



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2023/37

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 28. Juni 2023

in der Beschwerdesache zwischen

Frau C. _____
Beschwerdeführerin

und

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Lauterbrunnen, Gemeindeverwaltung,
Gemeindehaus Adler, 3822 Lauterbrunnen

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

betreffend die Verfügung der Gemeinde Lauterbrunnen vom 8. März 2023 (eBau Nr. 2022-18219 (113619) und die Verfügung des Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vom 24. Februar 2023 (G.-Nr.: 2022.DIJ.7935); Einbau und Erweiterung Dachgiebel

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdeführerin reichte am 11. Dezember 2022 bei der Gemeinde Lauterbrunnen ein Baugesuch ein für den Einbau und die Erweiterung von Dachgiebeln auf dem Mehrfamilienhaus auf ihrer Parzelle Lauterbrunnen Grundbuchblatt Nr. E. _____. Die Parzelle liegt in der Landwirtschaftszone. Nach erfolgter formeller Prüfung wurde das Baugesuch unter anderem dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Stellungnahme weitergeleitet. Dieses reichte der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Lauterbrunnen am 6. Januar 2023 eine negative Stellungnahme ein, wonach die erforderliche Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24 ff. RPG¹ nicht erteilt werden könne.

2. Mit Verfügung vom 17. Januar 2023 eröffnete die Baubewilligungsbehörde der Beschwerdeführerin die Stellungnahme des AGR und teilte ihr mit, dass ihr deshalb keine Baubewilligung in Aussicht gestellt werden könne. Die Gemeinde gab der Beschwerdeführerin Gelegenheit zur Einreichung einer Projektänderung, zum Rückzug des Baugesuchs oder zum Verlangen eines beschwerdefähigen Entscheids. Die Bauherrschaft verlangte daraufhin am 26. Januar 2023 Letzteres. Die diesbezügliche Verfügung des AGR datiert vom 24. Februar 2023 und

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

wurde der Beschwerdeführerin mit dem Bauabschlag der Gemeinde Lauterbrunnen vom 8. März 2023 eröffnet.

3. Dagegen reichte die Beschwerdeführerin am 18. März 2023 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragt sinngemäss die Aufhebung des Bauabschlags vom 8. März 2023 und der Verfügung des AGR vom 24. Februar 2023 und die Erteilung der Baubewilligung.

4. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet², edierte die Vorakten und führte den Schriftenwechsel durch. Die Gemeinde Lauterbrunnen verzichtete mit Schreiben vom 3. April 2023 auf eine Stellungnahme. Das AGR beantragt mit Stellungnahme vom 17. April 2023 die Abweisung der Beschwerde. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Bauentscheide können nach Art. 40 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Verfügungen des AGR über die Zonenkonformität bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone sowie über Ausnahmegesuche nach den Art. 24 bis 24e RPG können zusammen mit dem Bauentscheid ebenfalls mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden (Art. 84 Abs. 4 BauG). Die BVD ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführerin, deren Baugesuch abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Bauvorhaben und Zonenkonformität

a) Das umstrittene Bauvorhaben betrifft den Umbau der Dachwohnung der sich in der Landwirtschaftszone befindenden Liegenschaft der Beschwerdeführerin. Diese plant unter anderem den Einbau von zwei grösseren Dachgiebeln, womit einerseits die Küche und das Bad sowie andererseits eines der fünf Zimmer der Dachwohnung vergrössert werden sollen. Gemäss den Erläuterungen der Beschwerdeführerin und des Projektverfassers sei dies notwendig, da der jetzige Ausbaustandard der in die Jahre gekommenen Wohnung im Dachgeschoss nicht mehr zeitgemäss sei. Die Wohnung werde derzeit als möblierte Ferienwohnung vermietet.⁴ Es sei geplant, sie an Dauermieter (einheimische, 4- bis 5-köpfige Familie) zu vermieten und innerhalb der nächsten fünf bis zehn Jahre von der Beschwerdeführerin und ihrem Mann als Alterswohnsitz zu verwenden. Weiter bringt die Beschwerdeführerin vor, dass die Liegenschaft seit 1961 im Familienbesitz sei und seither dort nie ein landwirtschaftlicher Betrieb geführt worden sei. Ihr Grossvater und danach ihre Eltern hätten im Erdgeschoss ein Restaurant geführt und zudem seien

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).

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

⁴ Gemäss Vorakten, pag. 39 auf [www.A._____](#), ferner auch auf anderen Buchungsplattformen (z.B. auf [www.B._____](#)).

in der Liegenschaft schon immer Fremdenzimmer und später ganze Ferienwohnungen vermietet worden.

b) Bauten und Anlagen können nur bewilligt werden, wenn sie dem Zweck der Nutzungszone entsprechen (Art. 22 Abs. 2 Bst. a RPG). In der Landwirtschaftszone zonenkonform sind Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind (Art. 16a Abs. 1 Satz 1 RPG). Diese Anforderungen präzisiert Art. 34 RPV⁵. Danach sind unter anderem Bauten und Anlagen zonenkonform, die der bodenabhängigen Bewirtschaftung dienen, namentlich der Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung (Art. 34 Abs. 1 Bst. a RPV). Das Bundesrecht verlangt, dass eine zentrale kantonale Behörde bei allen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen entscheidet, ob sie zonenkonform sind oder ob für sie eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann (Art. 25 Abs. 2 RPG). Im Kanton Bern ist dafür gemäss Art. 84 Abs. 1 BauG in Verbindung mit Art. 108a BauV⁶ das AGR zuständig.

Wie das AGR in der Verfügung vom 24. Februar 2023 zu Recht festhält und die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde bestätigt, handelt es sich bei der fraglichen Liegenschaft nicht um eine für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötige Baute. Es liegt im konkreten Fall kein landwirtschaftlicher Betrieb vor. Dabei ist unerheblich, dass in den vergangenen Jahren gemäss den Erläuterungen der Beschwerdeführerin auch nie ein solcher geführt, sondern die Liegenschaft immer schon als Restaurant und Ferienwohnung genutzt wurde. Ausschlaggebend für die Anwendbarkeit der obgenannten Rechtsgrundlagen zur Prüfung der Zonenkonformität der betreffenden Baute ist ihre unbestrittene Lage in der Landwirtschaftszone. Da das Bauvorhaben nicht zonenkonform ist, bedarf es zwingend einer Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24 ff. RPG.

3. Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen gemäss Art. 24 ff. RPG

a) Nach Art. 24 Bst. a RPG können zonenfremde Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone ausnahmsweise bewilligt werden, wenn der Zweck der Baute einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordert. Zonenwidrige Bauten und Anlagen sind standortgebunden, wenn sie aus technischen oder betrieblichen Gründen, z.B. Funkantennen, oder wegen der Bodenbeschaffenheit, z.B. Rohstoffgewinnungsanlagen, auf einen Standort ausserhalb der Bauzonen angewiesen sind (positive Standortgebundenheit) oder wenn ein Bauvorhaben aus bestimmten Gründen, z.B. wegen seinen Immissionen, innerhalb der Bauzone ausgeschlossen ist (negative Standortgebundenheit). In der Person des Gesuchstellenden liegende – meist als subjektiv bezeichnete – Gründe vermögen die Standortgebundenheit nicht zu begründen. Beispiele dafür sind eine momentane familiäre oder gesundheitliche Situation sowie der Wunsch, die Zweckmässigkeit oder Nützlichkeit bzw. den Komfort einer bestehenden Baute zu verbessern.⁷

Für das vorliegende Bauvorhaben liegen offensichtlich keine objektiven Gründe für die Annahme einer positiven oder negativen Standortgebundenheit vor. Dies wurde vom AGR in dessen Verfügung vom 24. Februar 2023 in Ziff. 2. b) korrekt festgestellt. Die Vorbringen der Beschwerdeführerin und des Projektverfassers, dass der aktuelle Ausbaustandard der Dachwohnung veraltet und der Umbau für das zeitgemässe Wohnen und eine Vermietung notwendig sei, sind rein subjektiver Art. Wobei diese Beurteilung nichts mit einer staatlichen Bewertung der Beweggründe der Beschwerdeführerin zu tun hat, sondern mit der offensichtlichen

⁵ Raumplanungsverordnung des Bundesrates vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1).

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

⁷ Vgl. Muggli Rudolf, in: Aemisegger Heinz/Moor Pierre/Ruch Alexander/Tschannen Pierre (Hrsg.), Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, Zürich/Basel/Genf 2017, Art. 24, N. 5 ff., mit Hinweisen.

Tatsache, dass solche Gründe praktisch immer angeführt werden können. Würden sie als Ausnahmegrund anerkannt, würde der Trennungsgrundsatz zur Unterscheidung von Bauzonen und Nichtbauzonen seines Gehalts entleert.⁸

b) Nach Art. 24c Abs. 1 RPG werden bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Bauten und Anlagen, die unter den Geltungsbereich von Art. 24c RPG fallen, können erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind (Art. 24c Abs. 2 RPG). Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild müssen für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern (Art. 24c Abs. 4 RPG). In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten (Art. 24c Abs. 5 RPG). Eine Änderung gilt als teilweise und eine Erweiterung als massvoll, wenn die Identität der Baute einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt (Art. 42 Abs. 1 RPV). Die Veränderungen können sowohl in inneren Umbauten als auch in äusseren Erweiterungen sowie in Zweckänderungen bestehen. Ob die Identität der Baute im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen (Art. 42 Abs. 3 Satz 1 RPV). Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Zuweisung zum Nichtbaugebiet befand (Art. 42 Abs. 2 RPV), d.h. in der Regel beim Inkrafttreten des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes am 1. Juli 1972.

In Art. 42 Abs. 3 Bst. a und b RPV sind des Weiteren feste quantitative Obergrenzen verankert, bei deren Überschreiten die Identität der Baute in jedem Fall als nicht mehr gewahrt gilt: Innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens darf die anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) nicht um mehr als 60 Prozent erweitert werden, wobei das Anbringen einer Aussenisolation als Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens gilt (Art. 42 Abs. 3 Bst. a RPV). Unter den Voraussetzungen von Art. 24c Abs. 4 RPG kann eine Erweiterung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens erfolgen; die gesamte Erweiterung darf in diesem Fall sowohl bezüglich der anrechenbaren BGF als auch bezüglich der Gesamtfläche (Summe von anrechenbarer Bruttogeschossfläche und Brutto-Nebenfläche; BNF) weder 30 Prozent noch 100 m² überschreiten; die Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur halb angerechnet (Art. 42 Abs. 3 Bst. b RPV). Zur BGF zählen die Nutzflächen, die dauerhaft für das Wohnen und Arbeiten bestimmt sind bzw. genutzt werden sowie die zu ihrer Erschliessung dienenden Verkehrsflächen. Die BGF resultiert aus der Summe aller entsprechenden Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Als BNF gelten die mit der Wohn- oder Arbeitsnutzung baulich und funktional zusammenhängenden Räume wie Keller, Estrich, Waschküche, Heizung, Garagen etc.⁹ Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung darf die Möglichkeit, zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone zu vergrössern, nur einmal benützt werden.¹⁰ Es ist zwar zulässig, gestützt auf Art. 24c RPG mehrere zeitlich getrennte Änderungen an einem Objekt vorzunehmen, diese dürfen indessen insgesamt das zulässige Änderungsmass nicht überschreiten.

Die Rechtsprechung stellt ferner auch hohe Anforderungen an die erwähnten Voraussetzungen betreffend die Veränderung des äusseren Erscheinungsbildes gemäss Art. 24c Abs. 4 RPG. Angesichts des Grundsatzes der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet sollen nicht grosszügige

⁸ Muggli Rudolf, a.a.O., Art. 24, N. 11.

⁹ Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), Erläuternder Bericht zur Teilrevision der Raumplanungsverordnung, 2012, S. 9, Fn. 9; ARE, Neues Raumplanungsrecht. Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung und Empfehlungen für den Vollzug, Teil V, Bewilligungen nach Artikel 24c RPG, 2001, S. 46 und Anhang 1 S. 21.

¹⁰ BGE 112 Ib 277 E. 5.

und komfortable Lösungen, sondern bloss das tatsächlich objektiv Erforderliche erlaubt werden.¹¹ Denkbar ist eine Erweiterung nur noch in seltenen Fällen, wo eine Wohnung z.B. kein Bad, keine bedürfnisgerechte Küche, keine genügende interne Erschliessung oder objektiv zu wenig Nebenräume für Aufbewahrung, Waschküche und Heizung aufweist sowie innerhalb des bestehenden Volumens kein Platz für diesen Raumbedarf vorhanden ist.¹² Ungenügende Raumhöhen und Belichtung von bestehenden Wohnräumen können grundsätzlich und unter grösstmöglicher Wahrung des Erscheinungsbildes unter dem Titel der zeitgemässen Wohnnutzung den heutigen Bedürfnissen angepasst werden. Gleichzeitig wird der Platzbedarf von Ferienhäusern oder -wohnungen aber restriktiver beurteilt als derjenige von ganzjährig bewohnten Bauten. Erweiterungen zur Schaffung von zusätzlichen Wohn- und Nebenflächen sind daher in der Regel nicht bewilligungsfähig.¹³

c) Die betreffende Dachwohnung verfügt gemäss den von der Beschwerdeführerin eingereichten Fotos über eine Kochgelegenheit mit einem Herd mit vier Kochplatten, Backofen, Kühlschrank, Spülbecken sowie mehreren Ablageflächen und Küchenschränken bzw. -schubladen. Unmittelbar neben der Küche besteht ein kleines Bad mit einer Sitzbadewanne, einem Lavabo, Spiegeln und Ablageflächen. Vom Bad aus erfolgt der Zugang zur dahinterliegenden separaten Toilette. Des Weiteren gibt es in der Dachwohnung fünf Zimmer, wobei das grösste (mit rund 18 m²) gemäss dem eingereichten Grundrissplan als Wohn- bzw. Esszimmer genutzt wird und die vier kleineren (mit jeweils rund 10 m²) als Schlafzimmer dienen.

Ob mit dem geplanten Umbau die quantitativen Obergrenzen von Art. 42 Abs. 3 Bst. a und b RPV tatsächlich eingehalten wären, kann gestützt auf die vorhandenen Unterlagen nicht abschliessend beantwortet werden. Einerseits finden sich im Baugesuch bzw. in den eingereichten Plänen lediglich Flächenberechnungen betreffend das Dachgeschoss, ohne Einbezug der anderen Geschosse. Andererseits fehlt in den Vorakten das bei sämtlichen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone von der zuständigen Gemeindebehörde auszufüllende Formular «Bauen ausserhalb der Bauzonen» bzw. die entsprechenden Angaben hierzu im Baugesuch. Daher ist unklar, ob die Erweiterungsmöglichkeit allenfalls bereits in der Vergangenheit ausgeschöpft wurde, beispielsweise durch den Anbau an der Nordfassade des Mehrfamilienhauses. Mit Blick auf die nachfolgenden Ausführungen betreffend die Veränderung des äusseren Erscheinungsbildes des Gebäudes kann dies jedoch offenbleiben und weitere Abklärungen hierzu erübrigen sich: Grundsätzlich verfügt die betreffende Ferienwohnung über eine bedürfnisgerechte Küche und ein Bad, was für eine zeitgemässe Wohnnutzung genügend ist. Eine Erweiterung durch Dachgiebel und damit eine Veränderung des äusseren Erscheinungsbildes ist nicht erforderlich und daher nicht bewilligungsfähig. Ausserdem könnte die von der Beschwerdeführerin gewünschte Vergrösserung der Küche – wie das AGR in der Verfügung vom 24. Februar 2023 in Ziff. 2. c) zu Recht festgestellt hat – ohne Erweiterung des Gebäudevolumens erreicht werden, indem ein Zimmer aufgegeben würde. So könnte allenfalls eine zum Wohn- bzw. Esszimmer hin offene Wohnküche realisiert werden, um zusätzlichen Küchenplatz zu gewinnen. Ähnliches gilt betreffend das Bad und die Toilette, deren Räumlichkeiten wohl zulasten des kleinsten Schlafzimmers vergrössert werden könnten. Um den von der Beschwerdeführerin vorgebrachten ungenügenden Lichtverhältnissen entgegenzuwirken, könnte ferner die Vergrösserung der bestehenden Fenster, der Einbau von Dachfenstern oder ein Zusammenschluss der anderen beiden kleinen Zimmer zu einem grossen Schlafzimmer in Erwägung gezogen werden. Für all dies müsste keine Vergrösserung der bestehenden Dachgiebel bzw. Neuerstellung von grösseren Dachaufbauten erfolgen und die bisherige Grundstruktur des Dachs könnte somit beibehalten werden. Insbesondere die geplante

¹¹ Vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_247/2015 vom 14. Januar 2016, E. 4.2; BVR 2016 S. 471, E. 3.5 f.; Muggli Rudolf, a.a.O., Art. 24c, N. 36.

¹² Themenblatt A1 des AGR, Änderungen von altrechtlichen Bauten und Anlagen, S. 3 (einsehbar unter www.bauen.dij.be.ch/de/start/baueausserhalbderbauzonen/themen-zum-bauen-ausserhalb-der-bauzonen.html).

¹³ Bernische Systematische Information Gemeinden BSIG, Nr. 7/721.0/14.2 vom 13. September 2017, Ziff. 2.2.

Vergrösserung des östlichen, der Zufahrtsstrasse zur betreffenden Liegenschaft zugewendeten Dachgiebels, würde zu einer erheblichen und für die zeitgemässe Wohnnutzung nicht notwendigen Veränderung des äusseren Erscheinungsbildes des Gebäudes führen.

d) Die von der Beschwerdeführerin vorgebrachten Gründe der möglichen Dauervermietung an eine 4- bis 5-köpfige Familie sowie der Nutzung der Dachwohnung im Sinne eines Alterswohnsitzes sind sodann rein subjektiver Natur. Ein objektiver Bedarf für die Erweiterung des Gebäudevolumens liegt nicht vor. Da die vorgesehenen Dachaufbauten auch für die geplante energetische Sanierung (verbesserte Dachisolation und Indach-Photovoltaikanlage) nicht nötig sind sowie des Weiteren nicht darauf ausgerichtet sind, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern, kann die Ausnahmegewilligung nach Art. 24c Abs. 4 RPG nicht erteilt und das vorliegende Bauvorhaben nicht bewilligt werden. Die Beschwerde ist somit als unbegründet abzuweisen.

4. Ausnahme für Bauten in Streusiedlungsgebieten

a) Gemäss Art. 39 Abs. 1 Bst. a RPV können die Kantone in Gebieten mit traditioneller Streubauweise, die im kantonalen Richtplan räumlich festgelegt sind und in denen die Dauerbesiedlung im Hinblick auf die anzustrebende räumliche Entwicklung gestärkt werden soll, die Änderung der Nutzung bestehender Bauten, die Wohnungen enthalten, zu landwirtschaftsfremden Wohnzwecken als standortgebunden (Art. 24 Bst. a. RPG) bewilligen. Hierzu müssen die betreffenden Wohnbauten jedoch ganzjährig bewohnt sein und dürfen nicht als Zweitwohnungen genutzt werden.¹⁴

Bewilligungen nach diesem Artikel dürfen aber auch nur dann erteilt werden, wenn die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben. Man darf dem Gebäude zwar ansehen, dass es anders als ursprünglich genutzt wird; der typische Charakter des Gebäudes muss jedoch erhalten und das Dach möglichst unverändert bleiben.¹⁵ Die äussere Erscheinung wird durch die drei Elemente Dach, Fassaden und Umgebung geprägt, deren typischen Gestaltungsmerkmale (Stilelemente) erhalten bleiben müssen. Was die Verbesserung der Belichtung des Dachraums angeht, hat eine dem Objekt angepasste Fassadenbefensterung erste Priorität und danach als zweite Priorität der Einbau von Dachflächenfenster. Allfällige Dachaufbauten – nur ausnahmsweise zulässig zwecks gestalterischer Verbesserung von störenden Bauteilen auf dem Dach – müssen sich schliesslich der Dachfläche unterordnen.¹⁶

b) Die Liegenschaft der Beschwerdeführerin liegt unbestrittenermassen innerhalb eines im kantonalen Richtplan bezeichneten Streusiedlungsgebiets. Eine zwingende Voraussetzung für die Gewährung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 39 RPV i.V.m. Art. 24 RPG ist die ausschliessliche Nutzung der betreffenden Wohnung als Erstwohnung, was vorliegend unbestrittenermassen nicht der Fall ist: Die Beschwerdeführerin vermietet die Dachwohnung auf verschiedenen Buchungsportalen, es handelt sich somit um eine Ferienwohnung und deren Nutzung als solche ist gemäss den im Bauverfahren eingereichten Unterlagen auch weiterhin so

¹⁴ Muggli Rudolf, a.a.O., Art. 24, N. 34 ff. Themenblatt A4 des AGR, Bauwerke in Streusiedlungsgebieten – Wohnen oder örtliches Kleingewerbe, S. 2 (einsehbar unter www.bauen.dij.be.ch/de/start/bauenausserhalbderbauzonen/themen-zum-bauen-ausserhalb-der-bauzonen.html).

¹⁵ Themenblatt A4 des AGR, a.a.O., S. 2 f.

¹⁶ Vgl. Gestaltungsgrundsätze zu Art. 39 RPV – Bauen und Anlagen im Streusiedlungsgebiet, Ergänzung zum Themenblatt A4 des AGR, S. 1 (einsehbar unter www.bauen.dij.be.ch/de/start/bauenausserhalbderbauzonen/gestaltungsgrundsätze.html).

vorgesehen.¹⁷ Zwar bringt die Beschwerdeführerin im Beschwerdeverfahren erstmals vor, dass eine Dauervermietung geplant sei bzw. die Dachwohnung ihr später als Alterswohnsitz dienen soll und diese dauerhafte Nutzung gerade erst durch den geplanten Ausbau möglich sei. Aber selbst wenn es sich vorliegend (allenfalls zu einem späteren Zeitpunkt) um eine Erstwohnung handeln würde, könnte der geplante Ausbau, wie oben aufgezeigt aufgrund der negativen Auswirkungen auf das äussere Erscheinungsbild, nicht bewilligt werden. Die geplanten Veränderungen auf dem Dach sind massiv und die vergrösserten Dachgiebel würden sofort ins Auge springen. Die bestehenden Stilelemente des Dachs – insb. der bisher kleine Dachgiebel auf der Ostseite des Dachs – werden mit dem vorgesehenen Bauprojekt keinesfalls gewahrt. Eine Ausnahmegewilligung nach dieser Bestimmung kommt damit ebenfalls nicht in Frage, was von der Beschwerdeführerin denn auch nicht geltend gemacht wird.

5. Kosten

Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdeführerin. Sie hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 1600.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁸). Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen und der Bauentscheid der Gemeinde Lauterbrunnen vom 8. März 2023 sowie die Verfügung des AGR vom 24. Februar 2023 werden bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 1600.– werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Frau C._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Lauterbrunnen, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

¹⁷ Vorakten pag. 38 f.

¹⁸ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in drei 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.