



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 120/2025/30

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 28. Juli 2025

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **C.**_____
Beschwerdeführerin

vertreten durch Frau Rechtsanwältin D._____

und

Herrn **E.**_____
Beschwerdegegner

Frau **F.**_____
von Amtes wegen am Verfahren Beteiligte

beide vertreten durch Herrn Rechtsanwalt G._____

sowie

Baupolizeibehörde der Gemeinde Ipsach, Bauverwaltung, Dorfstrasse 8, 2563 Ipsach

betreffend die Verfügung der Baupolizeibehörde der Gemeinde Ipsach vom 20. März 2025
(e-Bau Nr. A._____; Holzdeck, Erhöhung Zaun)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdeführerin ist Alleineigentümerin der Parzelle Ipsach Grundbuchblatt Nr. I._____. Der Beschwerdegegner und die von Amtes wegen am Verfahren Beteiligte sind Gesamteigentümer der westlich an das Grundstück der Beschwerdeführerin angrenzenden Parzelle Ipsach Grundbuchblatt Nr. J._____. Die Parzellen liegen im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung für die Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 4 «Räbli».

2. Mit Bauentscheid vom 7. Juni 2024 wurde dem Beschwerdegegner die Baubewilligung für den Bau eines Naturpools mit biologischer Wasseraufbereitung im südlichen Bereich der Parzelle Ipsach Grundbuchblatt Nr. J._____ erteilt. Nach dessen Ausführung wurde nördlich und östlich, direkt angrenzend an den Pool ein Holzdeck erstellt.

3. Die Beschwerdeführerin reichte am 8. November 2024 eine baupolizeiliche Anzeige gegen den Beschwerdegegner ein. Sie beantragte, es sei ein baupolizeiliches Verfahren in Bezug auf das Holzdeck zwischen dem errichteten Pool und der Parzellengrenze zu eröffnen und es sei die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands anzuordnen. Daraufhin eröffnete die Gemeinde Ipsach ein baupolizeiliches Verfahren. Am 20. März 2025 erliess sie eine Verfügung in dieser Sache mit folgendem Inhalt:

Als erstes wird darauf hingewiesen, dass eine Baupolizeibehörde in erster Linie die Verletzung von öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften beurteilt.

Die Baupolizeibehörde Ipsach sieht keinen Anlass, weitere baupolizeiliche Massnahmen zu ergreifen. Das Holzdeck, die Einfriedung und die in diesem Zusammenhang stehenden kleineren Anpassungen zum Zweck der Gartenumgestaltung sind in Art. 6 BewD geregelt und somit baubewilligungsfrei.

Für die vorliegende Verfügung werden keine Kosten erhoben.

4. Gegen diese Verfügung reichte die Beschwerdeführerin am 22. April 2025 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragt die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids und die Rückweisung des Verfahrens an die Vorinstanz. Eventualiter sei die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands anzuordnen und die Beschwerdegegnerschaft zu verpflichten, das angebrachte Holzdeck innert Frist von 30 Tagen zu entfernen.

5. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, holte die Vorakten ein und führten den Schriftenwechsel durch. Gleichzeitig beteiligte es Frau F. _____ von Amtes wegen am Verfahren. Die Gemeinde Ipsach beantragt in ihrer Stellungnahme vom 15. Mai 2025 die Abweisung der Beschwerde. Der Beschwerdegegner und die von Amtes wegen am Verfahren Beteiligte beantragen in ihrer Beschwerdeantwort vom 10. Juni 2025 die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei und die Bestätigung des Entscheids der Gemeinde Ipsach vom 20. März 2025.

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

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Gemäss Art. 49 Abs. 1 BauG² können baupolizeiliche Verfügungen nach Art. 45 bis 48 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der BVD angefochten werden. Die Beschwerdeführerin ist als Anzeigerin durch die angefochtene Verfügung beschwert und daher zur Beschwerde legitimiert. Auf ihre form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

b) Mit der Ausführung, die Baupolizeibehörde sehe keinen Anlass, weitere baupolizeiliche Massnahmen zu ergreifen, wird das Baupolizeiverfahren abgeschlossen. Damit handelt es sich bei der angefochtenen Verfügung nicht um eine Zwischenverfügung im Sinne von Art. 61 Abs. 1

¹ 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).

² Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

VRPG³. Entgegen der Rechtsmittelbelehrung der Gemeinde Ipsach in der Verfügung vom 20. März 2025, bedarf es somit nicht eines nicht wieder gutzumachenden Nachteils, damit die Verfügung selbständig angefochten werden kann.

2. Rechtliches Gehör

a) Die Beschwerdeführerin bringt vor, im vorliegenden Fall habe die Gemeinde beim Beschwerdegegner eine Stellungnahme eingeholt, die er nach drei Fristverlängerungen schliesslich auch eingereicht habe. Die Gemeinde habe ihr diese Stellungnahme aber nicht zugestellt und ihr auch nicht Gelegenheit gegeben, sich dazu zu äussern. Damit habe sie ihr rechtliches Gehör verletzt. Sie habe die Gemeinde während der Beschwerdefrist gebeten, ihr Akteneinsicht zu gewähren, woraufhin ihr die Stellungnahme inkl. Beilagen übergeben worden sei. Ob ihr weitere Aktenstücke vorenthalten worden seien, sei nicht bekannt. Es werde beantragt, dass ihr die allenfalls noch zusätzlich vorhandenen Unterlagen zugestellt würden. Zudem macht sie eine Verletzung der Begründungspflicht geltend.

b) Diesbezüglich führt die Gemeinde Ipsach aus, eine Gemeinde sei verpflichtet, auf ein Gesuch oder Anmeldung hin, innert kurzer Frist Akteneinsicht zu gewähren. Jedoch möchte sie festhalten, dass sie den Vorwurf der Beschwerdeführerin in der Beschwerde vom 22. April 2025 zurückweise, zumal die Beschwerdeführerin ohne Vorankündigung respektive Voranmeldung bei der Gemeinde vorbeigekommen sei und Einsicht in die Akten gefordert habe. Es wäre für sie gar nicht möglich gewesen, irgendwelche Schriftstücke aus dem Dossier zu entfernen und weise den Vorwurf somit zurück. Der Beschwerdeführerin seien die geforderten Akten ausgehändigt worden.

c) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG gibt den Parteien das Recht, sich zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern. Der Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst auch das Recht der Parteien, von jedem eingereichten Aktenstück bzw. jeder Stellungnahme von Parteien und Behörden Kenntnis zu nehmen und sich dazu äussern zu können. Das gilt unabhängig davon, ob diese neue Tatsachen oder Argumente enthalten und ob sie die Entscheidbehörde tatsächlich zu beeinflussen vermögen. Die Beteiligten sind deshalb über jede Eingabe zu informieren, damit sie Gelegenheit haben, sich dazu äussern, wenn sie dies als notwendig erachten.⁴

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist ein formeller Anspruch; die Verletzung des rechtlichen Gehörs führt deshalb grundsätzlich zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Eine Gehörsverletzung kann aber dann geheilt werden, wenn die Rechtsmittelinstanz dieselbe Kognition hat wie die Vorinstanz und der beschwerdeführenden Person aus der Heilung kein Nachteil erwächst. Eine Heilung kommt in erster Linie bei nicht besonders schwerwiegenden Gehörsverletzungen in Frage. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist aber auch bei schwerwiegenden Gehörsverletzung eine Heilung nicht ausgeschlossen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären.⁵ Die Heilung des rechtlichen Gehörs ist allenfalls bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.⁶

³ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

⁴ Vgl. BGE 138 I 484 E. 2.1, 133 I 100 E. 4.3 ff.; BVR 2009 S. 328 ff. E. 2.4.

⁵ BGE 142 II 218 E. 2.8.1; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 21 N. 9 bis 11.

⁶ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 21 und 39.

d) Indem die Gemeinde Ipsach es unterlassen hat, der Beschwerdeführerin vor dem Erlass der nun angefochtenen Verfügung vom 20. März 2025 die im vorinstanzlichen Verfahren eingeholte Stellungnahme des Beschwerdegegners und der von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten vom 17. Februar 2025 zuzustellen, hat sie ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt. Der Anspruch der Parteien auf rechtliches Gehör ist eine grundlegende Verfahrensgarantie, die als verfassungsmässiges Recht (vgl. Art. 29 Abs. 2 BV⁷ und Art. 26 Abs. 2 KV⁸) auch im baupolizeilichen Verfahren besteht.

Die Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör führt grundsätzlich zur Aufhebung der angefochtenen Verfügung. Wie oben dargelegt, kann eine Gehörsverletzung geheilt werden, wenn die Rechtsmittelinstanz dieselbe Kognition wie die Vorinstanz hat und der Beschwerdeführerin aus der Heilung kein Nachteil erwächst. Die BVD verfügt über volle Kognition (vgl. Art. 40 Abs. 3 BauG). Die Gemeinde Ipsach hat die erwähnte Stellungnahme im Anschluss an die ergangene Verfügung vom 20. März 2025 der Beschwerdeführerin ausgehändigt und diese konnte im vorliegenden Beschwerdeverfahren dazu Stellung nehmen, womit die Gehörsverletzung grundsätzlich geheilt wurde. Da dadurch der Beschwerdeführerin – mit Blick auf ihre daraufhin sowieso eingereichte Beschwerde – allerdings kein grosser Mehraufwand entstanden ist, ist die erfolgte Heilung bei der Kostenverlegung nicht zu berücksichtigen. Zudem wurden der Beschwerdeführerin mit Verfügung vom 19. Mai 2025 die Vorakten zur Einsichtnahme zugestellt, wodurch die Akteneinsicht vollumfänglich gewährt wurde. Wie sich nachfolgend zeigen wird, ist die angefochtene Verfügung ausserdem aus anderen Gründen ohnehin aufzuheben und die Sache an die Gemeinde Ipsach zurückzuweisen (dazu die nachfolgenden Erwägungen 3 und 4). Es erübrigt sich somit auch zu prüfen, ob die Vorinstanz zudem auf andere Weise, als nur durch die Nichtzustellung der erwähnten Stellungnahme, den Anspruch der Beschwerdeführerin auf rechtliches Gehör verletzt hat.

3. Baubewilligungspflicht

a) Die Beschwerdeführerin moniert, mit Bauentscheid vom 7. Juni 2024 sei dem Beschwerdegegner ein ebenerdiger Pool bewilligt worden. Es sei keine Erhöhung des Terrains, respektive kein Holzdeck, das auf dem bestehenden Terrain erstellt werden sollte, vorgesehen gewesen. Aufgrund des erstellten Holzdecks sei das Terrain im Vergleich zur Situation vor der Realisierung des Pools nun erhöht. Bei der Beurteilung der Frage der Baubewilligungspflicht dürfe das Holzdeck, respektive die dadurch erfolgte Erhöhung des Terrains nichts isoliert betrachtet werden, da das Terrain bereits massiv aufgeschüttet worden sei. Die Baubewilligungspflicht stünde ausser Frage, wenn von Beginn weg die gesamte Anlage, das heisst die Aufschüttung, der Pool sowie das Holzdeck projektiert worden wäre. Wenn eine Terrainveränderung respektive eine Anlage wie vorliegend in zeitlich versetzten Etappen erfolge, seien die Wirkungen auf den Raum und die Umwelt dieselben, wie wenn die Gesamtanlage in einer Etappe erstellt worden wäre. Nach Sinn und Zweck der baurechtlichen Vorschriften dürften die einzelnen Etappen nicht ohne Zusammenhang mit der Gesamtanlage beurteilt werden, deren Teil sie bildeten. Vielmehr müssten Erweiterungen anhand der resultierenden Gesamtsituation beurteilt werden. Die Frage der Baubewilligungspflicht des Holzdecks müsse daher im Zusammenhang mit der früher erfolgten Aufschüttung sowie der Erstellung des Pools beurteilt werden. Diese gesamthafte Erhöhung des Terrains inkl. Holzdeck sowie der Pool an sich veränderten den Raum erheblich. Das Holzdeck sowie die Erhöhung des Zaunes dürften nicht losgelöst von diesen früher erstellten Bauten und Anlagen betrachtet werden. Sie müssten daher baubewilligungspflichtig sein.

⁷ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101).

⁸ Verfassung des Kantons Bern vom 6. Juni 1993 (KV; BSG 101.1).

b) Demgegenüber halten der Beschwerdegegner und die von Amtes wegen am Verfahren Beteiligte fest, dieser Argumentation könne offensichtlich nicht gefolgt werden. Bei beiden von der Beschwerdeführerin vorgebrachten Bauvorhaben (Aufschüttung des Terrains sowie Bau eines Naturpools mit biologischer Wasseraufbereitung) handle es sich um von der Baupolizeibehörde der Gemeinde Ipsach mittels rechtskräftigem Bauentscheid (Aufschüttung des Terrains im Rahmen der Erstellung des Einfamilienhauses sowie Bau eines Naturpools mit biologischer Wasseraufbereitung) bewilligte Projekte, welche in Übereinstimmung mit der Baubewilligung realisiert worden seien. Diese Bauvorhaben könnten also gerade nicht mehr Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sein; es könne nicht angehen, im Rahmen eines baupolizeilichen Beschwerdeverfahrens auf rechtskräftig bewilligte und bewilligungskonform umgesetzte Bauvorhaben zurückzukommen. Insofern die Beschwerdeführerin nun im Rahmen dieses Verfahrens die erwähnten rechtskonformen Bauvorhaben grundsätzlich anzweifeln, verhalte sie sich treuwidrig und sei nicht zu hören. Der Argumentation der Beschwerdeführerin sei damit der Boden entzogen und es könne in der Konsequenz im vorliegenden baupolizeilichen Verfahren nur noch um das Holzdeck bzw. den Zaun gehen, wobei diese Vorhaben im Sinne der oben erläuterten Überlegungen separat, mithin isoliert, zu betrachten seien. Würden das Holzdeck und der Zaun im vorliegenden Verfahren nun isoliert betrachtet, so sei eindeutig, dass diese Vorhaben baubewilligungsfrei seien, wie dies die Baupolizeibehörde der Gemeinde Ipsach auch richtigerweise festgehalten habe.

c) Das Raumplanungsgesetz bestimmt, dass Bauten und Anlage nur mit behördlicher Bewilligung errichtet und geändert werden dürfen (Art. 22 Abs. 1 RPG⁹). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts sind als bewilligungsbedürftige Bauten und Anlagen «jedenfalls jene künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen» zu verstehen, «die in bestimmter Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Vorstellung über die Nutzungsordnung zu beeinflussen, sei es, dass sie den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen». Massstab dafür, ob eine bauliche Massnahme erheblich genug ist, um sie dem Baubewilligungsverfahren zu unterwerfen ist, ob mit deren Realisierung nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht.

In Art. 1a Abs. 1 BauG wird die Baubewilligungspflicht in allgemeiner Weise in Anlehnung an Art. 22 Abs. 1 RPG («Bauten und Anlagen») und an die Formel des Bundesgerichts umschrieben. Demgemäss 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 baubewilligungspflichtig. Baubewilligungspflichtig sind auch die Zweckänderung und der Abbruch von Bauten, Anlagen und Einrichtungen sowie Terrainveränderungen (Art. 1a Abs. 2 BauG). Wie die Neuerstellung bedarf auch die Erweiterung von Bauten und Anlagen regelmässig einer Baubewilligung; ausgenommen sind die Vorhaben, die a priori als bewilligungsfrei gelten. Unter Erweiterung werden die Vergrößerung des Volumens eines Bauwerks – gleichviel ob ober- oder unterirdisch – und die Ausdehnung der Fläche einer Anlage verstanden.¹⁰

d) Die Gemeinde Ipsach bewilligte dem Beschwerdeführer mit Bauentscheid vom 7. Juni 2024 den Bau eines Naturpools mit biologischer Wasseraufbereitung im südöstlichen Bereich der Parzelle Ipsach Grundbuchblatt Nr. J. _____.¹¹ Dass der Pool mit einer Breite von 3.60 m, einer

⁹ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700).

¹⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 1a N. 16.

¹¹ Vgl. Bauentscheid der Gemeinde Ipsach vom 7. Juni 2024, pag. 53 ff. der Vorakten der Gemeinde Ipsach zum Baubewilligungsverfahren e-Bau Nr. 2024-116.

Länge von 7.25 m lang und einer Tiefe von 1.70 m baubewilligungspflichtig ist, ist unbestritten (vgl. Art. 6 Abs. 1 Bst. b BewD¹² e contrario).¹³ Nach dessen Fertigstellung wurde sodann nördlich und östlich, direkt angrenzend an den Pool ein Holzdeck mit einer Fläche von 18.61 m² erstellt und eine Erhöhung des Zauns markiert. Wie die Beschwerdeführerin zu Recht vorbringt, stünde die Baubewilligungspflicht ausser Frage, wenn von Beginn weg der Bau eines Pools mit einem Holzdeck und eine Erhöhung des Zauns projektiert worden wäre. Wenn dieses Bauvorhaben in zeitlich versetzten Etappen erfolgt, sind die Wirkungen auf den Raum und die Umwelt dieselben, wie wenn die Gesamtanlage in einer Etappe erstellt worden wäre. Nach Sinn und Zweck der baurechtlichen Vorschriften dürfen die einzelnen Etappen nicht ohne Zusammenhang mit der Gesamtanlage beurteilt werden, deren Teil sie bilden. Vielmehr müssen Erweiterungen anhand der resultierenden Gesamtsituation beurteilt werden.¹⁴ Massgebend ist somit die Gesamtanlage, also der Pool zusammen mit dem Holzdeck und dem zu erhöhenden Zaun. Diese Gesamtanlage ist bewilligungspflichtig, weil der Pool es alleine schon ist (Art. 6 Abs. 1 Bst. b BewD e contrario). Ob sich eine Baubewilligungspflicht auch in Zusammenhang mit der Terrainaufschüttung ergibt, kann offenbleiben. Für die Bestimmung der Höhe der Anlage wird jedenfalls auf das massgebende Terrain abzustellen sein (vgl. Art. A111 GBR¹⁵ und Art. 1 BMBV¹⁶).

Die Gemeinde Ipsach ging somit zu Unrecht davon aus, dass das Holzdeck und die Erhöhung des Zauns baubewilligungsfrei sind und kein baupolizeilicher Handlungsbedarf besteht. Die angefochtene Verfügung ist daher aufzuheben.

4. Rückweisung

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. Die Bestimmung verbietet der Beschwerdebehörde somit nicht, kassatorisch unter Rückweisung an die Vorinstanz zu entscheiden.

b) Das umstrittene Holzdeck und die umstrittene Erhöhung des Zauns sind baubewilligungspflichtig; eine Baubewilligung liegt nicht vor. Sie sind somit formell rechtswidrig. Das baupolizeiliche Verfahren ist daher weiterzuführen. Es ist aber nicht Aufgabe der BVD, das baupolizeiliche Verfahren zu führen. Vielmehr hat die Gemeinde Ipsach dieses gemäss Art. 46 BauG fortzusetzen. Die Sache ist zur Fortsetzung des Verfahrens an die Gemeinde Ipsach zurückzuweisen.

c) Bei diesem Ausgang des Verfahrens erübrigt es sich, auf die weiteren Rügen der Beschwerdeführerin einzugehen.

5. Kosten

a) Die oberinstanzlichen Verfahrenskosten bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von

¹² Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

¹³ Vgl. Situationsplan im Massstab 1:500 vom 25. April 2024, Plan «Pool» im Massstab 1:100 vom 23. Januar 2024, rev. 26. April 2024 und Plan «Schwimmbad» vom 16. Dezember 2023.

¹⁴ Vgl. BDE 110/2025/54 vom 14. Dezember 2015 E. 4.c.

¹⁵ Baureglement der Gemeinde Ipsach vom 13. Februar 2022, genehmigt durch das Amt für Gemeinde und Raumordnung (AGR) am 16. Januar 2023.

¹⁶ Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3).

CHF 200.00 bis CHF 4000.00 erhoben (Art. 19 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 Abs. 2 GebV¹⁷). In Anwendung dieser Bestimmung wird die Pauschale auf CHF 800.00 festgelegt.

Die Verfahrenskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebietet eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigen, keine Verfahrenskosten zu erheben. Bei diesem Ausgang des Verfahrens gelten der Beschwerdegegner und die von Amtes wegen am Verfahren Beteiligte als unterliegend.

b) 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). Die obsiegende Beschwerdeführerin hat somit Anspruch auf Ersatz ihrer Parteikosten. Der Beschwerdegegner und die von Amtes wegen am Verfahren Beteiligte haben daher der obsiegenden Beschwerdeführerin die Parteikosten zu ersetzen.

Die Kostennote der Rechtsvertreterin der Beschwerdeführerin beläuft sich auf CHF 3785.66 (Honorar CHF 3400.00, Auslagen CHF 102.00, Mehrwertsteuer CHF 283.66) und gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Der Beschwerdegegner und die von Amtes wegen am Verfahren Beteiligte haben somit der Beschwerdeführerin die Parteikosten von CHF 3785.65 zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Die Verfügung der Gemeinde Ipsach vom 20. März 2025 wird aufgehoben. Die Sache wird zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen an die Gemeinde Ipsach zurückgewiesen. Dazu gehen die Vorakten zurück an die Gemeinde Ipsach.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 800.00 werden dem Beschwerdegegner und der von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten zur Bezahlung auferlegt. Der Beschwerdegegner und die von Amtes wegen am Verfahren Beteiligte haften solidarisch für den gesamten Betrag. Das Inkasso erfolgt mit separater Zahlungseinladung.
3. Der Beschwerdegegner und die von Amtes wegen am Verfahren Beteiligte haben der Beschwerdeführerin die Parteikosten im Betrag von CHF 3785.65 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Der Beschwerdeführer und die von Amtes wegen am Verfahren Beteiligte haften solidarisch für den gesamten Betrag.

IV. Eröffnung

- Frau Rechtsanwältin D. _____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt G. _____, eingeschrieben
- Baupolizeibehörde der Gemeinde Ipsach, mit Beilagen gemäss Ziffer 1, eingeschrieben

¹⁷ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident

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 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.