86 f., 92 f., 101, 137 ff., 175; vgl. auch Gregor Bachmann, Anspruch auf Verfahren und Entscheid, Der Zugang zum Verwaltungsverfahren und zur Verwaltungsrechtspflege unter besonderer Berücksichtigung der verfassungsrechtlichen Verfahrensgarantien, Diss. Freiburg 2019, S. 96).

2.3 Die Beschwerdegegnerschaft begründete ihr Rechtsschutzinteresse nicht mit konkret beabsichtigten Verkäufen, sondern mit den Auswirkungen der unsicheren Rechtslage auf die Verkaufsverhandlungen (soweit die Beschwerdegegnerin 1 und die Chalets H._____, I._____ und G._____ betreffend; Beschwerdeantwort act. 5 N. 20 ff.) und mit allgemeinen «Wechselfälle[n] des Lebens» bzw. «weitere[n] finanzielle[n] Dispositionen» (soweit die Beschwerdegegnerschaft 2 betreffend; Beschwerdeantwort act. 5 N. 29) bzw. mit der Vereinbarung, welche sie unter sich betreffend das Chalet D._____ geschlossen hat (vorne Bst. B). – Für die Beurteilung des Feststellungsinteresses ist zu unterscheiden zwischen der Beschwerdegegnerin 1 sowie der Beschwerdegegnerschaft 2 einerseits und den Häusern A3 (Chalet H._____), B3 (Chalet I._____) und E (Chalet G._____) sowie dem Haus A1 (Chalet D._____) andererseits.

2.3.1 Die Beschwerdegegnerschaft 2 hat das Haus A1 (Chalet D._____) erworben, ohne im Besitz einer verbindlichen Zusicherung zu sein, dass sie es an Personen im Ausland weiterverkaufen könnte. Die Frage war für ihren Kaufentscheid somit nicht massgebend. Die spezielle Situation und die damit verbundenen Unsicherheiten waren ihr bekannt, wollte die Beschwerdegegnerin 1 sich doch gerade wegen der Vertrauensschutzfrage am Erwerbsbewilligungsverfahren der Beschwerdegegnerschaft 2 beteiligen (vgl. Gesuch um Erwerbsbewilligung vom 22.6.2020 Akten RSA 3A pag. 187 ff.), auch wenn sie vor Verwaltungsgericht nun Gegenteiliges behauptet (Beschwerdeantwort act. 5 Rz. 27). Trotz diesem Wissen hat die Beschwerdegegnerschaft 2 das Haus gekauft und auch nach der Intervention des BJ keine Anstalten getroffen, vom Vertrag zurückzutreten, sondern sich von der Beschwerdegegnerin 1 bloss eine Ausgleichszahlung versprechen

lassen, sollte ein Weiterverkauf an Personen im Ausland nicht möglich sein. Sie plant denn auch nicht konkret, das Chalet zu verkaufen, sondern es dauerhaft zu behalten und als Ferienunterkunft zu nutzen (Beschwerdeantwort act. 5 N. 29). Worin ihr aktuelles Rechtsschutzinteresse an einer (nachträglichen) Feststellung bestanden haben sollte, ist deshalb nicht ersichtlich. Die Frage kann, sofern sie sich in Zukunft stellen sollte, im Rahmen eines konkreten Erwerbsbewilligungsverfahrens geklärt werden. Soweit die Beschwerdegegnerin 2 eine Werteinbusse der Liegenschaft und eingeschränkte Dispositionsmöglichkeiten sowie (unspezifisch) «Wechselfälle des Lebens» geltend machte, ist sodann nicht nachvollziehbar dargelegt, inwiefern die (vorläufige) Ungewissheit über potenzielle Verkaufsmöglichkeiten den Wert der Liegenschaft mindern (so auch angefochtene Verfügung E. 2) oder Dispositionsmöglichkeiten schmälern sollte. Ein Nichteintreten auf ihr Feststellungsgesuch hätte nicht bedeutet, dass ein späterer Verkauf an Personen im Ausland von vornherein unzulässig wäre. Die nach dem Kaufvertrag geschlossene Vereinbarung vom 27. August 2020 mit der Beschwerdegegnerin 1 ändert daran nichts. Damit konnte nicht im Nachgang zum Kauf ein schutzwürdiges Interesse an einer Feststellungsverfügung erzeugt werden. Analoges gilt für die Beschwerdegegnerin 1. Der stellvertretende Regierungsstatthalter ist folglich zu Recht auf ihr Gesuch betreffend das Chalet D._____ nicht eingetreten (vgl. angefochtene Verfügung E. 3), was das BJ denn auch nicht in Frage stellt; hingegen hätte er auch auf das Gesuch der Beschwerdegegnerin 2 betreffend ihr Chalet D._____ nicht eintreten dürfen.

2.3.2 Die Beschwerdegegnerin 1 durfte bzw. darf die drei Häuser A3 (Chalet H._____), B3 (Chalet I._____) und E (Chalet G._____) gemäss rechtsbeständiger Verfügung vom 24. Februar 2020 unbestrittenermassen an Personen im Ausland verkaufen, ohne dass für die Flächenberechnung nach Art. 10 Abs. 2 BewV die internen Treppenhäuser angerechnet werden müssen. Sie beantragte darüber hinaus, es sei (ausdrücklich) festzustellen, dass die internen Treppen auch in künftigen Erwerbsbewilligungsverfahren nicht angerechnet werden, wenn ihre Rechtsnachfolgerinnen und -nachfolger die Chalets dereinst verkaufen möchten. Die Aussicht potenzieller Käuferinnen und Käufer, die Chalets nur an Personen im Inland

verkaufen zu können, führe zu einem massiven Wertverlust. Der stellvertretende Regierungsstatthalter ist dieser Argumentation gefolgt: Zwar könne die Frage grundsätzlich auch erst in einem späteren Bewilligungsverfahren geklärt werden. «Unter Einbezug marketing-technischer Aspekte und finanzieller Überlegungen» sei ein schutzwürdiges Interesse an den beantragten Feststellungen indes zu bejahen (angefochtene Verfügung E. 4). Das ist im Ergebnis zutreffend, weil die Beschwerdegegnerin 1 die Häuser im Gesuchszeitpunkt grundsätzlich veräussern wollte und der Kreis potenzieller Käuferinnen und Käufer eingeschränkt ist, wenn die Möglichkeit eines Weiterverkaufs an Personen im Ausland zwar nicht ausgeschlossen, jedoch mit nicht unerheblichen Unsicherheiten behaftet ist. Das zeigen nicht zuletzt die zunächst gescheiterten Verkaufsbemühungen für das Haus E (G. _____; Beschwerdeantwort, act. 5 Rz. 20 ff.) und – indirekt – auch die Reaktion der Beschwerdegegnerschaft 2 nach der Intervention des BJ sowie die Vereinbarung vom 27. August 2020 (Beschwerdeantwort, act. 5 Rz. 26 f.; vgl. auch Beilagen zum Gesuch vom 25.9.2020, Akten RSA 3A Beilage pag. 55 ff. und 212). Der stellvertretende Regierungsstatthalter ist auf das Gesuch der Beschwerdegegnerin 1 zu diesen drei Chalets somit zu Recht eingetreten.

2.4 Zusammengefasst hat der stellvertretende Regierungsstatthalter mangels schutzwürdigen Interesses der Beschwerdegegnerschaft 2 zu Unrecht eine Feststellung betreffend das Chalet D. _____ zu deren Gunsten getroffen. Insoweit ist die angefochtene Verfügung aufzuheben (Dispo-Ziff. 1) und auf das Gesuch der Beschwerdegegnerschaft vom 25. September 2020 ist insgesamt nicht einzutreten. Was die anderen drei Chalets angeht, hatte die Beschwerdegegnerin 1 ein schutzwürdiges Feststellungsinteresse, weshalb die Vorinstanz insoweit zu Recht auf das Gesuch eingetreten ist und dieses materiell behandelt hat. Materiell zu prüfen bleibt folglich nur, ob die Feststellung betreffend die Chalets H. _____, I. _____ und G. _____ (Dispo-Ziff. 2) der Rechtskontrolle standhält.

3.

3.1 Gemäss Art. 2 Abs. 1 BewG bedürfen Personen im Ausland für den Erwerb von Ferienwohnungen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen

Behörde (Art. 2 Abs. 1 BewG und Art. 2 Abs. 2 BewG im Umkehrschluss). Der Kanton Bern hat von der bundesrechtlichen Ermächtigung Gebrauch gemacht, in Fremdenverkehrsgemeinden den Erwerb von Ferienwohnungen oder Wohneinheiten in einem Apparthotel zu bewilligen (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. f Ziff. 6 EG BewG). Die Bewilligung wird u.a. verweigert, wenn die Fläche grösser ist, als es der Verwendungszweck erfordert (Art. 12 Bst. b BewG). Namentlich für Ferienwohnungen beträgt die maximal zulässige Nettowohnfläche grundsätzlich 200 m² (Art. 10 Abs. 2 BewV), nach ständiger Rechtsprechung beim Nachweis eines Mehrbedarfs bis zu 250 m² (Merkblatt «Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland» des BJ vom 1.7.2009 S. 11 [nachfolgend: Merkblatt BJ], einsehbar unter: <www.bj.admin.ch>, Rubrik «Grundstückserwerb durch Personen im Ausland»). Wohnungsinterne Treppen sind an die Nettowohnfläche im Sinn von Art. 10 Abs. 2 BewV anzurechnen (zum Ganzen BGer 2C_902/2017 vom 6.2.2019 E. 2).

3.2 Gestützt auf den Grundsatz von Treu und Glauben rechtfertigt sich hier gemäss unangefochten gebliebener Verfügung des Regierungstatthalters vom 24. Februar 2020 eine Abweichung von dieser rechtlichen Ausgangslage: Weil in der ersten Erwerbsbewilligung für das Chalet D. _____ (A1) das oberste Geschoss versehentlich nicht in die Nettowohnfläche einberechnet worden war, musste die Bewilligung ergänzt werden (vorne Bst. A). In diesem Zusammenhang vertrat das BJ offenbar die Ansicht, die Innentreppen müssten nicht angerechnet werden, weil sie nicht zum Wohnen dienten. Am 8. Mai 2014 fand eine Besprechung zwischen dem Architekten der Beschwerdegegnerin 1 und Vertretern der Gemeinde und des Regierungstatthalteramts (RSA) statt mit Blick auf Projektänderungen, mit welchen die Beschwerdegegnerin 1 u.a. beabsichtigte, die Chalets mit Wellnessräumen im Untergeschoss zu ergänzen. Auf Verlangen der Behörden erstellte der Architekt eine Übersicht über die Nettowohnflächen unter Berücksichtigung der nach BewG anrechenbaren Flächen und besprach diese am 13. Mai 2014 mit dem stellvertretenden Regierungstatthalter. Dieser bestätigte unbestrittenermassen, dass die Berechnung der Nettowohnflächen (ohne Anrechnung der Innentreppen) den Ausführungen des BJ zum Ergänzungsgesuch betreffend das Chalet D. _____ entsprechen. Hierauf

reichte die Beschwerdegegnerin 1 am 21. Mai 2014 das Projektänderungsgesuch zur Ergänzung der Chalets mit Wellnessräumen ein und führte die Bauarbeiten gestützt auf die entsprechende Baubewilligung vom 8. September 2014 fort (vgl. BGer 2C_902/2017 vom 6.2.2019 E. 4.1 f.). Im Hinblick auf den Verkauf des Chalets G._____ wurde die Anrechenbarkeit der Innentreppen erneut thematisiert und stellte der stellvertretende Regierungstatthalter am 8. Juli 2016 klar, dass sowohl die Wellnessbereiche als auch die Innentreppen an die Nettowohnfläche anzurechnen seien (vgl. BGer 2C_902/2017 vom 6.2.2019 E. 4.4 f.). Die Beschwerdegegnerin 1 durfte folglich ab 13. Mai 2014 bis mindestens zum 8. Januar 2016 davon ausgehen, dass die Innentreppen bei der Berechnung der Nettowohnflächen nicht angerechnet würden (vgl. BGer 2C_902/2017 vom 6.2.2019 E. 5.4.2). Nach ergänzenden Abklärungen zum Sachverhalt kam der Regierungstatthalter in seiner Verfügung vom 24. Februar 2020 zum Schluss, dass die Beschwerdegegnerin 1 in diesem Zeitraum bei den Chalets H._____ (A3), I._____ (B3) und G._____ (E) Dispositionen getroffen habe, die sie nicht ohne Nachteil wieder rückgängig machen könne. Er stellte deshalb fest, dass die Innentreppen (auch) bei diesen Häusern gestützt auf das Vertrauensprinzip ausnahmsweise nicht an die Nettowohnfläche gemäss BewG anzurechnen seien (Akten RSA 3A pag. 1 ff.). Umstritten ist, ob dies nur für den erstmaligen Verkauf durch die Beschwerdegegnerin 1 als Bauherrin gilt oder auch für sämtliche nachfolgenden Veräusserungen. Die Beschwerdegegnerschaft ist der Auffassung, diese Frage sei mit der Verfügung vom 24. Februar 2020 bereits entschieden worden (Beschwerdeantwort Rz. 7, 34 ff.), obwohl der Regierungstatthalter sich jedenfalls nicht ausdrücklich dazu geäußert hat (vgl. insoweit auch angefochtene Verfügung E. 6).

3.3 Im Gesuchsverfahren bestimmt das Rechtsbegehren den Verfahrensgegenstand (Reto Feller, a.a.O., Art. 16 N. 4 und Michel Daum, a.a.O., Art. 20a N. 4 ff.). Nach der Rückweisung der Sache an das RSA passte die Beschwerdegegnerin 1 ihre ursprünglich mit Feststellungsgesuch vom 3. November 2016 gestellten Rechtsbegehren wie folgt an (vgl. Stellungnahme vom 30.9.2019; Akten RSA 3A pag. 124 und 129): «Es sei festzustellen, dass gestützt auf das Prinzip von Treu und Glauben sowie auf die der Gesuchstellerin in der Vergangenheit erteilten Auskünfte und die Erwerbs-

bewilligungen für Chalet A1 und B1 bei den verbleibenden Chalets der Überbauung ... (A3, B2, B3 und E) die Flächen der Innentreppen nicht an die Nettowohnfläche gemäss Art. 10 Abs. 2 BewV anzurechnen sind.» Diese Feststellung sollte offensichtlich dazu dienen, dass die Beschwerdegegnerin 1 die Chalets auch Personen im Ausland zum Kauf anbieten kann, «da diese in aller Regel weit höhere Preise für solche Objekte bezahlen» als Personen im Inland (Stellungnahme vom 30.9.2019, Akten RSA 3A pag. 134). Eine Erwerbsbewilligung sollte also nicht schon an der Tatsache scheitern, dass die Nettowohnflächen zu gross sind, weil die Beschwerdegegnerin 1 sich insofern auf die Auskunft vom 13. Mai 2014 verlassen hatte. Es ging der Beschwerdegegnerin 1 mithin darum, den Schaden abzuwenden, der ihr entstehen könnte, wenn ein Verkauf an Personen im Ausland nicht möglich ist, obschon sie die Chalets so bauen wollte, dass sie dem BewG entsprechen. Obwohl der Wortlaut des Feststellungsbegehrens für eine auf die Chalets und damit «objektbezogene» Bedeutung spricht, ist doch davon auszugehen, dass es der Beschwerdegegnerin 1 in erster Linie um ihre eigenen Verkaufsoptionen ging, zumal sie einen Weiterverkauf auch nicht thematisierte. Das Gleiche gilt für den Regierungsstatthalter, der dem Feststellungsbegehren mit Verfügung vom 24. Februar 2020 entsprach (Akten RSA 3A Register 1 pag. 1 ff.). Ob seine Feststellung auch bei einem allfälligen Weiterverkauf gelten sollte, ist weder dem Dispositiv noch den Erwägungen zu entnehmen. Er ist zwar zum Schluss gekommen, dass der Gewährung des Vertrauensschutzes keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstünden. Dabei berücksichtigte und gewichtete er den zeitlichen Aspekt aber nicht, obwohl eine zeitlich unbeschränkte Dauer des rechtswidrigen Zustands auf besondere Bedenken stösst (vgl. Beatrice Weber-Dürler, Vertrauensschutz im öffentlichen Recht, 1983, S. 215).

3.4 Für eine allgemeine, auf die Chalets bezogene Geltung spricht hingegen die Vertrauensgrundlage selber: Die Auskunft des stellvertretenden Regierungsstatthalters vom 13. Mai 2014 bezog sich auf die Berechnungsweise der Nettowohnfläche nach Art. 10 Abs. 2 BewV (BGer 2C_902/2017 vom 6. Februar 2019 E. 4.2 und 5.4). Sie wurde im Zusammenhang mit einer geplanten Projektänderung (Erweiterung um Fitness- und Wellnessbereiche) und im Hinblick darauf erteilt, dass die Beschwerdegegnerin 1 die Chalets an Personen im Ausland verkaufen wollte; die Nettowohnfläche der Chalets

sollte den Anforderungen des BewG genügen. Die Auskunft, dass die Innentreppen nicht angerechnet würden, konnte unter diesen Umständen nur «objektbezogen» gemeint sein und sich nicht ausschliesslich auf den Verkauf durch die Beschwerdegegnerin 1 bzw. ein jeweils erstes Erwerbsbewilligungsverfahren beziehen. Denn wäre der stellvertretende Regierungsstatthalter davon ausgegangen, bei einem Weiterverkauf an Personen im Ausland bzw. einem entsprechenden Erwerbsbewilligungsverfahren seien die Innentreppen dann an die Nettowohnfläche anzurechnen, würde dies bedeuten, dass er die Unrichtigkeit seiner Auskunft gekannt hat. Davon ist nicht auszugehen.

3.5 In diesem Sinn macht die Beschwerdegegnerin 1 vor Verwaltungsgericht geltend, ihr sei eine bestimmte «Berechnungsweise» der Nettowohnfläche zugesichert worden und nicht, dass (nur) sie die Häuser ausnahmsweise an Personen im Ausland verkaufen dürfe. Deshalb könne auch der Vertrauensschutz nur objektbezogen sein. Wäre er auf den Erstverkauf beschränkt, würde er «seines Sinns und seines Inhalts vollständig» entleert (Beschwerdeantwort act. 5 Rz. 34 ff.). Jedes Chalet würde, so die Beschwerdegegnerin 1, «noch am Tag des Verkaufs einen grossen Teil seines Werts schlagartig verlieren». Darauf würde sich niemand einlassen, weshalb die Chalets unverkäuflich würden (Beschwerdeantwort act. 5 Rz. 47) oder bloss zu einem «Inländerpreis» verkauft werden könnten. Das widerspreche «dem bereits rechtskräftig gewährten Vertrauensschutz, der genau diese Nachteile beseitigen wollte» (Beschwerdeantwort act. 5 Rz. 57). Die Beschwerdegegnerin 1 vertritt somit entgegen den Ausführungen in der angefochtenen Verfügung (E. 7) nicht die Ansicht, der ihr gewährte Vertrauensschutz gehe auf ihre Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger über (Beschwerdeantwort act. 5 Rz. 32). Vielmehr macht sie geltend, der ihr gewährte Vertrauensschutz bewirke eine (andauernde) Bindung der Behörden an die falsche Auskunft, weil ihr, der Beschwerdegegnerin 1, ansonsten daraus bereits im Rahmen des Erstverkaufs Nachteile erwachsen würden.

3.6 Zu prüfen bleiben die Auswirkungen und Folgen des der Beschwerdegegnerin 1 hier grundsätzlich zu gewährenden Vertrauensschutzes.

3.6.1 Welche Wirkungen der Vertrauensschutz im Einzelfall hat, lässt sich nicht in genereller Weise beantworten. Dem Vertrauensschutz wird in der

Regel Genüge getan, wenn die gutgläubige Bürgerin oder der gutgläubige Bürger vor den im Vertrauen erlittenen Nachteilen bewahrt wird. Je nach Sachlage ist dieses Ziel durch Vermeiden von Rechtsnachteilen, durch Übergangslösungen oder durch den – im Gesetz vorgesehenen – Ersatz des Vertrauensschadens zu erreichen. Neben einer Abwägung zwischen dem Interesse der betroffenen Person und dem öffentlichen Interesse sind für die Auswahl der Lösung auch die Umstände des konkreten Falls (Art der getroffenen Vorkehrungen, Möglichkeiten des Ausgleichs, Auswirkungen für die Zukunft usw.) zu berücksichtigen (Urteil des EVG vom 30.8.1994 E. 2c/bb, in AHI-Praxis 1995 S. 109, wörtlich übernommen in BGE 121 V 71 E. 2a und BGer 2C_20/2011 und 2C_21/2011 vom 1.7.2011 E. 3.3.3; vgl. zum Verhältnis Bestandesschutz und Entschädigung BGer 8C_542/2007 vom 14.4.2008 E. 4.2; vgl. auch zum Ganzen Tschannen/Müller/Kern, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. Aufl. 2022, N. 488; Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl. 2020, N. 700 ff.; Beatrice Weber-Dürler, a.a.O., S. 128 ff.; Elisabeth Chiariello, Treu und Glauben als Grundrecht nach Art. 9 BV, Diss. Bern 2003, S. 128 f.; vgl. auch Urs Gueng, Zur Verbindlichkeit verwaltungsbehördlicher Auskünfte und Zusagen, in ZBI 1970 S. 449 ff., 510, je mit Hinweisen). Es geht darum, die Folgen einer unzutreffenden Auskunft der staatlichen Behörde zu beseitigen (BGE 121 V 71 E. 2a am Ende). In zeitlicher Hinsicht muss die Bindungswirkung der unrichtigen behördlichen Auskunft daher so weit reichen, wie das schutzwürdige Vertrauen ihres Adressaten oder ihrer Adressatin (Urs Gueng, a.a.O., S. 511 f.).

3.6.2 Adressatin der Auskunft und der Verfügung vom 24. Februar 2020 war die Beschwerdegegnerin 1. Das heisst entgegen dem BJ aber nicht unbedingt, dass die Bindungswirkung auf den erstmaligen Verkauf durch sie beschränkt bleibt (Replik BJ act. 9 Ziff. 4). Denn inhaltlich bezogen sich sowohl Auskunft als auch Verfügung auf einen Teilaspekt von künftigen Erwerbsbewilligungsverfahren (Bemessung der Nettowohnfläche nach Art. 10 Abs. 2 BewV; vorne E. 3.4 f.), in denen die Beschwerdegegnerin 1 im Unterschied zu den erwerbenden Personen nicht Partei ist (Art. 17 BewG). Insoweit besteht zwischen dem Erstverkauf und künftigen Weiterveräusserungen kein Unterschied. Zwar betrifft das erste Erwerbsbewilligungsverfahren die Beschwerdegegnerin 1 (auch) in rechtlicher Hinsicht, weil der zivilrechtliche Kaufvertrag, an dem sie beteiligt ist, unwirksam wird, wenn die Bewilligung

verweigert wird (Art. 26 Abs. 1 BewG). Das bedeutet aber nicht, dass sie an der Berechnung der Nettowohnfläche in nachfolgenden Bewilligungsverfahren kein (faktisches) Interesse mehr haben kann. Entgegen dem BJ geht es der Beschwerdegegnerin 1 wie erwähnt auch nicht darum, dass sich Dritte auf den ihr gewährten Vertrauensschutz berufen können (Beschwerde Rz. 20). Vielmehr will sie nur, aber dafür vollumfänglich in ihrem eigenen Vertrauen geschützt werden (vorne E. 3.5), mit dem Ergebnis, dass sich dies notwendigerweise zu Gunsten von Dritten auswirkt, die als Personen im Ausland grössere Häuser erwerben dürfen, als dies normalerweise der Fall ist. Wie sich gezeigt hat, sind die Häuser zwar nicht «unverkäuflich», hat die Beschwerdegegnerin 1 die Chalets H. _____ und G. _____ unterdessen doch veräussert (vorne Bst. D). Dass ihr dennoch wirtschaftliche Nachteile entstehen können, wenn unsicher ist, ob die Chalets wegen Anrechnung der Innentreppe nach dem Erstverkauf an Personen im Ausland weiterverkauft werden dürfen, ist hingegen nachvollziehbar und hat die Beschwerdegegnerin 1 mit Blick auf Verkaufsverhandlungen zum Haus G. _____ (E) auch glaubhaft gemacht (vorne E. 2.3.2). Die erschwerte Verhandlungsposition geht auf die falsche Auskunft zurück, welche die Beschwerdegegnerin 1 zu baulichen Massnahmen veranlasst hat (vorne E. 3.2). Es darf davon ausgegangen werden, dass die Beschwerdegegnerin 1 bei korrekter Information die Flächen so geplant und gebaut hätte, dass der Verkauf der Chalets ohne von vornherein bestehende Einschränkungen im Fall eines Weiterverkaufs an Personen im Ausland grundsätzlich zulässig wäre (Verzicht auf zusätzliche Wellnessbereiche; vgl. Stellungnahme vom 30.9.2019, Akten RSA 3A pag. 125).

3.6.3 Der Regierungsstatthalter hat als Rechtsfolge des Vertrauensschutzes die Verbindlichkeit der Auskunft festgestellt, indem er befand, «dass die internen Treppen (...) ausnahmsweise nicht an die Nettowohnfläche gemäss BewG anzurechnen sind». Wie dargelegt, konnte die Vertrauensgrundlage nur objektbezogen verstanden werden (vorne E. 3.5). Zwar dürften die Verfahrensbeteiligten vorab den Verkauf der Chalets durch die Beschwerdegegnerin 1 im Blick gehabt haben. In Anbetracht des Zwecks des Vertrauensschutzes, gutgläubige Adressatinnen und Adressaten vor Nachteilen zu bewahren, würde der Vertrauensschutz aber nicht hinreichend wirksam, wenn die Bindungswirkung auf den Erstverkauf beschränkt bliebe (anders die Bei-

spiele bei Gueng, a.a.O., S. 511). Dass die Beschwerdegegnerin 1 nicht vor sämtlichen Nachteilen bewahrt werden sollte, die ihr durch die falsche Auskunft erwachsen können, ergibt sich aus der Verfügung vom 24. Februar 2020 jedenfalls nicht und ist auch nicht anzunehmen. Zwar wäre eine dahingehende Anordnung denkbar gewesen, zumal überwiegende öffentliche Interessen die Verbindlichkeit einer Auskunft auch gänzlich verhindern können (Grundsatz *e maiore minus*; vgl. Beispiele bei Beatrice Weber-Dürler, a.a.O., S. 138 ff.; vorne E. 3.6.1). Eine Abwägung zwischen den Interessen der Beschwerdegegnerin 1 an der Verbindlichkeit der Auskunft und den öffentlichen Interessen an der richtigen Berechnung der Nettowohnfläche hat der Regierungsstatthalter in seiner Verfügung vom 24. Februar 2020 vorgenommen. Die Abwägung mag mit Blick auf die öffentlichen Interessen womöglich unvollständig gewesen sein, weil die Auswirkungen einer fortgesetzten rechtswidrigen Flächenberechnung nicht beachtet wurden (vorne 3.3; vgl. auch Beatrice Weber-Dürler, a.a.O., S. 132, 138 ff. und 218; vgl. auch BGer 8C_542/2007 vom 14.4.2008 E. 4.2). Das ändert aber nichts daran, dass die Verfügung vom 24. Februar 2020 unangefochten geblieben und folglich verbindlich geworden ist. Es bleibt deshalb auch kein Raum für eine erneute Interessenabwägung oder andere Rechtsfolgebestimmung.

3.6.4 Im Übrigen wären in einer (erneuten) Interessenabwägung zu Gunsten der Beschwerdegegnerin 1 auch die Auswirkungen auf den Erstverkauf zu berücksichtigen, die eine bloss einmalige Bindung hätte. Ob das öffentliche Interessen daran, den Weiterverkauf der zu grossen Chalets an Personen im Ausland «irgendeinmal» unterbrechen zu können, überwiegen würde, ist deshalb nicht augenfällig. Dies gilt umso mehr, als ungewiss ist, ob die Chalets überhaupt einmal bewilligungspflichtig weiterverkauft werden (vgl. zu den bewilligungsfreien Erwerbsmöglichkeiten Art. 7 BewG).

3.7 Zusammenfassend ergibt sich, dass der mit Verfügung vom 24. Februar 2020 zugesprochene Vertrauensschutz die Beschwerdegegnerin 1 vor sämtlichen Nachteilen bewahren sollte, die sich aus der unrichtigen Auskunft vom 13. Mai 2014 ergeben. Das setzt voraus, die in dieser Verfügung angeordnete Bindungswirkung objektbezogen und auch für die Zukunft zu verstehen. Die Verfügung vom 24. Februar 2020 ist rechtsbeständig und kann nicht

wieder in Frage gestellt werden. Die in diesem Sinn antragsgemässe vorinstanzliche Feststellung, wonach sich Käuferinnen und Käufer sowie allfällige Rechtsnachfolgerinnen und -nachfolger der A. _____ AG betreffend die Chalets H. _____ (A3), I. _____ (B3) und G. _____ (E) auf Vertrauensschutz berufen dürfen und bei einem weiteren Verkauf dieser Chalets an Personen im Ausland die Innentreppen nicht an die Nettowohnfläche gemäss Art. 10 Abs. 2 BewV anzurechnen sind, hält der Rechtskontrolle mithin stand. Auch wenn eine solch weitgehende Bindungswirkung für das BJ unbefriedigend erscheint, ist nicht zu vergessen, dass letztlich seine eigenen Erläuterungen zur falschen Auskunft des stellvertretenden Regierungsrats geführt haben (vorne E. 3.2). Diese veranlasste die Beschwerdegegnerin 1 zu baulichen Massnahmen, welche nicht ohne Nachteil rückgängig gemacht werden konnten und auch in Zukunft nicht (ohne Nachteil) rückgängig gemacht werden können.

4.

4.1 Die Beschwerde ist nach dem Gesagten, soweit auf sie einzutreten ist (vgl. vorne E. 1.2), insofern unbegründet, als das BJ die vorinstanzliche Feststellung in Bezug auf die Chalets H. _____ (A3), I. _____ (B3) und G. _____ (E) beanstandet (Dispo-Ziff. 2). Jedoch ist entgegen den Erwägungen in der angefochtenen Verfügung auf beide Gesuche betreffend das Chalet D. _____ (A1) – und nicht bloss auf dasjenige der Beschwerdegegnerin 1 – nicht einzutreten. Insoweit ist in teilweiser Gutheissung der Beschwerde Ziff. 1 der Feststellungsverfügung aufzuheben. Da die auch insoweit gebotene Anordnung des Nichteintretens von der vorinstanzlichen Formulierung gemäss Ziff. 3 des Verfügungsdispositivs abgedeckt ist, ist allerdings ein förmliches Nichteintreten durch das Verwaltungsgericht nicht nötig, sondern kann es mit einer Abweisung im Sinn der Erwägungen sein Bewenden haben. Bei diesem Ergebnis erübrigen sich Beweismassnahmen, wie sie die Beschwerdegegnerschaft beantragt (Edition von Verfahrensakten; Erhebung der BJ-Praxis zu Ausnahmen; vgl. Beschwerdeantwort Rz. 14, 30 und Duplik Rz. 17).

4.2 Bei diesem Verfahrensausgang unterliegt das BJ zu drei Vierteln und wird in diesem Umfang kostenpflichtig: «Anderen Behörden» als den Organen des Kantons, seinen Anstalten und seinen Körperschaften sind im Fall eines Unterliegens nur Verfahrenskosten aufzuerlegen, wenn sie in ihren Vermögensinteressen betroffen sind (Art. 108 Abs. 2 i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bst. a VRPG; betreffend Bundesbehörden BVR 2017 S. 51 [VGE 2014/12/13/17 vom 20.4.2016] nicht publ. E. 6.1, 2003 S. 385 E. 9a; Ruth Herzog, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 31); das ist hier nicht der Fall, weshalb dem BJ keine Verfahrenskosten aufzuerlegen sind. Hingegen hat die Beschwerdegegnerschaft einen Viertel der Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG).

4.3 Das BJ hat der Beschwerdegegnerschaft die Parteikosten für das Verfahren vor Verwaltungsgericht zu drei Vierteln zu ersetzen (Art. 108 Abs. 1 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG). Gemäss Art. 41 Abs. 1 des kantonalen Anwaltsgesetzes vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11) i.V.m. Art. 11 Abs. 1 der Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811) beträgt das Honorar in Beschwerdeverfahren Fr. 400.-- bis 11'800.-- pro Instanz zuzüglich allfälliger Zuschläge nach Art. 11 Abs. 2 und Art. 16 PKV. Innerhalb dieses Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand, der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG). – Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerschaft macht ein Honorar von Fr. 10'000.-- zuzüglich eines Zuschlags von Fr. 15'000.--, Auslagen von 3 % und MWSt geltend, d.h. insgesamt einen Betrag von Fr. 27'737.28. Dies erscheint nach den obgenannten Kriterien deutlich überhöht. Zwar fand ein doppelter Schriftenwechsel statt und hatte die Beschwerdegegnerschaft eine weitere Stellungnahme einzureichen. Auch stellten sich relativ komplexe Rechtsfragen und war die Bedeutung der Streitsache für die Beschwerdegegnerschaft wohl leicht überdurchschnittlich. Der Umfang der Akten war aber sehr übersichtlich, und der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerschaft war bereits am vorinstanzlichen (sowie an den vorangehenden) Verfahren beteiligt, d.h. mit der Sache vertraut, was seinen Aufwand reduzierte. Insgesamt erscheint der geltend gemachte Zeitaufwand von 70,36 Stunden deshalb weit über dem, was auch

im Vergleich mit anderen Fällen geboten erscheint. Mit Blick auf die Bemessungskriterien nach Art. 41 Abs. 3 KAG und die gesamten Umstände erweist sich ein Honorar von Fr. 7'500.-- als angemessen. Soweit die Beschwerdegegnerschaft einen Zuschlag nach Art. 11 Abs. 2 PKV geltend macht, kann ihr nicht gefolgt werden. Zu klären war die Frage, ob ein Weiterverkauf der Chalets an Personen im Ausland grundsätzlich zulässig ist. Im Vordergrund stand somit das Interesse an einem möglichst grossen Kreis an potentiellen Kaufinteressierten. Vermögensrechtliche Interessen spielten insoweit höchstens indirekt eine Rolle, zumal Personen im Ausland nicht generell als kaufkräftiger gelten können. Weiter zuzusprechen ist der als Pauschale geltend gemachte Auslagenersatz, ausmachend Fr. 225.-- (3 % auf dem Honorar; vgl. dazu Ziff. 2.1 des Beschlusses der Abteilungskonferenz vom 23.4.2024; VGE IV/2022/497 vom 4.3.2024 E. 4 [zur Publ. bestimmt], u.a. mit Hinweis auf Ziff. 3 des Kreisschreibens Nr. 15 des Obergerichts des Kantons Bern vom 21.1.2022 über die Entschädigung der amtlich bestellten Anwältinnen und Anwälte und Nachforderungsrecht [einsehbar unter: <www.zsg.justice.be.ch>, Rubriken «Dienstleistungen/ Kreisschreiben und Musterformulare»]). Schliesslich ist zu berücksichtigen, dass die Beschwerdegegnerin 1 mehrwertsteuerpflichtig ist (vgl. Unternehmensidentifikationsnummer-Register, einsehbar unter: <www.uid.admin.ch>), weshalb bei der Festlegung ihres Anteils am Parteikostenersatz die Mehrwertsteuer nicht zu berücksichtigen ist (BVR 2015 S. 541 E. 8.2; Ruth Herzog, a.a.O., Art. 104 N. 10). Die Mehrwertsteuer (7,7 % von Fr. 7'385.10, ausmachend Fr. 568.65 [für Leistungen bis 31.12.2023], und 8,1 % von Fr. 339.90, ausmachend Fr. 27.55 [für Leistungen ab 1.1.2024]) ist daher nur zur Hälfte zu entschädigen. Der Parteikostenersatz ist entsprechend auf Fr. 7'500.--, zuzüglich Fr. 225.-- Auslagen und Fr. 298.10 MWSt, insgesamt Fr. 8'023.10, festzusetzen; davon hat das BJ der Beschwerdegegnerschaft drei Viertel, ausmachend Fr. 6'017.30, zu ersetzen.

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen und Ziff. 1 des Dispositivs der Verfügung des stellvertretenden Regierungstatthalters des Verwaltungskreises Interlaken-Oberhasli vom 29. Dezember 2020 aufgehoben. Im Übrigen wird die Beschwerde im Sinn der Erwägungen abgewiesen.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 3'500.--, werden der Beschwerdegegnerschaft zu einem Viertel, ausmachend Fr. 875.--, auferlegt. Die restlichen Verfahrenskosten werden nicht erhoben.
3. Das Bundesamt für Justiz hat der Beschwerdegegnerschaft für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die Parteikosten, bestimmt auf Fr. 8'023.10 (inkl. Auflagen und MWSt), zu drei Vierteln, ausmachend Fr. 6'017.30, zu ersetzen.
4. Zu eröffnen:
 - Bundesamt für Justiz
 - Beschwerdegegnerschaft
 - Regierungstatthalteramt Interlaken-Oberhasli
 - Einwohnergemeinde Grindelwaldund mitzuteilen:
 - Amt für Wirtschaft

Die Abteilungspräsidentin:

Die Gerichtsschreiberin:

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.