



---

2C\_902/2017

**Urteil vom 6. Februar 2019**  
**II. öffentlich-rechtliche Abteilung**

---

Besetzung

Bundesrichter Seiler, Präsident,  
Bundesrichter Stadelmann,  
Bundesrichter Haag,  
Gerichtsschreiberin Genner.

---

Verfahrensbeteiligte

**A.**\_\_\_\_\_ **AG**,  
Beschwerdeführerin, vertreten durch Rechtsanwalt  
Michael Bader und Rechtsanwältin Kathrin Straub,

**gegen**

**Bundesamt für Justiz BJ,**

1. **Einwohnergemeinde U.**\_\_\_\_\_,  
handelnd durch den Gemeinderat,
2. **Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli.**

---

Gegenstand

Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland,

Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts  
des Kantons Bern, Verwaltungsrechtliche Abteilung, vom  
13. September 2017 (100.2016.370U).

## Sachverhalt:

### A.

Am 21. Dezember 2010 bewilligte das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli als Teil der Überbauung B.\_\_\_\_\_ den Bau von sechs Einfamilienhäusern: Chalet C.B.\_\_\_\_\_, Chalet D.B.\_\_\_\_\_, Chalet E.B.\_\_\_\_\_, Chalet F.B.\_\_\_\_\_, Chalet G.B.\_\_\_\_\_ und Chalet H.B.\_\_\_\_\_. Der Bau eines siebten Einfamilienhauses, Chalet I.B.\_\_\_\_\_, wurde als Projektänderung am 16. Oktober 2015 anstelle eines Mehrfamilienhauses bewilligt. Die Bauherrin A.\_\_\_\_\_ AG strebt den Verkauf der Einfamilienhäuser an.

Am 12. Juni 2013 bewilligte das Regierungsstatthalteramt einem britischen Staatsangehörigen den Erwerb des Chalets C.B.\_\_\_\_\_ unter Berücksichtigung einer Nettowohnfläche von 183.4 m<sup>2</sup>. Auf Gesuch des Kaufinteressenten hin wurde diese Bewilligung am 3. Juli 2014 ersetzt (Nettowohnfläche neu 211.54 m<sup>2</sup>). Das Regierungsstatthalteramt erwog, gestützt auf die Besprechung mit Vertretern des BJ seien in dieser Berechnung das Treppenhaus und der Wellnessbereich nicht eingerechnet.

Betreffend das Chalet D.B.\_\_\_\_\_ stellte das Regierungsstatthalteramt am 8. Juli 2013 fest, die Erwerber bedürften keiner Bewilligung, da sie nicht als Personen im Sinn von Art. 5 des Bundesgesetzes vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG; SR 211.412.41) gälten.

Am 16. September 2014 bewilligte das Regierungsstatthalteramt einer russischen Staatsangehörigen den Erwerb des Chalets F.B.\_\_\_\_\_ mit einer Nettowohnfläche von 194.33 m<sup>2</sup>. Darin waren Treppen und Wellnessbereich nicht eingerechnet.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Verkauf des Chalets I.B.\_\_\_\_\_ teilte das Regierungsstatthalteramt dem Rechtsvertreter der A.\_\_\_\_\_ AG am 8. Januar 2016 auf entsprechende Anfrage vom 7. Januar 2016 mit, die internen Treppen und der Wellnessbereich seien an die Nettowohnfläche anzurechnen. Diese überschreite 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 C.B.\_\_\_\_\_ sei ein Einzelfall gewesen.

## B.

Im Nachgang von Besprechungen mit dem Regierungsstatthalteramt ersuchte die A.\_\_\_\_\_ AG am 3. November 2016 um Erlass einer Feststellungsverfügung betreffend die Praxis des Regierungsstatthalteramtes zum BewG sowie die Bewilligungsfähigkeit des Verkaufs des Chalets I.B.\_\_\_\_\_ und der weiteren Einfamilienhäuser der Überbauung B.\_\_\_\_\_ an Personen im Ausland. Am 22. November 2016 erliess das Regierungsstatthalteramt folgende Verfügung:

- "1. Es wird festgestellt, dass beim Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli keine gefestigte Praxis besteht, wonach wohnungsinterne Treppen sowie 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 B.\_\_\_\_\_ die Innentreppen nicht an die Nettowohnfläche angerechnet.
3. Aus den gleichen Überlegungen ist die von der Gesuchstellerin eingereichte Planungsvariante für das Chalet I.B.\_\_\_\_\_ 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 Wellnessbereichs, ohne Anrechnung der Innentreppen) nicht übersteigt.
- 4.–5. [Verfahrenskosten und Eröffnung]"

Gegen die Verfügung von 22. November 2016 erhob das Bundesamt für Justiz (BJ) am 23. Dezember 2016 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern und beantragte, Ziff. 2 und 3 der Verfügung seien aufzuheben und es sei festzustellen, dass Personen im Ausland der Erwerb von Chalets der Überbauung B.\_\_\_\_\_ in U.\_\_\_\_\_ nicht bewilligt werden könne, soweit deren Nettowohnflächen die gesetzlich zulässige Fläche übersteigen würden.

Mit Urteil vom 13. September 2017 hiess das Verwaltungsgericht die Beschwerde gut, soweit es darauf eintrat, und hob Ziff. 2 und 3 der Verfügung vom 22. November 2016 auf. Es stellte zudem fest, dass bei den Chalets E.B.\_\_\_\_\_, G.B.\_\_\_\_\_, H.B.\_\_\_\_\_ und I.B.\_\_\_\_\_ der Überbauung B.\_\_\_\_\_ die internen Treppen an die Nettowohnflächen anzurechnen seien.

### **C.**

Die A.\_\_\_\_\_ AG erhebt am 17. Oktober 2017 Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht mit den Anträgen, das angefochtene Urteil sei aufzuheben, soweit das Verwaltungsgericht auf die Beschwerde des BJ eingetreten sei; eventualiter sei die Sache zur Neuurteilung unter Ergänzung des Sachverhalts an das Verwaltungsgericht zurückzuweisen.

Das Verwaltungsgericht schliesst auf Abweisung der Beschwerde, ebenso (sinngemäss) das BJ. Das Regierungsstatthalteramt verzichtet auf eine Vernehmlassung. Die Einwohnergemeinde U.\_\_\_\_\_ teilt mit, sie erachte die Voraussetzungen des Vertrauensschutzes als erfüllt; die streitige Verfügung sei daher rechtmässig.

### **Erwägungen:**

#### **1.**

**1.1** Materieller Streitgegenstand sind Ziff. 2 und 3 der Feststellungsverfügung vom 22. November 2016 bzw. die Feststellung der Vorinstanz, dass bei den verbleibenden Chalets (E.B.\_\_\_\_\_, G.B.\_\_\_\_\_, H.B.\_\_\_\_\_ und I.B.\_\_\_\_\_) die internen Treppen an die Nettowohnflächen anzurechnen sind. Dies ist eine Angelegenheit des öffentlichen Rechts, welche von einem oberen kantonalen Gericht letztinstanzlich und verfahrensabschliessend entschieden wurde. Die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ist grundsätzlich zulässig (Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2, Art. 90 BGG).

**1.2** Ziff. 1 der Verfügung vom 22. November 2016 wurde weder durch die Beschwerdeführerin noch durch das BJ angefochten, so dass sie von vornherein nicht zum Streitgegenstand gehören kann. Es fragt sich ohnehin, inwieweit der Inhalt von Ziff. 1 Verfügungscharakter hat und mithin der Rechtskraft zugänglich ist. Die Vorinstanz hat jedenfalls zu Recht offen gelassen, ob ein schutzwürdiges Interesse bestanden hat an der Feststellung, wonach das Regierungsstatthalteramt hinsichtlich wohnungsinterner Treppen und Treppenhäuser keine gefestigte Praxis habe (Ziff. 1 erster Satz der Verfügung). Der Verfügungscharakter der übrigen Elemente von Ziff. 1 der Verfügung ist nicht zu prüfen, da sie sich auf künftige Gesuche beziehen.

### 1.3

**1.3.1** Die Beschwerdeführerin hat als Beschwerdegegnerin am Verfahren vor der Vorinstanz teilgenommen (Art. 89 Abs. 1 lit. a BGG). Sie ist unterlegen, indem gemäss dem Antrag des BJ Ziff. 2 und 3 der Verfügung vom 22. November 2016 aufgehoben worden sind und festgestellt worden ist, dass bei den Chalets E.B.\_\_\_\_\_, G.B.\_\_\_\_\_, H.B.\_\_\_\_\_ und I.B.\_\_\_\_\_ der Überbauung B.\_\_\_\_\_ die internen Treppen an die Nettowohnflächen anzurechnen sind.

**1.3.2** Die Beschwerdeführerin macht geltend, sie sei durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt im Sinn von Art. 89 Abs. 1 lit. b BGG, da die verbleibenden (und bereits im Rohbau erstellten) Chalets bei Anrechnung der Innentreppen nicht mehr an Ausländer verkauft werden könnten, weil sie dann flächenmässig zu gross seien. Bei Schweizern bestehe keine Nachfrage nach Chalets in dieser Preisklasse. Demnach habe der angefochtene Entscheid erhebliche wirtschaftliche Nachteile zur Folge, weshalb ein schutzwürdiges Interesse im Sinn von Art. 89 Abs. 1 lit. c BGG an dessen Aufhebung oder Änderung gegeben sei.

Diesbezüglich ist zu präzisieren, dass die Beschwerdeführerin anscheinend eine bestimmte Klasse von Personen mit Wohnsitz im Ausland als potentielle Käufer anvisiert; allein die Eigenschaft als ausländische Person sagt nichts aus über die Zahlungsbereitschaft bzw. -fähigkeit. Zudem gibt es auch Personen mit Wohnsitz in der Schweiz – seien es Schweizer oder Ausländer –, welche als potentielle Käufer in Betracht kommen. So wurde das Chalet D.B.\_\_\_\_\_ an ein britisches Ehepaar mit Wohnsitz in Basel (beide Ehepartner waren Inhaber einer Niederlassungsbewilligung) veräussert. Wie gross die entsprechende Nachfrage ist, kann aber offen bleiben. Das wirtschaftliche Interesse ist darin zu erblicken, dass durch die Berechnung der Nettowohnfläche gemäss der Feststellung im Dispositiv des angefochtenen Urteils der Kreis der potentiellen Käufer stark eingeschränkt werden dürfte, indem zahlungskräftige Personen aus dem Ausland von vornherein als Käufer ausscheiden. Die Beschwerdeführerin ist damit durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt. Sie hat ein aktuelles und praktisches Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (vgl. Art. 89 Abs. 1 lit. c BGG).

Die Beschwerdeführerin ist zur Erhebung des Rechtsmittels legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG).

**1.4** Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde (Art. 100 Abs. 1, Art. 42 BGG) ist einzutreten.

**2.**

Mit Blick auf den Streitgegenstand (vgl. E. 1.1) ist zunächst die Erwägung der Vorinstanz zu überprüfen, wonach wohnungsinterne Treppen generell an die Nettowohnfläche anzurechnen sind.

**2.1** Das Gesetz beschränkt den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, um die Überfremdung des einheimischen Bodens zu verhindern (Art. 1 BewG). Personen im Ausland bedürfen – gesetzliche Ausnahmen vorbehalten – für den Erwerb von Grundstücken einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Art. 2 Abs. 1 BewG). Der Begriff "Personen im Ausland" wird in Art. 5 Abs. 1 BewG umschrieben und in Art. 2 BewV präzisiert. 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. Zur Nettowohnfläche gehören sämtliche bewohnbaren Räume wie Küche, Hausflur, Badezimmer, Toilette, geschlossenes Schwimmbad, Sauna, Hobbyraum, nicht aber Balkon, Treppenhaus, Keller und Estrich (vgl. MÜHLEBACH/GEISSMANN, Lex F. Kommentar zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, 1986, N. 8 zu Art. 12 BewG; BGE 136 II 233 E. 5.2). Die Bewilligung wird auf jeden Fall verweigert, wenn die Fläche grösser ist, als es der Verwendungszweck erfordert (Art. 12 lit. b BewG). Gemäss konstanter Praxis werden beim Nachweis eines Mehrbedarfs Nettowohnflächen bis 250 m<sup>2</sup> ohne weiteres bewilligt, ausnahmsweise auch grössere Überschreitungen der Regel-Limite (Merkblatt des BJ "Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland" vom 1. Juli 2009, einsehbar unter <https://www.bj.admin.ch/bj/de/home/wirtschaft/grundstueckerwerb.html>, Ziff. 10f S. 10 f.).

**2.2** Vorab ist klarzustellen, dass im Fall der hier zu beurteilenden Chalets ausschliesslich Innentreppen gemeint sein können, da es sich um Einfamilienhäuser handelt. In dem BGE 136 II 233 zugrunde liegenden Fall war nicht die Anrechnung der Treppen umstritten, sondern eines Hallenbads. Es bleibt daher unklar, ob sich der dort verwendete Begriff "le scale" nur auf externe Treppen(häuser) oder auch auf interne Treppen bezieht. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin kann aber aus der deutschen Übersetzung in Pra 99/2010 Nr. 137, in der von "Treppen" die Rede ist, nicht geschlossen werden, dass Treppen jeglicher Art nicht zur Nettowohnfläche gehören. Immerhin ist klar, dass Treppen oder Treppenhäuser nicht an die Nettowohnfläche an-

zurechnen sind, wenn sie – wie im Fall von Mehrfamilienhäusern – einzig der Erschliessung der jeweiligen Wohneinheit (nicht: des Wohnraums) dienen.

**2.3** Zu beantworten ist die Frage, welche Art von Treppen zu den bewohnbaren Flächen im Gebäudeinnern gehören. Das Argument der Beschwerdeführerin, wonach Balkone nicht zur Nettowohnfläche gehören, obwohl sie der Erholung dienen, ist daher nicht zu hören bzw. es ist keine Parallele zwischen Balkonen und Innentreppen zu ziehen. Die Vorinstanz hat korrekt erwogen, dass wohnungsinterne Treppen – auch wenn sie mit "Treppenhaus" bezeichnet werden – bewohnbare Innenräume darstellen und daher (im Gegensatz etwa zu Kellerräumen oder Waschküchen) an die Nettowohnfläche anzurechnen sind. Für diese Auslegung spricht zudem eine Lehrmeinung, nach der auch Dielen zur Nettowohnfläche gehören (vgl. PETER VON MOOS, Bewilligungs- und Verweigerungsgründe, in: Veröffentlichungen des Schweizerischen Instituts für Verwaltungskurse an der Hochschule St. Gallen, Das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, 1985, S. 43 ff., hier S. 62). Ein anderer Autor sagt ausdrücklich, dass interne Treppen an die Nettowohnfläche anzurechnen sind (vgl. CLÉMY VAUTIER, L'application de la Loi sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger. Cinq ans de jurisprudence (1985-1989), RDAF 1990, S. 325 ff., hier S. 356 Ziff. 127). Diese Interpretation steht im Einklang mit dem Gesetzeszweck.

Aus der SIA-Norm 416 bzw. den in deren Anhang B niedergelegten Definitionen (SIA = Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein) ergeben sich keine gegenteiligen Hinweise. Die Nettowohnfläche definiert sich in Funktion zur Hauptnutzfläche, welche ihrerseits der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient. Von der Hauptnutzfläche abzugrenzen ist die Nebennutzfläche, zu der Waschküchen, Estrich- und Kellerräume, Abstellräume, Fahrzeugeinstellräume, Schutzräume und Kehrtrräume gezählt werden. Wenngleich diese Aufstellung nicht abschliessend ist, lässt ihr Inhalt doch klar darauf schliessen, dass wohnungsinterne Treppen nicht Teil der Nebennutzfläche sind. Erst recht gehören Innentreppen nicht zur Verkehrsfläche, zu der ausserhalb der Wohnung liegende Korridore, Eingangshallen, Treppen, Rampen und Aufzugsschächte gezählt werden. Daran ändert der Vermerk "z.B. im Wohnungsbau" entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin nichts. Auch unter dem Blickwinkel der SIA-Norm 416 erscheint die Anrechnung von internen Treppen an die Nettowohnfläche sachgerecht.

**2.4** Die Erwägung, wonach wohnungsinterne Treppen bewohnbare Innenräume im Sinn der erwähnten Überlegungen (vgl. E. 2.3) darstellen und folglich an die Nettowohnfläche i.S.v. Art. 10 Abs. 2 BewV anzurechnen sind, erweist sich somit als bundesrechtskonform.

### **3.**

Es bleibt zu prüfen, ob das Regierungsstatthalteramt gestützt auf den Grundsatz von Treu und Glauben mit Bezug auf die Chalets E.B.\_\_\_\_\_, G.B.\_\_\_\_\_, H.B.\_\_\_\_\_ und I.B.\_\_\_\_\_ von dieser Auslegung abweichen durfte bzw. ob die Vorinstanz dies zu Recht verneint hat.

**3.1** Die Vorinstanz hat betreffend Ziff. 3 der Verfügung vom 22. November 2016 ein Feststellungsinteresse verneint mit der Begründung, der Inhalt von Ziff. 3 gehe in jenem von Ziff. 2 auf. Es trifft zu, dass in Ziff. 3 bezogen auf den Fall des Chalets I.B.\_\_\_\_\_ die Bewilligungsvoraussetzungen gemäss Ziff. 2 der Verfügung geregelt werden, mit einem deklaratorischen Hinweis auf die Limite von 250 m<sup>2</sup> (vgl. E. 2.1 am Ende). Indessen kann jedes Chalet grundsätzlich Gegenstand einer eigenen Erwerbsbewilligung sein, und die Anordnung des Regierungsstatthalteramts muss nicht zwingend für alle Chalets gleichermassen bestätigt, geändert oder aufgehoben werden. Die Anordnung, wonach Innentreppen bei den Chalets E.B.\_\_\_\_\_, G.B.\_\_\_\_\_, H.B.\_\_\_\_\_ und I.B.\_\_\_\_\_ nicht an die Nettowohnflächen anzurechnen seien, betrifft jedes Chalet für sich genommen als potenzielles Objekt einer Erwerbsbewilligung. Eine separate Überprüfung von Ziff. 3 der Verfügung erübrigt sich somit nicht von vornherein.

**3.2** Streitig ist die Frage, ob das Regierungsstatthalteramt eigene Auskünfte, wonach interne Treppen nicht an die Nettowohnfläche anzurechnen seien, zu Recht als vertrauensbegründende Zusicherung qualifiziert hat und ob es davon ausgehend korrekt erwogen hat, die Beschwerdeführerin könne sich in Bezug auf jene Chalets der Überbauung B.\_\_\_\_\_, welche im Zeitpunkt der streitigen Verfügung noch nicht verkauft und nicht Gegenstand einer Erwerbsbewilligung waren, auf den Vertrauensschutz berufen mit der Folge, dass die Innentreppen der betreffenden Chalets entgegen der gesetzlichen Regelung nicht an die Nettowohnfläche angerechnet würden.

**3.3** Der in Art. 9 BV verankerte Grundsatz von Treu und Glauben statuiert ein Verbot widersprüchlichen Verhaltens und verleiht einer Per-



son Anspruch auf Schutz des berechtigten Vertrauens in behördliche Zusicherungen oder sonstiges, bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten der Behörden (BGE 131 II 627 E. 6.1; Urteil 8C\_914/2015 vom 9. Mai 2016 E. 5.3).

Nach der Rechtsprechung zum Grundsatz von Treu und Glauben kann eine (selbst unrichtige) Auskunft, welche eine Behörde dem Bürger erteilt, unter gewissen Umständen Rechtswirkungen entfalten. Voraussetzung dafür ist, dass: (1) es sich um eine vorbehaltlose Auskunft der Behörde handelt; (2) die Auskunft sich auf eine konkrete, den Bürger berührende Angelegenheit bezieht; (3) die Amtsstelle, welche die Auskunft gegeben hat, hiefür zuständig war oder der Bürger sie aus zureichenden Gründen als zuständig betrachten durfte; (4) der Bürger die Unrichtigkeit der Auskunft nicht ohne weiteres hat erkennen können; (5) der Bürger im Vertrauen hierauf Dispositionen getroffen hat, die nicht ohne Nachteil rückgängig gemacht werden können; (6) die Rechtslage zur Zeit der Verwirklichung noch die gleiche ist wie im Zeitpunkt der Auskunftserteilung; (7) das Interesse an der richtigen Durchsetzung des objektiven Rechts dasjenige des Vertrauensschutzes nicht überwiegt (BGE 143 V 95 E. 3.6.2 S. 103; 137 II 182 E. 3.6.2 S. 193).

#### 4.

4.1 Ausgangspunkt war ein Gesuch um Erweiterung der Erwerbsbewilligung vom 12. Juni 2013, welches der Kaufinteressent des Chalets C.B.\_\_\_\_\_ am 29. Oktober 2013 einreichte. Darin wurde ausgeführt, in der Berechnung der Nettowohnfläche gemäss Erwerbsbewilligung (183.4 m<sup>2</sup>) fehle das ganze Dach bzw. Wohngeschoss inkl. Galerie, die Nettowohnfläche betrage tatsächlich 299.7 m<sup>2</sup>. Am 11. Dezember 2013 fand eine Besprechung des Regierungsstatthalters mit Vertretern des beco Berner Wirtschaft und des BJ statt. Mit E-Mail vom 12. Dezember 2013 teilte der Stellvertreter des Regierungsstatthalters dem Rechtsvertreter des Kaufinteressenten, welcher gleichzeitig die heutige Beschwerdeführerin (Bauherrin) vertrat, 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 als Nettowohnfläche nur die Fläche angerechnet werden, die zum Wohnen diene und auf der etwas abgestellt werden könne. Die Wandquerschnitte müssten dementsprechend auch nicht angerechnet werden. Seines Erachtens – so

der Stellvertreter des Regierungsstatthalters in der E-Mail vom 12. Dezember 2013 – entspreche dies nicht exakt der Gesetzgebung und Rechtsprechung; das Regierungsstatthalteramt sei jedoch bereit, eine Zusatzverfügung mit der erwähnten Flächenberechnung zu erlassen, wenn das BJ zustimme.

Die Beschwerdeführerin (welche am Verfahren betreffend Erwerbsbewilligung nicht beteiligt war) stellte darauf dem Regierungsstatthalteramt die angepasste Flächenberechnung zu und beantragte mit Projektänderungsgesuch vom 14. Januar 2014 eine Erweiterung der Nutzfläche um 73.52 m<sup>2</sup> (Projektänderung 7). Die entsprechende Baubewilligung wurde am 28. Mai 2014 erteilt. Die Erstellung des Rohbaus des Chalets C.B.\_\_\_\_\_ war für Ende 2014/Anfang 2015 vorgesehen.

Am 3. Juli 2014 bewilligte das Regierungsstatthalteramt dem erwähnten britischen Kaufinteressenten den Erwerb des Chalets C.B.\_\_\_\_\_ mit einer Nettowohnfläche von neu 211.54 m<sup>2</sup> (statt 183.40 m<sup>2</sup>). In der Bewilligung wurde ausgeführt, gemäss Besprechung mit Vertretern des BJ seien in dieser Berechnung das Treppenhaus und der Wellnessbereich nicht eingerechnet. Würde letzterer der Nettowohnfläche zugerechnet, läge diese immer noch unter 250 m<sup>2</sup>. Mit dem Treppenhaus würde die gesamte Nettowohnfläche über 300 m<sup>2</sup> betragen. Da das Treppenhaus nur der Erschliessung diene, sei es angemessen, diese Fläche nicht einzurechnen.

**4.2** Am 8. Mai 2014 fand eine Besprechung zwischen dem Architekten der Beschwerdeführerin sowie Vertretern der Gemeinde und des Regierungsstatthalteramts statt. Dabei ging es u.a. um geplante Projektänderungen betreffend die Chalets D.B.\_\_\_\_\_, E.B.\_\_\_\_\_, F.B.\_\_\_\_\_, G.B.\_\_\_\_\_ und H.B.\_\_\_\_\_ (Projektänderung 10). Die Gemeinde und das Regierungsstatthalteramt wünschten zudem eine Zusammenstellung der Flächen unter Berücksichtigung der nach BewG anrechenbaren Flächen (d.h. der Nettowohnflächen).

An der folgenden Besprechung vom 13. Mai 2014 nahmen der Architekt der Beschwerdeführerin und der Stellvertreter des Regierungsstatthalters teil. Diese Besprechung ist in den Akten nicht dokumentiert. Die Beschwerdeführerin und das Regierungsstatthalteramt gaben jedoch übereinstimmend an, der Stellvertreter des Regierungsstatthalters habe dem Architekten bestätigt, dass die neu unterbreiteten

Flächenberechnungen den Erläuterungen des BJ zum Gesuch um Erwerb des Chalets C.B.\_\_\_\_\_ entsprechen.

Am 21. Mai 2014 reichte die Beschwerdeführerin die Projektänderung 10 betreffend die Chalets D.B.\_\_\_\_\_, E.B.\_\_\_\_\_, F.B.\_\_\_\_\_, G.B.\_\_\_\_\_ und H.B.\_\_\_\_\_ ein. Diese beinhaltete die konstruktive Anpassung des Rohbaus, der Fassade und des Innenausbaus, aber keine Erweiterung der Bruttogeschossfläche. Die entsprechende Baubewilligung wurde am 8. September 2014 erteilt. Die Ausführungsplanung sah die Erstellung der Chalets D.B.\_\_\_\_\_ und F.B.\_\_\_\_\_ im Rohbau Ende 2014/Anfang 2015 vor; gleichzeitig sollte der Aushub für die Chalets E.B.\_\_\_\_\_, G.B.\_\_\_\_\_ und H.B.\_\_\_\_\_ beginnen.

**4.3** Am 16. September 2014 bewilligte das Regierungsstatthalteramt einer russischen Staatsangehörigen den Erwerb des Chalets F.B.\_\_\_\_\_ mit einer Nettowohnfläche von 194.33 m<sup>2</sup>. Darin waren Treppen und Wellnessbereich nicht enthalten; bei einer Anrechnung der entsprechenden Flächen hätte die Nettowohnfläche mehr als 250 m<sup>2</sup> betragen.

**4.4** Am 29. April 2015 beantragte die Beschwerdeführerin die Projektänderung 12, welche die Erstellung des Chalets I.B.\_\_\_\_\_ als Einfamilien- statt als Mehrfamilienhaus vorsah. Die entsprechende Baubewilligung wurde am 16. Oktober 2015 erteilt.

Am 7. Januar 2016 teilte die Beschwerdeführerin dem Regierungsstatthalteramt mit, für das Chalet I.B.\_\_\_\_\_ sei ein Interessent gefunden worden. Sie ersuchte um Bestätigung, dass die Flächenberechnung von 221.28 m<sup>2</sup> der Bewilligungspraxis gemäss E-Mail vom 12. Dezember 2013 (vgl. E. 4.1) entspreche. Der Stellvertreter des Regierungsstatthalters wies in seiner E-Mail-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 ersten Untergeschoss sei aber vollumfänglich zur Nettowohnfläche zu rechnen. Diese betrage somit ca. 300 m<sup>2</sup>; es

bräuchte sehr gute Argumente, um dafür eine Bewilligung nach BewG erteilen zu können.

**4.5** Nach einer Besprechung vom 30. Juli (recte: Juni) 2016 mit Vertretern des Regierungsstatthalteramtes passte die Beschwerdeführerin die Flächenberechnung für alle zum Verkauf ausgeschriebenen Chalets an. Nach der neuen Berechnung überstieg die Nettowohnfläche einschliesslich Wellnessräume, Innentreppe, Korridore und Entrées in allen Fällen die Limite von 250 m<sup>2</sup>. Den Akten kann gestützt auf Art. 105 Abs. 2 BGG entnommen werden, dass der Projektleiter der Beschwerdeführerin sich mit E-Mail vom 7. Juli 2016 beim Bauinspektor J.\_\_\_\_\_ darüber beschwerte, dass Wellness- und Gymnastikräume neu auch als "Wohnfläche" gelten sollten. Die Projektierung und Ausführung der Chalets basiere auf der Beurteilung des Stellvertreters des Regierungsstatthalters vom 12. Dezember 2013. Nachdem das Projekt mit der Bemessungsgrundlage vom 12. Dezember 2013 bewilligt worden sei, bestehe die Bauherrin darauf, dass die bisherige Praxis auch für die weiteren Chalets angewendet werde. Am 8. Juli 2016 antwortete der Stellvertreter des Regierungsstatthalteramtes dem Projektleiter der Beschwerdeführerin per E-Mail, der Wellnessbereich sei klar der Nettowohnfläche zuzurechnen. Bei Treppen sei zu unterscheiden zwischen Innentreppe und Treppenhäusern; erstere seien an die Nettowohnfläche anzurechnen.

## **5.**

**5.1** Die Beschwerdeführerin macht im Wesentlichen geltend, sie habe auf die Zusicherungen des Regierungsstatthalteramtes gemäss E-Mail vom 12. Dezember 2013 sowie gemäss Besprechung vom 13. Mai 2014 vertraut, wonach "Wellness- und Treppenbereiche" nicht an die Nettowohnfläche anzurechnen seien. Gestützt darauf habe sie am 21. Mai 2014 die Projektänderung 10 betreffend die Chalets D.B.\_\_\_\_\_, E.B.\_\_\_\_\_, F.B.\_\_\_\_\_, G.B.\_\_\_\_\_ und H.B.\_\_\_\_\_ beantragt, unter Angabe der besprochenen und gutgeheissenen Nettowohnflächen gemäss BewG, d.h. ohne Anrechnung der Wellness- und Treppenbereiche. Im Anschluss daran seien die Erwerbsbewilligungsgesuche betreffend die Chalets C.B.\_\_\_\_\_ und D.B.\_\_\_\_\_ ohne Anrechnung der Innentreppe und Wellnessbereiche bewilligt worden.

**5.2** Vorab ist auf zwei Dinge hinzuweisen:

**5.2.1** Die Frage, ob wohnungsinterne Fitness- und Wellnessbereiche an die Nettowohnfläche anzurechnen seien, ist nicht Gegenstand der streitigen Anordnungen in der Feststellungsverfügung vom 22. November 2016; sie ist daher nicht zu behandeln. Wenn in der Folge von der Berechnungsweise oder der Auskunft die Rede ist, auf deren Richtigkeit die Beschwerdeführerin allenfalls vertrauen durfte, bezieht sich dies ausschliesslich auf die Anrechnung der Innentreppen. Soweit die Beschwerdeführerin sinngemäss geltend macht, sie habe darauf vertraut, dass Wellnessbereiche nicht an die Nettowohnfläche angerechnet würden (vgl. E. 5.1), ist sie nicht zu hören.

**5.2.2** Die Beschwerdeführerin war an den Bewilligungsverfahren betreffend die Chalets C.B.\_\_\_\_\_, D.B.\_\_\_\_\_ und F.B.\_\_\_\_\_ nicht beteiligt. Erst mit ihrer E-Mail-Anfrage vom 7. Januar 2014 betreffend den Verkauf des Chalets I.B.\_\_\_\_\_ trat die Beschwerdeführerin eindeutig als Betroffene im (noch einzuleitenden) Bewilligungsverfahren auf. Da der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin gleichzeitig die jeweiligen Kaufinteressenten vertrat, erfuhr diese dennoch, wenn das Regierungsstatthalteramt sich als Bewilligungsbehörde im Zusammenhang mit dem Erwerb durch Personen im Ausland zur Nettowohnfläche äusserte. Es kommt hinzu, dass das Regierungsstatthalteramt gleichzeitig Baubewilligungsbehörde war und gegenüber der Beschwerdeführerin, welche in diesen Verfahren als Gesuchstellerin auftrat, zuweilen auch die Voraussetzungen für den Erwerb durch Personen im Ausland erörterte (vgl. E. 4.2). Die Vermischung der Baubewilligungs- und Erwerbsbewilligungsverfahren und der entsprechenden Verfahrensbeteiligten wurde von der Vorinstanz nicht bemängelt. Faktisch war die Beschwerdeführerin, obwohl nicht Verfahrenspartei, via ihren Rechtsvertreter bereits in das Bewilligungsverfahren betreffend den Erwerb des Chalets C.B.\_\_\_\_\_ involviert.

**5.3** Die Vorinstanz erwog in Bezug auf die Vertrauensgrundlage im Sinn der Rechtsprechung zum Vertrauensschutz (vgl. E. 3.3) Folgendes:

**5.3.1** Die Beschwerdeführerin selbst sei bis zur Einreichung des Gesuchs um Erweiterung der Erwerbsbewilligung betreffend das Chalet C.B.\_\_\_\_\_ am 29. Oktober 2013 davon ausgegangen, dass interne Treppen an die Nettowohnfläche anzurechnen seien. Dies ergebe sich aus dem Gesuch vom 29. Oktober 2013, in dem die Innentreppen in der Nettowohnfläche von 299.7 m<sup>2</sup> enthalten gewesen seien. In der E-Mail vom 12. Dezember 2013 habe sich das Regierungsstat-

halteramt bereit erklärt, auf die Anrechnung der Treppe sowie weiterer Räume zu verzichten. Es habe dabei auf das BJ verwiesen, nach dessen Ansicht "die Treppe" nicht angerechnet werden müsse. Der Stellvertreter des Regierungsstatthalters habe klar seine Vorbehalte hinsichtlich der Gesetzmässigkeit dieser Berechnung zum Ausdruck gebracht. Die E-Mail vom 12. Dezember 2013 könne damit nicht als vorbehaltlose Auskunft im Sinn der Praxis zum Vertrauensschutz qualifiziert werden. Die Aussage habe sich auf die Erweiterung der bereits bestehenden Erwerbsbewilligung für das Chalet C.B.\_\_\_\_\_ bezogen, weshalb eine präjudizielle Wirkung auf künftige oder hängige Gesuche zu verneinen sei.

**5.3.2** Weiter erwog die Vorinstanz, die Flächenberechnung sei anlässlich der Besprechung zwischen dem Architekten und dem Stellvertreter des Regierungsstatthalters vom 13. Mai 2014 (vgl. E. 4.2) erörtert worden. Ob dabei tatsächlich eine verbindliche Zusicherung gemacht worden sei, sei in den Akten nicht dokumentiert. Die Beteiligten hätten jedoch übereinstimmend angegeben, der Stellvertreter des Regierungsstatthalters habe dem Architekten bestätigt, dass die neu unterbreiteten Flächenberechnungen den Erläuterungen des BJ zum Gesuch um Erwerb des Chalets C.B.\_\_\_\_\_ entsprächen. Das Regierungsstatthalteramt räume in der streitigen Verfügung selbst ein, der Vertreter der Beschwerdeführerin (der Architekt) sei im Glauben bestärkt worden, dass die damals vorgesehenen und später auch realisierten Wohnflächen bewilligt werden könnten.

Da sich die Berechnung der massgebenden Nettowohnfläche nicht unmittelbar aus den rechtlichen Bestimmungen ableiten lasse und es wenige bekannte Anwendungsfälle gebe, habe die Beschwerdeführerin – so die Vorinstanz – die Angaben des Regierungsstatthalteramts "im Gesamtzusammenhang" so verstehen können und dürfen, dass sie auch für die übrigen Einfamilienchalets der Überbauung B.\_\_\_\_\_ gelten sollten; dies umso mehr, als das Regierungsstatthalteramt ebenfalls davon ausgehe, eine Vertrauensgrundlage geschaffen zu haben.

**5.3.3** Diese Vertrauensgrundlage sei durch die E-Mail des Stellvertreters des Regierungsstatthalters vom 8. Januar 2016 (vgl. E. 4.4) zumindest relativiert worden, als dieser Vorbehalte zur Flächenberechnung der Beschwerdeführerin für das Chalet I.B.\_\_\_\_\_ geäussert habe. Dessen Nettowohnfläche habe bereits ohne Anrechnung der Innentreppen die Grenze von 250 m<sup>2</sup> deutlich überschritten. Die Beschwerdeführerin habe somit ab Anfang Januar 2016 nicht mehr

davon ausgehen können, dass der Innenausbau des Chalets I.B.\_\_\_\_\_ wie vorgesehen verwirklicht werden könnte. Für die übrigen Chalets sei dies jedenfalls ab Anfang Juli 2016 erkennbar gewesen, nachdem der Stellvertreter des Regierungsstatthalters am 8. Juli 2016 bestätigt habe, dass der Wellnessbereich und die Innentreppen an die Nettowohnfläche anzurechnen seien.

**5.4** Die Einschätzung der Vorinstanz kann insoweit bestätigt werden, als (erst) am 13. Mai 2014 eine Vertrauensgrundlage entstanden sein kann bezüglich der Annahme, die Bewilligungsbehörde würde eine Berechnung der Nettowohnfläche ohne Berücksichtigung der Innentreppen als gesetzeskonform akzeptieren. Die E-Mail des Stellvertreters des Regierungsstatthalters vom 12. Dezember 2013 enthielt zwar die Angabe, dass u.a. ein Fitnessraum und die Treppen nicht an die Nettowohnfläche anzurechnen seien. Wie erwähnt, erfolgte diese Auskunft nicht vorbehaltlos; im Übrigen bezog sie sich auch nur auf das Chalet C.B.\_\_\_\_\_, dessen Erwerb bereits vorgängig bewilligt worden war. Die falsche Auskunft wurde nach der nicht bestrittenen Darstellung des Regierungsstatthalteramts anlässlich der Besprechung mit dem Architekten der Beschwerdeführerin vom 13. Mai 2014 nicht berichtigt, sondern die neuen Flächenberechnungen wurden bestätigt (vgl. E. 4.2).

**5.4.1** Man kann sich fragen, ob die Beschwerdeführerin – als in der Baubranche tätige Unternehmung – die Richtigkeit der Berechnung nicht hätte anzweifeln müssen. Allerdings gibt es kaum bekannte Fälle; in BGE 136 II 233 war die Anrechnung der Treppen nicht umstritten, so dass auch die Unterscheidung zwischen "Treppe" und "Treppenhaus" nicht thematisiert wurde. Die Beschwerdeführerin durfte daher gestützt auf diese Besprechung davon ausgehen, dass die Innentreppen nicht anzurechnen seien.

**5.4.2** Das Vertrauen in die Richtigkeit der Berechnungsweise war somit am 13. Mai 2014 entstanden; es wurde bestärkt durch die Erteilung der geänderten Erwerbsbewilligung vom 3. Juli 2014 betreffend das Chalet C.B.\_\_\_\_\_ und die Erwerbsbewilligung vom 16. September 2014 betreffend das Chalet F.B.\_\_\_\_\_, dessen Nettowohnfläche von 194.33 m<sup>2</sup> ohne Berücksichtigung der Innentreppen (und des Wellnessbereichs) berechnet worden war (vgl. E. 4.3). Aus der Feststellungsverfügung vom 8. Juli 2013 betreffend das Chalet D.B.\_\_\_\_\_ kann die Beschwerdeführerin nichts zu ihren Gunsten ableiten, da dort die Nettowohnfläche nicht relevant war. Die Beschwerdeführerin durfte somit ab dem 13. Mai 2014 während längerer

Zeit auf die Richtigkeit der Auskunft vertrauen. Die E-Mail des Stellvertreters des Regierungsstatthalters vom 8. Januar 2016 war widersprüchlich, indem dieser einerseits die Singularität der Erwerbsbewilligung vom 3. Juli 2014 betreffend das Chalet C.B.\_\_\_\_\_ betonte, andererseits aber auch hier – wie schon in der E-Mail vom 12. Dezember 2013 – wieder erwähnte, Treppen gehörten "gemäss BJ" nicht zur Nettowohnfläche. Erst am 8. Juli 2016 erhielt die Beschwerdeführerin die klare Auskunft, dass Innentreppe an die Nettowohnfläche anzurechnen seien. Somit durfte sie ab 13. Mai 2014 bis mindestens am 8. Januar 2016 davon ausgehen, dass das Regierungsstatthalteramt bei der Berechnung der Nettowohnfläche die Nichtanrechnung der Innentreppe an die Nettowohnfläche akzeptieren würde.

## **6.**

**6.1** Die Vorinstanz verneint den Kausalzusammenhang zwischen der Vertrauensgrundlage und den Dispositionen, welche die Beschwerdeführerin nicht ohne Nachteil rückgängig machen könnte. Die Beschwerdeführerin habe nicht dargelegt, welches diese Dispositionen seien. Mit der Projektänderung 10, beantragt am 21. Mai 2014, seien die Nettowohnflächen der Chalets D.B.\_\_\_\_\_, E.B.\_\_\_\_\_, F.B.\_\_\_\_\_, G.B.\_\_\_\_\_ und H.B.\_\_\_\_\_ nicht erweitert worden, und ab Anfang Juli 2016 habe die Vertrauensgrundlage jedenfalls nicht mehr bestanden. Das Chalet I.B.\_\_\_\_\_ sei im Zeitpunkt der Bewilligung als Einfamilienhaus (16. Oktober 2015) im Rohbau bereits erstellt gewesen; indessen habe noch eine Planungsvariante bestanden, wonach die Nettowohnfläche unter Ausschluss der Innentreppe von 288.28 m<sup>2</sup> auf 237.72 m<sup>2</sup> (die Zahl wurde von der Beschwerdeführerin vor Bundesgericht unter Hinweis auf einen Rechnungsfehler korrigiert auf 254.52 m<sup>2</sup> bzw. 250 m<sup>2</sup>) gesenkt werden könne, indem der Wellnessbereich verkleinert und teilweise durch eine Waschküche und einen Weinkeller ersetzt würde. Ab dem 8. Januar 2016 habe die Beschwerdeführerin nicht mehr gutgläubig davon ausgehen können, dass der Innenausbau des Chalets I.B.\_\_\_\_\_ wie vorgesehen verwirklicht werden könnte.

**6.2** Die Beschwerdeführerin entgegnet, dies sei eine sachfremde Erwägung, weil Ende 2015 alle Chalets (ausser das Chalet G.B.\_\_\_\_\_) im Rohbau erstellt gewesen seien. Sie habe die Projektänderung 10 wegen des Vertrauens in die Richtigkeit der Flächenberechnung, wie sie am 13. Mai 2014 besprochen worden sei, am 21. Mai 2014 eingegeben. Es gehe nicht primär um den Innenausbau, sondern um die konstruktiven Anpassungen des



Rohbaus (d.h. der ganzen "Innenwelt" der Chalets mit Treppenhäusern, Wänden etc.), welche diese Projektänderung beinhalte. Die realisierte Konstruktion (Lage und Dimension der Treppen, Raumaufteilung, Anschlüsse für Elektroinstallationen und Wasser) könne nur mit unverhältnismässig hohen Kosten wieder abgeändert werden. Während der Innenausbau und die Fassaden ohnehin umgeplant worden wären, sei die konstruktive Anpassung mit einer Erweiterung der Nettowohnflächen nur gerade wegen des Vertrauens in die zugesicherte Berechnungsweise der Nettowohnflächen erfolgt. Geplante Räume wie der Wellnessbereich würden unbrauchbar, wenn sie nicht dem vorgesehenen Zweck entsprechend genutzt und ausgebaut werden dürften. Sie – die Beschwerdeführerin – habe die Wellnessbereiche nur geplant, weil sie davon ausging und ausgehen durfte, dass die hausinternen Treppen(-häuser) nicht angerechnet werden müssten. Wenn nun grosse Räumlichkeiten nicht wie geplant und mit dem Rohbau vorgespurt als Wellness genutzt werden könnten, würden in den Untergeschossen Räume entstehen, die überhaupt keinen Sinn und Zweck mehr hätten. Daran ändere nichts, dass potenzielle Erwerber auf den Innenausbau noch Einfluss nehmen könnten. Auch die Umplanung des Chalets I.B.\_\_\_\_\_ in ein Einfamilienhaus, beantragt am 29. April 2015 (Projektänderung 12), sei einzig wegen der zugesicherten Flächenberechnung gemäss BewG vom 13. Mai 2014 erfolgt. Es liege auf der Hand und entspreche der allgemeinen Lebenserfahrung, dass sie – die Beschwerdeführerin – das Mehrfamilienhaus nicht in ein so grosses Chalet umgeplant hätte, wenn sie nicht gestützt auf die Zusicherung des Regierungsstatthalteramts hätte davon ausgehen können, dieses an einen wohlhabenden Ausländer verkaufen zu können.

**6.3** Die Vorbringen der Beschwerdeführerin sind schwer verständlich. Es wird über weite Strecken nicht differenziert zwischen den Chalets E.B.\_\_\_\_\_, F.B.\_\_\_\_\_, G.B.\_\_\_\_\_ und H.B.\_\_\_\_\_ einerseits und dem Chalet I.B.\_\_\_\_\_ andererseits. Zwar gibt die Beschwerdeführerin in Bezug auf das Chalet I.B.\_\_\_\_\_ an, die Umprojektierung in ein Einfamilienhaus (Projektänderung 12; Gesuch vom 29. April 2015) sei einzig gestützt auf die Besprechung vom 13. Mai 2014 erfolgt. Die Treppen seien gebaut und könnten nicht rückgängig gemacht werden. Die Vorinstanz weist jedoch darauf hin, dass die Grenze von 250 m<sup>2</sup> auch ohne Anrechnung der Treppen überschritten würde. Unbekannt ist auch der konkrete Inhalt des Projektänderungsgesuchs vom 21. Mai 2014 (Projektänderung 10). Generell wird nicht klar, in welchem Zeitpunkt für welches Chalet Flächenbereiche umgeplant wurden und welche Auswirkungen dies auf

die jeweiligen Nettowohnflächen hatte. Insbesondere die Ausführungen zu Wellnessbereichen und ursprünglich geplanten Kellerräumen können weder örtlich noch zeitlich zugeordnet werden. Es wird zwar nachvollziehbar dargelegt, dass die Projektänderungen 10 und 12 auf neuen Flächenberechnungen basierten und dass diese wiederum auf die Besprechung vom 13. Mai 2014 zurückgingen. Hingegen wird – mit Ausnahme der Treppen des Chalets I.B.\_\_\_\_\_ – nicht dargetan, worin genau die Dispositionen bestanden, welche nach Auffassung der Beschwerdeführerin nicht ohne Nachteil rückgängig gemacht werden können.

**6.4** Die Vorinstanz weist in diesem Zusammenhang zu Recht darauf hin, dass bauliche Massnahmen, welche vor dem 13. Mai 2014 ergriffen wurden, nicht als Vertrauensbetätigung gelten können, da die Vertrauensgrundlage erst in diesem Zeitpunkt entstanden war (vgl. E. 5.4). Die Planung oder Realisierung von Wellness- oder Fitnessräumen vor diesem Zeitpunkt stellt keine Vertrauensbetätigung dar, weil die Beschwerdeführerin damit rechnen musste, dass die Innentreppen angerechnet würden. Nur wenn die Beschwerdeführerin im Vertrauen darauf, dass Innentreppen nicht (mehr) an die Nettowohnflächen anzurechnen seien, nicht zur Nettowohnfläche gehörende Räume in ihrer Planung in Wellness- oder Fitnessräume (oder andere zur Nettowohnfläche gehörende Räume) umgewandelt oder die Nettowohnfläche sonstwie vergrössert hat (wie im Fall der Treppen des Chalets I.B.\_\_\_\_\_ geltend gemacht), ist von einer Vertrauensbetätigung auszugehen. Diese ist bzw. wäre daraufhin zu überprüfen, ob sie ohne Nachteil rückgängig gemacht werden kann.

**6.5** Dem angefochtenen Urteil kann nicht entnommen werden, um welche Dispositionen es im Einzelnen geht, wann sie getätigt worden sind und warum sie nicht als kausal zur Vertrauensgrundlage erachtet werden. Der Vorwurf, die Beschwerdeführerin – die im Verfahren vor der Vorinstanz als Beschwerdegegnerin aufgetreten war – habe dies nicht dargetan, greift zu kurz, da das Regierungsstatthalteramt die Kausalität der Vertrauensbetätigung gar nicht thematisiert und das BJ in seiner Verwaltungsgerichtsbeschwerde ausschliesslich die Vertrauensgrundlage verneint hatte. Nachdem die Vorinstanz die Vertrauensgrundlage im Unterschied zum BJ bejahte, hätte sie den Sachverhalt im Hinblick auf mögliche nicht ohne Nachteil rückgängig zu machende Dispositionen ergänzen müssen (vgl. auch Art. 22 BewG).

Die Beschwerdeführerin reicht zwar vor Bundesgericht zahlreiche Pläne und weitere Beweismittel ein, welche – mit Blick auf die Prozessgeschichte vor den Vorinstanzen – auch als unechte Noven im Sinn von Art. 99 Abs. 1 BGG zulässig sein dürften. Es ist aber nicht Aufgabe des Bundesgerichts, sich in diese Unterlagen zu vertiefen; die Ergänzung des Sachverhalts würde den Rahmen von Art. 105 Abs. 2 BGG sprengen.

**6.6** Zusammenfassend kann für die Frage der Unumkehrbarkeit der Dispositionen entgegen der Vorinstanz nicht ohne weiteres darauf abgestellt werden, dass die Vertrauensgrundlage am 8. Januar 2016 erschüttert worden ist (vgl. E. 6.1), da in diesem Zeitpunkt mehrere Chalets zumindest im Rohbau bereits erstellt waren. Indessen geht weder aus dem angefochtenen Urteil noch aus der Beschwerdeschrift hervor, welche Dispositionen die Beschwerdeführerin konkret getätigt hat, nachdem die Vertrauensgrundlage entstanden war. Deswegen kann nicht beurteilt werden, ob solche Dispositionen nicht ohne Nachteil rückgängig gemacht werden können, was unabdingbare Voraussetzung für die Gewährung des Vertrauensschutzes ist. Die Vorinstanz wird daher – unter Mitwirkung der Beschwerdeführerin und nötigenfalls mit Beweismassnahmen – zu eruieren haben, welche planerischen und baulichen Massnahmen die Beschwerdeführerin gestützt auf die Besprechung vom 13. Mai 2014, allenfalls auf die Bewilligungsentscheide vom 3. Juli 2014 (Chalet C.B.\_\_\_\_\_) und vom 16. September 2014 (Chalet F.B.\_\_\_\_\_) ergriffen hat. Anhand des zeitlichen Ablaufs ist für jedes Chalet gesondert zu prüfen, ob die entsprechenden Dispositionen ohne Nachteil rückgängig gemacht werden könnten. Wo dies verneint wird, ist noch zu prüfen, ob der Gewährung des Vertrauensschutzes überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen (vgl. E. 3.3).

## **7.**

**7.1** Die Beschwerde erweist sich im Eventualantrag als begründet und ist gutzuheissen. Das angefochtene Urteil ist aufzuheben und die Angelegenheit zu weiteren Abklärungen im Sinn der Erwägungen und zu neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen.

**7.2** Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind keine Gerichtskosten aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Der Kanton Bern hat die Beschwerdeführerin für das Verfahren vor dem Bundesgericht angemessen zu entschädigen (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

## **Demnach erkennt das Bundesgericht:**

**1.**

Die Beschwerde wird gutgeheissen, und das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 13. September 2017 wird aufgehoben. Die Sache wird zu weiteren Abklärungen im Sinn der Erwägungen und zu neuem Entscheid an das Verwaltungsgericht zurückgewiesen.

**2.**

Es werden keine Gerichtskosten erhoben.

**3.**

Der Kanton Bern hat der Beschwerdeführerin eine Parteientschädigung von Fr. 2'500.-- zu bezahlen.

**4.**

Dieses Urteil wird den Verfahrensbeteiligten, der Einwohnergemeinde U.\_\_\_\_\_, dem Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli und dem Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Verwaltungsrechtliche Abteilung, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 6. Februar 2019

Im Namen der II. öffentlich-rechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Seiler

Genner