



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11
3013 Bern
Telefon +41 31 633 30 11
info.ra.bvd@be.ch
www.bvd.be.ch/ra

BVD 110/2023/106

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 24. Oktober 2023

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **C.**_____
Beschwerdeführerin 1

Herrn **D.**_____
Beschwerdeführer 2

Frau **E.**_____
Beschwerdeführerin 3

Herrn **F.**_____
Beschwerdeführer 4

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt G._____

und

Frau **H.**_____
Beschwerdegegnerin 1

Herrn **I.**_____
Beschwerdegegner 2

beide vertreten durch Herrn Rechtsanwalt A._____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Schüpfen, Gemeindeverwaltung, Dorfstrasse 17,
Postfach 119, 3054 Schüpfen

Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), Nydegasse 11/13, 3011 Bern

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Schüpfen vom 26. Juni 2023 (Geschäfts-Nr. 311-34/22; Innenumbau Bauernhaus, Umnutzung Ökonomieteil zu Wohnraum, Neubau von zwei Carports) sowie die Verfügung des Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vom 24. April 2023 (G.-Nr.: 2020.DIJ.7014)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerschaft reichte am 16. September 2022 bei der Gemeinde Schüpfen ein Baugesuch ein für den Innenumbau eines Bauernhauses von heute einer Wohnung zu neu drei Wohnungen, die Umnutzung des Ökonomieteils zu Wohnraum, den Rückbau des südwestlichen Anbaus und den Neubau von zwei Carports auf Parzelle Schüpfen Grundbuchblatt Nr. N._____. Die Parzelle liegt in der Landwirtschaftszone sowie im Ortsbildschutzgebiet. Das betroffene Bauernhaus ist im kantonalen Bauinventar als schützenswertes K-Objekt eingestuft und befindet sich als Teil des Kleinweilers J._____ im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS-Objekt Nr. B._____ «J._____»). Mit Schreiben vom 23. Dezember 2022 ging eine Projektänderung ein, welche insbesondere die Erhöhung von drei auf vier Wohnungen enthielt. Gegen das Bauvorhaben erhoben die Beschwerdeführenden Einsprache.

Mit Verfügung vom 24. April 2023 erteilte das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) nach Prüfung der Akten und aufgrund des Amtsberichts der kantonalen Denkmalpflege (KDP) vom 5. April 2023 die Ausnahmegewilligung nach Art. 24d RPG¹ unter Auflagen. Gestützt darauf erteilte die Gemeinde Schüpfen mit Gesamtentscheid vom 26. Juni 2023 die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden 1 und 2 sowie die Beschwerdeführenden 3 und 4 am 13. Juli 2023 jeweils Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein mit nahezu identischem Inhalt, verfasst durch denselben Rechtsvertreter. In beiden Beschwerden wird die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 26. Juni 2023 und der Verfügung des AGR vom 24. April 2023 und die Erteilung des Bauabschlags beantragt, eventualiter die Rückweisung der Sache zur neuen Beurteilung an die Gemeinde.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet², führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Mit Eingabe vom 15. August 2023 nahm die Gemeinde zu den Beschwerden Stellung, ohne einen ausdrücklichen Antrag zu stellen. Mit Stellungnahme vom 17. August 2023 führt das AGR aus, es halte grundsätzlich an der Verfügung vom 24. April 2023 betreffend Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24d Abs. 2 RPG fest. Es beantrage aber, der Entscheid der Gemeinde vom 26. Juni 2023 sei aufzuheben und das Verfahren sei zur Fortsetzung und Neubeurteilung an die zuständige Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Schüpfen zurückzuweisen. Mit Beschwerdeantwort vom 21. August 2023 beantragt die Beschwerdegegnerschaft die Abweisung der Beschwerden, soweit darauf einzutreten sei. Nach Zustellung dieser Eingaben reichte die Beschwerdegegnerschaft die Stellungnahme vom 22. September 2023 ein, worin sie sich zur Stellungnahme des AGR vom 17. August 2023 äussert und ihre in der Beschwerdeantwort vom 21. August 2023 gestellten Rechtsbegehren bestätigt.

4. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

¹ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700).

² Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion (Organisationsverordnung BVD, OrV BVD; BSG 152.221.191).

1. Eintretensvoraussetzungen

Der Entscheid der Gemeinde ist ein Gesamtentscheid im Sinne von Art. 9 Abs. 1 KoG³, die Verfügung des AGR eine weitere Verfügung im Sinne von Art. 9 Abs. 2 Bst. b KoG. Beide sind gestützt auf Art. 11 Abs. 1 KoG in Verbindung mit Art. 5 Abs. 1 KoG mit Beschwerde nach Art. 40 Abs. 1 BauG⁴ bei der BVD anfechtbar. Diese ist somit zur Beurteilung der Beschwerde zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden, deren Einsprachen abgewiesen wurden, sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichten Beschwerden ist einzutreten.

2. Unterschriften Baugesuch

a) Die Beschwerdeführenden bringen vor, das Baugrundstück stehe im Gesamteigentum des Beschwerdegegners 2 sowie seiner zwei Brüder. Auf dem Baugesuch würden aber sowohl die Angaben als auch die Unterschriften der beiden Brüder fehlen, weshalb dieses formell mangelhaft sei und in dieser Form nicht hätte bewilligt werden dürfen.

b) Mit dem öffentlich beurkundeten Realteilungsvertrag vom 1. April 2022⁵ wurde das Baugrundstück Schüpfen Grundbuchblatt Nr. N._____ dem Beschwerdegegner 2 zu Alleineigentum zugewiesen. Auch wenn das diesbezügliche Grundbuchgeschäft noch hängig ist, galt der Beschwerdegegner 2 bei Einreichung des Baugesuchs am 16. September 2022 als Alleineigentümer dieser Liegenschaft. Die Mitunterzeichnung des Baugesuchs durch die beiden Brüder des Beschwerdegegners 2 war damit nicht nötig.

3. Rechtliches Gehör

a) Die Beschwerdeführenden rügen eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör. Sie bringen zum einen vor, auf die beantragten Ausnahmegesuche für das Unterschreiten der minimalen Fensterfläche gemäss Art. 64 BauV⁶ sowie der minimalen Raumhöhe gemäss Art. 67 BauV sei im angefochtenen Entscheid mit keinem Wort eingegangen worden. Es werde nur auf den Amtsbericht des Regierungsstatthalteramts Seeland vom 27. Oktober 2022 verwiesen. Dieser Amtsbericht sei ihnen nie eröffnet worden, was einer Verletzung des rechtlichen Gehörs darstelle. Zudem müsse die Baubewilligungsbehörde über die Ausnahmegesuche entscheiden. Die Pflicht gemäss Art. 27 Abs. 2 BauG, einen Amtsbericht des Regierungsstatthalters einzuholen, bedeute nicht, dass dieses für die Bewilligungserteilung zuständig wäre. Die Gemeinde hätte daher selber prüfen und näher begründen müssen, ob die Voraussetzungen von Art. 26 BauG vorliegend gegeben seien. Weiter rügen die Beschwerdeführenden, weder die Vorinstanz noch das AGR seien auf die vorgebrachten Einsprachepunkte zu Art. 24d RPG eingegangen. Das AGR habe sogar ausdrücklich festgehalten, dass es sich zu den Rügen nicht äussere, obwohl dies im Rahmen der Prüfung der Ausnahmegewilligung seine Aufgabe gewesen wäre. Es sei ihnen damit nicht möglich gewesen, den angefochtenen Entscheid / die angefochtene Verfügung nachzuvollziehen.

³ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

⁴ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

⁵ Vorakten Gemeinde, pag. 1 ff.

⁶ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG⁷ umfasst u.a. das Recht der Parteien, von jedem eingereichten Aktenstück bzw. jeder Stellungnahme von Parteien und Behörden Kenntnis zu nehmen und sich dazu äussern zu können. Das gilt unabhängig davon, ob diese neue Tatsachen oder Argumente enthalten und ob sie die Entscheidbehörde tatsächlich zu beeinflussen vermögen. Die Beteiligten sind deshalb über jede Eingabe zu informieren, damit sie Gelegenheit haben, sich dazu zu äussern, wenn sie dies als notwendig erachten. Daher sind den Parteien im Baubewilligungsverfahren sämtliche Amts- und Fachberichte sowie die Stellungnahmen der Gegenpartei zuzustellen.⁸

Es ist unbestritten, dass der Amtsbericht des Regierungsstatthalteramts vom 27. Oktober 2022⁹, im welchem dieses beantragte, die ersuchten Ausnahmegewilligungen für das Unterschreiten der minimalen Fensterfläche nach Art. 64 Abs. 1 BauV und für das Unterschreiten der Raumhöhe nach Art. 67 Abs. 1 BauV zu erteilen, den Beschwerdeführenden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nicht zugestellt worden ist. Diese hatten damit im vorinstanzlichen Verfahren keine Möglichkeit, zu dieser Beurteilung Stellung zu nehmen, was eine Verletzung des rechtlichen Gehörs darstellt. Da die Beschwerdeführenden diesen Amtsbericht im Beschwerdeverfahren als Beilage 9 der Beschwerdeantwort der Beschwerdegegnerschaft vom 21. August 2023 erhielten, muss dieser von der Gemeinde nicht nochmals zugestellt werden. Sie wird den Beschwerdeführenden jedoch Gelegenheit geben müssen, sich zu diesem Amtsbericht noch zu äussern.

c) Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt sodann, dass die Behörde die Vorbringen der Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Daraus ergibt sich die Pflicht der Behörde, ihre Verfügung zu begründen (Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG). Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung sachgerecht anfechten können. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Die Behörde muss jedoch nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen; es genügt, wenn sie sich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt hat.¹⁰

Wie die Beschwerdeführenden zu Recht vorbringen, entscheidet die Baubewilligungsbehörde über Ausnahmegesuche nach Art. 26 BauG (Art. 27 Abs. 1 BauG), und zwar unabhängig davon, ob sie gestützt auf Art. 27 Abs. 2 BauG einen Amtsbericht beim Regierungsstatthalteramt einzuholen hat.¹¹ Abgesehen davon, dass die Gemeinde Schüpfen als Gemeinde, der die volle Bewilligungskompetenz mit Verfügung übertragen wurde, ohnehin keinen Amtsbericht im Sinne von Art. 27 Abs. 1 BauG hätte einholen müssen (Art. 33 Abs. 3 BauG), begründet sie die Erteilung der beiden Ausnahmegewilligungen trotz ihrer Zuständigkeit zu deren Beurteilung im angefochtenen Entscheid mit keinem Wort; sie verweist im Dispositiv in diesem Zusammenhang lediglich auf den Amtsbericht des Regierungsstatthalteramts vom 27. Oktober 2022. Zwar kann ein blosser Verweis auf einen den Parteien bekannten Fachbericht unter Umständen ausreichen. Vorliegend jedoch vermag aber der Verweis auf die Ausführungen des Regierungsstatthalteramts keine genügende Begründung darzustellen, da auch dieser Amtsbericht keine genügende Begründung für die Erteilung der Ausnahmegewilligungen nach Art. 26 BauG enthält. Es wird darin

⁷ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

⁸ BGE 138 I 484 E. 2.1, 133 I 100 E. 4.3 ff.; BVR 2009 S. 328 ff. E. 2.4; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 38-39 N 9b; Urs Eymann, Das rechtliche Gehör im erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahren, in KPG-Bulletin 2006 S. 47 ff.

⁹ Vorakten pag. 141.

¹⁰ BVR 2018 S. 341 E. 3.4.2, 2016 S. 402 E. 6.2; BGE 140 II 262 E. 6.2; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 52 N. 7.

¹¹ Vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 26-27 N. 8.

lediglich festgehalten, dass die besonderen Verhältnisse nachgewiesen seien und keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt würden. Worin die besonderen Verhältnisse liegen, führt das Regierungsstatthalteramt nicht aus; auch unterbleiben nähere Ausführungen, gestützt auf welche Überlegungen es von keiner Beeinträchtigung von öffentlichen Interessen ausgeht. Die Beschwerdeführenden waren damit – selbst wenn sie im vorinstanzlichen Verfahren Einsicht in den Amtsbericht des Regierungsstatthalteramts erhalten hätten – mangels Begründung dieser Ausnahmewilligungen nicht in der Lage, diese sachgerecht anzufechten. Entgegen der Ansicht der Beschwerdegegnerschaft in der Stellungnahme vom 22. September 2023 vermag der angefochtene Gesamtentscheid daher die Anforderungen an die Begründungsdichte nicht zu erfüllen.

Gleiches gilt im Zusammenhang mit der Ausnahmewilligung nach Art. 24d Abs. 2 RPG. Das für die Beurteilung dieser Ausnahme zuständige AGR führte in seiner Verfügung vom 24. April 2023 einzig aus, es handle sich um einen Anwendungsfall von Art. 24d Abs. 2 RPG i.V.m. Art. 83 Abs. 2 BauG, mit dem Bauvorhaben bleibe das Erscheinungsbild der Baute in den wesentlichen Zügen gewahrt und dem Vorhaben stünden keine wesentlichen Interessen entgegen. Abgesehen davon, dass Art. 83 Abs. 2 BauG mit der Revision des Baugesetzes vom 9. Juni 2016 (Inkraftsetzung am 1. April 2017) aufgehoben wurde und damit auf eine falsche Rechtsgrundlage verwiesen wird, fehlt in der Verfügung eine Begründung zu diesen Schlüssen sowie eine Auseinandersetzung mit den weiteren Voraussetzungen einer Ausnahmewilligung nach Art. 24d Abs. 2 RPG komplett (vgl. auch E. 6). Mit den Rügen in den Einsprachen in diesem Zusammenhang, insb. in der Eingabe vom 1. Februar 2023¹², hat sich das AGR nicht auseinandergesetzt. Die Verfügung des AGR vermag damit den Anforderungen an eine genügende Begründung ebenfalls nicht zu erfüllen.

d) Gemäss den Ausführungen des AGR in der Stellungnahme vom 17. August 2023 fand am 10. November 2022 ein Augenschein vor Ort unter Beisein der KDP, des AGR, der Beschwerdegegnerschaft mit ihrem Planer sowie der Gemeinde statt. Obwohl zu diesem Zeitpunkt die Einsprachen der Beschwerdeführenden vom 19. und 24. Oktober 2022 bereits eingegangen waren, fand dieser Augenschein ohne die Einsprechenden statt. Dieser Augenschein ist weder im Sachverhalt des angefochtenen Entscheids erwähnt, noch findet sich hierzu ein Protokoll in den amtlichen Akten.

Gemäss Art. 22 Abs. 1 VRPG sind die Parteien u.a. berechtigt, an amtlichen Augenscheinen teilzunehmen. Dies jedenfalls dann, wenn der Augenschein nicht nur der informellen Orientierung der entscheidenden Behörde dient, sondern zusätzliche Feststellungen über den entscheidungswesentlichen Sachverhalt zu treffen sind.¹³ Die Einsprechenden galten im Zeitpunkt des durchgeführten Augenscheins als Partei im Sinne von Art. 12 Abs. 1 VRPG. Sofern anlässlich dieses Augenscheins Feststellungen über den entscheidungswesentlichen Sachverhalt getroffen wurden – wovon auszugehen ist, zumal die Beschwerdegegnerschaft die Pläne nach diesem Augenschein nochmals anpasste¹⁴ – und da keine bedeutenden Anliegen erkennbar sind, welche die Einschränkung der Mitwirkungsrechte rechtfertigen könnte, kann eine Wiederholung der betreffenden Beweismassnahme unter korrekten Rahmenbedingungen unumgänglich sein. Entscheidend ist letztlich, dass die betroffene Partei ihren Anspruch auf rechtliches Gehör vollumfänglich wahrnehmen konnte.¹⁵ Dies ist vorliegend zu verneinen, ist doch vom besagten Augenschein auch kein Protokoll aktenkundig, welches den Einsprechenden nachträglich zugestellt hätte werden können. Diese Verletzung des rechtlichen Gehörs wird ebenfalls noch zu

¹² Vorakten pag. 182.

¹³ Daum, a.a.O., Art. 22 N. 2.

¹⁴ Vgl. Stellungnahme vom 6. März 2023 zur Einsprache der Beschwerdeführenden 3 und 4 Ziff. 4.2, Vorakten pag. 196.

¹⁵ Daum, a.a.O., Art. 22 N. 5 f.

heilen sein, allenfalls durch Wiederholung des Augenscheins unter korrekten Rahmenbedingungen.

4. Publikation

Das Bauvorhaben wurde bisher einzig im amtlichen Anzeiger publiziert. Baubewilligungsgesuche, gegen die ein Verbandsbeschwerderecht besteht, müssen im kantonalen Publikationsorgan publiziert werden. Das kantonale Publikationsorgan ist das Amtsblatt des Kantons Bern (Art. 13 Abs. 1 PuG¹⁶). Voraussetzung dafür, dass ein Verbandsbeschwerderecht besteht, ist das Vorliegen einer Bundesaufgabe im Sinne von Art. 2 Abs. 1 NHG¹⁷. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts ist die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG für ein Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone eine Bundesaufgabe im Sinne von Art. 2 NHG, zu deren Anfechtung die nach Art. 12 NHG beschwerdeberechtigten Organisationen legitimiert sind.¹⁸ Hier steht eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG zur Diskussion. Das Bau- und Ausnahmegesuch hätte somit im Amtsblatt des Kantons Bern publiziert werden müssen. Die Publikation des Bau- und Ausnahmegesuches im kantonalen Amtsblatt muss daher nachgeholt werden.

5. Genügende Erschliessung

a) Die Beschwerdeführenden bemängeln eine fehlende bzw. mangelhafte Prüfung der Wassererschliessung. Unbestritten ist, dass für den Weiler J._____ eine rein private Wasserversorgung besteht, welche durch verschiedene Grunddienstbarkeiten gesichert ist, und dass dem Baugrundstück Schüpfen Grundbuchblatt Nr. N._____ gemäss Baurechtsvertrag vom 17. Juni 2019¹⁹ ein Viertel des Trinkwassers zusteht. Die Gemeinde führt im angefochtenen Entscheid aus, bei den Grunddienstbarkeiten über die Verteilung des Quellwassers handle es sich um Privatrecht. Sie werde mittels Überarbeitung der generellen Wasserplanung (GWP) seitens Wassergesetzgebung überprüfen müssen, ob sie bezüglich Trinkwasserversorgung in J._____ anschlusspflichtig sei. Der Einspruchepunkt sei privatrechtlicher Natur und werde als Rechtsverwahrung angemerkt.

b) Die Beschwerdeführenden argumentieren, die private Wasserquelle des Weilers J._____ liefere im Jahresdurchschnitt rund 11 520 bis 14 400 Liter Trinkwasser pro Tag. Davon stehe dem Baugrundstück ein Viertel oder 2880 bis 3600 Liter pro Tag zu, was für die vier geplanten Wohnungen mit insgesamt 13 Zimmern für bis zu 13 Personen nicht ausreiche, da von einem Verbrauch von rund 3700 Litern auszugehen sei. Folglich sei nicht sichergestellt, dass das Baugrundstück auf den Zeitpunkt der Fertigstellung der vier Wohnungen genügend erschlossen sein werde. Die Ansicht der Vorinstanz, wonach diese Frage privatrechtlicher Natur sei, könne nicht gefolgt werden, sei doch die genügende Erschliessung von Baugrundstücken eine Voraussetzung der Baubewilligung. Dass die Vorinstanz gemäss ihren eigenen Angaben werde überprüfen müssen, ob sie bezüglich Trinkwasserversorgung in J._____ anschlusspflichtig sei, ändere daran nichts. Es verstosse gegen Art. 7 Abs. 1 BauG, ein Bauvorhaben mit Hinblick auf eine solche, noch völlig ungewisse Überprüfung zu bewilligen. Die Beschwerdeführenden beantragen in diesem Zusammenhang das Einholen von Gutachten zur durchschnittlichen Schüttung der Quelle auf dem Grundstück Schüpfen Grundbuchblatt Nr. O._____ und zum

¹⁶ Publikationsgesetz vom 18. Januar 1993 (PuG; BSG 103.1).

¹⁷ Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451).

¹⁸ BGE 119 Ib 305 E. 2.

¹⁹ Vorakten pag. 206 ff.

mutmasslichen künftigen (Trink-)Wasserverbrauch des Grundstücks Schüpfen Grundbuchblatt Nr. P._____.

Die Beschwerdegegnerschaft erachtet die von den Beschwerdeführenden genannten Zahlen zur Ergiebigkeit der privaten Wasserquelle als zu tief und zum angenommenen Wasserverbrauch als zu hoch. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden würden zudem künftig nicht 13 Personen in der Liegenschaft wohnen, sondern weniger. Die ihnen vertraglich zustehende Wassermenge von einem Viertel der privaten Wasserquelle werde den Bedarf der künftigen Bewohnenden decken. So betrage der typische Verbrauch etwa 160 Liter Trinkwasser pro Person und Tag. Die künftigen Bewohner würden folglich täglich weniger als 2000 Liter Trinkwasser brauchen, was weniger als der Hälfte der zu Verfügung stehenden Wassermenge entspreche.

Die Gemeinde hält in ihrer Stellungnahme vom 15. August 2023 fest, sie habe nach allgemeiner Erfahrung davon ausgehen dürfen, dass die dem Grundstück Schüpfen Grundbuchblatt Nr. P._____ zustehende Wassermenge genüge und die Parteien dies ansonsten unter sich regeln müssten. Das Bauvorhaben sei daher mit genügend Wasser erschlossen. Sie sei an der Überarbeitung der generellen Wasserversorgungsplanung (GWP), bei welcher zwingend die Wasserversorgungs- und Wasseranschlusspflicht geklärt werden müsse. Die Arbeitsvergabe für die Überarbeitung sei im Frühling 2023 erfolgt.

c) Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn das Baugrundstück genügend erschlossen ist (Art. 7 Abs. 1 BauG). Dazu müssen unter anderem vorschriftsgemässe Einrichtungen zur Versorgung der Bauten und Anlagen mit Wasser und Energie und zur Beseitigung des Abwassers bestehen. Die Erschliessungsanlagen müssen den Beanspruchungen gewachsen sein, die sich aus der Nutzung des Baugrundstücks und der weiteren Grundstücke ergeben können, denen sie nach der Planung zu dienen bestimmt sind (Art. 7 Abs. 3 BauG). Die genügende Erschliessung muss im Zeitpunkt der Baubewilligung sichergestellt sein.²⁰ Die Versorgung mit Wasser ist genügend, wenn auf dem Baugrundstück das für die bestimmungsgemässe Nutzung der zu erstellenden Baute oder Anlage erforderlich Trink- und Brauchwasser in der vorgeschriebenen Qualität und in ausreichender Menge zur Verfügung steht und auch das für Löschzwecke benötigte Wasser vorhanden ist.²¹

d) Die genügende Erschliessung des Baugrundstücks – auch mit Wasser – ist Voraussetzung einer Baubewilligung und muss entsprechend durch die Baubewilligungsbehörde geprüft werden. Wenn die Gemeinde daher im angefochtenen Entscheid festhält, es handle sich um eine rein privatrechtliche Frage, so kann ihr nicht gefolgt werden, auch wenn die Wasserquelle vorliegend privat ist und die Verteilung des Wassers auf privatrechtlichen Verträgen beruht. Im Rahmen von Art. 7 Abs. 1 BauG muss vielmehr überprüft werden, ob der dem Baugrundstück der Beschwerdegegnerschaft zur Verfügung stehende Wasseranteil aus dieser privaten Quelle für das strittige Bauvorhaben ausreicht. Dies ist jedoch unterblieben und muss entsprechend noch nachgeholt werden. Daran vermag auch die pauschale Aussage der Gemeinde in ihrer Stellungnahme vom 15. August 2023 nichts zu ändern, wonach sie nach allgemeiner Erfahrung habe davon ausgehen dürfen, dass die zur Verfügung stehende Wassermenge ausreiche. Angesichts der Tatsache, dass sowohl die Menge des von der betreffenden Wasserquelle zur Verfügung stehende Wasser als auch der voraussichtliche Verbrauch durch die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner des umgebauten Bauernhauses unter den Parteien umstritten ist, müssen Wasserpotenzial und künftiger Wasserverbrauch vielmehr überprüft/abgeschätzt werden (allenfalls unter Beizug einer fachkundigen Person), und die Erkenntnisse nachvollziehbar aufgezeigt werden. Von Bedeutung ist dabei, mit welcher Maximalbelegung bei Umsetzung des

²⁰ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N. 9.

²¹ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N. 20.

strittigen Vorhabens zu rechnen ist. Die Beschwerdegegnerschaft bestreitet zwar die von den Beschwerdeführenden genannte Zahl von 13 Personen, führt aber selber nicht aus, mit wie vielen Bewohnerinnen und Bewohner sie maximal rechnet. Angesichts des Umstands, dass insgesamt vier Wohnungen zur Verfügung stehen (Wohnung Stall mit vier Schlafzimmern, Wohnung Studio mit einem Schlafzimmer, Wohnung Tenn mit drei Schlafzimmern und Wohnung im bisherigen Wohnteil mit drei Schlafzimmern) scheint die von den Beschwerdeführenden genannte Zahl von 13 Personen nicht unplausibel. Die Beschwerdegegnerschaft wird daher eine allfällige geringere Maximalzahl näher zu begründen haben. Unklar ist schliesslich mangels näherer Ausführungen durch die Gemeinde, ob eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt ist.

e) Nicht zu beanstanden ist dagegen – entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden – die vorgesehene Beseitigung des Abwassers, welche ebenfalls Teil der zu prüfenden, genügenden Erschliessung gemäss Art. 7 Abs. 1 BauG darstellt. So kam das Amt für Wasser und Abfall (AWA) im Amtsbericht vom 28. Oktober 2022²² zum Schluss, dass sich im Gebiet «J. _____» voraussichtlich mindestens fünf ständig bewohnte Liegenschaften befinden werden, womit das Gebiet als öffentliches Sanierungsgebiet im Sinne von Art. 9 KGV²³ durch die Gemeinde abwassertechnisch erschlossen werden müsse. Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführenden handelt es sich damit auch nach Einschätzung des AWA um ein Gebiet im Bereich der öffentlichen Kanalisation im Sinne von Art. 11 Abs. 2 GschG²⁴ (und zwar um die Kategorie «weitere Gebiete, sobald für sie eine Kanalisation erstellt worden ist» gemäss Art. 11 Abs. 2 Bst. b GschG). Auf die Ausführungen der Beschwerdeführenden, wonach der Anschluss an eine Kanalisation im vorliegenden Fall zweckmässig und zumutbar sei bzw. ungenügend überprüft worden sei, ob es sich damit um einen Fall von Art. 11 Abs. 2 Bst. c GschG handle, muss daher nicht näher eingegangen werden. Das AWA akzeptierte sodann in seinem Amtsbericht als Übergangslösung die Sammlung des häuslichen Abwassers des strittigen Vorhabens in der bestehenden Güllegrube (abflusslose Grube) und hielt dabei unter den Auflagen fest, dass der Betrieb der abflusslosen Grube befristet sei und der Eigentümer seine Anlage gemäss den Weisungen der Gemeinde anzuschliessen bzw. anzupassen habe, sobald das Gebiet «J. _____» mit einer Schmutz-/Mischabwasserkanalisation mit Anschluss an eine ARA oder eine andere Abwassersanierungsmassnahme erschlossen sei. Diese Übergangslösung ist gestützt auf Art. 18 Abs. 1 GschG zulässig, da die Gemeinde das Projekt des Kanalisationsanschlusses bereits in Angriff genommen hat und das Abwasser in der Zwischenphase auf eine andere befriedigende Weise beseitigt werden kann. Die Beschwerdeführenden verlangen in diesem Zusammenhang eine Befristung der Übergangslösung, etwa für eine Dauer von zwei Jahren. Für eine solche Befristung, welche im Baubewilligungsverfahren nur gegenüber der Beschwerdegegnerschaft verfügt werden könnte, besteht kein Anlass, da die möglichst rasche Realisierung der abwassertechnischen Erschliessung nicht in deren Hand liegt. Vielmehr ist dies Aufgabe der Gemeinde, weshalb das AWA im Rahmen der Überarbeitung der generellen Entwässerungsplanung – wo es als Fachstelle eingebunden ist – gegenüber der Gemeinde dafür zu sorgen hat, mittels allfälligem Setzen von Fristen für die möglichst rasche Umsetzung des Kanalisationsanschlusses zu sorgen.

6. Ausnahmegewilligung nach Art. 24d Abs. 2 RPG

a) Das strittige Vorhaben wurde von der KDP begleitet und mit Amtsbericht vom 5. April 2023²⁵ beurteilt. Nach einer Umschreibung des Bauernhauses kam die KDP zu folgenden Schlüssen:

²² Vorakten pag. 145.

²³ Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 (KGV; BSG 821.1).

²⁴ Bundesgesetz vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20).

²⁵ Vorakten pag. 252.

«Das Vorhaben beabsichtigt den Umbau des Wohnteils, den Ausbau des Ökonomieteils mit drei Wohnungen sowie zwei neue Autounterstände.

Jüngere Anbauten auf der Westseite des Stalls sollen dabei durch eine neu interpretierte Gimmwandkonstruktion ersetzt und nicht mehr vorhandene Wandpartien auf der Nordseite passend wiederhergestellt werden. Die neu stirnseitige Erweiterung soll jedoch an den Längsseiten zur bestehenden Wand rückspringend statt wie vorgesehen aussenbündig ausgeführt werden.

Die projektierten Einbauten im Ökonomieteil beschränken sich auf zwei Geschosse, womit der ursprüngliche Dachraum weitgehend frei erhalten bleibt. Auch das äussere Erscheinungsbild des Daches erfährt praktisch keine Änderung.

Im Wohnteil soll im Wesentlichen die Gadendecke angehoben und durch eine Vollholzdecke ersetzt werden. Wünschenswert wäre hier, wenn die bestehende Balkenlage im Bereich der durch ein partielles Öffnen der Küchendecke vorgesehenen Überhöhe erhalten werden könnte. Weiter soll im ursprünglichen Wohnteil eine Innendämmung erfolgen, wobei historisch wertvolle Täfer wieder eingebaut und neuere Boden-, Wand- und Deckenaufbauten materialgerecht ersetzt werden sollen. Ein weiterer Eingriff stellt der Ersatz der bauhistorisch wertlosen Nasszellen im Erdgeschoss und ein Einbau im Längsgang darüber dar. Ansonsten bleibt die Raumstruktur vollständig erhalten.

Im Aussenraum ist als einzige Änderung der Neubau von zwei Autounterständen an einer für die Umgebung verträglichen Lage und in einer passenden Materialisierung vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der erwähnten Punkte stellt das Vorhaben keine Beeinträchtigung des Baudenkmals mit seiner Umgebung dar und entspricht den Anforderungen der Denkmalpflege.»

Entsprechend beantragte die KDP die Bewilligung des Bauvorhabens unter diversen Auflagen. Gestützt auf die Baugesuchspläne schlossen die KDP und der Beschwerdegegner 2 im Juni 2023 einen neuen Unterschutzstellungsvertrag²⁶ ab.

Mit Verfügung vom 24. April 2023 erteilte das AGR die Ausnahmbewilligung nach Art. 24d RPG «nach Prüfung der Akten und aufgrund des Amtsberichts der Denkmalpflege des Kantons Bern vom 5. April 2023». Zur Begründung führte es aus, mit dem Bauvorhaben bleibe das Erscheinungsbild in den wesentlichen Zügen gewahrt und dem Vorhaben stünden keine wesentlichen Interessen entgegen. Die Bedingungen und Auflagen der KDP gemäss Amtsbericht vom 5. April 2023 seien einzuhalten.

b) Die Beschwerdeführenden bringen vor, es sei nicht geprüft worden, ob die Voraussetzungen von Art. 24d RPG erfüllt sind. Das AGR führe lediglich aus, dass mit dem Bauvorhaben das Erscheinungsbild der Baute in den wesentlichen Zügen gewahrt sei und dem Vorhaben keine wesentlichen Interessen entgegenstünden. Weshalb dies so sein solle, begründe das AGR nicht, auch habe es keine Interessenabwägung vorgenommen. Es sei hier nicht aufgezeigt worden, inwiefern in das Bauernhaus drei weitere Wohnungen eingebaut werden müssten, damit dessen dauernde Erhaltung sichergestellt werden könne. Allein deshalb hätte das AGR die Ausnahmbewilligung verweigern müssen. Sodann seien die Voraussetzungen von Art. 24d Abs. 3 Bst. a, c, d und e nicht erfüllt. Vor allem der Ökonomieteil sollte für die Landwirtschaft erhalten bleiben; darin werde beispielsweise immer noch Heu gelagert. Die Bewilligung des Vorhabens hätte somit früher oder später eine Ersatzbaute zur Folge. Auch sei für das Vorhaben eine mehr als nur geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung notwendig. Nicht nur solle der Weiler wegen diesem Bauvorhaben abwassertechnisch erschlossen werden und mache dies einen Anschluss an die öffentliche Druckwasserleitung nötig. Bei vier Wohneinheiten sei auch mit einer deutlichen Zunahme des Verkehrs zu rechnen. Schliesslich habe das Vorhaben auch eine grössere Heizungsanlage zur Folge. Die bestehende Erschliessung müsse demnach gleich in mehrfacher Sicht erweitert werden. Mit der Realisierung des fraglichen Vorhabens werde auch die

²⁶ Unterschutzstellungsvertrag vom 8./16. Juni 2023, Beilage 8 zur Beschwerdeantwort vom 21. August 2023.

landwirtschaftliche Bewirtschaftung der umliegenden Grundstücke durch die Beschwerdeführenden gefährdet. Letztlich bestünden mit dem Erhalt dieses schweizweit nahezu einzigartigen Weilers öffentliche Interessen, welche der Bewilligung entgegenstehen.

Die Beschwerdegegnerschaft entgegnet in ihrer Beschwerdeantwort, die Bauparzelle unterliege seit dem Jahr 2005 nicht mehr dem BGBB²⁷. Die Liegenschaft könne für den bisherigen Zweck gar nicht mehr genutzt werden und wäre dafür auch nicht geeignet. Bei der Erschliessung habe das AWA den Weg aufgezeigt, der bereits mehrfach erfolgreich beschritten worden sei. Eine Anpassung der Verkehrswege brauche es nicht. Sie hätten sodann die Bedenken der Beschwerdeführenden bezüglich Immissionen durchaus zur Kenntnis genommen und seien bereit, ihre künftigen Mieter in den Mietverträgen darauf aufmerksam zu machen, dass mit den landwirtschaftlichen Betrieben Immissionen verbunden seien, die zu tolerieren sind. Das Vorhaben stelle für die umliegenden landwirtschaftlichen Gewerbe keine Gefahr dar. Der Strukturwandel lasse mächtige Häuser zurück, die im Interesse des Denkmalschutzes aber auch des Ortsbildschutzes unterhalten werden müssten. Diese Verantwortung mit den damit verbundenen finanziellen Auswirkungen hätten sie zu tragen und dieses Engagement sei seitens der Behörden erkannt worden. Die Beschwerdeführenden würden bei ihrer Argumentation übersehen, dass es sich vorliegend um keinen Neubau handle und in J. _____ vor einigen Jahren deutlich mehr Leute wohnten. Sie würden mit ihrem Projekt dieser Entvölkerung entgegenwirken. Die Eigentümer, die ihre landwirtschaftlichen Nutzflächen anderen Landwirten zur Bewirtschaftung übergeben, sollten ihre Gebäude weiterhin nutzen können. Eine Verweigerung der Bewilligung widerspräche der in Art. 3 BauG stipulierten Besitzstandsgarantie.

Das AGR beanstandet in seiner Stellungnahme vom 17. August 2023, die KDP habe sich in ihrem Amtsbericht nicht zum Einspruchspunkt bezüglich vollständiger Zweckänderung zum Erhalt der schützenswerten Liegenschaft geäußert. Da die KDP ausführen und begründen müsse, weshalb die Erhaltung des Schutzwertes der Liegenschaft nur mit einer vollständigen Zweckänderung sichergestellt werden kann, habe es die Bewilligungsbehörde aufgefordert, dies noch einzuholen. Die Baubewilligungsbehörde habe aber darauf verzichtet. In materieller Hinsicht hält das AGR aber an der mit Verfügung vom 24. April 2023 erteilten Ausnahmbewilligung nach Art. 24d Abs. 2 RPG fest. Grundlage dafür sei eine positive Beurteilung der KDP und der Abschluss eines entsprechenden Unterschutzstellungsvertrags, was hier vorliege. Die Liegenschaft werde nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, es bestehe kein Bedarf an landwirtschaftlich genutzten Einstell- und Nutzflächen. Basierend auf dem Amtsbericht der KDP und der Aufforderung der Gemeinde habe es die Ausnahmbewilligung erteilt.

Die Beschwerdegegnerschaft führt in seiner Stellungnahme vom 22. September 2023 ergänzend aus, sie habe mit Schreiben vom 6. März 2023 im Detail aufgezeigt, weshalb die Voraussetzungen für die vom AGR mit Verfügung vom 25. April 2023 erteilte Ausnahmbewilligung nach Art. 24d Abs. 2 RPG gegeben seien. Mit den zusätzlichen Wohneinheiten solle der bestehende Raum und die funktionierende Infrastruktur langfristig besser genutzt werden. Es sei darauf geachtet worden, dass die Merkmale unangetastet bleiben, welche die Baute als materiell schutzwürdig erscheinen liessen. Das äussere Erscheinungsbild und die bauliche Grundstruktur blieben auch mit der Realisierung des Bauprojekts unverändert, die Erschliessung der Liegenschaft sei mit den verfügbaren Auflagen erfüllt.

c) Gemäss Art. 24d Abs. 2 RPG kann die vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen zugelassen werden, wenn (a) diese von der zuständigen Behörde unter Schutz gestellt worden sind und (b) ihre dauernde Erhaltung nicht anders sichergestellt werden kann. Bewilligungen dürfen nach Absatz 3 dieser Bestimmung nur erteilt

²⁷ Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11).

werden, wenn: (a) die Baute oder Anlage für den bisherigen Zweck nicht mehr benötigt wird, für die vorgesehene Nutzung geeignet ist und keine Ersatzbaute zur Folge hat, die nicht notwendig ist; (b) die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben; (c) höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung notwendig ist und sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der vollständigen Zweckänderung der Bauten und Anlagen anfallen, auf deren Eigentümer überwältzt werden; (d) die landwirtschaftliche Bewirtschaftung des umliegenden Grundstücks nicht gefährdet ist; (e) keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

d) Vorliegend hat die KDP mit dem Beschwerdegegner 2 gestützt auf die Baugesuchspläne für das als schützenswert eingestufte Bauernhaus einen neuen Unterschutzstellungsvertrag abgeschlossen (vgl. E. 6a). Die Voraussetzung von Art. 24 Abs. 2 Bst. a RPG ist damit erfüllt, womit das Vorhaben grundsätzlich in den Anwendungsbereich dieses Ausnahmetatbestands fällt. Aus den Ausführungen der KDP im Amtsbericht vom 5. April 2023 lässt sich schliessen, dass nach Ansicht der Fachbehörde die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur des betreffenden Bauernhauses durch das Bauvorhaben im Wesentlichen unverändert bleiben (Art. 24d Abs. 3 Bst. b RPG), was auch die Beschwerdeführenden nicht bestreiten.

Allerdings ist die vollständige Zweckänderung schützenswerter Bauten und Anlagen gestützt auf Art. 24d Abs. 2 Bst. b RPG nur möglich, wenn und soweit ihre dauernde Erhaltung nicht anders sichergestellt werden kann. Das verweist auf das Motiv der Ausnahme: Einem Schutzobjekt soll ökonomisch der Weiterbestand ermöglicht werden. Eine vollständige Zweckänderung kann darum nur so weit erlaubt werden, als dies für den Schutzzweck nötig ist. Es besteht etwa kein Anspruch darauf, das ganze Volumen der geschützten Baute einer intensiven zonenwidrigen Nutzung (z.B. Wohnfläche) zuzuführen. Reicht beispielsweise die Umnutzung der Hälfte des Volumens zu Wohnraum, um die Erhaltung der Baute zu sichern, so darf nicht das ganze Volumen umgenutzt werden.²⁸ Zu dieser zentralen Voraussetzung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24d Abs. 2 RPG äussert sich das AGR als zuständige Bewilligungsbehörde nicht. Vielmehr beanstandet es selber, dass die KDP hätte ausführen und begründen müssen, weshalb die Erhaltung des Schutzwertes der Liegenschaft nur mit einer vollständigen Zweckänderung sichergestellt werden kann. Unklar bleibt, wieso das AGR ungeachtet dessen die Ausnahmegewilligung erteilte. Es trifft zu, dass sich die KDP in ihrem Amtsbericht hierzu ebenfalls nicht vernehmen liess. Entsprechend ist derzeit ungenügend geklärt, ob die vorliegend ersuchte vollständige Zweckänderung für den Erhalt des Baudenkmals nötig ist und ob hierfür die Schaffung von Wohnraum im geplanten Umfang durch Umbau des alten Wohnteils als auch durch Erweiterung des Wohnraums in den gesamten Ökonomieteil mittels Einbau von drei Wohnungen nötig ist. Eine fachliche Beurteilung hierzu fehlt und verunmöglicht derzeit eine Prüfung der Voraussetzung von Art. 24d Abs. 2 Bst. b RPG. Die KDP wird diese offenen Fragen daher – allenfalls nach Einholen von näheren Ausführungen der Beschwerdegegnerschaft hierzu – näher zu überprüfen und ihre fachliche Beurteilung hierzu schriftlich festzuhalten haben, worauf das AGR als zuständige Bewilligungsbehörde diese Einschätzung zu plausibilisieren hat. In der erforderlichen Verfügung wird das AGR nachvollziehbar zu begründen haben, ob und wieso diese Voraussetzung unter Berücksichtigung der erwähnten Rechtsprechung erfüllt ist.

e) Zu den weiteren Voraussetzungen dieser Ausnahmegewilligung nach Art. 24d Abs. 3 RPG finden sich in der Verfügung des AGR gar keine Ausführungen. Damit ist einerseits ungeklärt bzw. für die BVD als Beschwerdeinstanz nicht beurteilbar, ob die Voraussetzung von Bst. a dieser Bestimmung erfüllt ist, wonach das Vorhaben u.a. keine Ersatzbaute zur Folge haben darf, die nicht notwendig ist. In diesem Zusammenhang ist verlangt, dass ein gewisses Mass an

²⁸ Rudolf Muggli, in Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, 2017, Art. 24d N. 25 mit Verweis auf BGer. 1C_397/2011 vom 9. Januar 2014.

Nebennutzflächen (Einstellraum und dergleichen) erhalten bleiben, da sonst die entsprechenden Bedürfnisse früher oder später faktisch in der Umgebung der geschützten Baute abgedeckt werden und diese damit beeinträchtigen.²⁹ Dies zu prüfen ist vorliegend umso wichtiger, als es sich nicht nur um ein schützenswertes Baudenkmal handelt, sondern sich dieses zusätzlich in einer geschützten Baugruppe, in einem Ortsbildschutzgebiet sowie in einem nach ISOS geschützten Ortsbild befindet. Im Zusammenhang mit den vorgesehenen Carports ist sodann zu beachten, dass in der Regel sämtliche Nebennutzungen im bestehenden Volumen zu realisieren sind und entsprechend Erweiterungs- oder Ersatzbauten nur dann notwendig und damit nach Art. 24d Abs. 2 RPG bewilligungsfähig sind, wenn eine Nutzung mit Rücksicht auf die Schutzwürdigkeit des Altbaus nicht im bestehenden Volumen untergebracht werden kann.³⁰ Auch wenn es eher fraglich scheint, dass die projektierte Parkfläche im bestehenden Volumen realisiert werden kann, so ist dies dennoch nicht geklärt und kann entsprechend nicht ganz ausgeschlossen werden. Zu klären ist etwa, ob die benötigten Parkplätze nicht im Bereich von bestehenden Nebennutzflächen (etwa im Ökonomieteil) anstelle von neu zu schaffender Wohnfläche realisierbar sind oder ob eine Unterbringung dieser Parkplätze im Bereich des Tenns im Dachgeschoss via die vorhandene Tennzufahrt möglich ist. Andererseits ist ungeprüft, ob mit dem strittigen Vorhaben und mit der Schaffung von vier Wohnungen gemäss Art. 24d Abs. 3 Bst. c RPG höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung notwendig ist, was nicht nur für die strassenmässige Erschliessung erfüllt sein muss, sondern auch für die weiteren Erschliessungsanlagen (Trinkwasserleitungen, Elektrizitätsleitungen, Kanalisation). Diese Voraussetzung wird daher vom AGR als Fachbehörde noch zu prüfen und nachvollziehbar zu begründen sein. Schliesslich fehlen in der Verfügung des AGR – den Einwänden der Beschwerdeführenden folgend – Ausführungen zu der nach Art. 24d Abs. 3 Bst. e RPG geforderten Interessenabwägung. Diese Interessenabwägung setzt voraus, dass die massgebenden Interessen ermittelt werden (etwa im Zusammenhang mit den von den Beschwerdeführenden erwähnten Befürchtungen zu Lärm- und Geruchsklagen durch die neuen Mieterinnen und Mieter oder mit den von ihnen erwähnten Interessen am unveränderten Erhalt des geschützten Weilers), diese Interessen zu gewichten sind und die Zulässigkeit des Vorhabens unter Einbezug aller Interessen abzuwägen ist.

f) Damit steht fest, dass die Voraussetzungen der Ausnahmbewilligung nach Art. 24d Abs. 2 RPG vom AGR (gestützt auf die Ausführungen der KDP) in verschiedener Hinsicht ungenügend geprüft wurden, weitere Sachverhaltsabklärungen voraussetzen und diese Prüfung schliesslich nachvollziehbar zu begründen ist.

7. Einordnung in das Umgebungsbild

a) Die Beschwerdeführenden bringen vor, insbesondere die beiden Carports würden nicht in das historische Ortsbild passen und Art. 27 Abs. 4 GBR³¹ widersprechen, wonach im Ortsbildschutzgebiet die Freiräume zwischen den Gebäuden möglichst freizuhalten seien. In diesem Zusammenhang beanstanden sie den fehlenden Einbezug der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK). Die Gemeinde habe zu Unrecht auf deren Beizug verzichtet, zumal sich das Vorhaben inmitten eines Ortsbildschutzgebiets, innerhalb einer kantonalen Baugruppe und in einer im ISOS geschützten Siedlung befinde und im eingeholten Fachbericht der KDP das Orts- und Landschaftsbild kein Thema sei.

²⁹ Muggli, a.a.O., Art. 24d N. 25.

³⁰ AGR, Bauen ausserhalb der Bauzonen, Themenblatt A3 «Um- und Ausbauten sowie Zweckänderung schützenswerter Bauten», S. 2.

³¹ Baureglement der Gemeinde Schüpfen vom 12. Oktober 2022.

b) Wie die Gemeinde richtigerweise ausführt, darf die Baubewilligungsbehörde die OLK nicht beziehen, wenn das betreffende Bauvorhaben bereits von der KDP begutachtet worden ist (vgl. Art. 22a Abs. 2 BewD i.V.m. Art. 10 Abs. 5 BauG). Die KDP hat das Bauvorhaben beurteilt und dabei auch kurz festgehalten, dass im Aussenraum als einzige Änderung der Neubau von zwei Autounterständen an einer für die Umgebung verträglichen Lage und in einer passenden Materialisierung vorgesehen sei (vgl. E. 6a). Damit war es der Gemeinde als Baubewilligungsbehörde verwehrt, auch noch die OLK beizuziehen. Angesichts der sehr kurz gehaltenen Beurteilung der KDP zu den beiden Carports aus primär denkmalpflegerischer Sicht und der Tatsache, dass sich diese in einem landschaftlich sehr sensiblen, mehrfach geschützten Ortsbild befinden, hätte die Gemeinde die beiden Carports aber auch auf deren Vereinbarkeit mit den kantonalen und kommunalen Ästhetikvorgaben (Art. 9 BauG, Art. 27 GBR) sowie den gemäss ISOS zu wahrenden Lagequalitäten sowie räumlichen Qualitäten überprüfen müssen. Eine Auseinandersetzung mit diesen Bestimmungen und Vorgaben fehlt jedoch im angefochtenen Entscheid.

8. Rückweisung an Vorinstanz

a) Nach Art. 72 Abs. 1 VRPG entscheidet die Beschwerdeinstanz in der Sache oder weist die Akten ausnahmsweise mit verbindlichen Anordnungen an die Vorinstanz zurück. Es müssen besondere Gründe dafür sprechen, dass die Vorinstanz noch einmal zum Entscheid über das streitige Rechtsverhältnis aufgerufen wird. Mangelnde Entscheidreife der Angelegenheit kann einen solchen Grund abgeben.³²

b) Den bisherigen Ausführungen (E. 3 bis 7) lässt sich entnehmen, dass sich die Sache neben diversen formellen Mängeln auch in materieller Hinsicht als ungenügend abgeklärt erweist. Zunächst muss die Publikation des Bau- und Ausnahmegesuches im kantonalen Amtsblatt nachgeholt werden (E. 4) und den Beschwerdeführenden wird noch Gelegenheit zu geben sein, zum Amtsbericht des Regierungsstatthalteramts vom 27. Oktober 2022 Stellung zu nehmen (E. 3b). Der ohne Beteiligung der Einsprechenden durchgeführte Augenschein stellt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs dar, welche ebenfalls noch zu heilen sein wird, allenfalls durch Wiederholung des Augenscheins unter korrekten Rahmenbedingungen (E. 3d). Die Gemeinde wird sodann die ersuchten Ausnahmegewilligungen nach Art. 26 BauG für das Unterschreiten der minimalen Fensterfläche nach Art. 64 Abs. 1 BauV und für das Unterschreiten der Raumhöhe nach Art. 67 Abs. 1 BauV zu prüfen und – im Falle der Erteilung – näher zu begründen haben, worin die besonderen Verhältnisse liegen und gestützt auf welche Überlegungen sie von keiner Beeinträchtigung von öffentlichen Interessen ausgeht (E. 3c). Weiter stellt die genügende Erschliessung des Baugrundstücks mit Wasser eine Baubewilligungsvoraussetzung dar, die bislang ungenügend geprüft worden ist, was durch die Gemeinde nachzuholen sein wird, allenfalls unter Beizug einer fachkundigen Person (E. 5d). Im Zusammenhang mit der ersuchten Ausnahmegewilligung nach Art. 24d Abs. 2 RPG vermag die Verfügung des AGR die Anforderungen an die genügende Begründung nicht zu erfüllen (E. 3c) und die Voraussetzungen dieser Ausnahmegewilligung sind bislang – insbesondere im Zusammenhang mit Art. 24 Abs. 2 Bst. b RPG – ungenügend geprüft worden (E. 6d). Bevor das AGR als hierfür zuständige Bewilligungsbehörde mittels Verfügung nochmals über dieses Ausnahmegesuch befindet, wird es – unter Beizug der KDP – abzuklären haben, ob die vorliegend ersuchte vollständige Zweckänderung für den Erhalt des Baudenkmals nötig ist und ob hierfür die Schaffung von Wohnraum im geplanten Umfang durch Umbau des alten Wohnteils als auch durch Erweiterung des Wohnraums in den gesamten Ökonomieteil mittels Einbau von drei Wohnungen nötig ist. Die Erkenntnisse wird das AGR in seiner Verfügung nachvollziehbar auszuführen haben. Ebenso

³² Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 72 N. 8.

fehlen bislang Ausführungen (und damit eine genügende Prüfung) zu den weiteren Voraussetzungen dieser Ausnahmegewilligung nach Art. 24d Abs. 3 RPG. Auch diese Voraussetzungen werden durch das AGR noch näher zu prüfen sein (E. 6e). Schliesslich wird sich die Gemeinde noch mit der ästhetischen Einordnung des Vorhabens und insbesondere der beiden Carports und damit der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den kantonalen und kommunalen Ästhetikbestimmungen sowie mit den gemäss ISOS zu wahren Lagequalitäten sowie räumlichen Qualitäten auseinanderzusetzen und ihren Standpunkt im Entscheid näher zu begründen haben (E. 7).

c) Die Angelegenheit erweist sich damit als nicht entscheidreif. Es ist nicht Aufgabe der BVD als Rechtsmittelinstanz, die erforderlichen formellen Schritte und nötigen Abklärungen im Beschwerdeverfahren erstmals vorzunehmen. Der angefochtene Gesamtentscheid der Gemeinde vom 26. Juni 2023 sowie die angefochtene Verfügung des AGR vom 24. April 2023 werden daher aufgehoben und die Sache ist gestützt auf Art. 71 Abs. 1 VRPG zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen. Bei diesem Ergebnis konnte auf den sowohl die von den Beschwerdeführenden beantragten Beweismittel (Einholen verschiedener Gutachten im Zusammenhang mit der Wasser- und Abwassererschliessung, Augenschein, Gutachten OLK) verzichtet werden.

9. Ergebnis und Kosten

a) Insgesamt sind damit die Beschwerden gutzuheissen. Der angefochtene Gesamtentscheid der Gemeinde Schüpfen vom 26. Juni 2023 sowie die Verfügung des AGR vom 24. April 2023 sind aufzuheben und die Sache ist zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen an die Gemeinde zurückzuschicken.

Mit der Aufhebung des angefochtenen Entscheids wird auch die Kostenverfügung der Gemeinde aufgehoben. Aufgrund der Rückweisung wird diese ihre Kosten im neuen Entscheid jedoch neu verfügen können. Daher müssen die vorinstanzlichen Kosten in diesem Beschwerdeentscheid nicht verlegt werden.

b) Die Verfahrenskosten bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von CHF 200.00 bis CHF 4000.00 je Beschwerde erhoben (Art. 19 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 Abs. 2 GebV³³).

Vorliegend wurden zwar zwei Beschwerden eingereicht. Da diese jedoch vom selben Rechtsvertreter verfasst wurden und bis auf kleinere Abweichungen identisch sind, werden sie bezüglich der Verfahrenskosten wie eine Beschwerde behandelt. In Anwendung der erwähnten Bestimmungen wird die Pauschale insgesamt auf CHF 2000.00 festgelegt.

Die Verfahrenskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigten, keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Die Beschwerdeführenden dringen zwar nur mit ihrem Eventualbegehren durch. Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts ist jedoch im Kostenpunkt von einem vollumfänglichen Obsiegen auszugehen, sofern bei Vorliegen eines reformatorischen (Haupt-)Antrags ein Rückweisungsentscheid ergeht und die infolge Rückweisung vorzunehmende Neuurteilung –

³³ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

wie hier – noch zu einer vollständigen Gutheissung des Begehrens führen kann.³⁴ Dementsprechend sind die Beschwerdeführenden als vollständig obsiegend zu betrachten. Die Beschwerdegegnerschaft, welcher die Abweisung der Beschwerden beantragt, gilt als unterliegend. In der Stellungnahme vom 22. September 2023 argumentiert sie zwar, sofern der am 10. November 2022 durchgeführte Augenschein als unzulässig erachtet werden, was sie aber bestreite, müsse dies bei der Kostenregelung in ihrem Interesse berücksichtigt werden, was eine Kostenbeteiligung des Gemeinwesens zur Folge habe. Diesem Einwand kann nicht gefolgt werden, stellt die fehlende Beteiligung der Beschwerdeführenden an diesem Augenschein doch nicht der Hauptgrund für die Rückweisung des Verfahrens an die Vorinstanz dar. Kommt dazu, dass die Beschwerdegegnerschaft diesen formellen Mangel bestreitet und zudem selber am Augenschein beteiligt war, womit ihr aus der fehlenden Beteiligung der Beschwerdeführenden kein Nachteil erwachsen ist. «Besondere Umstände» im Sinne von Art. 108 Abs. 1 VRPG, welche einen ganzen oder teilweisen Verzicht auf die Erhebung von Verfahrenskosten hätten rechtfertigen können, lassen sich darin nicht erblicken. Damit hat die Beschwerdegegnerschaft die Verfahrenskosten im Umfang von CHF 2000.00 zu tragen.

c) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG).

Mit Verweis auf das unter den Verfahrenskosten Gesagte gilt die Beschwerdegegnerschaft auch hinsichtlich der Parteikosten als vollständig unterliegend. Er hat damit sowohl den Beschwerdeführenden 1 und 2 als auch den Beschwerdeführenden 3 und 4 die Parteikosten zu ersetzen. Auch bezüglich der Parteikosten der Beschwerdeführenden gilt es zu berücksichtigen, dass die Beschwerdeführenden 1 und 2 als auch die Beschwerdeführenden 3 und 4 durch denselben Anwalt vertreten sind und die Beschwerden nahezu identisch sind. Als Massstab für den Umfang der Parteikosten ist daher von einer Beschwerde auszugehen. Die Kostennoten des Rechtsvertreters der Beschwerdeführenden belaufen sich auf jeweils CHF 3274.10 (Honorar CHF 3000.00, Auslagen CHF 40.00, Mehrwertsteuer CHF 234.10), total also CHF 6548.20 (Honorar CHF 6000.00, Auslagen CHF 80.00, Mehrwertsteuer CHF 468.20). Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV³⁵ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren CHF 400.00 bis CHF 11 800.00 pro Instanz. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand sowie der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG³⁶). Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand als unterdurchschnittlich zu werten, da nur ein Schriftenwechsel stattfand und kein Beweisverfahren durchgeführt wurde. Angesichts der Baukosten gemäss Baugesuch von rund CHF 970 000.00 und den umstrittenen Rechtsfragen sind die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses insgesamt als knapp durchschnittlich einzustufen. Daher erscheint ein Honorar von insgesamt CHF 4000.00 als angemessen. Die massgebenden Parteikosten für beide Beschwerden betragen somit CHF 4394.15 (Honorar CHF 4000.00, Auslagen CHF 80.00, Mehrwertsteuer CHF 314.15). Die Beschwerdegegnerschaft hat somit den Beschwerdeführenden 1 und 2 sowie den Beschwerdeführenden 3 und 4 jeweils Parteikosten im Betrag von CHF 2197.10 zu ersetzen.

³⁴ BVR 2016 S. 222 E. 4.1.

³⁵ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811).

³⁶ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11).

III. Entscheid

1. Die Beschwerden werden gutgeheissen. Der Gesamtentscheid der Gemeinde Schüpfen vom 26. Juni 2023 sowie die Verfügung des AGR vom 24. April 2023 werden aufgehoben. Die Sache wird zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen an die Gemeinde Schüpfen zurückgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 2000.00 werden der Beschwerdegegnerschaft zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdegegnerschaft haftet solidarisch für den gesamten Betrag. Das Inkasso erfolgt mit separater Zahlungseinladung.
- 3
 - a) Die Beschwerdegegnerschaft hat den Beschwerdeführenden 1 und 2 Parteikosten im Betrag von CHF 2197.10 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.
 - b) Die Beschwerdegegnerschaft hat den Beschwerdeführenden 3 und 4 Parteikosten im Betrag von CHF 2197.10 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt G. _____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt A. _____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Schüpfen, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), per Kurier

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Rückweisungsentscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden, wenn die Voraussetzungen nach Art. 61 i.V.m. Art. 74 Abs. 3 VRPG erfüllt sind. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in 5 Exemplaren einzureichen ist, muss einen

Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.