

**Verwaltungsgericht des Kantons Bern**  
Verwaltungsrechtliche Abteilung

**Urteil vom 13. Juli 2026**

Verwaltungsrichter Daum, Abteilungspräsident  
Verwaltungsrichter Nyffenegger  
Gerichtsschreiberin Nuspliger

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

gegen

**C.**\_\_\_\_\_ und **D.**\_\_\_\_\_  
vertreten durch Rechtsanwalt ...  
Beschwerdegegnerschaft

und

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

sowie

**Einwohnergemeinde Unterseen**  
Bauverwaltung, Obere Gasse 2, Postfach, 3800 Unterseen

betreffend Baubewilligung; Einbau einer Wohnung im Dachstock mit  
ausgelagertem Lift (Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons  
Bern vom 12. März 2024; BVD 110/2023/189)



## **Prozessgeschichte:**

### **A.**

A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ sind Miteigentümer und Miteigentümerin der Parzelle Unterseen Gbbl. Nr. 1\_\_\_\_\_, die sich in der Wohnzone W2 befindet. Am 21. Juni 2022 reichten sie bei der Einwohnergemeinde (EG) Unterseen ein Baugesuch ein für den Einbau einer Wohnung im Dachstock ihres bestehenden Wohnhauses mit ausgelagertem Lift und Fluchtweg. Am 13. September 2022 (Eingangsdatum) reichten sie überarbeitete Pläne ein und ergänzten den Beschrieb des Vorhabens wie folgt: «Einbau einer Wohnung im Dachstock mit Verbindung in Zimmer 2 im 1. OG, Wohnungser-schliessung über Dachterrasse und ausgelagertem Lift inkl. Fluchttreppe, Südseite Einbau von Balkon, Dachfläche diverse Dachflächenfenster». Gegen das Bauvorhaben erhoben C.\_\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_\_, Gesamtei-gentümer und -eigentümerin der nördlich gegenüberliegenden Parzelle Unterseen Gbbl. Nr. 2\_\_\_\_\_, Einsprache. Nach der Einigungsverhandlung vom 27. Januar 2023 reichten A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ am 16. März 2023 (Eingangsdatum) eine Projektänderung ein (hinsichtlich Lifthöhe und zusätzlicher Treppenstufe für den Zugang Dachterrasse). Am 16. August 2023 reichten sie weitere Pläne (Ansichten Ostfassade mit Silhouetten; Ansicht von Süden) ein. Mit Bauentscheid vom 6. November 2023 bewilligte die EG Unterseen das Bauvorhaben und wies die Einsprache ab.

### **B.**

Dagegen erhoben C.\_\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_\_ am 7. Dezember 2023 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD). Mit Entscheid vom 12. März 2024 hiess die BVD die Beschwerde gut, hob den Bauentscheid der EG Unterseen vom 6. November 2023 auf und verweigerte die Baubewilligung (Bauabschlag).

**C.**

Gegen diesen Entscheid haben A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ am 9. April 2024 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Sie beantragen, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und das Projekt sei zu bewilligen; eventuell sei die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen.

C.\_\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_\_ beantragen mit Beschwerdeantwort vom 13. Mai 2024 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Die BVD beantragt mit Vernehmlassung vom 18. April 2024 die Abweisung der Beschwerde. Die EG Unterseen schliesst mit Stellungnahme vom 6. Mai 2024 sinngemäss auf Gutheissung der Beschwerde.

**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 durch den angefochtenen Entscheid als Baugesuchstellende 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. Fehlende Sachurteils- bzw. Prozessvoraussetzungen, die zu einem (teilweisen) Nichteintreten führen könnten (vorne Bst. C), sind nicht ersichtlich, zumal hier keine Fragen der Angemessenheit zur Diskussion stehen (vgl. Beschwerdeantwort Rz. 2; hinten E. 1.2 und 5.5).

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

## 2.

Die Beschwerdeführenden beanstanden zunächst, die Vorinstanz habe sowohl in ihren verfahrensleitenden Verfügungen als auch im angefochtenen Entscheid beim Beschwerdeführer fälschlicherweise den zweiten Vornamen als Familiennamen verwendet (Beschwerde S. 2 f.; vgl. auch vorinstanzliche Beschwerdeantwort Akten BVD 4A pag. 38). – Bei der Bezeichnung der Adressatin oder des Adressaten einer Verfügung bzw. eines Beschwerdeentscheids im Sinn von Art. 72 Abs. 2 i.V.m. Art. 52 Abs. 1 Bst. e VRPG schaden die falsche Schreibweise von Namen, falsche Adressangaben oder das Nennen eines Pseudonyms nicht, sofern die angesprochenen Personen individualisierbar sind und aufgrund der Umstände erkennbar ist, dass sie gemeint sind (VGE 2013/151 vom 17.2.2015 E. 4.2; Michel Daum, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 52 N. 15). Der angefochtene Entscheid richtet sich an den betroffene Baugesuchsteller und die Baugesuchstellerin und wurde ihrer Rechtsvertretung zugestellt. Der Beschwerdeführer ist hier mit seinem ersten und zweiten Vornamen zweifellos individualisiert. Es ist mithin klar, mit welchen Parteien das hier zur Diskussion stehende Rechtsverhältnis geregelt wird. Den Beschwerdeführenden ist aufgrund des fehlenden Familiennamens beim Beschwerdeführer zudem kein Nachteil entstanden; sie haben offensichtlich Kenntnis vom angefochtenen Entscheid erhalten und diesen gemeinsam fristgerecht angefochten (vgl. Michel Daum, a.a.O., Art. 44 N. 53 und 55; vgl. auch Beschwerdeantwort Rz. 6).

## 3.

**3.1** Die Beschwerdeführenden planen, im heute als Estrich genutzten Dachstock ihres bestehenden Wohnhauses eine zusätzliche Wohnung einzubauen. Als bauliche Massnahmen sind insbesondere eine Küche, eine Nasszelle und eine Verbindungstreppe zu einem Zimmer im ersten Obergeschoss vorgesehen. Auf der Südseite des Gebäudes sollen zudem ein Balkon, auf der Ostseite der Zugang zur Wohnung mit Dachterrasse, Lift und Treppe erstellt werden. Auf den Bauplänen ist im Innenbereich von zwei

Estrichzimmern im Dachgeschoss entlang der Ostseite ein ca. 1 m (Zimmer 1 gegen Südosten) bzw. 1,8-2,1 m (Zimmer 2 gegen Nordwesten) breites und 0,18 m hohes Podest eingezeichnet (vgl. Pläne Nr. 101 V3 «Grundriss 1. OG/DG» vom 18.11.2022, Akten Gemeinde 4B1 pag. 370, und Nr. 121 «Schnitt A/B/C/D» [Schnitte «A-A» und «D-D»] vom 7.9.2022, Akten Gemeinde 4B pag. 145).

**3.2** Die BVD hat erwogen, das bestehende Wohnhaus überschreite mit drei Vollgeschossen die zulässige Geschosshöhe der W2 und sei materiell rechtswidrig. Sie hat den projektierten Umbau des Dachstocks in eine Wohnung aus diesem Grund nach den Bestimmungen über die Besitzstandsgarantie beurteilt und die Bewilligungsfähigkeit verneint (angefochtener Entscheid E. 3). Die Beschwerdeführenden bringen vor, das Wohnhaus weise nur zwei Geschosse auf und der Umbau des Dachstocks sei daher bewilligungsfähig. Selbst wenn es drei Geschosse aufweisen würde, handle es sich um einen Umbau, der im Rahmen der Besitzstandsgarantie zulässig sei.

**3.3** Zu prüfen ist in einem ersten Schritt, ob das Wohnhaus die in der W2 zugelassene Geschosshöhe einhält. Abhängig vom Ergebnis dieser Prüfung ist in einem zweiten Schritt zu prüfen, ob das bestehende Wohnhaus die Besitzstandsgarantie beanspruchen kann und falls ja, ob der Umbau in eine Wohnung von der Besitzstandsgarantie gedeckt ist.

#### **4.**

Zu prüfen ist zunächst, ob die maximal zulässige Geschosshöhe eingehalten ist.

**4.1** Die streitbetroffene Liegenschaft liegt in der Wohnzone W2 (Akten Gemeinde 4B pag. 3; vgl. vorne Bst. A). In dieser Zone sind Bauten mit maximal zwei Geschossen erlaubt (Art. 57 Abs. 1 des Baureglements der EG Unterseen vom 17. April 2000 [GBR], einsehbar unter: <[www.unterseen.ch](http://www.unterseen.ch)>, Rubriken «Online Schalter/Downloads/Reglemente und Verordnungen»). Das Dachgeschoss zählt nur als Vollgeschoss, wenn die Kniewandhöhe, gemessen von oberkant Fussboden bis Schnittlinie gemäss Art. 31 Abs. 1 GBR (Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens) mehr als

0,9 m beträgt (Art. 33 Abs. 2 GBR). Die baurechtliche Grundordnung ist noch nicht an die Bestimmungen der Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3) angepasst (Art. 34 Abs. 1 BMBV), weshalb die Vorinstanz zu Recht die Messweise des GBR als massgebend erachtet hat (vgl. angefochtener Entscheid E. 3c). Das streitbetroffene Gebäude weist mit dem Erd- und dem ersten Obergeschoss unbestrittenermassen bereits zwei Geschosse auf (vgl. Art. 33 Abs. 1 GBR). Umstritten ist jedoch, ob das Dachgeschoss hier als Vollgeschoss zählt und somit anzurechnen ist.

**4.2** Die Vorinstanz hat abweichend von der Gemeinde erwogen, es gelte nicht nur der mittels eines bloss entlang der Ostseite des Dachgeschosses geführten Podests teilweise erhöhte Fussboden als Dachgeschossfussboden im Sinn von Art. 33 Abs. 2 GBR, sondern der das ganze Dachgeschoss umfassende Fussboden. So gemessen weise die Kniewand eine Höhe von 1,08 m auf. Dabei sei unerheblich, ob das Podest – wie von den Beschwerdeführenden (vor der BVD: Beschwerdegegnerschaft) behauptet – bereits vorbestehend sei, was indes anhand der Vorakten widerlegt werden könne. Ohnehin könne das Podest nicht als massgebender Messpunkt für die Kniewandhöhe gelten, weil so Art. 33 Abs. 2 GBR umgangen werden könne. Das Dachgeschoss gelte damit als Vollgeschoss (Kniewandhöhe mehr als 0,9 m), weshalb die maximal zulässige Anzahl von zwei Vollgeschossen bereits heute überschritten werde (angefochtener Entscheid E. 3c).

**4.3** Die Beschwerdeführenden machen geltend, die Vorinstanz habe den Sachverhalt unvollständig bzw. teilweise unrichtig festgestellt. Sie verkenne, dass sich an der «eigentlichen Abmessung» des Gebäudes nichts ändere und die mit dem Podest um 0,18 m erhöhte Kniewand nur daher «rühre», dass im ersten Obergeschoss die Raumhöhen zu niedrig seien. Hätten die Beschwerdeführenden die Raumhöhen im ersten Obergeschoss bei der Übernahme der Liegenschaft im Jahr 1984 so angehoben, dass sie den Vorgaben entsprochen hätten, wäre die Kniewandhöhe nun 0,9 m und das Dachgeschoss damit kein Vollgeschoss. Dies könne nicht Sinn und Zweck der Bestimmung (Art. 33 Abs. 2 GBR) sein. Weiter werde dem Umstand, dass es sich nicht um ein Vollgeschoss handle, Rechnung getragen, indem auf der Fläche der eingebauten Podeste ein kleiner Estrich (Reduit) eingerichtet

werde und eben diese Fläche nicht als Wohnfläche benutzt werden dürfe. Das Dachgeschoss zähle wie schon bisher nicht als Vollgeschoss (Beschwerde S. 3 f.).

**4.4** Anders als die Beschwerdeführenden geltend machen, hat die Vorinstanz die Pläne nicht anders interpretiert als die Gemeinde (Beschwerde S. 4), sondern einen anderen Messpunkt für die Bestimmung der Kniewandhöhe als massgebend erachtet (Fussboden als Ganzes und nicht Podest). Das ist keine Frage der Sachverhaltsfeststellung, sondern der rechtlichen Würdigung. Das GBR umschreibt die massgebenden Messpunkte mit «oberkant Fussboden» und «Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens» (Art. 33 Abs. 2 i.V.m. Art. 31 Abs. 1 GBR). Für die Bestimmung der Kniewandhöhe sind grundsätzlich die konstruktiv wesentlichen Gebäudeteile massgebend, während konstruktiv untergeordnete Gebäudeteile nicht zu berücksichtigen sind. Andernfalls könnte Art. 33 Abs. 2 GBR und damit die Geschosshöhenbeschränkung umgangen werden, indem beispielsweise durch das Anbringen eines Podests auf dem Fussboden die Kniewandhöhe künstlich verkleinert wird (vgl. auch VGer ZH VB.2005.00484 vom 25.1.2006 E. 4.2.1). Die Podeste sind keine konstruktiv wesentlichen Gebäudeteile und bereits aus diesem Grund bei der Bestimmung der Kniewandhöhe nicht zu berücksichtigen.

**4.5** Die Vorinstanz ging anhand der Pläne zutreffend davon aus, dass die Kniewandhöhe gemessen vom Dachgeschossfussboden (ohne Podest) mit 1,08 m die zulässigen 0,9 m um 0,18 m überschreitet und das Dachgeschoss damit als Vollgeschoss gilt (vgl. Plan Nr. 112 V3 «Fassade Süd/Ost» vom 18.11.2022, Akten Gemeinde 4B1 pag. 369). Diese Angaben bestreiten die Beschwerdeführenden denn auch nicht substantiiert. Die Art der Nutzung der Fläche auf dem Podest (Estrich) ist kein massgebendes Kriterium für die Bestimmung der Kniewandhöhe. Gleich verhält es sich mit dem von den Beschwerdeführenden ebenfalls vor Verwaltungsgericht neu vorgebrachten Argument, wonach die Raumhöhe des ersten Obergeschosses zu niedrig sei. Sinngemäss wollen sie daraus eine ganzheitliche Betrachtung der Geschosse ableiten. Nach Art. 33 Abs. 1 GBR zählen Erd- und Obergeschosse indes unabhängig von ihrer Raumhöhe als Geschosse. Bei Dach- und Kellergeschossen hängt die baurechtliche Einordnung als Vollgeschoss

zwar von spezifischen Massen ab (Kniewandhöhe bzw. Höhe fertiges Terrain), dies allerdings unabhängig von der Raumhöhe der übrigen Geschosse (vgl. Art. 33 Abs. 2 und 3 GBR). Das ergibt sich nicht zuletzt auch aus dem Umstand, dass die Gemeinde überhaupt eine Beschränkung der Geschosshöhe vorgesehen hat, hätte sie doch stattdessen die zulässigen Gebäudedimensionen auch beispielsweise ausschliesslich nach der Gebäudehöhe einschränken können (vgl. Art. 13 Abs. 1 BauG und dazu Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 5. Aufl. 2020, Art. 13 N. 5). Die Gemeinde hat im Übrigen die Kniewandhöhe auf der Ostseite als massgebend erachtet, weil jene auf der Westseite auf null auslaufe und nicht relevant sei; entsprechend qualifizierte sie das Dachgeschoss (in der Variante ohne Podest) zunächst als Vollgeschoss (vgl. Akten Gemeinde pag. 106 und 113 Rückseite). Es ist weder ersichtlich noch dargetan, inwiefern diese Auslegung der Gemeinde rechtlich unhaltbar sein soll (vgl. auch Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 2, 6. Aufl. 2019, S. 1151).

**4.6** Nach dem Gesagten sind die Podeste und die Raumhöhe des 1. Obergeschosses für die Bestimmung der Geschosshöhe nicht entscheidend. Die Vorinstanz hat den rechtserheblichen Sachverhalt mithin richtig festgestellt (vgl. allgemein statt vieler BVR 2024 S. 451 E. 3.2 mit weiteren Hinweisen). Der massgebliche Sachverhalt ergibt sich mit hinreichender Klarheit aus den Akten (Pläne, Fotodokumentation). Soweit die Beschwerdeführenden eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör geltend machen, weil die Vorinstanz keinen Augenschein durchgeführt habe, kann ihnen nicht gefolgt werden. Es ist im Übrigen nicht so, dass die Beschwerdeführenden vor der Vorinstanz einen Augenschein beantragt haben (Beschwerde S. 6 f.). Vielmehr hat die Beschwerdegegnerschaft diese Beweissmassnahme beantragt und die Beschwerdeführenden haben sich ausdrücklich dagegen ausgesprochen, mit der Begründung, es sei nicht ersichtlich, inwiefern ein Augenschein etwas an den Begebenheiten ändern sollte (vgl. vorinstanzliche Beschwerdeantwort Akten BVD 4A pag. 36 ff., insb. pag. 37 und 39; so auch Beschwerdeantwort Rz. 18). Die Vorinstanz hat den Antrag behandelt und abgelehnt (angefochtener Entscheid E. 4c). Ohnehin waren von einem Augenschein nach dem Gesagten keine neuen Erkenntnisse zu

erwarten. Das rechtliche Gehör ist nicht verletzt. Deshalb ist auch vor Verwaltungsgericht keine Besichtigung des Dachgeschossfussbodens erforderlich und der entsprechende Beweisantrag wird abgewiesen (Beschwerde Rechtsbegehren 2, S. 4 und 7; vgl. zur sog. antizipierten Beweiswürdigung etwa BVR 2022 S. 93 E. 4.5.4; Michel Daum, a.a.O., Art. 18 N. 27 f.). Aus den gleichen Gründen ist dem in diesem Zusammenhang gestellten Eventualbegehren auf Rückweisung der Sache an die Vorinstanz nicht stattzugeben (vorne Bst. C).

**4.7** Als Zwischenergebnis ist mit der Vorinstanz festzuhalten, dass das bestehende Wohnhaus mit dem Dachgeschoss über drei Vollgeschosse verfügt und damit die maximal zulässige Geschosshöhe überschreitet. Der Schluss der BVD, wonach das bestehende Wohnhaus materiell rechtswidrig ist, ist daher richtig. Bei diesem Ergebnis ist zu prüfen, ob das Wohnhaus die Besitzstandsgarantie beanspruchen kann und falls ja, ob der Umbau des Dachstocks in eine Wohnung von dieser Garantie gedeckt ist.

## **5.**

Die Beschwerdeführenden bringen vor, der ersuchte Umbau des Dachstocks sei gestützt auf den Bestandesschutz zu bewilligen.

**5.1** Die Besitzstandsgarantie ist nach Art. 3 Abs. 1 GBR im Umfang der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet. Da im GBR soweit hier interessierend keine davon abweichenden Regelungen bestehen (vgl. Art. 3 Abs. 2 GBR), ist die kantonalrechtliche Besitzstandsgarantie gemäss Art. 3 BauG massgebend, die weiter geht als diejenige nach Art. 9 und 26 der Bundesverfassung (BV; SR 101). Nach der kantonalen Besitzstandsgarantie werden aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen durch neue Vorschriften und Pläne in ihrem Bestand nicht berührt (Art. 3 Abs. 1 BauG). Die Regelung umfasst somit Bauten, die ursprünglich formell rechtmässig erstellt wurden, durch eine spätere Änderung der Rechtslage in der Zwischenzeit aber materiell rechtswidrig geworden sind. Diese altrechtlichen Bauten dürfen – so wie sie sind – weiterbestehen

sowie unterhalten und weiterhin in der bisherigen Art genutzt werden. Darüberhinausgehend erlaubt die Besitzstandsgarantie nach kantonalem Recht auch, dass diese Bauten zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – umgebaut oder erweitert werden (Art. 3 Abs. 2 BauG). Als Umbau gelten Vorkehren, die dazu dienen, eine bestehende Baute ohne Änderung des Gebäudevolumens zweckmässiger zu nutzen, indem das Verhältnis der Innenräume unter sich (z.B. durch die Beseitigung innerer Trennwände) oder deren Benutzbarkeit (z.B. durch den Ausbau bisher als Estrich genutzter Dachgeschosse zu Wohnzwecken) verändert wird. Dabei behält das Bauwerk seine Identität und sein Volumen zwar bei, wird aber bautechnisch oder äusserlich in erheblicher Weise verändert (BVR 2014 S. 65 E. 5.3; VGE 2020/55 vom 11.12.2020 E. 3.3, 2012/101 vom 2.4.2013 E. 5.2). Nicht unter den Bestandesschutz fallen dagegen der Abbruch und Wiederaufbau einer Baute sowie deren neubauähnliche Umgestaltung (zum Ganzen Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 3 N. 1, 1a, 2, 3a und 3b). Wenn das Recht nicht geändert hat, wendet die Gerichtspraxis auf bewilligte Bauten, die von Anfang an materiell rechtswidrig waren, Art. 3 BauG analog an (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 3 N. 2c mit Hinweis u.a. auf BVR 2009 S. 514 E. 5.1; VGE 2023/333 vom 7.5.2025 E. 4.1). Eine Verstärkung der Rechtswidrigkeit liegt vor, wenn das öffentliche oder nachbarliche Interesse, das durch die verletzte Norm geschützt werden soll, durch den Umbau oder die Erweiterung noch stärker beeinträchtigt würde als bisher, wenn also die Auswirkungen des Vorhabens zu einer Verschlechterung des bereits rechtswidrigen Zustands führen würden (materielle Betrachtungsweise; BVR 1997 S. 223 E. 7c/cc; VGE 2022/280 vom 21.9.2023 E. 4.3; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 3 N. 3 und 4; vgl. auch BGer 1C\_231/2017 vom 1.3.2018 E. 4).

**5.2** Die Beschwerdeführenden machen geltend, das Gebäude werde weder erhöht noch sei ein neues Dach vorgesehen; das Wohnhaus werde lediglich innerhalb des bestehenden Volumens zweckmässiger genutzt. Nach dem Umbau werde es dieselbe Anzahl an Geschossen aufweisen wie vorher. Aktuell werde die Liegenschaft mit acht Zimmern von zwei Personen bewohnt und es wäre schon jetzt eine intensivere Nutzung möglich (z.B. Yogastudio, Malerkurs). Die Vorinstanz habe Art. 3 BauG falsch angewendet;

zumindest habe sie ihr Ermessen rechtsfehlerhaft ausgeübt. In der Gemeinde Unterseen betrage der Lehrwohnungsstand aktuell 0,21 % und es bestehe eine erhebliche Wohnungsnot. Der Umbau entspreche dem Anliegen, vorhandene Bausubstanz möglichst sinnvoll zu nutzen und den «Wohnungsbedarf zu stillen». Die Gemeinde habe die Besitzstandsgarantie nicht beurteilt; es sei aber davon auszugehen, dass sie die Interessen an der Schaffung von Wohnraum und der Grundsatz des verdichteten Bauens höher gewichtet hätte als eine theoretische Mehrbelastung der Nachbarschaft. Allfällige nachbarliche Interessen hätten keinen Vorrang, zumal die Nachbarinnen und Nachbarn Rechtsverwahrung angemeldet hätten (Beschwerde S. 4 ff.).

**5.3** Die Vorinstanz ging von einem bewilligten, aber rechtswidrigen Dachgeschoss aus. Ob das Gebäude bereits im Zeitpunkt seiner Bewilligung bzw. Erstellung zu viele Geschosse aufwies oder erst infolge einer Rechtsänderung rechtswidrig geworden ist, kann offenbleiben (vgl. auch VGE 2010/111 vom 1.4.2011 E. 3.4). In beiden Fällen ist das Gebäude in Bezug auf seine Geschosshöhe grundsätzlich von der Besitzstandsgarantie erfasst (vgl. vorne E. 5.1). Beim Bauvorhaben handelt sich unbestrittenermassen um einen Umbau, der grundsätzlich in den Anwendungsbereich der Besitzstandsgarantie fällt (angefochtener Entscheid E. 3d). Anders als die Beschwerdeführenden offenbar annehmen, bedeutet das jedoch noch nicht, dass der Umbau bewilligungsfähig ist. Das von ihnen zitierte Urteil des Verwaltungsgerichts nennt den Ausbau eines Estrichs als Beispiel, beurteilte im konkreten Fall aber eine Vergrösserung/Neuausrichtung eines in der Wohnzone zonenwidrigen Schreinereibetriebs und bejahte in einem weiteren Prüfungsschritt eine Verstärkung der Rechtswidrigkeit (vgl. Beschwerde S. 5 m.H. auf VGE 2012/101 vom 2.4.2013 E. 5.2 f.).

**5.4** Die reglementarische Beschränkung der Geschosshöhe bezweckt unter anderem eine Nutzungsbeschränkung und dient der Begrenzung der von einer Baute ausgehenden Immissionen (BVR 1997 S. 223 E. 7c/cc; vgl. auch VGE 2010/111 vom 1.4.2011 E. 4.5; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 3 N. 4a). Sie wirkt mit anderen Worten ausnützungsbeschränkend (Stalder/Tschirky, in Alain Griffel et al. [Hrsg.], Fachhandbuch Öffentliches Bau-recht, 2016, S. 227 Rz. 3.426). Es trifft zu, dass die geplante Nutzungsart

(Wohnen) in der W2 an sich zonenkonform ist (vgl. Beschwerde S. 5). Strei-  
tig ist hier aber das zulässige Mass der Nutzung. Auch wenn die Gebäu-  
dehöhe und das -volumen nicht ändert, ist der Dachstock (Estrich) mit den  
geplanten baulichen Massnahmen (Isolierung, Fenstereinbau, Balkon,  
Dachterrasse) neu als Wohnung und damit intensiver nutzbar. Das zulässige  
Nutzungsmass (zweigeschossig) wird damit in eine dreigeschossige (Wohn-  
)

Nutzung intensiviert. Es ist nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz von  
einer unzulässigen intensiveren Nutzung ausgegangen ist, die mit zusätzli-  
chen Immissionen auf die Nachbarschaft verbunden ist (Lärm, Verkehr  
usw.). Gemeinsam mit der externen Erschliessung (Aussenlift und -treppe)  
führt das zu einer Verschlechterung des bereits rechtswidrigen Zustands, in-  
dem das private Interesse der Nachbarschaft an der beschränkten Nutzung  
des Dachgeschosses stärker beeinträchtigt wird (Wohnung statt Estrich). Die  
vor Verwaltungsgericht erneut vorgebrachten Interessen an sinnvoller Nut-  
zung der Bausubstanz bzw. an Verdichtung stellen an sich legitime private  
und öffentliche Interessen dar, stossen hier aber ins Leere, weil die Ge-  
meinde das Nutzungsmass auf eine W2 festgelegt und damit die Nutzung  
gerade auf diesen Umfang beschränkt hat.

**5.5** Die BVD hat nach dem Gesagten kein Recht verletzt, indem sie eine  
Verstärkung der Rechtswidrigkeit bejaht hat. Anders als die Beschwerde-  
führenden vorbringen, steht eine rechtsfehlerhafte Ermessensausübung  
nicht zur Diskussion. Die Vorinstanz hat bei diesem Ergebnis festgehalten,  
es fehle ein entsprechendes Ausnahmegesuch für die Gewährung einer  
Ausnahmebewilligung; es sei angesichts der strengen Rechtsprechung in-  
des nicht erkennbar, worin die verlangten besonderen Verhältnisse bestehen  
könnten (angefochtener Entscheid E. 3d). Die Beschwerdeführenden brin-  
gen dagegen nichts vor, weshalb darauf nicht weiter einzugehen ist.

## **6.**

**6.1** Nach dem Gesagten verstärkt der Einbau einer zusätzlichen Woh-  
nung in dem zu viele Geschosse aufweisenden Wohnhaus die Rechtswid-  
rigkeit und erweist sich daher als nicht bewilligungsfähig. Der angefochtene  
Entscheid (Bauabschlag) hält der Rechtskontrolle stand. Bei diesem Ergeb-  
nis kann auch vor Verwaltungsgericht offenbleiben, ob das Bauvorhaben

weitere Voraussetzungen (z.B. Einordnungs- und Gestaltungsvorschriften) nicht erfüllt (vgl. dazu Beschwerdeantwort Rz. 8 a.E.). Die Beschwerde erweist sich als offensichtlich unbegründet und ist abzuweisen. Das Verwaltungsgericht beurteilt solche Rechtsmittel in Zweierbesetzung (Art. 56 Abs. 3 des Gesetzes vom 11. Juni 2009 über die Organisation der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft [GSOG; BSG 161.1]).

**6.2** Bei diesem Verfahrensausgang unterliegen die Beschwerdeführenden und die Gemeinde (vgl. vorne Bst. C) und werden demnach grundsätzlich kostenpflichtig (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Da die Gemeinde nicht in ihren Vermögensinteressen betroffen ist, hat sie aber keine Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 2 VRPG); der entsprechende Kostenanteil ist folglich nicht zu erheben (Art. 108 Abs. 2a VRPG; vgl. BVR 2025 S. 14 E. 7.1).

**6.3** Die obsiegende Beschwerdegegnerschaft hat Anspruch auf Ersatz ihrer Parteikosten; die Beschwerdeführenden und die Gemeinde haben diese je hälftig zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG). Die Honorarnote des Rechtsvertreters vom 4. Mai 2026 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. 2'000.--, werden den Beschwerdeführenden zur Hälfte, ausmachend Fr. 1'000.--, auferlegt und dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 3'500.-- entnommen. Der Restbetrag von Fr. 2'500.-- wird den Beschwerdeführenden nach Eintritt der Rechtskraft dieses Urteils zurückerstattet. Die verbleibenden Verfahrenskosten werden nicht erhoben.
3. Die Beschwerdeführenden und die Einwohnergemeinde Unterseen haben der Beschwerdegegnerschaft die Parteikosten für das Verfahren vor

dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf Fr. 4'594.30 (inkl. Auslagen und MWSt), je zur Hälfte, ausmachend je Fr. 2'297.15 (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen.

4. Zu eröffnen (mit einer Kopie des Schreibens der Gemeinde vom 12.5.2026 an die übrigen Verfahrensbeteiligten):

- Beschwerdeführende
- Beschwerdegegnerschaft
- Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
- Einwohnergemeinde Unterseen

und mitzuteilen:

- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli

Der Abteilungspräsident:

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.