



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2025/17

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 15. Dezember 2025

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **C.** _____
Beschwerdeführerin 1

Frau **D.** _____
Beschwerdeführerin 2

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt E. _____

und

Herrn **F.** _____
Beschwerdegegner

vertreten durch Herrn Fürsprecher G. _____

sowie

**Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Lenk, Gemeindeverwaltung, Kronenplatz 3b,
3775 Lenk im Simmental**

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Lenk vom 28. Januar 2025
(eBau Nummer A. _____; Wärmepumpe, neue Fenster, Umnutzung Bastelraum zu Bad mit
neuem Entrée und Technikraum)

I. Sachverhalt

1. Das auf der Parzelle Lenk Grundbuchblatt Nr. I. _____ gelegene Chalet im Ortsteil Oberried steht im Gesamteigentum des Beschwerdegegners und Frau F. _____. Der Ortsteil Oberried liegt rund drei Kilometer südlich des Bahnhofs Lenk. Die Bauparzelle Nr. I. _____ ist über den alten J. _____ weg mit der J. _____ strasse verbunden. Der Beschwerdegegner reichte am 27. September 2024 bei der Gemeinde Lenk ein Baugesuch für den Ersatz der Ölheizung durch eine aussen aufgestellte Luft-Wasser-Wärmepumpe ein. Gleichzeitig sollen am bestehenden Wohnhaus vier neue Fenster eingebaut, der Bastelraum in ein Bad und ein Entrée sowie ein bestehender Raum in einen Technikraum umgenutzt werden. Anstelle des bestehenden Schup-

pens soll ausserdem eine Terrasse mit Windschutz gebaut werden. Die Parzelle Nr. I. _____ liegt in der Wohnzone W2. Gegen das Vorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführinnen Einsprache. Mit Bauentscheid vom 28. Januar 2025 erteilte die Gemeinde Lenk die Baubewilligung für das Vorhaben.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführerinnen mit Eingabe vom 27. Februar 2025 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie stellen folgende Anträge:

1. Die Baubewilligung A. _____ vom 28. Januar 2025 sei vollumfänglich aufzuheben.
2. Die Gemeinde Lenk sei anzuweisen, festzustellen, dass der Alte J. _____ weg nicht als öffentliche Strasse genutzt werden darf.
3. Eventualiter seien die Akten zur Entscheidfindung in dieser Angelegenheit an die Gemeinde Lenk zurückzuweisen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen der Bauherrschaft und der Gemeinde Lenk.

In formeller Hinsicht bringen die Beschwerdeführerinnen vor, die Gemeinde sei im angefochtenen Entscheid nicht ausreichend auf ihre Einwände in der Einsprache eingegangen. Darin erblicken sie eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör. Weiter machen sie geltend, die Gemeinde habe eine formelle Rechtsverweigerung begangen, indem sie sich zu dem in ihrer Einsprache gestellten Feststellungsantrag, dass die Detailerschliessungsstrasse «Alter J. _____ weg» keine öffentliche Strasse sei, nicht geäußert habe. In materieller Hinsicht rügen die Beschwerdeführerinnen, dass die Bauparzelle Nr. I. _____ nicht genügend erschlossen sei. Schliesslich befürchten sie, dass die geplante aussen aufgestellte Luft-Wasser-Wärmepumpe eine potenzielle Störquelle für die angrenzenden Wohnbereiche darstellen könnte. Insbesondere bemängeln sie, dass das Baugesuch kein detailliertes Lärmgutachten enthält, das die langfristige Einhaltung der gesetzlichen Immissionsgrenzwerte und Planungswerte sicherstelle.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte bei der Vorinstanz die Vorakten ein. In seiner Beschwerdeantwort vom 4. April 2025 beantragt der Beschwerdegegner die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne, sowie die Bestätigung des angefochtenen Entscheids. In ihrer Eingabe vom 7. April 2025 nimmt die Gemeinde zu den einzelnen Rügepunkten detailliert Stellung und erachtet diese als unbegründet, ohne einen Antrag zu stellen. Mit Instruktionsverfügung vom 23. April 2025 forderte das Rechtsamt der BVD die Beschwerdeführerinnen dazu auf, gültig unterzeichnete Anwaltsvollmachten einzureichen. Mit derselben Verfügung holte es beim Amt für Umwelt und Energie (AUE) eine Stellungnahme zum Lärmschutz ein. Mit Eingabe vom 8. Mai 2025 reichten die Beschwerdeführerinnen die Anwaltsvollmachten nach. Zudem informierte das Rechtsamt die Verfahrensbeteiligten darüber, dass es die Archivakten des abgeschlossenen Beschwerdeverfahrens RA Nr. 110/2007/140 beizieht.

4. In seinem Bericht vom 22. Mai 2025 kam das AUE nach einer Begehung vor Ort zusammengefasst zum Schluss, dass die geplante Luft-Wasser-Wärmepumpe die geltenden Planungswerte der LSV² mit Reserve einhalte, es sich um ein eher leises Gerät handle und der Standort gut gewählt sei. Es empfahl, den schallreduzierten Nachtbetrieb als verbindliche Massnahme vorzusehen. Die Parteien erhielten Gelegenheit, sich zum Bericht des AUE zu äussern. Mit Schreiben vom 4. Juni 2025 teilte der Beschwerdegegner mit, dass er auf eine Stellungnahme zum Bericht des AUE verzichte und an den in der Beschwerdeantwort gestellten Rechtsbegehren festhalte.

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 Lärmschutz-Verordnung des Bundesrats vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41).

Nach einer Fristverlängerung hielten die Beschwerdeführerinnen in ihrer Eingabe vom 14. Juli 2025 fest, dass sie die Beschwerde in diesem Punkt unter der Voraussetzung zurückziehen würden, dass der Empfehlung des AUE gefolgt werde. An den übrigen Beschwerdepunkten hielten die Beschwerdeführerinnen unverändert fest. In seiner Eingabe vom 30. Juli 2025 teilte der Beschwerdegegner mit, dass er mit Blick auf den aktuellen Verfahrensstand auf Schlussbemerkungen verzichte. In ihren Schlussbemerkungen vom 7. August 2025 hielten die Beschwerdeführerinnen aufgrund der angeblich mangelhaften Erschliessung an ihrem Antrag fest, die Baubewilligung vom 28. Januar 2025 aufzuheben. Mit Eingabe vom 4. September 2025 kritisierten die Beschwerdeführerinnen, dass die vom Rechtsvertreter des Beschwerdegegners eingereichte Kostennote überhöht sei.

5. Auf die Rechtsschriften, den Bericht des AUE sowie auf die vorliegenden Akten wird, soweit für den Entscheid relevant, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Bauentscheide können nach Art. 40 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführerinnen, deren Einsprache abgewiesen wurde, sind Miteigentümerinnen der unmittelbar angrenzenden Parzelle Nr. N._____. Die Beschwerdeführerinnen sind vom vorinstanzlichen Entscheid somit formell und materiell beschwert. Sie haben ihre Beschwerde innert der 30-tägigen Rechtsmittelfrist und die Anwaltsvollmachten innert der gesetzten Nachfrist eingereicht.

c) In seiner Beschwerdeantwort bringt der Beschwerdegegner vor, die anwaltlich vertretenen Beschwerdeführerinnen hätten die Anforderungen an die Formulierung von Rechtsbegehren missachtet. Sie hätten lediglich die Aufhebung der Baubewilligung verlangt, ohne einen Antrag zu stellen, inwiefern die BVD neu oder anders zu entscheiden habe. Da die Voraussetzungen für einen kassatorischen Entscheid nicht erfüllt seien und ein reformatorisches Rechtsbegehren fehle, sei auf die Beschwerde in ihrer Gesamtheit nicht einzutreten.

d) Gemäss Art. 32 Abs. 2 VRPG⁴ in Verbindung mit Art. 40 Abs. 1 BauG gehört der Antrag zusammen mit der Begründung und der Unterschrift zu den eigentlichen Gültigkeits- und Prozessvoraussetzungen von Parteieingaben. In der Praxis wird unter Antrag das Rechtsbegehren verstanden. Mit ihm wird – gegebenenfalls unter Rückgriff auf die Begründung – zugleich der Streitgegenstand bestimmt. Das Rechtsbegehren sollte so präzise gefasst sein, dass es unverändert in das Entscheiddispositiv übernommen werden kann. Die Praxis ist allerdings nicht streng.⁵ Dem Antragserfordernis ist bereits dann Genüge getan, wenn sich aus dem Zusammenhang und unter Zuhilfenahme der Begründung sinngemäss ergibt, was verlangt wird. Zwar verlangen die Beschwerdeführerinnen in ihrem Hauptbegehren nur die Aufhebung der angefochtenen Baubewilligung. Aus der Beschwerdebegründung ergibt sich aber zweifelsfrei, dass die Beschwerdeführe-

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

⁴ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

⁵ Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 32 N. 18.

rinnen implizit auch die Verweigerung der Baubewilligung (Bauabschlag) verlangen. Dies kommt darin zum Ausdruck, dass sie geltend machen, die Voraussetzungen für die Erteilung einer Baubewilligung für das Bauvorhaben seien nicht gegeben. Von einer Verletzung des Antragserfordernisses kann vor diesem Hintergrund nicht gesprochen werden. Eine strenge Praxis bezüglich des Antragserfordernisses wäre vor dem verfassungsrechtlichen Verbot der übertriebenen Formstrenge nach Art. 29 Abs. 1 BV⁶ ohnehin nicht haltbar. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist daher grundsätzlich einzutreten.

2. Streitgegenstand / Feststellungsbegehren

a) Anfechtungsobjekt ist die Verfügung der Vorinstanz. Der Streitgegenstand muss sich nicht mit dem Anfechtungsobjekt decken, darf aber auch nicht darüber hinausgehen. Innerhalb dieses Rahmens bestimmen die Parteien den Streitgegenstand. Für das Einleiten eines Beschwerdeverfahrens, dessen Umfang und eine allfällige vorzeitige Beendigung gilt somit die Verfügungs- oder Dispositionsmaxime sowie das Rügeprinzip. Die Parteien können den Streitgegenstand im Verlauf des Verfahrens nicht erweitern, sondern nur einschränken.⁷

b) Die Beschwerdeführerinnen beantragen in der Ziffer 2 ihres Rechtsbegehrens, die Gemeinde sei anzuweisen, festzustellen, dass der alte J. _____ weg nicht als öffentliche Strasse genutzt werden darf. Nach der Auffassung des Beschwerdegegners liegt dieser Antrag ausserhalb des Anfechtungsobjekts, weshalb darauf nicht einzutreten sei.

c) Bei der Beurteilung, ob die Bauparzelle Nr. I. _____ genügend erschlossen ist, ist im vorliegenden Fall vorfrageweise zu klären, ob der alte J. _____ weg als öffentliche Strasse zu qualifizieren ist. In Ziffer 3.6 Bst. b), f) und g) des angefochtenen Entscheids führte die Gemeinde aus, der alte J. _____ weg sei im Detailerschliessungsplan «B. _____» als bestehender Fuss- und Fahrweg eingetragen. Zudem sei für die Grundstücke Gbbl. Nr. H. _____, K. _____, L. _____ und N. _____ im Grundbuch ein öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten der Einwohnergemeinde Lenk eingetragen. Sie kam zu dem Schluss, dass das Befahren des alten J. _____ wegs durch das öffentliche Fuss- und Fahrwegrecht zulässig sei und das Eigentumsrecht der Beschwerdeführerinnen nicht verletzt werde. Damit hat die Gemeinde die Frage beantwortet, ob es sich beim alten J. _____ weg um eine öffentliche Strasse handelt und ob die bestehende Erschliessung genügt. Ob diese Beurteilung zutrifft, wird durch die BVD in den nachfolgenden Erwägungen geprüft (vgl. Erwägungen 4 und 5). Der Antrag der Beschwerdeführerinnen, die Gemeinde sei anzuweisen, festzustellen, dass der alte J. _____ weg nicht als öffentliche Strasse genutzt werden dürfe, erweist sich daher als unnötig. Ein schutzwürdiges Interesse an der Beurteilung dieses Antrags auf Feststellung besteht nicht. Vor diesem Hintergrund ist auf den Antrag in Ziffer 2 des Rechtsbegehrens der Beschwerdeführerinnen nicht einzutreten.

d) Ergänzend ist zum Antrag in Ziffer 2 des Rechtsbegehrens der Beschwerdeführerinnen anzumerken, dass Feststellungsbegehren nach Lehre und Rechtsprechung nur zulässig sind, wenn das schutzwürdige Interesse der Feststellungsbegehren stellenden Partei mit einem Leistungs- oder Gestaltungsbegehren nicht gewahrt werden kann.⁸ Das mit dem Feststellungsantrag verfolgte Ziel der Beschwerdeführerinnen besteht darin, die ausreichende Erschliessung zu verneinen und dadurch das geplante Vorhaben zu verhindern. Dieses Ziel kann vorliegend durch die Aufhebung des angefochtenen Entscheids und folglich mit einem Leistungsbegehren erreicht werden. Insoweit würde es auch am erforderlichen schutzwürdigen Interesse an der Beurteilung des

⁶ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101).

⁷ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 72 N. 12 bis 14.

⁸ Vgl. BVR 2018 S. 310 E. 7.3, 2016 S. 273 E. 2.2, 2014 S. 33 E. 1.4; BGE 141 II 113 E. 1.7 [Pra 105/2016 Nr. 36].

Feststellungsbegehrens fehlen. Schliesslich würde ein alleiniger Feststellungsentscheid über die rechtliche Qualifikation des alten J. _____ wegs auch über den Rahmen dieses Baubewilligungs- bzw. Beschwerdeverfahrens hinausgehen, worauf der Beschwerdegegner in seiner Beschwerdeantwort zu Recht hingewiesen hat. Er würde die gesamte südliche Erschliessung des Gebiets «B. _____» betreffen und somit Rechtswirkungen gegenüber einer Vielzahl weiterer Beteiligter entfalten, weshalb er nicht ohne deren formelle Beteiligung gefällt werden könnte.

e) Wie dargelegt, hat sich die Gemeinde im angefochtenen Entscheid zur Frage geäussert, ob es sich beim alten J. _____ weg um eine öffentliche Strasse handelt. Damit ist auch auf der Stufe des vorinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens ein Entscheid über den Feststellungsantrag mangels Rechtsschutzinteresses hinfällig geworden. Dass die Gemeinde im Dispositiv des angefochtenen Entscheids nicht ausdrücklich entschieden hat, dass sie auf den Feststellungsantrag nicht eintritt, schadet nicht. Von einer formellen Rechtsverweigerung kann daher nicht gesprochen werden. Die Beschwerdeführerinnen können folglich auch aus der Rüge, die Gemeinde habe eine formelle Rechtsverweigerung begangen, indem sie sich zum Einspracheantrag, mit dem festgestellt werden sollte, dass der alte J. _____ weg keine öffentliche Strasse darstelle und daher nicht als befahrbare Zufahrt genutzt werden dürfe, nicht geäussert habe, nichts ableiten.

3. Befangenheit

a) In ihrer Stellungnahme vom 4. September 2025 bringen die Beschwerdeführerinnen erstmals vor, die Gemeinde habe Einsprecher entmutigt und sie de facto, wenn auch indirekt, aufgefordert, keine Einsprache einzureichen oder diese zurückzuziehen. Dies sei kein korrektes Verhalten und stelle einen Beschwerdegrund dar, da der Verdacht der Befangenheit der Gemeinde Lenk bestehe.

b) Art. 9 VRPG legt fest, wann eine Person wegen Befangenheit oder Voreingenommenheit in den Ausstand treten muss. Ausstands- und Ablehnungsgründe können sich nur gegen einzelne Mitglieder einer Behörde oder gegen Personen richten, die eine Verfügung oder einen Entscheid zu treffen haben, nicht aber gegen eine Behörde als solche.⁹ Dasselbe ergibt sich aus Art. 47 GG¹⁰, der die Ausstandspflicht der Mitglieder sowie der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter kommunaler Behörden umschreibt.

c) Nach dem Gesagten kann die Gemeinde Lenk als solche von vornherein nicht Gegenstand eines Ablehnungsbegehrens sein. Befangenheit oder Voreingenommenheit können nur gegenüber einzelnen Mitgliedern einer Behörde geltend gemacht werden. Wer von den Mitgliedern der Gemeinde Lenk befangen sein soll, legen die Beschwerdeführerinnen nicht dar. Hinzu kommt, dass mögliche Ausstandsgründe sofort, d.h. bereits mit Einreichung der Beschwerde, geltend gemacht werden müssen. Die Beschwerdeführerinnen haben die Rüge der Befangenheit somit auch verspätet vorgebracht. Aus der Rüge der Voreingenommenheit der Gemeinde Lenk vermögen die Beschwerdeführerinnen daher nichts zu ihren Gunsten abzuleiten.

⁹ Vgl. VGE 2024/2 vom 19. September 2024 E. 2.2; Lucie von Büren, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 9 N. 9.

¹⁰ Gemeindegesetz vom 16. März 1998 (GG; BSG 170.11).

4. Ausgangslage und rechtliche Qualifikation des alten J. _____ wegs

a) Die Beschwerdeführerinnen stören sich vor allem daran, dass die Bauparzelle Nr. I. _____ des Beschwerdegegners über den bestehenden «alten J. _____ weg» erschlossen ist und dieser teilweise über ihr Grundstück Gbbl. Nr. N. _____ verläuft. Sie bringen vor, die Bauparzelle Nr. I. _____ habe ihren Zugang in der Landwirtschaftszone über einen nicht öffentlichen Weg, der nur für den Fussverkehr bestimmt sei. Es liege im öffentlichen Interesse, einem Grundstück keinen Zugang durch die Landwirtschaftszone zu gewähren, insbesondere wenn nie ein entsprechendes Baugesuch bzw. Baubewilligung für eine solche Zufahrt gestellt worden sei. Diese Nutzung könne nicht geduldet werden, da sie unzulässig sei.

b) Der Beschwerdegegner hält dazu fest, dass es sich beim alten J. _____ weg, soweit das Wegstück zwischen seinem Grundstück und der J. _____ strasse betroffen sei, gemäss dem Detailerschliessungsplan Nr. 60 «B. _____ um einen seit geraumer Zeit bestehenden öffentlichen Fuss- und Fahrweg handle. Dieser Detailerschliessungsplan sei nach wie vor gültig. Darüber hinaus seien die Grundstücke, auf denen das Wegstück des alten J. _____ wegs verlaufe, mit einer Dienstbarkeit mit dem Stichwort «Öffentl. Fuss- und Fahrweg» zugunsten der Einwohnergemeinde Lenk und somit zugunsten der Öffentlichkeit belastet. Aufgrund der Wegdienstbarkeit zugunsten der Öffentlichkeit handle es sich um eine dem Gemeingebrauch gewidmete öffentliche Strasse im Sinne von Art. 4 Abs. 2 SG¹¹.

c) In ihrer Stellungnahme vom 7. April 2025 merkte auch die Gemeinde an, dass es sich beim alten J. _____ weg um einen öffentlichen Fuss- und Fahrweg handle. Dieser sei grundbuchlich gesichert, im Detailerschliessungsplan «B. _____» enthalten und werde seit Jahrzehnten rechtmässig genutzt.

d) Hinsichtlich der Erschliessung der Bauparzelle Nr. I. _____ präsentiert sich der Sachverhalt wie folgt: Die Bauparzelle Nr. I. _____ des Beschwerdegegners ist über den alten J. _____ weg mit der östlich verlaufenden J. _____ strasse, einer Basiserschliessungsstrasse, verbunden. Der heutige Verlauf des alten J. _____ wegs ist auf Luftbildern ab dem Jahr 1940 und auf historischen Karten ab dem Jahr 1968 gut zu sehen bzw. abgebildet. Die Luftbilder und Karten sind öffentlich zugänglich.¹² Aktenkundig ist weiter, dass mit dem Bau des Wohnhauses des Beschwerdegegners die Zufahrt über den alten J. _____ weg mitbewilligt wurde. Dies belegt der Situationsplan zur Baubewilligung vom 24. Juli 1969.¹³ Aus den Akten geht ausserdem hervor, dass es sich beim alten J. _____ weg gemäss dem nach wie vor geltenden Detailerschliessungsplan Ferienhauszone Nr. 60 «B. _____»¹⁴ aus den Jahren 1978/1980 um einen bestehenden öffentlichen Fuss- und Fahrweg handelt. Er ist nicht als separate Strassenparzelle ausgeschieden, sondern verläuft ab dem Anschluss an die J. _____ strasse über verschiedene Grundstücke im Privateigentum und endet nach rund 215 m als Sackgasse. Er erschliesst heute mehrere bestehende Gebäude, namentlich die Gebäude alter J. _____ weg 1, 1a, 2, 3, 4, 5 und 5b, sowie diverse unbebaute Landparzellen. Der Strassenabschnitt des alten J. _____ wegs, der die Bauparzelle Nr. I. _____ des Beschwerdegegners erschliesst, ist rund 110 m lang und verläuft teilweise durch die Landwirtschaftszone und teilweise durch die Bauzone. Die betroffenen Privatgrundstücke Gbbl. Nr. K. _____, H. _____, L. _____, N. _____ und

¹¹ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11).

¹² Vgl. Geoportal des Bundes > Zeitreise – Kartenwerke und SWISSIMAGE Zeitreise (abrufbar unter: <https://map.geo.admin.ch/#/map?lang=de¢er=2601886.29,1142481.55&z=11.665&topic=ech&layers=ch.swiss-topo.swissimage-product@year=1940;ch.swisstopo.swissimage-product.metadata@year=1981,f&bgLayer=ch.swiss-topo.swissimage>).

¹³ Vgl. pag. 14 in den Vorakten der Gemeinde Lenk.

¹⁴ Detailerschliessungsplan vom 10. März 1978 und 9. Mai 1980, genehmigt von der (damaligen) Baudirektion am 9. September 1981.

M. _____, auf welchen der fragliche Strassenabschnitt verläuft, sind grundbuchlich mit einem öffentlichen Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten der Einwohnergemeinde Lenk belegt.

e) Nach Art. 9 SG gelten im Privateigentum stehende Strassen als öffentliche Strassen, wenn sie dem Gemeingebrauch gewidmet sind. Die Begründung des Gemeingebrauchs und damit die Öffnung einer Strasse für die Allgemeinheit erfolgt mit der sogenannten Widmung (Öffentlicherklärung) einer Strasse. Die Widmung beseitigt das Recht der Eigentümerin oder des Eigentümers, den Gemeingebrauch zu beschränken oder aufzuheben und sichert damit die rechtliche Zweckbestimmung des Terrains als Strasse. Art. 13 Abs. 3 SG sieht verschiedene Möglichkeiten vor, wie eine Privatstrasse dem Gemeingebrauch gewidmet werden kann. Eine Widmung ist erstens möglich, wenn die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer ihr zustimmt; die Widmung ist alsdann zu verfügen (Art. 13 Abs. 3 Bst. a SG). Die Widmung ist zweitens möglich durch Errichtung einer Wegdienstbarkeit zugunsten der Öffentlichkeit (Art. 13 Abs. 3 Bst. b SG); gemeint ist eine Dienstbarkeit nach Art. 781 ZGB¹⁵. Schliesslich kann die Widmung auch dadurch erfolgen, dass die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer die Unterhaltungspflicht an einer dem allgemeinen Verkehr offenen Strasse an die Gemeinde überträgt (Art. 13 Abs. 3 Bst. c SG). Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern beurteilt sich grundsätzlich nach geltendem Recht, ob eine im Privateigentum stehende Strasse als öffentliche Strasse im Sinne der kantonalen Strassengesetzgebung gilt.¹⁶

f) Aus den Akten ergibt sich, dass auf den betroffenen Privatgrundstücken Gbbl. Nr. K. _____, H. _____, L. _____, N. _____ und M. _____, auf denen der alte J. _____ weg verläuft, bis heute Fuss- und Fahrwegdienstbarkeiten zugunsten der Öffentlichkeit eingetragen sind.¹⁷ Damit ist der Widmungstatbestand nach Art. 13 Abs. 3 Bst. b SG erfüllt. Der hier betroffene Strassenabschnitt des alten J. _____ wegs stellt folglich, anders als die Beschwerdeführerinnen meinen, nach kantonalem Recht eine öffentliche Strasse dar, da er mit Wegrechten zugunsten der Öffentlichkeit belegt ist (Art. 13 Abs. 3 Bst. b i.V.m. Art. 9 Abs. 1 SG). Weder ist ersichtlich, noch wird von den Beschwerdeführerinnen geltend gemacht, dass dadurch wohlerworbene Rechte verletzt oder gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstossen wird. Im Gegenteil: Auch im Detailerschliessungsplan Ferienhauszone Nr. 60 «B. _____» wurde grundeigentümergebunden festgelegt, dass der alte J. _____ weg, markiert mit hellgelber Farbe, über die gesamte Länge ein bestehender öffentlicher Fuss- und Fahrweg ist. Der Detailerschliessungsplan wurde unter anderem vom damaligen Rechtsvorgänger der Beschwerdeführerinnen unterzeichnet und gilt gemäss Art. 13 Abs. 2 GBR¹⁸ nach wie vor. Die Nutzung des bestehenden alten J. _____ wegs durch den Beschwerdegegner zur strassenmässigen Erschliessung seines Baugrundstücks ist somit nicht unzulässig, wie die Beschwerdeführerinnen meinen, sondern mit dem nach wie vor gültigen Detailerschliessungsplan Ferienhauszone Nr. 60 «B. _____» planerisch gewollt und mit Wegdienstbarkeiten zugunsten der Allgemeinheit gewidmet. Damit steht fest, dass der Beschwerdegegner über einen öffentlich-rechtlichen sowie privatrechtlich gesicherten Zugang zu seiner Bauparzelle Nr. I. _____ verfügt. Dies war im Übrigen bereits bei der Erteilung der Baubewilligung für den Neubau des Chalets im Jahr 1969 der Fall, was von den Beschwerdeführerinnen nicht bestritten wird. Weder für die Einreichung des Baugesuchs noch für die Benutzung des Weges zu Baustellenzwecken bedarf es daher der Zustimmung der Beschwerdeführerinnen. Unter diesen Umständen musste auch kein separates Baugesuch bzw. eine Baubewilligung für die Nutzung des alten J. _____ wegs zur Erschliessung der Bauparzelle Nr. I. _____ des Beschwerdegegners eingereicht werden. Der gegenteiligen Auffassung der Beschwerdeführerinnen kann nicht gefolgt werden.

¹⁵ Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210).

¹⁶ Vgl. BVR 2013 S. 282 E. 2.6; VGE 2022/142 vom 4. Juli 2023, E. 3.3.

¹⁷ Vgl. Grundbuchbeleg 020-373 pag. 120 in den Archivakten BVD 110/2007/140.

¹⁸ Gemeindebaureglement der Einwohnergemeinde Lenk vom 10. Dezember 2024, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 7. Februar 2025.

g) Wo ein Detailerschliessungsplan bzw. eine rechtskräftige Überbauungsordnung besteht oder vorgeschrieben ist, hat sich die Erschliessung nach ihm, bzw. nach ihr zu richten (Art. 4 Abs. 2 BauG 1970, Art. 7 Abs. 4 letzter Satz BauG). Zunächst ist festzuhalten, dass es sich hier um eine bestehende Strassenerschliessung der Bauparzelle Nr. I. _____ handelt. Die Zufahrt zum Wohnhaus des Beschwerdegegners wurde im Jahr 1969 über den alten J. _____ weg bewilligt, so wie er heute im geltenden Detailerschliessungsplan festgelegt wurde. An dieser Erschliessungssituation der Bauparzelle Nr. I. _____ hat sich durch das heute umstrittene Bauvorhaben nichts geändert. Die strassenmässige Erschliessung der Bauparzelle Nr. I. _____ steht nach wie vor im Einklang mit dem geltenden Detailerschliessungsplan Ferienhauszone Nr. 60 «B. _____». Anfangs neunziger Jahre wurden zudem weitere Wohnhäuser mit ausschliesslicher Wohnnutzung (alter J. _____ weg 3 und 4) bewilligt. Auch diese sind gemäss dem geltenden Detailerschliessungsplan über den alten J. _____ weg erschlossen. Aus rechtlicher Sicht ist nicht nachvollziehbar, weshalb die bestehende grundeigentümergebundene strassenmässige Erschliessung über den alten J. _____ weg nicht mehr zulässig sein sollte. Die Argumentation der Beschwerdeführerinnen, die Bauparzelle Nr. I. _____ des Beschwerdegegners sei über einen nicht öffentlichen nur, für den Fussverkehr bestimmten Weg erschlossen, ist nicht stichhaltig.

h) Die Beschwerdeführerinnen stören sich daran, dass die Bauparzelle Nr. I. _____ des Beschwerdegegners, die sich in der Wohnzone befindet, über den alten J. _____ weg erschlossen wird, der auf einem Teilstück durch die Landwirtschaftszone verläuft. Aus den Luftbildern ab 1940 und historischen Karten ab 1968 geht hervor, dass der alte J. _____ weg altrechtlich bereits vor dem 1. Juli 1972 bestand, also vor dem Inkrafttreten des Gewässerschutzgesetzes¹⁹, welches erstmals eine klare Trennung zwischen Bau- und Nichtbaugebiet vorsah.²⁰ Da der alte J. _____ weg bereits vor dem Inkrafttreten des Gewässerschutzgesetzes bestand, gilt er als altrechtlich bestehend. Mit ihrem Vorbringen, der alte J. _____ weg sei unzulässig, weil er teilweise durch die Landwirtschaftszone verläuft, vermögen die Beschwerdeführerinnen somit nichts zu ihren Gunsten abzuleiten. Unter diesen Umständen war die Gemeinde nicht verpflichtet, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bei der zuständigen kantonalen Behörde eine Stellungnahme zur Zonenkonformität einzuholen.

i) Anzumerken ist, dass eine einmal erfolgte Widmung, wie es hier der Fall ist, bis zu ihrem Widerruf (Entwidmung) Bestand hat, selbst wenn sich das anwendbare Recht geändert hat.²¹ Die Entwidmung oder Umwidmung einer öffentlichen Strasse mittels Löschung oder Abstufung von Gemeindedienstbarkeiten im Grundbuch setzt neben der Durchführung eines eigenständigen Baubewilligungsverfahrens einen Beschluss des zuständigen kommunalen Organs über den Verzicht bzw. die Abstufung voraus.²² Weiter müssen Änderungen eines Detailerschliessungsplans bzw. einer Überbauungsordnung grundsätzlich im gleichen Verfahren erfolgen wie deren Erlass. Dies ist entweder das ordentliche Verfahren auf Erlass einer Überbauungsordnung (Art. 94 ff. BauG) oder, bei geringfügigen Planänderungen, das vereinfachte Verfahren nach Art. 122 BauV²³. Auch Änderungen einer Überbauungsordnung sind also grundsätzlich im Plan- und nicht im Baubewilligungsverfahren zu prüfen und vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigen zu lassen. Dies gilt auch für eine Überbauungsordnung, mit der – wie im vorliegenden Fall – die Erschliessung geregelt wird (Art. 43 Abs. 1 SG). Soweit die Beschwerdeführerinnen eine vom Detailerschliessungsplan abweichende strassenmässige Erschliessung anstreben, wäre dies im Plan- und nicht im Baubewilligungsverfahren zu bewerkstelligen.

¹⁹ Bundesgesetz vom 8. Oktober 1971 über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung (aGSchG; AS 1972 I 950).

²⁰ BGE 129 II 396 E. 4.2.

²¹ Vgl. BVR 2011 S. 341 E. 4.2.

²² Vgl. BVR 2013 S. 282 E. 3.2.

²³ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).

5. Genügende Erschliessung

a) Die Beschwerdeführerinnen machten geltend, die Parzelle Nr. I. _____ sei nicht genügend erschlossen. Zur Begründung verweisen sie auf den Entscheid vom 3. April 2008 der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE; heute: Bau- und Verkehrsdirektion [BVD])²⁴ und das Urteil vom 22. Oktober 2008 des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern.²⁵ Ausserdem bringen sie vor, die Baubewilligung verstosse gegen die Grundsätze von Art. 7 und Art. 8 BauG und sei aufzuheben. In ihren Schlussbemerkungen betonen die Beschwerdeführerinnen, dass die Bewilligung zum Bau oder zur Nutzung einer Strasse eine Prüfung der Sicherheitsvorschriften voraussetze. Sie sind der Meinung, der Beschwerdegegner müsse nachweisen, dass die Voraussetzungen hinsichtlich der Erschliessung erfüllt seien. Auch dürfe eine Baubewilligung nur erteilt werden, wenn vorgängig ein nachträgliches Baugesuch für den Ausbau des alten J. _____ wegs eingereicht werde.

b) Der Beschwerdegegner hält dem entgegen, der Verweis auf den Entscheid vom 3. April 2008 der BVE sei aufgrund des anders gelagerten Sachverhalts nicht einschlägig. Anders als im damaligen Fall betreffend die «Siedlung Waldheim» beabsichtige er mit seinem Baugesuch weder eine Verbreiterung noch eine Umnutzung der bestehenden Erschliessungsanlagen. Solche Massnahmen seien für die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens auch nicht erforderlich.

c) Die Gemeinde führt in ihrer Stellungnahme vom 7. April 2025 aus, die Erschliessung über den alten J. _____ weg sei genügend. Die mit dem angefochtenen Entscheid bewilligten baulichen Massnahmen seien geringfügig und würden zu keinem Mehrverkehr führen. Auch sei der Entscheid vom 3. April 2008 der BVD nicht relevant, da sich dieser auf einen für das vorliegende Bauvorhaben nicht relevanten Wegabschnitt nordwestlich der Liegenschaft des Beschwerdegegners bezogen habe.

d) Im vorliegenden Fall unterscheidet sich das geplante Vorhaben wesentlich von den Gegebenheiten im Entscheid der BVE vom 3. April 2008. Streitgegenstand damals war das Bauprojekt «Siedlung Waldheim». Dieses umfasste den Neubau von sieben Chalets auf der bisher unbebauten Parzelle Nr. O. _____, die Errichtung eines Gebäudes (Haus 5) auf einem im Detailerschliessungsplan als Fussweg festgelegten Weg, die Verbreiterung eines im Detailerschliessungsplan als Fussweg festgelegten Weges (Häuser 1 und 2) sowie die Verbreiterung des alten J. _____ wegs für vier Bauten (Häuser 3, 4, 5, 6 und 7). Demgegenüber umfasst das streitgegenständliche Bauvorhaben keine baulichen Massnahmen am alten J. _____ weg ausserhalb der Parzelle Nr. I. _____: Weder sind solche im Baugesuch beschrieben noch ergeben sie sich aus den bewilligten Plänen. Wie dargelegt, verändert sich durch das Bauvorhaben an dem im Detailerschliessungsplan als öffentlich festgestellten alten J. _____ weg, der das bestehende Wohnhaus des Beschwerdegegners auf der Parzelle Nr. I. _____ seit dem Jahr 1969 erschliesst, nichts. Aufgrund des anders gelagerten Sachverhalts können die Beschwerdeführerinnen aus dem Entscheid der BVE vom 3. April 2008 nichts zu ihren Gunsten ableiten. Auch der Verweis auf das Urteil des Verwaltungsgerichts vom 22. Oktober 2008 ist unbehilflich, da dieses lediglich den Kostenschluss der BVE betraf und sich mit keinem Wort materiell zur Frage der Erschliessung äusserte. Die Ausführungen der Beschwerdeführerinnen, das Gericht habe klargestellt, dass jede Verbreiterung oder Nutzung des Weges als befahrbare Strasse ohne entsprechende rechtliche Grundlage rechtswidrig sei, ist aktenwidrig.

e) Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn sichergestellt ist, dass das Baugrundstück auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn,

²⁴ Vgl. Verfahren RA Nr. 110/2007/140.

²⁵ Vgl. VGE 2008/23304 vom 22. Oktober 2008.

genügend erschlossen sein wird (Art. 7 Abs. 1 BauG). Dazu muss u.a. eine Zufahrtsstrasse hinreichend nahe an Bauten und Anlagen heranführen und diese müssen für Feuerwehr und Sanität gut erreichbar sein (Art. 7 Abs. 2 Bst. a BauG). Erschliessungsanlagen, die über fremden Grund führen, müssen rechtlich sichergestellt sein (Art. 3 Abs. 1 und Art. 4 Bst. c BauV). In Art. 6 ff. BauV wird konkretisiert, welche Anforderungen eine Zufahrt erfüllen muss, um als genügende strassenmässige Erschliessung zu gelten. Die Anforderungen betreffen Kriterien wie die Fahrbahnbreite oder die Steigung. Bei Umbauten, Erweiterungen oder Zweckänderungen ohne wesentliche Mehrbelastung gelten bestehende Erschliessungsanlagen auch dann als genügend, wenn sie die Anforderungen für neue Erschliessungen nicht erfüllen.²⁶

f) Die Erschliessung des bestehenden Wohnhauses des Beschwerdegegners über den alten J. _____ weg ist mit Baubewilligung von 1969 bewilligt worden und ist damit formell rechtmässig. Daran ändert nichts, dass der alte J. _____ weg zwischenzeitlich, angeblich ohne Baubewilligung, verbreitert worden ist. Die Verbreiterung des alten J. _____ wegs ist vorliegend nicht Streitgegenstand. Die diesbezüglichen Rügen haben baupolizeilichen Charakter und gehen über den Rahmen dieses Baubewilligungs- bzw. Beschwerdeverfahrens hinaus. Sie können in diesen Verfahren nicht zum Streitgegenstand gemacht werden.

g) Die von den Beschwerdeführerinnen geäusserten, nicht näher begründeten Zweifel an der Einhaltung von Sicherheitsvorschriften sind unbegründet. Zur Diskussion steht eine bestehende Erschliessungsstrasse.²⁷ Aus der Erwägung 3 folgt, dass das fragliche Strassenstück zur Bauparzelle zum einen rechtlich gesichert ist und zum anderen genügend nah an die Bauparzelle reicht. Die Bauparzelle des Beschwerdegegners ist somit für die Blaulichtorganisationen zugänglich. Durch die projektierten baulichen Massnahmen ist, wie die Gemeinde zutreffend ausführte, mit keiner Mehrbelastung zu rechnen. Auf dem fraglichen Wegabschnitt verkehren zudem nur die ortskundigen Bewohnerinnen und Bewohner sowie Besucherinnen und Besucher der am alten J. _____ weg angeschlossenen Grundstücke. Weiter kann auf dem schmalen Wegabschnitt nur langsam gefahren werden. Eine konkrete Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit ist daher nicht zu befürchten, zumal auch die Beschwerdeführerinnen nichts Konkretes vorbringen, was auf eine Gefährdung der Verkehrssicherheit hindeutet. Allein die Tatsache, dass die Fahrbahnbreite weniger als 3 m beträgt, führt in Berggebieten, wie es hier der Fall ist, laut Rechtsprechung nicht automatisch zu einer Beeinträchtigung der Sicherheit.²⁸ Somit sind die Voraussetzungen nach Art. 5 Abs. 1 BauV, wonach bestehende Erschliessungen ausreichend sind, erfüllt.

h) Die Gemeinde hat die bestehende Erschliessung zur Bauparzelle des Beschwerdegegners somit zu Recht als genügend beurteilt. Da am alten J. _____ weg ausserhalb der Bauparzelle weder bauliche Massnahmen geplant sind noch eine Zweckänderung stattfindet, erfordert das Vorhaben keine Ausnahmegewilligung für das Bauen ausserhalb der Bauzonen. Die bestehende Erschliessung über den alten J. _____ weg gilt vielmehr als genügend, da die diesbezüglichen Voraussetzungen nach Art. 7 BauG und Art. 5 Abs. 1 BauV erfüllt sind. Entgegen der Meinung der Beschwerdeführerinnen muss somit vorgängig kein nachträgliches Baugesuch für den Ausbau des alten J. _____ wegs eingereicht werden. Der Rügepunkt, die Erschliessung sei nicht genügend, ist unbegründet.

²⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 7/8 N. 10.

²⁷ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N. 10 Bst. b.

²⁸ Vgl. VGE 2010/301 vom 19. Oktober 2010 E. 3.3, bestätigt durch BGer 1C_532/2010 vom 29. März 2011 E. 2.5.2.

6. Luft-Wasser-Wärmepumpe

a) Die Beschwerdeführerinnen befürchten weiter, dass die geplante Luft-Wasser-Wärmepumpe eine potenziell störende Lärmquelle für die angrenzenden Wohnbereiche darstelle. Sie rügen, im Baugesuch fehle ein detailliertes Lärmgutachten, welches die Einhaltung der gesetzlichen Immissionsgrenzwerte und Planungsgrenzwerte sicherstelle. Zudem gebe es keine Analyse, ob die Anlage an einem alternativen Standort mit weniger Lärmwirkung installiert werden könne, so wie dies das umweltrechtliche Vorsorgeprinzip verlange. Ohne ein Lärmgutachten könne nicht ausgeschlossen werden, dass die geplante Luft-Wasser-Wärmepumpe die Lärmwerte überschreite und negative Auswirkungen auf die benachbarten Wohnliegenschaften habe. Darüber hinaus sei zu prüfen, ob die Anlage den Stand der Technik in Bezug auf Lärmemissionen einhalte und welche Lärminderungsmaßnahmen erforderlich seien, um die Umgebung möglichst zu schonen. Die Gemeinde sei auf diese Einwände, die sie bereits in der Einsprache vorgebracht hätten, nicht eingegangen. Darin erblicken die Beschwerdeführerinnen eine Verletzung ihres Anspruches auf rechtliches Gehör. Ausserdem kritisieren sie, die Gemeinde hätte sich mit ihrem Antrag in der Einsprache auf Erstellung eines Gutachtens auseinandersetzen und darüber entscheiden müssen.

b) Der Beschwerdegegner bestreitet, dass die Gemeinde nicht auf diese Einwände eingegangen sei und dadurch eine Verletzung des rechtlichen Gehörs begangen haben solle. Die Gemeinde habe sich vielmehr in gebotener Ausführlichkeit mit jedem einzelnen Vorbringen der Beschwerdeführerinnen in der Einsprache auseinandergesetzt. Damit sei sie ihrer Begründungspflicht nachgekommen.

c) In ihrer Stellungnahme vom 7. April 2025 hält die Gemeinde fest, der Standort der geplanten Luft-Wasser-Wärmepumpe befinde sich auf der von den Beschwerdeführerinnen abgewandten Seite. Deren Lärm werde durch die Garagenbaute abgeschirmt. Der Lärmschutznachweis für die Luft-Wasser-Wärmepumpe zeige auf, dass der Lärmpegel, gerechnet mit einem Abstand von 15 m zum Empfangsort eingehalten und somit baubewilligungsfähig sei. Der Abstand zum Ferienhaus der Beschwerdeführerinnen betrage effektiv über 30 m. Aufgrund dieser Ausgangslage habe kein Grund bestanden, ein zusätzliches Lärmgutachten erstellen zu lassen. Der Lärmschutznachweis habe während der öffentlichen Auflage eingesehen werden können. Das rechtliche Gehör sei nicht verletzt.

d) Der Beschwerdegegner plant, auf der Südwestseite der Garage (alter J. _____ weg 2a) eine aussen aufgestellte Luft-Wasser-Wärmepumpe des Typs «alpha innotec, NP-AW 20-12» zu installieren. Bei der fraglichen Luft-Wasser-Wärmepumpe handelt es sich um eine ortsfeste Anlage im Sinne von Art. 7 Abs. 7 USG²⁹ und Art. 2 Abs. 1 LSV. Ihr Betrieb verursacht Lärmemissionen, weshalb die bundesrechtlichen Bestimmungen über den Lärmschutz anwendbar sind. Bei der geplanten Wärmepumpe handelt es sich um eine Neuanlage im Sinne von Art. 47 Abs. 1 LSV. Für Neuanlagen gelten die Planungswerte (Art. 25 Abs. 1 USG, Art. 7 Abs. 1 Bst. b LSV). Die geplante Wärmepumpe wird dabei nach Anhang 6 LSV beurteilt. Nach Art. 25 Abs. 1 USG dürfen ortsfeste Anlagen nur errichtet werden, wenn die durch diese Anlagen allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte in der Umgebung nicht überschreiten.

e) Das Wohnhaus des Beschwerdegegners auf der Bauparzelle Nr. I. _____ und die Wohnhäuser auf den Nachbarparzelle Nr. H. _____, Nr. N. _____ und Nr. L. _____ liegen in der Wohnzone W2. Die südwestlich und südöstlich liegenden Nachbarparzellen Nr. P. _____, Nr. M. _____, Nr. K. _____ und Nr. Q. _____ liegen in der Landwirtschaftszone. Die Landwirtschaftszone ist der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet (Art. 11 Abs. 6 GBR i.V.m.

²⁹ Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (Umweltschutzgesetz, USG, SR 814.01).

Art. 43 Abs. 1 Bst. c LSV), während für die Wohnzone die strengerer Belastungsgrenzwerte der ES II gelten (Art. 2 Abs. 1 GBR i.V.m. Art. 43 Abs. 1 Bst. c LSV). Gemäss Art. 40 Abs. 1 und Anhang 6 LSV, der unter anderem die Belastungsgrenzwerte für den Lärm von Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage regelt, gilt für die ES II ein Planungswert von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Nach Anhang 6 LSV ergibt sich der massgebende Beurteilungspegel (L_r) aus der Summe des A-bewerteten Mittelungspegels (L_{eq}) am Immissionsort und der Pegelkorrektur (K1-K3).³⁰ Die Einhaltung der Planungswerte hat bereits den Charakter einer Vorsorgemassnahme, die die vorsorgliche Emissionsbegrenzung nach Art. 11 Abs. 2 USG bzw. Art. 7 Abs. 1 LSV jedoch nicht ersetzt, sondern zu dieser hinzutritt.³¹ Unabhängig von der bestehenden Lärmbelastung und zusätzlich zur Einhaltung der Planungswerte sind deshalb vorsorgliche Massnahmen zu prüfen (Art. 11 Abs. 2 USG i.V.m. Art. 7 Abs. 1 Bst. a LSV). Bei Anlagen, welche die lärmschutzrechtlichen Planungswerte einhalten, kommen nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts zusätzliche Massnahmen zum Lärmschutz im Sinne der Vorsorge jedoch nur in Betracht, wenn sich dadurch mit relativ geringem Aufwand eine wesentliche zusätzliche Reduktion der Emissionen erreichen lässt.³²

f) Die lärmrechtliche Beurteilung von Luft-Wasser-Wärmepumpen erfolgt schweizweit einheitlich nach der Vollzugshilfe 6.21 «Lärmrechtliche Beurteilung von Luft/Wasser/Wärmepumpen» des Cercle Bruit.³³ Die Vollzugshilfe richtet sich in erster Linie an die Vollzugsbehörden. Wenn diese die Vorgaben der Vollzugshilfe berücksichtigen, so können sie davon ausgehen, dass sie das Bundesrecht rechtskonform vollziehen.³⁴ Nach Ziffer 2.4 der Vollzugshilfe 6.21 ist mittels eines Lärmschutznachweises zu belegen, ob die massgeblichen Planungswerte eingehalten sind und ob die vorsorglichen Massnahmen ausreichend geprüft wurden. Der Nachweis kann über die Web-Applikation «Lärmschutznachweis» der Fachvereinigung Wärmepumpen Schweiz erstellt werden.³⁵ Mit diesem Nachweis ist gewährleistet, dass sich neben den Vollzugsbehörden auch die einspracheberechtigten Parteien ein umfassendes und verlässliches Bild der künftigen Immissionssituation machen können. Die Beschwerdeführerinnen konnten sich somit bereits vor dem Bericht des AUE, den die BVD im Beschwerdeverfahren einholte, ein klares und umfassendes Bild von der Lärmsituation verschaffen. Der Argumentation der Beschwerdeführerinnen in ihrer Eingabe vom 4. September 2025, wonach ein Beschwerdeverfahren bezüglich der Wärmepumpe entfallen wäre, wenn die Gemeinde das AUE im Baubewilligungsverfahren konsultiert hätte, kann vor diesem Hintergrund nicht gefolgt werden.

g) Im vorliegenden Fall hat der Beschwerdegegner dem Baugesuch einen Lärmschutznachweis für Luft/Wasser-Wärmepumpen vom 30. September 2024 beigelegt. Aus diesem ergibt sich, dass die massgeblichen Planungswerte der ES II für den Tag von 55 dB(A) und die Nacht von 45 dB(A) am nächstgelegenen relevanten Immissionsort, dem Wohnhaus alter J. _____weg 3 (Parzelle Nr. H. _____), mit einem ausgewiesenen Beurteilungspegel (L_r) von 34.5 dB(A) tagsüber und 34.5 dB(A) nachts, bereits deutlich eingehalten sind. Ferner hat der Beschwerdegegner im Lärmschutznachweis bestätigt, dass der Nachtbetrieb der Luft-Wasser-Wärmepumpe

³⁰ Anhang 6 Ziff. 31 Abs. 2 LSV; Ziffer 2.3 der Vollzugshilfe 6.21: Lärmrechtliche Beurteilung von Luft/Wasser-Wärmepumpen des Cercle Bruit in der Fassung vom 14. Mai 2024 (abrufbar unter: https://www.cerclebruit.ch/enforcement/6/CB_Vollzugshilfe_621_Waermepumpen_DE.pdf).

³¹ Christoph Zäch/Robert Wolf in, a.a.O., Art. 23 N. 9.

³² BGer 1C_418/2019 vom 16. Juli 2020 E. 3.2; 1C_603/2018 vom 13. Januar 2020 E. 3.2; 1C_391/2014 vom 3. März 2016 E. 7.8, in: URP, 2016 S. 579.

³³ Vgl. Vollzugshilfe 6.21 «Lärmrechtliche Beurteilung von Luft/Wasser-Wärmepumpen» des Cercle Bruit in der Fassung vom 1. November 2024 abrufbar unter: https://www.cerclebruit.ch/enforcement/6/Vollzugshilfe_6.21_DE_2024-11-01.pdf.

³⁴ Vgl. Ziffer 1.4 der Vollzugshilfe 6.21 «Lärmrechtliche Beurteilung von Luft/Wasser/Wärmepumpen» des Cercle Bruit in der Fassung vom 1. November 2024.

³⁵ Vgl. Vollzugshilfe 6.21 «Lärmrechtliche Beurteilung von Luft/Wasser/Wärmepumpen» des Cercle Bruit in der Fassung vom 1. November 2024.

von 19.00 Uhr bis 7.00 Uhr aktiviert ist, eine Innenaufstellung nicht möglich bzw. unverhältnismässig wäre, die Wärmepumpe einen niedrigen Schallleistungspegel aufweist, der Standort lärmoptimiert ist und weitere vorsorgliche Massnahmen geprüft sowie verhältnismässige Massnahmen umgesetzt werden.³⁶

h) Im angefochtenen Entscheid verwies die Gemeinde hinsichtlich der Lärmrügen in der Einsprache auf den Lärmschutznachweis vom 30. September 2024 und beurteilte die Anlage als bewilligungsfähig. Dieses Vorgehen ist nicht zu beanstanden. Aus dem während der Einsprachefrist öffentlich aufgelegten Lärmschutznachweis ergibt sich mit hinreichender Klarheit, dass die einschlägigen Belastungsgrenzwerte mit grosser Reserve eingehalten sind. Dies ist auf die Wahl eines lärmarmen Geräts, den optimierten Standort hinter der Garage sowie die grosse Distanz von rund 15 m zum nächstgelegenen relevanten Immissionsort zurückzuführen. In solchen Konstellationen ist der allgemeine Umgebungslärm regelmässig höher, sodass er an den Immissionsorten den Schall der Wärmepumpe überlagert und kaum mehr wahrnehmbar ist. Diese Einschätzung hat das AUE, das die kantonale Fachbehörde in Lärmfragen ist, im Beschwerdeverfahren bestätigt. Angesichts der eindeutigen lärmrechtlichen Ausgangslage hat die Gemeinde die von den Beschwerdeführerinnen erhobenen Lärmrügen zutreffend als unbegründet beurteilt. Auch durfte die Gemeinde davon ausgehen, dass durch die Beachtung der Vorgaben im Lärmschutznachweis, die der Vollzugshilfe 6.21 des Cercle Bruit entsprechen, das Bundesrecht rechtskonform umgesetzt wird.

i) Der Beschwerdegegner hat im Lärmschutznachweis bestätigt, die Luft-Wasser-Wärmepumpe werde während der akustischen Nachtzeit im Flüstermodus betrieben, weitere Lärmschutzmassnahmen seien geprüft und verhältnismässige Massnahmen umgesetzt worden. Aus dem angefochtenen Entscheid und dem Verweis auf den Lärmschutznachweis war somit klar ersichtlich, auf welche Gründe die Gemeinde ihre Entscheidung stützte. Die Beschwerdeführerinnen waren somit ohne Weiteres in der Lage, den Bauentscheid sachgerecht anzufechten, womit dieser den Anforderungen an die Begründungspflicht genügt. Die Gemeinde durfte sich unter diesen Umständen auf die wesentlichen Gesichtspunkte im Zusammenhang mit dem Lärm der geplanten Luft-Wasser-Wärmepumpe beschränken. Nach ständiger Rechtsprechung ist es nicht zu beanstanden, wenn die Entscheidbehörde nicht sämtliche Parteistandpunkte im Detail behandelt und nicht jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt.³⁷ Dies gilt umso mehr, wenn der Sachverhalt und die materielle Beurteilung – wie hier – eindeutig sind.

Die Ablehnung des Antrags auf Erstellung eines Lärmgutachtens ergibt sich hier somit ohne Weiteres implizit aus der klaren materiellen Beurteilung der Lärmsituation durch die Gemeinde. Unter diesen Umständen ist es nicht zu beanstanden, dass die Gemeinde den Antrag auf Erstellung eines Lärmgutachtens im angefochtenen Baubewilligungsentscheid nicht ausdrücklich, sondern nur implizit abgelehnt hat. Wenn der Lärmschutznachweis eindeutig belegt, dass die massgeblichen Belastungsgrenzwerte eingehalten sind, ist die Forderung nach einem zusätzlichen Lärmgutachten offenkundig überzogen und unverhältnismässig. Die Forderung nach einem zusätzlichen Lärmgutachten stünde ausserdem im Widerspruch zum schweizweiten Vollzug gemäss der Vollzugshilfe 6.21 des Cercle Bruit. Weder liegt hier eine Gehörsverletzung noch eine formelle Rechtsverweigerung vor.

j) Aus dem Gesagten ergibt sich, dass die Lärmrügen der Beschwerdeführerinnen im Einspracheverfahren offensichtlich unbegründet waren. Die Gemeinde war somit weder verpflichtet, vom

³⁶ Vgl. S. 2 des Lärmschutznachweises für Luft/Wasser-Wärmepumpen vom 30. September 2024, Rückseite pag. 14 der Vorakten der Gemeinde Lenk.

³⁷ BVR 2016 S. 529 E. 4.3, 2012 S. 109 E. 2.3.3; Michel Daum, a.a.O., Art. 52 N. 7; BGE 142 II 154 E. 4.2, 140 II 262 E. 6.2.

Beschwerdegegner ein zusätzliches Lärmgutachten erstellen zu lassen, noch gestützt auf Art. 22 Abs. 1 BewD³⁸ einen Fachbericht beim AUE einzuholen. Die Kritik der Beschwerdeführerinnen in ihrer Eingabe vom 4. September 2025, dass die Gemeinde gestützt auf Art. 33a BauG und Art. 10e Abs. 2 USG das AUE hätte konsultieren müssen, verfängt nicht.

k) In seinem Bericht vom 22. Mai 2025 kam das AUE zum Schluss, dass die geplante Luft-Wasser-Wärmepumpe die geltenden Planungswerte der LSV mit Reserve einhält. Es empfahl, den schallreduzierten Nachtbetrieb als verbindliche Massnahme vorzusehen. Der Beschwerdegegner hat im Lärmschutznachweis für die Luft-Wasser-Wärmepumpe vom 30. September 2024 bestätigt, dass er den Flüstermodus während der akustischen Nachtzeit (schallreduzierter Betrieb in der Zeit von 19.00 Uhr und 7.00 Uhr) aktiviert. Der Lärmschutznachweis bildet Bestandteil der Baugesuchsunterlagen. Damit ist die Aktivierung des Flüstermodus als lärmreduzierende Massnahme für den Beschwerdegegner bereits verbindlich. Abweichungen davon sind nicht zulässig und würde im entsprechenden Verfahren eine neue Prüfung voraussetzen. Aus rechtlicher Sicht ist es daher nicht nötig, die Empfehlung des AUE, den schallreduzierten Nachtbetrieb als verbindliche Massnahme vorzusehen. Auch in diesem Punkt erweist sich die Beschwerde als unbegründet. Der Klarheit halber ist es dennoch angezeigt, den angefochtenen Entscheid mit einer Auflage dahingehend zu ergänzen, dass die geplante Luft-Wasser-Wärmepumpe während der akustischen Nachtzeit, d.h. von 19.00 bis 07.00 Uhr, im schallreduzierten Nachtbetrieb (Schallleistungspegel max. 54 dB(A)) betrieben werden muss.

7. Parkplatz

a) Schliesslich bringen Beschwerdeführerinnen vor, es scheine, als verfüge die Parzelle Nr. I. _____ nicht über einen von der Behörde genehmigten Parkplatz. Dies gelte sinngemäss auch für alle Grundstücke, die über den alten J. _____ weg erschlossen seien. Diese Gelegenheit müsse sowohl in Bezug auf die zukünftige Nutzung der Liegenschaft als auch für den Zeitraum der Bauarbeiten berücksichtigt werden. Denn für Handwerker stünde kein Platz zur Verfügung, um ihre Fahrzeuge abzustellen bzw. das Baumaterial zu lagern. In den Schlussbemerkungen bringen die Beschwerdeführenden schliesslich vor, die Parkplätze müssten nach dem Detailerschliessungsplan auf anderen Grundstücken erstellt werden.

b) Wie in der Erwägung 4i dargelegt, bildet nicht die Parkplatzsituation, sondern ausschliesslich die geplante aussen aufgestellte Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie die baulichen Veränderungen am und im Gebäude Streitgegenstand des Beschwerdeverfahrens. Es ist daher fraglich, ob auf die Parkplatzthematik eingetreten werden kann. Diese Frage kann jedoch mit Blick auf die nachfolgenden Ausführungen offenbleiben.

c) In ihrer Stellungnahme vom 7. April 2025 führte die Gemeinde bezüglich des fehlenden Parkplatzes auf der Bauparzelle Nr. I. _____ Folgendes aus: Die Parzelle Nr. I. _____ habe ursprünglich zur Parzelle Nr. R. _____ gehört und sei später von dieser abparzelliert worden. Den Baugesuchsakten aus dem Jahr 1969 für das «Erstellen eines Zweifamilienhauses» sei zu entnehmen, dass von Südosten über die Zufahrt des alten J. _____ wegs gemäss dem Situationsplan ein Parkplatz rechtskräftig bewilligt worden sei. Der fragliche Abstellplatz auf der Ostseite des Wohnhauses des Beschwerdegegners sei somit rechtskräftig bewilligt und könne vom Beschwerdegegner oder den Handwerkern bestimmungsgemäss benutzt werden.

d) In ihrer Eingabe vom 7. April 2025 reichte die Gemeinde neben den Vorakten auch die ursprünglichen Bauakten aus dem Jahr 1969 zum Bau des Wohnhauses des Beschwerdegegners

³⁸ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

auf der heutigen Parzelle Nr. I. _____ ein. Die Bauakten umfassen die Baubewilligung vom 24. Juli 1969, das Baugesuch vom 18. April 1969 und den bewilligten Situationsplan vom 28. März 1969.³⁹ Diese Unterlagen belegen zweifelsfrei, dass auf der Ostseite des Chalets des Beschwerdegegners ein Abstellplatz für Motorfahrzeuge bewilligt wurde. Die Rüge der Beschwerdeführerinnen bezüglich des fehlenden Parkplatzes ist somit unbegründet. Es kann auf die zutreffenden Ausführungen der Gemeinde verwiesen werden. Die Baubewilligung für den Parkplatz wurde nicht aufgehoben, sondern gilt weiterhin. Aus dem Argument, die Parkplätze müssten gemäss dem Detailerschliessungsplan auf anderen Grundstücken errichtet werden, können die Beschwerdeführerinnen nichts zu ihren Gunsten ableiten. Soweit die Beschwerdeführerinnen vorbringen, alle über den alten J. _____ weg erschlossenen Grundstücke verfügten über keine genehmigten Parkplätze, sprengt ihre Rüge den Rahmen des Streitgegenstands, weswegen darauf nicht näher eingegangen werden muss.

8. Kosten

a) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben werden (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁴⁰). In Anwendung dieser Bestimmungen wird die Pauschale auf CHF 2200.00 festgesetzt.

b) Nach 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 rechtfertigten, keine Verfahrenskosten zu erheben. Aus den Erwägungen ergibt sich, dass die Beschwerdeführerinnen mit ihrer Beschwerde vollständig unterliegen und auch eine Rückweisung der Angelegenheit ausser Betracht fällt. Der Umstand, dass der angefochtene Entscheid der Klarheit halber mit einer Auflage ergänzt wurde, ändert daran nichts. Die Beschwerdeführerinnen gelten als unterliegend und der Beschwerdegegner als obsiegend. Die Verfahrenskosten von CHF 2200.00 werden daher den unterliegenden Beschwerdeführerinnen zur Bezahlung auferlegt.

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). Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG).

Die Kostennote des Rechtsvertreters des Beschwerdegegners beträgt CHF 6513.55. In ihrer Eingabe vom 4. September 2025 kritisieren die Beschwerdeführerinnen, dass der in der Kostennote ausgewiesene Aufwand übermässig sei. Im Übrigen sei es ohnehin in erster Linie Sache der Gemeinde Lenk gewesen, den Sachverhalt im Rahmen des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahren zu klären und gegebenenfalls die kantonale Behörde beizuziehen.

d) Nach Art. 11 Abs. 1 PKV⁴¹ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren CHF 400.00 bis CHF. 11'800.00 pro Instanz. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand sowie der Bedeutung der

³⁹ Vgl. pag. 14 in den Vorakten der Gemeinde Lenk.

⁴⁰ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

⁴¹ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811).

Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG⁴²). Mit Blick auf diese Bestimmungen ist die vom Rechtsvertreter des Beschwerdegegners eingereichte Kostennote im Betrag von CHF 6513.55 (Honorar CHF 5850.00; zuzügl. einer Kleinspesenpauschale von 3 Prozent ausmachend CHF 175.50 und 8.1 Prozent Mehrwertsteuer ausmachend CHF 488.05), wie die Beschwerdeführerinnen zu Recht vorbringen, überhöht. Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand als durchschnittlich zu werten. Angesichts der Baukosten gemäss Baugesuch von rund CHF 50 000.00 ist die Bedeutung der Streitsache als eher unterdurchschnittlich zu werten. Die umstrittenen Rechtsfragen sind ebenfalls als eher unterdurchschnittlich einzustufen. Daher erscheint ein Honorar von CHF 4000.00 zuzügl. Kleinspesenauslagen von 3 Prozent (CHF 120.00) und Mehrwertsteuer von 8.1 Prozent (CHF 333.70), ausmachend insgesamt CHF 4453.70, als angemessen. Da die Beschwerdeführerinnen unterliegen, haben sie die Parteikosten des Beschwerdegegners von CHF 4453.70 zu tragen.

e) Nicht gefolgt werden kann der Auffassung der Beschwerdeführerinnen, der Gemeinde Lenk seien Kosten wegen Befangenheit aufzuerlegen (vgl. Erwägung 3).

⁴² Kantonaes Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird, soweit darauf eingetreten werden kann, abgewiesen. Der Bauentscheid der Gemeinde Lenk vom 28. Januar 2025 wird bestätigt. Die Ziffer 4.1 unter dem Titel Auflagen des Dispositivs des Bauentscheids der Gemeinde Lenk vom 28. Januar 2025 wird der Klarheit halber mit folgender Auflage ergänzt:

Neu Buchstabe d): «Die Luft-Wasser-Wärmepumpe muss während der akustischen Nachtzeit, d.h. von 19.00 bis 07.00 Uhr, im schallreduzierten Nachtbetrieb (Schallleistungspegel max. 54 dB(A)) betrieben werden.»

2. Den Beschwerdeführerinnen werden die Verfahrenskosten von CHF 2200.00 zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Beschwerdeführerinnen haben dem Beschwerdegegner die Parteikosten von CHF 4453.70 zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt E._____, eingeschrieben
- Herrn Fürsprecher G._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Lenk, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben
- Amt für Umwelt und Energie (AUE), Abteilung Immissionsschutz, zur Kenntnis per Mail

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.