



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2025/146

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 12. Mai 2026

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer 1

Frau **D.**_____
Beschwerdeführerin 2

beide vertreten durch Frau Rechtsanwältin A._____

und

G._____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt B._____ und Frau Rechtsanwältin E._____

sowie

**Baubewilligungsbehörde der Gemischten Gemeinde Oberried am Brienzersee,
Gemeindeverwaltung**, Hauptstrasse 21, 3854 Oberried am Brienzersee

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der gemischten Gemeinde Oberried am Brienzersee vom 5. November 2025 (Baugesuchs-Nr. 589/02/23; Diverse Änderungen an Bauprojekt)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 26. Januar 2023 (Eingang) bei der Gemeinde Oberried am Brienzersee ein Baugesuch ein für die Gesamtanierung des Gebäudes F._____ auf Parzelle Oberried am Brienzersee Grundbuchblatt Nr. M._____. Das Bauvorhaben umfasste die Erweiterung der Wohnfläche, neue Dämmungen, neue Fenster, eine neue Grundrisseinteilung, eine neue Heizung, eine neue Warmwasseraufbereitung, den Neubau eines Dachschleppers sowie die Montage einer PV-Anlage. Die Bauparzelle liegt in der Dorfkernzone und im Ortsbildschutzgebiet. Gemäss Bauinventar gehört das Gebäude F._____ zur Baugruppe A (Oberried, Dorf), ist allerdings nicht als Einzelobjekt verzeichnet. Gegen das Bauvorhaben erhoben die Beschwerdeführenden sowie eine weitere Person Einsprache. Im Verlauf des Verfahrens wurden

beide Einsprachen in Rechtsverwahrungen umgewandelt. Mit Entscheid vom 6. Oktober 2023 erteilte die Gemeinde Oberried am Brienzersee die Baubewilligung. Diese erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

2. Aufgrund einer baupolizeilichen Anzeige des Beschwerdeführers 1 führte die Gemeinde am 25. Januar 2024 eine Baukontrolle durch. Dabei wurde festgestellt, dass das Bauvorhaben in Abweichung von der Baubewilligung ausgeführt wurde. So wurde beim Hauptdach eine Aufsparreninsolation angebracht, wodurch das Dach gegenüber dem Dach des westlichen Gebäudeteils optisch höher erscheint. Weiter wurde die Lukarne rund 80 cm höher und 50 cm breiter sowie südlicher als in den Plänen angegeben erstellt. Zudem stimmen Grössen und Einteilung der Fenster der Lukarne nicht mit den bewilligten Plänen überein. Aus diesem Grund verfügte die Gemeinde am 26. Januar 2024 die Baueinstellung hinsichtlich der Arbeiten an der Dachlukarne. Die Beschwerdegegnerin nahm am 20. Februar 2024 zur Baueinstellungsverfügung Stellung und reichte am 21. Februar 2024 (Eingang) bei der Gemeinde ein nachträgliches Baugesuch ein. Dieses umfasste folgende Änderungen: neue Fenstereinteilung, Grundrissänderung Untergeschoss, Anpassung der Dachneigung auf effektive Neigung, Vergrösserung Lukarne Dachgeschoss, Galerie oberhalb Zimmer Ost, Aufsparrendämmung anstelle Dämmung Zwischensparren, Einteilung der PV-Anlage auf dem Dach, Aussendämmung Nordwestfassade sowie Abstützung Balkon mit Pfosten statt Aufhängung. Die Gemeinde holte Fachberichte beim Berner Heimatschutz und bei der Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) ein. Diese erachteten das bereits realisierte Projekt als nicht ortsbildverträglich. Da die Beschwerdegegnerin an ihrem Gesuch festhielt, liess die Gemeinde das Baugesuch publizieren. Die Beschwerdeführenden erhoben Einsprache. Mit Bauentscheid vom 5. November 2025 erteilte die Gemeinde der Beschwerdegegnerin die nachträgliche Baubewilligung für die neue Fenstereinteilung, die Grundrissänderung im Untergeschoss, die Vergrösserung der Lukarne im Dachgeschoss, die Aussendämmung der Nordwestfassade und den Einbau Estrich anstelle der Galerie oberhalb Zimmer Ost. Für die Anpassung der Dachneigung, die Aufsparrendämmung, die Einteilung der PV-Anlage und die Abstützung des Balkons mit Pfosten erteilte sie den Bauabschlag und ordnete die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes an. Gleichzeitig drohte sie die Ersatzvornahme und eine Busse bei Nichtbefolgung an.

3. Gegen diesen Bauentscheid reichten die Beschwerdeführenden am 25. November 2025 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen, der Entscheid sei aufzuheben, der Projektänderung sei der Bauabschlag zu erteilen und es sei der rechtmässige Zustand wiederherzustellen. Eventuell sei der Entscheid aufzuheben und die Akten zu neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen. Sie machen insbesondere geltend, es handle sich nicht um eine Projektänderung, sondern um ein nachträgliches Baugesuch, Baugesuchsunterlagen und Baupublikation seien mangelhaft und die vergrösserte Lukarne sei unvereinbar mit dem Ortsbildschutz.

4. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet,¹ führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. In ihrer Beschwerdevernehmlassung vom 15. Dezember 2025 verweist die Gemeinde auf ihren Bauentscheid. In ihrer Beschwerdeantwort vom 23. Dezember 2025 beantragt die Beschwerdegegnerin die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne. Eventuell sei der Bauentscheid der Gemeinde anzupassen.

5. Das Rechtsamt holte bei der Gemeinde die Akten des baupolizeilichen Verfahrens ein. Anschliessend gab es den Beteiligten Gelegenheit, Schlussbemerkungen einzureichen. Von dieser Möglichkeit machten die Beschwerdeführenden am 4. März 2026 Gebrauch. Das Rechtsamt

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)

stellte den Beschwerdeführenden die Vorakten der Gemeinde zur Einsichtnahme zu. Mit Eingabe vom 16. März 2026 reichten die Beschwerdeführenden eine weitere Stellungnahme sowie Fotos ein. Von der Möglichkeit, eine allfällige Stellungnahme dazu einzureichen, machte die Beschwerdegegnerin am 26. März 2026 Gebrauch. Auf die Rechtsschriften und die Vorakten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Bauentscheid, der im Rahmen eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens im Sinn von Art. 46 Abs. 2 Bst. c BauG² ergangen ist. Dieser kann mit Beschwerde bei der BVD angefochten werden (Art. 40 Abs. 1 und Art. 49 Abs. 1 BauG).

b) Zur Baubeschwerde befugt sind die Baugesuchsteller, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Zur Beschwerde gegen baupolizeiliche Verfügungen ist befugt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen hat, durch die angefochtene Verfügung besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung der Verfügung hat (Art. 65 Abs. 1 VRPG³). Die Beschwerdeführenden haben sich als Gesamteigentümer bzw. Gesamteigentümerin einer Nachbarparzelle zulässigerweise am nachträglichen Baubewilligungsverfahren beteiligt (Art. 35 Abs. 2 Bst. a und Art. 46 Abs. 2 Bst. a BauG). Sie sind daher grundsätzlich zur Beschwerde befugt (Art. 40 Abs. 2 BauG). Soweit ihrem Antrag auf Bauabschlag und Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nicht stattgegeben wurde, sind sie durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 65 Abs. 1 VRPG).

c) Die Beschwerde ist innert der Rechtsmittelfrist eingereicht worden (Art. 40 Abs. 1 und Art. 49 Abs. 1 BauG). Die Formvorschriften von Art. 32 VRPG sind grundsätzlich eingehalten (vgl. Art. 67 VRPG). Die BVD tritt daher vorbehältlich der nachfolgenden Ausführungen auf die Beschwerde ein.

d) Die Beschwerdeführenden beantragen die Aufhebung des angefochtenen Entscheids insgesamt, also auch hinsichtlich des Bauabschlags und der damit verbundenen Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. In ihrer Beschwerde führen sie aber mit keinem Wort aus, weshalb der Bauabschlag zu Unrecht erteilt und die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu Unrecht angeordnet worden sei. Mangels Begründung ist auf die Beschwerde in diesem Punkt nicht einzutreten (vgl. Art. 67 i.V.m. Art. 32 Abs. 2 VRPG). Im Übrigen dürfte es den Beschwerdeführenden in dieser Hinsicht auch an einem schutzwürdigen Interesse fehlen.

e) Ausgangspunkt für die Beurteilung im vorliegenden Verfahren bildet das Projekt der Beschwerdegegnerin. Diese ersuchte um die nachträgliche Bewilligung für Abweichungen vom ursprünglich bewilligten Projekt. Damit wurde der massgebliche Verfahrensgegenstand für das vorinstanzliche Baubewilligungsverfahren festgelegt. Anfechtungsobjekt ist die Verfügung der Vorinstanz über das nachträgliche Baugesuch. Der Streitgegenstand braucht sich nicht mit dem Anfechtungsobjekt zu decken, kann aber auch nicht über dieses hinausgehen. Innerhalb dieses Rahmens bestimmen die Parteien den Streitgegenstand. Sowohl für das Einleiten eines Beschwerdeverfahrens als auch für dessen Umfang und eine allfällige vorzeitige Beendigung gilt somit die

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

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

Verfügungs- oder Dispositionsmaxime sowie das Rügeprinzip. Die Parteien können den Streitgegenstand im Verlauf des Verfahrens nicht erweitern, sondern nur einschränken.⁴ Soweit sich die Beschwerde gegen die angefochtene Verfügung richtet, tritt die BVD darauf ein. Hingegen können Rügen, die ausserhalb des in der Verfügung geregelten Rechtsverhältnisses liegen, nicht gehört werden.

2. Projektänderung oder nachträgliches Baugesuch

a) Die Beschwerdeführenden machen zusammengefasst geltend, die Gemeinde sei bereits bei der Baupublikation zu Unrecht von einer Projektänderung ausgegangen. Sämtliche Arbeiten der angeblichen Projektänderung seien bereits ausgeführt. Es handle sich nicht um eine Projektänderung, sondern um ein nachträgliches Baugesuch. Baupublikation und Bauentscheid seien somit falsch. Falsch sei auch die Erwägung 4.8, wonach der Beschwerdegegnerin Gelegenheit zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs eingeräumt werde. Zudem stehe diese Erwägung in Widerspruch zu Erwägung 4.1.

b) Die Ausführung von Bauarbeiten, die eine Baubewilligung benötigen, darf erst begonnen werden, wenn sie rechtskräftig bewilligt sind oder der Baubeginn vorzeitig gestattet ist (Art. 1a Abs. 3 BauG; Art. 2 Abs. 1 BewD⁵). Das gilt auch für Projektänderungen während der Bauausführung im Sinn von Art. 43 Abs. 5 BewD. Die dafür erforderliche Zusatzbewilligung zur (rechtskräftigen) Baubewilligung muss vor der Bauausführung der geänderten Teile eingeholt werden. Wird ein Bauvorhaben in Überschreitung einer Baubewilligung ausgeführt, so verfügt die zuständige Baupolizeibehörde die Einstellung der Bauarbeiten und leitet ein Wiederherstellungsverfahren ein. Die Baupolizeibehörde setzt sodann der jeweiligen Grundeigentümerschaft eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unter Androhung der Ersatzvornahme (Art. 46 Abs. 1 und 2 BauG). Die Wiederherstellungsverfügung wird aufgeschoben, wenn die oder der Pflichtige innert 30 Tagen seit ihrer Eröffnung ein Gesuch um nachträgliche Baubewilligung einreicht (Art. 46 Abs. 2 Bst b BauG). Wird das nachträgliche Baugesuch vor Erlass der Wiederherstellungsverfügung eingereicht, ist es vorab zu behandeln, da in diesem Fall erst gleichzeitig mit dem Bauentscheid über die Frage der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands entschieden werden kann.

c) Bei den Abweichungen vom ursprünglich bewilligten Projekt handelt es sich unbestritten um baubewilligungspflichtige Änderungen. Die Gemeinde hat daher aufgrund der Anzeige des Beschwerdeführers 1 richtigerweise ein baupolizeiliches Verfahren eingeleitet, die Baueinstellung verfügt und der Beschwerdegegnerin das rechtliche Gehör eingeräumt. Diese reichte ein als Projektänderung bezeichnetes Baugesuch ein. Die Gemeinde führte das ordentliche Baubewilligungsverfahren durch. Die Beschwerdeführenden konnten sich als Einsprecherin bzw. Einsprecher am Verfahren beteiligen. Das Vorgehen der Gemeinde ist korrekt und nicht zu beanstanden. Es mag zwar sein, dass es sich beim Gesuch für die bereits ausgeführten Änderungen gegenüber der ursprünglichen Baubewilligung in der Sache um ein nachträgliches Baugesuch und nicht um eine Projektänderung während der Bauausführung nach Art. 43 Abs. 5 BewD handelt. Dies würde jedoch nicht zur Gutheissung der Beschwerde führen, sondern hätte lediglich Einfluss auf das massgebende Recht.⁶ Im vorliegenden Fall wäre durch die allenfalls falsche Bezeichnung keiner Partei ein Nachteil entstanden, zumal die Gemeinde die massgeblichen Verfahrensvorschriften eingehalten hat. Im Übrigen entspricht es der Praxis in mehreren Gemeinden, nachträgliche Bau-

⁴ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 72 N. 12 bis 14

⁵ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

⁶ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 14a

gesuche für Abweichungen vom ursprünglich bewilligten Projekt als Projektänderungen zu bezeichnen. Was die Rügen betreffend die Erwägung betrifft, ist festzuhalten, dass grundsätzlich nur das Dispositiv (die Verfügungsformel) einer Verfügung anfechtbar ist. Nur dieses wird rechtswirksam und entfaltet Bindungswirkung für die am Verfahren Beteiligten. Andere Verfügungsbestandteile wie die Darstellung des Sachverhalts oder die Erwägungen können hingegen nicht angefochten werden.⁷

3. Teilbaubewilligung

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, die Teilbaubewilligung verletze die Koordinationspflicht und Art. 29 Abs. 2 BV⁸. Die Gemeinde verkenne, dass das vorliegend zu beurteilende Vorhaben keiner Teilbaubewilligung (Art. 32c BauG) zugänglich sei. Die illegal ausgeführten Arbeiten seien als ein nachträgliches Baugesuch, das aufgrund des Orts- und Denkmalschutzes gesamthaft und in seiner Gesamtwirkung zu beurteilen sei, anzusehen. Die Gemeinde hätte begründen müssen, weshalb ein Koordinationsbedarf vorliege oder nicht. Sie sei ihrer Begründungspflicht als Teilgehalt des rechtlichen Gehörs nicht nachgekommen, da sie nicht darlegt habe, weshalb eine Teilbaubewilligung zulässig sein solle. Vorliegend seien alle Gegenstände des Baugesuches bereits im angefochtenen Bauentscheid behandelt worden, weshalb eine weitere Teilbaubewilligung gemäss Art. 32c Abs. 2 BauG ausgeschlossen sei. Auch aus diesem Grund sei der angefochtene Bauentscheid aufzuheben.

b) Das Baugesetz kennt vier Arten von (im Voraus erteilten) Baubewilligungen: die ordentliche Baubewilligung, die kleine Baubewilligung, die Teilbaubewilligung und die generelle Baubewilligung (Art. 32 BauG). Mit der ordentlichen und der kleinen Baubewilligung wird das Bauvorhaben umfassend und abschliessend beurteilt. Mit der Teilbaubewilligung und der generellen Baubewilligung wird das Bauvorhaben nur partiell beurteilt. Zur vollständigen Beurteilung bedarf es einer weiteren Teilbau- bzw. Ausführungsbewilligung. Bei der Teilbaubewilligung nach Art. 32c BauG werden Gegenstände ohne Koordinationsbedarf zunächst aus dem Baugesuch ausgeklammert, weil sie erst im Verlauf der Bauausführung festgelegt werden (können). Die Teilbaubewilligung muss alle Gegenstände umfassen, für die ein formeller und materieller Koordinationsbedarf besteht (vgl. Art. 32c Abs. 1 Satz 1 BauG). Einzelne Teile, die sich gegenseitig bedingen, dürfen nicht getrennt beurteilt werden (Grundsatz der Einheit des Bauentscheids). Bei der Teilbaubewilligung gemäss Art. 32c BauG geht es somit um selbständig beurteilbare Teilaspekte ein und desselben Bauvorhabens. Typischer Anwendungsfall ist das Erteilen einer Teilbaubewilligung für ein Gebäude, wobei die Beurteilung der Farb- und Materialwahl «nachgelagert» in einem weiteren Teilbaubewilligungsverfahren vorgenommen wird.⁹ Neben diesen Baubewilligungen im Sinn von Art. 32 ff. BauG kennt das Baugesetz noch die nachträgliche Baubewilligung. Art. 46 Abs. 2 Bst. b BauG ermöglicht es der Bauherrschaft, ein Gesuch um nachträgliche Bewilligung der ohne Baubewilligung vorgenommenen Arbeiten oder Nutzungen zu stellen. Im nachträglichen Baubewilligungsverfahren ist gegebenenfalls zu prüfen, ob das Bauvorhaben wenigstens teilweise bewilligt werden kann (Art 46 Abs 2 Bst. c BauG).

c) Mit dem angefochtenen Entscheid hat die Gemeinde das nachträgliche Baugesuch der Beschwerdegegnerin teilweise bewilligt. Im Übrigen hat sie den Bauabschlag erteilt und die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands angeordnet. Auch wenn die Überschrift von Ziffer 5.1 des angefochtenen Entscheids «Teilbaubewilligung» lautet, handelt es sich dabei nicht um einen

⁷ Vgl. Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 52 N. 10; Markus Müller, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 49 N. 8

⁸ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101)

⁹ Vgl. zum Ganzen BGE 150 II 566 E. 2.2.2; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 32-32d N. 5a f.

Anwendungsfall der Teilbaubewilligung von Art. 32c BauG, sondern um eine teilweise Baubewilligung im Sinn von Art 46 Abs 2 Bst. c BauG. Die Gemeinde hat zu Recht geprüft, ob und inwiefern das in Abweichung von der Baubewilligung ausgeführte Bauvorhaben den massgebenden öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften entspricht. Die bewilligungsfähigen Bestandteile des nachträglichen Baugesuchs hat sie bewilligt, den nicht bewilligungsfähigen hat sie den Bauabschlag erteilt. Dieses Vorgehen entspricht den gesetzlichen Vorgaben und ist nicht zu beanstanden. Es liegt auch keine Verletzung der Begründungspflicht vor, hat die Gemeinde doch dargelegt, welche Bestandteile bewilligungsfähig sind und welche nicht.

4. Mangelhafte Baupublikation und mangelhafte Baugesuchsunterlagen

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, das Baugrundstück befinde sich in der Dorfkernzone und im Ortsbildschutzgebiet, mithin in einem Schutzgebiet, weshalb eine zusätzliche Publikation im Amtsblatt erforderlich gewesen wäre. In der Baupublikation im lokalen Anzeiger sei das Ortsbildschutzgebiet nicht erwähnt worden. Weiter seien die Baugesuchsunterlagen unvollständig und mangelhaft. Die Pläne vom Mai 2024 würden den Ist-Zustand nicht korrekt wiedergeben. So sei entlang der Parzellengrenze zu den Beschwerdeführenden eine Rampe realisiert worden, die so nicht den Plänen zu entnehmen sei. Zudem sei eine Mauer realisiert worden, die auf keinem Plan ersichtlich sei. Auch das Hauptdach der beiden Haushälften und die Lukarne entsprächen nicht dem tatsächlichen Ist-Zustand. Zudem würden die Beschwerdeführenden nicht über den Situationsplan vom 26. März 2024 verfügen. Dieser sei nicht bei den Baugesuchsunterlagen gewesen und sei nach der Auflage auch nicht zugestellt worden.

b) Gemäss Art. 35 Abs. 1 BauG sind Bau- und Ausnahmegesuche zu veröffentlichen. Die Publikation muss namentlich die betroffenen Schutzzonen, die Schutzgebiete und die in der Nutzungsordnung oder in Inventaren oder in Verzeichnissen bezeichneten Schutzobjekte enthalten (Art. 26 Abs. 3 Bst. d BewD). Es trifft zu, dass in der Baupublikation im Anzeiger Interlaken vom 10. und 17. April 2025 der Hinweis fehlte, dass sich das Baugrundstück im Ortsbildschutzgebiet befindet. Die Bekanntmachung des Vorhabens war somit unvollständig. Die Beschwerdeführenden kritisieren daher zu Recht, dass die Baupublikation mangelhaft war. Das bleibt im vorliegenden Fall allerdings folgenlos, da die Beschwerdeführenden von ihrem Einsprache- und Beschwerderecht Gebrauch machen und ihre Rügen gegen das Bauvorhaben vortragen konnten. Aus der mangelhaften Publikation ist ihnen kein Nachteil entstanden. Auf ein allfälliges Interesse Dritter können sie sich nicht berufen.¹⁰ Demnach hat die unvollständige Publikation keinen Einfluss auf den Ausgang des vorliegenden Beschwerdeverfahrens. Die Beschwerde erweist sich deshalb in diesem Punkt als unbegründet.

c) Die Publikation hat grundsätzlich in zwei aufeinanderfolgenden Nummern des amtlichen Anzeigers der Standortgemeinde zu erfolgen (Art. 26 Abs. 2 BewD). Besteht jedoch voraussichtlich ein Beschwerderecht gesamtschweizerischer Organisationen nach Art. 12 NHG¹¹ oder Art. 55 USG¹², ist das Gesuch zusätzlich im kantonalen Amtsblatt zu veröffentlichen (Art. 12b Abs. 1 und 2 NHG, Art. 55a Abs. 1 und 2 USG). Dies ist vorliegend nicht der Fall, geht es doch, wie die Beschwerdegegnerin zutreffend ausführt, beim vorliegenden Bauentscheid über ein Bauvorhaben innerhalb der Bauzone nicht um eine Verfügung, die in Erfüllung einer Bundesaufgabe im Sinne von Art. 78 Abs. 2 BV und Art. 2 NHG ergeht. Selbst wenn insoweit ein Mangel vorläge, könnten

¹⁰ Vgl. BGer 1C_403/2024 vom 6. Oktober 2025 E. 5.2 m.w.H.; VGE 2020/136 vom 11. März 2024 E. 3.3 m.w.H.; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 35-35c N. 11

¹¹ Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451)

¹² Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01)

die Beschwerdeführenden nichts weiter für sich ableiten, da sie ihre Verfahrensrechte ausüben konnten.¹³

d) Das Baugesuch hat das Bauvorhaben in allen für die Beurteilung wesentlichen Punkten zu beschreiben. Lage, Einordnung, Gestaltung und Konstruktion sein überdies durch den Situationsplan und die Projektpläne darzustellen.¹⁴ Bei Änderungen wie An-, Um- und Erweiterungsbauten muss aus den Plänen hervorgehen, welche Gebäudeteile bestehen bleiben, welche abgebrochen und welche neu erstellt werden sollen (Art. 14 Abs. 4 BewD). Massgebend für die Ausgangslage bei Umbauten ist der bewilligte Zustand (und nicht der Ist-Zustand). Dieser wird in den Plänen in schwarzer Farbe eingetragen. Abzubrechende Bauteile werden in gelber Farbe, neue Bauteile in roter Farbe eingetragen. Soweit die Beschwerdeführenden geltend machen, die Pläne vom Mai 2024 würden den Ist-Zustand nicht korrekt wiedergeben, ist unklar, was sie damit meinen bzw. was sie daraus zu ihren Gunsten ableiten wollen. Da die Erhöhung des Dachfirsts nicht bewilligt wurde, kann offengelassen werden, ob der First des Hauptdachs 30 cm zu hoch dargestellt ist. Rampe und Mauer, die entlang der Parzellengrenze der Beschwerdeführenden realisiert wurden, bilden nicht Gegenstand des vorliegenden Bauvorhabens. Sie brauchen daher in den Plänen nicht dargestellt zu werden. Zudem wären sie einzig auf dem Umgebungsgestaltungsplan ersichtlich; ein solcher wurde von der Gemeinde jedoch nicht verlangt. Beim von den Beschwerdeführenden erwähnten «mittleren Schnitt» handelt es sich um die Ansicht der Nordostfassade. Gezeigt wird der Terrainverlauf entlang der Fassade und nicht im Bereich der Parzellengrenze. Zudem handelt es sich bei der angeblich nicht realisierten Türe in der Nordostfassade in Wirklichkeit um eine neue Mauer. Aufgrund der Fotos, die der Beschwerdeführer 1 als Beilage zu seiner Anzeige vom 2. Dezember 2024 eingereicht hat, bestehen keine Hinweise, dass die Darstellung in den Projektplänen in dieser Hinsicht nicht korrekt wäre. Die Beschwerde erweist sich deshalb in diesem Punkt als unbegründet.

5. Lukarne mit Satteldach

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, es gebe zwei negative Fachberichte des BHS und der OLK, wobei letztere die Lukarne nicht beurteilt habe. Der BHS habe festgehalten, dass die grössere Lukarne gestalterisch nicht vorteilhaft, verglichen mit den übrigen Veränderungen jedoch von untergeordneter Bedeutung sei. Die Gemeinde gehe gestützt auf diese Berichte davon aus, dass die Lukarne aus gestalterischer Sicht bewilligungsfähig sei. Da den übrigen Veränderungen der Bauabschlag erteilt worden sei, könne die Lukarne nicht mehr von untergeordneter Bedeutung sein. Ihr müsse ebenfalls der Bauabschlag erteilt werden. Beim BHS sei eine Beurteilung einzuholen, wie die Lukarne ohne Vergleich mit den anderen gravierenden Veränderungen beurteilt werde. Da sich die OLK zur Lukarne gar nicht geäussert habe, sei auch von ihr eine Beurteilung zur Lukarne einzuholen. Die Gemeinde hätte ohne Fachbericht diesen Punkt nicht eigenmächtig beurteilen dürfen. Zudem zitiere die Gemeinde die Fachberichte, ohne sich zu äussern, wie mit der Lukarne umzugehen sei und wieso diese bewilligungsfähig sei, selbst wenn sie störe und die Vergleichsobjekte infolge Bauabschlags und Wiederherstellungsverfügung wegfallen würden. Weiter fehle eine Beurteilung der Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit den Gestaltungs- und Ortsbildschutzvorschriften. Die Beschwerdeführenden machen zudem geltend, die ausgeführte Lukarne verletze in mehrfacher Hinsicht das anwendbare Baureglement der Gemeinde. So werde der Abstand von 1 m zwischen Dachfirst und Lukarne unterschritten, wenn die First des Hauptdaches auf die ursprünglich bewilligte Höhe gesenkt werde und die Höhe des Giebels der Lukarne belassen werde. Das Vordach der Lukarne betrage giebelseitig 0.65 m, müsste

¹³ Vgl. BGer 1C_539/2024 vom 4. Dezember 2025 E. 4; BVR 1994 S. 398 E. 2

¹⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 34/34a N. 4

aber mindestens 1.6 m betragen. Auch das Mindestmass von 0.8 m für das Vordach der Lukarne traufseitig werde unterschritten. Das Dach der Lukarne sei zudem 65 cm und die Front der Lukarne sei 60 cm näher an ihre Parzellengrenze gebaut worden als bewilligt. Zudem sei sie 80 cm höher und 50 cm breiter gebaut als bewilligt. Zudem würden auch Grösse und Einteilung der Fenster der Lukarne nicht den bewilligten Plänen entsprechen. Weiter machen die Beschwerdeführenden geltend, für die realisierte Lukarne gebe es kein Näherbaurecht.

b) Vorab ist die Frage des anwendbaren Rechts zu klären. Das nachträgliche Baubewilligungsverfahren wird wie ein gewöhnliches Verfahren eingeleitet und durchgeführt (Art. 32 ff. BauG). Massgebend ist das Recht, das im Zeitpunkt der Ausführung des Bauvorhabens bzw. im Zeitpunkt der Nutzungsänderung anwendbar war, unter Berücksichtigung allfälliger in diesem Zeitpunkt bereits öffentlich aufgelegter neuer Vorschriften (Art. 36 Abs. 2 BauG). Späteres Recht ist u.a. dann anzuwenden, wenn es für die Bauherrschaft günstiger ist.¹⁵ Die Gemeindeversammlung von Oberried beschloss am 6. Juni 2019 eine Ortsplanungsrevision. Diese wurde am 22. April 2024 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt. Die erste öffentliche Auflage erfolgte Mitte März 2019. Mit den Bauarbeiten wurde im Oktober 2023 begonnen. In seiner baupolizeilichen Anzeige vom Januar 2024 bemängelte der Beschwerdeführer 1, dass sowohl das Dach als auch die Lukarne mit Satteldach nicht bewilligungsgemäss erstellt worden seien. Die Ausführung des Bauvorhabens erfolgte somit nach der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision, weshalb entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden nicht das alte, sondern das neue Baureglement der Gemischten Gemeinde Oberried am Brienzersee vom 6. Juni 2019, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 22. April 2024 (GBR), zur Anwendung kommt.

c) Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 Abs. 1 BauG). Diese Vorschrift stellt die «ästhetische Generalklausel» im Sinne eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots dar. Die Gemeinden dürfen eigene Ästhetikvorschriften erlassen, die über die kantonalen Vorschriften hinausgehen können. Derartige Vorschriften müssen, um selbständige Bedeutung zu erlangen, konkreter gefasst sein als die Anordnungen des kantonalen Rechts, sie dürfen Letztere nicht bloss allgemein anders formulieren.¹⁶ Die Gemeinde Oberried hat eigene Bestimmungen zur Gestaltung von Bauten und Anlagen erlassen. Art. 411 GBR enthält den allgemeinen Gestaltungsgrundsatz, wonach Bauten und Anlagen so zu gestalten sind, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Das Bauvorhaben befindet sich zudem in einem Ortsbildschutzgebiet. Dabei handelt es sich gemäss Art. 511 Abs. 1 GBR um ein Schutzgebiet im Sinn von Art. 86 BauG. Bezweckt wird der Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Bauteile (Art. 511 Abs. 2 GBR). Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen (Art. 511 Abs. 3 GBR). Diese Bestimmungen gehen weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG; ihnen kommt daher selbständige Bedeutung zu. Sie enthalten nicht bloss ein allgemeines Beeinträchtigungsverbot, sondern ein positives Einordnungs- bzw. Einfügungsgebot und konkretisieren darüber hinaus die ästhetischen Anforderungen in einzelnen Bereichen. Die Begriffe «gute Gesamtwirkung» und «besonders sorgfältig ins Ortsbild einfügen» stellen unbestimmte kommunale Gesetzesbegriffe dar. Aufgrund der Gemeindeautonomie (vgl. Art. 109 KV¹⁷ und Art. 65 Abs. 1 BauG) ist es deshalb vorab Sache der Gemeinde zu bestimmen, wie sie eine eigene Vorschrift verstanden haben will. Wird die Anwendung einer von ihr erlassenen Bestimmung Gegenstand eines Beschwerdeverfahrens, haben die Rechtsmittelinstanzen zu prüfen, ob die von der Gemeinde geltend gemachte Auslegung rechtlich

¹⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 14a

¹⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen

¹⁷ Verfassung des Kantons Bern vom 6. Juni 1993 (KV; BSG 101.1)

haltbar ist. Sie auferlegen sich mit anderen Worten eine gewisse Zurückhaltung gegenüber der Auffassung der Gemeinde, indem sie sich der Prüfung enthalten, ob eine andere Bedeutung der umstrittenen Bestimmung ebenfalls möglich und rechtlich vertretbar wäre. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Würdigung örtlicher Verhältnisse in Frage steht.¹⁸ Der BHS hat die grösser als bewilligt erstellte Lukarne als gestalterisch nicht vorteilhaft beurteilt. Die kommunalen Gestaltungs- und Ortsbildschutzvorschriften, die eine gute Gesamtwirkung und eine besonders sorgfältige Einfügung ins Ortsbild vorschreiben, dürften daher verletzt sein. Diese Frage braucht jedoch nicht abschliessend beurteilt zu werden.

d) Art. 414 GBR regelt die Dachgestaltung näher. Danach dürfen Dachaufbauten wie Lukarnen, Dacheinschnitte und dergleichen zusammen nicht mehr als die Hälfte, bei schützens- und erhaltenswerten Bauten innerhalb einer Baugruppe sowie im Ortsbildschutzgebiet einen Drittel, der Fassadenlänge des untenliegenden Geschosses aufweisen. Sie müssen in gestalterischer Hinsicht genügen und dürfen den Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigen. Der Abstand von der First- und Trauflinie muss mindestens 1.0 m betragen. Das Bauvorhaben befindet sich im Ortsbildschutzgebiet. Anders als gemäss dem alten Recht (vgl. Art. 35 Abs. 2 aGBR¹⁹) gelten innerhalb von Baugruppen und im Ortsbildschutzgebiet einschränkende Vorschriften als ausserhalb dieser Gebiete. Die Lukarnenbreite darf dort nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge des untenliegenden Geschosses aufweisen. Gemäss dem Projektplan «Grundrisse, Schnitte & Fassaden» vom 16. Mai 2024 beträgt die massgebliche Fassadenlänge im Erdgeschoss 12.70 m. Dachaufbauten dürften daher lediglich eine Breite von rund 4.23 m aufweisen. Die Lukarne weist eine Breite von 5.0 m auf. Sie entspricht somit nicht den Vorschriften von Art. 414 Abs. 3 GBR. Fraglich ist zudem, ob der vorgeschriebene Mindestabstand zur Trauflinie von mindestens 1.0 m eingehalten werden kann, wenn die Dachneigung auf die ursprüngliche oder die bewilligte Neigung zurückgebaut, die Lukarne jedoch in den erstellten Dimensionen belassen wird.

e) Als Ergebnis steht fest, dass die nachträgliche Baubewilligung für die Lukarne nicht erteilt werden kann. Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt als begründet. Die weiteren Rügen im Zusammenhang mit der Lukarne brauchen unter diesen Umständen nicht geprüft zu werden. Insbesondere kann offengelassen werden, ob für die realisierte Lukarne ein Näherbaurecht der Beschwerdeführenden nötig wäre. Da der Lukarne der Bauabschlag erteilt werden muss, ist zu entscheiden, ob und inwieweit der rechtmässige Zustand wiederherzustellen ist (Art. 46 Abs. 2 Bst. e BauG). An der Durchsetzung des materiellen Baurechts und an der consequenten Verhinderung von Bauten, die den materiellen Bauvorschriften widersprechen, besteht, selbst wenn es sich nicht um Bauten ausserhalb der Bauzone handelt, ein generelles öffentliches Interesse. Entscheidend sind unter anderem auch präjudizielle Aspekte. Es soll nicht der Eindruck vermittelt werden, dass einfach vollendete Tatsachen geschaffen werden können und die Wiederherstellung unterbleiben kann, wenn sich die Nachbarn nicht daran stören bzw. sich nicht vehement dagegen wehren.²⁰ Die Lukarne ist entweder auf die rechtskräftig bewilligten Dimensionen oder den ursprünglichen Zustand zurückzubauen. Dies ist geeignet und erforderlich, um den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist der Beschwerdegegnerin, die sich nicht auf den guten Glauben berufen kann, schliesslich auch zuzumuten, ist doch dem öffentlichen Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands höheres Gewicht beizumessen als den finanziellen Nachteilen, die ihr dadurch entstehen.

¹⁸ statt vieler BVR 2024 S. 51 E. 7.5, 2023 S. 25 E. 5.5; Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 80 N. 21 und 23; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 5

¹⁹ Baureglement der Gemischen Gemeinde Oberried vom 8. Juni 1990 (aGBR)

²⁰ BGer 1C_209/2023 vom 16. November 2023 E. 3.2.3

6. Gefahrenggebiet

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, die Beschwerdegegnerin sei in ihrer Stellungnahme auf die Ausführungen in der Einsprache, die das Gefahrenggebiet betroffen hätten, eingegangen. So werde die bemängelte Wasserführung aufgenommen, bei der Umsetzung berücksichtigt und gegebenenfalls angepasst. Es sei deshalb nicht nachvollziehbar, wieso die Gemeinde im angefochtenen Entscheid ausführe, die Umgebungsgestaltung sei nicht Teil der Projektänderung und der Einspruchepunkt werde anlässlich der Fertigbauabnahme überprüft und nötigenfalls korrigiert. Die Einhaltung der Vorschriften zum Gefahrenggebiet sei Bewilligungsvoraussetzung. Die Gemeinde vermische das erste Bauvorhaben gemäss Baubewilligung vom Oktober 2023 und die Projektänderung (recte das nachträgliche Baugesuch). Problematisch sei zudem, dass bei der Fertigbauabnahme die derzeit involvierten Personen bei der Gemeinde nicht mehr im Amt sein würden und somit das Wissen zum vorliegenden Fall fehle. Unklar sei zudem, wie die Überprüfung stattfinden werde. Auf ihr Grundstück fliesse wegen der von der Beschwerdegegnerin erstellten Rampe anstelle der eigentlich bewilligten Umgebungsgestaltung (senkrecht und dann gerade nach vorne) Wasser. Zudem sei eine Mauer entlang der Parzellengrenze realisiert worden, die auf keinem Plan ersichtlich sei. Diese sei zu wenig hoch. Da das Terrain höher sei als die Mauer, fliesse das Wasser auf ihr Grundstück. Die illegalen Bauarbeiten würden zu Schäden führen. Die Beschwerdegegnerin sei verpflichtet, Schäden auf dem Nachbargrundstück zu verhindern und zu unterlassen. In Gefahrenggebieten mit mittlerer Gefährdung (blaue Gefahrenggebiete) dürften Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt sei, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet seien.

b) Das Baugrundstück liegt ebenso wie das Grundstück der Beschwerdeführenden teilweise in einem Gefahrenggebiet mit mittlerer Gefährdung. Dieses verläuft im Wesentlichen zwischen den bestehenden Gebäuden und tangiert diese nur am Rand. In Gefahrenggebieten mit mittlerer Gefährdung (blaue Gefahrenggebiete) 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 solchen Gebieten hat die Bauherrschaft nachzuweisen, dass die nötigen Schutzmassnahmen getroffen werden (Art. 6 Abs. 5 BauG). Den entsprechenden Nachweis erbrachte die Beschwerdegegnerin im ursprünglichen Baubewilligungsverfahren. Im Fachbericht Naturgefahren (Wasserprozesse) vom 14. August 2023 beantragte der Oberingenieurkreis I des Tiefbauamts (OIK I) die Bewilligung des Vorhabens mit Auflagen und wies darauf hin, dass der Vollzug der Objektschutzmassnahmen durch die Baupolizeibehörde zu kontrollieren sei. Im Rahmen des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens teilte der OIK I mit, dass sich aufgrund der Projektänderung keine relevanten Änderungen hinsichtlich Gefährdung durch Hochwasser ergebe. Der Fachbericht vom 14. August 2023 behalte unverändert Gültigkeit, wobei die Auflage auch auf die neu geplante Tür zum Wärmepumpenraum im Dachgeschoss anzuwenden sei. Diese Ausführungen überzeugen. Es sind keine Gründe ersichtlich, von den Einschätzungen der Fachbehörde abzuweichen. Der angefochtene Entscheid ist bezüglich der Beurteilung im Bereich Naturgefahren nicht zu beanstanden.

c) Was die Umgebungsgestaltung betrifft, ist Folgendes festzuhalten: Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden wurde in der ursprünglichen Baubewilligung nicht definiert, wie das Gelände ausgestaltet werden muss, wurde doch kein Umgebungsgestaltungsplan eingereicht und bewilligt. Wie in Erwägung 4 erwähnt, wird im Projektplan in der Ansicht der Nordostfassade der Terrainverlauf einzig entlang der Fassade und nicht im Bereich der Parzellengrenze gezeigt. Hinweise, dass die Darstellung in dieser Hinsicht nicht korrekt wäre, sind keine ersichtlich. Im Übrigen bildet, wie die Gemeinde zutreffend ausführt, die Umgebungsgestaltung nicht Gegenstand des nachträglichen Baugesuchs. Ebenso wenig umfasst das nachträgliche Baugesuch die Rampe und die Mauer im Bereich der Parzellengrenze zum Grundstück der Beschwerdeführenden. Ob es sich dabei um rechtswidrige Bauten handelt oder ob sie bewilligungsfrei erstellt werden

durften, ist nicht Streitgegenstand, weshalb auf die Beschwerde insoweit nicht eingetreten werden kann. Sollten die Beschwerdeführenden nach Abschluss der Bauarbeiten der Auffassung sein, dass die Umgebungsgestaltung nicht den massgebenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht, steht ihnen die baupolizeiliche Anzeige und eine Beteiligung als Partei am baupolizeilichen Verfahren offen (vgl. Art 46 Abs 2 Bst. a BauG). Im Übrigen kann auf Art. 689 ZGB²¹ hingewiesen werden, wonach jeder Grundeigentümer verpflichtet ist, das von dem oberhalb liegenden Grundstück natürlich abfliessende Wasser aufzunehmen, wobei der natürliche Ablauf nicht zum Schaden des Nachbarn verändert werden darf. Sollten trotz baurechtskonformem Vorgehen Schäden auf dem Grundstück der Beschwerdeführenden auftreten, würde es sich um eine zivilrechtliche Frage handeln, die auf dem zivilrechtlichen Rechtsweg durchgesetzt werden müsste.

7. Schneerückhaltevorrichtung und Regenwasserablauf

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, die Beschwerdegegnerin habe in ihrer Stellungnahme zur unzureichenden Schneerückhaltevorrichtung ausgeführt, sie werde diesen bemängelten Punkt aufnehmen und bei der Umsetzung der Projektänderungsarbeiten berücksichtigen. Somit müsse auch dieser Punkt im Rahmen des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens geprüft werden. Es sei auch nicht korrekt, dass die Gemeinde den gerügten Regenwasserablauf des Daches an der südöstlichen Ecke erst bei der Fertigbauabnahme überprüfen und allenfalls korrigieren wolle. Weiter habe die Gemeinde verkannt, dass zwei Punkte bemängelt worden seien. Einen Punkt habe die Beschwerdegegnerin bereits behoben. Der zweite Punkt betreffe die Dachrinne, die das Wasser nicht richtig fasse. An der vordersten Kante, die sich praktisch an der Grenze zum Grundstück der Beschwerdeführenden befinde, tropfe das Wasser herunter.

b) Die Beschwerdeführenden teilten in ihrer Einsprache mit, im November 2024 sei der gesamte Schnee von der PV-Anlage auf dem Süddach der Beschwerdegegnerin auf ihr Grundstück gestürzt. Sie bemängelten die Schneerückhaltevorrichtung und machten geltend, diese genüge Art. 57 und Art. 58 Abs. 2 BauV²² nicht. Weiter teilten sie mit, sie hätten festgestellt, dass das Regenwasser von der Regenrinne nicht aufgefangen werde und auf ihre Parzelle fliesse. Dies entspreche nicht Anhang 4 aGBR und Art. 57 BauV. Die Regenrinne müsse derart ausgestaltet werden, dass das Wasser vom Dach sicher gefasst und abgeleitet werde. Wie die Beschwerdegegnerin zutreffend ausführt, sind die Schneerückhaltevorrichtungen und die Dachrinne nicht Gegenstand der Projektänderung. Bei den entsprechenden Rügen handelte es sich daher inhaltlich nicht um eine Einsprache, sondern um eine baupolizeiliche Anzeige. Die Gemeinde hat in Aussicht gestellt, diese Fragen anlässlich der Fertigbauabnahme zu überprüfen und nötigenfalls korrigieren zu lassen. Die Beschwerdegegnerin stellt zudem in Aussicht, die Baute hinsichtlich der Schneerückhaltevorrichtung so fertigzustellen, dass sie den anerkannten Regeln der Baukunde entspricht. Sie räumt ein, dass es bei Starkregen kurzzeitig zu Tropfenbildung kommen könne, da wegen der starken Dachneigung und der historischen Konstruktion des Bestandesdachs die Dachrinne nur ein minimales Gefälle aufweise. Dies stelle keinen baulichen Mangel dar, sondern sei eine Folge der bestehenden Dachgeometrie, welche aufgrund der gemeinsamen Dachkonstruktion mit dem Nachbargebäude nicht angepasst werden konnte. Das Regenwasser versickere, entsprechend der Bewilligung, auf der Parzelle der Beschwerdegegnerin (Sickerschacht). Inwiefern diese Punkte, die baupolizeilichen bzw. privatrechtlichen Charakter (vgl. Hinweis auf die nachbarrechtlichen Bestimmungen in Anhang 4 aGBR) haben, im Rahmen des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens hätten geprüft werden müssen, ist weder dargetan noch ersichtlich. Die Beschwerde erweist sich daher insoweit als unbegründet.

²¹ Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210)

²² Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

8. Grenzmarkierung

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, die Gemeinde gehe zu Unrecht davon aus, dass die Grenzmarkierungen für das Gebäude ohne Relevanz seien. Grenzmarkierungen würden nicht das Gebäude, sondern die Parzelle wiedergeben. Für die Vermessung der Masse, der Abstände usw. der Projektänderung dienten sie als Referenzpunkte und müssten somit sichtbar sein, andernfalls ist gar keine Beurteilung möglich. Der Bolzen zur Grenzmarkierung Ecke H. _____ (Parzelle Nr. I. _____) - K. _____ (Parzelle Nr. O. _____) - J. _____ (Parzelle Nr. M. _____) fehle und derjenige an der Ecke K. _____ (Parzelle Nr. O. _____) - J. _____ (Parzelle Nr. M. _____) - Gemeinde (Parzelle Nr. P. _____) sei nicht vom Geometer eingemessen und gesetzt worden. Grenzbolzen dürften weder entfernt noch selbst gesetzt werden. Die Ausführungen im angefochtenen Entscheid seien unzutreffend.

Die Beschwerdegegnerin führt demgegenüber aus, die Positionierung des Grenzbausteins an der Ecke Parzellen Nrn. O. _____/M. _____/P. _____, welcher für die Anpassung der Bodenplatte entfernt werden musste, werde vom Geometer nach Bauvollendung noch kontrolliert werden. Der Grenzbaustein (Bolzen) an der Ecke Parzellen Nrn. I. _____/O. _____/M. _____ existiere unverändert, sei aber möglicherweise vom Grundstück der Beschwerdeführenden aus nicht sichtbar.

b) Grundstücksgrenzen werden durch die Grundbuchpläne und durch die Abgrenzungen auf dem Grundstück selbst angegeben, wobei die Grundbuchpläne vorgehen (Art. 668 Abs. 1 und 2 ZGB). Der Grundbuchplan beruht auf der amtlichen Vermessung gemäss Art. 950 ZGB und ist laut Art. 942 Abs. 2 ZGB Teil des Grundbuches. Gemäss Art. 10 Abs. 3 BewD ist dem Baugesuch unter anderem der Situationsplan beizulegen. Dieser ist im vermessenen Kantonsgebiet auf der Grundlage von aktuellen Daten der amtlichen Vermessung zu erstellen. Die Nachführungsgeometerin oder der Nachführungsgeometer bestätigt die Richtigkeit und die Aktualität des Situationsplans (Art 12 Abs. 1 BewD). Der Situationsplan ist somit ein Auszug aus den Daten der amtlichen Vermessung und bildet die Grundstücke geometrisch ab, gibt also Auskunft über deren Lage sowie Grenzen. Inwiefern die Grenzmarkierungen im Rahmen des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens hätten geprüft werden müssen, ist weder dargetan noch ersichtlich. Die Beschwerde erweist sich daher insoweit als unbegründet.

9. Falsche Bezeichnungen

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, der angefochtene Entscheid nenne bei der Regelung der Ersatzvornahme eine falsche Parzellennummer Dies sei zu korrigieren. Auch sei unklar, welche Pläne für den verfügbaren Rückbau massgebend seien. Der Soll-Zustand müsse klar definiert sein, da nur so eine wirksame Kontrolle/Bauabnahme der Behörde stattfinden könne. Die Pläne vom 14. Februar 2024, rev. 16. Mai 2024, seien für die Abnahme ungenügend, weil sie unzureichend vermasst seien. Die ganze Vermessung sei nur rudimentär. Unklar sei zudem, wie die definitive Ausgestaltung sein sollte. Es gebe bereits gebaute und bewilligte Teile. Andere Teile seien demgegenüber zurückzubauen. Dieses Zusammenspiel aus realisierten sowie bewilligten Bauten und zurückzubauenden Teilen sei nirgendwo dargestellt und unklar. Zudem seien in Zusammenhang mit dem First der Lukarne baurechtliche Unvereinbarkeiten zu erwarten.

b) Es trifft zu, dass in Ziffer 7.2 des angefochtenen Entscheids eine falsche Parzelle genannt wird (Brienz Gbbl. Nr. L. _____ anstatt Oberried am Brienzersee Gbbl. Nr. M. _____). Dabei handelt es sich offensichtlich um einen Redaktionsfehler, der mit dem vorliegenden Entscheid korrigiert werden kann. Insoweit erweist sich die Beschwerde unbestritten als begründet.

c) Anders als die Beschwerdeführenden meinen, hat die Gemeinde in Ziffer 5 des Bauentscheids klar festgehalten, welche Pläne massgebend sind. Für die Bauteile, die nachträglich bewilligt werden können, sind die Pläne zum nachträglichen Baugesuch massgebend, für die Bauteile, denen der Bauabschlag erteilt wird, sind die Pläne zum ursprünglichen Baugesuch massgebend. Die Pläne, auf die sich der Entscheid bezieht, sind hinreichend bezeichnet; dass sie zusätzlich gestempelt werden, ist nicht vorgeschrieben (vgl. Art. 35 Abs. 4 BewD). Anders als die Beschwerdeführenden meinen, ist das Verhältnis zwischen nachträglich bewilligten und zurückzubauenen Teilen im Entscheid klar umschrieben und aufgrund der Pläne ohne weiteres nachvollziehbar. Da die vergrösserte Lukarne nicht nachträglich bewilligt werden kann, stellen sich die von den Beschwerdeführenden aufgeworfenen Fragen nicht.

10. Lastenausgleichsbegehren

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, in Ziffer 9 des angefochtenen Entscheids behaupte die Gemeinde, der Antrag [auf Lastenausgleich] «sei nicht konkret und nicht korrekt und die Einsprache abgewiesen worden.» Diese Ausführungen seien falsch. Es müsse im Rahmen der Einsprache kein ausführliches Begehren gestellt werden. Zudem sei die Einsprache selbst im Bauentscheid in mehreren Punkten als begründet angesehen worden und sei gemäss den gemachten Ausführungen in der vorliegenden Beschwerde gutzuheissen.

b) Nutzt ein Grundeigentümer einen Sondervorteil, der ihm durch eine Ausnahmegewilligung, eine Überbauungsordnung oder sonst wie in wesentlicher Abweichung von den örtlichen Bauvorschriften zu Lasten eines Nachbarn eingeräumt ist, so hat er diesen Nachbarn zu entschädigen, wenn die Beeinträchtigung erheblich ist (Art. 30 Abs. 1 BauG). Allfällige Lastenausgleichsbegehren sind innert der Einsprachefrist oder der in einer besonderen Mitteilung genannten Frist anzumelden (Art. 31 Abs. 1 BauG). Der Anspruch auf Lastenausgleich ist verwirkt, wenn er nicht fristgerecht angemeldet wird, sofern die Verwirkungsfolge in der Baupublikation oder Mitteilung angedroht war (Art. 31 Abs. 4 BauG). Lastenausgleichsansprüche sind zwar im Baubewilligungsverfahren anzumelden, der Entscheid darüber fällt jedoch nicht in die Kompetenz der Baubewilligungsbehörde. Zuständig ist die Enteignungsschätzungskommission (Art. 31 Abs. 3 BauG).

c) Die Beschwerdeführenden meldeten im vorinstanzlichen Verfahren vorsorglich Lastenausgleichsansprüche an. Die Gemeinde machte zwar die von den Beschwerdeführenden bemängelten Ausführungen, vermerkte aber jedoch das Lastenausgleichsbegehren der Beschwerdeführenden und nahm es vorbehaltlos in den Bauentscheid auf. Es ist daher unklar, was sie mit ihrer Rüge hinsichtlich des Umgangs mit ihrem Lastenausgleichsbegehren geltend machen wollen. Soweit überhaupt darauf eingetreten werden kann, ist sie unbegründet.

11. Ergebnis und Kosten

a) Soweit auf die Beschwerde eingetreten werden kann, wird sie insoweit gutgeheissen, als der vergrösserten Lukarne im Dachgeschoss der Bauabschlag erteilt und die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands angeordnet wird sowie als eine Korrektur der von der Ersatzvornahme betroffenen Parzelle beantragt wird. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

Die Gemeinde hat für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands eine Frist bis 31. Juli 2026 angesetzt. Aufgrund der während des Beschwerdeverfahrens verstrichenen Zeit muss die Wiederherstellungsfrist unter angemessener Berücksichtigung der von der Gemeinde angesetzten, unbestritten gebliebenen Frist neu angesetzt werden.

b) Laut Art. 108 Abs. 1 VRPG werden die Verfahrenskosten der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigen, keine Verfahrenskosten zu erheben. Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführenden und die Beschwerdegegnerin je zur Hälfte. Die Verfahrenskosten, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2200.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV²³), werden den Beschwerdeführenden und der Beschwerdegegnerin daher je zur Hälfte auferlegt. Die Beschwerdeführenden haften für ihren Anteil solidarisch für den ganzen Betrag (Art. 106 VRPG).

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). Da die Beschwerdeführenden und die Beschwerdegegnerin je zur Hälfte unterliegen und obsiegen, werden die Parteikosten wettgeschlagen, d. h. jede Partei trägt ihre eigenen Parteikosten.

III. Entscheid

1. Soweit auf die Beschwerde eingetreten werden kann, wird sie teilweise gutgeheissen und der Bauentscheid der Gemeinde Oberried am Brienzersee vom 5. November 2025 wird folgendermassen angepasst:

«5.1 Teilbaubewilligung

Für folgende Teile des nachträglichen Baugesuchs wird die Baubewilligung erteilt:

- (...)
- ~~Vergrösserung Lukarne im Dachgeschoss~~
- (...)
- (...)

5.2 Bauabschlag

Der Bauherrschaft wird (...) der Bauabschlag erteilt für:

- (...)
- (...)
- (...)
- (...)
- *Vergrösserung Lukarne im Dachgeschoss*

5.3 Rückbau (Wiederherstellung des Rechtmässigen Zustandes)

Der Eigentümer wird aufgefordert, folgende ausgeführten Bauarbeiten am Wohnhaus F._____, Parzelle Oberried-Gbbl. Nr. M._____, bis **15. Dezember 2026** rückgängig zu machen, das heisst:

- (...)
- (...)
- (...)
- (...)

²³ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

- *Rückbau der vergrösserten Lukarne im Dachgeschoss auf den ursprünglichen Zustand oder gemäss rechtskräftigem Bauentscheid vom 06. Oktober 2023*

(...)

- 7.2 Die Grundeigentümerschaft und allfällige Pächter/Mieter sind bereits jetzt darauf hingewiesen, dass sie im Falle der Ersatzvornahme den Zugang zur Parzelle Brienzen-Gbbl. Nr. N. _____ Oberried-Gbbl. Nr. M. _____ geben müssen. (...)»

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen und der Bauentscheid der Gemeinde Oberried am Brienzersee vom 5. November 2025 wird bestätigt.

2. Die Verfahrenskosten von CHF 2200.– werden den Beschwerdeführenden und der Beschwerdegegnerin je zur Hälfte, ausmachend je CHF 1100.–, zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten auf sie entfallenden Betrag. Separate Zahlungseinladungen folgen, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
- 3 Die Parteikosten werden wettgeschlagen.

IV. Eröffnung

- Frau Rechtsanwältin A. _____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt B. _____ und Frau Rechtsanwältin E. _____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemischten Gemeinde Oberried am Brienzersee, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident

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.