

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2004/31

Bern, 7. Juni 2005

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** _____
Beschwerdeführer 1

Frau **B.** _____
Beschwerdeführerin 2

beide vertreten durch Herrn Fürsprecher H. _____

Herrn **C.** _____
Beschwerdeführer 3

und

Herrn **D.** _____
Beschwerdegegner 1

Frau **E.** _____
Beschwerdegegnerin 2

beide vertreten durch Herrn Fürsprecher F. _____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Vinelz, Gemeindeverwaltung, 3234 Vinelz

betreffend die Verfügung der Gemeinde Vinelz vom 26. Januar 2004 (Baugesuch Nr. 1380;
Ferienhaus)



I. Sachverhalt

1. Am 13. Oktober 2003 reichten die Beschwerdegegner bei der Bauverwaltung Vinelz ein Baugesuch für den Umbau und die Renovation ihres Ferienhauses auf Parzelle Vinelz Gbbl. Nr. I. _____ an der J. _____ strasse 365 ein. Das Bauvorhaben beinhaltet mehrere bauliche Anpassungen im Zusammenhang mit der neuen Energieverordnung, die Verglasung der südseitigen Veranda, das Erstellen eines Wintergartens auf der Nordseite und das Anheben des Dachs des Hauptgebäudes. Das Bauvorhaben befindet sich gemäss Teilplan 4 des Uferschutzplans nach See- und Flussufergesetz der Gemeinde Vinelz vom 19. März 1997 in der Ferienhauszone und grenzt unmittelbar an den Bielersee an.

Gegen das Bauvorhaben erhoben die Beschwerdeführenden Einsprache.

Am 26. Januar 2004 bewilligte die Baupolizeibehörde Vinelz das Bauvorhaben.

2. Gegen diese Baubewilligung erhoben die Beschwerdeführenden 1 und 2 sowie der Beschwerdeführer 3 in getrennten Eingaben vom 11. März 2004 und 12. März 2004 Beschwerde bei der kantonalen Bau-, Verkehrs und Energiedirektion (BVE). Sie beantragen, die Baubewilligung sei aufzuheben und den Beschwerdegegnern sei der Bauabschlag zu erteilen. Eventuell sei die Baubewilligung aufzuheben und die Sache an die Vorinstanz zur Neuurteilung zurückzuweisen. Die Beschwerdeführenden rügen in formeller Hinsicht, die Baugesuchspläne seien im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage unvollständig gewesen. Den Einsprechenden seien Pläne ausgehändigt worden, die kompliziert und nur sehr schwer nachvollziehbar gewesen seien. Der angefochtene Entscheid setze sich zudem mit den Einspracherügen in keiner Weise auseinander. In materieller Hinsicht machen sie geltend, beim Umbauprojekt der Beschwerdegegner handle es sich faktisch um einen Neubau. Das Dach werde massiv angehoben und die Wohnfläche werde um fast 100 % erweitert. Das bestehende Ferienhaus unterschreite bereits heute die massgebenden Grenz- und Gebäudeabstände. Da es sich um eine neubauähnliche Umgestaltung handle, könne die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 BauG¹ nicht angerufen werden. Die Rechtswidrigkeit werde im Sinne von Art. 3 Abs. 2 BauG verstärkt. Das Vorhaben führe zudem zu einer Überschreitung der maximalen Überbauungsziffer.

¹ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721)

3. Die Beschwerdegegner beantragen, die Beschwerden seien abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Eventualiter sei für das Umbauprojekt nachträglich eine Ausnahmegewilligung nach Art. 26 BauG zu erteilen. Die Tatsache, dass der angefochtene Entscheid der Vorinstanz knapp begründet sei, dürfe sich nicht zum Nachteil der Beschwerdegegner auswirken. Die Baugesuchspläne seien vollständig bei der Gemeinde eingereicht worden. Die Behauptung der Beschwerdeführenden, es handle sich um eine neubauähnliche Umgestaltung, sei unzutreffend. Das Haus werde bloss nachträglich isoliert und somit den neuen Energievorschriften angepasst. Die Anzahl der Wohnräume bleibe unverändert und die leichte Anhebung des Dachs stelle keine Aufstockung dar. Die beiden geplanten Anbauten (Veranda, Wintergarten) veränderten die bestehende Gebäudehülle nicht und hielten den erforderlichen Grenzabstand ein. Beim geplanten Holzdeck handle es sich um einen Bauteil, der weder einen Grenz-, noch einen Gebäudeabstand einhalten müsse. Es handle sich insgesamt somit um eine Erweiterung nach Art. 3 Abs. 2 BauG, welche unter die Besitzstandsgarantie falle. Das Bauvorhaben verstärke die Rechtswidrigkeit nicht, da der allgemeine Lichteinfall nicht zusätzlich beeinträchtigt werde. Selbst wenn eine neubauähnliche Umgestaltung vorliegen sollte, sei das Bauvorhaben auf dem Ausnahmeweg zu bewilligen, da eine Anpassung an das geltende Recht wegen der schmalen Parzellenform ohne erhebliche Einbussen nicht möglich wäre. Die zulässige maximale Überbauungsziffer werde nicht überschritten. Das Projekt basiere im Übrigen auf Auskünften und Zusicherungen der Gemeinde und des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR).

Die Gemeinde Vinelz hält am angefochtenen Entscheid fest. Es treffe zwar zu, dass auf die Rügen der Einsprechenden im angefochtenen Entscheid nicht ausdrücklich eingegangen worden sei. Die Einsprachen seien jedoch in der Baukommission und im Gemeinderat behandelt worden. Im Übrigen sei es der Gemeinde verwehrt, Baugesuchspläne an Dritte herauszugeben. Im vorliegenden Fall handle es sich um einen zulässigen Umbau im Rahmen der Besitzstandsgarantie.

4. Das Rechtsamt der BVE, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet²,

² Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (OrV BVE; BSG 155.221.191)

vereinigte die Beschwerdeverfahren gegen den angefochtenen Entscheid, führte den Schriftenwechsel durch und edierte die Vorakten. Danach führte es mit sämtlichen Verfahrensbeteiligten einen Augenschein mit Instruktionsverhandlung durch und holte beim AGR, Abteilung Bauen, einen baupolizeilichen Fachbericht ein. Das AGR kam in seinem Bericht zum Schluss, dass die geplante Anhebung des Dachs eine Aufstockung und die Errichtung des Wintergartens auf der Nordseite eine Wohnraumerweiterung darstellten. Das Rechtsamt stellte den Fachbericht des AGR den Verfahrensbeteiligten zur Stellungnahme zu. Es gab gleichzeitig bekannt, aufgrund des Berichts sei zu vermuten, dass das Bauvorhaben die Rechtswidrigkeit der im Grenz- und Gebäudeabstand stehenden Baute im Sinne von Art. 3 Abs. 2 BauG verstärke und daher nur mit einer Ausnahme bewilligt werden könne.

Am 12. Oktober 2004 reichten die Beschwerdegegner eine Projektänderung und ein nachträgliches Ausnahmegesuch ein. Die Projektänderung sieht die Errichtung eines offenen gedeckten Sitzplatzes anstelle des Wintergartens auf der Nordseite der umzubauenden Liegenschaft vor. Die Beschwerdegegner beantragen, die Projektänderung sei zu bewilligen. Für den Fall, dass für das abgeänderte Bauvorhaben keine ordentliche Baubewilligung erteilt werden könne, sei eine Ausnahmbewilligung nach Art. 26 BauG zu erteilen.

Das Rechtsamt leitete die Baugesuchsakten und die Projektänderungspläne zur Durchführung des Anhörungsverfahrens nach Art. 43 Abs. 3 BewD³ an die Vorinstanz weiter. Gegen das abgeänderte Bauvorhaben erhoben die Beschwerdeführenden 1 und 2 Einsprache. Sie beantragen, das abgeänderte Projekt sei nicht zu bewilligen und eine Ausnahmbewilligung sei nicht zu erteilen. Der Beschwerdeführer 3 erhob keine Einsprache. Die Gemeinde Vinelz beantragt, das abgeänderte Projekt sei – allenfalls mit einer Ausnahmbewilligung – zu bewilligen.

Das Rechtsamt gab den Verfahrensbeteiligten abschliessend Gelegenheit, zum Beweisverfahren Stellung zu nehmen.

Auf die Rechtsschriften und das Ergebnis des Beweisverfahrens wird, soweit für den Entscheid von Bedeutung, in den Erwägungen zurückzukommen sein.

³ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (BewD; BSG 725.1)

II. Erwägungen

1. Prozessvoraussetzungen

Nach Art. 40 Abs. 1 BauG können Bauentscheide innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der BVE angefochten werden. Die Beschwerdeführenden sind als abgewiesene Einsprechende des vorinstanzlichen Verfahrens durch die angefochtene Baubewilligung beschwert und daher unbestritten zur Beschwerde befugt. Auf ihre form- und fristgerecht eingereichten Beschwerden ist einzutreten.

2. Ungenügende Begründung des angefochtenen Entscheids

Die Beschwerdeführenden machen geltend, ihre Einsprachen seien von der Vorinstanz im angefochtenen Entscheid in keiner Weise materiell behandelt worden. Der Entscheid sei somit unzureichend begründet.

Nach Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG⁴ muss eine Verfügung die Tatsachen, Rechtssätze und Gründe, auf die sie sich stützt, aufführen, dass heisst, sie muss hinreichend begründet sein. „Die Begründung eines Verwaltungsakts muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen ihn gegebenenfalls sachgerecht anfechten können. Das ist nur möglich, wenn sich sowohl die Betroffenen als auch die Rechtsmittelinstanz über die Tragweite des Entscheids ein Bild machen können. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt.“⁵

Die Baubewilligung der Baupolizeibehörde Vinelz enthält lediglich einen Beschrieb des Bauvorhabens sowie mehrere Auflagen und Bedingungen. Eine Begründung fehlt vollständig. Der Entscheid vermag den von der Praxis verlangten Anforderungen an eine

⁴ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

⁵ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 52 N. 6 mit Hinweisen

genügende Begründung somit nicht zu genügen. Der Mangel der fehlenden Begründung wurde jedoch im Beschwerdeverfahren vor der BVE geheilt.

3. Akteneinsichtsrecht, unvollständige Pläne

Die Beschwerdeführenden 1 und 2 rügen, die Vorinstanz habe sich geweigert, von den Baugesuchsplänen Kopien anzufertigen. Die von den Beschwerdegegnern ausgehändigten Plankopien seien schwarz-weiss, kompliziert und nur mit Mühe nachvollziehbar gewesen. Der Verlauf der Grenz- und Gebäudeabstände und der genaue Standort der Nachbargebäude sei aus den Plänen nicht ersichtlich gewesen. Zudem habe der Nachweis über die bereits bestehende und über die neu geplante Bausubstanz gefehlt.

Nach Art. 23 Abs. 1 VRPG haben die Parteien Anspruch auf Einsicht in die Verfahrensakten, soweit nicht überwiegende öffentliche oder private Interessen deren Geheimhaltung erfordern. Das Akteneinsichtsrecht schliesst nicht nur die Befugnis ein, sich Notizen zu machen, sondern auch, bei der Behörde gegen Entgelt Kopien herstellen zu lassen, soweit dies nicht unverhältnismässigen Aufwand verursacht.⁶

Im vorliegenden Fall war die Vorinstanz im Besitz bloss eines Plansatzes. Das Kopieren von grossformatigen farbigen Plankopien ist erfahrungsgemäss mit einem grossen Aufwand und nicht geringen Kosten verbunden. Der Vorinstanz konnte es somit nicht zugemutet werden, solche Kopien herzustellen. Den Beschwerdeführenden wäre es unbenommen gewesen, die Originalpläne bei der Bauverwaltung einzusehen und von der Bauherrschaft gegebenenfalls einen weiteren Plansatz zu verlangen. Im Übrigen gehen der Verlauf der Grenz- und Gebäudeabstände und die Standorte der Nachbargebäude aus den Baugesuchsplänen genügend hervor. Auch die abzubrechende und die neue Bausubstanz ist aus den Plänen ausreichend ablesbar. Die Baugesuchspläne genügen insgesamt den Anforderungen von Art. 14 BewD.

4. Überbauungsziffer

Die Beschwerdeführenden 1 und 2 beanstanden, das Bauvorhaben habe eine massive

⁶ Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 23 N. 13 mit Hinweisen

Erweiterung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche von 77 m² auf 161 m² zur Folge. Damit werde die maximal zulässige Überbauungsziffer überschritten.

Nach Art. 96 Abs. 1 BauV gibt die Überbauungsziffer an, welcher Teil eines Grundstücks mit oberirdischen Gebäuden – An- und Nebenbauten eingeschlossen – belegt werden darf. Sie kann für Hauptgebäude und für Nebenbauten gesondert bestimmt werden. Die Erweiterung der Bruttogeschossfläche innerhalb bestehenden Gebäudevolumens hat somit auf die Überbauungsziffer keinen Einfluss. Nach Art. 10 Abs. 5 UeV beträgt die maximale Überbauungsziffer in der Ferienhauszone 10 %. Geschlossene An- und Nebenbauten werden an die Überbauungsziffer angerechnet. Das AGR kommt in seinem Fachbericht vom 22. Juli 2004 zum Schluss, dass die Überbauungsziffer nach der Realisierung des ursprünglichen Bauvorhabens rund 9 % beträgt. Diese Berechnung wird von den Beschwerdeführenden nicht bestritten. Durch den Verzicht des geschlossenen gedeckten Sitzplatzes auf der Nordseite reduziert sich die anrechenbare Überbauungsziffer. Sie ist somit eingehalten.

5. Besitzstandsgarantie, Verstärkung der Rechtswidrigkeit

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, das bestehende Ferienhaus der Beschwerdegegner werde massiv erweitert, so dass nicht mehr von einem Umbau gesprochen werden könne. Das Bauvorhaben stelle vielmehr einen Neubau dar. Da es sich vorliegend um eine neubauähnliche Umgestaltung handle, könnten sich die Beschwerdegegner nicht auf die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 BauG berufen. Hinzu komme, dass die Rechtswidrigkeit der im Grenzabstand stehenden Baute durch die Anhebung des Dachs und die Erweiterung des Wohnraums um fast 100 %, verstärkt werde.

b) Nach Art. 3 Abs. 1 BauG werden aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen in ihrem Bestand durch neue Vorschriften und Pläne nicht berührt. Sie dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und, soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird, auch umgebaut oder erweitert werden (Art. 3 Abs. 2 BauG). Damit will das Gesetz die sinnvolle Weiterverwendung vorhandener Bausubstanz fördern. Der Ausdruck „zeitgemäss erneuern“ besagt, dass Renovationen auch die

Anpassung an moderne Komfortansprüche einschliessen können, wie die Verbesserung der sanitären Einrichtungen, der Isolation sowie das Einfügen von Trennwänden in grosse Räume. Nicht durch die Besitzstandsgarantie gedeckt sind dagegen der Abbruch und Wiederaufbau eines Gebäudes sowie dessen neubauähnliche Umgestaltung. Als neubauähnliche Umgestaltung gilt die durchgreifende, meist mit wesentlichen Umbauten verbundene Veränderung innerhalb der bestehenden Gebäudehülle. Wer Veränderungen in einem Umfang vornimmt, der einem Neubau gleichkommt, ist gehalten, zugleich die erforderlichen Anpassungen an das neue Recht vorzunehmen. Vorbehalten sind Fälle, in denen diese Anpassung nur mit erheblichen Einbussen oder überhaupt nicht möglich ist⁷. Unter „Erweiterung“ wird die Vergrösserung des bestehenden Bauvolumens verstanden. „Die Rechtswidrigkeit wird im Sinne des Gesetzes verstärkt, wenn das öffentliche oder nachbarliche Interesse, das die verletzte Norm schützen soll, durch den Umbau oder die Erweiterung stärker beeinträchtigt würde als bisher. So darf beispielsweise ein Gebäude, das zu nahe an der Nachbargrenze steht, nicht aufgestockt werden. Ebenso wenig sind Dachaufbauten zugelassen. Dagegen sind interne Umbauten und rückwärtige Erweiterungen mit der Besitzstandsgarantie vereinbar“⁸.

c) Die Bauparzelle Vinelz Gbbl. Nr. I. _____ befindet sich gemäss Teilplan 4 des Uferschutzplans nach See- und Flussufergesetz der Gemeinde Vinelz vom 19. März 1997 in der Ferienhauszone. Nach Art. 10 Abs. 6 der zugehörigen Überbauungsvorschriften (UeV) beträgt der kleine Grenzabstand in dieser Zone 5 m. Der Gebäudeabstand ergibt sich nach Art. 22 Abs. 1 GBR⁹ aus der Summe der dazwischen liegenden kleinen Grenzabstände und beträgt somit 10 m. Es ist unbestritten, dass das bestehende Ferienhaus der Beschwerdegegner an der J. _____ strasse Nr. 365 den kleinen Grenzabstand zu den Nachbarparzellen Nrn. K. _____ und L. _____ um 3,00 m bzw. 3,50 m unterschreitet. Es unterschreitet zudem den Gebäudeabstand zu diesen Nachbarliegenschaften um 3,50 m bzw. 4,50 m¹⁰.

d) Die Beschwerdegegner beabsichtigen mit dem vorliegenden Bauvorhaben, ihr Ferienhaus auf Parzelle Vinelz Gbbl. Nr. I. _____ den geänderten Energievorschriften anzupassen und mit einer entsprechenden Isolation, bestehend aus einem neuen,

⁷ BVR 1991 S. 252 E. 6

⁸ Aldo Zaugg, Kommentar zum bernischen BauG, 2. Aufl. 1995, Art. 3 N. 3 mit Hinweisen

⁹ Gemeindebaureglement der Gemeinde Vinelz vom 22. April 1994

¹⁰ vgl. Amtsbericht des AGR vom 22. Juli 2004, S. 2

hinterlüfteten Fassadenverputz, zu versehen. Ausserdem soll das Dach des Ferienhauses um 76 cm angehoben werden, um die Räume im Obergeschoss als Wohnräume mit der erforderlichen Mindesthöhe nach Art. 67 Abs. 2 BauV¹¹ nutzen zu können. Das Bauvorhaben sieht zudem vor, die bestehende überdeckte Veranda auf der Südseite zu verglasen. Mit der Projektänderung verzichten die Beschwerdegegner auf den ursprünglich geplanten Wintergarten auf der Nordseite (Seeseite). Hier soll nur noch ein offener gedeckter Sitzplatz, also ohne Glasfaltwand, erstellt werden.

Die geplanten Bauarbeiten stellen insgesamt betrachtet keine ins Gewicht fallenden Umbauten innerhalb der bestehenden Gebäudehülle dar, da keine wesentlichen Eingriffe in die Substanz und die Grundstruktur der Baute vorgenommen werden. Auch die Raumeinteilung des Ferienhauses wird nicht wesentlich verändert. Es liegt somit keine neubauähnliche Umgestaltung im Sinne einer durchgreifenden Veränderung innerhalb der Gebäudehülle vor. Es handelt sich vielmehr um einen Umbau bzw. eine Erweiterung im Sinne von Art. 3 Abs. 2 BauG. Solche Umbau- bzw. Erweiterungsarbeiten sind im Rahmen der Besitzstandsgarantie zulässig, wenn sie die Rechtswidrigkeit im oben umschriebenen Sinn nicht verstärken (vgl. Erwägungen 4b). Es ist unbestritten, dass die Räume im Obergeschoss die erforderliche Mindesthöhe nach Art. 67 Abs. 2 BauV nicht erreichen¹². Erst durch die Anhebung des Dachs um 76 cm werden die Räume im Obergeschoss zum Wohnen geeignet. Die geplante Isolation des Ferienhauses erfordert nicht zwingend eine Anhebung des Dachs. Diese stellt somit eine Aufstockung dar, da das Dach in der gesamten Höhe angehoben wird, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen¹³. Die Aufstockung eines im Grenzabstand stehenden Gebäudes hat gemäss oben erwähnter Praxis eine Verstärkung der Rechtswidrigkeit im Sinne von Art. 3 Abs. 2 BauG zur Folge. Das Bauvorhaben kann somit nur mit einer Ausnahmegewilligung bewilligt werden.

6. Ausnahmegewilligung für das Unterschreiten des Grenz- und Gebäudeabstandes

a) Nach Art. 26 Abs. 1 BauG können Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften gewährt werden, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden. Ausnahmen dürfen überdies keine wesentlichen

¹¹ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

¹² vgl. Protokoll des Augenscheins vom 12. Juli 2004, S. 4 und 5

¹³ vgl. Amtsbericht des AGR vom 22. Juli 2004, S. 3 oben

nachbarlichen Interessen verletzen, es sei denn, die Beeinträchtigung könne durch Entschädigung vollwertig ausgeglichen werden (Art. 26 Abs. 2 BauG). „Als Ausnahmegrund kommen Verhältnisse des Bauherrn in Betracht, die sich auf Zweck, Umfang oder Gestaltung seines Bauvorhabens beziehen und in den geltenden Vorschriften keine genügende Berücksichtigung finden. Sie müssen in der Regel mit den Besonderheiten des Baugrundstücks oder des Bauvorhabens zusammenhängen. Es sollen ausgesprochene Unbilligkeiten und Unzweckmässigkeiten vermeiden werden. Der Ausnahmegrund ist keine absolute Grösse. Ob ein Sachverhalt als solcher zu genügen vermag, hängt vielmehr von drei Komponenten ab, nämlich vom Interesse des Bauherrn an der Ausnahme, von der Bedeutung der Vorschrift, von der abgewichen werden soll, und von Art und Mass der verlangten Abweichung. Der blosse Wunsch des Bauherrn, ein Grundstück mehr oder anders zu nutzen, als das Baurecht es zulässt, fällt als Ausnahmegrund von vornherein ausser Betracht. Rein finanzielle Interessen des Bauherrn genügen nicht, ebenso wenig der Wunsch nach einer Ideallösung oder intensives Ausnützungsstreben, denn dabei handelt es sich um allgemeine Anliegen, die mit jedem Vorhaben verbunden werden können. Die Gewährung einer Ausnahme ist insbesondere beim Vorliegen objektiver Besonderheiten erlaubt (z.B. Lage und Form der Parzelle, Beschaffenheit des Baugrundes, technisch bedingte Ausnahmesituationen, usw.)“¹⁴.

b) Das planerische Anliegen, eine wohnliche und zweckmässige Überbauung mit angemessener Ausnützung des Baugrundes zu verwirklichen, kann den privaten Anliegen, dass die festgelegten Abstände eingehalten werden, widersprechen. Eine ungünstige Parzellenform kann zwar grundsätzlich besondere Verhältnisse im Sinne von Art. 26 Abs. 1 BauG begründen, welche eine Ausnahme von den Abstandsvorschriften rechtfertigen. Andererseits ist zu beachten, dass Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber anderen Grundstücken vor allem den Zweck haben, einen genügenden Zutritt von Luft, Licht und Sonne zu den Nachbargrundstücken zu gewährleisten und deren Bewohnerinnen und Bewohner vor Belästigungen, Geräuschen, Gerüchen und dergleichen aus nahe Nachbarbauten zu schützen. „Sie haben vorab wohn- und arbeitshygienische Bedeutung. In Bauzonen ohne Ausnützungsbeschränkung sollen sie zudem eine übermässige Überbauungsdichte verhindern. Damit diese Ziele erreicht werden können und weil regelmässig nur die minimal einzuhaltenden Abstände umschrieben werden, darf von diesen, nicht zuletzt auch im Interesse des nachbarlichen Friedens, nur zurückhaltend

¹⁴ Aldo Zaugg, a.a.O., Art. 26/27 N. 4 und 5 mit Hinweisen; BVR 2002 S. 1 E. 3d

abgewichen werden“¹⁵.

c) Das bestehende Ferienhaus der Beschwerdegegner an der J._____strasse Nr. 365 unterschreitet den kleinen Grenzabstand zu den Nachbarparzellen Nrn. K._____ und L._____ um 3,00 m bzw. 3,50 m. Es unterschreitet zudem den Gebäudeabstand zu diesen Nachbarliegenschaften um 3,50 m bzw. 4,50 m. Diese Unterschreitungen sind nicht mehr geringfügig. Aus dem Situationsplan geht hervor, dass die Bauparzelle Vinelz Gbbl. Nr. I._____ etwa 60 m lang und im Bereich des umzubauenden Ferienhauses Nr. 365 nur etwa 11 m breit ist. Das zeigt, dass die Parzelle in diesem Bereich gar nicht überbaubar wäre: 10 m der 11 m werden durch die Grenzabstände konsumiert (2 x 5 m kleiner Grenzabstand), so dass nur ein 1 m breiter Streifen für die Überbauung bleibt. In Wirklichkeit steht darauf aber ein eingeschossiges Ferienhaus mit einer Grundfläche von rund 6,50 m x 7 m. Verglichen mit den Nutzungsmöglichkeiten verfügen die Beschwerdegegner somit über eine sehr gute Nutzung. Umgekehrt sind für eine noch grössere Nutzung keine Gründe ersichtlich, ausser dem Wunsch nach einer Ideallösung. Dieser stellt aber keinen Ausnahmegrund dar. Ginge es nicht um die Änderung einer bestehenden Baute, sondern um einen Neubau in den gewünschten Dimensionen und an dieser Stelle, so ist offensichtlich, dass die benötigten Ausnahmen nicht erteilt werden könnten. Ein Vorhaben, das den baupolizeilichen Vorschriften entspricht und das die erlaubte Nutzung (Überbauungsziffer, Geschosszahl) besser ausnützen könnte, wäre nur im hinteren etwas breiteren Teil der Parzelle möglich.

d) Zusammenfassend folgt, dass das bestehende Gebäude, gemessen an den rechtlichen Nutzungsmöglichkeiten, für die Beschwerdegegner bereits eine sehr gute Lösung darstellt. Im Wunsch nach Aufstockung sind keine besonderen Verhältnisse im Sinne von Art. 26 Abs. 1 BauG zu erblicken. Wünschen die Beschwerdegegner eine bessere bauliche Ausnutzung ihrer Parzelle, so bestehen dafür im südlichen Teil Möglichkeiten. Bei diesem Ergebnis braucht nicht mehr geprüft zu werden, ob durch das Erteilen einer Ausnahmegewilligung öffentliche oder wesentliche Nachbarliche Interessen verletzt würden. Die Ausnahmegewilligung nach Art. 26 BauG für das Unterschreiten der Grenz- und Gebäudeabstände kann somit nicht erteilt werden.

7. Zusammenfassung

¹⁵ VGE 17916/17920 vom 23.4.1990 i.S. A.K., E. 5b und 5c

Aus diesen Erwägungen folgt zusammenfassend, dass die Dachanhebung des Gebäudes J._____ Nr. 365 eine Aufstockung darstellt, welche die Rechtswidrigkeit der im Grenz- und Gebäudeabstand stehenden Baute im Sinne von Art. 3 Abs. 2 BauG verstärkt. Es ist somit eine Ausnahmegewilligung nach Art. 26 BauG erforderlich. Besondere Verhältnisse nach Art. 26 Abs. 1 BauG, welche eine Ausnahme rechtfertigen würden, liegen nicht vor. Eine Ausnahmegewilligung kann somit nicht erteilt werden. Die Beschwerden sind somit gutzuheissen. Die vorinstanzliche Baugewilligung wird aufgehoben und den Beschwerdegegnern wird für das abgeänderte Projekt der Bauabschlag erteilt.

8. Kosten

a) Bei diesem Verfahrensausgang sind den unterliegenden Beschwerdegegnern die oberinstanzlichen Verfahrenskosten aufzuerlegen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf insgesamt Fr. 2'000.00 (Pauschalgebühr: Fr. 1'800.00, Einholen eines Fachberichts beim AGR: Fr. 200.00). Die Tatsache, dass die zwei Verfahren vereinigt und mit einem einzigen Entscheid abgeschlossen werden, ist dabei angemessen berücksichtigt.

b) Nach Art. 108 Abs. 3 haben die unterliegenden Beschwerdegegner den anwaltlich vertretenen Beschwerdeführenden 1 und 2 die Parteikosten zu ersetzen. Der Gebührenrahmen in Streitigkeiten ohne bestimmten Streitwert beträgt Fr. 400.00 bis Fr. 11'800.00 (Art. 13 Abs. 1 DAG¹⁶). Innerhalb dieses Rahmens bemisst sich die Gebühr nach Art. 4 und 13 DAG (Verantwortung, Zeitaufwand, Bedeutung, wirtschaftliche Verhältnisse). Dabei ist primär auf den nach den Umständen gebotenen Zeitaufwand abzustellen. Der Anwalt der Beschwerdeführenden 1 und 2 weist in seiner Kostennote einen Zeitaufwand von rund 35 Stunden und ein Honorar von Fr. 7'992.50 aus. Dieser Betrag erscheint in Anbetracht der vorliegenden Streitsache als zu hoch. Im vorliegenden Fall ist es angemessen, das Honorar auf Fr. 6'000.00 festzusetzen. Hinzu kommen Auslagen in der Höhe von Fr. 255.65 und die Mehrwertsteuer von Fr. 475.45. Die gesamten Parteikosten betragen somit Fr. 6'731.10.

¹⁶ Dekret vom 6. November 1973 über die Anwaltsgebühren (DAG; BSG 168.81)

III. Entscheid

1. Die Beschwerden werden gutgeheissen. Die Baubewilligung der Gemeinde Vinelz vom 26. Januar 2004 wird aufgehoben. Den Beschwerdegegnern wird für den Umbau und die Renovation des Ferienhauses Nr. 365 auf Parzelle Vinelz Gbbl. Nr. I._____ (abgeändertes Projekt mit Plänen vom 17.9.2004) der Bauabschlag erteilt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 2'000.00 werden den Beschwerdegegnern auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Beschwerdegegner haben den Beschwerdeführenden 1 und 2 die Parteikosten im Umfang von Fr. 6'731.10 zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Fürsprecher Markus Meyer (als Gerichtsurkunde)
- Herrn C._____ (als Gerichtsurkunde)
- Herrn Fürsprecher F._____ (als Gerichtsurkunde)
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Vinelz, Gemeindeverwaltung (LSI)
- Regierungsstatthalter von Erlach, zur Kenntnis (B-Post)

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

B. Egger-Jenzer

Regierungsrätin