

100.2021.383U  
STE/SES/SPR

## Verwaltungsgericht des Kantons Bern Verwaltungsrechtliche Abteilung

**Urteil vom 13. Juli 2023**

Verwaltungsrichterin Arn De Rosa, Abteilungspräsidentin  
Verwaltungsrichterin Herzog, Verwaltungsrichterin Steinmann  
Gerichtsschreiberin Seiler

**A.** \_\_\_\_\_

Beschwerdeführer

gegen

1. **B.** \_\_\_\_\_

2. **C.** \_\_\_\_\_

beide vertreten durch Rechtsanwalt ...

Beschwerdegegner 1 und 2

### **Einwohnergemeinde Burgistein**

Baubewilligungsbehörde, p.A. RegioBV Westamt, Vorgasse 1,  
3665 Wattenwil

Beschwerdegegnerin 3

und

### **Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern**

Rechtsamt, Reiterstrasse 11, 3013 Bern

betreffend Baubewilligung; Umbau eines Bauernhauses im  
Streusiedlungsgebiet (Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des  
Kantons Bern vom 25. November 2021; BVD 110/2021/77)



## **Prozessgeschichte:**

### **A.**

B.\_\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_\_ sind Eigentümer des in der Landwirtschaftszone und im Streusiedlungsgebiet gelegenen Grundstücks Burgistein Gbbl. Nr. 1\_\_\_\_\_. Am 5. März 2020 reichten sie bei der Einwohnergemeinde (EG) Burgistein ein Baugesuch für das folgende Vorhaben ein: «Sanierung und Umbau des bestehenden Bauernhauses innerhalb der Gebäudehülle und Aufteilung in drei Wohneinheiten, Rückbau des Schopfanbaus, Restaurieren der Fassade, Einbau einer Wärmepumpe, Anpassungen an den technischen Anlagen und dämmtechnische Anpassungen der Gebäudehülle, Neubau Carport.» Dagegen erhob A.\_\_\_\_\_, Eigentümer der an der gemeinsam genutzten Erschliessungsstrasse gelegenen Parzelle Gbbl. Nr. 2\_\_\_\_\_, am 22. Mai 2020 Einsprache. Nachdem das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) die Ausnahmewilligung für das Bauen ausserhalb der Bauzone mit Verfügung vom 8. Januar 2021 (bzw. korrigierter Fassung vom 31.3.2021) erteilt hatte, bewilligte die EG Burgistein das Vorhaben mit Gesamtentscheid vom 7. April 2021 (bzw. korrigierter Fassung vom 13.4.2021) und wies die Einsprache ab.

### **B.**

Dagegen erhob A.\_\_\_\_\_ am 7. Mai 2021 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD). Mit Entscheid vom 25. November 2021 wies die BVD die Beschwerde ab, soweit sie darauf eintrat.

### **C.**

Am 24. Dezember 2021 hat A.\_\_\_\_\_ Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Unter dem Titel «Rechtsbegehren» führt er aus: «An den in der Beschwerde an die BVD vom 7. Mai 2021 gestellten Rechtsbegehren und Verfahrensanhängen wird vollumfänglich festgehalten.» Darüber hinaus

beantragt er unter dem Titel «ergänzende Verfahrensanträge» zusammengefasst, es sei ein Augenschein mit Parteiverhandlung durchzuführen, an welchem Fahr- und Manövrierversuche mit Grossfahrzeugen durchzuführen seien. Sollte die Baubewilligung bestätigt werden, sei der Baustellenverkehr auf Fahrzeuge mit einem Gewicht von höchstens 3,5 t zu beschränken; andernfalls hätten B.\_\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_\_ eine Sicherstellung in der Höhe von mindestens Fr. 300'000.-- für Ersatz von allfälligem Schaden an seiner Liegenschaft während der Bauphase zu leisten. Ausserdem seien sie zu verpflichten, eine Ausweichstelle auf ihrem Grundstück zu errichten.

Mit Verfügung vom 13. Januar 2022 hat der Abteilungspräsident das Verfahren auf Antrag des Beschwerdeführers vorerst bis zum 31. März 2022 eingestellt und auf Antrag von B.\_\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_\_ am 11. Februar 2022 wieder aufgenommen. B.\_\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_\_ beantragen mit Beschwerdeantwort vom 4. April 2022, die Beschwerde sei abzuweisen. Die BVD schliesst mit Vernehmlassung vom 17. Februar 2022 ebenfalls auf Abweisung. Die EG Burgistein hält mit Stellungnahme vom 14. März 2022 an ihrem Gesamtentscheid vom 7./13. April 2021 fest.

## **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. Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. Er ist Eigentümer der Parzelle Gbbl. Nr. 2\_\_\_\_\_, über welche die Erschliessungsstrasse zum Baugrundstück führt, und Nachbar der Parzelle Gbbl. Nr. 3\_\_\_\_\_, die erst 2021 vom Baugrundstück abparzelliert worden ist. Er ist daher durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG; vgl. auch Art. 40 Abs. 5

i.V.m. Abs. 2 und Art. 35 Abs. 2 Bst. a des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]). Die 30tägige Rechtsmittelfrist ist eingehalten (Art. 81 Abs. 1 VRPG). Obschon der Beschwerdeführer in den Rechtsbegehren bloss auf seine vorinstanzlichen Anträge verweist, genügt die Beschwerde auch den Formerfordernissen (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Denn gerade bei Laienbeschwerden sind die Anforderungen nicht streng und reicht es aus, wenn sich aus dem Zusammenhang und unter Zuhilfenahme der Begründung sinngemäss ergibt, was angebeht wird. Das ist hier der Fall, kann der Antrag doch aus den in der Beschwerde vorgebrachten Gründen ohne weiteres als Begehren auf Aufhebung des angefochtenen Entscheids verstanden werden (Michel Daum, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 32 N. 13 und 18 mit Hinweis). Auf die Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten (vgl. aber hinten E. 6.1.3).

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

## **2.**

**2.1** Wann das Bauernhaus auf der Parzelle Gbbl. Nr. 4 \_\_\_\_\_ erstellt worden ist, ist nicht bekannt. Aus den historischen Luftbildern geht immerhin hervor, dass bereits zu Beginn des 20sten Jahrhunderts ein zumindest vergleichbares Haus vorhanden war (z.B. Luftbild von 1927; einsehbar unter: <[www.map.geo.admin.ch](http://www.map.geo.admin.ch)>). Am 9. Januar 1981 bewilligte der damals zuständige Regierungsstatthalter dem Vater der Beschwerdegegner 1 und 2 den Abbruch und Wiederaufbau des Wohnteils. Anders als der Beschwerdeführer geltend macht (Beschwerde Rn. 8), umfasste diese Bewilligung je eine Wohnung im Erd- und im Obergeschoss (act. 13A Beschwerdeantwortbeilagen [BAB] 1 und 1.1; vgl. schon Akten Gemeinde 10C pag. 126 ff.). Am 24. Januar 1989 bewilligte die Gemeinde sodann den Einbau eines Zimmers und einer Dusche im Estrich sowie die Anpassung der Befensterung (act. 13A BAB 2 und 2.1) und am 15. September 1998 den Einbau einer Remise bzw. eines Kellers im Untergeschoss des Bauernhauses (Akten Gemeinde 10C pag. 130). Die Beschwerdegegner 1 und 2 beabsichtigen nun, die bestehenden Wohnungen im Erd- und Obergeschoss mit einer Bruttoge-

schossfläche (BGF) von je 110 m<sup>2</sup> in den Ökonomieteil zu erweitern (neu: 186 bzw. 196 m<sup>2</sup>) und den Wohnraum im Dachgeschoss mit einer unveränderten BGF von 54 m<sup>2</sup> durch den Einbau einer Kochgelegenheit zu einer eigenständigen Wohneinheit auszubauen (nachfolgend: «Studio», vgl. Gesamtplan Akten Gemeinde 10C mit Hinweis «Kochen» im Zimmer Nr. 35 sowie Nachweis BGF, Akten Gemeinde 10C pag. 8 f.; anders angefochtener Entscheid, der von drei bestehenden Wohneinheiten ausgeht, vgl. E. 3a und 3e). Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss wollen die Beschwerdegegner 1 und 2 auch künftig selber bewohnen (Beschwerdeantwort act. 13 Rn. 23). Abgesehen von umfassenden Sanierungsarbeiten im Innern und an der Hülle des Gebäudes planen sie den Einbau einer Wärmepumpe (Erdsonde) und den Abbruch eines Anbaus am Ökonomieteil (Geräteschopf und Schweinestall). Südlich des Bauernhauses wollen sie sodann einen Carport für drei Personenwagen erstellen (vgl. Baugesuch und Pläne Akten Gemeinde 10C Klarsichtmappe und pag. 1 ff.). Die strassenmässige Erschliessung des Grundstücks erfolgt ab der Gemeindestrasse «...» über eine 250 m lange Zufahrt ohne nennenswertes Gefälle. Diese hat grösstenteils einen Kiesbelag und ist im hinteren Teil 3 m breit (Fachbericht Tiefbauamt des Kantons Bern [TBA] vom 18.8.2021 Akten BVD 10A pag. 119 ff.). Der Weg ist nicht abparzelliert; er führt unter anderem über das Grundstück des Beschwerdeführers, unmittelbar an dessen Haus vorbei und ist auf der gegenüberliegenden Seite durch eine steile Böschung begrenzt (vgl. Fotos und Plan Engnis, Erschliessung ... des Beschwerdeführers, unpaginierte act. 1C). Die Beschwerdegegner 1 und 2 verfügen über ein Fuss- und Fahrwegrecht zu Lasten der Parzelle des Beschwerdeführers (Auszug aus dem Grundstück-Informationssystem des Kantons Bern [GRUDIS] betreffend die Parzellen Gbbl. Nrn. 2 \_\_\_\_\_, 3 \_\_\_\_\_ und 1 \_\_\_\_\_; Akten Gemeinde 10C pag. 171).

**2.2** Der Beschwerdeführer beanstandet vorab die vorinstanzlichen Erwägungen zum verlangten Auszustand des Bauverwalters. Weiter macht er geltend, der Ausbau des Bauernhauses könne nicht bewilligt werden, weil der Ökonomieteil weiterhin für landwirtschaftliche Zwecke benötigt werde und ein mehr als geringfügiger Ausbau der Erschliessung erforderlich wäre. Die Erschliessung genüge den gesetzlichen Anforderungen nicht (Mehrverkehr, Verkehrssicherheit, Brandbekämpfung). Ausserdem gefährde die Nutzung

der Strasse, gerade durch schwere Baufahrzeuge, die Statik seiner Liegen-  
schaft. Der neue, freistehende Carport sei in der Landwirtschaftszone eben-  
falls nicht bewilligungsfähig und schliesslich befinde sich das Grundstück in  
der roten Gefahrenzone, wo keine Erdsonde erstellt werden dürfe.

### 3.

**3.1** Der Beschwerdeführer stellte bereits im Bewilligungsverfahren ein  
Ausstandsbegehren gegen den ursprünglich mit dem Verfahren befassten  
Bauverwalter, weil dieser im selben Fussballverein Mitglied sei wie der Be-  
schwerdegegner 2 und die beiden ein freundschaftliches Verhältnis pflegten  
(Akten Gemeinde 10C pag. 119). Die Gemeinde übertrug die Verfahrenslei-  
tung hierauf formlos an einen anderen Bauverwalter (Akten Gemeinde 10C  
Gesamtentscheid vom 7./13.4.2020 Ziff. 2.6 S. 6), verzichtete aber darauf,  
die bis dahin vorgenommenen Instruktionsmassnahmen zu wiederholen,  
was der Beschwerdeführer vor der Vorinstanz beanstandete (Akten  
BVD 10A pag. 10 ff.). Die Vorinstanz hat erwogen, von den für das Verwal-  
tungsverfahren massgebenden Ausstandsgründen wäre nur derjenige des  
unmittelbaren persönlichen Interesses des Behördenmitglieds in Frage ge-  
kommen (Art. 47 Abs. 1 des Gemeindegesetzes vom 16. März 1998 [GG;  
BSG 170.11]; vgl. auch Art. 9 Abs. 3 zweiter Teilsatz VRPG). Einen allge-  
meinen Auffangtatbestand im Sinn von Art. 9 Abs. 1 Bst. f VRPG, wonach  
eine Person in den Ausstand zu treten habe, wenn sie aus anderen als den  
aufgeführten Gründen in der Sache befangen sein könnte, kenne das GG  
nicht. Persönliche Interessen des Bauverwalters seien keine ersichtlich, ins-  
besondere liessen sich solche auch nicht aus dem Umstand ableiten, dass  
er den Mitbericht «Erschliessung» verfasst habe, selbst wenn dieser einsei-  
tig oder grosszügig zu Gunsten der Bauherrschaft ausgefallen sein sollte  
(angefochtener Entscheid E. 2b f.). Vor Verwaltungsgericht bestreitet der  
Beschwerdeführer dies, belege doch bereits der Umstand, dass die Ge-  
meinde den Bauverwalter ausgewechselt habe und dieser über Jahre dem  
gleichen Fussballclub wie der Beschwerdegegner 2 angehört habe, eine  
Ausstandspflicht (Beschwerde Rn. 7).

**3.2** Dem kann nicht gefolgt werden. Zwar ist mit Blick auf den auch im Verwaltungsverfahren zu beachtenden Art. 29 Abs. 1 der Bundesverfassung (BV; SR 101) zweifelhaft, ob Art. 47 GG abschliessend ist, und ist nicht ausgeschlossen, dass kommunale Behördenmitglieder oder Gemeindepersonal aufgrund einer besonderen Beziehungsnähe zu einer Partei befangen sein können, auch wenn das Gemeinderecht keine entsprechende Bestimmung kennt. Das Verwaltungsgericht hat dies bis anhin offengelassen und muss es auch hier nicht entscheiden (VGE 2020/211 vom 11.9.2020 E. 3.2, 2017/119 vom 5.12.2017 E. 4.3.2; gegen ein enges Verständnis Lucie von Büren, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 9 N. 45 auch zum Folgenden). Denn selbst im Licht der strengeren Vorschriften für gerichtliche Behörden, die nicht unbesehen auf das Verwaltungsverfahren übertragen werden können (BGE 140 I 326 E. 5.2; vgl. auch angefochtener Entscheid E. 2b), begründet allein die Zugehörigkeit zum gleichen Verband oder Verein wie eine Partei oder deren Vertretung – unter Vorbehalt besonderer zusätzlicher Umstände – aus objektiver Sicht keine Gefahr der Voreingenommenheit (vgl. Lucie von Büren, a.a.O., Art. 9 N. 29; BGer 6F\_44/2018 vom 6.2.2019 E. 2.3, 4A\_306/2011 vom 19.1.2012 E. 3.3). Der Beschwerdeführer behauptet nicht, den ursprünglich eingesetzten Bauverwalter und den Beschwerdegegner 2 verbinde eine besondere persönliche Freundschaft; solches ist auch nicht ersichtlich, weshalb besondere Umstände zu verneinen sind. Dass der Bauverwalter die Erschliessungssituation anders beurteilt hat als der Beschwerdeführer, lässt ihn nicht als befangen erscheinen (BGer 4A\_306/2011 vom 19.1.2012 E. 3.3). Weitere besondere Umstände macht der Beschwerdeführer nicht geltend und sind nicht ersichtlich, namentlich liegen auch keine darin, dass die Gemeinde den Bauverwalter ausgetauscht hat. Bestand keine Ausstandspflicht, ist auch nicht zu beanstanden, dass die vom ursprünglichen Bauverwalter vorgenommenen Instruktionsmassnahmen nicht wiederholt wurden.

#### **4.**

**4.1** Die Beschwerdegegner 1 und 2 nutzen das ehemalige Bauernhaus zonenfremd und benötigen für dessen Sanierung und Umbau sowie den Neubau des Carports unbestrittenermassen eine Ausnahmegewilligung. Die

Ausnahmetatbestände sind in Art. 24 ff. des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) und in den zugehörigen Ausführungsbestimmungen der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) geregelt. Während Art. 24 RPG die Voraussetzungen für eine «ordentliche Ausnahmegewilligung» für standortgebundene oder vom Ordnungsgeber als standortgebunden erklärte (Art. 39 RPV) Bauvorhaben normiert, folgen in den Art. 24a bis 24e RPG die sog. «erleichterten Ausnahmegewilligungen» (Waldmann/Hänni, Handkommentar RPG, 2006, Vorbemerkungen zu Art. 24 ff., N. 11 ff.; Rudolf Muggli, in Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, 2017, Vorbemerkungen zu den Art. 24 bis 24e und 37a, N. 26). Gemeinde und Vorinstanz haben die Erweiterung der Wohnfläche in den ehemaligen Ökonomieteil und die Sanierung des bestehenden Wohnhauses gestützt auf Art. 24 RPG i.V.m. Art. 39 Abs. 1 Bst. a RPV bewilligt. Den Neubau des weitgehend in den Hang gegenüber dem Bauernhaus hineingebauten Carports haben sie hingegen gestützt auf Art. 24c RPG zugelassen.

**4.2** Gemäss Art. 24 RPG können der Bau nicht zonenkonformer Bauten und Anlagen sowie deren Zweckänderung bewilligt werden, wenn der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert (Bst. a) und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Bst. b). Gestützt auf Art. 39 Abs. 1 Bst. a RPV können die Kantone in Gebieten mit traditioneller Streubauweise, die im kantonalen Richtplan räumlich festgelegt sind und in denen die Dauerbesiedlung im Hinblick auf die anzustrebende räumliche Entwicklung gestärkt werden soll, die Änderung der Nutzung bestehender Bauten, die Wohnungen enthalten, zu landwirtschaftsfremden Wohnzwecken als standortgebunden im Sinn von Art. 24 Bst. a RPG bewilligen, wenn diese nach der Änderung ganzjährig bewohnt werden. Eine Ausnahmegewilligung für Bauten in Streusiedlungsgebieten setzt voraus, dass die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben (Art. 39 Abs. 3 RPV). Nach Art. 43a RPV darf die Bewilligung nur erteilt werden, wenn die Baute für den bisherigen zonenkonformen oder standortgebundenen Zweck nicht mehr benötigt wird oder sichergestellt wird, dass sie zu diesem Zweck erhalten bleibt (Bst. a), die neue Nutzung keine Ersatzbaute zur Folge hat, die nicht notwendig ist (Bst. b), höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung notwendig ist

und sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der bewilligten Nutzung anfallen, auf die Eigentümerin oder den Eigentümer überwältzt werden (Bst. c), die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der umliegenden Grundstücke nicht gefährdet ist (Bst. d) und dem Vorhaben keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Bst. e).

**4.3** Das ehemalige Bauernhaus befindet sich innerhalb eines im kantonalen Richtplan bezeichneten Streusiedlungsgebiets. Wie die Vorinstanz zu Recht erwogen hat und auch der Beschwerdeführer nicht in Frage stellt, ist keine neubauähnliche Umgestaltung geplant und soll auch die äussere Erscheinung des Gebäudes und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben. Nach Ziff. 3.4 des Gesamtentscheids ist zudem die Pflicht zur ganzjährigen Wohnnutzung vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken. Das Vorhaben erfüllt damit die Voraussetzungen nach Art. 39 Abs. 1 Bst. a und Abs. 3 RPV (vgl. auch angefochtener Entscheid E. 3e).

**4.4** Soweit der Beschwerdeführer vor Verwaltungsgericht erneut geltend macht, der Ökonomieteil des Bauernhauses werde weiterhin für landwirtschaftliche Zwecke benötigt, ist ihm entgegenzuhalten, dass der damalige Regierungsstatthalter des Verwaltungskreises Thun am 3. November 2020 eine Ausnahmegewilligung vom Zerstückelungsverbot erteilt und festgestellt hat, dass die Parzelle Gbbl. Nr. 1\_\_\_\_\_ im Halt von 2'076 m<sup>2</sup> dem Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) nicht mehr unterstehe (Akten BVD 10A pag. 117 f.). Gebäude dürfen nur aus dem Geltungsbereich der BGBB entlassen werden, wenn sie für eine landwirtschaftliche Nutzung objektiv – d.h. nach Massgabe der Bedürfnisse eines normalen Familienbetriebs und losgelöst von der momentanen Situation – nicht mehr benötigt werden. Eine Ausnahmegewilligung vom Zerstückelungsverbot weist insoweit nicht nur einen bodenrechtlichen, sondern auch einen raumplanungsrechtlichen Aspekt auf (einlässlich dazu und zur Koordinationspflicht nach Art. 49 RPV VGE 2017/343 vom 31.7.2018 E. 3.2.1 [bestätigt durch BGer 1C\_460/2018 vom 14.3.2019] mit Hinweisen). Mit der Vorinstanz kann deshalb davon ausgegangen werden, dass das ehemalige Bauernhaus, wie offenbar seit mehreren Jahrzehnten (Beschwerdeantwort act. 13 Rn. 9), auch künftig nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung benötigt wird. Sodann käme es, auch darauf hat die Vor-

instanz zu Recht hingewiesen, einer unzulässigen Umgehung gleich, nach der freiwilligen Entlassung einer Baute aus dem Anwendungsbereich des BGBB, eine Ersatzbaute erstellen zu wollen (angefochtener Entscheid E. 3e mit Hinweis auf VGE 2017/343 vom 31.7.2018 E. 3.2.2 [bestätigt durch BGer 1C\_460/2018 vom 14.3.2019 vgl. dort insb. E. 4.4.1]).

**4.5** Die BVD hat unter Hinweis auf die Materialien zu Art. 43a Bst. c RPV begründet, dass punktuelle Verbesserungen an der vorhandenen Erschliessung zulässig wären. Dass hier mehr notwendig wäre, könne mit Blick auf den guten Zustand der Zufahrtsstrasse, die sehr geringe Mehrbelastung und das insgesamt sehr kleine Verkehrsaufkommen ausgeschlossen werden. Der Beschwerdeführer macht geltend, der 250 m lange Weg verfüge über keine Ausweichstellen, so dass bei Gegenverkehr weite Strecken rückwärtsgefahren werden müsse, was äusserst gefährlich und grundsätzlich verboten sei. Die Beschwerdegegner 1 und 2 seien deshalb zu verpflichten, auf ihrem Land eine Ausweichstelle zu errichten (Beschwerde «ergänzende Verfahrensanhträge» Ziff. 5 und Rn. 10). Dem kann nicht gefolgt werden. Entgegen dem Beschwerdeführer verbietet die Verkehrsregelverordnung vom 13. November 1962 (VRV; SR 741.11) Rückwärtsfahren nicht, sondern lässt es sogar für längere Strecken ausdrücklich zu, wenn – wie hier – Weiterfahren oder Wenden nicht möglich ist (Art. 17 Abs. 3 VRV), und ist die Verkehrssicherheit gemäss TBA genügend gewährleistet (vgl. hinten E. 6.1.2).

## **5.**

**5.1** Im Unterschied zum Bauernhaus hält die Vorinstanz, wie schon das AGR, den Carport für nach Art. 24c RPG bewilligungsfähig. Dabei ging sie offenbar davon aus, eine Bewilligung nach Art. 24 RPG i.V.m. Art. 39 RPV sei ausgeschlossen. Das überzeugt, weil diese Bestimmungen auf die Umnutzung bestehender Wohnbauten abzielen und Neubauten (auch Abbruch und Wiederaufbau) nicht zulassen (AGR, Bauen ausserhalb der Bauzone, Themenblatt A4, Bauwerke in Streusiedlungsgebieten Wohnen oder örtliches Kleingewerbe [nachfolgend: Themenblatt A4], S. 1, einsehbar unter: <[www.bauen.dij.be.ch](http://www.bauen.dij.be.ch)>, Rubriken «Bauen ausserhalb der Bauzone/Themenblätter»; betr. Wiederaufbau BGE 137 II 338 E. 2.4 ff.). Denn Schutzob-

jekt bildet im Streusiedlungsgebiet nicht nur die landschaftsprägende Baute, sondern die durch die Baute geprägte und sie umgebende Landschaft als Ganze (Amt für Raumentwicklung [ARE], Neues Raumplanungsrecht. Erläuterungen zur RPV und Empfehlungen für den Vollzug, 2001, einsehbar unter: <[www.aren.admin.ch](http://www.aren.admin.ch)>, Rubriken «Raumentwicklung&Raumplanung/Bauen ausserhalb der Bauzone/Erläuterungen zur RPV und Empfehlungen für den Vollzug (2000/2001)» [nachfolgend: Erläuterungen ARE], I Allgemeiner Teil, Ziff. 2.4.1 S. 39; Rudolf Muggli, a.a.O., Art. 24 N. 43). Nicht nur die äussere Erscheinung der Baute selbst (Art. 39 Abs. 3 RPV), sondern auch deren unmittelbare Umgebung, die das Landschaftsbild beeinflusst, soll daher nur vorsichtig verändert werden (BVR 2012 S. 74 E. 3.2.2, wo für die Konkretisierung auf die Rechtsprechung zu Art. 24d Abs. 3 Bst. b RPG verwiesen wird). Zulässig sind unter dem Titel notwendige Nebennutzflächen deshalb allenfalls zum Wohnen gehörende Parkplätze oder offene ungedeckte Sitzflächen (Themenblatt A4 S. 2), nicht jedoch ein dreiseitig geschlossener, massiver Carport. Fraglich ist, ob für den Neubau des Carports stattdessen eine Bewilligung nach Art. 24c RPG erteilt werden durfte, d.h. nach einem anderen Ausnahmetatbestand mit anderen Voraussetzungen. Denn gemäss den Erläuterungen und Empfehlungen des ARE fallen Bauten, die gestützt auf Art. 24 Abs. 1 RPG i.V.m. Art. 39 Abs. 1 RPV erweitert worden sind, grundsätzlich nicht mehr in den Anwendungsbereich von Art. 24c RPG, es sei denn, die bereits vorgenommenen Änderungen hätten auch gestützt auf Art. 24c RPG (bzw. aArt. 24 Abs. 2 RPG in der bis zum 31. August 2000 geltenden Fassung [AS 1979 S. 1573]) bewilligt werden können und das Kontingent sei noch nicht ausgeschöpft (Erläuterungen ARE, V Bewilligungen nach Artikel 24c RPG: Änderungen an zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen, Ziff. 5.2.1, 5.2.2, 5.8; vgl. auch Rudolf Muggli, a.a.O., Art. 24 N. 34, der eine kumulative Anwendung von Art. 24 Abs. 1 RPG i.V.m. Art. 39 RPV mit einer erleichterten Ausnahmbewilligung nach Art. 24b-e RPG ebenfalls ablehnt). Eine erleichterte Ausnahmbewilligung nach Art. 24c RPG für den Carport setzt folglich voraus, dass das Vorhaben als Ganzes nach Art. 24c RPG hätte bewilligt werden können.

**5.2** Das Bauernhaus ist zwar unbestrittenermassen eine altrechtliche Baute, die in den Anwendungsbereich von Art. 24c RPG fällt (Art. 24c Abs. 3 RPG i.V.m. Art. 41 RPV; BGE 129 II 396 E. 4.2.1; BVR 2018 S. 383 E. 5.2.2;

Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I/II, 5./4. Aufl. 2020/2017, Art. 81 N. 18 und 20). Anders als bei Ausnahmegewilligungen nach Art. 24 RPG i.V.m. Art. 39 Abs. 1 RPV gelten für Erweiterungen gestützt auf Art. 24c RPG aber quantitative Obergrenzen, bei deren Überschreiten die Identität der Baute in jedem Fall nicht mehr als gewahrt gilt (Waldmann/Hänni, a.a.O., Art. 24c N. 19 f.; BGer 1C\_312/2016 vom 3.4.2017 E. 2.1). Nach Art. 42 Abs. 3 RPV darf innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens die anrechenbare Bruttogeschossfläche (aBGF) nicht um mehr als 60 % erweitert werden (Bst. a) und eine Erweiterung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens darf sowohl bezüglich der aBGF als auch bezüglich der Gesamtfläche (Summe von aBGF und Brutto-Nebenfläche) weder 30 % noch 100 m<sup>2</sup> überschreiten, wobei Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens nur halb angerechnet werden (Bst. b). Im Übrigen ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts darauf abzustellen, ob eine Änderung bei einer Gesamtbetrachtung von untergeordneter Natur ist. Die Wesensgleichheit der Baute muss hinsichtlich Umfang, äusserer Erscheinung sowie Zweckbestimmung gewahrt werden und es dürfen keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, Erschliessung und Umwelt geschaffen werden (BGE 132 II 21 E. 7.1.1, 127 II 215 E. 3a f.; vgl. zum Ganzen auch BGer 1C\_79/2022 vom 30.9.2022 E. 6.3, 1C\_480/2019 und 1C\_481/2019 vom 16.7.2020 E. 4.2, 1C\_128/2018 vom 28.9.2018 E. 6.1 f., 1C\_312/2016 vom 3.4.2017 E. 4.2). Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Zuweisung zum Nichtbaugebiet befand (Art. 42 Abs. 2 RPV). Damit soll sichergestellt werden, dass die maximal zulässigen Änderungs- und Erweiterungsmöglichkeiten zwar allenfalls in mehreren Etappen, insgesamt aber nur einmal ausgenutzt werden können (vgl. z.B. BGer 1C\_79/2022 vom 30.9.2022 E. 6.3 mit Hinweis; Rudolf Muggli, a.a.O., Art. 24c N. 28 und 34).

**5.3** Der Neubau des Wohnteils wurde 1981 bewilligt (vorne E. 2.1). Die zugehörigen Pläne sind nicht aktenkundig. Ob und in welchem Umfang bereits damals im Vergleich zum Zustand im Jahr 1972 Änderungen oder Erweiterungen vorgenommen wurden, kann deshalb nicht beurteilt werden, muss mit Blick auf das Folgende aber auch nicht geklärt werden. Denn selbst wenn zu Gunsten der Beschwerdegegner 1 und 2 angenommen wird, der

Wohnteil sei 1981 identisch wiederaufgebaut worden, wurde im Jahr 1989 der Einbau eines Zimmers mit Dusche im Dachgeschoss und im Juli 1998 der Einbau einer Remise bzw. eines Kellers im Untergeschoss des bestehenden Bauernhauses bewilligt (vorne E. 2.1). Beides kann nicht als vorbestehende Fläche im Sinn von Art. 42 Abs. 3 RPV angerechnet werden. Mit dem Zimmer im Dachgeschoss (54 m<sup>2</sup>) und der nun beantragten Erweiterung des Wohnteils (162 m<sup>2</sup>) wird die aBGF – unter der Annahme, der ursprüngliche Wohnteil habe wie der Ersatzneubau eine BGF von 220 m<sup>2</sup> umfasst – um 216 m<sup>2</sup> vergrössert (vgl. Pläne Nachweis BGF bestehend und neu, in Akten Gemeinde 10C pag. 8 f.). Damit überschreitet – entgegen dem angefochtenen Entscheid – bereits die Erhöhung der aBGF die «harten Grenzen» von Art. 42 Abs. 3 RPV und zwar sowohl nach Bst. a als auch nach Bst. b, wobei die Erhöhung der Nebennutzfläche im Keller noch nicht berücksichtigt ist. Das gilt auch, wenn der Abbruch des Schopfs einen Teil der Fläche kompensiert. Denn abgesehen davon, dass die Masse des Anbaus nicht bekannt sind, handelt es sich um Nebennutzfläche, die auf die aBGF keinen Einfluss hat. Folglich wäre mangels Identitätswahrung eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG für das Wohnhaus nicht erhältlich, weshalb sie auch für den Carport ausser Betracht fällt, unabhängig davon, ob er als Flächenerweiterung anzurechnen wäre. Ob die zusätzlichen Voraussetzungen nach Art. 24c Abs. 4 RPG erfüllt wären, kann bei diesem Ergebnis offenbleiben, befreit doch deren Vorliegen nicht von dem in Art. 24c Abs. 2 RPG und Art. 42 Abs. 1 RPV verankerten Erfordernis der Wesensgleichheit (BGer 1C\_312/2016 vom 3.4.2017, in ZBI 2018 S. 314 E. 3.1, BGer 1C\_480/2019 und 1C\_481/2019 vom 16.7.2020 E. 3.3; BVR 2016 S. 471 E. 3.3; VGE 2017/169 vom 20.3.2018 E. 3.5, Rudolf Muggli/Michael Pflüger, Bestehende Wohnbauten ausserhalb der Bauzone: Die Revision von Art. 24c des Raumplanungsgesetzes vom 23. Dezember 2011, in Raum & Umwelt 1/2013, S. 14).

**5.4** Aus diesen Gründen kann der Carport – entgegen der Vorinstanz – auch nicht nach Art. 24c RPG bewilligt werden. Andere Ausnahmetatbestände werden nicht angerufen und sind auch nicht ersichtlich (Art. 20a Abs. 1 VRPG). Die Beschwerde erweist sich insoweit als begründet. Damit stellt sich die Frage, ob eine auf die übrigen Teile des Bauvorhabens beschränkte Baubewilligung erteilt werden könnte.

**5.4.1** Nach Art. 32 Abs. 1 Bst. c i.V.m. Art. 32c BauG besteht grundsätzlich die Möglichkeit, einzelne Gegenstände eines Bauvorhabens, für die kein Koordinationsbedarf besteht, separat zu beurteilen und hierfür gegebenenfalls eine Teilbaubewilligung zu erteilen. Dies setzt gemäss der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts in der Regel zwar voraus, dass eine solche Teilbaubewilligung für bestimmte Bestandteile des Bauprojekts beantragt wird (BVR 2016 S. 79 E. 4.7; VGE 2021/80 vom 11.4.2023 E. 5.1). Das ist hier nicht der Fall, da die Beschwerdegegner 1 und 2 nur die Abweisung der Beschwerde und damit die Bestätigung der Bewilligung für das Gesamtvorhaben beantragt haben (vorne Bst. C). Der Carport ist mit Blick auf die Nutzungsinteressen gegenüber der Sanierung des Haupthauses aber eindeutig von untergeordneter Bedeutung, weshalb ohne weiteres davon auszugehen ist, dass die Beschwerdegegner 1 und 2 auch ohne Bewilligung des Carports am Vorhaben festhalten würden, zumal sie bereits in der Liegenschaft wohnen und für ihre Fahrzeuge keinen Unterstand zur Verfügung haben.

**5.4.2** Einer Teilbaubewilligung steht auch die Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen gemäss Art. 16 Abs. 1 BauG nicht entgegen. Danach ist auf dem Baugrundstück oder in seiner Nähe eine ausreichende Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahrräder zu errichten, wenn unter anderem durch die Erweiterung, den Umbau oder die Zweckänderung von Bauten und Anlagen ein Parkplatzbedarf verursacht wird. Die Anzahl Abstellplätze wird durch eine Bandbreite begrenzt; innerhalb dieser Bandbreite legt die gesuchstellende Partei die Anzahl fest (Art. 50 Abs. 1 der Bauverordnung vom 6. März 1985 [BauV; BSG 721.1]). Bei drei Wohneinheiten müssen mindestens zwei Motorfahrzeuge abgestellt werden können (Art. 51 Abs. 1 Bst. c BauV), was auf dem Grundstück der Beschwerdegegner 1 und 2 problemlos möglich ist.

**5.5** Nach dem Gesagten kann die Bewilligung für die Sanierung bzw. den Umbau des Bauernhauses, nicht aber den Carport, bestätigt werden, sofern dem Bauvorhaben ohne Carport ansonsten nichts entgegensteht. Dies ist nachfolgend zu prüfen.

## 6.

Streitig ist weiter, ob das Bauvorhaben hinreichend erschlossen ist.

**6.1** Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn sichergestellt ist, dass das Baugrundstück spätestens zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus oder der Anlage genügend erschlossen sein wird (Art. 7 Abs. 1 BauG; Art. 22 Abs. 2 Bst. b RPG). Gemäss Art. 7 Abs. 2 Bst. a BauG setzt eine genügende Erschliessung voraus, dass die Zufahrtsstrasse hinreichend nahe an Bauten und Anlagen heranführt und diese für Feuerwehr und Sanität gut erreichbar sind. Nach Art. 7 Abs. 3 BauG müssen die Erschliessungsanlagen zudem den Beanspruchungen gewachsen sein, die sich aus der Nutzung des Baugrundstücks und der weiteren Grundstücke ergeben können, denen sie nach der Planung zu dienen bestimmt sind. Gemäss Art. 8 Abs. 2 Bst. a BauG i.V.m. Art. 5 BauV genügen bestehende Strassen für Bauvorhaben in einem weitgehend überbauten Gebiet oder ausserhalb der Bauzone, wenn die insgesamt zu erwartende Mehrbelastung verhältnismässig gering ist und Verkehrssicherheit und Brandbekämpfung gewährleistet sind (Bst. a); für Umbauten, Erweiterungen und Zweckänderungen genügen bestehende Strassen, wenn keine wesentliche Mehrbelastung erfolgt (Bst. b). Obwohl sie die auch aus Gründen der Sicherheit aufgestellten Anforderungen für neue Anlagen – etwa die geforderte Breite – nicht erfüllen, müssen bestehende Strassen in diesen Fällen grundsätzlich nicht ausgebaut werden. Werden die Normen für neue Anlagen nicht massiv unter- bzw. überschritten, gilt die Verkehrssicherheit vielmehr vermutungsweise als gewährleistet (zum Ganzen VGE 2013/371 vom 4.3.2014 E. 5.1 mit Hinweisen [durch BGer 1C\_191/204 vom 2.10.2014 E. 5 zwar teilweise aufgehoben, bzgl. Erschliessung aber bestätigt]; vgl. auch VGE 2019/143 vom 30.3.2020 E. 5.2 [bestätigt durch BGer 1C\_244/2020 vom 17.6.2021]). Massgebend sind die konkreten örtlichen und baulichen Verhältnisse (insb. bisherige Nutzung, Fahrbahnbreite; BVR 2019 S. 151 E. 4.4.3 mit Hinweisen).

**6.1.1** Die Vorinstanz hat erwogen, die Anzahl Wohneinheiten bleibe nach dem Umbau gleich, weshalb sich ein allfälliger Mehrverkehr in Grenzen halten werde. Auch die Verkehrssicherheit sei gewährleistet, da die Zufahrt kein nennenswertes Gefälle aufweise, mehrheitlich gut überblickbar sei und das Verkehrsaufkommen sehr gering sein dürfte. Neben wenigen landwirtschaft-

lichen oder forstwirtschaftlichen Fahrten beschränke sich der Verkehr auf Fahrten, welche die Liegenschaften der Beschwerdegegner 1 und 2 und des Beschwerdeführers verursachen. Da das Verkehrsaufkommen und die Geschwindigkeit aufgrund des Untergrunds, insbesondere bei der Engstelle, gering seien, sei die Verkehrssicherheit auch für den Langsamverkehr gegeben. Die Erreichbarkeit für Wehrdienste und Sanität sei gewährleistet und die Erschliessung genüge auch für den Baustellenverkehr, zumal die strittige Zufahrt schon bisher durch grössere Fahrzeuge (Lastwagen, landwirtschaftliche Fahrzeuge) befahren worden sei. Darüber hinausgehende Bedenken, insbesondere zu allfälligen Beschädigungen des Eigentums des Beschwerdeführers, seien privatrechtlicher Natur und zu Recht als Rechtsverwahrung vorgemerkt worden (angefochtener Entscheid E. 5d-5f).

**6.1.2** Die einlässlichen Erwägungen der Vorinstanz stützen sich auf den Fachbericht des TBA vom 18. August 2020 (Akten BVD 10A pag. 119 ff.) sowie den Mitbericht «Erschliessung» vom 7. Januar 2021 der regionalen Bauverwaltung Westamt (Akten Gemeinde 10C pag. 211 ff.). Sie überzeugen im Ergebnis. Auch wenn der Wohnraum im Dachgeschoss erst mit dem Einbau einer Küche zu einer eigenständigen (dritten) Wohneinheit wird (vorne E. 2.1), ist mit der BVD davon auszugehen, dass der geplante Umbau nicht zu einem deutlichen Mehrverkehr führt. Auf der Stichstrasse ist höchstens mit einzelnen zusätzlichen Fahrten und insgesamt mit einem sehr geringen Verkehrsaufkommen zu rechnen (so auch das TBA, Akten BVD 10A pag. 122). Obwohl auf einer Strecke von 250 m (so Beschwerde Rn. 10) bzw. von 150 m (so das TBA, Akten BVD 10A pag. 119) kein Ausweichen für kreuzende Fahrzeuge möglich ist, ist mit dem TBA davon auszugehen, dass die Verkehrssicherheit aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens und der tiefen Geschwindigkeit nur marginal verschlechtert wird (Akten BVD 10A pag. 122 f.). Es ist sodann nachvollziehbar, dass die Sicherheit des Langsamverkehrs aufgrund der gegebenen Verhältnisse nicht gefährdet ist, da Motorengeräusche und Licht auch ohne direkten Sichtkontakt die Aufmerksamkeit auf sich nähernde Fahrzeuge lenken und die Strasse auf weiten Strecken das Kreuzen eines Autos mit einem Velo oder mit zu Fuss Gehenden erlaubt (TBA Akten BVD 10A pag. 120 ff.). Daran ändert nichts, dass die Postbotin angeblich Bedenken hat, den Weg im Winter zu befahren (Beschwerde Rn. 20), zumal der Winterdienst gewährleistet ist (Beschwer-

deantwort act. 13 Rn. 29 und BAB 6), was der Beschwerdeführer nicht bestritt. Der Mehrverkehr bleibt auch während der Bauphase gering und verkehrssicher organisierbar. Insoweit kann auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (angefochtener Entscheid E. 5f).

**6.1.3** Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, die Erschliessung genüge bei seinem Haus schon den heutigen Verhältnissen nicht und verfrage überhaupt keinen Mehrverkehr, weil einerseits die alte Kellermauer «von begrenzter Festigkeit» und andererseits der gegenüberliegende Hang instabil seien (Beschwerde Rn. 15 ff.), kann ihm ebenfalls nicht gefolgt werden. Es gibt keine konkreten Hinweise dafür, dass der Hang oder die Strasse aufgrund des geringfügigen Mehrverkehrs Schaden nehmen könnten. Solches ergibt sich auch nicht aus der vom Beschwerdeführer eingereichten Beurteilung der D. \_\_\_\_\_ AG vom 23. Oktober 2020 (Akten Gemeinde 10C pag. 152 ff.) oder aus dem Foto vom 8. August 2007. Auf dem Foto ist zwar eine Rutschung im steilen Bereich der Böschung erkennbar; gleichzeitig sieht man aber auch, dass die Strasse nicht beschädigt wurde (unpaginierte act. 1C Plan Engnis, Erschliessung Lengg, Ansicht D). Kommt hinzu, dass der Beschwerdeführer offenbar eine «Hangmauer» erstellt hat, gerade um Rutschungen entgegenzuwirken (Beschwerde Rn. 22). Nichts anderes gilt für den Baustellenverkehr, zumal die Strasse unbestrittenermassen in der Vergangenheit schon mit grösseren Fahrzeugen befahren wurde (angefochtener Entscheid E. 5e). Soweit der Beschwerdeführer gestützt auf die Aktennotiz der D. \_\_\_\_\_ AG (Beurteilung der Stabilität der Kellerwand) Beschädigungen seiner Kellermauer aufgrund des Baustellenverkehrs befürchtet, macht er im Übrigen eine Gefährdung seines Eigentums geltend, die an der öffentlich-rechtlich hinreichenden Erschliessung nichts ändert. Die entsprechenden Einwände sind zivilrechtlicher Natur und wurden daher zu Recht als Rechtsverwahrung vorgemerkt (vgl. bereits angefochtener Entscheid E. 5e; Gesamtentscheid vom 7./13.4.2021 S. 2 unter Einsprache, Ziff. 2.9 und 3.8). Über Gewichtsbegrenzungen für Fahrzeuge zum Schutz der Kellermauer oder die Sicherstellung allfälliger Schadenersatzansprüche ist nicht im Baubewilligungsverfahren zu entscheiden. Auf die Beschwerde ist insoweit nicht einzutreten (Beschwerde «ergänzende Verfahrensanträge» Ziff. 3 und 4; Beschwerde Rn. 3 f., 11).

**6.1.4** Die Erschliessung genügt damit den Anforderungen für bestehende Anlagen und muss – anders als der Beschwerdeführer meint (Beschwerde Rn. 10; vgl. auch Beschwerde «ergänzende Verfahrensanträge» Ziff. 5) – nicht ausgebaut werden. Ob (grössere) Löschfahrzeuge das Engnis beim Haus des Beschwerdeführers nach Errichtung der Mauer zur Hangstabilisierung noch passieren können (Beschwerde Rn. 22), muss nicht näher geklärt werden. Sowohl die ortskundige kommunale Bauverwaltung (Akten Gemeinde 10C pag. 213) als auch das TBA nach Durchführung eines Augenscheins haben dies bejaht. Abgesehen davon setzt die Feuerwehr ohnehin dem Ziel entsprechende Fahrzeuge ein (Akten BVD 10A pag. 122 Bst. e). Die Vorinstanz durfte daher auf den vom Beschwerdeführer beantragten Augenschein mit Fahrversuch verzichten und hat keine Gehörsverletzung begangen, sollte der Beschwerdeführer eine solche rügen (vgl. Beschwerde Rn. 12). Aus denselben Gründen wird der gleichlautende Antrag vor Verwaltungsgericht abgewiesen (Beschwerde «ergänzende Verfahrensanträge» Ziff. 2).

**6.2** Für Erschliessungsanlagen auf fremdem Grund ist im Weiteren deren rechtliche Sicherstellung nachzuweisen (Art. 7 Abs. 1 BauG i.V.m. Art. 3 Abs. 1 BauV).

**6.2.1** Dass zugunsten der Beschwerdegegner 1 und 2 ein Fuss- und Fahrwegrecht besteht, ist zu Recht nicht bestritten (vorne E. 2). Nach Meinung der Vorinstanz beinhaltet dieses (auch) die ordentliche Erschliessung mit Fahrzeugen. Bei der rechtlichen Sicherstellung gemäss Art. 4 Bst. c BauV könne es nicht um den temporären und ausserordentlichen Baustellenverkehr gehen. Der genaue Umfang des Wegrechts und die sich daraus ergebenden Pflichten im Zusammenhang mit dem Unterhalt oder der Sanierung der Zufahrt seien zivilrechtlich zu klären; einer Baubewilligung für das strittige Vorhaben stünden diese nicht entgegen (angefochtener Entscheid E. 6).

**6.2.2** Was der Beschwerdeführer dagegen vorbringt, verfängt nicht. Wie die BVD zutreffend festgehalten hat, ist der genaue Umfang des Wegrechts nicht im vorliegenden Verfahren zu prüfen und genügt es, dass ein Fahrwegrecht besteht. Denn nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist die Dienstbarkeit im Grundsatz noch nicht überschritten, wenn auf dem berechtigten Grundstück Gebäude ausgebaut werden (BGE 122 III 358 E. 2c; BVR 2004

S. 412 E. 3.6; VGE 2021/117 vom 9.9.2022 E. 4.2.4, 2018/458 vom 29.7.2019 E. 4.5.1, je mit Hinweisen). Selbst wenn das Befahren seines Grundstücks «neben der Strasse» nicht von der Dienstbarkeit gedeckt sein sollte, ändert dies nichts an der rechtlichen Sicherstellung. Das gilt auch für den Baustellenverkehr, der den tatsächlichen Verhältnissen entsprechend zu organisieren ist (vgl. angefochtener Entscheid E. 5f).

**6.3** Die Rüge unzureichender Erschliessung ist nach dem Gesagten unbegründet.

## 7.

Der Beschwerdeführer bestreitet schliesslich die Bewilligungsfähigkeit der Erdwärmesonde.

**7.1** Die Vorinstanz ist insoweit dem Amt für Wasser und Abfall des Kantons Bern (AWA) gefolgt (Stellungnahme vom 3.6.2021; Akten BVD 10A pag. 66 f.). Die Sonde liege im Gewässerschutzbereich «übriger Bereich» und bedürfe einer Gewässerschutzbewilligung nach Art. 11 Abs. 1 des kantonalen Gewässerschutzgesetzes vom 11. November 1996 (KGSchG; BSG 821.0). Die Baugesuchsteller hätten mit dem geotechnischen Bericht der Müller & Perrottet AG vom August 2020 (Akten Gemeinde 10C pag. 224 ff.; nachfolgend: geotechnischer Bericht) belegen können, dass am vorgesehenen Standort keine Rutschungen zu befürchten seien, welche zur Beschädigung der Erdwärmesonde führen könnten (angefochtener Entscheid E. 7b f.). Diesen Ausführungen widerspricht der Beschwerdeführer. Er macht geltend, die Bauparzelle liege in einem Rutschgebiet und deshalb zu Recht «im roten Bereich der Erdwärmesondenkarte». Der geotechnische Bericht sei ungenügend, da er auf reinen Annahmen basiere und keine physischen Untersuchungen vor Ort durchgeführt worden seien (Beschwerde Rn. 25).

**7.2** Die Kantone teilen ihr Gebiet nach der Gefährdung der ober- und der unterirdischen Gewässer in Gewässerschutzbereiche ein (Art. 19 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer [Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20]). Sie unterscheiden dabei die be-

sonders gefährdeten und die übrigen Bereiche (Art. 29 Abs. 1 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 [GSchV; SR 814.201]). Gebiete im übrigen Bereich befinden sich ausserhalb der nutzbaren Grundwasservorkommen sowie der zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete (Art. 29 Abs. 1 GSchV im Umkehrschluss), womit dort grundsätzlich keine Einwirkungen auf das Schutzgut Wasser zu befürchten sind (VGE 2020/74 vom 28.5.2021 E. 6.2 [bestätigt durch BGer 1C\_404/2021 vom 24.2.2022]). Das Bundesrecht verlangt nur für Vorhaben in besonders gefährdeten Bereichen eine kantonale Bewilligung (Art. 19 Abs. 2 GSchG; Art. 32 GSchV). Dennoch empfiehlt das Bundesamt für Umwelt (BAFU) den Kantonen, die Bewilligungspflicht für Erdsonden auch auf den übrigen Bereich auszudehnen (BAFU, Wärmenutzung aus Boden und Untergrund, Vollzugshilfe für Behörden und Fachleute im Bereich Erdwärmennutzung, 2009, einsehbar unter: <[www.bafu.admin.ch](http://www.bafu.admin.ch)>, Rubriken «Themen/Wasser/Publicationen und Studien/Wärmenutzung aus Boden und Untergrund» [nachfolgend: Vollzugshilfe BAFU] S. 11). Nach bernischem Recht ist für das Erstellen von Anlagen zur Nutzung von Wärme aus dem Boden denn auch stets eine Gewässerschutzbewilligung erforderlich (Art. 11 Abs. 1 KGSchG i.V.m. Art. 26 Abs. 1 Bst. I der Kantonalen Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 [KGV; BSG 821.1]; vgl. auch Merkblatt des AWA vom 2.11.2021, Allgemeine Bedingungen, Auflagen und Hinweise für die Erstellung und den Betrieb von Erdwärmesondenanlagen, einsehbar unter: <[www.bvd.be.ch](http://www.bvd.be.ch)>, Rubriken «Über uns/AWA/Merkblätter und Richtlinien/Wassernutzung» [nachfolgend: Merkblatt AWA] S. 1).

**7.3** Gemäss dem BAFU sind Erdwärmesonden grundsätzlich zulässig in Gebieten, die sich für die Trinkwassernutzung wenig oder nicht eignen und in denen eine Gewässergefährdung mit grosser Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann – keine belasteten Standorte und keine geogene Gefährdungen durch Erdgas, ölhaltige Gesteine, quellende Formationen oder Rutschungen usw. (Vollzugshilfe BAFU, S. 13 Rz. 3.2.1). Daraus folgt umgekehrt, dass von Erdwärmesonden in Rutschgebieten eine Gefährdung von Gewässern ausgehen kann, auch wenn sie im übrigen Bereich liegen. Der Kanton Bern hat Rutschgebiete in der Erdwärmesondenkarte offenbar generell der roten Zone (d.h. Verbot von Erdwärmesonden) zugewiesen (Geoportal des Kantons Bern, Karte «Erdwärmesonden [Bewilligung]»). Die

Erdwärmesondenkarte legt jedoch nicht verbindlich fest, wo Erdsonden zulässig sind, sondern dient dem AWA als «Erstbeurteilung», von der im Einzelfall abgewichen werden kann (Stellungnahme AWA, Akten BVD 10A pag. 66; vgl. zur Empfehlung des BAFU, solche Karten zu erarbeiten, Vollzugshilfe BAFU S. 12 Rz. 2.2).

**7.4** Das Grundstück der Beschwerdegegner 1 und 2 liegt einerseits im übrigen Bereich nach der Gewässerschutzkarte (vgl. Geoportal des Kantons Bern, Karte «Gewässerschutzkarte»), andererseits in einem Rutschgebiet mit geringer Gefährdung bzw. teilweise im Gebiet «Gefahrenhinweis» (vgl. Geoportal des Kantons Bern, Karte «Naturgefahrenkarte 1:5'000», einsehbar unter: <[www.map.apps.be.ch/pub](http://www.map.apps.be.ch/pub)>; vgl. auch Zonenplan Naturgefahren der Gemeinde, wonach sich das Gebiet im Gefahrengebiet mit nicht bestimmter Gefahrenstufe befindet) und im roten Bereich der Erdwärmesondenkarte. Das AWA hat am 3. September 2020 gestützt auf den geotechnischen Bericht eine Gewässerschutzbewilligung mit Auflagen erteilt (Akten Gemeinde 10C pag. 215 Ziff. 1.5). Nach diesem Bericht sind aufgrund der Bodenbeschaffenheit am vorgesehenen Standort ab einer Tiefe von 3,2 m keine Rutschungen zu befürchten. Es wird eine Bohrmethode, die temporäre Verrohrung 2 m tiefer als die Felsoberfläche, die permanente Verrohrung aus Stahl in einer noch festzulegenden Länge, die Überwachung der Bohrarbeiten durch eine erfahrene Fachperson sowie der Beizug einer renommierten Bohrunternehmung empfohlen (Akten Gemeinde 10C pag. 227). Das AWA hat diese Empfehlungen als Auflagen in die Gewässerschutzbewilligung aufgenommen (Akten Gemeinde 10C pag. 215 Ziff. 3.6 ff.). Es besteht kein Anlass, an der Einschätzung der Fachpersonen zu zweifeln, wonach die Gefahr für Rutschungen damit gebannt ist, zumal – entgegen der Behauptung des Beschwerdeführers (vorne E. 7.1) – im Juli 2020 drei Rammsondierungen vorgenommen wurden, mithin Untersuchungen vor Ort stattgefunden haben (geotechnischer Bericht, Akten Gemeinde 10C Rückseite pag. 225 Ziff. 2). Können mit den vom AWA angeordneten Massnahmen Rutschungen ausgeschlossen werden, rechtfertigt es sich nicht, die Bewilligung der Erdwärmesonde mit der Begründung zu verweigern, sie sei in einem Rutschgebiet vorgesehen. Andere Gründe, die aus gewässerschutzrechtlicher Sicht gegen die Erdwärmesonde sprechen könnten, bringt der Beschwerdeführer nicht vor und sind auch nicht ersichtlich.

## 8.

**8.1** Die Beschwerde erweist sich hinsichtlich des Carports als begründet und ist insoweit gutzuheissen. Im Übrigen ist sie unbegründet und abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist (vorne E. 6.1.3). Die Vorinstanz hat sich einlässlich mit den Rügen des Beschwerdeführers auseinandergesetzt und ihren Entscheid ausführlich begründet. Eine Gehörsverletzung ist entgegen dem Beschwerdeführer (Beschwerde Rn. 26) nicht ersichtlich (statt vieler BVR 2022 S. 51 E. 2.3; Michel Daum, a.a.O., Art. 21 N. 15 und 28 ff.).

**8.2** Bei diesem Ausgang des Verfahrens obsiegt der Beschwerdeführer teilweise, unterliegt aber betreffend das Hauptvorhaben (Umbau, Sanierung des Bauernhauses). Er wird insoweit kostenpflichtig und hat vier Fünftel der Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Die Beschwerdegegner 1 und 2 sowie die Gemeinde, die sich durch das Stellen eines Antrags als Partei am Verfahren beteiligt hat (Praxisfestlegung der erweiterten Abteilungskonferenz vom 27. Februar 2023, Ziff. I und II/2), unterliegen zu einem Fünftel und werden entsprechend kostenpflichtig, wobei der Gemeinde keine Kosten auferlegt werden können (Art. 108 Abs. 1 und Abs. 2 VRPG). Nach der bisherigen Praxis des Verwaltungsgerichts wurde der Kostenanteil des Gemeinwesens, der nicht erhoben werden konnte, den übrigen unterliegenden Parteien auferlegt. Seit der Revision des VRPG vom 13. September 2022 (in Kraft seit 1.4.2023; BAG 23-019) ist dies nicht mehr zulässig (Art. 108 Abs. 2a VRPG). Da sich die Übergangsbestimmung T2-1 ausschliesslich auf die Änderungen von Art. 104 Abs. 3 und 4 VRPG bezieht, ist Art. 108 Abs. 2a VRPG als Verfahrensbestimmung entsprechend den allgemeinen intertemporalrechtlichen Regeln sofort anwendbar und auch hier zu berücksichtigen (vgl. zum Ganzen Michel Daum, Teilrevision 2023 des bernischen Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, in BVR 2023 S. 286 ff., 296 f. mit Hinweis). Im Umfang von einem Zehntel sind folglich keine Verfahrenskosten zu erheben. Für das Verfahren vor der Vorinstanz ist der Beschwerdeführer ebenfalls zu einem Fünftel als obsiegend zu betrachten. Entsprechend hat er die Verfahrenskosten zu vier Fünfteln, die Beschwerde-

gegner 1 und 2 zu einem Zehntel zu tragen. Die verbleibenden Verfahrenskosten werden nicht erhoben.

**8.3** Für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht hat der Beschwerdeführer den Beschwerdegegnern 1 und 2 die Parteikosten im Umfang von vier Fünfteln zu ersetzen, während er selber mangels berufsmässiger Parteivertretung keinen Anspruch auf Parteikostenersatz hat (Art. 108 Abs. 1 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG). Für das vorinstanzliche Verfahren hat der Beschwerdeführer den Beschwerdegegnern 1 und 2 vier Fünftel der Parteikosten zu ersetzen. Die Beschwerdegegner 1 und 2 (zusammen) sowie die Gemeinde haben schliesslich dem Beschwerdeführer, der vor der BVD noch anwaltlich vertreten war, die Parteikosten je zu einem Zehntel zu ersetzen. Der Gemeinde sind in beiden Verfahren keine Parteikosten entstanden (Art. 104 Abs. 1 VRPG).

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

1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. Soweit den Carport betreffend wird Dispositiv-Ziff. 2 des Entscheids der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern vom 25. November 2021 aufgehoben und dem Vorhaben der Bauabschlag erteilt. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
  
2. a) Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 3'500.--, werden zu vier Fünfteln, ausmachend Fr. 2'800.--, dem Beschwerdeführer, und zu einem Zehntel, ausmachend Fr. 350.--, den Beschwerdegegnern 1 und 2 auferlegt. Die verbleibenden Verfahrenskosten werden nicht erhoben.  
  
b) Der Beschwerdeführer hat den Beschwerdegegnern 1 und 2 die Parteikosten für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf Fr. 4'635.-- (inkl. Auslagen und MWSt), zu vier Fünfteln, ausmachend Fr. 3'708.-- (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen.
  
3. a) Die Kosten des Verfahrens vor der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 2'500.--, werden zu vier Fünfteln, ausmachend Fr. 2'000.--, dem Beschwerdeführer, und zu einem Zehntel, ausmachend Fr. 250.--, den Beschwerdegegnern 1 und 2 auferlegt. Die verbleibenden Verfahrenskosten werden nicht erhoben.  
  
b) Der Beschwerdeführer hat den Beschwerdegegnern 1 und 2 die Parteikosten für das Verfahren vor der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern, bestimmt auf Fr. 4'281.10 (inkl. Auslagen und MWSt), zu vier Fünfteln, ausmachend Fr. 3'424.90 (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen. Die Beschwerdegegner 1 und 2 sowie die EG Burgistein haben dem Beschwerdeführer die Parteikosten, bestimmt auf Fr. 7'323.60 (inkl. Auslagen und MWSt), zu je einem Zehntel, ausmachend je Fr. 732.35 (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen.

4. Zu eröffnen:

- Beschwerdeführer
- Beschwerdegegner 1 und 2
- Einwohnergemeinde Burgistein
- Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
- Bundesamt für Raumentwicklung
- Bundesamt für Umwelt

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.