



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2025/5

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 16. April 2025

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer 1

Frau **D.**_____
Beschwerdeführerin 2

beide vertreten durch Frau Rechtsanwältin E._____

und

F._____
Beschwerdegegnerin

sowie

Regierungsstatthalteramt Emmental, Amthaus, Dorfstrasse 21, 3550 Langnau im Emmental

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Eggwil, Baukommission, Postfach 22, 3537 Eggwil

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

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Emmental vom 16. Dezember 2024 (eBau Nummer A._____; Speicher, Speicheranbau, Unterstand) sowie die Verfügungen des Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vom 12. Juli 2023 und 23. Januar 2024 (G.-Nr: 2021.DIJ.8089)

I. Sachverhalt

1. Mit Verfügung vom 15. Oktober 2021¹ führte die Gemeinde Eggwil gegenüber der Beschwerdegegnerin aus, man habe am 9. September 2021 festgestellt, dass auf der Parzelle Eggwil Grundbuchblatt Nr. I._____ Bauarbeiten im Gang seien und inzwischen sei bekannt, dass ein angebauter Speicher demontiert und durch einen Neubau ersetzt werde. Die Gemeinde verfügte daher die sofortige Einstellung aller begonnenen Arbeiten und forderte die Beschwerdegeg-

¹ Vorakten Regierungsstatthalteramt, pag. 223.

nerin auf, für alle geplanten Bauten und Anlagen ein nachträgliches Baugesuch und eine schriftliche Stellungnahme einzureichen. Die Beschwerdegegnerin reichte am 3. November 2021 bei der Gemeinde ein nachträgliches Baugesuch ein für die Sanierung des Speichers mit neuem Unterdach und Ziegeleindeckung, für den Abbruch und Wiederaufbau des Speicheranbaus mit Ziegeleindeckung sowie für den Abbruch und Wiederaufbau des Unterstandes mit Ziegeleindeckung.² Die betroffene Parzelle Eggiwil Grundbuchblatt Nr. I. _____ liegt in der Landwirtschaftszone. Der Speicher und Speicheranbau (Gebäude Nr. B. _____) liegen gemäss Gefahrenkarte sodann teilweise im roten und teilweise im blauen Gefahrengebiet (Gefahrengebiet mit erheblicher und mittlerer Gefährdung), der betroffene Unterstand / die betroffene Remise (Gebäude Nr. G. _____) vollständig im roten Gefahrenbereich.

2. In der Folge wurden die Pläne aufgrund der im Objektschutzgutachten Wasserprozesse der Geotest AG vom 11. Oktober 2022³ (im Folgenden: Gefahrengutachten) vorgeschlagenen Schutzmassnahmen und den gestützt darauf vorgenommenen Beurteilungen des Tiefbauamts des Kantons Bern, Obergeringenieurkreis IV (TBA OIK IV)⁴ mehrfach angepasst. Die letztlich massgebenden Pläne sind mit dem Revisionsdatum 3. April 2023 versehen. Mit dem Fachbericht Naturgefahren vom 17. April 2023⁵ stellte das TBA OIK IV noch immer fest, dass nicht alle Massnahmen gemäss Gefahrengutachten in die revidierten Projektpläne übernommen worden seien. Dennoch beantragte es, das Vorhaben unter diversen Auflagen zu bewilligen. Mit Verfügung vom 12. Juli 2023⁶ erteilte das AGR dem nachträglichen Baugesuch die Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG⁷. Mit Amtsbericht vom 20. Oktober 2023⁸ beantragte die Gemeinde die Bewilligung des Bauvorhabens, führte dabei allerdings unter Ziff. 3.1.1 Folgendes aus:

«Art. 80 SG; Bauen im Strassenabstand

Zum Schutz von Murgängen ist geplant, die Strasse südöstlich vom Gebäude Nr. B. _____ anzupassen, resp. das Quergefälle zu vergrössern und die Strasse geringfügig gegen den Hang zu verlegen. Die Gemeinde kann dem Projekt nur zustimmen, wenn das Fahrwegrecht der Parzelle EGGIWIL-Nr. L. _____, lastend auf Parzelle EGGIWIL-Nr. I. _____, wie vor dem Umbau ungeschmälert aufrecht erhalten bleibt.»

Das Baugesuch wurde daraufhin mit folgendem Titel im Anzeiger Oberes Emmental sowie im Kantonalen Amtsblatt publiziert: «Sanierung Speicher mit neuem Unterdach und Nutzung als Hobbyraum, Abbruch und Wiederaufbau des Speicheranbaus als Scheune, Abbruch und Wiederaufbau des Unterstandes (nachträgliches Baugesuch)».⁹ Gegen das Baugesuch erhoben die Beschwerdeführenden Einsprache.

3. Mit Verfügung vom 23. Januar 2024 erteilte das AGR dem nachträglichen Baugesuch die Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG, nahm (im Vergleich zur bereits ergangenen Verfügung vom 12. Juli 2023) zu den Punkten der Einsprache Stellung und hielt zudem ausdrücklich fest, dass die vorliegende Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG keine Gültigkeit für allfällige bauliche Anpassungen der Zufahrtsstrasse habe. Gestützt auf die Verfügungen des AGR vom 12. Juli 2023 und vom 23. Januar 2024 erteilte das Regierungsstatthalteramt Emmental mit Gesamtentscheid vom 16. Dezember 2024 die Baubewilligung.

² Vorakten Regierungsstatthalteramt, pag. 204.

³ Vorakten Regierungsstatthalteramt pag. 120.

⁴ Negativer Fachbericht Naturgefahren vom 21. November 2022, Vorakten Regierungsstatthalteramt pag. 112; positiver Fachbericht Naturgefahren vom 16. Februar 2023 unter Auferlegung zahlreicher Auflagen, Vorakten Regierungsstatthalteramt pag. 109.

⁵ Vorakten Regierungsstatthalteramt pag. 92.

⁶ Vorakten Regierungsstatthalteramt pag. 86.

⁷ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700).

⁸ Vorakten Regierungsstatthalteramt pag. 83.

⁹ Vorakten Regierungsstatthalteramt pag. 81.

4. Gegen diesen Gesamtentscheid reichten die Beschwerdeführenden am 13. Januar 2025 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen, der Gesamtentscheid vom 16. Dezember 2024 sei aufzuheben, dem Bauprojekt der Beschwerdegegnerin sei der Bauabschlag zu erteilen und der rechtmässige Zustand sei wiederherzustellen. Eventualiter sei der Gesamtentscheid aufzuheben und die Akten zum neuen Entscheid an die Baubewilligungsbehörde zurückzuweisen.

5. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹⁰, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Mit Stellungnahme vom 6. Februar 2025 beantragt das AGR die Abweisung der Beschwerde. Das Regierungsstatthalteramt stellt mit Stellungnahme vom 13. Februar 2025 die folgenden Anträge:

«Das Regierungsstatthalteramt Emmental beantragt, die Baugesuchspläne dahingehend amtlich zu korrigieren, dass die Massnahmen gemäss Fachbericht Naturgefahren (Wasserprozesse) des Oberingenieurkreis IV (OIK IV) vom 17. April 2023 E. 2.8 einen Planbestandteil darstellen sowie die vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Punkt 7 der Verfügung vom 23. Januar 2024 geforderten Angaben bei der Bauherrschaft nachzuverlangen. Ansonsten ist die Beschwerde abzuweisen und die Beurteilungen des Regierungsstatthalteramtes im Gesamtbauentscheid vom 16. Dezember 2024 zu stützen.

Eventualiter beantragt das Regierungsstatthalteramt Emmental der BVD, den Gesamtbauentscheid vom 6. Dezember 2024 aufzuheben, mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), dem Oberingenieurkreis IV (OIK IV) und der Bauherrschaft eine Bereinigung durchzuführen und die Baubewilligung zu erteilen. Ansonsten ist die Beschwerde abzuweisen.»

Von der Beschwerdegegnerin und der Gemeinde gingen keine Beschwerdeantwort / Stellungnahme ein. Auf Bitte des Rechtsamts reichte die Gemeinde mit Schreiben vom 5. März 2025 die massgebenden, abgestempelten Pläne ein.

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

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Der Entscheid des Regierungsstatthalteramts ist ein Gesamtentscheid im Sinne von Art. 9 Abs. 1 KoG¹¹, die Verfügungen des AGR sind weitere Verfügungen im Sinne von Art. 9 Abs. 2 Bst. b KoG. Alle sind gestützt auf Art. 11 Abs. 1 KoG in Verbindung mit Art. 5 Abs. 1 KoG mit Beschwerde nach Art. 40 Abs. 1 BauG¹² bei der BVD anfechtbar. Diese ist somit zur Beurteilung der Beschwerde zuständig.

b) 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 Einsprache abgewiesen wurde, sind als Bewoh-

¹⁰ 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).

¹¹ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

¹² Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

nende des Hauses Steinern 676 auf der unmittelbar angrenzenden Parzelle Eggwil Grundbuchblatt Nr. L. _____ durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Unklarheiten hinsichtlich des Umfangs des Bauvorhabens, Pläne

a) Die Beschwerdeführenden bringen vor, gemäss Verfügung des AGR seien die Plangrundlagen betreffend Anpassungen der Zufahrtsstrasse ungenügend und die Ausnahmegewilligung beziehe sich nicht auf diese Anpassungen. Das Regierungsstatthalteramt scheine die Zufahrtsstrasse jedoch dennoch zu beurteilen, weshalb davon ausgegangen werden müsse, dass es die Baubewilligung rechtswidrig auch für die Anpassungen der Zufahrtsstrasse erteilt habe. Entgegen den Aussagen der Vorinstanz, wonach die Amts- und Fachstellen die Anpassung des Quergefälles geprüft und gutgeheissen hätten, habe das AGR diesen Punkt ausdrücklich nicht geprüft. Eine öffentliche Auflage der Anpassung des Quergefälles sei ihnen nicht bekannt. Es fehle ein Hinweis darauf sowohl im Baugesuch als auch in der Baupublikation. Die Angaben in den Plänen seien sodann falsch. Es fehle z.B. die Treppe vor dem Speicher und die Zufahrtsstrasse mit einer Breite von 3 m grenze nicht an den Speicher an und habe einen Abstand von mehr als 60 cm. Die Darstellung der Situation im Plan Westfassade sei falsch und die Vermessung und Angabe der Anpassungen zur Zufahrtsstrasse würden fehlen. Das Quergefälle beeinträchtige sodann die Verkehrssicherheit und halte die VSS-Normen nicht ein. Die VSS-Normen seien vorliegend zu beachten. Die Normen würden die Verkehrssicherheit bezwecken. Die Objektschutzmassnahmen könnten hier entgegen der Meinung des Regierungsstatthalteramts nicht höher als die VSS-Normen gewichtet werden.

Diese Einwände sind berechtigt. Hinsichtlich der baulichen Anpassungen der Zufahrtsstrasse im Bereich des betroffenen Speichers mit Speicheranbau sind die Unterlagen des Baubewilligungsverfahrens widersprüchlich. Widersprüchlich sind zunächst die Baugesuchsunterlagen der Beschwerdegegnerin. So werden zwar in der Umschreibung des Bauvorhabens keine Anpassungen der Zufahrtsstrasse aufgeführt, entsprechend fehlen diese auch im publizierten Bauvorhaben. In den massgebenden, von der Vorinstanz bewilligten Plänen (mit Bewilligungsstempel vom 16. Dezember 2024) dagegen sind solche enthalten. So ist die bestehende Zufahrtsstrasse als gelb gestrichelte Linie (Abbruch) und die neue Strasse mit angepasstem Quergefälle rot gestrichelt (Neu) eingetragen, versehen mit dem Text «Schutz gegen Murgang; Anpassung des Quergefälles der Zufahrtsstrasse, Beginn 10 m oberhalb des Scheunenbaus».¹³ Das Regierungsstatthalteramt sodann bewilligte diese Pläne ohne Vorbehalt. Überdies beurteilte es das vorgesehene neue Quergefälle in seinem Entscheid und erachtete dieses als zulässig (vgl. S. 7 f. angefochtener Entscheid), auch erklärte es im Dispositiv die Auflagen des Fachberichts Naturgefahren des TBA OIK IV vom 17. April 2023 als integrierenden Bestandteil des Gesamtentscheids. Dieser Fachbericht enthält u.a. eine Auflage zum Quergefälle der Zufahrtsstrasse (Ziff. 5.1), wonach die Anpassung des Quergefälles der Zufahrtsstrasse südlich des Speichers (Option gemäss Gefahrengutachten vom 11. Oktober 2022) mindestens 10 m oberhalb des Scheunenbaus zu beginnen habe und unterhalb des Gebäudes auf einer Länge von mindestens 5 m weiterzuführen sei. Damit bewilligte das Regierungsstatthalteramt diese Anpassungen der Zufahrtsstrasse unter Auflagen, obwohl das AGR in seiner Verfügung vom 23. Januar 2024 ausdrücklich darauf hinwies, dass die Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG keine Gültigkeit habe für allfällige bauliche Anpassungen der Zufahrtsstrasse, da die nötigen Angaben in den Baugesuchsplänen zum Ausmass dieser Anpassungen fehlen würden.

¹³ Vgl. Schnitt B-B auf Plan «Scheune / Anbau Spycher: Grundrisse und Schnitt» sowie Ansicht Westfassade auf Plan «Scheune / Anbau Spycher: Fassade Nord, Süd, West, Ost».

Indem das Regierungsstatthalteramt die in den Plänen enthaltenen Anpassungen an der Strasse unter Auflagen bewilligte, obwohl das AGR diese mangels genügender Angaben nicht prüfte und entsprechend hierfür keine Ausnahmegewilligung erteilte, leidet der angefochtene Gesamtentscheid an einem Mangel. Dies scheint auch das Regierungsstatthalteramt festzustellen, wenn es in der Stellungnahme vom 13. Februar 2025 u.a. beantragt, die vom AGR in der Verfügung vom 23. Januar 2025 in diesem Zusammenhang geforderten Angaben seien von der Bauherrschaft nachzuverlangen. Dies ist jedoch nicht Aufgabe der BVD als Rechtsmittelinstanz. Vielmehr wird das Regierungsstatthalteramt diesen Mangel nach erfolgter Rückweisung zu beheben haben. Zunächst wird es die Beschwerdegegnerin auffordern müssen, klar Stellung zu beziehen, ob allfällige Anpassungen an der Zufahrtsstrasse Teil des Baugesuchs sein sollen oder nicht. Die Pläne müssen dabei durch die Beschwerdegegnerin so oder so angepasst werden, indem diese Anpassungen bei Verzicht aus den massgebenden Plänen gestrichen werden, oder – sollten diese weiterhin Teil des Baugesuchs sein – den Forderungen des AGR entsprechend mit den notwendigen Angaben hinsichtlich der Art und Weise sowie des Ausmasses der Anpassungen (genaue Vermassungen zu Breite und Länge der angepassten Strasse, Angabe des neuen Hanggefälles, Angaben zu allfälliger Hangsicherung und allfälligen Anpassungen des Deckbelags) versehen werden. Den berechtigten Einwänden der Beschwerdeführenden folgend ist dabei auch der «Bestand» korrekt wiederzugeben, indem auf den Plänen auch die Treppe vor dem Speicher (diese fehlt heute auf dem Plan Westfassade, obwohl diese seitlich zu erkennen sein müsste) sowie der heutige Abstand zwischen Speicher und Strasse korrekt eingetragen werden.

Wenn die Anpassungen an der Zufahrtsstrasse Teil des Baugesuchs sein sollen und die Beschwerdegegnerin in den Plänen die nötigen Angaben hierzu aufgeführt hat, wird das Regierungsstatthalteramt zunächst prüfen müssen, ob das Vorhaben aufgrund der angepassten Umschreibung und des Umstands, dass diese Anpassungen noch nicht Teil der Publikation waren, nochmals publiziert werden muss. Danach wird es diese Anpassungen den Fachbehörden zur Prüfung vorlegen müssen und das AGR wird im Rahmen einer neuerlichen Verfügung zu beurteilen haben, ob hierfür die nötige Ausnahmegewilligung erteilt werden kann. Dabei wird unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit auch zu prüfen sein, ob die angepasste Zufahrt (auch mit grösseren Fahrzeugen) noch passierbar und ein angepasstes Quergefälle mit den Sicherheitsanforderungen vereinbar ist. Zur Beurteilung der Verkehrssicherheit können die einschlägigen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute VSS herangezogen werden. Diese stellen zwar keine verbindlichen Rechtsvorschriften dar, sondern Empfehlungen für die Beurteilung im Einzelfall dar. Ob hier hinsichtlich des Quergefalles einer Strasse davon abgewichen werden kann mit der Begründung, es handle sich lediglich um Empfehlungen und die Objektschutzmassnahmen würden höher gewichtet (angefochtener Entscheid S. 8 oben) erscheint zweifelhaft, zumal die Anpassung des Quergefalles im Gefahrengutachten (S. 14) bloss als weitere Option aufgeführt wird und es entsprechend fraglich ist, ob dies für die Gewährleistung des nötigen Schutzes vor Überschwemmungen zwingend notwendig ist bzw. ob mit den anderen Massnahmen für die Südfassade nicht ein genügender Schutz gewährleistet werden kann.

Falls die Beschwerdegegnerin auf die Anpassung des Quergefalles der Strasse als Teil des Baugesuchs verzichtet, so wird entsprechend zu prüfen sein (unter Beizug des TBA OIK IV als zuständige Fachstelle und allenfalls der Geotest AG als Gutachterin), ob die Anforderungen an die Sicherheit tatsächlich auch ohne diese im Gefahrengutachten als Option empfohlene Massnahme möglich sind bzw. ob an Stelle dieses Vorschlags andere Massnahmen nötig werden.

b) Die Beschwerdeführenden bringen weiter vor, die Umnutzung des Speichers in einen Hobbyraum / Bastelraum für Modellflugzeuge sei gar nicht beurteilt worden. Das AGR gehe fälschlicherweise nur von einer Nutzung des Speichers als Lagerraum aus und vergesse die neue Nutzung als Hobbyraum. Gemäss Gefahrengutachten sei in den Gebäuden keine erhöhte Aufent-

haltsdauer vorgesehen. Dabei gehe vergessen, dass im Speicher eine Umnutzung in einen Hobbyraum geplant sei. Das Gutachten habe nur Umbauten beurteilt, jedoch nicht die Nutzungsänderung im Speicher als Hobbyraum.

Was die Nutzung des Speichers anbelangt, so bestehen auch Widersprüchlichkeiten. Nachdem die Beschwerdegegnerin im vorinstanzlichen Verfahren mehrfach zum Ausdruck gab, dass sie den Speicher als Hobbyraum zu nutzen gedenke¹⁴, nannte das Regierungsstatthalteramt bei der Umschreibung des Bauvorhabens in der Publikation ausdrücklich die Nutzung des Speichers als Hobbyraum («Sanierung Speicher mit neuem Unterdach und Nutzung als Hobbyraum»). Das von ihm bewilligte Vorhaben umfasst gemäss Umschreibung im angefochtenen Gesamtentscheid entsprechend die Nutzung des Speichers als Hobbyraum. Auch in den Verfügungen des AGR vom 23. Januar 2024 und vom 12. Juli 2023 ist beim massgebenden Bauvorhaben die Nutzung des Speichers als Hobbyraum aufgeführt. In seiner Stellungnahme vom 13. Februar 2025 führt das Regierungsstatthalteramt nun aber aus, ursprünglich sei von der Gesuchstellerin die Umnutzung als Hobbyraum angedacht gewesen, nach einer negativen Rückmeldung des AGR sei diese aber aufgeben worden und eine Weiternutzung als Scheune angestrebt worden. Dass die Beschwerdegegnerin von der zunächst ersuchten Nutzung als Hobbyraum Abstand genommen hat, ist in den eingereichten Vorakten nicht aktenkundig. Sollte dem so sein, so hätte das AGR in seinen Verfügungen und das Regierungsstatthalteramt im Gesamtentscheid beim massgebenden und bewilligten Vorhaben nicht die Nutzung als Hobbyraum aufführen dürfen.

Dieser Widerspruch wird zu bereinigen sein, indem die Beschwerdegegnerin zunächst aufzufordern ist, klar Stellung zu beziehen, ob auf die Nutzung des Speichers als Hobbyraum verzichtet wird. Im massgebenden Grundrissplan, wo hinsichtlich des Speichers eine nähere Bezeichnung der Nutzung derzeit fehlt, wird eine solche aufzuführen sein. Im Falle des Verzichts auf eine Nutzung als Hobbyraum werden sowohl das AGR in der neu zu erlassenden Verfügung als auch das Regierungsstatthalteramt im neu zu erlassenden Gesamtentscheid die Umschreibung des massgebenden Bauvorhabens anzupassen haben. Sollte die Beschwerdegegnerin dagegen an der Nutzung als Hobbyraum festhalten, so wird die Zulässigkeit dieser Nutzung – was bislang unterblieben ist – zu prüfen sein, und zwar sowohl im Zusammenhang mit der Frage, ob noch von einer teilweisen Änderung im Sinne von Art. 24c RPG gesprochen werden kann, als auch im Zusammenhang mit Frage der Zulässigkeit eines Hobbyraums in einem roten Gefahrengebiet gestützt auf Art. 6 BauG.

c) Hinsichtlich der massgebenden Pläne bringen die Beschwerdeführenden vor, im Sachverhalt des Entscheids führe die Vorinstanz aus, dass im Juni 2023 überarbeitete Pläne eingereicht worden seien. Gemäss Dispositiv würden allerdings Pläne mit revidiertem Datum vom April 2023 bewilligt, diese seien auch öffentlich aufgelegt. Ihnen seien keine Pläne mit Revisionsdatum Juni 2023 bekannt. Diesem Einwand kann nicht gefolgt werden. So wurden die massgebenden Pläne mit Revisionsdatum vom 3. April 2023 gemäss überzeugenden Ausführungen der Vorinstanz in der Stellungnahme vom 13. Februar 2025 erst im Juni eingereicht, so dass es keine Pläne mit Revisionsdatum im Juni 2023 gibt.

Die Beschwerdeführenden beanstanden sodann, dass die eingereichten Pläne den ursprünglichen Zustand des Speicheranbaus nicht korrekt wiedergeben würden. So sei das Dach vom Anbau erst bei den ohne Baubewilligung ausgeführten Arbeiten am Speicher neu bündig zum Dach des Speichers vergrössert worden. Vorher sei das Dach des Anbaus zurückversetzt gewesen. Diese Vergrösserung des Daches des Speicheranbaus führe zu einer Volumenvergrösserung. Die Beschwerdeführenden belegen dies mit einem Foto des ursprünglichen Zustands, auf welchem das leicht zurückversetzte Dach des Speicheranbaus erkennbar ist (Beilage 3 der Beschwerde)

¹⁴ Vgl. Vorakten Regierungsstatthalteramt, pag. 152 und pag. 147.

und einem Foto des bereits vorgenommenen Neubaus, wo zu erkennen ist, dass die beiden Dächer bündig sind (Beilage 4 der Beschwerde). Aus den bewilligten Fassadenplänen dagegen ist der ursprüngliche Zustand des Daches des Speicheranbaus (leicht zurückversetzt zum Dach des Speichers) nicht zu erkennen, obwohl der abzubrechende Bestand gelb zu verzeichnen gewesen wäre. Dies gilt im Übrigen nicht nur für den Bereich dieses Daches, vielmehr ist in den massgebenden Fassadenplänen grundsätzlich (sowohl beim abgebrochenen Speicheranbau und beim neuen Dach des Speichers als auch beim abgebrochenen Unterstand) der Bestand vor dem Abbruch nicht gelb eingetragen, so dass sich nicht beurteilen lässt, ob die Dimensionen dieser Gebäude und damit auch deren Volumen gleich geblieben sind. Die Beschwerdegegnerin wird entsprechend aufzufordern sein, den ursprünglichen Zustand der Gebäude vor den unbewilligt vorgenommenen Eingriffen in gelb in den Fassadenplänen und Schnittplänen wiederzugeben.

3. Bauen im Gefahrenggebiet

a) Der vom Bauvorhaben betroffene Speicher und Speicheranbau (Gebäude Nr. B. _____) liegt gemäss der Gefahrenkarte teilweise im roten und teilweise im blauen Gefahrengbereich (Gefahrenggebiet mit erheblicher und mittlerer Gefährdung), der betroffene Unterstand (Gebäude Nr. G. _____) vollständig im roten Gefahrenbereich. Die Gefährdung besteht dabei aufgrund von Murgang.

Gemäss Art. 6 Abs. 1 BauG dürfen in roten Gefahrenggebieten keine Bauten und Anlagen errichtet oder erweitert werden, die dem Aufenthalt von Mensch und Tier dienen. Andere Bauten und Anlagen dürfen nur bewilligt werden, wenn sie auf eine Lage im Gefahrenggebiet angewiesen und Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Umbauten und Zweckänderungen sind gestattet, wenn dadurch das Risiko vermindert wird. Im blauen Gefahrenggebiet dürfen Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind (Art. 6 Abs. 2 BauG). Bei Bauvorhaben in roten und blauen Gefahrenggebieten hat der Bauherr gemäss Art. 6 Abs. 5 BauG nachzuweisen, dass die nötigen Schutzmassnahmen getroffen werden. Schliesslich bleibt dem Grundeigentümer der Nachweis offen, dass die Gefährdung des Baugrundstücks und des Zugangs durch sichernde Massnahmen behoben ist (Art. 6 Abs. 6 BauG). Gemäss den unbestrittenen Ausführungen im Gefahrengutachten sowie dem Fachbericht Naturgefahren des TBA OIK IV vom 17. April 2023 sind daher vorliegend gestützt auf Art. 6 BauG Objektschutzmassnahmen erforderlich, wobei diese auf ein 300-jähriges Hochwasserereignis zu dimensionieren sind. Im Gefahrengutachten wurden daher gestützt auf die ausgewiesenen Einwirkgrössen entsprechende Objektschutzmassnahmen vorgeschlagen, was zu einer Anpassung der ursprünglich eingereichten Pläne durch die Beschwerdegegnerin führte.

b) Sollte die Beschwerdegegnerin eine Umnutzung des Speichers als Hobbyraum beantragen, so wird – wie bereits ausgeführt (E. 2b) – zu prüfen sein, ob diese Nutzungsänderung mit den Vorgaben von Art. 6 BauG vereinbar ist.

c) Die Beschwerdeführenden bringen vor, die Beurteilung im Gefahrengutachten basiere auf Plänen Stand 14. März 2022, bewilligt würden jedoch Pläne mit Datum 16. Juni 2021 bzw. 3. April 2023. Es seien somit Pläne bewilligt worden, die gar nicht Grundlage des Objektschutzgutachtens seien. Diese Abweichung der Planstände zwischen Gutachten und Bewilligung ist jedoch – wie dies das Regierungsstatthalteramt in seiner Stellungnahme vom 13. Februar 2025 korrekt ausführt – der (teilweisen) Umsetzung der Empfehlungen des Gutachtens geschuldet. Dieser Einwand erweist sich damit als unbegründet.

d) Die Beschwerdeführenden monieren weiter, der Fachbericht Naturgefahren vom 17. April 2023 halte fest, dass nicht alle Massnahmen in die Pläne vom 3. April 2023 übernommen worden seien. Dennoch bewillige das Regierungsstatthalteramt diese Pläne, was nicht zulässig gewesen wäre.

Es trifft zu, dass das TBA OIK IV im letzten und damit massgebenden Fachbericht vom 17. April 2023 zum Schluss kam (Ziff. 2.8), dass nicht alle im Gefahrengutachten vorgeschlagenen Massnahmen zum nötigen Objektschutz (aufgezählt im Fachbericht unter Ziff. 2.7) in die revidierten Projektpläne (Grundrisse, Fassaden und Schnitte) übernommen worden seien. Diese werden in der Folge im Fachbericht aufgeführt:

«Speicheranbau:

- Tor an der Südfassade: Entgegen der Aussage im Objektschutzgutachten, dass auf ein Tor an der Südfassade zu verzichten ist, ist in den eingereichten Plänen ein Tor vorgesehen mit «hinterliegendem Sektionaltor als zusätzliche Schutzmassnahme gegen Murgang, Metallverstärkung bis 0.70 m ab Terrain». Ein Nachweis für einen hinreichenden Schutz fehlt.
- Zugang zum Keller: Gemäss Objektschutzgutachten [ist] «für die Schutzvariante mittels Flügelmauer [...] zu beachten, dass diese bis über die Flucht des Gebäudes (Ostfassade) hinaus erstellt werden muss, um eine ausreichende Schutzwirkung zu erzielen». Soweit den Plänen entnommen werden kann, wird dies nicht umgesetzt.

Remise:

- Im Objektschutzgutachten ist von einer offenen Bauweise die Rede. In den eingegebenen Plänen ist nun ein «Tor als zusätzliche Schutzmassnahme» vorgesehen.»

Trotzdem beantragte das TBA OIK IV, das Vorhaben sei unter Auflagen zu bewilligen. Was die aufgeführten, fehlenden Umsetzungsmassnahmen anbelangt, so stellte das TBA OIK IV die folgenden Auflagen:

- «5.4 Die Flügelmauer zum Schutz des Kellerzugangs beim Speicher muss entsprechend dem Gefahrengutachten über die Gebäudeflucht hinausreichen.
- 5.5 Das Tor in der Südfassade des Speicheranbaus ist so zu gestalten, dass bei einem Hochwasser- oder Murgangereignis kein Wasser in das Gebäudeinnere eindringen kann (druckwasserdichtes Tor).
- 5.6 Die Remise ist entweder wie im Objektschutzgutachten ausgeführt in offener Bauweise auszuführen oder das Tor ist so zu gestalten, dass bei einem Hochwasser- oder Murgangereignis kein Wasser in das Gebäudeinnere eindringen kann (druckwasserdichtes Tor).»

Überdies verlangte das TBA OIK IV hinsichtlich des Quergefälles der Zufahrtsstrasse die folgende Auflage:

- «5.1 Die Anpassung des Quergefälles der Zufahrtsstrasse südlich des Speichers (Option gemäss Gefahrengutachten vom 11. Oktober 2022) hat mindestens 10 m oberhalb des Scheunenanbaus zu beginnen und ist unterhalb des Gebäudes auf einer Länge von mindestens 5 m weiterzuführen.»

Das Regierungsstatthalteramt erklärte die Auflagen dieses Fachberichts im angefochtenen Gesamtentscheid zum integrierenden Bestandteil (Ziff. 1.6 des Dispositivs).

e) Baubewilligungen können mit Bedingungen oder Auflagen verknüpft werden (Art. 38 Abs. 3 BauG). Wenn ein Bauvorhaben den gesetzlichen Anforderungen klar nicht entspricht, kann der Mangel nicht mit Bedingungen oder Auflagen geheilt werden. Bedingungen und Auflagen zu einer Baubewilligung kommen daher nur bei Bauvorhaben in Betracht, die je nach ihrer Gestaltung oder Einrichtung oder je nach der Art der Nutzung oder Betriebsführung gesetzeskonform oder gesetzwidrig sein können. Bedingungen und Auflagen sind in solchen Fällen das Mittel dazu, die gesetz-

widrigen Auswirkungen zu verhindern. Insoweit sind sie gegenüber der Alternative des Bauabschlags das mildere Mittel.¹⁵

Die Umsetzung der Objektschutzmassnahmen gemäss dem Gefahrengutachten sind für die Gewährleistung der Sicherheit hinsichtlich der beiden Gebäude im roten Gefahrengebiet nötig. Davon scheint auch das TBA OIK IV als zuständige Fachstelle auszugehen. Ohne die vollständige Umsetzung dieser Schutzmassnahmen verstösst das Vorhaben damit gegen Art. 6 BauG, indem die Beschwerdegegnerin als Bauherrschaft nicht den geforderten Nachweis zu erbringen vermag, dass die nötigen Schutzmassnahmen getroffen werden. Dieser Mangel kann nicht mittels Auflagen behoben werden. Zu diesem Schluss kommt auch das Regierungsstatthalteramt in seiner Stellungnahme vom 13. Februar 2025. So führt es darin aus, in Fällen, bei welchen Änderungen an den Plänen erforderlich seien, sei der Weg über einen positiven Bericht mit Auflagen schlicht falsch. In solchen Fällen sei ein negativer Bericht auszustellen und über die Leitbehörde bei der Bauherrschaft die Korrektur bzw. die Einreichung fehlender Unterlagen zu erwirken. Entsprechend beantragt das Regierungsstatthalteramt in dieser Stellungnahme u.a., die Baugesuchspläne seien dahingehend amtlich zu korrigieren, dass die Massnahmen gemäss Fachbericht des TBA OIK IV vom 17. April 2023 E. 2.8 einen Planbestandteil darstellen würden. Diese Korrektur kann jedoch nicht Aufgabe der BVD als Rechtsmittelinstanz sein. Vielmehr hätte das Regierungsstatthalteramt als Leitbehörde diese Korrekturen – trotz positivem Fachbericht des TBA OIK IV – im Baubewilligungsverfahren verlangen müssen. Dies ist nachzuholen. So wird das Regierungsstatthalteramt die Beschwerdegegnerin auffordern müssen, ihre Pläne dahingehend anzupassen, dass die vorgesehene Flügelmauer den Anforderungen des Gefahrengutachtens entspricht. Überdies wird die Beschwerdegegnerin den geforderten, gemäss TBA OIK IV noch fehlenden Nachweis einzureichen haben, dass das im Widerspruch zum Gefahrengutachten beabsichtigte Tor an der Südfassade des Speicheraanbaus einen hinreichenden Schutz bietet. Sollte dies nicht möglich sein, sind die Pläne anzupassen, indem – entsprechend dem Gefahrengutachten – auf ein Tor an der Südfassade verzichtet wird. Gleiches gilt bei der Remise: Sollte statt der offenen Bauweise ein Tor vorgesehen sein, so ist der geforderte Nachweis des hinreichenden Schutzes ebenfalls noch zu erbringen. Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass auf den massgebenden, von der Vorinstanz bewilligten Plänen der Remise kein Tor zu erkennen ist, weshalb dieses – sollte es vorgesehen sein – noch in die Pläne aufzunehmen wäre. Was schliesslich das Quergefälle der Zufahrtsstrasse anbelangt, so wird sich die Beschwerdegegnerin – wie ausgeführt (E. 2a) – zunächst zu äussern haben, ob dieses überhaupt Teil des Baugesuchs sein soll. Falls ja, so könnte die gemäss TBA OIK IV geforderte Länge dieses Quergefalles (Beginn 10 m oberhalb des Scheunenanbaus und Weiterführung unterhalb des Gebäudes auf einer Länge von mindestens 5 m) auch nicht mittels Auflage verlangt werden, sondern müsste von der Beschwerdegegnerin in die Pläne aufzunehmen sein. Falls darauf verzichtet wird, so muss – wie in E. 2a erwähnt – geprüft werden, ob die Anforderungen an die Sicherheit tatsächlich auch ohne diese im Gefahrengutachten als Option empfohlene Massnahme erfüllt werden bzw. ob an Stelle dieses Vorschlags andere Massnahmen nötig werden.

Nachdem die Beschwerdegegnerin diese nötigen Anpassungen in den Plänen vorgenommen und die nötigen Belege eingereicht hat, wird das TBA OIK IV mittels Fachbericht nochmals darüber zu befinden haben und dabei beurteilen müssen, ob alle zur Gewährleistung der Sicherheit nötigen Schutzmassnahmen in den Baugesuchsplänen vorgesehen sind.

¹⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 38-39 N. 15a.

4. Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG

a) Das AGR erteilte dem Vorhaben mit Verfügung vom 23. Januar 2024 die Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG. Dabei führte es aus, es handle sich um eine teilweise Änderung gemäss Art. 24c RPG i.V.m. Art. 41 und 42 RPV¹⁶, die mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar sei. Das Bauvorhaben könne als massvolle Erweiterung innerhalb des Volumens eines in der Landwirtschaftszone altrechtlich bestehenden Gebäudes (Speicher mit Scheunenanbau) bzw. Sanierung eines in der Landwirtschaftszone altrechtlich bestehenden Gebäudes (Remise) bezeichnet werden. Dem Vorhaben stünden überdies keine wesentlichen Interessen entgegen. Der Fachbericht Naturgefahren mit Auflagen vom 17. April 2023 sowie der Amtsbericht Wasser und Abfall vom 18. April 2023 würden positiv laufen. Zu Einspracherügen nahm das AGR in dieser Verfügung wie folgt Stellung:

«a) Vergrösserung des umbauten Volumens

Kontrolle der Gebäudeabmessungen mit dem Situationsplan des Geometers gegenüber dem Baueingabeplan (Grundriss) haben ergeben, dass die Aussenabmessungen des Neubaus gegenüber dem Bestand eingehalten werden. Auch die Höhe des Anbaus halten dem Vergleich mit Fotos des Bestands gegenüber den eingereichten Schnittplänen stand. Eine Vergrösserung des Gebäudevolumens ist nicht ersichtlich.

b) Bestimmungsgemässe Nutzbarkeit des Gebäudes

Vorliegendem Bildmaterial kann entnommen werden, dass die Westfassade des bestehenden Anbaus zu ca. 2/3 beschädigt war. Die Dachkonstruktion sowie die Fassaden Nord und Süd waren soweit noch intakt. Die Ostfassade bildet die Aussenwand des Speichers welche ebenfalls noch intakt ist. Der Anbau wurde, trotz der beschädigten Westfassade ununterbrochen als Lagerraum genutzt. Somit kann davon ausgegangen werden, dass der Anbau, wenn auch beschädigt, noch bestimmungsgemäss als Lager/Scheune nutzbar war und Art. 24c RPG zur Anwendung gebracht werden kann.

c) Stromanschluss

Ob das Gebäude über einen Stromanschluss verfügt oder ob lediglich Leerrohre eingezogen wurden, entzieht sich der Kenntnis des Amtes für Gemeinden und Raumordnung. Wie die Einsprecher richtigerweise anmerken, ist ein Stromanschluss in den Baugesuchsakten nicht erwähnt. Es stellt sich jedoch die Frage ob ein solcher, bei unveränderter Nutzung, baubewilligungspflichtig wäre.

d) Toilette

Die ursprünglich eingereichten Baugesuchspläne enthielten eine Toilette. Dies war jedoch nicht bewilligungsfähig und wurde aus den Plänen entfernt. Weiter hat das Gebäude keinen Anschluss an die öffentliche Kanalisation und auch keinen Fäkalientank (dieser muss, wie in den Baugesuchsplänen vermerkt, mit Beton aufgefüllt werden).

e) Strassenabstand / Fahrwegrecht

Der Strassenabstand i.Z. mit dem Dachvorsprung ist durch die Baubewilligungsbehörde zu überprüfen. Das Fahrwegrecht wird zivilrechtlich mittels Absichtserklärung vom 6. Dezember 2022 geregelt. Zu diesen Punkten äussert sich das Amt für Gemeinden und Raumordnung nicht.»

b) Die Beschwerdeführenden bringen in ihrer Beschwerde vor, Art. 24c RPG sei vorliegend nicht anwendbar, da es sich um eine alleinstehende, unbewohnte landwirtschaftliche Baute handelt. Solche fielen gemäss Art. 41 Abs. 2 RPV nicht unter Art. 24c RPG. Weiter sei die ursprüngliche Identität der Baute aufgrund der Bauvolumenvergrösserung nicht gewahrt. Auch sei der Spei-

¹⁶ Raumplanungsverordnung des Bundesrats vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1).

cher nicht mehr bestimmungsgemäss nutzbar gewesen und seit 2013 bestehe kein ununterbrochenes Interesse an einer Nutzung zum ursprünglich bestimmten Zweck. Weiter deute der Stromanschluss auf eine unzulässige Umnutzung des Speichers hin. Der Unterstand / die Remise sei ohne Baubewilligung vollständig abgebrochen worden, damit sei der Besitzstand verloren gegangen und ein Wiederaufbau sei rechtswidrig. Die Vorinstanzen hätten sich nicht mit den Voraussetzungen von Art. 24c RPG auseinandergesetzt. Es sei etwa sachverhaltlich nicht festgestellt worden, dass es sich überhaupt um eine altrechtliche Baute handle, welche rechtmässig erstellt worden sei. Darin liege eine Verletzung der Begründungspflicht und des rechtlichen Gehörs. Schliesslich sei die Umnutzung des Speichers in einen Hobbyraum / Bastelraum für Modellflugzeuge gar nicht beurteilt worden. Das AGR gehe fälschlicherweise nur von einer Nutzung des Speichers als Lagerraum aus und vergesse die neue Nutzung als Hobbyraum. Die Steckdose sei erstellt worden, obwohl noch gar keine rechtskräftige Baubewilligung vorliege und für den Stromanschluss kein Baugesuch gestellt worden sei.

c) Nach Art. 24c Abs. 1 RPG und Art. 41 RPV werden bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die vor dem 1. Juli 1972 erstellt wurden und die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Solche Bauten und Anlagen können erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind (Art. 24c Abs. 2 RPG). Dies gilt auch für landwirtschaftliche Wohnbauten sowie angebaute Ökonomiebauten, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebietes im Sinne des Bundesrechts wurde (Art. 24c Abs. 3 RPG). In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten (Art. 24c Abs. 5 RPG). Dem Vorhaben dürfen keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 43a Bst. e RPV). Nicht anwendbar ist Art. 24c RPG dagegen auf allein stehende, unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen (Art. 41 Abs. 2 RPV). Eine Änderung gilt als teilweise und eine Erweiterung als massvoll, wenn die Identität der Baute einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt, wobei Verbesserungen gestalterischer Art zulässig sind (Art. 42 Abs. 1 RPV). Eine Baute oder Anlage darf nur wieder aufgebaut werden, wenn sie im Zeitpunkt der Zerstörung oder des Abbruchs noch bestimmungsgemäss nutzbar war und an ihrer Nutzung ein ununterbrochenes Interesse besteht (Art. 42 Abs. 4 Satz 1 RPV). Bestimmungsgemäss nutzbar ist eine Baute dann, wenn die Eigentümerin oder der Eigentümer durch einen angemessenen Unterhalt das fortbestehende Interesse an der Weiternutzung dokumentiert hat. Dies äussert sich darin, dass sie gemessen an ihrer Zweckbestimmung betriebstüchtig ist und die tragenden Konstruktionen mehrheitlich intakt sind.¹⁷

d) Hinsichtlich der erteilten Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG sind verschiedene Punkte fehlerhaft, ungeklärt oder mangelhaft begründet:

- Wie bereits ausgeführt (E. 2b) ging das AGR (wie auch das Regierungsstatthalteramt) bei der Umschreibung des Vorhabens von der Nutzung des Speichers als Hobbyraum aus, obwohl gemäss Aussagen des Regierungsstatthalteramts in der Stellungnahme vom 13. Februar 2025 von dieser Nutzung Abstand genommen worden sei. Die konkrete Nutzung des Speichers wird daher zu klären sein, damit eine Beurteilung nach Art. 24c RPG möglich ist. Sollte die Beschwerdegegnerin an der Nutzung als Hobbyraum festhalten, so wird die Zulässigkeit dieser Nutzung unter Art. 24c RPG, wonach nur teilweise Änderungen zulässig sind, zu prüfen sein. Dies ist bislang unterblieben, lässt sich doch der Verfügung des AGR nichts dazu entnehmen.
- Wie die Beschwerdeführenden zu Recht monieren, ging das AGR in seiner Verfügung gemäss Umschreibung des Bauvorhabens bei der Remise von einer Sanierung aus, obwohl ein Abbruch und Wiederaufbau vorgenommen wurde und das publizierte und schliesslich

¹⁷ Rudolf Muggli, in Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, 2017, Art. 24c N. 16.

vom Regierungsstatthalteramt bewilligte Vorhaben auch so umschrieben ist («Abbruch und Wiederaufbau des Unterstandes»). Das AGR wird dies bei der neuerlichen Beurteilung zu berücksichtigen haben, wobei – entgegen den sinngemässen Vorbringen der Beschwerde-führenden – der Abbruch und Wiederaufbau nach Art. 24c RPG grundsätzlich unter be-stimmten Voraussetzungen möglich ist.

- Die Feststellung des AGR, wonach gestützt auf einen Vergleich des Bestands und der ein-gereichten Pläne keine Vergrösserung des Gebäudevolumens ersichtlich sei, lässt sich nicht verifizieren. Wie bereits ausgeführt wurde (E. 2c) ist es hierzu nötig, dass die Be-schwerdegegnerin in den massgebenden Plänen (sowohl beim abgebrochenen Speicher-anbau und beim neuen Dach des Speichers als auch beim abgebrochenen Unterstand) den Bestand vor dem Abbruch gelb einträgt. Dieser wird durch die Behörden zu verifizieren sein und ist Voraussetzung, dass nachvollziehbar beurteilt werden kann, ob die Dimensionen dieser Gebäude und damit auch deren Volumen gleichgeblieben sind. Da ein Stroman-schluss nicht Teil des strittigen Baugesuchs (und damit Teil der erteilten Baubewilligung) ist, ist vorliegend nicht näher auf die Frage dessen Bewilligungspflicht und Bewilligungsfähigkeit einzugehen. Sollte ein solcher neu erstellt worden sein, wird es an der Baupolizeibehörde sein, diesen Fragen in einem allfälligen baupolizeilichen Verfahren nachzugehen.
- Das AGR äussert sich in seiner Verfügung nicht zu Art. 41 Abs. 2 RPV, wonach Art. 24c RPG nicht anwendbar ist auf allein stehende, unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen. Nicht in den Anwendungsbereich von Art. 24c RPG fallen gestützt auf diese Be-stimmung altrechtliche landwirtschaftliche Ökonomiebauten, soweit sie nicht an eine alt-rechtliche landwirtschaftliche Wohnbaute angebaut sind. Bei allein stehenden Ökonomie-bauten ist – im Unterschied zu altrechtlichen Wohnbauten (mit oder ohne angebautem Öko-nomieteil) – die Nutzungsart vor dem 1. Juli 1972 massgebend: Wurden sie schon vor dem 1. Juli 1972 nachweisbar nichtlandwirtschaftlich genutzt, so ist Art. 24c RPG anwendbar, andernfalls nicht.¹⁸ Vorliegend ist ungeklärt bzw. wird vom AGR nicht ausgeführt, wieso der strittige Speicher mit Speicheranbau nicht als allein stehende, unbewohnte landwirtschaftli-che Baute im Sinne von Art. 41 Abs. 2 RPV zu gelten hat. In den Anwendungsbereich von Art. 24c RPG würde diese Baute nur dann fallen, wenn der Speicher im massgebenden Zeitpunkt (1. Juli 1972) entweder rechtmässig als Wohnraum gedient hat und somit von ei-ner bewohnten, altrechtlichen Baute (mit dem Speicheranbau als angebautem Ökonomie-teil) auszugehen ist, oder wenn feststeht, dass der Speicher mit Speicheranbau als allein stehender Ökonomie teil schon vor dem 1. Juli 1972 nachweislich nichtlandwirtschaftlich ge-nutzt war. Ob eine dieser Konstellationen zutrifft, wird das AGR noch abzuklären bzw. näher zu begründen haben. Gleiches trifft auf die Remise zu, bei welcher dieser Frage ebenfalls noch nachgegangen werden muss.
- Dass die Gebäude vor dem 1. Juli 1972 schon bestanden haben, dürfte kaum zweifelhaft sein. Den Ausführungen des AGR lässt sich jedoch keine Aussage zur Frage entnehmen, ob diese altrechtlichen Bauten rechtmässig erstellt wurden. Hierzu wird sich das AGR auch noch zu äussern haben.

Der Sachverhalt ist somit hinsichtlich den Bewilligungsvoraussetzungen von Art. 24c RPG noch nicht genügend festgestellt. Das AGR als zuständige Bewilligungsbehörde für Ausnahmbewilli-gungen nach Art. 24c RPG wird daher – wohl unter Aufforderung der Gemeinde und der Be-schwerdegegnerin, weitere Unterlagen oder Belege einzureichen – die nötigen Sachverhaltsab-klärungen im umschriebenen Sinne noch vornehmen müssen, bevor es die Voraussetzungen von Art. 24c RPG nochmals prüft und nachvollziehbar begründet. Was die bestimmungsgemässe Nutzbarkeit anbelangt, so erscheinen die Ausführungen des AGR in der Verfügung vom 23. Ja-nuar 2024 (Bst. b) dagegen gestützt auf die vorhandenen Fotos¹⁹ des vormaligen Speicheranbaus

¹⁸ Rudolf Muggli, in Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, 2017, Art. 24c N. 19 f.

¹⁹ vgl. Fotos in den Vorakten des Regierungsstatthalteramts pag. 183 und 150 f.

plausibel und vermögen durch den diesbezüglich nicht begründeten Einwand der Beschwerdeführenden nicht in Frage gestellt werden. Wieso ein allfälliger Stromanschluss, wie die Beschwerdeführenden dies vorbringen, auf eine unzulässige Umnutzung des Speichers hindeuten soll, ist nicht erkennbar. Wie das Regierungsstatthalteramt in seiner Stellungnahme vom 13. Februar 2024 zu Recht vorbringt, kann ein solcher auch für die Nutzung als Scheune notwendig sein bzw. kann aus einem solchen nicht zwingend auf eine andere Nutzung geschlossen werden.

5. Fahrwegrecht und zivilrechtliche Vereinbarung

a) Die Beschwerdeführenden beanstanden, dass es aufgrund der vorgenommenen Vergrößerung des Daches des Speicheranbaus praktisch nicht mehr möglich sei, die Zufahrtsstrasse zu ihrer Parzelle mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen zu befahren. Dies widerspreche dem im Grundbuch zugunsten ihrer Parzelle eingetragenen Fahrwegrecht auf der Bauparzelle. Erschwerend komme hinzu, dass das geplante Gefälle auf der Zufahrtsstrasse zu gross sei und die Zufahrt insbesondere im Winter so nicht mehr gefahrlos zu befahren wäre. In einer vor dem Regionalgericht abgeschlossenen Vereinbarung sei ausdrücklich festgehalten worden, dass die Fahrbahnbreite mindestens drei Meter betragen müsse, die Fahrbahn vorzugsweise zu asphaltieren sei, das Dach gekürzt werden müsse und das Quergefälle nicht geändert werden dürfe. Es sei nicht zulässig, dass die ohne Baubewilligung und in Widerspruch zum grundbuchlich sichergestellten Fahrwegrecht sowie zur zivilrechtlichen Vereinbarung ausgeführten Arbeiten dazu führen, dass die Zufahrt zu ihrer Parzelle verunmöglicht oder beeinträchtigt werde. Entgegen der Ansicht des Regierungsstatthalteramts müssten privatrechtliche Vereinbarungen in Bezug auf die Zufahrtsstrasse sehr wohl berücksichtigt werden, da keine Vorhaben bewilligt werden dürften, die aus zivilrechtlichen Gründen nicht umsetzbar seien.

b) Es muss vorliegend – wie ausgeführt (E. 2a) – noch geklärt werden, ob das strittige Bauge such auch Anpassungen an der Zufahrtsstrasse vorsieht (insb. neues Quergefälle). Sollte dies der Fall sein, so werden diese baulichen Massnahmen an der Zufahrtsstrasse im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auch auf die Gewährleistung der Verkehrssicherheit (und damit auch der Passierbarkeit) zu überprüfen sein (so ebenfalls ausgeführt in E. 2a). Was die geltend gemachte Vergrößerung des Dachs des Speicheranbaus anbelangt, so sind die massgebenden Pläne noch zu präzisieren (vgl. E. 2c), damit eine Beurteilung möglich ist. Dass die aufgrund der von den Beschwerdeführenden eingereichten Fotos zu vermutende, leichte Verlängerung dieses Dachs dazu führen soll, dass die Zufahrt zum Grundstück der Beschwerdeführenden über diese private Strasse (auch mit grösseren Fahrzeugen) verunmöglicht würde und somit die Gebäude auf der Parzelle der Beschwerdeführenden nicht mehr erschlossen wären, erscheint unwahrscheinlich. Unter diesen Umständen muss die Frage, ob das zivilrechtlich gesicherte Fahrwegrecht beeinträchtigt wird, mangels öffentlich-rechtlicher Relevanz nicht im Baubewilligungsverfahren geprüft werden. Vielmehr sind zivilrechtliche Fragen im Baubewilligungsverfahren ausnahmsweise nur dann zu prüfen, wenn die Baubewilligung den Bestand ziviler Rechte voraussetzt.²⁰ Dies ist vorliegend nicht der Fall. Allfällige Beeinträchtigungen des mittels Dienstbarkeit statuierten Fahrwegrechts sind damit auf dem Zivilrechtsweg geltend zu machen und zu überprüfen. Gleiches gilt für die Durchsetzung der zivilrechtlichen Vereinbarung. Darauf ist vorliegend ebenfalls nicht näher einzugehen.

²⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 2 N. 4a.

6. Rückweisung an die 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.²¹

b) Den bisherigen Ausführungen lässt sich entnehmen, dass das Baubewilligungsverfahren in verschiedener Hinsicht mangelhaft war. Bevor über das strittige Vorhaben nochmals entschieden werden kann, muss Klarheit über den Umfang des Bauvorhabens bestehen und es sind diverse Sachverhaltsabklärungen vorzunehmen. Die Pläne werden anzupassen sein und es muss geprüft werden, ob eine neuerliche Publikation notwendig wird. Die Fachbehörden – jedenfalls das TBA OIK IV und das AGR – werden sich mit der Sache nochmals befassen müssen. Die Details der noch vorzunehmenden Schritte und Abklärungen sind den bisherigen Ausführungen zu entnehmen. Die Angelegenheit erweist sich damit als nicht entscheidreif. Es ist nicht Aufgabe der BVD als Rechtsmittelinstanz, diese umfangreichen Abklärungen und unterlassenen Prüfungen im Beschwerdeverfahren erstmals anzuordnen bzw. vorzunehmen. Damit werden der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramts vom 16. Dezember 2024 sowie die Verfügungen des AGR vom 12. Juli 2023 und 23. Januar 2024 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 die von den Beschwerdeführenden beantragten Beweismittel (Augenschein, Ergänzungsgutachten Naturgefahren) verzichtet werden.

7. Ergebnis und Kosten

a) Insgesamt ist damit die Beschwerde gutzuheissen. Der angefochtene Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramts vom 16. Dezember 2024 sowie die Verfügungen des AGR vom 12. Juli 2023 und 23. Januar 2024 sind aufzuheben und die Sache ist zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen an das Regierungsstatthalteramt zurückzuschicken.

Mit der Aufhebung des angefochtenen Entscheids wird auch die Kostenverfügung des Regierungsstatthalteramts aufgehoben. Aufgrund der Rückweisung wird das Regierungsstatthalteramt 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 GebV²²). In Anwendung dieser Bestimmungen wird die Pauschale auf CHF 2200.00 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). Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts ist im Kostenpunkt von einem vollumfänglichen Obsiegen auszugehen, sofern bei Vorliegen eines reformatorischen Antrags ein Rückweisungsentscheid ergeht und die infolge Rückweisung vorzunehmende Neu beurteilung – wie hier – noch zu einer vollständigen Gutheis-

²¹ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 72 N. 8.

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

sung des Begehrens führen kann.²³ Die Beschwerdegegnerin hat zwar keine Anträge gestellt, als Bauherrschaft ist sie jedoch als notwendige Partei am Verfahren beteiligt. Sie kann sich der Kostenpflicht nicht dadurch entziehen, dass sie auf das Stellen von Anträgen verzichtet.²⁴ Als unterliegende Partei ist sie deshalb kostenpflichtig. Sie hat damit die Verfahrenskosten von CHF 2200.00 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 Beschwerdegegnerin auch hinsichtlich der Parteikosten als vollständig unterliegend. Sie hat damit den Beschwerdeführenden die Parteikosten zu ersetzen. Die Kostennote der Rechtsvertreterinnen der Beschwerdeführenden gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdegegnerin hat damit den Beschwerdeführenden die Parteikosten von CHF 3805.10 (Honorar CHF 3450.00, Auslagen CHF 70.00, Mehrwertsteuer CHF 285.10) zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramts Emmental vom 16. Dezember 2024 sowie die Verfügungen des AGR vom 12. Juli 2023 und 23. Januar 2024 werden aufgehoben. Die Sache wird zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen an das Regierungsstatthalteramt Emmental zurückgewiesen.
2. Die Vorakten sowie die von der Gemeinde eingereichten, von der Vorinstanz gestempelten Pläne gehen zurück an das Regierungsstatthalteramt Emmental.
3. Die Verfahrenskosten von CHF 2200.00 werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Das Inkasso erfolgt mit separater Zahlungseinladung.
4. Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführenden die Parteikosten im Betrag von CHF 3805.10 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

²³ BVR 2016 S. 222 E. 4.1.

²⁴ BVR 2015 S. 541 E. 8.1.

IV. Eröffnung

- Frau Rechtsanwältin E. _____, eingeschrieben
- F. _____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Emmental, mit Beilagen gemäss Ziff. 2, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Eggwil, 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 sechs 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.