

Verwaltungsgericht des Kantons Bern

Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 27. Juli 2026

Verwaltungsrichter Daum, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichterin Steinmann
Gerichtsschreiberin Schaller

Erbengemeinschaft von A. _____ und B. _____, bestehend aus:

1. **C.** _____

2. **D.** _____

beide vertreten durch Rechtsanwalt ...

Beschwerdeführerinnen

gegen

E. _____ und **F.** _____

vertreten durch Rechtsanwalt ... und Rechtsanwältin ...

Beschwerdegegnerschaft 1

Einwohnergemeinde Ferenbalm

Gemeindehaus, 3206 Rizenbach

Beschwerdegegnerin 2

und

Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern

Rechtsamt, Reiterstrasse 11, 3013 Bern

betreffend Baupolizei; nachträgliche Baubewilligung für Geländer der
Terrasse auf einem Abstellraum; Kostenverlegung (Entscheid der Bau- und
Verkehrsdirektion des Kantons Bern vom 13. Juni 2025; BVD 110/2025/8)



Prozessgeschichte:

A.

E._____ und F._____ sind Eigentümerin und Eigentümer der Parzelle Ferenbalm Gbbl. Nr. 1_____ in der Wohnzone W2. C._____ und D._____ sind als Erbengemeinschaft von A._____ und B._____ Gesamteigentümerinnen der Nachbarparzelle Ferenbalm Gbbl. Nr. 2_____. Am 18. November 2022 reichten C._____ und D._____ zusammen mit der mittlerweile verstorbenen B._____ bei der Einwohnergemeinde (EG) Ferenbalm ein «Gesuch um Widerruf einer Baubewilligung, eventuell um Erlass einer Wiederherstellungsverfügung» ein. Sie bezogen sich darin auf die Baubewilligung vom 20. November 2019, welche die EG Ferenbalm F._____ für die Anpassung der Eingangssituation und das Erstellen eines Velounterstands sowie eines Abstellraums erteilt hatte. Mit Verfügung vom 16. März 2023 wies die EG Ferenbalm das Gesuch ab.

B.

Gegen die Verfügung vom 16. März 2023 reichten C._____, D._____ und B._____ am 11. April 2023 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Diese hiess die Beschwerde mit Entscheidung vom 4. Dezember 2023 in Bezug auf den Verzicht auf Wiederherstellungsmassnahmen gut und wies die EG Ferenbalm an, im Rahmen der Erwägungen ein baupolizeiliches Verfahren gegen E._____ und F._____ zu eröffnen. Soweit weitergehend schrieb sie die Beschwerde infolge Rückzugs des Begehrens um Widerruf der Baubewilligung als gegenstandslos geworden vom Geschäftsverzeichnis ab (Verfahren BVD 110/2023/62).

C.

Hierauf eröffnete die EG Ferenbalm am 4. April 2024 ein baupolizeiliches Verfahren und stellte fest, dass auf der Parzelle Nr. 1 _____ ein Fenster im Abstellraum, Absturzsicherungen, die Terrassennutzung der Dachflächen des Veloraums und des Abstellraums sowie ein Anbau im Süden des Wohnhauses (gedeckte Aussensitzfläche) ohne Baubewilligung erstellt worden seien, und gab E. _____ und F. _____ Gelegenheit zur Stellungnahme. Am 13. Mai 2024 ging ein nachträgliches Baugesuch für die gedeckte Aussensitzfläche, das Fenster im Abstellraum, die Tür zum Untergeschoss und das Treppengeländer bei der EG Ferenbalm ein. Zudem stellten E. _____ und F. _____ am 25. Mai 2024 ein Ausnahmegesuch für das Unterschreiten des Strassenabstands zufolge Erhöhung der Stützmauer. Gegen das (ergänzte) Baugesuch erhoben C. _____ und D. _____ am 20. Juli 2024 Einsprache. Mit Bauentscheid vom 19. Dezember 2024 erteilte die EG Ferenbalm E. _____ und F. _____ die nachgesuchte Bau- und Ausnahmegewilligung unter Vorbehalt von Nebenbestimmungen. Danach darf namentlich die Dachfläche auf dem Abstellraum nicht als Sitzplatz genutzt werden.

D.

Gegen den Bauentscheid erhoben C. _____ und D. _____ am 17. Januar 2025 Beschwerde bei der BVD. Diese hiess die Beschwerde mit Entscheidung vom 13. Juni 2025 teilweise gut und verweigerte die Baubewilligung für die Erhöhung der Stützmauer sowie das Anbringen eines Zauns als Absturzsicherung (Bauabschlag). Im Übrigen wies sie die Beschwerde ab, bestätigte den Bauentscheid vom 19. Dezember 2024 und wies die Sache zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinn der Erwägungen (Wiederherstellungsverfahren bezüglich der Erhöhung der Stützmauer und allenfalls bezüglich des Zauns als Absturzsicherung) an die EG Ferenbalm zurück.

E.

Dagegen haben C._____ und D._____ am 15. Juli 2025 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Sie stellen folgende Anträge:

- «1. Es sei die Rechtskraft des Entscheides der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern vom 13. Juni 2025 in den folgenden Punkten festzustellen:
 - a. Bauabschlag betreffend Stützmauer und die Anbringung eines Zauns als Absturzsicherung (Dispositiv-Ziffer 1./a. des Entscheids der BVD)
 - b. Rückweisung der Angelegenheit zur Fortsetzung des Wiederherstellungsverfahrens bezüglich der Erhöhung der Stützmauer und bezüglich des Zauns als Absturzsicherung (Dispositiv-Ziffer 1./b. des Entscheids der BVD)
 - c. Nutzungsverbot des Daches des Abstellraums als Sitzplatz (Nebenbestimmung/Dispositiv-Ziffer 7.2.1. des Bauentscheides der Gemeinde Ferenbalm)
2. Der Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern vom 13. Juni 2025 sei in den folgenden Punkten aufzuheben:
 - a. In Bezug auf die Erteilung der Baubewilligung (Dispositiv-Ziffer 1./a. des Entscheides der BVD)
 - b. die Verfahrenskosten (Dispositiv-Ziffer 2 des Entscheides der BVD)
 - c. die Parteikosten (Dispositiv-Ziffer 3 des Entscheides der BVD)
3. Dem nachträglichen Baugesuch sei der Bauabschlag zu erteilen und es sei die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands auf Parzelle Nr. 1_____ anzuordnen unter Androhung einer Busse gemäss Art. 292 StGB und der Ersatzvornahme gemäss Art. 46 Abs. 2 BauG. Insbesondere sei die Entfernung sämtlicher ohne Baubewilligung erstellten baulichen Elemente anzuordnen. *Eventualiter* sei die Angelegenheit an die Vorinstanz oder an die Baupolizeibehörde der Gemeinde Ferenbalm zurückzuweisen.
4. Die Verfahrenskosten des vorinstanzlichen Verfahrens von total CHF 1'800.-- seien vollumfänglich [der Beschwerdegegnerschaft 1] aufzuerlegen. Die [Beschwerdegegnerschaft 1] sei [...] zu verurteilen, den [Beschwerdeführerinnen] für das vorinstanzliche Verfahren eine Parteientschädigung von total CHF 3'891.60 (inkl. MWST) zu bezahlen. *Eventualiter* seien die Verfahrenskosten des vorinstanzlichen Verfahrens von total CHF 1'800.-- den [Beschwerdeführerinnen] und [der Beschwerdegegnerschaft 1] je hälftig aufzuerlegen und die Parteikosten seien wettzuschlagen.»

E._____ und F._____ schliessen mit Beschwerdeantwort vom 8. September 2025 auf Abweisung der Beschwerde. Die EG Ferenbalm beantragt mit Beschwerdeantwort vom 8. September 2025, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die Vorinstanz beantragt mit Ver-

nehmlassung vom 14. August 2025 ebenfalls die Abweisung 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 Beschwerdeführerinnen 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; 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).

1.2 Mit dem Rechtsbegehren 1 beantragen die Beschwerdeführerinnen die Feststellung der Rechtskraft verschiedener Punkte des angefochtenen Entscheids (vgl. vorne Bst. E). Feststellungsbegehren bedürfen eines ausgewiesenen Feststellungsinteresses. Sie sind gegenüber rechtsgestaltenden Begehren subsidiär und damit nur zulässig, wenn das schutzwürdige Interesse der das Feststellungsbegehren stellenden Partei mit einem Leistungs- oder Gestaltungsbegehren nicht gewahrt werden kann (BVR 2018 S. 310 E. 7.3 mit Hinweisen; Markus Müller, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 49 N. 72 ff.). An der Feststellung von rechtskräftig Entschiedenem fehlt in der Regel ein aktuelles und praktisches Interesse (BGE 112 V 81 E. 2b [Pra 76/1987 Nr. 34]; Markus Müller, a.a.O., Art. 49 N. 74). Ein solches ist auch hier weder ersichtlich noch näher begründet. Eine Feststellung wäre rein theoretischer Natur; die Beschwerdeführerinnen könnten daraus weder Rechte noch Pflichten ableiten (vgl. VGE 23/255 vom 11.3.2024 E. 4.5.1 f.). Mangels

eines aktuellen und praktischen Interesses ist auf die Beschwerde insoweit nicht einzutreten.

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

2.

Vor der Vorinstanz war unter anderem die Baubewilligung für die Erhöhung der Stützmauer mit Absturzsicherung umstritten. Die BVD hat die Beschwerde diesbezüglich gutheissen und die Bewilligung für die Stützmauer mit Absturzsicherung verweigert (angefochtener Entscheid E. 4h; vgl. vorne Bst. D). Dies bestreiten die Beschwerdeführerinnen vor Verwaltungsgericht ausdrücklich nicht (Beschwerde S. 3). Entsprechend sind vor Verwaltungsgericht, nebst der vorinstanzlichen Kostenverlegung, nur noch die Rechtmässigkeit des bestehenden und des geplanten Geländers auf dem Dach des Abstellraums umstritten sowie die Frage, ob das Verbot, das Dach des Abstellraums als Terrasse zu nutzen, genügend sichergestellt ist (Beschwerde S. 3 ff.).

3.

Die Beschwerdeführerinnen machen geltend, das bestehende Gelände auf dem Dach des Abstellraums sei rechtswidrig, weshalb auch die neue Geländeführung nicht bewilligt werden könne.

3.1 Der Zugang zur Liegenschaft auf der Bauparzelle führt auf der Nordseite des Hauses über eine Treppe und das Dach des Abstellraums, den die EG Ferenbalm am 20. November 2019 bewilligte (vgl. vorne Bst. A). Es ist unbestritten, dass der Abstellraum den privilegierten Grenzabstand von 2 m gemäss Art. 18 Abs. 2 des Gemeindebaureglements vom 14. Oktober 2013 der EG Ferenbalm (GBR; einsehbar unter: <www.oerebview.apps.be.ch>) zum Grundstück der Beschwerdeführerinnen unterschreitet und kein Näherbaurecht besteht (Beschwerde S. 4; Beschwerdeantwort S. 6, act. 5). Der Abstellraum ist daher materiell rechtswidrig, aber rechtskräftig bewilligt und

geniesst somit Besitzstandsschutz nach Art. 3 BauG (Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I/II, 5. Aufl. 2020/2024, Art. 3 N. 2), was die Beschwerdeführerinnen anerkennen. Hingegen machen sie geltend, das Geländer, das die Beschwerdegegnerschaft 1 entlang der Treppe und am Rand des Dachs des Abstellraums erstellt hat, sei entgegen den Ausführungen der Vorinstanz nicht Gegenstand der Baubewilligung vom 20. November 2019 gewesen und geniesse folglich keinen Bestandeschutz. Da auch das nunmehr geplante Geländer den Grenzabstand zu ihrer Parzelle nicht einhalte, hätte die Baubewilligung dafür verweigert werden müssen.

3.2 Die BVD hat zunächst klargestellt, dass nicht das bestehende, Geländer entlang dem Dachrand, sondern das geplante, diagonal über das Dach des Abstellraums verlaufende Geländer Gegenstand des Verfahrens ist (angefochtener Entscheid E. 5c). Dieses bilde mit dem Abstellraum eine bauliche Einheit, die aufgrund ihrer Gesamthöhe nicht unter die baubewilligungsfreien Bauten gemäss Art. 6 Abs. 1 Bst. i des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1) falle und folglich nicht von der Privilegierung in Art. 17 Abs. 1 GBR profitiere, wonach baubewilligungsfreie Bauten keinen Grenzabstand einzuhalten haben (angefochtener Entscheid E. 5e). Den grundsätzlich zu beachtenden Grenzabstand von 2 m gemäss Art. 18 Abs. 2 erstes Lemma GBR halte das geplante Geländer zwar nicht komplett ein und es gebe auch kein Näherbaurecht. Der Abstellraum mitsamt bestehendem Geländer sei aber rechtskräftig bewilligt und geniesse somit Besitzstandsschutz. Die neu geplante Geländerführung verbessere die Situation für die Beschwerdeführerinnen, weil die Rechtswidrigkeit des inhaltlich unzulässigen, aber bewilligten Zustands abgeschwächt werde, weshalb die Baubewilligung für das neue Geländer nicht zu beanstanden sei (angefochtener Entscheid E. 5f).

3.3 Die Beschwerdeführerinnen machen geltend, den Baubewilligungsakten von 2019 lasse sich «weder in Prosa, noch auf Plan» entnehmen, dass das Geländer Bestandteil des Projekts für den Abstellraum gewesen sei. Auf einem einzigen Plan lasse sich zwar bei sehr genauem Hinschauen nordseitig ein «feines Gerippe» erkennen, das man allenfalls als Geländer interpretieren könne. Dieses sei aber nicht wie üblich für geplante Bauten in roter,

sondern in schwarzer Farbe eingezeichnet und somit eindeutig nicht Bestandteil des damaligen Baugesuchs gewesen. Zudem sei das Geländer auf keinem anderen Plan ersichtlich und auch nirgendwo erwähnt. Die Vorinstanz erwähne zudem nicht, in welchem Plan und wo genau das Geländer erkennbar sein soll und habe sich zusätzlich im Datum des Bauentscheids sowie eines Projektplans getäuscht. Der Abstellraum sei somit ohne das Geländer bewilligt worden. Das dennoch realisierte Geländer nehme nicht an der Rechtskraft der Baubewilligung teil und geniesse daher auch keinen baurechtlichen Bestandesschutz. Damit könne auch das neue Geländer nicht bewilligt werden, da es den Grenzabstand nicht einhalte (Beschwerde S. 4 ff.).

3.4 Die Vorinstanz hat unter ausdrücklichem Hinweis auf den Projektplan vom 25. August 2019 festgehalten, das bestehende Geländer entspreche der Baubewilligung vom 20. November 2019 (angefochtener Entscheid E. 5a mit Fn. 31). Dass sie eingangs der Erwägung 5a einmalig vom Bauentscheid vom 20. November 2020 spricht, ist offensichtlich ein Flüchtigkeitsfehler und unbeachtlich. Auf dem bewilligten Plan «Eingang Umgestaltung» vom 25. August 2019 ist das Geländer auf dem Dach des Abstellraums zudem entgegen den Beschwerdeführerinnen nicht nur in der Nord-, sondern auch in der Westansicht klar ersichtlich; auf dem Grundrissplan ist es nicht erkennbar, weil es mit dem eingezeichneten Dachrand des Abstellraums zusammenfällt (vgl. bewilligte Pläne, Akten Gemeinde 3B pag. 27; Beschwerdeantwort S. 6 ff., act. 5). Weiter trifft zwar zu, dass das Geländer in schwarzer und nicht in roter Farbe eingezeichnet ist. Da aber namentlich der Abstellraum Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens war, konnte das Geländer auf dessen Dach ebenfalls nur neu sein, was für die Baubewilligungsbehörde ohne Weiteres klar gewesen sein dürfte. Zudem leuchtet ein, dass eine begehbare Dachfläche, die als Zugang zum Haus dient, ein Geländer als Absturzsicherung haben muss. Die Gemeinde weist zutreffend darauf hin, dass für den Abstellraum aus Sicherheitsgründen andernfalls kaum eine Baubewilligung erteilt worden wäre (Beschwerdeantwort der Gemeinde vom 8.9.2025 S. 3, act. 6; vgl. Beschwerdeantwort S. 6, act. 5). Der angefochtene Entscheid ist somit diesbezüglich nicht zu beanstanden; das Geländer auf dem Dach des Abstellraums war Teil der Baubewilligung vom 20. November

2019. Damit ist auch das Geländer rechtskräftig bewilligt und profitiert vom Besitzstandsschutz nach Art. 3 BauG (vgl. vorne E. 3.1).

3.5 Die Beschwerdegegnerschaft 1 ersuchte mit dem nachträglichen Baugesuch um eine neue Führung des Geländers auf dem Dach des Abstellraums. Es soll neu im Anschluss an die Treppe diagonal über die Dachfläche zur südlichen Ecke des Dachs des Abstellraums führen; so wäre die nordwestliche Ecke der Dachfläche nicht mehr begehbar (vgl. Plan «Eingang Umgestaltung, Gedeckte Sitzplatz» vom 3.6.2024, act. 8A). – Nach Art. 3 Abs. 2 BauG dürfen bewilligte Bauten und Anlagen, die vom Besitzstandsschutz profitieren, unterhalten, zeitgemäss erneuert und, soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird, auch umgebaut oder erweitert werden. Die Rechtswidrigkeit wird nicht verstärkt, wenn das Interesse, das durch die verletzte Vorschrift geschützt werden soll, nicht stärker beeinträchtigt wird (vgl. BVR 1997 S. 223 E. 7c/cc; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 3 N. 4 sowie Art. 19/20 N. 7). Das Geländer soll teilweise von der Grenze zur Parzelle der Beschwerdeführerinnen zurückversetzt werden, wodurch nur noch ein Teilstück des Geländers an der westlichen Kante des Dachs des Abstellraums den Grenzabstand nicht einhält. Die Rechtswidrigkeit, die hier in der Verletzung der Grenzabstandsvorschriften liegt, wird dadurch vermindert; das Versetzen des Geländers bringt für die Beschwerdeführerinnen eine Verbesserung der Situation. Die Vorinstanz hat daher zutreffend erwogen, die Baubewilligung für die neue Geländerführung sei zu bestätigen, wogegen die Beschwerdeführerinnen auch nichts Konkretes vorbringen (angefochtener Entscheid E. 5f).

4.

Weiter bestreiten die Beschwerdeführerinnen eine ausreichende Sicherstellung des Nutzungsverbots für das Dach des Abstellraums als Terrasse.

4.1 Die Beschwerdegegnerschaft 1 hat das Dach des Abstellraums in der Vergangenheit unbestrittenermassen nicht nur als Zugang zum Hauseingang und zur Rückseite des Gebäudes, sondern auch als Terrasse mit Sitzgelegenheit benutzt (vgl. Fotoaufnahmen Abstellraum in Beilage 2 zum Ge-

such vom 18.11.2022 um Widerruf der Baubewilligung vom 22.11.2019, Akten Gemeinde 3B pag. 18). Die EG Ferenbalm hielt mit Schreiben vom 4. April 2024 fest, dass diese Nutzung nicht bewilligt sei, und gewährte der Beschwerdegegnerschaft 1 das rechtliche Gehör. Im nachträglichen Bauseuch ersuchte die Beschwerdegegnerschaft 1 daraufhin um die hiavor beurteilte neue Führung des Geländers auf dem Dach des Abstellraums. Die EG Ferenbalm bewilligte das neue Gelände mit Bauentscheid vom 19. Dezember 2024 und untersagte die Terrassennutzung ausdrücklich mittels Auflage. Dieses Nutzungsverbot blieb unangefochten (angefochtener Entscheid E. 5c) und ist somit verbindlich.

4.2 Die Beschwerdeführerinnen bemängeln, mit einem blossen Nutzungsverbot werde die rechtswidrige Nutzung des Dachs als Terrasse nicht ausreichend unterbunden, zumal die Gemeinde keinerlei Konsequenzen im Widerhandlungsfall angeordnet habe und es im Belieben der Beschwerdegegnerschaft 1 stehe, ob sie von der Baubewilligung für die neue Geländerführung Gebrauch mache oder nicht. Die Beschwerdegegnerschaft 1 müsse dazu verpflichtet werden, das bestehende Gelände vollständig zu entfernen und die «Terrasse» baulich unter Einhaltung der Grenzabstandsvorschriften derart zu verriegeln, dass eine Nutzung als solche faktisch verunmöglicht werde. Zudem sei die Androhung einer Busse für jeden einzelnen Verstoß gegen das Nutzungsverbot notwendig (Beschwerde S. 7 f.).

4.3 Die Vorinstanz pflichtete der EG Ferenbalm bei, wonach die neue Geländerführung die Nutzung des Dachs des Abstellraums als Terrasse bzw. Sitzplatz faktisch genügend verunmögliche; die verbleibende Dachfläche lasse nicht mehr genügend Raum für eine geeignete Nutzung als Sitzplatz übrig. Das Dach diene so vielmehr lediglich als Zirkulationsfläche zur Eingangstüre und entlang des Hauses zum Garten im hinteren Bereich des Grundstücks. Den Beschwerdeführerinnen stehe es bei Nichtbeachtung des Nutzungsverbots durch die Beschwerdegegnerschaft 1 frei, mit einer erneuten baupolizeilichen Anzeige an die Gemeinde zu gelangen. Das Nutzungsverbot sei damit genügend sichergestellt (angefochtener Entscheid E. 5g).

4.4 Den Beschwerdeführerinnen ist zuzustimmen, dass ein reines Nutzungsverbot in der Regel nicht zur baupolizeilichen Sicherstellung des rechtmässigen Zustands ausreicht, da ein solches auf Dauer meist nur mit unver-

hältnismässigem Verwaltungsaufwand kontrollierbar und durchsetzbar ist (betreffend widerrechtliche Wohnnutzung BVR 1992 S. 19 E. 4b, 1987 S. 356 E. 7b; VGE 2015/350 vom 25.2.2016 [bestätigt durch 1C_135/2016 vom 1.9.2016] E. 2.1, 2012/260 vom 26.4.2013 E. 4.1; vgl. auch BGer 1C_209/2017 vom 18.5.2018 E. 4.3; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 10). Hier steht aber nicht ein reines Benutzungsverbot für eine ohne weiteres als Terrasse nutzbare Fläche zur Diskussion. Die Auflage wurde vielmehr zusammen mit dem neuen Geländer auf dem Dach des Abstellraums erlassen, durch das rund die Hälfte der bisher als Terrasse nutzbaren und genutzten Fläche versperrt wird. Die Nutzung der Fläche als Terrasse wird mit dem neuen, diagonal über das Dach des Abstellraums verlaufenden Geländer faktisch ausreichend verunmöglicht, zumal die Fläche für den Zugang zur Eingangstür des Hauses und entlang der Westfassade des Hauses zum hinteren Bereich des Grundstücks dient (Beschwerdeantwort S. 11, act. 5). Insofern ist das Benutzungsverbot durch eine bauliche Massnahme abgesichert. Die Beschwerdegegnerschaft 1 hat diese Änderung von sich aus beantragt und es liegen keine Hinweise dafür vor, dass sie das Geländer nicht wie bewilligt anpassen wird. Vielmehr hat sie das Benutzungsverbot akzeptiert und erklärt, sich daran zu halten (Beschwerdeantwort S. 10, act. 5). Unter diesen Umständen erscheint die Einhaltung des Nutzungsverbots für das Dach des Abstellraums als Terrasse genügend sichergestellt und eine zusätzliche Strafandrohung im Widerhandlungsfall nicht notwendig. Die Vorinstanz weist zudem in ihrer Vernehmlassung zutreffend darauf hin, den Beschwerdeführerinnen stehe bei Nichteinhaltung des Nutzungsverbots eine erneute baupolizeiliche Anzeige an die Gemeinde offen (Vernehmlassung vom 14.8.2025, act. 3).

5.

Die Beschwerdeführerinnen beanstanden schliesslich die vorinstanzliche Kostenverlegung.

5.1 Die Verfahrenskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigten, keine Verfahrenskosten

zu erheben (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Zudem hat die unterliegende Partei der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder die Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Als unterliegend gilt, wer mit seinen Anträgen – wie sie im Zusammenhang mit der Begründung zu verstehen sind – nicht durchdringt (Ruth Herzog, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 4). In Bezug auf das Bestimmen und Verlegen von Verfahrens- und Parteikosten auferlegt sich das Verwaltungsgericht praxisgemäss eine gewisse Zurückhaltung und billigt den vorinstanzlichen Behörden einen grossen Beurteilungs- und Ermessensspielraum zu. Das Gericht greift nur ein, wenn die Behörde ihr Ermessen oder den Beurteilungsspielraum rechtsfehlerhaft ausgeübt hat (BVR 2004 S. 133 E. 1.3 mit Hinweisen; Ruth Herzog, a.a.O., Art. 80 N. 19, Art. 103 N. 7 und Art. 104 N. 24 mit Hinweisen).

5.2 Die Beschwerdeführerinnen bringen vor, beide Parteien hätten vor der Vorinstanz in einzelnen Punkten obsiegt bzw. seien unterlegen. Sie hätten in Bezug auf den wichtigen Punkt der Stützmauer sowie implizit auch in Bezug auf das Nutzungsverbot für die Terrasse auf dem Abstellraum obsiegt, die Beschwerdegegnerschaft 1 in Bezug auf das Geländer. Beide Parteien hätten damit insgesamt jeweils etwa zur Hälfte obsiegt, weshalb sich eine entsprechende Kostenaufteilung für die Verfahrenskosten und die Parteikosten rechtfertige. Die Vorinstanz habe ihre anders lautende Kostenverlegung auch nicht begründet, wonach die Beschwerdeführerinnen bloss zu einem Viertel obsiegt hätten, die Beschwerdegegnerschaft 1 hingegen zu drei Vierteln; dies müsse als geradezu willkürlich bezeichnet werden (Beschwerde S. 8).

5.3 Die Vorinstanz kam zum Ergebnis, dass die Rügen betreffend formelle Mängel des Bauentscheids unbegründet und die Beschwerde insoweit abzuweisen sei. In der Sache hätten die Beschwerdeführerinnen insofern obsiegt, als für die Stützmauer und das Anbringen eines Zauns als Absturzsicherung der Bauabschlag zu erteilen sei. Das neue Geländer auf dem Dach des Abstellraums sei hingegen bewilligungsfähig und setze das Verbot der Terrassennutzung genügend um; insoweit erweise sich die Be-

schwerde als unbegründet und sei abzuweisen (angefochtener Entscheid E. 6a und b). Unter Berücksichtigung des jeweiligen Masses an Obsiegens bzw. Unterliegens gälten die Beschwerdeführerinnen als zu einem Viertel und die Beschwerdegegnerschaft 1 als zu drei Viertel obsiegend; die Verfahrens- und Parteikosten wurden nach dem gleichen Grundsatz auferlegt (angefochtener Entscheid E. 7b und c). – Entgegen den Beschwerdeführerinnen hat die Vorinstanz ihre Kostenverlegung begründet, indem sie die einzelnen Positionen aufgezählt hat, in denen die Beschwerdeführerinnen obsiegt haben bzw. unterlegen sind: Formelle Mängel im Baupolizeiverfahren (fehlerhafte Vorgehensweise der Gemeinde im Baupolizeiverfahren, unvollständige bzw. fehlerhafte Baugesuchsunterlagen, unzulässige Erweiterung des Baubewilligungsverfahrens auf Erhöhung Stützmauer mit Absturzsicherung; vgl. Vernehmlassung vom 14.8.2025, act. 3), Stützmauer mit Absturzsicherung, neues Geländer auf dem Dach des Abstellraums sowie Durchsetzung des Nutzungsverbots als Terrasse. Obsiegt haben die Beschwerdeführerinnen bloss in einem von diesen vier Punkten. Inwiefern sie «implizit auch in Bezug auf das Nutzungsverbot» als obsiegend zu betrachten sein sollten (Beschwerde S. 8), ist nicht ersichtlich, zumal die entsprechende Auflage nicht bestritten war und die Beschwerdeführerinnen mit Blick auf deren Durchsetzung unterlegen sind. Somit haben die Beschwerdeführerinnen lediglich hinsichtlich des Bauabschlags für die Erhöhung der Stützmauer mit Absturzsicherung obsiegt. Mit Blick auf dieses Ergebnis ist in der Verlegung der Verfahrens- und Parteikosten durch die Vorinstanz keine rechtsfehlerhafte Ermessensausübung zu erkennen. Die Beschwerde ist auch in diesem Punkt unbegründet.

6.

6.1 Der angefochtene Entscheid hält der Rechtskontrolle stand. Die Beschwerde erweist sich als offensichtlich unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist (vorne E. 1.2). 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 haben die unterliegenden Beschwerdeführerinnen unter Solidarhaft die Verfahrenskosten zu tragen und der Beschwerdegegnerschaft 1 zudem die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 1 und 3 i.V.m. Art. 104 sowie 106 VRPG). Die Kostennote der Rechtsvertreterin der Beschwerdegegnerschaft 1 vom 14. Juli 2026 (act. 10) gibt zu keinen Bemerkungen Anlass.

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 2'000.--, werden den Beschwerdeführerinnen auferlegt und dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 3'500.-- entnommen. Der Restbetrag von Fr. 1'500.-- wird den Beschwerdeführerinnen nach Eintritt der Rechtskraft dieses Urteils zurückerstattet.
3. Die Beschwerdeführerinnen haben der Beschwerdegegnerschaft 1 die Parteikosten für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf Fr. 1'894.25 (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen.
4. Zu eröffnen:
 - Beschwerdeführerinnen
 - Beschwerdegegnerschaft 1
 - Beschwerdegegnerin 2
 - Bau- und Verkehrsdirektion 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.