

**Verwaltungsgericht des Kantons Bern**  
Verwaltungsrechtliche Abteilung

**Urteil vom 16. März 2023**

Verwaltungsrichterin Arn De Rosa, Abteilungspräsidentin  
Verwaltungsrichter Bürki, Verwaltungsrichter Daum  
Gerichtsschreiberin Bickel

**A. \_\_\_\_\_ und B. \_\_\_\_\_**  
vertreten durch Rechtsanwältin ...  
Beschwerdeführende

gegen

1. **C. \_\_\_\_\_ und D. \_\_\_\_\_**  
2. **E. \_\_\_\_\_ und F. \_\_\_\_\_**  
alle vertreten durch Rechtsanwältin ...  
Beschwerdegegnerschaft 1

**Einwohnergemeinde Toffen**  
Baubewilligungsbehörde, Bahnhofstrasse 1, 3125 Toffen  
Beschwerdegegnerin 2

und

**Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern**  
Rechtsamt, Reiterstrasse 11, 3013 Bern

betreffend Baubewilligung; Abbruch bestehender Gebäude und Neubau  
Zweifamilienhaus mit Autounterstand (Entscheid der Bau- und Verkehrs-  
direktion des Kantons Bern vom 30. Juni 2020; BVD 110/2020/26)



## **Prozessgeschichte:**

### **A.**

C.\_\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_\_ sowie E.\_\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_\_ reichten am 1. Februar 2019 bei der Einwohnergemeinde (EG) Toffen ein Baugesuch ein für den Abbruch eines Einfamilienhauses und einer Scheune sowie den Neubau eines Zweifamilienhauses mit Autounterstand (Carport). Die Bauparzelle Toffen Gbbl. Nr. 1\_\_\_\_\_ befindet sich in der Wohnzone W2 und steht im Alleineigentum von C.\_\_\_\_\_. Die Gemeinde leitete das Baugesuch am 11. Februar 2019 an das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland weiter, das bei der Bauherrschaft verbesserte bzw. zusätzliche Pläne und Baugesuchsformulare einholte. Nach einer summarischen Beurteilung des Regierungsstatthalteramts zur Bewilligungsfähigkeit der Dachform reichten C.\_\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_\_ sowie E.\_\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_\_ am 11. Juni 2019 neue Pläne ein (mit Datum vom 29.5.2019). Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_, Eigentümer und Eigentümerin der Nachbarparzelle Toffen Gbbl. Nr. 2\_\_\_\_\_, Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 31. Januar 2020 bewilligte der stellvertretende Regierungsstatthalter das Vorhaben.

### **B.**

Gegen diesen Entscheid reichten A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ am 4. März 2020 Beschwerde ein bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD). Am 30. Juni 2020 wies die BVD die Beschwerde ab und bestätigte den angefochtenen Gesamtentscheid.

### **C.**

Dagegen haben A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ am 29. Juli 2020 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Sie beantragen, der Entscheid der BVD vom 30. Juni 2020 sei aufzuheben und die Baubewilligung für das Vorhaben sei zu verweigern (Bauabschlag); eventuell sei die Baubewilligung mit

der Auflage zu erteilen, dass die Zufahrt zu ihrem Grundstück während und nach den Bauarbeiten durchgehend offengehalten und sichergestellt sei.

Mit Beschwerdeantwort vom 28. August 2020 beantragen C. \_\_\_\_\_ und D. \_\_\_\_\_ sowie E. \_\_\_\_\_ und F. \_\_\_\_\_, die Beschwerde sei abzuweisen. Die EG Toffen beantragt mit Beschwerdeantwort vom 27. August 2020 die Abweisung der Beschwerde und die Bestätigung des angefochtenen Entscheids. Die BVD schliesst mit Vernehmlassung vom gleichen Tag ebenfalls auf Abweisung der Beschwerde.

Im Einverständnis mit den Parteien war das verwaltungsgerichtliche Verfahren in der Folge zwecks aussergerichtlicher Einigungsverhandlungen sistiert. Am 25. Januar 2022 haben A. \_\_\_\_\_ und B. \_\_\_\_\_ eine aussergerichtliche Vereinbarung zu den Akten gereicht und für den Fall des zivilrechtlichen Vollzugs des Vereinbarten den Beschwerderückzug in Aussicht gestellt. Mit Eingabe vom 19. September 2022 haben C. \_\_\_\_\_ und D. \_\_\_\_\_ sowie E. \_\_\_\_\_ und F. \_\_\_\_\_ nach einem Wechsel ihrer Rechtsvertretung erklärt, dass sie von der Vereinbarung zurückgetreten seien. Mit Verfügung vom 4. Oktober 2022 hat der Instruktionsrichter das Verfahren auf ihren Antrag hin wieder aufgenommen und Akteneinsicht gewährt. Weitere Bemerkungen zur Sache sind nicht eingegangen.

## **Erwägungen:**

### **1.**

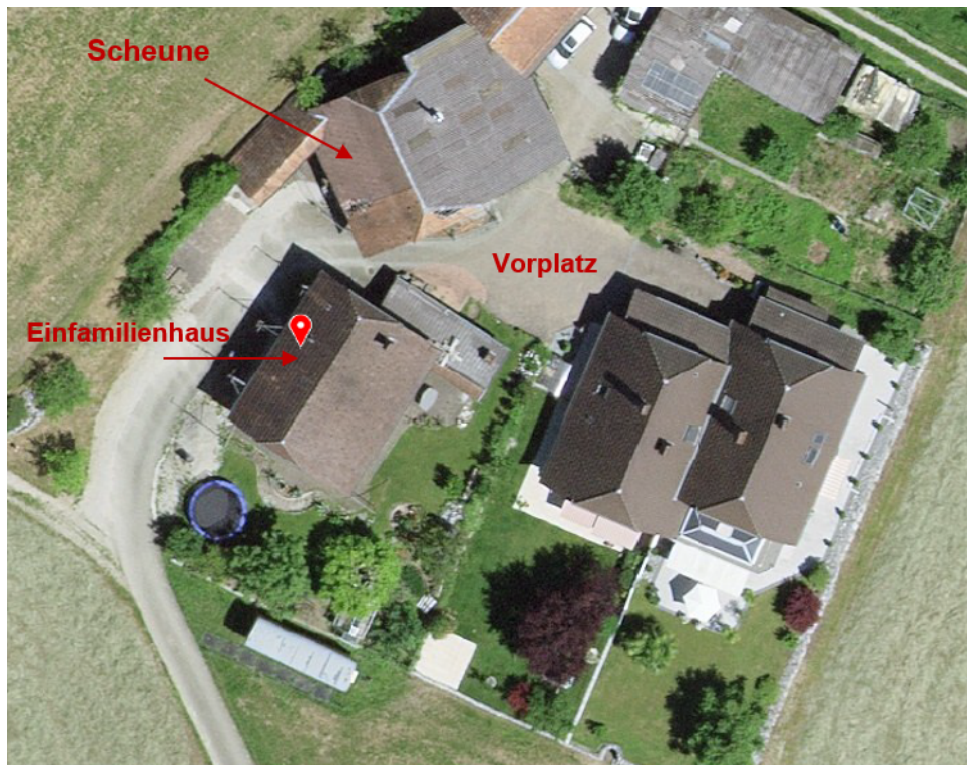
**1.1** Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerde als letzte kantonale Instanz gemäss Art. 74 Abs. 1 i.V.m. Art. 76 und 77 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) zuständig. Die Beschwerdeführenden haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, sind als Nachbarin und Nachbar durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG; vgl. auch Art. 40 Abs. 5 i.V.m. Abs. 2 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]).

Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

**1.2** Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 Bst. a und b VRPG).

## **2.**

**2.1** Die Beschwerdegegnerschaft 1 beabsichtigt, das Einfamilienhaus (Gebäude Nr. ...) und die Scheune (Gebäude Nr. ...) auf der Parzelle Nr. 1\_\_\_\_\_ abzubauen und darauf ein Zweifamilienhaus mit Autounterstand (Carport) zu errichten. Vom Vorhaben nicht betroffen ist das Nebengebäude Nr. ... (Stall; Baugesuch vom 1.2.2019 [geändert am 19.3.2019], Akten Regierungsstatthalteramt [RSA] 4B pag. 11; Situationsplan vom Mai 2019 sowie Pläne «Grundrisse» und «Schnitte und Fassaden» vom 1.2.2019, revidiert am 29.5.2019, Beilagen zur Stellungnahme der Gemeinde vom 6.4.2020, Akten BVD 4A pag. 38 ff.). Die bestehende Scheune steht direkt an der Grenze zur nördlich gelegenen Parzelle Toffen Gbbl. Nr. 3\_\_\_\_\_ und ist mit dem darauf stehenden Wohngebäude (Gebäude Nr. ...) zusammengebaut. Auf der Ostseite der Bauparzelle befindet sich die Parzelle Toffen Gbbl. Nr. 4\_\_\_\_\_. An dieser grenzt östlich die Parzelle Nr. 2\_\_\_\_\_ der Beschwerdeführenden an. Die Zufahrt ab ...weg zum Grundstück der Beschwerdeführenden führt heute vom südwestlichen Rand der Bauparzelle zunächst westlich am Einfamilienhaus Nr. ... vorbei in nördlicher Richtung zu den Gebäuden Nrn. ... und .... Dann führt die Zufahrt in östlicher Richtung zwischen dem Einfamilienhaus und der Scheune zu einem grösseren Vorplatz, der östlich bis an die Grenze der Parzelle Nr. 4\_\_\_\_\_ reicht. Daran angrenzend befindet sich auf diesem Grundstück eine befestigte Fläche, die den Parzellen Nrn. 2\_\_\_\_\_ und 4\_\_\_\_\_ als Parkfläche oder Zufahrt dient (vgl. Geoportal des Kantons Bern, Basiskarte, einsehbar unter: <[www.geo.apps.be.ch](http://www.geo.apps.be.ch)>; Geoportal des Bundes, Luftbild, einsehbar unter: <[www.map.geo.admin.ch](http://www.map.geo.admin.ch)> [Grafik 1]; angefochtener Entscheid E. 4a):



Grafik 1

**2.2** Durch das Bauvorhaben wird die Zufahrt zur Parzelle der Beschwerdeführenden verändert. Der westlich des bestehenden Einfamilienhauses Nr. ... verlaufende Teil der Hauszufahrt wird leicht nach Westen verschoben. Der daran anschliessende Teil, der in östlicher Richtung zwischen dem Einfamilienhaus und der Scheune zum Vorplatz führt, wird mit dem Bauvorhaben um rund 1 m verbreitert. Die Durchfahrt an der engsten Stelle im Bereich des neuen Autounterstands wird neu rund 6 m breit sein. Der Vorplatz wird künftig insgesamt eine geringfügig reduzierte Breite von 7 bis 8,5 m aufweisen (Situationsplan vom Mai 2019 [Grafik 2] sowie Plan «Grundriss EG» vom 1.2.2019, revidiert am 29.5.2019, Beilagen zur Stellungnahme der Gemeinde vom 6.4.2020, Akten BVD 4A pag. 38 ff.; Plan vom 28.10.2019, Akten RSA 4B pag. 205; angefochtener Entscheid E. 4e):



### 3.

In verfahrensrechtlicher Hinsicht rügen die Beschwerdeführenden eine Verletzung des rechtlichen Gehörs.

**3.1** Der Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 21 ff. VRPG sowie Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung (BV; SR 101) und Art. 26 Abs. 2 der Verfassung des Kantons Bern (KV; BSG 101.1) garantiert namentlich das Recht, dass die Behörde die Vorbringen der vom Entscheid in ihrer Rechtsstellung Betroffenen tatsächlich hört, prüft und bei der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Daraus folgt das Recht der betroffenen Person, sich vor Erlass eines Entscheids zur Sache zu äussern (statt vieler BGE 147 I 433 E. 5.1; BVR 2018 S. 281 E. 3.1). Das rechtliche Gehör umfasst sodann die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen (vgl. auch Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG), wobei sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken kann (statt vieler BGE 146 II 335 E. 5.1; BVR 2021 S. 285 E. 3.4.2; zum Ganzen Michel Daum, a.a.O., Art. 21 N. 2, 15 und 28, Art. 52 N. 6 f.).

**3.2** Die Beschwerdeführenden machen geltend, die Parteien hätten zu den von der Beschwerdegegnerschaft 1 im Baubewilligungs- und vorinstanzlichen Verfahren neu eingereichten Plänen, die ihnen zudem hätten zugestellt werden müssen, angehört werden müssen. Denn es stelle sich die Frage, unter welchen Voraussetzungen Projektänderungen zulässig seien (Beschwerde S. 13). – Dazu ist festzuhalten, dass es sich bei den entsprechenden Plänen vom 28. Oktober 2019 (Akten RSA 4B pag. 205) und vom 27. März 2020 (Akten BVD 4A pag. 52) nicht um Baugesuchs- oder Projektänderungspläne handelt; mithin sind beide Pläne nicht Bestandteil der Baubewilligung des stellvertretenden Regierungstatthalters vom 31. Januar 2020 (Akten RSA 4B pag. 347). Die Beschwerdegegnerschaft 1 hat damit namentlich keine Projektänderung beantragt, sondern lediglich Angaben zum Verlauf des Wegrechts und zur Schlepplinie der Feuerwehrezufahrt gemacht (Beschwerdeantwort S. 6). Mit der Vorinstanz ist deshalb festzuhalten, dass allfällige Abweichungen dieser Pläne von den Baugesuchsplänen für die Ausgestaltung des Vorhabens nicht von Bedeutung sind. Die vorgesehene Erschliessung ist anhand des Baugesuchs vom 1. Februar 2019, revidiert am 19. März 2019, mit den vom Regierungstatthalteramt Bern-Mit-

telland abgestempelten Situations- und Projektplänen zu beurteilen (vgl. vorne E. 2.2). Im Übrigen haben sich die Beschwerdeführenden zu den neu eingereichten erläuternden Plänen mit Eingaben vom 9. Januar 2020 (Akten RSA 4B pag. 275) und vom 4. Juni 2020 (Akten BVD 4A pag. 62) geäußert, ebenso zur Frage, ob der neu eingereichte Plan vom 27. März 2020 eine Projektänderung darstellt (Akten BVD 4A pag. 62). Weshalb ihnen zusätzlich Gelegenheit zur Stellungnahme hätte eingeräumt werden müssen, ist ebenso wenig erkennbar wie ein Verfahrensmangel infolge angeblich zu Unrecht unterbliebener Zustellung von Plänen.

**3.3** Weiter kritisieren die Beschwerdeführenden, die Vorinstanz sei nicht auf ihre Vorbringen eingegangen, wonach der vorgesehene Autounterstand das Sichtfeld sämtlicher Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer einschränke – insbesondere bei Wegfahrt um die Kurve nach links – und damit die Verkehrssicherheit gefährde (Beschwerde S. 6). Die BVD habe sich zudem nicht mit ihrem Argument befasst, dass der Fachbericht der Gemeinde vom 6. Mai 2019 (Akten RSA 4B pag. 75 ff.) zu den Auswirkungen des vorgesehenen Abbruchs der Scheune (Gebäude Nr. ...) auf das Orts- und Landschaftsbild keine Aussage mache (Beschwerde S. 9). Auch diese Rüge ist unbegründet: Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid auf die geringen Geschwindigkeiten der Motorfahrzeuge bei Manövern auf dem Vorplatz und auf die beträchtliche Breite sowie Übersichtlichkeit bei der Durchfahrt zwischen dem Autounterstand und dem verbleibenden Wohngebäude auf der Parzelle Nr. 3\_\_\_\_\_ (Gebäude Nr. ...) hingewiesen. Damit hat sie zum Ausdruck gebracht, dass sie dem Argument der Beschwerdeführenden nicht folgen kann, wonach der geplante Autounterstand die Sichtfelder einschränke und damit die Verkehrssicherheit gefährde (angefochtener Entscheid E. 4b und e). Weiter hat sich die Vorinstanz damit auseinandergesetzt, dass die Gemeinde bei ihrer fachlichen Beurteilung vom 6. Mai 2019 auch den Abbruch der Scheune berücksichtigt und insgesamt eine Verletzung von Gestaltungsgrundsätzen verneint hat (angefochtener Entscheid E. 6c). Dass die Beschwerdeführenden mit dem Ergebnis der Würdigung nicht einverstanden sind, bedeutet nicht, dass die Vorinstanz ihre Vorbringen nicht geprüft hat. Der angefochtene Entscheid genügt damit den Anforderungen an die Begründungspflicht.

**3.4** Der angefochtene Entscheid ist in verfahrensrechtlicher Hinsicht somit nicht zu beanstanden.

#### **4.**

In der Sache ist nicht umstritten, dass die Bauparzelle genügend erschlossen ist. Strittig ist hingegen zunächst, ob das Bauvorhaben die Erschliessung des Grundstücks der Beschwerdeführenden unzulässigerweise erschwert.

**4.1** Gemäss Art. 7 Abs. 4 BauG haben benachbarte Grundeigentümerinnen und -eigentümer ihre Erschliessungsanlagen aufeinander abzustimmen und, soweit nötig, gemeinsam zu erstellen. Darin ist das Gebot der Rücksichtnahme enthalten. Eine Grundeigentümerin oder ein Grundeigentümer soll durch das eigene Bauvorhaben die Erschliessung der Nachbarparzellen nicht unnötig erschweren oder gar vereiteln (BVR 2008 S. 332 E. 6.3; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 5. Aufl. 2020, Art. 7/8 N. 13 Bst. b). Das Verwaltungsgericht hat die Frage, ob Art. 7 Abs. 4 BauG im Baubewilligungsverfahren direkt anwendbar ist oder es sich dabei um ein planungsrechtliches Instrument handelt, bisher wiederholt offengelassen (BVR 2008 S. 332 E. 6.4; VGE 2018/96 vom 20.12.2018 E. 5.2 mit Hinweisen). Sie muss mit Blick auf die nachstehenden Erwägungen auch hier nicht beantwortet werden. Immerhin ist davon auszugehen, dass aus Art. 7 Abs. 4 BauG kein öffentlich-rechtlicher Anspruch abgeleitet werden kann, eine bestehende Erschliessung zu erhalten, die über die Anforderungen von Art. 7 f. BauG i.V.m. Art. 3 ff. der Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1) hinausgeht. Bauvorhaben sind vielmehr zu bewilligen, wenn sie den gesetzlichen Anforderungen entsprechen (Art. 2 BauG).

**4.2** Was die Zufahrt betrifft, so verlangt das Bundesrecht eine für die Benützerinnen und Benützer der Bauten und die Fahrzeuge der öffentlichen Dienste verkehrssichere, den zonengerechten Baumöglichkeiten angepasste Erschliessung. Die Anforderungen im Einzelnen ergeben sich aus dem (selbständigen) kantonalen Recht (vgl. BGE 136 III 130 E. 3.3.2; BVR 2019 S. 151 E. 4.1). Vor Verwaltungsgericht ist insbesondere strittig, ob die veränderte Zufahrt verkehrssicher ist. Für eine verkehrssichere Er-

schliessung wird im Allgemeinen verlangt, dass die Zufahrt auch für schwächere Verkehrsteilnehmende (Kinder, Behinderte, Radfahrerinnen und Radfahrer usw.) keine Gefahr darstellt, nicht aber eine Idealschliessung ohne jegliche Probleme (z.B. bei Rückwärtsmanövern; VGE 2021/117 vom 9.9.2022 E. 4.3.7, 2020/269 vom 20.12.2021 E. 7.6.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O. Art. 7/8 N. 2).

**4.3** Die Beschwerdeführenden machen geltend, der geplante Autounterstand schränke das Sichtfeld sämtlicher Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer ein – insbesondere bei Wegfahrt die Sicht um die Kurve nach links. Die Verschmälerung des Vorplatzes führe weiter dazu, dass sie ihre Fahrzeuge nicht mehr dort wenden könnten. Als Folge davon müssten sie zuerst eine längere Strecke mit Steigung rückwärtsfahren. Damit schaffe das Bauvorhaben eine unnötige Gefahr für die übrigen Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer, ganz besonders für spielende Kinder (Beschwerde S. 5 f.). Die Beschwerdegegnerschaft 1 bringt dagegen vor, dass die Zufahrt überall genügend bzw. sogar grosszügig breit sei und sogar noch verbessert werde. Eine erhöhte Gefahr sei nicht erkennbar. Auch seien keine zusätzlichen Wendemanöver absehbar (Beschwerdeantwort S. 3).

**4.4** Die Vorinstanz hat festgehalten, dass gewisse Manöver bei der Aus- oder Wegfahrt zu den verschiedenen Abstellplätzen notwendig sein könnten. Bei solchen Manövern seien allerdings die Geschwindigkeiten der Motorfahrzeuge sehr gering, so dass die Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer rechtzeitig reagieren könnten. Die Vorinstanz ist deshalb zum Schluss gekommen, dass die veränderte Zufahrt die Verkehrssicherheit nicht gefährde (angefochtener Entscheid E. 4e). Daran ist nichts auszusetzen: Dass es zu (Rückwärts-)Manövern auf dem Vorplatz kommen kann, schliesst eine verkehrssichere Erschliessung nicht aus. Kommt hinzu, dass der Vorplatz übersichtlich ist (vgl. Fotos des Vorplatzes aus verschiedenen Perspektiven, Akten RSA 4B pag. 111, 117 und 127); das wird auch nach Realisierung des Bauprojekts so sein. Soweit die Beschwerdeführenden geltend machen, sie könnten aufgrund der Verschmälerung des Vorplatzes ihr Fahrzeug nicht mehr dort wenden, leuchtet dies angesichts der örtlichen Verhältnisse nicht ein. Die Breite des Vorplatzes von 7 bis 8,5 m sollte ein solches Manöver ohne weiteres zulassen. Weiter wird die Durchfahrt an der

engsten Stelle durch den Abbruch der Scheune auf neu rund 6 m verbreitert (vorne E. 2.2). Damit genügt die Zufahrt an dieser Stelle ohne weiteres den Anforderungen an die Fahrbahnbreite einer neuen Erschliessungsanlage mit Gegenverkehr (Art. 7 Abs. 2 BauV), wobei hier offenbleiben kann, ob die (bestehende, aber veränderte) Zufahrt diesen überhaupt zu genügen hätte (vgl. Art. 5 BauV). Das Kreuzen zweier Motorfahrzeuge ist in diesem Bereich problemlos möglich. Selbst wenn der Autounterstand bei der Wegfahrt die Sicht um die Kurve nach links im Vergleich zur heutigen Situation einschränken sollte (was zu bezweifeln ist; vgl. Fotos, Akten RSA 4B pag. 215), ist die Verkehrssicherheit nicht gefährdet. Dass das Einfamilienhaus der Beschwerdeführenden für Feuerwehr und Sanität gut erreichbar bleibt, wird vor Verwaltungsgericht im Übrigen nicht (mehr) bestritten. Eine Einschränkung der Erreichbarkeit ist denn auch nicht ersichtlich.

**4.5** Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Erschliessung der Parzelle Nr. 2 \_\_\_\_\_ der Beschwerdeführenden durch das Bauvorhaben nicht erschwert wird, mithin das entsprechende Grundstück auch nach Realisierung des Bauvorhabens genügend erschlossen ist.

## **5.**

Die Beschwerdeführenden sind weiter der Ansicht, dass das Bauvorhaben durch die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) hätte beurteilt werden müssen.

**5.1** Nach Art. 10 Abs. 2 BauG beurteilt die OLK zuhanden der Baubewilligungsbehörde prägende Bauvorhaben aus Sicht des Ortsbilds- und Landschaftsschutzes. Näher und abschliessend geregelt wird der Beizug der OLK in Art. 22a Abs. 1 des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1). Keine Pflicht zur Konsultation der OLK ergibt sich nach dem Willen des Dekretgebers aus Art. 22 BewD, der den Beizug der zuständigen kantonalen Fachstelle gemäss Verzeichnis des Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR) als zuständige Stelle der Direktion für Inneres und Justiz in Baubewilligungsverfahren vorsieht, wenn gegen ein Vorhaben nicht offensichtlich unbegründete

Bedenken oder Einwände bestehen, namentlich wegen Beeinträchtigung des Ortsbilds oder der Landschaft (Abs. 1 Bst. a): Die OLK ist aus diesem Verzeichnis gestrichen worden (BVR 2021 S. 150 E. 3.3; Vortrag des Regierungsrats zur Änderung des Baugesetzes und des Dekrets über das Baubewilligungsverfahren, in Tagblatt des Grossen Rates 2016, Beilage 8, S. 54, Erläuterungen zu Artikel 22a; Fachstellenverzeichnis nach Art. 22 BewD einsehbar unter: <[www.bauen.dij.be.ch](http://www.bauen.dij.be.ch)>, Rubriken «Arbeitshilfen/Vorlagen/Baubewilligungsverfahren», Stand Ende März 2021 [im Folgenden: Fachstellenverzeichnis]). Damit beurteilt die OLK im Baubewilligungsverfahren nur Bauvorhaben, die «prägend» sind. Dass es sich beim Abbruch der Scheune bzw. beim bestehenden Wohngebäude um ein prägendes Bauvorhaben handelt, wird von den Beschwerdeführenden nicht geltend gemacht. Davon ist auch nicht auszugehen (vgl. zum Begriff BVR 2021 S. 150 E. 3.5; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 9d).

**5.2** Folglich ist die Vorinstanz zu Recht zum Schluss gekommen, dass die OLK im Baubewilligungsverfahren nicht zu konsultieren war. Die Beschwerdeinstanzen haben zwar grundsätzlich die Möglichkeit, eine Beurteilung der OLK einzuholen, haben sie den Sachverhalt doch von Amtes wegen festzustellen (Untersuchungsgrundsatz, Art. 18 VRPG); im Beschwerdeverfahren ist Art. 22a BewD mithin nicht anwendbar (vgl. auch Art. 10 Abs. 3 BauG und Art. 4 Abs. 1 der Verordnung vom 27. Oktober 2010 über die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder [OLKV; BSG 426.221]; BVR 2021 S. 150 E. 3.3; VGE 2021/123 vom 28.3.2022 E. 4.4 [noch nicht rechtskräftig], 2020/82 vom 15.12.2021 E. 5.1 mit weiteren Hinweisen). Angesichts des Fachberichts der Gemeinde vom 6. Mai 2019 (Akten RSA 4B pag. 75 ff.) und der weiteren aktenkundigen Unterlagen bestand dafür im vorinstanzlichen Verfahren indes kein Anlass und sind auch vor Verwaltungsgericht weitere Abklärungen in diesem Zusammenhang entbehrlich. Ebenso wenig stellt sich die Frage, ob die BVD den Anforderungen an eine «leistungsfähige örtliche Fachstelle» gemäss Art. 22 Abs. 2 BewD genügen würde (Beschwerde S. 10). Sie ist vielmehr als Rechtsmittelinstanz gehalten, die Ortsbildverträglichkeit des Bauvorhabens zu beurteilen. Eine Überschreitung ihrer Beurteilungskompetenz ist nicht auszumachen (weiterführend dazu hinten E. 6).

**5.3** Im Übrigen musste auch keine andere kantonale Fachstelle konsultiert werden, denn inventarisierte Objekte sind nicht betroffen und es bestehen keine Bedenken wegen der Beeinträchtigung der Landschaft (Art. 22 Abs. 1 Bst. a BewD; Fachstellenverzeichnis S. 6). Damit kann offenbleiben, ob die Fachberatung der Gemeinde den Anforderungen an eine leistungsfähige örtliche Fachstelle entspricht (Art. 22 Abs. 2 und Art. 22a Abs. 2 BewD; zum Begriff Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 9a). Als Beweismittel kann der Fachbericht allemal einbezogen und gewürdigt werden.

## **6.**

Umstritten ist weiter, ob der Abbruch der Scheune bzw. das verbleibende Wohngebäude mit den kommunalen Vorschriften über den Ortsbildschutz vereinbar ist.

**6.1** Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen nach Art. 9 BauG Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Abs. 1 Satz 1). Die Gemeinden können nähere Vorschriften erlassen (Abs. 3). Art. 21 des Baureglements der EG Toffen vom 31. August 2015 (GBR; genehmigt durch das AGR am 4.10.2016; einsehbar unter: <[www.toffen.ch](http://www.toffen.ch)>, Rubriken «Politik/Reglemente») bestimmt unter den Randtiteln «Gestaltungsgrundsatz» (Abs. 1) und «Beurteilungskriterien» (Abs. 2) Folgendes:

- <sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- <sup>2</sup> Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:
  - die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
  - die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
  - Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
  - die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
  - die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
  - die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

<sup>3</sup> Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.

Weiter hat sich die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hauszüge – nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen (Art. 25 Abs. 1 GBR).

**6.2** Diese Bestimmungen gehen über die «ästhetische Generalklausel» von Art. 9 Abs. 1 BauG hinaus; ihnen kommt selbständige Bedeutung zu. Sie enthalten nicht bloss ein allgemeines Beeinträchtigungsverbot, sondern ein positives Einordnungs- bzw. Einfügungsgebot und konkretisieren darüber hinaus die ästhetischen Anforderungen in einzelnen Bereichen (vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4). Bei der Auslegung von kommunalem Recht ist zu beachten, dass sich die Autonomie der Gemeinde nicht auf den Bereich der Rechtsetzung beschränkt (vgl. Art. 109 KV und Art. 65 Abs. 1 BauG); insbesondere wo eine Gemeinde zum Erlass von Rechtsnormen berechtigt ist, kommt ihr grundsätzlich auch bei deren Anwendung ein gewisser Beurteilungsspielraum zu. Es ist deshalb vorab Sache der Gemeinde zu bestimmen, wie sie eine eigene Vorschrift verstanden haben will. Wird die Anwendung einer von ihr erlassenen Bestimmung Gegenstand eines Beschwerdeverfahrens, haben die Rechtsmittelinstanzen zu prüfen, ob die von der Gemeinde geltend gemachte Auslegung rechtlich haltbar ist. Sie auferlegen sich mit andern Worten eine gewisse Zurückhaltung gegenüber der Auffassung der Gemeinde, indem sie sich der Prüfung enthalten, ob eine andere Bedeutung der umstrittenen Bestimmung ebenfalls möglich und rechtlich haltbar wäre (statt vieler BVR 2023 S. 25 E. 5.5; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 5 mit weiteren Hinweisen).

**6.3** Nach der Rechtsprechung ist die «gute Gesamtwirkung» weder an geringen noch an besonders hohen architektonischen Qualitäten zu messen. Das Erfordernis bedeutet bei durchschnittlichen örtlichen Gegebenheiten nur, dass das Mittelmass der Umgebung nicht gestört werden darf und sich ein Bauvorhaben an den qualitativ hochwertigeren Bauten und Anlagen der Umgebung zu orientieren hat (BVR 2009 S. 328 E. 5.3, 2006 S. 491 E. 6.3.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4a).

**6.4** Im Einzelnen hat die BVD zur Ästhetik im angefochtenen Entscheid folgende Feststellungen getroffen und Schlüsse gezogen (angefochtener Entscheid E. 6c):

«Bei den Gebäuden Nr. ... und Nr. ... handelt es sich um zwei Gebäude, die zwar zusammengebaut sind, sich aber sowohl hinsichtlich Nutzung als auch baulich und gestalterisch klar unterscheiden. Das Gebäude Nr. ... ist eine Scheune, deren Fassaden grösstenteils aus Holz bestehen, beim Gebäude Nr. ... handelt es sich um ein Wohngebäude mit verputzten Fassaden. Beim geplanten Abbruch des Gebäudes Nr. ... handelt es sich daher nicht um den Teilabbruch eines Gebäudes, sondern um den Abbruch eines von zwei zusammengebauten Gebäuden. Es wird entgegen den Befürchtungen der Beschwerdeführenden kein «halb abgebrochenes Haus zurückbleiben». Das Gebäude Nr. ... wird sich zwar nach dem Abbruch der Scheune Nr. ... in seiner Ausgestaltung leicht von den umliegenden Gebäuden unterscheiden, da es ein Pultdach aufweist. Dieser Unterschied allein wirkt sich aber nicht störend auf die Umgebung aus, die nicht in einem Ortsbildschutzgebiet liegt und nur durchschnittliche Qualitäten aufweist.»

**6.5** Die Vorinstanz hat sich bei ihrer Beurteilung auf den Fachbericht der Gemeinde vom 6. Mai 2019 gestützt. Danach entspricht die Bau- und Aussenraumgestaltung des Bauvorhabens den Vorgaben von Art. 21 ff. GBR (Akten RSA 4B pag. 75). In der Beschreibung des zu beurteilenden Baugesuchs wird unter «Bauvorhaben» der Abbruch sowohl des bestehenden Einfamilienhauses (Gebäude Nr. ...) als auch der Scheune (Gebäude Nr. ...) aufgeführt. Weiter lagen dem Beurteilungsgremium das Baugesuch mit den revidierten Plänen vom 19. März 2019 vor (Akten RSA 4B pag. 77). Damit durfte die Vorinstanz davon auszugehen, dass die positive Beurteilung des Bauvorhabens durch die kommunale Fachberatung den Abbruch der Scheune mitumfasst. Die Beschwerdeführenden bringen nichts vor, was dies in Zweifel ziehen würde (Beschwerde S. 8).

**6.6** Die vorinstanzlichen Ausführungen zur Ästhetik sind für das Verwaltungsgericht nachvollziehbar. Was die Beschwerdeführenden dagegen vorbringen, überzeugt nicht: Mit der Vorinstanz ist festzuhalten, dass sich die beiden zusammengebauten Gebäude bezüglich Nutzung sowie baulich und gestalterisch klar unterscheiden. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden wird deshalb nach Abbruch der Scheune kein «halbes Gebäude» stehen bleiben (Beschwerde S. 11). Gebäude mit Pultdach sind in der Gemeinde Toffen im Übrigen zugelassen (Art. 24 Abs. 2 GBR in der Fassung vom 20.1.2020; zur Anwendbarkeit des insoweit günstigeren Rechts Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 36 N. 1 und 2a Bst. c mit Hinweisen). Dass die

Betrachterin oder der Betrachter bei älteren Gebäuden «eine Hälfte aus Holz und eine mit verputzter Fassade» erwarte (Beschwerde S. 11), leuchtet so dann nicht ein. Zwar mag für die Anwohnerinnen und Anwohner der Blick auf das verbleibende Wohngebäude nach Abbruch der Scheune zuerst etwas ungewohnt sein. Dies schliesst eine gute Gesamtwirkung aber nicht aus.

**6.7** Mit Blick auf den Beurteilungsspielraum der Gemeinde bei der Auslegung und Anwendung ihrer Ästhetiknormen ist die Vorinstanz somit zu Recht zum Schluss gekommen, dass das Bauvorhaben mit den kommunalen Ortsbildvorschriften vereinbar ist.

## **7.**

Die Beschwerdeführenden beantragen schliesslich – im Sinn eines Eventualbegehrens –, die Baubewilligung sei mit der Auflage zu verbinden, dass die Zufahrt zu ihrem Grundstück während und nach den Bauarbeiten durchgehend offengehalten und sichergestellt sei (Beschwerde S. 14; vorne Bst. C).

**7.1** Ein Gesuch für ein Bauvorhaben, das den gesetzlichen Anforderungen genügt, ist grundsätzlich unbefristet, unwiderruflich, bedingungslos und unbelastet zu bewilligen. Die Ausübung der Bewilligung unterliegt lediglich den von Gesetzes wegen allgemein für Bewilligungen der betreffenden Art geltenden Beschränkungen und Auflagen (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 38-39 N. 15a Bst. a; BVE 7.6.1999, in BVR 2000 S. 71 E. 2; vgl. auch BVR 2018 S. 341 E. 4.7, 2012 S. 74 E. 4.3.2).

**7.2** Das Bauvorhaben entspricht den gesetzlichen Anforderungen. Wie die Vorinstanz sodann zutreffend ausgeführt hat, ist eine zeitweise, vorübergehende Einschränkung der Zufahrt mit Motorfahrzeugen während der Bauphase in öffentlich-rechtlicher Hinsicht unerheblich (angefochtener Entscheid E. 7c). Abgesehen davon bliebe das Grundstück der Beschwerdeführenden auch zu Fuss erreichbar, wenn die Zufahrt vorübergehend nicht befahren oder begangen werden könnte. Weshalb es sich anders verhalten sollte, wird in der Beschwerdeschrift nicht überzeugend ausgeführt. Privatrechtliche Ansprüche aufgrund von übermässigen Einwirkungen (Art. 679a

und Art. 684 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [ZGB; SR 210]) sowie von Einschränkungen des bestehenden Wegrechts wären auf dem Zivilweg geltend zu machen. Folglich ist die Vorinstanz zutreffend zum Schluss gekommen, dass eine Auflage hinsichtlich Sicherung der Zufahrt weder erforderlich noch zulässig ist.

**7.3** Die Beschwerde erweist sich somit in allen Teilen als unbegründet und ist abzuweisen.

## **8.**

**8.1** Bei diesem Verfahrensausgang werden die unterliegenden Beschwerdeführenden unter Solidarhaft kostenpflichtig (Art. 108 Abs. 1 i.V.m. Art. 106 VRPG). Sie haben der obsiegenden Beschwerdegegnerschaft 1 zudem die Parteikosten zu ersetzen. Auf der Seite der Gemeinde und der Vorinstanz sind keine ersatzfähigen Parteikosten angefallen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 VRPG).

**8.2** Das Anwaltshonorar ist nach den Kriterien von Art. 41 Abs. 1 des kantonalen Anwaltsgesetzes vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11) i.V.m. Art. 11 Abs. 1 der Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811) festzulegen. Es beträgt in Beschwerdeverfahren Fr. 400.-- bis 11'800.-- pro Instanz. Innerhalb dieses Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand, der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG). Die Rechtsvertreterin der Beschwerdegegnerschaft 1 macht in ihrer Kostennote vom 9. Februar 2023 für die Bemühungen der verschiedenen Rechtsvertretungen ein Honorar von Fr. 7'240.-- (zuzüglich Auslagen und MWSt) geltend, ausmachend insgesamt Fr. 7'958.05. Dieser Betrag erscheint angesichts der vorgenannten Kriterien als überhöht: Da nur ein einfacher Schriftenwechsel ohne Beweisverfahren durchgeführt wurde, beschränkte sich die Prozessführung hauptsächlich auf das Erarbeiten und Einreichen der Beschwerdeantwort. Die Bedeutung der Streitsache geht sodann nicht wesentlich über diejenige üblicher Nachbarschaftsstreitigkeiten hinaus. Weiter handelt es

sich um ein Verfahren mit einem (bloss) durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad und maximal durchschnittlichem Zeitbedarf. Das massgebende Honorar ist deshalb innerhalb des Rahmentarifs von Art. 11 Abs. 1 PKV auf einen Betrag von Fr. 5'500.-- festzusetzen (zuzüglich Auslagen von Fr. 149.10 und MWSt von Fr. 435.--), ausmachend insgesamt Fr. 6'084.10.

### **Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 3'500.--, werden den Beschwerdeführenden auferlegt.
3. Die Beschwerdeführenden haben der Beschwerdegegnerschaft 1 die Parteikosten für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf Fr. 6'084.10 (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen.
4. Zu eröffnen:
  - Beschwerdeführende
  - Beschwerdegegnerschaft 1
  - Beschwerdegegnerin 2
  - Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern

Die Abteilungspräsidentin:

Die Gerichtsschreiberin:

### **Rechtsmittelbelehrung**

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Eröffnung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gemäss Art. 39 ff., 82 ff. und 90 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) geführt werden.