

100.2023.340U  
SEH/GRS/SRE

## Verwaltungsgericht des Kantons Bern Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 7. Januar 2025

Verwaltungsrichter Daum, Abteilungspräsident  
Verwaltungsrichter Häberli, a.o. Verwaltungsrichter Seiler  
Gerichtsschreiber Grossrieder

1. **A.** \_\_\_\_\_
2. **B.** \_\_\_\_\_ und **C.** \_\_\_\_\_
3. **D.** \_\_\_\_\_ und **E.** \_\_\_\_\_
4. **F.** \_\_\_\_\_
5. **G.** \_\_\_\_\_
6. **H.** \_\_\_\_\_
7. **I.** \_\_\_\_\_

alle vertreten durch Rechtsanwalt Dr. ...

Beschwerdeführende

gegen

**Hotel J. \_\_\_\_\_ AG**

handelnd durch die statutarischen Organe  
vertreten durch Rechtsanwalt ...

Beschwerdegegnerin  
und

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



sowie

**Einwohnergemeinde Lauterbrunnen**  
Gemeindehaus Adler, 3822 Lauterbrunnen

betreffend Baubewilligung; Abbruch und Neubau eines Gebäudes sowie  
Umbau des Hotels J. \_\_\_\_\_ (Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion  
des Kantons Bern vom 20. November 2023; BVD 110/2023/88)

**Prozessgeschichte:**

**A.**

Die Hotel J. \_\_\_\_\_ AG reichte am 10. Juni 2022 bei der Einwohnergemeinde (EG) Lauterbrunnen ein Baugesuch ein für den Rück- und Neubau des «Alten J. \_\_\_\_\_» («K. \_\_\_\_\_») mit Betriebs- und Personalräumen, Mehrzweckraum, sechs zusätzlichen Gästezimmern und einer Betriebsleiterwohnung sowie Umbau des bestehenden 3. Obergeschosses im bestehenden Hotel mit zusätzlichem neuem Dachaufbau und Terrasse auf der Parzelle Lauterbrunnen Gbbl. Nr. 3 \_\_\_\_\_ (Hotelzone a). Die Gemeinde leitete das Baugesuch zuständigkeitshalber an das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli weiter.

Am 22. August 2022 erhoben u.a. A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_ und C. \_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_ und E. \_\_\_\_\_, F. \_\_\_\_\_, G. \_\_\_\_\_, H. \_\_\_\_\_ und I. \_\_\_\_\_ Einsprache.

Das Regierungsstatthalteramt holte verschiedene Amts- und Fachberichte ein. Am 15. Februar 2023 reichte die Hotel J. \_\_\_\_\_ AG eine Projektänderung mit angepassten Plänen ein.

Mit Gesamtentscheid vom 4. Mai 2023 bewilligte der Regierungsstatthalter des Verwaltungskreises Interlaken-Oberhasli das Vorhaben, umfassend die Baubewilligung, die Abbruchbewilligung, die Gewässerschutzbewilligung

und die Befreiung von der Parkplatzpflicht für 10 Autoabstellplätze. Die Einsprachen wies er ab.

**B.**

Am 5. Juni 2023 erhoben die genannten Einsprecherinnen und Einsprecher (Bst. A hiervor) Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) mit dem Rechtsbegehren, der Gesamtentscheid sei aufzuheben und die Sache sei zur Neuurteilung an das Regierungsstatthalteramt zurückzuweisen, eventuell sei dem Bauvorhaben der Bauabschlag zu erteilen. Mit Entscheid vom 20. November 2023 wies die BVD die Beschwerde ab und bestätigte den Gesamtentscheid des Regierungsstatthalters.

**C.**

A.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_\_, D.\_\_\_\_\_ und E.\_\_\_\_\_, F.\_\_\_\_\_, G.\_\_\_\_\_, H.\_\_\_\_\_ und I.\_\_\_\_\_ haben am 21. Dezember 2023 gemeinsam Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben mit dem Antrag, der Entscheid der BVD sei aufzuheben und das Baugesuch einschliesslich der Projektänderung vom 15. Februar 2023 sei abzuweisen, eventuell sei die Angelegenheit zur Neuurteilung an die Baubewilligungsbehörde zurückzuweisen.

Die Hotel J.\_\_\_\_\_ AG beantragt mit Beschwerdeantwort vom 29. Januar 2024 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten ist. Die BVD schliesst mit Vernehmlassung vom 11. Januar 2024 auf Abweisung der Beschwerde. Die EG Lauterbrunnen hat sich nicht geäussert.

## **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 Eigentümerinnen und Eigentümer oder Nutznießende von dem Baugrundstück benachbarten Liegenschaften (Lauterbrunnener Gbbl. Nr. 1 \_\_\_\_\_ bzw. 2 \_\_\_\_\_) 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, da alle Sachurteils- bzw. Prozessvoraussetzungen erfüllt sind (vgl. Beschwerdeantwort Rz. 4; vorne Bst. C).

**1.2** Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 Bst. a und b VRPG). Trotz Rechtsanwendung von Amtes wegen (Art. 20a VRPG; vgl. auch Art. 110 des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110]) ist das Verwaltungsgericht nicht verpflichtet, wie die Baubewilligungsbehörden alle möglicherweise relevanten Rechtsfragen von Amtes wegen aufzugreifen; es kann sich grundsätzlich darauf beschränken, sich mit den Argumentationen der Parteien auseinanderzusetzen (BGE 141 II 307 E. 6.5; Ruth Herzog, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 66 N. 2). In der Einsprache und der Beschwerde an die BVD haben die Beschwerdeführenden mehrere Punkte thematisiert, mit denen sich die Vorinstanzen auseinandergesetzt haben, die aber in der Beschwerde vor dem Verwaltungsgericht nicht mehr aufgegriffen werden (Grenz- und Gebäudeabstand, Gebäudehöhe, Ortsbildschutz, Lärmschutz, Brandschutz). Auf diese Punkte wird nicht mehr eingegangen.

## 2.

**2.1** Das Baugrundstück verfügt über eine seit langem bestehende Zufahrt von Norden her ab dem L. \_\_\_\_\_ weg. Diese Zufahrt wird durch das Bauvorhaben nicht verändert und soll auch in Zukunft als Zufahrt dienen. Die Beschwerdeführenden rügen, die Erweiterung des Hotelbetriebs führe zu einer Mehrbelastung des bestehenden Strassenanschlusses und bedürfe daher einer Bewilligung für eine Zufahrt bzw. einen Strassenanschluss nach Art. 85 Abs. 1 des Strassengesetzes vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11). Eine solche sei aber nicht erteilt worden und könne auch nicht erteilt werden.

## 2.2 Art. 85 SG lautet wie folgt:

### Art. 85 Zugänge und Zufahrten

- <sup>1</sup> Zugänge, Zufahrten, Weganschlüsse und Einmündungen aller Art auf öffentliche Strassen, ihre Erweiterung und gesteigerte Benutzung bedürfen der Bewilligung des zuständigen Gemeinwesens.
- <sup>2</sup> Pro Grundstück wird in der Regel nur ein Strassenanschluss bewilligt.
- <sup>3</sup> Die Kosten eines neuen oder geänderten Strassenanschlusses und der Anpassung der Strasse trägt die interessierte Grundeigentümerin oder der interessierte Grundeigentümer.
- <sup>4</sup> Wird einem Grundstück durch Verbot oder durch Veränderung der öffentlichen Strasse der Zutritt oder die Zufahrt entzogen, so hat das zuständige Gemeinwesen für eine andere Verbindung mit dem öffentlichen Strassennetz zu sorgen oder eine angemessene Entschädigung zu leisten.

Das Gesetz enthält keine Voraussetzungen für die Bewilligungserteilung. Nach der Rechtsprechung ist Voraussetzung, dass die öffentliche Strasse nicht beeinträchtigt wird (Art. 73 Abs. 1 SG) und die allgemeinen baurechtlichen Sicherheitsanforderungen gewährleistet sind (Art. 21 Abs. 1 BauG und Art. 57 Abs. 1 und 2 der Bauverordnung vom 6. März 1985 [BauV; BSG 721.1]; VGE 2015/306 vom 15.6.2016 E. 2.1). Das Gemeinwesen, dem die Strassenhoheit zusteht, beurteilt im Einzelfall und im Rahmen des pflichtgemässen Ermessens umfassend, ob eine Zufahrt zugelassen werden kann bzw. wie diese auszugestalten ist. Der Strassenanschluss ist zu gestatten, wenn keine triftigen Gründe (etwa der Verkehrssicherheit) entgegenstehen (VGE 2020/186 vom 7.6.2021 E. 5.1; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I/II, 5. Aufl. 2020/2024, Art. 7/8 N. 18).

**2.3** Geht es um einen Strassenanschluss im Zusammenhang mit einem Bauprojekt, findet kein besonderes Verfahren für die Bewilligung des Strassenanschlusses statt (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N. 18). Vielmehr erfolgt die Prüfung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens (vgl. etwa VGE 2022/196 vom 27.6.2024 E. 6 [noch nicht rechtskräftig], 2020/186 vom 7.6.2021 E. 5.2, 2015/306 vom 15.6.2016 E. 2). Dabei besteht ein Zusammenhang mit dem Erschliessungsrecht: Eine Baubewilligung darf nur erteilt werden, wenn das Land erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 Bst. b des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700]; Art. 7 Abs. 1 BauG). Die Erschliessungsanlagen müssen 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 (Art. 7 Abs. 3 BauG). Gemäss Art. 5 BauV genügen bestehende Erschliessungsanlagen 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) sowie für Umbauten, Erweiterungen und Zweckänderungen, die keine wesentliche Mehrbelastung bringen (Bst. b). Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Erweiterung einer bestehenden Baute. Die Baubewilligung kann somit erteilt werden, wenn keine wesentliche Mehrbelastung erfolgt, d.h. wenn das Bauvorhaben weder deutlichen Mehrverkehr verursacht noch auf unzulässige Weise Polizeigüter (z.B. die Verkehrssicherheit) beeinträchtigt (VGE 2019/143 vom 30.3.2020 E. 5.2 [bestätigt durch BGer 1C\_244/2020 vom 17.6.2021]).

**2.4** Die EG Lauterbrunnen als Strasseneigentümerin des L. \_\_\_\_\_ weg hat im Baubewilligungsverfahren in ihrem Amtsbericht vom 25. Januar 2023 (Akten Gemeinde 4B pag. 110) die Erteilung der Baubewilligung mit Einschluss einer Ausnahmegewilligung für das Unterschreiten des Strassenabstands beantragt (dazu hinten E. 3.9), sich aber nicht ausdrücklich zu einer Strassenbaubewilligung geäussert. Offensichtlich ging sie davon aus, dass diesbezüglich keine Einwände gegen das Projekt bestehen. Die BVD hat im Beschwerdeverfahren mit Verfügung vom 28. August 2023 (Akten BVD pag. 78) einen Fragenkatalog zur Er-

schliessungs- und Verkehrssituation an die Gemeinde und an die Beschwerdegegnerin gerichtet. Die Gemeinde und die Beschwerdegegnerin haben diese Fragen mit Stellungnahmen vom 5. bzw. 19. September 2023 beantwortet (Akten BVD pag. 80, 84), wozu die Beschwerdeführenden wiederum Stellung bezogen haben (Akten BVD pag. 96). In ihrem Entscheid hat die BVD diese Vorbringen sowie die in den Vorakten liegende Fotodokumentation (Akten Gemeinde 4B pag. 391) ausführlich gewürdigt und ist zum Ergebnis gekommen, eine Mehrbelastung sei nicht zu erwarten und die Verkehrssicherheit sei gewährleistet. Es komme daher auch nicht zu einer Mehrbenutzung der seit Jahren bestehenden Zufahrt im Sinne von Art. 85 Abs. 1 SG, weshalb der Strassenanschluss nicht bewilligungspflichtig sei (E. 5 und 6).

## **2.5**

**2.5.1** Im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht bringen die Beschwerdeführenden zum ersten Mal vor, eine Strassenanschlussbewilligung im Sinn von Art. 85 Abs. 1 SG liege nicht vor und könne auch nicht erteilt werden, da die Verkehrssicherheit nicht gewährleistet sei. Sie machen geltend, die Frage einer Mehrbelastung im Sinn von Art. 5 BauV sei zu unterscheiden von der Erforderlichkeit einer Strassenanschlussbewilligung im Sinn von Art. 85 Abs. 1 SG. Die frühere Strassenanschlussbewilligung sei in den 1970er Jahren für ein Hotel mit 37 Betten bewilligt worden. Mit dem Bauprojekt würden 56 Hotelbetten bewilligt. Damit werde die Kapazität um 60 % erweitert. Dies führe zu einer Mehrbelastung im Vergleich zur aktuell bewilligten Situation.

**2.5.2** Wie dargelegt, ist die Frage der Strassenanschlussbewilligung im Zusammenhang mit der Frage der Erschliessung zu betrachten (vorne E. 2.3). Unzulässig ist nicht schon jede minimale Zunahme des Verkehrs auf einer bestehenden Zufahrt, sondern nur eine wesentliche Mehrbelastung.

**2.5.3** Die Beschwerdegegnerin macht dazu geltend, bereits in den 1970er Jahren seien mindestens 56 Betten betrieben worden, da damals neben dem bestehenden Hotel auch ein Massenlager auf dem inzwischen abparzellierten Grundstück Lauterbrunnen Gbbl. Nr. 4 \_\_\_\_\_ mit 20 Betten zum Hotel gehört habe; dieses Massenlager sei durch die gleiche Zufahrt erschlossen

worden, aber im Jahr 2002 aufgehoben worden. Die Bettenkapazität sei somit gegenüber dem damaligen Zustand nicht erhöht worden.

**2.5.4** Eine Strassenanschlussbewilligung für das bestehende Hotel befindet sich nicht in den Akten. Unabhängig davon überzeugen aber die Ausführungen im angefochtenen Entscheid: Selbst wenn mit den Beschwerdeführenden von einer Kapazitätserweiterung des Hotels von 60 % ausgegangen wird, kann daraus insbesondere aufgrund der besonderen Situation in Wengen nicht auf eine entsprechende Mehrbelastung für die bestehende Zufahrt geschlossen werden. Die Ortschaft Wengen ist nur mit der Bahn erreichbar. Die Hotelgäste reisen somit nicht mit ihren Fahrzeugen, sondern ausschliesslich mit der Bahn nach Wengen. Das Hotel J. \_\_\_\_\_ liegt ca. 300 m vom Bahnhof entfernt und ist zu Fuss in vier bis fünf Minuten erreichbar. Zudem liegt gemäss den Plänen (Akten Gemeinde 4C) und der Fotodokumentation (Akten Gemeinde 4B pag. 391) der Hoteleingang nicht auf der südwestlichen Seite, wo die Zufahrt hinführt, sondern auf der nördlichen Seite am L. \_\_\_\_\_ weg, wenige Meter nach der Abzweigung dieses Wegs vom Weg «...». Selbst wenn Hotelgäste mit dem Taxi vom Bahnhof zum Hotel fahren, besteht daher kein Grund, dass sie die streitbetreffene Zufahrt benützen. Es ist daher plausibel, dass diese Zufahrt nur für die An- und Ablieferung von Waren, Betriebsmaterial und Lebensmitteln sowie für die Post benutzt wird (angefochtener Entscheid E. 6b und 6d sowie 5i). Jedenfalls bringen die Beschwerdeführenden nichts Substanzielles vor, was gegen diese Darstellung spricht. Selbst wenn aufgrund der grösseren Hotelkapazität ein Mehrbedarf an Wäsche, Lebensmitteln usw. besteht, führt dies nicht automatisch zu einer entsprechenden Zunahme der Fahrzeugbewegungen, da die ohnehin verkehrenden Fahrzeuge jedenfalls in einem gewissen Umfang auch einfach mehr beladen werden können. Auch wenn einzelne Mehrfahrten erfolgen, ist dies noch nicht eine wesentliche Mehrbelastung der bestehenden Zufahrt (zur Verkehrssicherheit näher hinten E. 3.7 f.).

**2.5.5** Schliesslich ist wesentlich, dass die Gemeinde als zuständige Strasseneigentümerin im ganzen Verfahren keine Einwände betreffend Erschliessung oder Mehrbelastung der Strasse erhoben hat. Sie geht offensichtlich selber davon aus, dass keine bewilligungspflichtige Mehrbelastung vorliegt.

**2.6** Eine Verletzung von Art. 85 Abs. 1 SG liegt somit nicht vor.

### 3.

**3.1** Der bestehende Alte J. \_\_\_\_\_, dessen Abbruch mit dem Projekt vorgesehen ist, grenzt auf seiner nordöstlichen Seite unmittelbar an den L. \_\_\_\_\_ weg. Mit dem Neubau, der an seine Stelle zu stehen kommt, wird der Strassenabstand auf 0,51 m erhöht. Damit wird der gesetzliche bzw. reglementarische Strassenabstand unterschritten. Beschwerdegegnerin und Vorinstanz rechtfertigen diese Unterschreitung mit der Besitzstandsgarantie. Die Beschwerdeführenden bestreiten dies.

**3.2** Gemäss Art. 80 Abs. 1 Bst. b SG gilt, soweit das zuständige Gemeinwesen in Nutzungsplänen oder in der Gesetzgebung nichts anderes festlegt, für Bauten und Anlagen ein Strassenabstand von 3,60 m an Gemeindestrassen. Die EG Lauterbrunnen hat in Art. 11 Abs. 4 ihres Baureglements vom 10. April 2017 (GBR) diesen Strassenabstand auf 3,0 m festgelegt. Nach Art. 81 Abs. 1 SG kann das zuständige Gemeinwesen Ausnahmen von den gesetzlichen Strassenabständen bewilligen, wenn besondere Verhältnisse, insbesondere des Ortsbildes, es rechtfertigen und wenn dadurch weder öffentliche Interessen noch wesentliche nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden. Sodann lautet Art. 84 Abs. 1 SG:

#### Art. 84 Besitzstandsgarantie

- <sup>1</sup> Unter Vorbehalt von Absatz 2 gelten die Bestimmungen über die Besitzstandsgarantie nach Artikel 3 BauG sinngemäss.

Art. 3 BauG lautet wie folgt:

#### Art. 3 Besitzstandsgarantie

- <sup>1</sup> Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen werden in ihrem Bestand durch neue Vorschriften und Pläne nicht berührt.
- <sup>2</sup> Sie dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und, soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird, auch umgebaut oder erweitert werden.
- <sup>3</sup> An Gebäuden, die eine Baulinie überragen, sind Arbeiten gemäss Absatz 2 gestattet, wenn diese dem Zweck der Baulinie nicht widersprechen.
- <sup>4</sup> Vorbehalten bleiben die in besonderen Erlassen vorgesehenen Anpassungs- und Sanierungspflichten sowie Gemeindevorschriften, welche die Besitzstandsgarantie für besondere Fälle des Gemeindebaurechts regeln.

Die EG Lauterbrunnen hat in Art. 23 Abs. 3 GBR folgende Regelung aufgenommen:

- <sup>3</sup> Bestehende Bauten innerhalb der Hotelzonen, den Ortsbildschutzgebieten und im Teilzonenplan Lauterbrunnen im Perimeter der Kernzone, die den minimalen Grenzabstand unterschreiten, können unter Vorbehalt der nachbarlichen Zustimmung und der Einhaltung der zulässigen baupolizeilichen Bestimmungen der Höhen Fh und h sowie der Gebäudelänge GL umgebaut, erneuert und im Sinne der erweiterten Besitzstandsgarantie an ihrem ursprünglichen Standort abgerissen, wieder aufgebaut und aufgestockt werden. Vorbehalten bleiben die einzuhalten den Brandschutzvorschriften. Innerhalb der vorgeschriebenen öffentlichen Strassenabstände ist die Zustimmung der Strasseneigentümer erforderlich.

Die Vorinstanz hat erwogen, es sei nicht bestritten, dass das bestehende Hotel samt dem «Alten J. \_\_\_\_\_» rechtmässig erstellt wurde. Nach Art. 84 Abs. 1 SG i.V.m. Art. 3 Abs. 4 BauG habe die Gemeinde Lauterbrunnen in Art. 23 Abs. 3 GBR zulässigerweise eine erweiterte Besitzstandsgarantie eingeführt. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieser Bestimmung seien erfüllt: Das Projekt halte die in Art. 23 Abs. 3 GBR vorbehaltenen Höhen- und Längenbegrenzungen und auch die Brandschutzvorschriften ein. Die Gemeinde als Strasseneigentümerin habe ihre Zustimmung erteilt. Somit falle der Rück- und Neubau unter die erweiterte Besitzstandsgarantie (E. 2f).

**3.3** Die Beschwerdeführenden stellen nicht in Frage, dass der bestehende Alte J. \_\_\_\_\_ rechtmässig erstellt wurde und dass das Projekt die in Art. 23 Abs. 3 GBR vorbehaltenen Höhen- und Längenvorschriften und die Brandschutzvorschriften einhält. Sie machen aber geltend, die Beschwerdegegnerin könne sich nicht auf die Besitzstandsgarantie berufen. Sie begründen dies wie folgt: Die Gemeinde sei nicht befugt zum Erlass von Art. 23 Abs. 3 GBR, da diese Bestimmung über die Ermächtigung von Art. 3 Abs. 4 BauG hinaus gehe; sie ermögliche die Erstellung von Ersatzneubauten, die mit dem abgebrochenen Altbau keine Ähnlichkeit aufweisen. Hier sei anstelle des bisherigen zweigeschossigen K. \_\_\_\_\_ ein fünfgeschossiger Neubau vorgesehen, der die heute geltende Fassadenhöhe ausnütze, bezüglich Strassenabstand aber Besitzstand geltend mache. Derart weitgehende Erweiterungen des Besitzstands seien von Art. 3 Abs. 4 BauG nicht abgedeckt (dazu E. 3.4 hiernach). Zudem falle das Bauvorhaben gar nicht unter Art. 23 Abs. 3 GBR, da es nicht um einen eigentlichen Ersatzneubau

für das bisherige K.\_\_\_\_\_ («Alter J.\_\_\_\_\_») gehe, sondern um einen nordseitig an das bestehende Hotel angebauten Erweiterungsneubau des Hotels, der zudem im Norden zwar weniger weit gehe als das bisherige Gebäude, dafür aber eine grössere Gebäudetiefe habe. Er werde nicht als eigenständiges Bauwerk in Erscheinung treten, sondern in das neu erweiterte Hotelgebäude integriert sein. Es gehe somit nicht um einen Ersatzbau für das K.\_\_\_\_\_, sondern um einen Teil eines praktisch neuen Gebäudes. Dies gehe über Abbruch und Wiederaufbau des bestehenden Gebäudes hinaus und falle nicht in den Anwendungsbereich von Art. 23 Abs. 3 GBR (dazu hinten E. 3.5). Sodann fehle die in Art. 23 Abs. 3 GBR vorbehaltene nachbarliche Zustimmung (dazu hinten E. 3.6). Nach Art. 84 Abs. 2 SG komme zudem die Besitzstandsgarantie nicht zum Tragen, wenn die Verkehrssicherheit gefährdet werde. Im vorliegenden Fall seien im Bereich des K.\_\_\_\_\_ die Sichtweiten gemäss den Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS; im Folgenden: VSS-Normen) nicht eingehalten. Die Verkehrssicherheit sei deshalb beeinträchtigt und die Besitzstandsgarantie komme nicht zum Tragen. Das Vorhaben hätte nur mit einer Ausnahmegewilligung nach Art. 81 SG bewilligt werden dürfen (dazu hinten E. 3.7 f.). Schliesslich dispensiere die erweiterte Besitzstandsgarantie nach Art. 23 Abs. 3 GBR nicht von einer Ausnahmegewilligung nach Art. 81 SG; da die Vorinstanzen zu Unrecht davon ausgegangen seien, eine Ausnahmegewilligung sei gar nicht erforderlich, hätten sie zu Unrecht das Vorhandensein von Ausnahmegründen nicht geprüft (dazu hinten E. 3.9).

**3.4** Das GBR der Gemeinde Lauterbrunnen ist gemäss Genehmigungsvermerk (S. 39) am 15. März 2019 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) genehmigt worden. Das schliesst nicht aus, das Reglement in einem Anwendungsfall inzident auf seine Vereinbarkeit mit übergeordnetem Recht zu überprüfen. – Art. 3 Abs. 4 BauG erlaubt kommunalrechtliche Besitzstandsgarantien für «besondere Fälle des Gemeindebaurechts». Ausgeschlossen sind damit vom kantonalen Recht abweichende generelle Besitzstandsregeln für das ganze Gemeindegebiet (BVR 2009 S. 514 E. 3.3; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 3 N. 8). Art. 23 Abs. 3 GBR gilt für nur Hotelzonen, Ortsbildschutzgebiete und im Perimeter der Kernzone Lauterbrunnen, aber nicht für das ganze Gemeindegebiet. Weitergehende Einschränkungen für die kommunalen Regelungen lassen

sich dem Gesetz nicht entnehmen. Insbesondere schliesst der Begriff der Besitzstandsgarantie nicht aus, auch den Abbruch und Wiederaufbau von Gebäuden zu ermöglichen. Ein solcher erweiterter Besitzstand geht zwar über den kantonalrechtlichen Besitzstand von Art. 3 Abs. 1 und 2 BauG hinaus (vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 3 N. 3b), kommt aber in anderen Besitzstandsregelungen durchaus vor (z.B. Art. 24c Abs. 2 RPG; vgl. BGE 127 II 209 E. 3; ferner etwa BGer 1C\_415/2014 vom 1.10.2015, in ZBI 2016 S. 323 E. 3.7 f., 1C\_317/2019 vom 17.3.2020 E. 4.3, 1C\_56/2023 vom 19.10.2023 E. 5; BVR 2019 S. 550 E. 4) und ist vorbehältlich entgegenstehender Vorschriften des übergeordneten Rechts zulässig (vgl. auch bereits BVR 1986 S. 396 E. 4). Es gibt denn auch andere bernische Gemeinden, welche einen solchen erweiterten Besitzstand kennen (vgl. die Beispiele bei Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 3 N. 8). Oft sind zwar solche Regelungen beschränkt auf den Wiederaufbau im bisherigen Umfang. Art. 23 Abs. 3 GBR geht einerseits weiter, indem er den Wiederaufbau unter Einhaltung der Höhen- und Längenmasse zulässt, auch wenn das bisherige Gebäude diese Masse nicht ausnützte. Andererseits ist die Bestimmung beschränkt auf bestehende Bauten in bestimmten Zonen bzw. Gebieten, die den minimalen Grenzabstand unterschreiten. Im vorliegenden Fall kommt hinzu, dass es einzig um die Unterschreitung des strassenrechtlichen Abstands geht. Dieser hat im Unterschied zu den Grenzabständen des allgemeinen Baurechts nicht in erster Linie allgemein baurechtliche oder nachbarschützende Funktion, sondern dient der Sicherheit der Strassenbenützung. Diese wird grundsätzlich nicht durch die Höhe der angrenzenden Gebäude beeinflusst. Insgesamt ist keine Norm des übergeordneten Rechts ersichtlich, gegen welche Art. 23 Abs. 3 GBR verstossen würde. Die Bestimmung ist daher anwendbar.

**3.5** Gemäss Art. 23 Abs. 3 GBR gilt die erweiterte Besitzstandsgarantie für den Abriss und Wiederaufbau am «ursprünglichen Standort». Es trifft zu, dass das Neubauprojekt nicht ganz genau den gleichen Grundriss aufweist wie das bisherige K.\_\_\_\_\_: Im Nordosten, gegen den L.\_\_\_\_\_  
weg zu, ist es gegenüber dem bisherigen Gebäude etwa 50 cm zurückversetzt, dafür ist im Südwesten ein bisher nicht bestehender dreieckiger Teil von einigen Quadratmetern vorgesehen. Der weitaus grösste Teil des Grundrisses des Neubauprojekts stimmt jedoch mit dem Grundriss des

bestehenden Gebäudes überein. Unter diesen Umständen kann der Standort des Neubauprojekts als «ursprünglicher Standort» im Sinn von Art. 23 Abs. 3 GBR betrachtet werden. Ferner ist bereits das bisherige K.\_\_\_\_\_ mit dem Hotel zusammengebaut und bildet insofern eine bauliche Einheit. Zwar wird das Erscheinungsbild durch das Bauprojekt nicht unwesentlich geändert, indem das neue Gebäude deutlich höher wird als das bisherige K.\_\_\_\_\_ und in den erweiterten Hotelbau integriert wird (vgl. insbesondere Plan «Fassade Süd Ost Fassade Nord Ost»; Akten Gemeinde 4C). Indessen verlangt Art. 23 Abs. 3 GBR für die Inanspruchnahme der erweiterten Besitzstandsgarantie nur, dass die Höhen- und Längenmasse eingehalten werden. Die Bestimmung erlaubt damit auch die Erhöhung bestehender Bauten, soweit diese bisher die maximalen Masse nicht ausnützten. Damit ist ohne weiteres verbunden, dass sich auch das Erscheinungsbild wesentlich ändern kann. Dass sich das Neubauprojekt optisch deutlich vom bisherigen K.\_\_\_\_\_ unterscheidet, schliesst daher die Inanspruchnahme der Besitzstandsgarantie für den Strassenabstand nicht aus.

**3.6** Gemäss Art. 23 Abs. 3 GBR steht der erweiterte Besitzstand unter dem Vorbehalt der «nachbarlichen Zustimmung». Die Vorinstanz legt dies so aus, dass damit nur die Zustimmung der Eigentümerschaft der unmittelbar anliegenden Parzellen erforderlich ist, hier somit der Gemeinde als Eigentümerin des L.\_\_\_\_\_weg. Die Beschwerdeführenden gehen demgegenüber davon aus, dass sich die nachbarliche Zustimmung nicht nur auf die unmittelbaren Nachbarn beziehe, sondern auf alle Betroffenen im Sinn von Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG (Einsprachebefugnis). Nur so könnten deren Interessen ausreichend berücksichtigt werden. – Bei Art. 23 Abs. 3 GBR geht es einzig um die Einhaltung des Grenzabstands, und zwar im vorliegenden Fall um den Grenzabstand zur Strasse. Grenzabstände schützen in erster Linie die unmittelbaren Nachbarinnen und Nachbarn. Die einschlägigen Regelungen sehen daher oft vor, dass Grenzabstände mit Zustimmung der Nachbarschaft unterschritten werden dürfen (z.B. Art. 14 Abs. 1 des Dekrets vom 10. Februar 1970 über das Normalbaureglement [NBRD; BSG 723.13]; vgl. auch Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 12 N. 12, Art. 70 N. 13 und 19). Anders als bei der allgemeinen Einsprache- bzw. Beschwerdelegitimation gegen Bauten werden in diesem Zusammenhang

unter Nachbarinnen und Nachbarn in der Regel nur die Eigentümerinnen und Eigentümer der unmittelbar angrenzenden Grundstücke verstanden (vgl. etwa VGE 2015/269 vom 19.5.2016 E. 3, 2014/137 vom 23.9.2014 E. 3.2; ferner BGer 1C\_172/2022 vom 10.1.2023 E. 5.7; Peter Bösch, Grundbuch und Baubewilligungsverfahren, in ZBI 1993 S. 481 ff., 487). Das rechtfertigt sich im vorliegenden Fall umso mehr, als es einzig um die Unterschreitung des Strassenabstands geht, welcher primär strassenbaupolizeiliche Funktion hat. Es ist demzufolge sachgerecht, dass einzig die Zustimmung der Strasseneigentümerin erforderlich ist, wie dies auch in Art. 23 Abs. 3 letzter Satz GBR vorgesehen ist.

### 3.7 Art. 84 Abs. 2 SG lautet:

- <sup>2</sup> Wenn es die Verkehrssicherheit erfordert, kann das zuständige Gemeinwesen unter Vorbehalt von Artikel 73 verlangen, dass Bauten, Anlagen, Pflanzen und sonstige Vorkehren, die Strassenabständen, dem Lichtraumprofil, Sichtzonen oder dem Verbot der Beeinträchtigung widersprechen, innert angemessener Frist beseitigt oder angepasst werden.

Dies ist eine Ausnahme zu der in Art. 84 Abs. 1 SG enthaltenen Besitzstandsgarantie (vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 12 N. 21). Sie gilt auch für die kommunalrechtlichen erweiterten Besitzstandsgarantien. Das kantonale Recht legt aber nicht im Einzelnen fest, welche Anforderungen an die Verkehrssicherheit von Strassen zu stellen sind. Nach der Rechtsprechung können die einschlägigen VSS-Normen als Entscheidungshilfe beigezogen werden. Diese legen die Anforderungen fest, denen ein Strassenanschluss zu genügen hat. Es handelt sich dabei lediglich um Richtlinien, deren Anwendung im Einzelfall vor den allgemeinen Rechtsgrundsätzen, insbesondere vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit, standhalten muss. Die VSS-Normen sind nicht verbindlich (BGer 1C\_437/2023 vom 30.9.2024 E. 5.2.2) und dürfen daher nicht unbesehen der konkreten Verhältnisse der Entscheidung zugrunde gelegt werden (VGE 2022/196 vom 27.6.2024 E. 6.3 m.H. [noch nicht rechtskräftig]).

**3.8** Die Vorinstanz hat sich einlässlich mit der Verkehrssituation befasst und dabei auch auf die Stellungnahme der ortskundigen Gemeinde abgestellt. Sie hat erwogen, dass zwar die Sichtweiten gemäss VSS-Normen

auf dem L. \_\_\_\_\_ weg in der Linkskurve im Bereich des Alten J. \_\_\_\_\_ nicht eingehalten werden (E. 6d). Doch sei das Verkehrsaufkommen im grundsätzlich autofreien Dorf Wengen im Allgemeinen und auf dem L. \_\_\_\_\_ weg im Besonderen gering und die Fahrzeuge seien langsam unterwegs. Zudem könne bereits von der Kreuzung ... – ... – ... (d.h. die Kreuzung unmittelbar östlich des Hotel J. \_\_\_\_\_) weit in die Linkskurve eingeblickt werden, wodurch entgegenkommende Fahrzeuge und Fussgängerinnen und Fussgänger frühzeitig erkannt werden können. Die Verkehrssicherheit sei damit gewährleistet (E. 5l). Die Beschwerdeführenden bringen dagegen im Wesentlichen nur vor, die einschlägige VSS-Norm sei nicht eingehalten, was aber nicht per se zur Rechtswidrigkeit der Situation führt, die seit Jahrzehnten so besteht. Die Beschwerdeführenden machen nicht geltend, es sei im Bereich des Hotel J. \_\_\_\_\_ /L. \_\_\_\_\_ weg jemals zu Unfällen gekommen. Durch die Zurückversetzung des Neubaus gegenüber dem bisherigen Alten J. \_\_\_\_\_ wird die Sichtweite immerhin gegenüber dem bisherigen Zustand verbessert, auch wenn die Sichtweiten gemäss VSS-Norm nicht völlig eingehalten sind. Angesichts der generellen Situation im grundsätzlich autofreien Dorf Wengen und des äusserst geringen Verkehrsaufkommens auf dem L. \_\_\_\_\_ weg wäre es unverhältnismässig, die Rückversetzung der Fassade zu verlangen.

**3.9** Nach Art. 81 Abs. 1 SG kann das zuständige Gemeinwesen Ausnahmen von den gesetzlichen Strassenabständen bewilligen, wenn besondere Verhältnisse, insbesondere des Ortsbildes, es rechtfertigen und wenn dadurch weder öffentliche Interessen noch wesentliche nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden. Nach Auffassung der Beschwerdeführenden ist eine solche Ausnahmegewilligung auch dann erforderlich, wenn das Vorhaben unter die erweiterte Besitzstandsgarantie fallen und die Verkehrssicherheit einer Berufung auf die Besitzstandsgarantie nicht entgegenstehen würde. – Vorab ist zu bemerken, dass auch dann, wenn eine solche Ausnahmegewilligung erforderlich ist, diese bei baubewilligungspflichtigen Bauten nicht als separate Bewilligung, sondern im Rahmen der Baubewilligung erteilt wird (Art. 1 Abs. 1 des Koordinationsgesetzes vom 21. März 1994 [KoG; BSG 724.1]; vgl. vorne E. 2.3 und VGE 2022/196 vom 27.6.2024 E. 8 [noch nicht rechtskräftig],

2022/113 vom 20.6.2024 E. 4). Die Gemeinde ist offensichtlich davon ausgegangen, dass eine solche Ausnahmegewilligung erforderlich sei; sie hat im Rahmen des Baugewilligungsverfahrens in ihrem Amtsbericht vom 25. Januar 2023 (Akten Gemeinde 4B pag. 110) beantragt, die Ausnahmegewilligung zu erteilen. Der Regierungsstatthalter hat demgegenüber in seinem Gesamtbauentscheid (Akten Gemeinde 4B pag. 420 E. II/7) erwogen, aufgrund der Besitzstandsgarantie von Art. 23 Abs. 3 GBR sei das Bauvorhaben reglementskonform und nicht auf eine echte Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstands angewiesen. Gleicher Auffassung ist auch die BVD (angefochtener Entscheid E. 2f). Die Beschwerdeführenden bringen dagegen vor, die Vorbehalte und Abweichungen zur strassenrechtlichen Besitzstandsgarantie seien im SG abschliessend geregelt. Der Verweis in Art. 84 Abs. 1 SG auf Art. 3 BauG ermächtige die Gemeinden nicht, vom kantonalrechtlichen Erfordernis einer Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstands abzuweichen. Dies überzeugt nicht: Art. 84 Abs. 1 SG verweist auf Art. 3 BauG, der wiederum in seinem Abs. 4 die Gemeinden ermächtigt, die Besitzstandsgarantie für besondere Fälle des Gemeinderechts zu regeln. Die Gemeinden können deshalb auch in Bezug auf den Strassenabstand zu Gemeindestrassen den Besitzstand abweichend vom kantonalen Recht regeln (vorne E. 3.4). Wenn die Gemeinde gestützt darauf eine Besitzstandsgarantie in Bezug auf den Grenz- bzw. Strassenabstand vorsieht, so ist hier dieser besitzstandsgeschützte Abstand der «gesetzliche Strassenabstand» und eine Ausnahmegewilligung nach Art. 81 Abs. 1 SG ist nicht notwendig, soweit die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Besitzstandsgarantie erfüllt sind. Dafür ist die Zustimmung der Strasseneigentümerin erforderlich (Art. 23 Abs. 3 letzter Satz GBR). Der Antrag der Gemeinde auf Erteilung der Ausnahmegewilligung kann ohne weiteres als solche Zustimmung gewertet werden.

**3.10** Insgesamt ist der angefochtene Entscheid auch unter dem Aspekt der Besitzstandswahrung und des Strassenabstands nicht zu beanstanden.

**4.**

Die Beschwerde ist somit abzuweisen. Bei diesem Verfahrensausgang haben die Beschwerdeführenden unter Solidarhaft die Verfahrenskosten zu tragen und der Beschwerdegegnerin die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 1 und 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG sowie Art. 106 VRPG). Die eingereichte Kostennote gibt zu keinen Bemerkungen Anlass.

**Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 4'000.--, werden den Beschwerdeführenden auferlegt und dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe entnommen.
3. Die Beschwerdeführenden haben der Beschwerdegegnerin die Parteikosten für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf Fr. 6'713.-- (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen.
4. Zu eröffnen:
  - Beschwerdeführende
  - Beschwerdegegnerin
  - Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
  - Einwohnergemeinde Lauterbrunnenund mitzuteilen:
  - Regierungsstatthalteramt Interlaken- Oberhasli

Der Abteilungspräsident:

Der Gerichtsschreiber:

**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.