Kanton Bern
Canton de Berne

Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 120/2024/55

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 5. März 2025

Das Verwaltungsgericht hat eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde abgewiesen (VGE 2015/106 vom 10.07.2026).

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C._____**
Beschwerdeführer 1

D._____
Beschwerdeführerin 2

beide vertreten durch Herrn Rechtsanwalt E._____

und

Regierungsstatthalteramt Frutigen-Niedersimmental, Amthaus, Postfach 61, 3714 Frutigen

Baupolizeibehörde der Gemeinde Kandersteg, Gemeindeverwaltung, Postfach 114, 3718 Kandersteg

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Frutigen-Niedersimmental vom 3. Oktober 2024 (eBau Nummer A._____; Feststellungsverfügung über die Baubewilligungspflicht; gastgewerbliche Nutzung)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdeführerin 2 ist Eigentümerin der Parzellen Kandersteg Grundbuchblatt Nrn. I._____ und J._____ in der Landwirtschaftszone. Auf der Parzelle Kandersteg Grundbuchblatt Nr. I._____ befindet sich der Gasthof B._____ mit drei Gebäuden (Hauptgebäude F._____ Nr. 45, Nebengebäude mit Massenlager F._____ Nr. 47 und Nebengebäude F._____ Nr. 45a), auf der Parzelle Kandersteg Grundbuchblatt Nr. J._____ der Landgasthof G._____. Der Beschwerdeführer 1 ist Eigentümer der Parzelle Kandersteg Grundbuchblatt Nr. K._____, auf welcher sich das Hotel H._____ befindet. Der Beschwerdeführer 1 ist bei den drei Gastgewerbebetrieben die verantwortliche Person, auf welche die Gastgewerbebewilligungen ausgestellt wurden.

2. Mit Schreiben vom 30. November 2023 reichte der Beschwerdeführer 1 bei der Gemeinde Kandersteg Gastgewerbegesuche betreffend die Anpassung seiner gastgewerblichen Betriebsbewilligungen A vom 2. Juni 2022 für das H._____, den Landgasthof G._____ und den Gasthof B._____ ein. Diese übermittelte die Gastgewerbegesuche mit E-Mail vom 8. Dezember 2023 an das Regierungsstatthalteramt Frutigen-Niedersimmental (nachfolgend Vorinstanz).

Die ursprüngliche Gastgewerbebewilligung für den Gasthof B._____ wurde dem Beschwerdeführer 1 nach dem Erwerb mit Betriebsbewilligung A vom 2. Juni 2022 erteilt. Diese Betriebsbewilligung umfasste 50 Sitzplätze im Innern des Gasthofs und 50 Sitzplätze auf der Terrasse sowie sieben Doppelzimmer mit 14 Betten und ein Massenlager mit 30 Betten.

Der Beschwerdeführer 1 beantragte mit den Gesuchen vom 30. November 2023 die Anpassung der Betriebsbewilligungen seiner drei Betriebe. In Bezug auf den Gasthof B._____ führte er im Gesuch aus, es seien drei Massenlagerräume mit vier, sechs und acht Betten vorhanden sowie 14 Zimmer mit total 19 Betten. Weiter seien lediglich 45 Innensitzplätze und 40 Aussensitzplätze vorhanden. Zusätzlich ersuchte der Beschwerdeführer 1 um die Erweiterung der Bewilligung um den «Salon (Wäschhüsi)» mit 15 Sitzplätzen im Nebengebäude F._____ Nr. 45a sowie um ein «Fonduestübli» mit acht Sitzplätzen im Nebengebäude F._____ Nr. 47.

Die Vorinstanz nahm mit E-Mail vom 2. Februar 2024 zu den Gesuchen des Beschwerdeführers 1 Stellung, stellte mehrere Fragen und verlangte zusätzliche Unterlagen. In Bezug auf diverse Erweiterungen in allen drei Betrieben wies die Vorinstanz auf die Baubewilligungspflicht hin. Im Laufe des Verfahrens vor der Vorinstanz zog der Beschwerdeführer 1 Teile seiner Gesuche zurück. Das Gesuch um Nutzung des Gebäudes F._____ Nr. 45a zu gastgewerblichen Zwecken erhielt er aufrecht und bestritt die Baubewilligungspflicht.

3. Mit Schreiben vom 13. Juni 2024 wandte sich die Vorinstanz an das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) und stellte diesem im Zusammenhang mit der beantragten Bewilligung für die gastgewerbliche Nutzung des Gebäudes F._____ Nr. 45a folgende Fragen:

«1. Ist das geplante Vorhaben zonenkonform?
2. Benötigt das Vorhaben eine raumplanungsrechtliche Bewilligung?
3. Wenn es eine Bewilligung benötigt: In welchem Verfahren ist diese zu prüfen?
4. Haben Sie weitere Bemerkungen und/oder Ergänzungen?»

Mit Eingabe vom 19. Juli 2024 äusserte sich das AGR vorab zum Sachverhalt und stellt fest, die Parzelle Kandersteg Grundbuchblatt Nr. I._____ befinde sich ausserhalb der Bauzone und die darauf befindlichen Gebäude F._____ Nrn. 45, 45a und 47 würden nicht landwirtschaftlich genutzt und auch keinem landwirtschaftlichen Gewerbe oder Betrieb dienen. Die Nutzung gelte deshalb als zonenfremd. Baubewilligungspflichtige bauliche Veränderungen und Umnutzungen an und in den Gebäuden und deren Umgebung würden im Baubewilligungsverfahren jeweils eine Ausnahmebewilligung nach Art. 24 ff. RPG[1] erfordern. Das Gebäude F._____ Nr. 45 sei raumplanungsrechtlich ein altrechtlich bestehender Gastgewerbebetrieb (bereits am 1. Januar 1980 bestehend), worauf die Ausnahmemöglichkeiten von Art. 37a RPG i.V.m. Art. 43 RPV[2] anwendbar seien. Gemäss Angaben aus dem Grundbuchblatt sei das Gebäude F._____ Nr. 47 ein Massenlager und das Gebäude F._____ Nr. 45a ein Lagerhaus. Historische Luftbilder würden zeigen, dass die beiden Nebengebäude ebenfalls bereits altrechtlich bestanden hätten und aus den vorhandenen Unterlagen ergebe sich, dass die beiden Nebengebäude dem Gastgewerbebetrieb

[1] Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700)
[2] Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (Raumplanungsverordnung, RPV; SR 700.1)

zugehörend und von diesem bereits zum massgebenden Referenzzeitpunkt gewerblich genutzt worden seien.

Zum Vorhaben des Beschwerdeführers 1, das Gebäude Nr. 45a neu als Ausschankraum mit 15 Sitzplätzen zu nutzen und in die gastgewerbliche Betriebsbewilligung aufzunehmen, erwog das AGR, gemäss Grundbuch sei das fragliche Gebäude ein Lagerhaus und gemäss Eidgenössischem Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) sei das Gebäude der Gebäudekategorie 1060 (ohne Wohnnutzung) und der Gebäudeklasse 1252 (Behälter, Silo, Lager) zugewiesen. Ein Bauentscheid für die behauptete Nutzung des Nebengebäudes als Gästeraum bei Grossanlässen liege nicht vor.

Auf die von der Vorinstanz gestellten Fragen antwortete das AGR in seiner Stellungnahme wie folgt:

«1. Ist das geplante Vorhaben zonenkonform?
- Als zonenkonform nach Art. 16a RPG gelten in der Landwirtschaftszone Bauvorhaben und Nutzungen, welche einem landwirtschaftlichen Betrieb für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung dienen und dazu erforderlich sind.
- Sämtliche Gebäude auf der Parzelle Nr. I._____ werden nachgewiesenermassen nichtlandwirtschaftlich, zonenfremd genutzt (Gastgewerbebetrieb). Bei der angefragten Umnutzung des Nebengebäudes Nr. 45a als Gastraum mit 15 Sitzplätzen handelt es sich ebenfalls um ein nichtzonenkonformes Vorhaben. Das Vorhaben ist somit nicht zonenkonform.

2. Benötigt das Vorhaben eine raumplanungsrechtliche Bewilligung?
- Beim Nebengebäude Nr. 45a handelt es sich gemäss den amtlichen Dokumenten dazu (Grundbuch, GWR) um ein unbewohntes Nebengebäude (Lagerraum, ohne Wohnnutzung). Die beantragte Umnutzung von diesem zu einem öffentlichen Gastraum als Erweiterung des bestehenden Gastronomiebetriebs im Hauptgebäude Nr. 45 stellt raumplanungsrechtlich eine bewilligungspflichtige Umnutzung des zonenfremden Gebäudes ausserhalb der Bauzonen dar.
- Die Umnutzung erfordert eine Ausnahmebewilligung nach Art. 37a RPG der dafür zuständigen kantonalen Behörde (Art. 25 Abs. 2 RPG).

3. Wenn es eine Bewilligung benötigt: In welchem Verfahren ist diese zu prüfen?
- Im Baubewilligungsverfahren. Da es sich um ein gastgewerbliches Vorhaben handelt, liegt die Zuständigkeit dabei bei der Regierungsstatthalterin des Verwaltungskreises Frutigen-Niedersimmental (Art. 8 Abs. 1 Bst. a Bewilligungsdekret, BewD).

4. Haben Sie weitere Bemerkungen und/oder Ergänzungen?
- keine»

4. Am 19. Juli 2024 passte die Vorinstanz die Betriebsbewilligung A für den Gasthof B._____ insofern an, als die Anzahl Betten auf drei Zimmer mit Massenlager à vier, sechs und acht Gäste reduziert wurde. Auch für das H._____ stellte die Vorinstanz eine angepasste Bewilligung aus.

5. Die Vorinstanz stellte dem Beschwerdeführer 1 die Stellungnahme des AGR zu. Mit Schreiben vom 5. August 2024 teilten die Beschwerdeführenden mit, mit der neuen Betriebsbewilligung für das H._____ seien die diesbezüglich offenen Punkte erledigt und bezüglich Landgasthof G._____ würde der Beschwerdeführer 1 auf eine Feststellungsverfügung betreffend der Baubewilligungspflicht verzichten und ein Baugesuch ausarbeiten. Bezüglich Gasthof B._____ führten die Beschwerdeführenden aus, es sei genügend belegt, dass das Gebäude Nr. 45a seit

Jahrzehnten gastgewerblich genutzt werde und somit in Genuss der Besitzstandsgarantie komme. Die beantragte Gastgewerbebewilligung bedürfe keiner vorgängigen oder zusätzlichen Baubewilligung. Die Beschwerdeführenden ersuchten um Erlass einer anfechtbaren Feststellungsverfügung bezüglich Baubewilligungspflicht, sollte die Vorinstanz weiterhin eine abweichende Haltung vertreten.

6. Mit Feststellungsverfügung vom 3. Oktober 2024 stellte das Regierungsstatthalteramt Frutigen-Niedersimmental fest, dass die ersuchte Erweiterung/Anpassung der Betriebsbewilligung A vom 19. Juli 2024 des Gasthofs B._____ um die gastgewerbliche Nutzung des Gebäudes Nr. 45a als Ausschankraum mit 15 Sitzplätzen einer Baubewilligung bedürfe. Es handle sich um eine Umnutzung eines zonenfremden Gebäudes ausserhalb der Bauzone, welche einer raumplanerischen Ausnahmebewilligung durch das AGR im koordinierten Verfahren bedürfe.

7. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 29. Oktober 2024 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen die Feststellung, dass die gastgewerbliche Nutzung des Gebäudes F._____ Nr. 45a als Aufenthaltsraum für Hotelgäste mit 15 Plätzen sowie als Ausschankraum im Sinne des Gastgewerbegesetzes keiner Baubewilligung bedarf.

8. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet[3], führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Mit Schreiben vom 18. November 2024 verzichtete die Gemeinde Kandersteg auf eine Stellungnahme. Das AGR beantragt mit Stellungnahme vom 26. November 2024 die Abweisung der Beschwerde. Das Regierungsstatthalteramt Frutigen-Niedersimmental nahm mit Stellungnahme vom 26. November 2024 zu ausgewählten Vorbringen der Beschwerdeführenden Stellung und verzichtete auf das Stellen eines Antrags.

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

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Entscheid eines Regierungsstatthalteramtes nach Art. 48 Abs. 2 Bst. a BewD[4], mit welchem dieses die Baubewilligungspflicht des umstrittenen Vorhabens feststellte. Ein solcher Entscheid unterliegt der Beschwerde nach Art. 49 BauG[5].[6] Nach dieser Bestimmung können baupolizeiliche Verfügungen nach Art. 45 bis 48 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der BVD angefochten werden.

b) Die Beschwerdeführenden sind als Adressaten der angefochtenen Verfügung durch die Feststellung der Baubewilligungspflicht bezüglich des geplanten Vorhabens unmittelbar betroffen und daher zur Beschwerde legitimiert. Auf ihre form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten.

---

[3] 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)
[4] Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)
[5] Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)
[6] Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 49 N. 2a

2. Streitgegenstand

a) Anfechtungsobjekt ist die Verfügung der Vorinstanz. 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 Verfügungs- oder Dispositionsmaxime sowie das Rügeprinzip. Die Parteien können den Streitgegenstand im Verlauf des Verfahrens nicht erweitern, sondern nur einschränken.[7]

b) Die Beschwerdeführenden beantragen die Feststellung, dass die gastgewerbliche Nutzung des Gebäudes F._____ Nr. 45a in Kandersteg als Aufenthaltsraum für Hotelgäste mit 15 Plätzen sowie als Ausschankraum im Sinne des Gastgewerbegesetzes keiner Baubewilligung bedarf. Sie beantragen damit sinngemäss die Aufhebung der Feststellungsverfügung vom 3. Oktober 2024.

In Ziffer 5.1 der Beschwerde geben die Beschwerdeführenden an, sie hätten die grundsätzliche Baubewilligungspflicht eines Gastgewerbebetriebes nie bestritten. Sie hätten auch nie geltend gemacht, dass es sich um eine zonenkonforme Nutzung in der Landwirtschaftszone handle. Die Beschwerdeführenden würden sich nicht auf die Baubewilligungsfreiheit, sondern ausschliesslich auf die Besitzstandsgarantie für altrechtliche Bauten berufen. Die bestehende altrechtliche Bausubstanz müsse nicht neu bewilligt werden, solange keine baubewilligungspflichtigen Umbauten oder Nutzungsänderungen erfolgen würden. In Ziffer 5.2 der Beschwerde führten die Beschwerdeführenden aus, im vorliegenden Verfahren sei folglich nicht zu prüfen, ob die Nutzung des Gebäudes F._____ Nr. 45a als Aufenthaltsraum für Hotelgäste mit 15 Sitzplätzen und Bewirtungsmöglichkeit der Baubewilligungspflicht unterliege. Vielmehr sei ausschliesslich zu prüfen, ob das Gebäude mit dieser Nutzung aufgrund der Besitzstandsgarantie rechtmässig sei. Die Beschwerdeführenden würden sich denn auch nicht, wie die Vorinstanz erwäge, primär auf die Besitzstandsgarantie, sondern vielmehr ausschliesslich auf die Besitzstandsgarantie berufen.

c) Mit der angefochtenen Verfügung stellte die Vorinstanz die Baubewilligungspflicht für die gastgewerbliche Nutzung des Gebäudes Nr. 45a mit 15 Sitzplätzen fest. Der Streitgegenstand beschränkt sich somit auf die Prüfung der Frage, ob die geplante Nutzung bereits rechtmässig besteht bzw. bewilligt ist und wenn nicht, ob diese der Baubewilligungspflicht untersteht. Ersteres scheinen die Beschwerdeführenden mit dem Berufen auf die «Besitzstandgarantie» primär geltend zu machen. Soweit die Beschwerdeführenden im vorliegenden Verfahren jedoch eine materielle Beurteilung, insbesondere bezüglich der Besitzstandsgarantie nach Art. 24c RPG, verlangen und in materieller Hinsicht sinngemäss geltend machen, die strittige Nutzung des Gebäudes Nr. 45a sei bewilligungsfähig, so geht dies über den Streitgegenstand hinaus. Diesbezüglich ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

3. Rechtmässig bestehende Nutzung

a) Im Zusammenhang mit der Beurteilung der Baubewilligungspflicht stellt sich vorab die Frage, welche rechtmässige Nutzung für das fragliche Gebäude heute besteht.

b) Die Beschwerdeführenden bringen in ihrer Beschwerde vor, bei der Betriebsübernahme des Gasthofs B._____ vom Vorgänger durch die Beschwerdeführerin 2 sei die vorbestehende Be-

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

triebsbewilligung unverändert übertragen resp. auf den Beschwerdeführer 1 neu ausgestellt worden. Im Zeitpunkt der Betriebsübernahme im Jahr 2022 seien im Gebäude F._____ Nr. 45a die Terrassenmöbel winterbedingt eingelagert gewesen. In der Folge hätten die Beschwerdeführenden den Raum neu möbliert und als kleine Bibliothek und Aufenthaltsraum für Hotelgäste eingerichtet. In Anlehnung an die Innendekoration sei der Raum ab diesem Zeitpunkt neu unter der Bezeichnung «Salon Wäschhüsi» geführt worden. Im Jahr 2023 habe der Beschwerdeführer 1 die gastgewerblichen Betriebsbewilligungen sämtlicher von ihm geführten Betriebe einer Prüfung unterzogen. Die Bewilligungen hätten sich in einigen Teilen nicht mehr als aktuell erwiesen, weshalb er im November 2023 für alle drei Betriebe Gesuche um punktuelle Anpassungen der Betriebsbewilligungen ersucht habe. Beim Gasthof B._____ habe die Überprüfung der Bewilligung unter anderem ergeben, dass der Aufenthaltsraum im Gebäude F._____ Nr. 45a nicht als Ausschankraum in der Gastgewerbebewilligung enthalten gewesen sei. Der Beschwerdeführer 1 habe um die Aufnahme des Gebäudes Nr. 45a als Ausschankraum in seine gastgewerbliche Betriebsbewilligung ersucht. Die Vorinstanz stelle sich auf den Standpunkt, dass die gastgewerbliche Nutzung des Gebäudes 45a Nr. als Ausschankraum mit 15 Sitzplätzen einer Baubewilligung bedürfe.

Die Beschwerdeführenden machen sodann Ausführungen zur historischen Entwicklung des Gebäudes F._____ Nr. 45a und geben an, auf dem betroffenen Grundstück bestehe seit dem 19. Jahrhundert ein Hotel. Das Gebäude Nr. 45a sei bereits auf Prospekten und Bildern ersichtlich, die bis in den Zeitraum vor dem Jahr 1900 zurückreichen würden. Daraus ergebe sich, dass das Nebengebäude seit dem Bau in dieser Zeitperiode unverändert einen für den Aufenthalt von Menschen bestimmten Raum beinhalte, welcher schon immer mit grosszügigen Fenstern ausgestattet gewesen sei. Dass das Gebäude von Anfang an als Schankraum gastgewerblich genutzt worden sei ergebe sich beispielsweise daraus, dass auf älteren Fotos eine Bierwerbung (Gurtenbier) an der Gebäudefassade ersichtlich sei. Auf einem alten Foto seien Personen ersichtlich, welche aus der offensichtlich belebten Gaststube aus dem Fenster blicken würden. Es sei zudem noch ein alter Schlüsselanhänger mit der Beschriftung «Neusähli» aufgefunden worden, woraus sich auch schliessen lasse, dass der Wirtsraum offenbar zu dieser Zeit genutzt worden sei.

Die Beschwerdeführenden machen geltend, das Gebäude F._____ Nr. 45a sei im Referenzzeitpunkt effektiv und rechtmässig bereits als Gastwirtschaftsbetrieb genutzt worden. Dass eine förmliche Baubewilligung oder Gastgewerbebewilligung dafür vorliege, sei nie geltend gemacht worden. Der Bau und die gastgewerbliche Nutzung des Gebäudes würden derart weit zurückliegen, dass weder die Beschwerdeführenden noch die Gemeinde über diesbezügliche Akten verfügen würden. Es liege folglich für das Gebäude Nr. 45a weder eine Baubewilligung für die Nutzung als Gastgewerbebetrieb noch für irgendeine andere Nutzung oder den Bau vor. Die Vorinstanz gehe davon aus, dass die gastgewerbliche Nutzung als Ausschankraum vom Vorgänger zwischenzeitlich aufgegeben worden sei, dass jedenfalls seit der Betriebsbewilligung A des Rechtsvorgängers aus dem Jahr 2005 keine gastgewerbliche Bewilligung für die Nutzung des Gebäudes Nr. 45a vorliege. Es sei jedoch Sache der Behörde, die Nutzungsänderung aufzuzeigen. Die Vorinstanz beziehe sich auch auf die Feststellung des AGR, dass das Gebäude im GWR sowie im Grundbuch als unbewohntes Nebengebäude bzw. als Lagerraum ohne Wohnnutzung aufgeführt sei. Diesen Einträgen käme jedoch keine konstitutive Wirkung zu, sie würden die effektive und nachgewiesene Nutzung eines Gebäudes nicht beeinflussen. Massgeblich sei die nachgewiesene tatsächliche Nutzung. Schon aus der Bauweise des Gebäudes Nr. 45a gehe hervor, dass es nicht als Lagerraum konzipiert worden sei, sonst wäre es nicht mit Fenstern ausgestattet worden.

Die Beschwerdeführenden führen weiter aus, das Beweisverfahren habe ergeben, dass das Gebäude F._____ Nr. 45a bereits seit Jahrzehnten vor dem Referenzzeitpunkt als gastgewerblicher Schankraum genutzt worden sei. Das Gebäude sei seit dem Bau für genau diesen Verwendungszweck konzipiert und nie anders genutzt worden, insbesondere nicht als Lagerraum. Auch

das AGR weise in seiner Stellungnahme darauf hin, dass die gewerbliche Nutzung bereits zum Referenzzeitpunkt bestanden habe. Weder die Vorinstanz noch das AGR würden geltend machen, das Gebäude sei mit dieser Nutzung ursprünglich nicht in Übereinstimmung mit den damaligen historischen Vorschriften errichtet worden oder im Referenzzeitpunkt aus anderen Gründen rechtswidrig gewesen. Es habe auch keine Aufgabe der ursprünglichen Nutzung stattgefunden, das Nebengebäude F._____ Nr. 45a sei immer zu gastgewerblichen Zwecken genutzt worden, selbst wenn die Rechtsvorgänger es zeitweise nur für besondere Anlässe - wie zum Beispiel die Gasternpredigt - benützt hätten. Das Gebäude sei immer dem Verwendungszweck entsprechend unterhalten worden, so dass die Beschwerdeführenden keine baulichen Massnahmen hätten treffen müssen, um es als Aufenthaltsraum für Hotelgäste zu benützen.

c) Die Vorinstanz führte in der Feststellungsverfügung vom 3. Oktober 2024 aus, für die Nutzung des Salons/«Wäschhüsi» als Ausschankraum mit 15 Sitzplätzen läge weder eine Bau- noch eine Gastgewerbebewilligung vor. Der Beschwerdeführer 1 habe auch während des Verfahrens keinen Nachweis einer für die beantragte Nutzung vorhandenen Bau- oder Gastgewerbebewilligung erbracht. Aus der auf den Beschwerdeführer 1 ausgestellten gastgewerblichen Betriebsbewilligung (und auch aus den vergangenen gastgewerblichen Betriebsbewilligungen des Gesuchstellers und seiner Vorgänger) sei nicht ersichtlich, dass diese auch die gastgewerbliche Nutzung des Gebäudes Nr. 45a umfasse. Der Beschwerdeführer 1 behaupte, das Gebäude Nr. 45a sei in der Vergangenheit bei grösseren Anlässen wie beispielsweise der Gasternpredigt gastgewerblich als Ausschankraum genutzt worden. Er reiche dafür aber keine Belege sein. Zudem wäre auch eine gelegentliche gastgewerbliche Nutzung in der Vergangenheit nicht zulässig gewesen, da diese Nutzung nicht bewilligt gewesen sei. Es liege für die gastgewerbliche Nutzung des Gebäudes Nr. 45a als Ausschankraum mit 15 Sitzplätzen weder eine alte noch eine bestehende Betriebsbewilligung A vor. Es seien auch keine weiteren Hinweise ersichtlich, dass das Gebäude in der Vergangenheit gastgewerblich als Ausschankraum im beantragen Umfang genutzt worden sei.

d) Mit Verfügung vom 1. November 2024 wurde das AGR im vorliegenden Beschwerdeverfahren zur Stellungnahme eingeladen. Es führte aus, es sei nicht zweifelsfrei dokumentiert, wann und zu welchem Nutzungszweck das Gebäude F._____ Nr. 45a baubewilligt und erstellt worden sei. Da kein amtliches Dokument vorliege, nach welchem der Grundbucheintrag und der Eintrag im GWR bezüglich der Nutzungsart des Gebäudes nicht korrekt seien, stützt sich das AGR auch weiterhin auf diese Einträge. Die Ausführungen und Dokumentationen der Beschwerdeführenden würden die eine altrechtlich rechtmässig bestandene und ununterbrochene Nutzung des Gebäudes als gastgewerblicher Ausschank- und Aufenthaltsraum nicht ausreichend belegen. Die beabsichtigte Nutzung bedeute eine Zweckänderung, welche einer Überprüfung im Baubewilligungsverfahren bedürfe.

e) In den Vorakten der Vorinstanz sind diverse gastgewerbliche Betriebsbewilligungen A für den Gasthof B._____ vorhanden. Mit Betriebsbewilligung A vom 6. September 2005, ausgestellt auf den Rechtsvorgänger des Beschwerdeführers 1, wurden folgende Ausschankräume/Terrassen bewilligt: Erdgeschoss mit 21 Plätzen, 12 Gästezimmer, 1 Garten/Terrasse. In dieser Betriebsbewilligung wurden im Gebäude Nr. 443 die Gästebettenzahl auf 14 Betten reduziert und im Gebäude Nr. 445 (Massenlager) die Gästebettenzahl auf 30 Betten reduziert. Gemäss in den Vorakten vorhandenem Situationsplan ist das Gebäude Nr. 443 die heutige Nr. 45, in welchem das Gasthaus geführt wird, Gebäude Nr. 445 entspricht dem heutigen Massenlager in Nr. 47 und die Nr. 444 ist das umstrittene Nebengebäude Nr. 45a. Gemäss Betriebsbewilligung A vom 2. Juni 2022, welche aufgrund des Wechsels der verantwortlichen Person zum Beschwerdeführer 1 ausgestellt wurde, sind im Innern des Gasthofs 50 Sitzplätze und auf der Terrasse ebenfalls 50 Sitzplätze zugelassen. Zudem wurden sieben Doppelzimmer mit 14 Betten und ein Massenlager mit 30 Betten bewilligt. In keiner der gastgewerblichen Bewilligungen wird das Nebengebäude

F._____ Nr. 45a als Ausschankraum erwähnt. Auch eine Baubewilligung für die Nutzung dieses Gebäudes als Gastgewerbe- bzw. Ausschankraum ist nicht vorhanden. Dies bestätigen auch die Beschwerdeführenden, wenn sie angeben, nie geltend gemacht zu haben, dass eine Bau- oder Gastgewerbebewilligung für das Gebäude F._____ Nr. 45a als Ausschankraum vorliege. Es steht somit fest, dass die strittige Nutzung des Gebäudes Nr. 45a als Gastgewerbe- bzw. Ausschankraum nie formell bewilligt wurde.

f) Soweit die Beschwerdeführenden aus der angeblich schon seit jeher vorhandenen Nutzung des Gebäudes Nr. 45a als Gastgewerbe- bzw. Ausschankraum einen rechtmässigen Bestand dieser Nutzung ableiten, kann ihnen ebenfalls nicht gefolgt werden. So ist zunächst festzuhalten, dass aus einer tatsächlich vorhandenen Nutzung nicht automatisch deren rechtmässiger Bestand abgeleitet werden kann, wenn hierfür keine formelle Bewilligung besteht. Die Behauptungen, dass diese Nutzung des Gebäudes Nr. 45a schon seit jeher bestand bzw. bereits in einer Zeit ausgeübt wurde, aus welcher nichts mehr aktenkundig ist (und dass entsprechend von der Übereinstimmung dieser Nutzung mit den damaligen historischen Vorschriften ausgegangen werden kann), vermögen die Beschwerdeführenden sodann nicht zu belegen (vgl. nachfolgend). Und dies obwohl sie als Bauherrschaft nicht nur für das Vorhandensein einer Baubewilligung die Beweislast tragen[8], sondern auch für die angeblich schon seit jeher rechtmässig ausgeübte Nutzung des Gebäudes Nr. 45a als Gastgewerbe- bzw. Ausschankraum. Dies ergibt sich aus der allgemeinen Beweislastregel hervor, wonach derjenige, der aus einer beweisbedürftigen Tatsache etwas für seinen Rechtsstandpunkt ableiten will, die Beweislast und damit auch die Folgen der Beweislosigkeit trägt. [9]

Die Beschwerdeführenden bringen zwar vor, das Gebäude Nr. 45a sei schon immer für den Aufenthalt von Menschen bestimmt gewesen, was aus der zu den Akten gereichten Fotodokumentation hervorgehe. Auf alten Fotos sei ersichtlich, dass beim Nebengebäude grosse Fenster eingebaut worden seien, was nicht auf ein Lagergebäude schliesse. Aus der Tatsache, dass ein Gebäude Fenster aufweist, kann jedoch nicht auf seinen Zweck geschlossen werden. Es kann denn auch nicht ausgeschlossen werden, dass ein Gebäude, welches nicht zu gastgewerblichen Zwecken genutzt wurde, mit Fenstern ausgestattet wurde. Die Beschwerdeführenden können aus der Tatsache, dass das Nebengebäude Nr. 45a Fenster aufweist, nichts für sich ableiten. Auch dass am Nebengebäude auf älteren Fotos ein Gurtenbier-Schild angebracht ist, beweist nicht, dass in diesem Gebäude Ausschank betrieben resp. bewilligt wurde. Weiter bringen die Beschwerdeführenden vor, auf alten Fotos seien Gäste ersichtlich, welche aus dem Fenster des Nebengebäudes schauen würden. Auch daraus lässt sich nicht ableiten, dass das Gebäude zum Ausschank genutzt wurde. Das Foto beweist nicht, dass es sich um Gäste handelt und auch nicht, dass diese im Nebengebäude bewirtet wurden. Zudem behaupten die Beschwerdeführenden, der Schlüsselanhänger mit Aufschrift «Neusähli» beweise, dass das Nebengebäude bereits früher gastgewerblicher Schankraum genutzt worden sei. Einerseits weist der Name «Neusähli» noch nicht zwingend auf eine gastgewerbliche Nutzung hin, andererseits beweist ein Schlüsselanhänger auch noch nicht, dass dieser zum Nebengebäude Nr. 45a gehört hat.

Für die Ansicht des AGR, wonach das Nebengebäude Nr. 45a als Lagerraum gedient hat, sprechen dagegen gewichtige Indizien. So ist das Gebäude im Grundbuch als Lagerhaus bezeichnet und im GWR der Gebäudeklasse «Behälter, Silo, Lager» zugeordnet. Auch gemäss Angaben und Fotos der Beschwerdeführenden wurde das Gebäude von den Vorbesitzern als Lager für die Terrassenmöbel benutzt.

[8] Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9b Bst. c
[9] Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 19 N. 7

Wenn die Beschwerdeführenden weiter behaupten, das Gebäude Nr. 45a sei durchgehend zum Ausschank verwendet worden, weil regelmässig die Gasternpredigt dort abgehalten worden sei, ist dem nicht zu folgen. Einerseits belegen die Beschwerdeführenden nicht, dass die Predigt tatsächlich dort abgehalten wurde. Auch wenn die Gasternpredigt, welche jährlich stattfindet, dort abgehalten worden wäre, weist dies weder auf eine regelmässige, seit jeher vorhandene Nutzung als Ausschankraum hin, noch darauf, dass eine entsprechende Bewilligung bestanden hat oder noch besteht.

Aus der Aussage des AGR in dessen Stellungnahme vom 19. Juli 2024, wonach eine altrechtliche, gewerbliche Nutzung des Nebengebäudes Nr. 45a erkennbar sei, leiten die Beschwerdeführenden in ihrer Beschwerde sinngemäss ab, dass aus Sicht des AGR bereits früher eine gastgewerbliche Nutzung bestanden habe. Dieser Einwand geht fehl. So sprach das AGR lediglich von einer gewerblichen Nutzung und bezog sich dabei auf eine bestimmungsgemässe Nutzung des Gebäudes als Lagerhaus mit baulicher Zugehörigkeit zum Ensemble des altrechtlichen Gastgewerbebetriebes, jedoch nicht auf eine erweiterte, gastgewerbliche Nutzung als Ausschank- und Aufenthaltsraum für Gäste (vgl. Stellungnahme des AGR vom 26. November 2024).

g) Insgesamt wurde eine gastgewerbliche Nutzung des Gebäudes Nr. 45a als Ausschank- und Aufenthaltsraum für Gäste weder jemals formell bewilligt oder rechtmässig ausgeübt, noch vermögen die Beschwerdeführenden mit ihren Einwänden die Einschätzung der Vorinstanz und des AGR zu widerlegen, wonach es sich (gestützt auf die amtlichen Dokumente im Grundbuch und im GWR) um ein unbewohntes Nebengebäude (Lagerraum, ohne Wohnnutzung) und nicht seit jeher um einen gastgewerblichen Ausschankraum handelte. Damit erübrigt es sich auch, auf die Rüge der Beschwerdeführenden einzugehen, wonach die altrechtlich zulässige Nutzung zu keiner Zeit aufgegeben wurde.

4. Baubewilligungspflicht

a) Gemäss Art. 22 Abs. 1 RPG dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Der Begriff der «Bauten und Anlagen» ist ein bundesrechtlicher. Die Kantone können den Kreis der nach dem RPG bewilligungspflichtigen Vorkehren nicht einschränken, sondern höchstens ausdehnen. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung gelten als bewilligungsbedürftige Bauten und Anlagen «jedenfalls jene künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen, die in bestimmter fester Beziehung zum Erdboden stehen und die Nutzungsordnung zu beeinflussen vermögen, weil sie entweder den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen».[10] Massstab dafür, ob eine bauliche Massnahme erheblich genug ist, um sie dem Baubewilligungsverfahren zu unterwerfen, ist die Frage, ob mit deren Realisierung nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht. Das Bundesgericht folgt einer wirkungsbezogenen Betrachtungsweise, wonach es in erster Linie auf qualitative und weniger auf quantitative Aspekte ankommt. Daher können gewisse Vorhaben vor allem wegen ihres Betriebs und weniger wegen ihrer konstruktiven Anlage baubewilligungspflichtig sein. Folgerichtig können auch reine Zweckänderungen (Umnutzungen ohne bauliche Massnahmen) der Baubewilligungspflicht unterstehen.

Der bernische Gesetzgeber hat die baubewilligungspflichtigen und baubewilligungsfreien Vorhaben gemäss den bundesrechtlichen Vorgaben in den Art. 1a und Art. 1b BauG in genereller Art und Weise definiert und im Baubewilligungsdekret festgelegt, welche geringfügigen Vorhaben keiner Baubewilligung bedürfen. Art. 1a Abs. 2 BauG hält explizit fest, dass grundsätzlich auch

[10] BGE 123 II 256 E. 3

Zweckänderungen baubewilligungspflichtig sind, da eine Baubewilligung auch eine Nutzungsbewilligung ist. Art. 6 Abs. 1 Bst. c BewD sieht gestützt auf Art. 1b Abs. 1 BauG vor, dass das Unterhalten und Ändern – einschliesslich das Umnutzen – von Bauten und Anlagen keiner Bewilligung bedarf, wenn keine bau- oder umweltrechtlich relevanten Tatbestände betroffen sind. Solche Tatbestände sind betroffen, wenn Zonen- oder Abstandsvorschriften oder die Umweltschutzgesetzgebung berührt werden oder wenn es zu einer wesentlichen Mehrbelastung der Erschliessungsanlagen kommt. [11] Nur wenn der neue Verwendungszweck in der fraglichen Zone zugelassenen Nutzung entspricht, sich die Änderung hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt, Erschliessung, Planung etc. als ausgesprochen geringfügig erweist und die Brandsicherheit nicht betroffen ist, ist eine Zweckänderung ohne bauliche Massnahmen nicht bewilligungspflichtig. Sind die Auswirkungen mit der neuen Nutzung intensiver als bisher, ist von einer Baubewilligungspflicht auszugehen. [12] Auch Änderungen des Betriebskonzepts[13] oder Änderungen von einer zonenwidrigen zu einer anderen zonenwidrigen Nutzung[14] sind baubewilligungspflichtig.

Liegt ein Bauvorhaben nach Art. 6 oder 6a BewD ausserhalb der Bauzone, und ist es geeignet, die Nutzungsordnung zu beeinflussen, indem es zum Beispiel den Raum äusserlich erheblich verändert, die Erschliessung belastet oder die Umwelt beeinträchtigt, ist es baubewilligungspflichtig (Art. 7 Abs. 1 BewD).

In einer BSIG-Weisung zu «gastgewerblichen Einrichtungen in der Landwirtschaftszone»[15] wird einleitend festgestellt, dass für die Bewirtung oder Beherbergung von Gästen in der Landwirtschaftszone eine Baubewilligung und/oder eine Gastgewerbebewilligung vorausgesetzt werden. Weiter kann laut der Weisung eine bestimmte Nutzung eines Grundstücks baubewilligungspflichtig sein, ohne dass es dafür eine Gastgewerbebewilligung braucht und umgekehrt. Die Fälle, in welcher keine Baubewilligung benötigt wird, sind in Ziffer 4 der Weisung geregelt. Beispiele dafür sind unter bestimmten Voraussetzungen etwa das gelegentliche Bewirten von Gästen durch Alphirtinnen und Alphirte während der Sömmerung, das gelegentliche Bewirten von Gästen durch Landwirte (z.B. 1. August-Brunches, Bure Zmorge) und Schneebars / Schneeiglus als Einrichtung im Freien am Rand von Skipisten.

b) Das Gastgewerbegesetz des Kantons Bern (GGG)[16] regelt die Ausübung des Gastgewerbes und die Ausstellung der gastgewerblichen Bewilligungen. Eine gastgewerbliche Betriebsbewilligung wird nach Art. 6 Abs. 1 GGG i.V.m. Art. 3 GGV[17] für das von einem Betrieb beanspruchte Grundstück erteilt und legt die Betriebsart und den Umfang des bewilligten Betriebs fest. Sofern auf einem Grundstück mehrere voneinander unabhängige Betriebe geführt werden, ist für jeden dieser Betriebe eine eigene Bewilligung erforderlich (Art. 3 Abs. 2 GGV). Die gastgewerbliche Nutzung muss aus bau- und planungsrechtlicher Sicht zulässig sein. Findet eine gastgewerbliche Umnutzung ohne bauliche Massnahmen statt, fällt dies unter die baubewilligungspflichtige Zweckänderung im Sinne von Art. 1a Abs. 2 BauG. Ein Vorhaben, welches eine Gastgewerbebewilligung sowie eine Baubewilligung erfordert, fällt unter das Koordinationsgesetz, wobei das Baubewilligungsverfahren das Leitverfahren ist.[18]

---

[11] Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 1a N. 24
[12] Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 1a N.24; BGer 1C_285/2015 vom 19. November 2015 E. 3C, 1C_347/2014 vom 16.Januar 2015 E. 3.2
[13] BGer 1C_347/2014 vom 16. Januar 2015 E. 3.2
[14] Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 1a N. 24
[15] Bernische Systematische Information Gemeinden BSIG Nr. 9/935.11/1.1 «Gastgewerbliche Einrichtungen in der Landwirtschaftszone» vom 25. April 2019, Ziff. 4
[16] Gastgewerbegesetz vom 11. November 1993 (GGG; BSG 935.11)
[17] Gastgewerbeverordnung vom 13. April 1994 (GGV, BSG 935.111)
[18] Markus Müller/Reto Feller, Bernisches Verwaltungsrecht, 2. Aufl., Bern 2013, S. 833 f., Rz. 88

c) Die Beschwerdeführenden bringen in ihrer Beschwerde vor, sie hätten die grundsätzliche Baubewilligungspflicht eines Gastgewerbebetriebes auf dieser Parzelle nie bestritten. Es handle sich dabei nicht um eine zonenkonforme Nutzung in der Landwirtschaftszone. Die bestehende altrechtliche Bausubstanz müsse aber nicht neu bewilligt werden, solange keine baubewilligungspflichtigen Umbauten oder Nutzungsänderungen erfolgen würden.

Weiter führen sie aus, die aktuelle Nutzung des Salon «Wäschhüsi» sei weitestgehend identisch mit der rechtmässigen Nutzung im Referenzzeitpunkt. Es sei fraglich, ob überhaupt von einer Änderung des Betriebskonzepts gesprochen werden könne. Selbst wenn dem so wäre, würde diese Änderung zu keinen baurechtlich relevanten zusätzlichen Auswirkungen auf die Umwelt oder die Erschliessung. Es würden kaum Gäste separat anreisen, um den Raum zu nutzen, da er als Aufenthaltsraum für die Hotelgäste ausgestaltet sei. Es handle sich weiter um keine Nutzungsänderung, da es sich beim Gebäude nicht wie vom AGR angenommen um einen Lagerraum handle.

d) Die Vorinstanz kommt in ihrer Feststellungsverfügung vom 3. Oktober 2024 zum Schluss, das Grundstück, auf welchem das Gebäude F._____ Nr. 45a steht, liege in der Landwirtschaftszone und beim Vorhaben handle es sich um eine baubewilligungpflichtige Einrichtung oder Nutzung, welche in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform sei. Zudem würde die Umnutzung des Gebäudes Nr. 45a eine Ausnahmebewilligung nach Art. 24 ff. RPG erfordern. Das Vorhaben sei daher in einem Baubewilligungsverfahren zu prüfen und können nicht lediglich mit der Anpassung der gastgewerblichen Betriebsbewilligung A im gastgewerblichen Bewilligungsverfahren bewilligt werden.

e) Die Vorinstanz hat im vorinstanzlichen Verfahren das AGR angefragt, ob das durch die Beschwerdeführenden beantragte Vorhaben zonenkonform sei, eine raumplanungsrechtliche Bewilligung benötige und wenn ja, in welchem Verfahren. Das AGR beantwortete diese Fragen in seiner Stellungnahme vom 19. Juli 2024 und stufte das Vorhaben als nicht zonenkonform ein. Es benötige zudem eine Ausnahmebewilligung nach Art. 37a RPG, wozu ein Baubewilligungsverfahren notwendig sei.

f) Die Parzelle Kandersteg Grundbuchblatt Nr. I._____ befindet sich in der Landwirtschaftszone. Das Betreiben eines gastgewerblichen Betriebs ist in der Landwirtschaftszone unbestrittenermassen zonenfremd.

Die Umnutzung eines Lagerraums zu einem gastgewerblich genutzten Ausschank- und Aufenthaltsraum mit Platz für 15 Gäste stellt eine Nutzungsintensivierung dieses Gebäudes dar und betrifft die Brandsicherheit, und zwar unabhängig vom Einwand der Beschwerdeführenden, wonach keine zusätzlichen Gäste als die bereits anwesenden Hotelgäste den geplanten Salon benützen würden. Abgesehen davon ist dieser Einwand auch nicht glaubhaft, ist doch davon auszugehen, dass auf Wunsch auch weitere Gäste, welche nicht im Hotel übernachten, im neuen Ausschank- und Aufenthaltsraum bewirtet würden. Überdies befindet sich das Vorhaben in der Landwirtschaftszone und bedarf einer Ausnahmebewilligung nach Art. 24 ff. RPG. Insgesamt sind damit bau- oder umweltrechtlich relevante Tatbestände betroffen, weshalb diese Umnutzung gestützt auf Art. 6 Abs. 1 Bst. c BewD und Art. 7 Abs. 1 BewD zu bejahen ist.

Auf das vorliegende Vorhaben ist keiner der in Ziffer 4 der BSIG-Weisung 9/935.11/1.1 erwähnten Sachverhalte anwendbar, bei welchen keine Baubewilligung für die gastgewerbliche Tätigkeit notwendig wäre. Im Gastgewerbeverfahren wird sodann die Ausübung des Gastgewerbes und die Erfüllung der Kriterien für die Erteilung einer Gastgewerbebewilligung überprüft. Es besteht dabei kein Raum für die Prüfung baupolizeilicher Fragen.

Insgesamt hat die Vorinstanz in ihrer Feststellungsverfügung vom 3. Oktober 2024 zu Recht entschieden, dass das von den Beschwerdeführenden beantragte Vorhaben baubewilligungspflichtig ist.

5. Rechtliches Gehör

a) Die Beschwerdeführenden bringen vor, die Vorinstanz habe sich nicht mit den bereits im vorinstanzlichen Verfahren vorgebrachten Beweismitteln (Fotos und Dokumente) auseinandergesetzt und sich nicht dazu geäussert. Auch setze sich die Vorinstanz nicht genügend mit der Thematik der Aufgabe der ursprünglichen Nutzung auseinander.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG[19] gibt den Parteien das Recht, sich zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt, dass die Behörde die Vorbringen der Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Daraus ergibt sich die Pflicht der Behörde, ihre Verfügung zu begründen (Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG[20]). Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung sachgerecht anfechten können. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Die Behörde muss jedoch nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen; es genügt, wenn sie sich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt hat.[21]

c) Die Vorinstanz hat zwar nicht zu jedem Argument und jedem im vorinstanzlichen Verfahren präsentierten Beweismittel Stellung genommen. Die Begründungspflicht setzt aber nicht voraus, dass sich die Behörde mit jedem Standpunkt der Parteien einlässlich auseinandersetzt. Sie kann sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkt beschränken.[22] Die Vorinstanz hat sich vorliegend mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt und dargelegt, weshalb sie davon ausgeht, dass keine Bewilligung für den Ausschank im Gebäude F._____ Nr. 45a besteht und dass die Verwendung des Gebäudes zu gastgewerblichen Zwecken der Baubewilligung untersteht. Die Beschwerdeführenden waren auch in der Lage, die Feststellungsverfügung sachgerecht anzufechten. Die Vorinstanz hat den Anspruch auf rechtliches Gehör der Beschwerdeführenden nicht verletzt.

6. Ergebnis, Kosten

a) Insgesamt hat die Vorinstanz die Baubewilligungspflicht für die Umnutzung des Gebäudes Nr. 45a in einen gastgewerblichen Ausschank- und Aufenthaltsraum zu Recht bejaht. Die Beschwerde ist abzuweisen.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführenden. Sie haben die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschal-

[19] Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)
[20] Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)
[21] BVR 2018 S. 341 E. 3.4.2, 2016 S. 402 E. 6.2; BGE 140 II 262 E. 6.2; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 52 N. 7
[22] VGE 100.2019.268U vom 13. Januar 2021, E. 3.1; BGE 140 II 262 E. 6.2

gebühr von CHF 1200.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV[23]). Parteikosten werden keine gesprochen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Die Verfügung des Regierungsstatthalteramtes Frutigen-Niedersimmental vom 3. Oktober 2024 wird bestätigt.

2. Die Verfahrenskosten von CHF 1200.– werden den Beschwerdeführenden zur Bezahlung auferlegt. Der Beschwerdeführer 1 und die Beschwerdeführerin 2 haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt E._____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Frutigen-Niedersimmental, per Mail
- Baupolizeibehörde der Gemeinde Kandersteg, eingeschrieben

Zur Kenntnis:
- Amt für Gemeinden und Raumordnung, per Mail

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in fünf 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.

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