

Verwaltungsgericht des Kantons Bern
Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 10. Juli 2026

Verwaltungsrichter Daum, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichter Nyffenegger, Verwaltungsrichterin Steinmann
Gerichtsschreiberin Schmutz

1. **A.** _____
2. **B.** _____ **AG**
handelnd durch die statutarischen Organe
beide vertreten durch Rechtsanwalt ...

Beschwerdeführende

gegen

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

sowie

Einwohnergemeinde Kandersteg
Gemeindeverwaltung, Postfach 114, 3718 Kandersteg

betreffend Feststellung der Baubewilligungspflicht für die gastgewerbliche
Nutzung eines Nebengebäudes (Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion
des Kantons Bern vom 5. März 2025; BVD 120/2024/55)



Prozessgeschichte:

A.

Die B._____ AG ist Eigentümerin des Grundstücks Kandersteg Gbbl. Nr. 1_____ in der Landwirtschaftszone, auf dem die Familie A._____ das seit über hundert Jahren bestehende ...hotel C._____ führt. Das Grundstück ist mit einem Hauptgebäude (D._____ Nr. 2_____, Hotelgebäude) und zwei Nebengebäuden (D._____ Nrn. 2._____a und 3_____) überbaut. Am 30. November 2023 ersuchte A._____ um Anpassung der gastgewerblichen Betriebsbewilligung u.a. für die gastgewerbliche Nutzung des Nebengebäudes Nr. 2._____a, was das Regierungsstatthalteramt (RSA) Frutigen-Niedersimmental unter Hinweis auf die fehlende Baubewilligung für die gastgewerbliche Nutzung des Nebengebäudes ablehnte. Mit Verfügung vom 3. Oktober 2024 stellte der stellvertretende Regierungsstatthalter fest, dass die gastgewerbliche Nutzung des Nebengebäudes Nr. 2._____a einer Baubewilligung bedarf.

B.

Gegen die Feststellungsverfügung vom 3. Oktober 2024 reichten A._____ und die B._____ AG am 29. Oktober 2024 gemeinsam Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Diese wies die Beschwerde mit Entscheid vom 5. März 2025 ab, soweit sie darauf eintrat.

C.

Dagegen haben A._____ und die B._____ AG am 3. April 2025 gemeinsam Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Sie beantragen, «es sei festzustellen, dass die beantragte Erweiterung/Anpassung der Betriebsbewilligung A vom 19. Juli 2024 des Gasthofs C._____ um die gastgewerbliche Nutzung des Gebäudes Nr. 2._____a (Salon/Wöschhüsi; Kander-

steg Gbbl. Nr. 1_____) als Ausschankraum mit 15 Sitzplätzen keiner Baubewilligung bedarf».

Die BVD beantragt mit Vernehmlassung vom 24. April 2025 die Abweisung der Beschwerde. Die Einwohnergemeinde Kandersteg hat mit Eingabe vom 16. April 2025 auf eine Stellungnahme verzichtet.

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 (vgl. auch Art. 49 Abs. 2 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0] und dazu E. 1.2 hiernach). Die Beschwerdeführenden haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, sind durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG). Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG).

1.2 Die Beschwerdeführenden beantragen die Feststellung der Baubewilligungsfreiheit der «Erweiterung/Anpassung der Betriebsbewilligung A vom 19. Juli 2024 des Gasthofs C._____ um die gastgewerbliche Nutzung des Gebäudes Nr. 2._____ a [...] als Ausschankraum mit 15 Sitzplätzen» (vorne Bst. C). Die Frage nach dem Erfordernis einer Baubewilligung kann sich sachlogisch nicht auf die Erteilung oder Anpassung einer gastgewerblichen Betriebsbewilligung beziehen, sondern nur auf die gastgewerbliche Nutzung im baurechtlichen Sinn. Aus diesem Grund und mit Blick auf die Beschwerdebegründung, die zur Auslegung der Rechtsbegehren beizuziehen ist (vgl. BVR 2016 S. 560 E. 2, 2011 S. 391 E. 3.3), ist das Rechtsbegehren der Beschwerdeführenden so zu verstehen, dass sie (unter Aufhebung des angefochtenen Entscheids) die Feststellung der Baubewilli-

gungsfreiheit der gastgewerblichen Nutzung des Nebengebäudes Nr. 2._____a verlangen. – Feststellungsbegehren sind gegenüber Leistungs- oder Gestaltungsbegehren subsidiär und damit nur zulässig, wenn das schutzwürdige Interesse der das Feststellungsbegehren stellenden Partei mit einem Leistungs- oder Gestaltungsbegehren nicht gewahrt werden kann (BVR 2022 S. 154 E. 3.1.2; Markus Müller, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 49 N. 72 ff.). Bestehen Zweifel, ob ein Bauvorhaben einer Baubewilligung bedarf, kann darüber der Entscheid des Regierungsstatthalteramts verlangt werden (Art. 48 Abs. 2 Bst. a des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren [Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1]). Dessen Feststellungsentscheid kann mit Beschwerde angefochten werden (Art. 49 BauG i.V.m. Art. 48 Abs. 2 BewD; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I/II, 5. Aufl. 2020/2024, Art. 49 N. 2a). Die Bauherrschaft kann damit den allfälligen Vorwurf des (bösgläubigen) Bauens bzw. Nutzens ohne Baubewilligung und eine mögliche Bestrafung, allenfalls auch ein aufwändiges Baubewilligungsverfahren vermeiden (vgl. BVR 2016 S. 273 E. 2.2 ff. mit Verweis auf BVR 1980 S. 165 E. 1b; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 1a N. 5). Diese Interessen können nicht mit einem rechtsgestaltenden Urteil gewahrt werden und es ist auch kein anderes Verfahren hängig, in dem über die umstrittene Baubewilligungspflicht befunden wird (vgl. BVR 2016 S. 273 E. 2.4). Die Beschwerdeführenden haben somit ein hinreichendes Rechtsschutzinteresse an der Klärung der Baubewilligungspflicht. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

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

2.

2.1 Die Beschwerdeführerin 2 erwarb im Jahr 2022 die Parzelle Nr. 1_____, auf der sich das ...hotel C._____ befindet. Die dem bisherigen Inhaber für den Betrieb des ...hotels mit Gasthof erteilte gastgewerbliche Betriebsbewilligung A nach dem Gastgewerbegesetz vom 11. November 1993 (GGG; BSG 935.11) wurde am 2. Juni 2022 auf den Be-

schwerdeführer 1 als verantwortliche Person übertragen. Die Betriebsbewilligung erlaubte den Betrieb von 50 Sitzplätzen im Innern und 50 Sitzplätzen auf der Terrasse sowie von 7 Doppelzimmern mit 14 Betten im Hotelgebäude Nr. 2 _____ (vormals Nr. ...) und den Betrieb eines Massenlagers mit 30 Betten im Nebengebäude Nr. 3 _____ (vormals Nr. ...; Akten RSA pag. 7, 11). Der Beschwerdeführer 1 stellte in der Folge fest, dass die Anzahl an bewilligten Sitzplätzen und Zimmern nicht den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht und ersuchte am 30. November 2023 um Anpassung der bestehenden Betriebsbewilligung sowie um Einbezug des bislang nicht von der Betriebsbewilligung umfassten Nebengebäudes Nr. 2. _____ a (Salon/Wöschhüsi; vormals Nr. 4 _____) als Ausschankraum mit 15 Sitzplätzen (Beschwerde S. 4; Akten BVD pag. 62 ff., 68; vorne Bst. A).

2.2 Die Regierungsstatthalterin teilte dem Beschwerdeführer 1 mit E-Mail vom 2. Februar 2024 mit, dass für die gastgewerbliche Nutzung des Nebengebäudes Nr. 2. _____ a weder eine Baubewilligung noch eine gastgewerbliche Betriebsbewilligung des ehemaligen Betreibers vorliege. Sie könne die beantragte Anpassung der Betriebsbewilligung daher nicht vornehmen. Als Nutzungsänderung sei die gastgewerbliche Nutzung baubewilligungspflichtig (Akten RSA pag. 24). Der Beschwerdeführer 1 stellte sich mit Schreiben vom 22. April 2024 auf den Standpunkt, das gesamte Hotel bestehe seit mehr als 100 Jahren und sei bereits vor der Einführung der Baubewilligungspflicht gastgewerblich genutzt worden, weshalb die Nutzung in ihrem Bestand geschützt sei. Eine baubewilligungspflichtige Nutzungsänderung liege nicht vor. Er hielt an seinem Gesuch fest und ersuchte für den Fall, dass diesem nicht stattgegeben werde, um Erlass einer anfechtbaren Verfügung (Akten RSA pag. 44). Mit Schreiben vom 29. Mai 2024 stellte die Regierungsstatthalterin die Sistierung des Gastgewerbebewilligungsverfahrens und den Erlass einer Feststellungsverfügung über die Baubewilligungspflicht in Aussicht (Akten RSA pag. 46). Der Beschwerdeführer 1 verwies mit Eingabe vom 10. Juni 2024 auf sein Schreiben vom 22. April 2024 und hielt an seinem Antrag fest (Akten RSA pag. 56). Daraufhin sistierte der stellvertretende Regierungsstatthalter das Gastgewerbebewilligungsverfahren in Bezug auf das Nebengebäude Nr. 2. _____ a bis zum Abschluss des Verfahrens auf Feststellung der Baubewilligungspflicht und erteilte dem Beschwerdeführer 1 gleichentags die angepasste Betriebsbewilligung für die

übrigen Gebäude (vgl. Bst. G der Feststellungsverfügung vom 3.10.2024, Akten RSA pag. 74).

2.3 Im Verfahren auf Feststellung der Baubewilligungspflicht ersuchte das Regierungsstatthalteramt das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) um Stellungnahme zur fraglichen Nutzungsänderung (Akten RSA pag. 58). Dieses hielt in seiner Stellungnahme vom 19. Juli 2024 fest, dass sämtliche Gebäude auf der Parzelle Nr. 1 _____ nicht-landwirtschaftlich genutzt werden und damit zonenfremd sind. Das Hauptgebäude Nr. 2 _____ sei ein altrechtlicher Gastgewerbebetrieb, der bereits vor dem 1. Januar 1980 bestanden habe. Aus historischen Luftbildern ergebe sich, dass die beiden Nebengebäude Nrn. 2. _____ a und 3 _____ ebenfalls altrechtlich bestanden hätten und als zum Gastgewerbe zugehörend gewerblich genutzt worden seien. Beim Nebengebäude Nr. 2. _____ a handle es sich gemäss Grundbuch und dem eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) um ein unbewohntes Nebengebäude (Lagerraum ohne Wohnnutzung). Dessen Umnutzung zu einem Gastgewerbebetrieb sei nicht zonenkonform und bedürfe einer Ausnahmebewilligung nach Art. 37a des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700). Das Vorhaben sei im Baubewilligungsverfahren durch das Regierungsstatthalteramt zu beurteilen (Akten RSA pag. 61). Der Beschwerdeführer 1 hielt mit Eingabe vom 5. August 2024 an seinem Standpunkt fest, das Nebengebäude Nr. 2. _____ a werde seit Jahrzehnten gastgewerblich genutzt und komme daher in den Genuss der Besitzstandsgarantie. Die beantragte Anpassung der Gastgewerbebewilligung bedürfe aus diesem Grund keiner vorgängigen Baubewilligung (Akten RSA pag. 68). Mit Verfügung vom 3. Oktober 2024 stellte der stellvertretende Regierungsstatthalter fest, dass die gastgewerbliche Nutzung des Nebengebäudes Nr. 2. _____ a einer Baubewilligung bedarf. Zur Begründung führte er aus, für eine Nutzung als Ausschankraum bestehe weder eine alte Bau- noch eine gastgewerbliche Betriebsbewilligung. Ebenso wenig handle es sich um eine in der Landwirtschaftszone baubewilligungsfreie gastgewerbliche Nutzung, weshalb eine Ausnahmebewilligung nach RPG erforderlich sei, deren Erteilung eine Prüfung in einem koordinierten Baubewilligungsverfahren erfordere (Akten RSA pag. 75; vorne Bst. A). Die von den Beschwerdeführenden gegen diese Feststellungsverfügung erhobene

Beschwerde wies die BVD mit Entscheid vom 5. März 2025 ab und bestätigte die Verfügung des stellvertretenden Regierungstatthalters vom 3. Oktober 2024 (vgl. vorne Bst. B).

3.

Umstritten ist, ob die BVD die Feststellung des stellvertretenden Regierungstatthalters, wonach die gastgewerbliche Nutzung des Nebengebäudes Nr. 2. _____a als Nutzungsänderung einer Baubewilligung bedarf, zu Recht bestätigt hat.

3.1 Nach der bundesrechtlichen Minimalvorschrift von Art. 22 Abs. 1 RPG dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Danach ist ein Vorhaben dem Baubewilligungsverfahren zu unterstellen, wenn mit ihm im Allgemeinen, nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge, so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarschaft an einer vorgängigen Kontrolle besteht (statt vieler BGE 139 II 134 E. 5.2; BVR 2020 S. 380 E. 3.1; je mit Hinweisen). Gewisse Vorhaben können wegen ihres Betriebs und weniger wegen ihrer konstruktiven Anlage baubewilligungspflichtig sein (BGer 1C_303/2022 vom 12.6.2023 E. 2.3, 1C_431/2018 vom 16.10.2019 E. 4.2 ff.). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung unterstehen grundsätzlich auch reine Umnutzungen ohne bauliche Massnahmen der Baubewilligungspflicht. Eine solche Umnutzung ist nur dann nicht bewilligungspflichtig, wenn auch der neue Verwendungszweck der in der fraglichen Zone zulässigen Nutzung entspricht und sich die Änderung hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt als ausgesprochen geringfügig erweist. Nutzungsänderungen nicht landwirtschaftlicher Art ausserhalb der Bauzone sind daher in aller Regel bewilligungspflichtig, zumal Art. 24a RPG sogar eine Bewilligungspflicht für blosse Zweckänderungen ohne jede neue Aussenwirkung vorsieht (BGer 1C_303/2022 vom 12.6.2023 E. 2.3.1, 1C_12/2022 vom 23.1.2023 E. 7.2, 1C_431/2018 vom 16.10.2019 E. 2.2, 1C_336/2015 vom 19.1.2016, in ZBI 2018 S. 95 E. 4.1; VGE 2020/305 vom 31.1.2023 E. 3.1).

3.2 Auf kantonaler Ebene wird die Baubewilligungspflicht in Art. 1a Abs. 1 BauG in allgemeiner Weise in Anlehnung an Art. 22 Abs. 1 RPG und die Formel des Bundesgerichts umschrieben (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 1a N. 12). Danach sind grundsätzlich auch reine Zweckänderungen (Nutzungsänderungen) von Bauten, Anlagen und Einrichtungen baubewilligungspflichtig (Art. 1a Abs. 2 BauG). Keiner Baubewilligung bedürfen dagegen insbesondere der Unterhalt von Bauten und Anlagen, für eine kurze Dauer erstellte Bauten und Anlagen sowie andere geringfügige Bauvorhaben; im Übrigen bestimmt das Baubewilligungsdekret die baubewilligungsfreien Bauvorhaben (Art. 1b Abs. 1 BauG). Art. 6 und 6a BewD zählen detailliert auf, welche Vorhaben grundsätzlich baubewilligungsfrei sind. Dazu gehört nach Art. 6 Abs. 1 Bst. c BewD auch das Unterhalten und Ändern (einschliesslich Umnutzen) von Bauten und Anlagen, wenn keine bau- oder umweltrechtlich relevanten Tatbestände betroffen sind. Gemäss der Praxis ist das bei einer Zweckänderung dann nicht mehr der Fall, wenn diese z.B. Zonenvorschriften oder den Umweltschutz berührt oder zu einer wesentlichen Mehrbelastung der Erschliessungsanlagen führt (BVR 2015 S. 541 E. 3; VGE 2020/305 vom 31.1.2023 E. 3.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 1a N. 24). Liegt ein grundsätzlich baubewilligungsfreies Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone und ist es geeignet, die Nutzungsordnung zu beeinflussen, indem es zum Beispiel den Raum äusserlich erheblich verändert, die Erschliessung belastet oder die Umwelt beeinträchtigt, ist es dennoch baubewilligungspflichtig (Art. 7 Abs. 1 BewD).

3.3 Die BVD hat in ihrem Entscheid vom 5. März 2025 erwogen, es sei unbestritten, dass die Nutzung des Gebäudes Nr. 2. _____a als Gastgewerbe bzw. Ausschankraum formell nie bewilligt worden sei. Entgegen der Behauptung der Beschwerdeführenden sei nicht erstellt, dass das Nebengebäude Nr. 2. _____a seit Jahrzehnten gastgewerblich genutzt worden sei. Ungeachtet dessen könne aus einer jahrelangen Nutzung ohnehin nicht ohne weiteres abgeleitet werden, dass diese rechtmässig sei (angefochtener Entscheid E. 3e ff.). Die gastgewerbliche Nutzung des bisher als Lagerraum dienenden Nebengebäudes stelle damit auch ohne bauliche Massnahmen eine baubewilligungspflichtige Umnutzung dar, da mit ihr eine Nutzungsintensivierung einhergehe und die Brandsicherheit betroffen sei (angefochtener Entscheid E. 4f).

3.4 Die Beschwerdeführenden bestreiten grundsätzlich nicht, dass die Umnutzung eines Lagerraums zu einem gastgewerblich genutzten Ausschankraum einer Baubewilligung bedarf. Gleich wie im vorinstanzlichen Verfahren bringen sie hingegen vor, das Nebengebäude Nr. 2. _____a werde nicht als Lagerraum, sondern seit Jahrzehnten gastgewerblich genutzt. Es liege demnach gar keine baubewilligungspflichtige Nutzungsänderung vor. Das Gebäude sei lange vor dem Erlass des ersten Raumplanungsgesetzes und der Einführung der Baubewilligungspflicht erstellt und als Schankstube genutzt worden, weshalb keine formelle Baubewilligung vorliege (Beschwerde S. 10). Dass das Nebengebäude Nr. 2. _____a seit jeher gastgewerblich genutzt werde, sei bereits anhand der Bauweise ersichtlich: Sowohl der Innenausbau als auch die grosszügige Befensterung würden gegen eine Nutzung als Lagerraum sprechen. Weitere Indizien für die gastgewerbliche Nutzung liessen sich alten Fotografien entnehmen. Auf diesen sei ersichtlich, dass das Nebengebäude mit einem ...Schild als Gastgewerbe erkenntlich gemacht gewesen sei; vor dem Gebäude seien Personen an einem Tisch sitzend abgebildet, was ebenfalls für eine gastgewerbliche Bewirtschaftung spreche. Zudem seien auch Personen erkennbar, die sich aus den Fenstern hinauslehnen und offensichtlich nicht als Personal gekleidet seien (vgl. zum Ganzen Fotodokumentation, Beschwerdebeilage 9 [act. 1C] sowie Beschwerde S. 6 f.). Für den Verwendungszweck als Schankstube spreche auch der am Schlüssel für das Nebengebäude Nr. 2. _____a angebrachte alte Anhänger, der dieses als «Neusähli» bezeichne (Beschwerde S. 6 f.). Darüber hinaus ergebe sich die gastgewerbliche Nutzung auch aus den amtlichen Bewertungsprotokollen der Jahre 1956 und 1982, in denen das Nebengebäude Nr. 2. _____a als Restaurant bewertet worden sei (Beschwerde S. 7 f.; Beschwerdebeilagen 11 und 12 [act. 1C]). Diese altrechtliche Nutzung sei durchgehend ausgeübt worden, auch wenn die Rechtsvorgänger das Gebäude zeitweise nur für besondere Anlässe verwendet hätten; die Nutzung sei daher in ihrem Bestand geschützt (Beschwerde S. 10 ff.). Zu beurteilen sei folglich die Baubewilligungspflicht der Änderung des Nutzungskonzepts von einem öffentlichen Restaurant zu einem Aufenthaltsraum für Hotelgäste mit Bibliothek und Bewirtungsmöglichkeiten. Diese Änderung führe zu keinen baurechtlich relevanten Auswirkungen auf die Umwelt und die Erschliessung und sei daher nicht baubewilligungspflichtig (Beschwerde S. 13).

4.

4.1 Für die Beurteilung, ob die gastgewerbliche Nutzung des Nebengebäudes Nr. 2. _____ a eine baubewilligungspflichtige Umnutzung darstellt, ist die bisherige Nutzung des Nebengebäudes zu ermitteln und der geplanten Nutzung gegenüberzustellen. Abzustellen ist dabei auf die *rechtmässige* bisherige Nutzung des Nebengebäudes. Eine rechtswidrige Nutzung, selbst wenn sie jahrelang andauert hat, kann für den hier vorzunehmenden Vergleich nicht massgebend sein. Als rechtmässig gilt eine Nutzung, wenn sie im Zeitpunkt ihrer Aufnahme oder später bewilligt wurde oder wenn sie damals bewilligungsfrei aufgenommen werden durfte und seither ohne wesentliche Unterbrechung ausgeübt wird. Den Nachweis, dass die bisherige Nutzung rechtmässig ist, haben die Beschwerdeführenden zu erbringen, da sie daraus Rechte ableiten wollen; sie tragen auch die Folgen der Beweislosigkeit (Art. 8 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [ZGB; SR 210]; BVR 1994 S. 105 E. 3c; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 3 N. 2).

4.2 Das AGR beurteilte das Hauptgebäude Nr. 2 _____ als altrechtlichen Gastgewerbebetrieb, der vor dem Inkrafttreten des RPG am 1. Januar 1980 bereits bestand. Aus historischen Luftbildern, dem Grundbucheintrag und den Angaben im GWR schloss das AGR, dass auch die beiden Nebengebäude Nrn. 2. _____ a und 3 _____ bereits altrechtlich bestanden und als zum Gastgewerbe zugehörend gewerblich genutzt wurden (Akten RSA pag. 61; vorne E. 2.3). Mit Stellungnahme vom 26. November 2024 präzisierte das AGR im vorinstanzlichen Verfahren, dass der altrechtliche Bestand des Nebengebäudes Nr. 2. _____ a zwar unbestritten sei, ein Bauentscheid zur Erstellung des Gebäudes jedoch nicht vorliege. Es sei damit nicht zweifelsfrei dokumentiert, wann und zu welchem Zweck das Gebäude baubewilligt und erstellt worden sei. Aufgrund der Grundbuchbeschreibung und des Eintrags im GWR sei von einer altrechtlichen gewerblichen Nutzung des Nebengebäudes Nr. 2. _____ a als Lagerraum auszugehen, nicht aber von einer gastgewerblichen Nutzung als Ausschank- und Aufenthaltsraum für Gäste (Akten BVD pag. 79 ff.). Die Vorinstanz ist dieser Einschätzung gefolgt und erachtete eine langjährige gastgewerbliche Nutzung als nicht nachgewiesen (angefochtener Entscheid E. 3f; vorne E. 3.3).

4.3 Die Beschwerdeführenden bringen vor, die gastgewerbliche Nutzung des Nebengebäudes entspreche der bisherigen, rechtmässigen Nutzung. Sie bestreiten zwar nicht, dass keine Baubewilligung für das Nebengebäude Nr. 2. _____a und dessen gastgewerbliche Nutzung aktenkundig ist, machen aber geltend, im Zeitpunkt der Errichtung des Nebengebäudes und der Aufnahme der gastgewerblichen Nutzung um das Jahr 1900 habe noch keine Baubewilligungspflicht bestanden, womit die Nutzung rechtmässig und in ihrem Bestand geschützt sei (Beschwerde S. 11; vorne E. 3.4).

4.4 Den Akten lässt sich nicht entnehmen, wann das ...hotel C. _____ und die beiden Nebengebäude errichtet worden sind, und auch nicht, ob und, falls ja, seit wann das streitbetreffene Nebengebäude gastgewerblich genutzt wird. Es steht aber nicht in Frage, dass Hotel und Nebengebäude schon lange bestehen. Nach Angaben der Beschwerdeführenden wurden die Gebäude vor dem Jahr 1900 erstellt (Beschwerde S. 6). Auf der Schweizerischen Landeskarte erscheinen die Gebäude erstmals im Jahr 1909 mit der Bezeichnung «Hotel» (vgl. dazu <www.map.geo.admin.ch>, Rubriken «Dargestellte Karten/Zeitreise-Kartenwerke»). Bewilligungen oder andere Dokumente aus der Zeit der Erstellung der Gebäude liegen nicht vor. Die Beschwerdeführenden bringen in diesem Zusammenhang an sich zu Recht vor, dass bei derart alten Gebäuden aus dem Fehlen von Bewilligungsunterlagen nicht ohne weiteres auf deren Rechtswidrigkeit geschlossen werden kann (Beschwerde S. 11). Die Rechtmässigkeit des Bestandes des Nebengebäudes Nr. 2. _____a sowie dessen aus heutiger Sicht zonenfremde gewerbliche Nutzung sind denn auch nicht in Frage gestellt (vgl. Stellungnahme AGR vom 26.11.2024 in Akten BVD pag. 80; vorne E. 4.2). Nur folgt daraus nicht ohne weiteres, dass damit zugleich auch eine *gastgewerbliche* Nutzung rechtmässig ist.

4.5 Wegen fehlender Unterlagen aus der Zeit der Erstellung hat die Vorinstanz zur Ermittlung der Zweckbestimmung des Nebengebäudes einerseits auf dessen Bauweise und Ausstattung und andererseits auf die Nutzungsbeschreibung im Grundbuch und im GWR abgestellt (angefochtener Entscheid E. 3f) und ist zum Schluss gelangt, dass die bisherige rechtmässige Nutzung des Nebengebäudes Nr. 2. _____a eine Lagernutzung ist. Die Beschwerdeführenden machen geltend, die Bauweise und heute noch

im Originalzustand bestehende bauliche Ausstattung würden darauf hinweisen, dass das Gebäude seinerzeit für gastgewerbliche Zwecke, nämlich als Ausschankraum zum Hotel, konzipiert und erstellt worden sei (Beschwerde S. 6, 11).

4.5.1 Der Einwand der Beschwerdeführenden, dass die Nutzung des Nebengebäudes Nr. 2. _____ a als Lagerraum – wie von der Vorinstanz angenommen (angefochtener Entscheid E. 3g) – aufgrund der Bauweise als wenig wahrscheinlich erscheint, ist nicht von der Hand zu weisen. Es ist nicht anzunehmen, dass ein vor über 100 Jahren zu Lagerzwecken erstelltes Gebäude mit einem Holzofen, getäfelten Wänden, einem Holzfussboden und einer heruntergehängten Decke ausgestattet und mit grosszügigen Fenstern versehen worden wäre. Wird angenommen, dass die fotografisch dokumentierte Fassade und der Innenausbau des Nebengebäudes originalgetreu sind (Fotodokumentation, Beschwerdebeilage 9 [act. 1C]), spricht dies für ein Gebäude, das für den Aufenthalt von Personen erstellt worden ist und nicht für eine Nutzung als Lager. Hingegen erscheint es ebenso wenig naheliegend, dass das Nebengebäude für eine gastgewerbliche Nutzung erstellt worden ist. Für den Hotelbetrieb wurde eigens das Hauptgebäude Nr. 2 _____ erstellt, wie etwa aus dem in Beschwerdebeilage 9 (act. 1C) abgebildeten historischen Werbeprospekt zu schliessen ist, der (nur) das Hotelgebäude als gastgewerblich bewirbt. Es ist schon nur aus ökonomischen Gründen, aber auch mit Blick auf betriebliche Abläufe nicht plausibel, dass die damalige Bauherrschaft nebst einem Hotelgebäude mit Küche, Gaststube, Veranda und (damals) 24 Hotelzimmern gleichzeitig ein zusätzliches freistehendes kleineres Gebäude mit einem einzigen Raum errichtet haben soll, nur um diesen als einen vom Hauptgebäude räumlich getrennten zusätzlichen Ausschankraum oder Speisesaal zu nutzen, zumal nicht einzusehen ist, weshalb Gäste nicht in der Gaststube des Hauptgebäudes bewirtet werden konnten, so wie heute auch. Zudem erscheint die Eignung des Nebengebäudes als Speisesaal angesichts seiner geringen Grösse fraglich. Trotz fehlender (Bewilligungs-)Unterlagen aus der Zeit der Erstellung kann unter diesen Umständen beweismässig nicht davon ausgegangen werden, dass das Nebengebäude seinerzeit im Hinblick auf eine gastgewerbliche Nutzung erstellt worden ist (zur freien Beweiswürdigung vgl. BVR 2017 S. 236

E. 1.2.1, 2009 S. 385 E. 4.3.3; Michel Daum, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 19 N. 19, 36).

4.5.2 In den Akten finden sich sodann keine Hinweise auf eine nach dem Erstellungszeitpunkt (bau-)bewilligte Nutzung des Nebengebäudes zu gastgewerblichen Zwecken. Aktenkundig ist einzig eine Baubewilligung von 1993. Dem Rechtsvorgänger der Beschwerdeführerin 2 wurde am 8. April 1993 eine Baubewilligung für den Um- und Ausbau des *bestehenden* Gastgewerbebetriebs im Gebäude Nr. ... (heute Nr. 2_____) auf der Parzelle Nr. 1 _____ erteilt (Akten RSA pag. 3). Daraus lässt sich schliessen, dass das Hauptgebäude Nr. 2 _____ bereits vor diesem Zeitpunkt rechtmässig gastgewerblich genutzt wurde, was nicht umstritten ist (vorne E. 4.2). In Bezug auf das streitbetroffene Nebengebäude Nr. 2. _____a lässt sich dieser Baubewilligung hingegen nichts entnehmen.

4.5.3 Als Zwischenergebnis ist festzuhalten, dass das Nebengebäude Nr. 2. _____a weder für gastgewerbliche Zwecke erstellt noch dass zu einem späteren Zeitpunkt eine gastgewerbliche Nutzung baubewilligt worden ist.

4.6 Soweit die Beschwerdeführenden vorbringen, die gastgewerbliche Nutzung des Nebengebäudes habe vor Erlass des ersten Raumplanungsgesetzes und vor der Einführung der (Bau-)Bewilligungspflicht bewilligungsfrei aufgenommen werden dürfen und sei deswegen rechtmässig, kann ihnen ebenfalls nicht gefolgt werden (Beschwerde S. 11).

4.6.1 Da weder bekannt ist, wann die Bauten auf der Parzelle Nr. 1 _____ errichtet worden sind, noch ob und seit wann einzelne oder alle Bauten gastgewerblich genutzt worden sind (vgl. vorne E. 4.4), lässt sich auch nicht ermitteln, ob die Errichtung bzw. die Aufnahme der gastgewerblichen Nutzung damals bereits baubewilligungspflichtig war. Die Frage nach der im Zeitpunkt der Errichtung bzw. der Aufnahme der gastgewerblichen Nutzung des Nebengebäudes Nr. 2. _____a geltenden Baubewilligungspflicht braucht jedoch mit Blick auf Folgendes nicht geklärt zu werden: Die Rechtmässigkeit einer gastgewerblichen Nutzung hängt nicht nur davon ab, ob die Bau- und Planungsgesetzgebung diese Nutzung auf dem betroffenen Grundstück zulässt, sondern auch davon, ob die Voraussetzungen der Gast-

gewerbegesetzgebung erfüllt sind (VGE 2023/12 vom 27.6.2023 E. 4.2 m.w.H.). Selbst wenn die Erstellung des Gebäudes seinerzeit nicht baubewilligungspflichtig gewesen sein sollte, war für den Betrieb eines Gastgewerbes seit dem Inkrafttreten des Polizei-Reglements über Wirtshäuser und Pintenschenken vom 21. September 1804 (GS 1804 S. 11) stets eine gastgewerbliche Betriebsbewilligung erforderlich. Um die Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert, als das Hotel und die Nebengebäude erstellt wurden, stand das Gesetz vom 15. Juli 1894 über das Wirtschaftswesen und den Handel mit geistigen Getränken in Kraft (GS 1894 S. 284), welches in § 1 für die Ausübung des Gastgewerbes ein auf einen «bestimmten Inhaber und auf bestimmte Räumlichkeiten» lautendes Patent vorschrieb. Die Nutzung von Räumlichkeiten zu gastgewerblichen Zwecken war daher bereits im Erstellungszeitpunkt des Nebengebäudes und ungeachtet einer allfälligen Baubewilligungspflicht nur mit einer gastgewerblichen Betriebsbewilligung («Patent») rechtmässig. Die Beschwerdeführenden weisen zwar an sich zutreffend darauf hin, dass zwischen diesen beiden Bewilligungen zu unterscheiden ist (vgl. Beschwerde S. 11, Ziff. 5.3). Dessen ungeachtet setzte eine rechtmässige gastgewerbliche Nutzung jedoch eine entsprechende gastgewerbliche Bewilligung voraus. Dass den damaligen Betreibern oder deren Rechtsnachfolgern zu einem späteren Zeitpunkt für die gastgewerbliche Nutzung des Nebengebäudes Nr. 2. _____a eine Betriebsbewilligung erteilt wurde, ist nicht erstellt und wird von den Beschwerdeführenden nicht belegt. Es ist aktenkundig, dass die Eigentümerschaft des ...hotels C. _____ über die Jahre mehrmals gewechselt hat (Akten RSA pag. 3, 7, 37). Wäre das Nebengebäude Nr. 2. _____a tatsächlich, wie von den Beschwerdeführenden vorgebracht, seit seiner Erstellung um das Jahr 1900 ununterbrochen gastgewerblich genutzt worden, müsste sich dies aus einer alten Betriebsbewilligung eines Rechtsvorgängers des Beschwerdeführers 1 ergeben oder müsste eine solche in den Archiven des Regierungsstatthalteramts vorhanden sein, was nicht der Fall ist (vgl. Akten RSA pag. 23).

4.6.2 Unter diesen Umständen kann offenbleiben, ob sich aus der von den Beschwerdeführenden als Beweismittel eingereichten Schwarz-Weiss-Fotografie und dem Schlüsselanhänger mit der Beschriftung «Neusähli» (Akten BVD pag. 18) Hinweise auf eine gastgewerbliche Nutzung des Nebengebäudes ergeben und ob die Vorinstanz diese Beweismittel allenfalls rechtsfeh-

lerhaft gewürdigt hat (so Beschwerde S. 6). Wie die Vorinstanz zu Recht erkannt hat, kann aus einer langjährigen Nutzung allein nicht auf deren Rechtmässigkeit geschlossen werden (vgl. angefochtener Entscheid E. 3f). Selbst wenn also das Nebengebäude Nr. 2. _____ a, wie von den Beschwerdeführenden behauptet, jahrzehntelang gastgewerblich genutzt worden wäre, war diese Nutzung nach dem vorstehend Gesagten nie rechtmässig. Bei einer nicht rechtmässigen Nutzung stellt sich die Frage, ob deren Fortbestand durch die Besitzstandsgarantie geschützt wäre, von vornherein nicht (vgl. Beschwerde S. 11; hinten E. 4.7). Aus demselben Grund können die Beschwerdeführenden auch aus den amtlichen Bewertungsprotokollen nichts zu ihren Gunsten ableiten: Die steuerliche Bewertung des Nebengebäudes Nr. 2. _____ a als Restaurant spricht zwar für eine gastgewerbliche Nutzung; die Rechtmässigkeit der Nutzung wird hingegen im Bewertungsverfahren nicht geprüft. Im Übrigen lassen auch die (teils nicht näher begründeten) Anträge der Beschwerdeführenden, es sei ein Gutachten über das Alter des für den Innenausbau des Nebengebäudes Nr. 2. _____ a verwendeten Holzes einzuholen und ein Augenschein durchzuführen (Beschwerde S. 8), für die entscheidungswesentliche Frage der Rechtmässigkeit der Nutzung keine zusätzlichen Erkenntnisse erwarten. Das Gleiche gilt für die Einvernahme des ehemaligen Hoteleigentümers als Zeuge (Beschwerde S. 10). Die Beweisanträge werden daher abgewiesen (sog. antizipierte Beweiswürdigung; vgl. hierzu statt vieler BVR 2021 S. 441 E. 5.8; Michel Daum, a.a.O., Art. 18 N. 27 f.).

4.7 Nach dem Erwogenen ist nicht erwiesen, dass das Nebengebäude Nr. 2. _____ a ursprünglich für gastgewerbliche Zwecke erstellt oder später eine solche Nutzung baubewilligt worden ist (vorne E. 4.5). Es ist auch nicht erstellt, dass jemals die für den Betrieb einer Gaststätte im Nebengebäude nötige Betriebsbewilligung erteilt worden ist (vorne E. 4.6). Folglich ist die bisherige rechtmässige Nutzung des Nebengebäudes jedenfalls keine gastgewerbliche (vorne E. 4.1). Die Aufnahme einer solchen Nutzung stellt daher eine Nutzungsänderung dar. Die Vorinstanz hat zu Recht erwogen, dass diese Nutzungsänderung räumliche Auswirkungen und Auswirkungen auf die Brandsicherheit hat und ein Interesse an vorgängiger Kontrolle in einem Baubewilligungsverfahren besteht (vorne E. 3.1 f.). Der Vorinstanz ist auch zuzustimmen, dass hier kein Fall einer bewilligungsfreien gastgewerb-

lichen Einrichtung in der Landwirtschaftszone vorliegt (angefochtener Entscheid E. 4f; Bernische Systematische Information Gemeinden [BSIG] 9/935.11/1.1, Ziff. 4, S. 2, einsehbar unter: <www.gemeinden.dij.be.ch>, Register «BSIG/BSIG-Datenbank»). Zwar sieht Art. 37a RPG gegenüber Art. 24c RPG und Art. 42 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) eine Spezialregelung des Bestandsschutzes für altrechtliche gewerbliche Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone vor (BGer 1C_382/2016 vom 6.4.2017 E. 2 ff.; VGE 2020/243 vom 21.10.2021 E. 8.1; Bundesamt für Raumentwicklung [ARE], Neues Raumplanungsrecht, Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung und Empfehlungen für den Vollzug [2000/2001], Ziff. 2.4.5, S. 47, einsehbar unter: <www.are.admin.ch>, Rubriken «Planung & Recht/Bauen ausserhalb der Bauzone/Links/Erläuterungen zur RPV und Empfehlungen für den Vollzug [2000/2001]»; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 81 N. 19 f.). Ob und inwieweit dieser Besitzstand hier greift, ist aber nicht entscheidend. Selbst wenn das Gebäude besitzstandsgeschützt wäre, ändert dies nichts daran, dass die Nutzungsänderung im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens zu prüfen ist, denn die Ausführung eines Bauvorhabens aufgrund der Besitzstandsgarantie entbindet nicht vom Erfordernis der Baubewilligung (VGE 2021/206 vom 21.9.2022 E. 4.5 [bestätigt durch BGer 1C_601/2022 vom 9.7.2024], 2017/287 vom 24.3.2018 E. 3.3; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 3 N. 1c mit Hinweisen). Die Vorinstanz hat die Feststellung des stellvertretenden Regierungsstatthalters, dass die gastgewerbliche Nutzung des Nebengebäudes Nr. 2._____a als Nutzungsänderung einer Baubewilligung bedarf, somit zu Recht bestätigt.

5.

5.1 Der angefochtene Entscheid hält der Rechtskontrolle stand. Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen.

5.2 Bei diesem Prozessausgang haben die Beschwerdeführenden die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens unter solidarischer Haftbarkeit zu tragen (Art. 108 Abs.1 und Art. 106 VRPG). Parteikosten sind keine zu sprechen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 VRPG).

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 3'500.--, werden den Beschwerdeführenden auferlegt und dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe entnommen.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.
4. Zu eröffnen:
 - Beschwerdeführende
 - Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
 - Einwohnergemeinde Kandersteg
 - Bundesamt für Raumentwicklungund mitzuteilen:
 - Regierungsstatthalteramt Frutigen-Niedersimmental
 - Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

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.