



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 120/2021/38

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 16. Juni 2021

Das Verwaltungsgericht hat eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde abgewiesen (VGE 2021/211 vom 27.10.2021).

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.** _____
Beschwerdeführer 1

Frau **D.** _____
Beschwerdeführerin 2

und

Baupolizeibehörde der Gemeinde Adelboden, Bauverwaltung, Zelgstrasse 3, Postfach 193,
3715 Adelboden

betreffend die Verfügung der Baupolizeibehörde der Gemeinde Adelboden vom 25. März 2021
(Baueinstellungsverfügung)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdeführenden sind Eigentümerin/Eigentümer der Liegenschaft F. _____weg 16 (Adelboden Grundbuchblatt Nr. G. _____). Die Parzelle liegt in der Landwirtschaftszone. Beim Gebäude F. _____weg 16 handelt es sich um ein ehemaliges Kleinbauernhaus. Am 2. April 1996 erteilte das damalige Regierungsstatthalteramt Frutigen der vormaligen Grundeigentümerschaft die Baubewilligung für den teilweisen Abbruch des ursprünglichen Gebäudes und dem vergrösserten Wiederaufbau des Wohnteils. Die Gemeinde Adelboden erteilte am 19. September 1997 eine Projektänderungsbewilligung für den Anbau einer Garage westseitig.

2. Am 16. Juli 2018 schlug ein Blitz in das Gebäude ein. Die durch diesen Blitzschlag entstanden Schäden machten die Wohnung im Obergeschoss und die dazugehörigen, bestehenden Wohnräume im Dachgeschoss unbewohnbar. In Zusammenhang mit einer Voranfrage der vormaligen Grundeigentümerschaft für den Abbruch und Wiederaufbau des Dachstocks fand am 21. März 2019 ein Augenschein unter Beisein einer Vertretung des AGR statt. Anlässlich dieser Begehung wurde festgestellt, dass am Gebäude verschiedene bauliche Veränderungen ohne bzw. in Überschreitung von bestehenden Baubewilligungen erfolgten. Mit

Stellungnahme vom 27. März 2019 nahm das AGR zur Voranfrage Stellung. Es führte aus, dass das Gebäude aufgrund des geltenden Besitzstandes bei Elementarereignissen in der baubewilligten Grösse und der entsprechenden äusseren Gestaltung wiederaufgebaut werden könne. Es stellte aber fest, dass für einen nordseitig erfolgten Anbau eines Einstellraums kein Bauentscheid vorliege und für diesen eine positive Beurteilung und Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG¹ wohl nicht in Aussicht gestellt werden könne. Weiter sei im Vergleich zum 1997 baubewilligten Zustand in der ostseitigen Giebelfassade ein zusätzliches Fenster und im südseitigen Hauptdach drei neue Dachflächenfenster eingebaut worden. Der bisher bloss als Estrichraum (Bruttonebennutzfläche) genutzte Dachraum enthalte weiter zwei Zimmer sowie ein Bad/WC und werde daher neu als Wohnfläche genutzt. Schliesslich sei auch der baubewilligte Bastelraum im Untergeschoss zu Wohnraum umgebaut worden (eigenständige Stüdiowohnung mit separatem Zugang ostseitig). Da die Erweiterungsmöglichkeiten nach Art. 42 Abs. 3 RPV² bereits vollständig ausgeschöpft seien, könne auch diesem erweiterten Wohnraum im Dach- und Untergeschoss sowie den neuen Fenstern eine positive Beurteilung und Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG wohl nicht in Aussicht gestellt werden. Das AGR forderte die Gemeinde auf, zu den am Augenschein festgestellten zusätzlich eingebauten Wohnräumen im Dachgeschoss / Untergeschoss und dem nordseitig angebauten Einstellraum die erforderlichen baupolizeilichen Schritte einzuleiten.

Die Gemeinde verzichtete in der Folge auf die sofortige Einleitung eines Wiederherstellungsverfahrens. Sie vertrat die Ansicht, dass im Zusammenhang mit den nötigen Instandstellungsarbeiten ein Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden müsse und die nötigen Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands in diesem Verfahren zu verfügen seien.

3. Am 25. Februar 2021 fand aufgrund einer Anfrage des Beschwerdeführers 1 zu einer neuen Wärmepumpe auf der Bauverwaltung eine Besprechung zwischen diesem und den Vertretern der Gemeinde statt. Anlässlich dieser Besprechung gab der Beschwerdeführer 1 bekannt, dass er bereits mit der Dachsanierung des Blitzschlaghauses begonnen habe. An einer Begehung vor Ort vom 1. März 2021 stellte die Gemeinde fest, dass ein Grossteil der Dachsanierung bereits ausgeführt wurde und auch im Ökonomieteil des Gebäudes baubewilligungspflichtige Arbeiten ausgeführt wurden. Der Leiter der Bauverwaltung teilte dem Beschwerdeführer 1 vor Ort mit, dass die Bauarbeiten sofort einzustellen seien.

Mit Baueinstellungsverfügung vom 25. März 2021 verfügte die Gemeinde Folgendes:

- «1. Sämtliche Bauarbeiten auf der Parzelle G._____ sind per sofort einzustellen.
2. Die Grundeigentümer erhalten Gelegenheit, innert 30 Tagen schriftlich zu den getätigten und geplanten Arbeiten sowie zu dieser Verfügung Stellung zu nehmen. Anschliessend wird über die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands befunden.
3. Diese Verfügung ist unbeschrieben der Anfechtungsmöglichkeiten (Ziffer 7) sofort vollstreckbar (Art. 46 Abs. 1 BauG³). Die Baupolizeibehörde wird sie notfalls mit den nötigen Massnahmen durchsetzen.
4. [Androhung Busse]
5. [Verfahrenskosten]
6. [Weiterverrechnung allfälliger noch anfallender Kosten]
7. [Rechtsmittelbelehrung]»

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

² Raumplanungsverordnung des Bundesrats vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1).

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

4. Gegen diese Baueinstellungsverfügung reichten die Beschwerdeführenden am 21. April 2021 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie stellen die folgenden Rechtsbegehren:

- «1.1 Es sei (allenfalls mittels Ortsschau) festzustellen, dass die bisher ausgeführten Bauarbeiten als bewilligungsfreier Unterhalt gemäss Art. 1b Abs. 1 BauG bzw. Art. 6 Abs. 1 Bst. c + d BewD⁴ gelten und
- 1.2 es sei die bestrittene Baueinstellungsverfügung samt Kostenaufgabe aufzuheben.»

Zwei Tage zuvor, am 19. April 2021 reichten die Beschwerdeführenden ein (nachträgliches) Baugesuch für folgendes Bauvorhaben ein: «Ersatz des durch Blitzschlag vom 16. Juli 2018 zerstörten Daches auf der Nordseite sowie des Bühnenbodens, Sanierung Stallwand Ost im Erdgeschoss, Ersatz der Ölheizung durch Wärmepumpe Luft / Wasser, Installation PV-Anlage, Ausnahmegesuch um nachträgliche Bewilligung der 1997 zu viel erstellten aBGF».

5. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet⁵, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Die Gemeinde beantragt mit Stellungnahme vom 17. Mai 2021 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden kann. Das AGR beantragt mit Stellungnahme vom 18. Mai 2021 die Abweisung der Beschwerde.

6. Mit Verfügung vom 20. Mai 2021 bat das Rechtsamt die Gemeinde, eine allfällige Fotodokumentation der Begehung vom 1. März 2021 sowie allfällige weitere, aktuelle Fotos des Objekts einzureichen. Gleichzeitig erhielten die Verfahrensbeteiligten Gelegenheit zur Einreichung einer allfälligen Stellungnahme.

Mit Eingabe vom 26. Mai 2021 gab die Gemeinde bekannt, dass sie von der Begehung vom 1. März 2021 keine Fotodokumentation hätten. Sie reichte dagegen eine Fotodokumentation vom 21. März 2019, eine Verkaufsdokumentation mit Bildern aus dem Jahr 2020 sowie eine Fotodokumentation vom 18. Mai 2021 ein. Die Beschwerdeführenden nahmen mit Eingabe vom 28. Mai 2021 nochmals Stellung.

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

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Angefochten ist eine Baueinstellungsverfügung im Sinne von Art. 46 Abs. 1 BauG. Eine solche Verfügung kann gemäss Art. 49 Abs. 1 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde zuständig.

b) Die Beschwerdeführenden sind als Eigentümerin/Eigentümer des von der Baueinstellung betroffenen Hauses von der Baueinstellungsverfügung beschwert und daher zur

⁴ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

⁵ 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).

Beschwerdeführung legitimiert (Art. 65 Abs. 1 VRPG⁶). Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde wird eingetreten.

2. Baupolizeiausschuss

a) Die Beschwerdeführenden bringen vor, sie hätten aufgrund einer Anfrage zur Akteneinsicht am 10. April 2021 vom Beschluss des Gemeinderats erfahren, dass künftig Baupolizeiaufgaben mittels Ausschuss wahrgenommen würden. Diese Reglementsänderung sei bisher noch nicht öffentlich aufgelegt worden bzw. die OgV⁷ erscheine auf der Gemeindeseite immer noch unverändert. Die Reglementsänderung sei somit noch nicht in Rechtskraft erwachsen und könne dem vorliegenden Fall nicht zugrunde gelegt werden. Eigenartig sei zudem, dass für Entscheide des Baupolizeiausschusses kein Protokoll geführt werde. Die Pflicht zur Protokollierung gehe aus Art. 49 GG⁸ hervor.

b) Der Gemeinderat Adelboden hat an seiner Sitzung vom 1. September 2020 einstimmig beschlossen, dass die Baupolizeiaufgaben künftig mittels Baupolizeiausschuss wahrgenommen würden und dieses Gremium mit dem Leiter Bauverwaltung, der Ressortvorsteherin der Bau-, Planungs- und Landschaftskommission (Gemeinderätin Ressort Baupolizei/Planung/Landschaft) und dem Obmann bestückt werde.⁹ Dieser Beschluss erging gestützt auf Art. 47 OgR¹⁰, wonach der Gemeinderat in seinem Zuständigkeitsbereich einzelnen seiner Mitglieder, einem Gemeinderatsausschuss oder dem Gemeindepersonal für bestimmte Geschäfte oder Geschäftsbereiche selbstständige Entscheidungsbefugnisse übertragen kann. Die Übertragung erfolgt dabei mittels Verordnung oder einfachem Beschluss (Art. 47 Abs. 2 OgR). Der mittels Gemeinderatsbeschluss eingesetzte Baupolizeiausschuss bzw. die auf diesen übertragenen Aufgaben im Bereich der Baupolizei ist daher nicht zu beanstanden und bedurfte – entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden – weder einer öffentlichen Auflage noch einer Anpassung der OgV. Wie die Gemeinde richtig ausführt, handelt es sich dabei nicht um eine Übertragung der Verfügungskompetenz für Baubewilligungen, welche gemäss Art. 33 Abs. 4 BauG eine reglementarische Grundlage bedingen würde. Die vorgenommene Übertragung steht – entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführenden in der Stellungnahme vom 28. Mai 2021 – auch nicht in Widerspruch zu Art. 45 Abs. 1 BauG. Nach dieser Bestimmung ist die Baupolizei Sache der zuständigen Gemeindebehörde. Es trifft zwar zu, dass gemäss Art. 25 Abs. 2 GG dem Gemeinderat sämtliche Befugnisse zustehen, die nicht durch Vorschriften des Bundes, des Kantons oder der Gemeinde einem anderen Organ übertragen sind. In Art. 27 GG wird jedoch festgehalten, dass im Organisationsreglement die Voraussetzungen bestimmt werden, unter denen die Gemeinde einzelnen Mitgliedern oder Ausschüssen des Gemeinderates für bestimmte Geschäfte oder Geschäftsbereiche selbstständige Entscheidungsbefugnisse verleihen kann. Dies macht deutlich, dass die vorliegend vorgesehene Delegation grundsätzlich möglich ist. Im erwähnten Art. 47 Abs. 2 OgR hat die Gemeinde zudem, wie in Art. 27 GG verlangt, die Voraussetzungen für eine solche Delegation bestimmt (mittels Verordnung oder einfachem Beschluss). Die Delegation ist nicht zu beanstanden und bedarf keiner zusätzlichen Verordnungsänderung.

⁶ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

⁷ Organisationsverordnung der Gemeinde Adelboden vom 1. Januar 2010 (mit Änderungen vom 1. August 2011, 1. Januar 2013 und 1. Januar 2017).

⁸ Gemeindegesetz vom 16. März 1998 (GG; BSG 170.11).

⁹ Vgl. Vorakten Adelboden, Register 2.

¹⁰ Organisationsreglement der Gemeinde Adelboden vom 1. Januar 2010 (mit Änderungen vom 1. August 2011, 1. Juli 2014, 1. Januar 2017 und 1. Januar 2020).

c) Es ist unbestritten, dass es über den Beschluss des Baupolizeiausschusses in der vorliegenden Angelegenheit keinen Protokollauszug gibt.¹¹ Allerdings lässt sich die Pflicht zur Protokollführung eines solchen Ausschusses nicht aus Art. 49 GG ableiten. Darin wird einzig verlangt, dass über die Verhandlungen der Stimmberechtigten, des Parlamentes, des Gemeinderates und der Kommissionen Protokoll zu führen ist. Ausschüsse wie der Vorliegende werden darin nicht aufgeführt und unterliegen daher nicht der Protokollführungspflicht.¹² Vorliegend wurde sowohl die Bau-, Planungs- und Landschaftskommission (BPLK) als auch der Gemeinderat über die Baueinstellung in Kenntnis gesetzt. Die entsprechenden Protokollauszüge vom 2. März 2021 (BPLK) und vom 30. März 2021 (Gemeinderat) sind vorhanden und wurden den Beschwerdeführenden zugestellt.¹³ Das Vorgehen ist nicht zu beanstanden. Überdies handelt es sich bei der hier angefochtenen Baueinstellung um eine schriftliche Verfügung mit Begründung. Es ist daher nicht erkennbar, was die Beschwerdeführenden aus ihrer Rüge der fehlenden Protokollierung zu ihren Gunsten ableiten möchten.

3. Baueinstellung

a) Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung ausgeführt, so verfügt die zuständige Baupolizeibehörde die Einstellung der Bauarbeiten (Art. 46 Abs. 1 BauG). Nicht ausdrücklich genannte, aber selbstverständliche Voraussetzung für eine Baueinstellungsverfügung ist zudem, dass die vorgenommenen Bauarbeiten oder das in Ausführung stehende Bauvorhaben überhaupt der Baubewilligungspflicht unterliegen. Sind diese beiden Voraussetzungen gegeben, so liegt eine formelle Rechtswidrigkeit vor, die für den Erlass der Baueinstellungsverfügung genügt. Ob das Bauvorhaben auch materiell rechtswidrig ist oder ob es den Bauvorschriften entspricht, ist erst in einem allfälligen späteren Baubewilligungs- oder Wiederherstellungsverfahren zu prüfen.¹⁴ Stellt die Baupolizeibehörde eine formelle Rechtswidrigkeit fest, so ist sie verpflichtet, die illegale Bautätigkeit zu stoppen. Sie geniesst dabei keinen Beurteilungsspielraum und hat keine Interessenabwägung vorzunehmen. Die Baueinstellung stellt noch keine definitive, sondern erst eine vorläufige, vorsorgliche Massnahme dar, die unter Zeitdruck ergeht. Für deren Erlass genügt es daher, dass aufgrund einer summarischen Prüfung die Rechtswidrigkeit der Bautätigkeit als wahrscheinlich erscheint.¹⁵

b) Die Beschwerdeführenden führen aus, nach einer Besichtigung durch einen Bausachverständigen hätten sie sich entschlossen, auf einen Abbruch zu verzichten, nur die nötigen bewilligungsfreien Reparaturarbeiten auszuführen und anschliessend das Dach des Landwirtschaftsteils, das beim seinerzeitigen Umbau nicht saniert worden sei, einer Sanierung in gleicher Bauweise zu unterziehen. Gleichzeitig sei vorgesehen gewesen, den für die Unterbringung ihrer eigenen Tiere benötigten Stall den heutigen Anforderungen der Nutztierhaltung entsprechend ohne Fassadenänderung zu sanieren. Die bereits ausgeführten Arbeiten würden die Instandstellung des beschädigten Firstteils samt Richten bzw. erneutes Niederschrauben der durch Blitzschlag verschobenen Sparrenanlage, das Auswechseln der beschädigten Dachschalung und der Ziegel und den Ersatz der beschädigten Teile im Dachstock umfassen. Dies alles ohne jegliche Veränderung in der Gestaltung oder in der Materialverwendung. Auch die Sanierungsarbeiten im Stallteil, die nun durch die Baueinstellung unterbrochen wurden, seien ohne jegliche Fassadenveränderung und somit ebenfalls baubewilligungsfrei erfolgt. Entgegen den Ausführungen des Bauverwalters handle es sich nicht

¹¹ Vgl. auch E-Mail des Bauverwalters vom 19. April 2021, Beschwerdebeilage 5.

¹² Jürg Wichtermann, in Kommentar zum bernischen GG, 1999, Art. 49 N. 1.

¹³ Vgl. Beschwerdebeilagen 4 und 5.

¹⁴ BVR 2004 S. 424 E. 2.

¹⁵ Vgl. zum Ganzen Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Band I, Bern 2020, Art. 46 N. 6 und 6b.

um eine bewilligungspflichtige Nutzungsänderung. Dieser nördliche Hausteil sei immer der landwirtschaftlichen Nutzung zugeteilt gewesen. Die Baueinstellung sei aufzuheben, damit die bewilligungsfreien Sanierungsarbeiten weitergeführt werden könnten, um nachher die vorgesehenen bewilligungspflichtigen bzw.-fähigen Arbeiten nach Bewilligungserteilung in Angriff zu nehmen. Sie hätten zudem erstaunt zur Kenntnis genommen, dass die Baueinstellung vorsorglich erfolgt sei.

Die Gemeinde entgegnet in ihrer Stellungnahme vom 17. Mai 2021, am Gebäude seien verschiedene bauliche Veränderungen ohne vorangehendes Baubewilligungsverfahren oder in Überschreitung erteilter Baubewilligungen erfolgt. Das betroffene Gebäude entspreche nicht mehr dem rechtmässig bewilligten Zustand gemäss den Baubewilligungen vom 2. April 1996 und 19. September 1997. Der Unterhalt oder die Sanierung einer nicht dem rechtmässig bewilligten Zustand entsprechenden Baute könne nicht ohne vorangehendes Baubewilligungsverfahren ausgeführt werden. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone sei sodann neben Art. 6 und 6a BewD auch Art. 7 BewD zu beachten. Die Baubewilligungspflicht sei immer gegeben, wenn eine Änderung im Inneren eines Gebäudes die Brandsicherheit betreffe. Bei der Sanierung des Stallteils seien sodann gewässerschutzrechtliche Aspekte und damit ein bau- und umweltrechtlich relevanter Tatbestand betroffen. Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen werde zudem in Art. 1a Abs. 2 BauG ausdrücklich als baubewilligungspflichtig erklärt. Anlässlich des Augenscheins sei festgestellt worden, dass ein Grossteil der Dachsanierung bereits ausgeführt worden sei und auch im Ökonomieteil des Gebäudes baubewilligungspflichtige Arbeiten ausgeführt worden seien (Abbruch Heuraumobergeschoss, umfangreiche Grabarbeiten im Stallbereich).

Das AGR argumentiert, zur Klärung der Frage, ob das äussere Erscheinungsbild des gesamten Gebäudes durch die begonnene Dachsanierung prägend verändert werde, sei ein Baugesuchverfahren erforderlich, in welches die betroffenen Amts- und Fachstellen einzubeziehen sind. Das Gebäude verfüge im Dachgeschoss aktuell über Wohnräume, zu deren rechtmässiger Erstellung kein Bauentscheid vorliege. Diese Räume seien durch den erfolgten Blitzeinschlag und die dadurch entstandenen Schäden unbewohnbar geworden. Mit der nun begonnenen Dachsanierung bestehe die Möglichkeit, dass die darunterliegenden Räume im Dachgeschoss wieder soweit hergestellt werden, dass diese anschliessend wieder zu Wohnzwecken genutzt werden könnten. Mit der erlassenen Baueinstellungsverfügung sei sichergestellt worden, dass keine weitergehenden Arbeiten am Gebäude ausgeführt werden, welche allenfalls Raumnutzungen ermöglichen, deren Rechtmässigkeit vorgängig noch im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens zu prüfen seien. Auch für die im Innern des Ökonomieteiles vorgenommenen Arbeiten bestehe ein öffentliches Interesse an der vorgängigen Überprüfung, damit auch geklärt werden könne, ob die Nutzungsmöglichkeiten des zonenfremden Gebäudes gemäss den Ausnahmemöglichkeiten von Art. 24 ff. RPG eingehalten würden. Insgesamt handle es sich bei den anlässlich des Augenscheins festgestellten bereits ausgeführten oder noch in Arbeit befindlichen Sanierungsarbeiten klar um bauliche Veränderungen deren Ausführung eine vorgängige Überprüfung auf deren Rechtmässigkeit in einem Baubewilligungsverfahren erfordern würden.

Die Beschwerdeführenden halten in ihrer Eingabe vom 28. Mai 2021 fest, entgegen den Vorbringen der Gemeinde seien im Stall bisher keine Grabarbeiten durchgeführt worden. Der bei der Besichtigung vom 1. März 2021 im Stall stationierte Kleinbagger sei für das Beladen eines Förderbandes des beim Abbruch der morschen Heubühne- und Stallböden anfallenden Holzmaterials verwendet worden. Es handle sich dabei bewilligungsfreie bauliche Änderungen im Gebäudeinnern. Beim Entfernen des Stallbodens habe festgestellt werden müssen, dass das Fundament der Brandschutzmauer seinerzeit nicht hinterfüllt worden sei und nur Betonquerriegel zur Auflage eines Kantholzes für den Stallboden vorhanden gewesen seien. Es sei zudem Altholz

im Hohlraum liegen gelassen worden, das ebenfalls habe entsorgt werden müssen. Vermutlich habe der nun aufgeräumte Hohlraum unter dem Stallboden und die Rampe für den Kleinbaggerzugang zur Annahme der Gemeinde geführt, es seien «umfangreiche Grabarbeiten» vorgenommen worden.

c) Bauten und Anlagen dürfen grundsätzlich nur mit einer behördlichen Bewilligung errichtet oder geändert werden (Art. 22 RPG). Baubewilligungspflichtig sind alle künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Bauten, Anlagen und Einrichtungen (Bauvorhaben), die in fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Nutzungsordnung zu beeinflussen, indem sie zum Beispiel den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen (Art. 1a Abs. 1 BauG). Baubewilligungspflichtig sind auch die Zweckänderung und der Abbruch von Bauten, Anlagen und Einrichtungen sowie wesentliche Terrainveränderungen (Art. 1a Abs. 2 BauG). Nach Art. 1b BauG sind unter anderem geringfügige Bauvorhaben von der Baubewilligungspflicht ausgenommen. Für die Konkretisierung der baubewilligungsfreien Bauvorhaben verweist Art. 1b BauG auf das Bewilligungsdekret. Gemäss Art. 6 Abs. 1 Bst. c BewD bedürfen das Unterhalten und Ändern (einschliesslich Umnutzen) von Bauten und Anlagen keiner Baubewilligung, wenn keine bau- oder umweltrechtlich relevanten Tatbestände betroffen sind. Baubewilligungsfrei sind zudem bauliche Änderungen im Gebäudeinnern, die nicht mit einer baubewilligungspflichtigen Nutzungsänderung verbunden sind und nicht die Brandsicherheit betreffen (Art. 6 Abs. 1 Bst. d BewD). Allerdings sind gemäss Art. 7 BewD auch die in Art. 6 BewD genannten Vorhaben bewilligungspflichtig, wenn sie ausserhalb der Bauzone liegen und geeignet sind, die Nutzungsordnung zu beeinflussen, oder wenn das Bauvorhaben ein Ortsbildschutzgebiet oder ein Baudenkmal betrifft und das entsprechende Schutzinteresse betroffen ist.

Mit der Ausführung von Bauvorhaben, die eine Baubewilligung benötigen, darf erst begonnen werden, wenn sie rechtskräftig bewilligt sind oder der Baubeginn vorzeitig gestattet worden ist (Art. 1a Abs. 3 BauG, Art. 2 Abs. 1 BewD).

d) Vorab ist festzuhalten, dass es sich bei der Baueinstellung um eine vorsorgliche Massnahme handelt (vgl. E. 3a). Wenn die Beschwerdeführenden somit ihr Erstaunen darüber ausdrücken, dass die Baueinstellung vorsorglich erfolgt sei, so können sie daraus nichts zu ihren Gunsten ableiten.

Die Beschwerdeführenden umschreiben die ausgeführten baulichen Arbeiten im Bereich des Daches/Dachstockes im Zeitpunkt der Baueinstellung selber mit «Instandstellung des beschädigten Firstteils samt Richten bzw. erneutes Niederschrauben der durch Blitzschlag verschobenen Sparrenanlage, das Auswechseln der beschädigten Dachschalung und der Ziegel und den Ersatz der beschädigten Teile im Dachstock». Aus dieser Umschreibung ist zu schliessen, dass diese Arbeiten über den blossen Unterhalt im Sinne von Art. 6 Abs. 1 Bst. c BewD hinausgehen. Es handelt sich nicht um kleinere Instandstellungs- oder Renovationsarbeiten. Vielmehr wurden gemäss eigener Umschreibung neben dem Ersatz der beschädigten Teile im Dachstock auch die beschädigte Dachschalung und die beschädigten Ziegel komplett ersetzt. Diese Sanierungsarbeiten betreffen damit sowohl innere, tragende Bauteile der Dachkonstruktion als auch von aussen erkennbare Elemente des Daches. Diese laufende Dachsanierung ist auf den von der Gemeinde mit Eingabe vom 26. Mai 2021 eingereichten Fotos vom 18. Mai 2021 erkennbar und betrifft eine grosse Fläche des Daches. Es handelt sich dabei um eine teilweise Erneuerung des Daches, welche über das Mass einer üblichen Renovation hinausgeht und eine wesentliche Verbesserung des Zustands darstellt.¹⁶ Durch die Erneuerung des Daches und den Ersatz der beschädigten Teile des Dachstockes soll

¹⁶ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 1a N. 25.

zudem die Nutzung des vom Vorgänger ohne Bewilligung zu Wohnraum ausgebauten Dachgeschosses ermöglicht werden, welche als die Brandsicherheit betreffende Nutzungserweiterung selber baubewilligungspflichtig ist (Art. 6 Abs. 1 Bst. d BewD).¹⁷ Die laufenden Arbeiten der Beschwerdeführenden am Dach und am Dachstock finden damit in einem Bereich statt, in welchem bereits eine unbewilligte Nutzungserweiterung und unbewilligte Änderungen (Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnraum mit neuen sanitären Anlagen, Einbau von neuem Fenster und drei neuen Dachflächenfenstern) vorgenommen wurden, deren Rechtmässigkeit noch zu überprüfen ist. Auch aus diesem Grund ist die hier umstrittene Sanierung des Dachstockes und Erneuerung des Daches baubewilligungspflichtig, sind diese baulichen Massnahmen doch Teil bzw. Voraussetzung der erwähnten Nutzungserweiterung. Es besteht auch deshalb ein Interesse an einer vorgängigen behördlichen Kontrolle der nun durchgeführten Erneuerungsarbeiten. Schliesslich befindet sich das Vorhaben ausserhalb der Bauzone, wo das Interesse an einer behördlichen Kontrolle einer von aussen erkennbaren, das äussere Erscheinungsbild des Hauses verändernde Dacherneuerung noch grösser ist als innerhalb der Bauzone bzw. die bundesgerichtliche Praxis zur Baubewilligungspflicht besonders streng ist.

Die Sanierung des Stallteils umfasst gemäss den eigenen Ausführungen der Beschwerdeführenden in der Eingabe vom 28. Mai 2021 den Abbruch der morschen Heubühne- und Stallböden. Diese Arbeiten können jedoch nicht isoliert betrachtet werden, sondern stehen vielmehr in Zusammenhang mit der (bereits vom Vorgänger) in Angriff genommenen, weitgehenden Sanierung dieses Stallteils. Unabhängig von der Frage der Nutzungsänderung (vgl. nachfolgend) stellen die laufenden Arbeiten der Beschwerdeführenden in den Stallräumlichkeiten daher Teil einer umfassenden Stallsanierung mit weitgehenden baulichen Massnahmen und Eingriffen in die Struktur (Abbruch Heuraumobergeschoss) dar. Diese Arbeiten gehen über den blossen Unterhalt hinaus und sind damit baubewilligungspflichtig. Die Sanierung des Stallteils betrifft sodann gewässerschutzrechtliche Aspekte und damit einen bau- und umweltrechtlich relevanten Tatbestand (sowie allenfalls auch brandschutzrechtliche Aspekte), weshalb diese Vorhaben auch gestützt auf Art. 7 Abs. 1 BewD der Baubewilligungspflicht unterliegt.

Zu beachten ist sodann Folgendes: In der von der Gemeinde mit Eingabe vom 26. Mai 2021 eingereichten Verkaufsdokumentation aus dem Jahr 2020 werden diese Stallräumlichkeiten als «Abstellraum 1», «Abstellraum 2» und «Abstellraum 3, ehemalige Heudiele» umschrieben, womit von einer Nutzungsänderung (von Stallnutzung zu Abstellräumlichkeiten) auszugehen ist. Auch die dazugehörigen Fotos vermitteln den Eindruck von Abstellräumlichkeiten. Ob eine solche Nutzungsänderung von den Beschwerdeführenden beabsichtigt ist oder ob sie – wie sie vorbringen – diese Räumlichkeiten weiterhin als Tierstall nutzen wollen, ist im Rahmen der Beurteilung der Rechtmässigkeit der Baueinstellung nicht entscheidend. Vielmehr ist zu beachten, dass die Gemeinde die Baueinstellung als vorsorgliche Massnahme unter Zeitdruck zu erlassen hat und es daher ausreicht, wenn aufgrund einer summarischen Prüfung die Rechtswidrigkeit der Bautätigkeit als wahrscheinlich erscheint. Vorliegend ist nachvollziehbar und nicht zu beanstanden, wenn die Gemeinde im Zeitpunkt der Baueinstellung aufgrund der erwähnten Umstände erstens von einer baubewilligungspflichtigen Nutzungsänderung dieser Räumlichkeiten ausging und zweitens aufgrund des angetroffenen Eindrucks vor Ort (laufende Arbeiten an den Böden, in diesen Räumlichkeiten stationierter Bagger) zum Schluss kam, dass die Beschwerdeführenden diese Sanierung und Umnutzung des Stalles fortzuführen gedenken. Insgesamt musste die Gemeinde im Zeitpunkt der Baueinstellung von laufenden Arbeiten im Zusammenhang mit einer baubewilligungspflichtigen Nutzungsänderung ausgehen, womit die Baueinstellung auch diesbezüglich zu Recht erfolgte.

¹⁷ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 1a N. 8 Bst. d.

e) Insgesamt erweisen sich sowohl die Erneuerungsarbeiten am Dach sowie im Dachstock als auch die Sanierung des Stallteils als baubewilligungspflichtig. Diese Arbeiten stehen zudem in Zusammenhang mit den bereits vom Rechtsvorgänger vorgenommenen, unbewilligten aber baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben in diesen Bereichen (Nutzungserweiterung im Dachgeschoss, bauliche Umnutzung des Stalls in Lagerräumlichkeiten) und sind mit diesen in ihrer Gesamtheit zu beurteilen. Die unbewilligten Arbeiten des Vorgängers haben sich die Beschwerdeführenden als neue Eigentümerschaft anzurechnen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass ohne Baueinstellung weitergehende Arbeiten am Dach, im Dachstock und im Stallteil ohne Bewilligung vorangetrieben würden, um damit die nicht bewilligte Wohnnutzung im Dachgeschoss bzw. eine unbewilligte Nutzungsänderung im Stallteil zu ermöglichen. Die Voraussetzung für die vorsorgliche Baueinstellung, wonach aufgrund einer summarischen Prüfung die Rechtswidrigkeit der Bautätigkeit als wahrscheinlich erscheint, war damit erfüllt. Die Gemeinde hat zu Recht die Baueinstellung sämtlicher Bauarbeiten verfügt. Wieso diese Baueinstellung willkürlich sein oder gegen Treu und Glauben verstossen sollte, wie dies die Beschwerdeführenden vorbringen, ist nicht erkennbar. Die angefochtene Verfügung ist in Abweisung der Beschwerde zu bestätigen.

f) Die Gemeinde ist gehalten, im Rahmen des von den Beschwerdeführenden mit (teilweise) nachträglichem Baugesuch vom 19. April 2021 initiierten Baubewilligungsverfahrens genau zu prüfen, ob alle bereits vorgenommenen, baubewilligungspflichtigen Vorhaben des Rechtsvorgängers (vgl. Ausführungen des AGR in der Stellungnahme vom 27. März 2019) und der Beschwerdeführenden Teil dieses Baugesuchs sind. Falls nein, so ist den Beschwerdeführenden allenfalls nochmals Gelegenheit zu geben, ihr nachträgliches Baugesuch vom 19. April 2021 zu ergänzen. Bei baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben, die bereits realisiert sind und nicht Teil dieses Baugesuchs sind, hat die Gemeinde die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu prüfen.

4. Ergebnis, Beweismittel und Kosten

a) Im Ergebnis erweist sich die Baueinstellungsverfügung der Gemeinde vom 25. März 2021 als rechtmässig. Die Beschwerde ist daher abzuweisen.

b) Die massgeblichen Sachverhaltselemente konnten anhand der zur Verfügung stehenden Akten und den vorhandenen Fotos genügend überprüft bzw. festgestellt werden. Auf den von den Beschwerdeführenden beantragten Augenschein («Ortsschau») konnte daher verzichtet werden, da von diesen Beweismitteln keine relevanten Erkenntnisse zu erwarten waren. Diese sogenannte antizipierte Beweiswürdigung verletzt den Anspruch auf rechtliches Gehör nicht.¹⁸

c) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführenden. Sie haben die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 1000.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁹).

d) Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1 und 4 VRPG).

III. Entscheid

¹⁸ BVR 2012 S. 252 E. 3.3.3, mit Hinweisen.

¹⁹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Die Baueinstellungsverfügung der Gemeinde Adelboden vom 25. März 2021 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 1000.00 werden den Beschwerdeführenden zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Frau D._____ und Herrn C._____, eingeschrieben
- Baupolizeibehörde der Gemeinde Adelboden, Bauverwaltung, eingeschrieben
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), per E-Mail

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

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 vier 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.