

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2015/117

Bern, 30. November 2015

in der Beschwerdesache zwischen

Y. _____
Beschwerdeführerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt X. _____

und



Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, Schloss 1, Postfach 276, 3800 Interlaken

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Matten bei Interlaken, Bau- und Planungskommission, Baumgartenstrasse 14, 3800 Matten

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli vom 31. Juli 2015 (bbew 231/2014; Neubau Mehrfamilienhaus "Wohnen im Dorf")

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdeführerin reichte am 1. Oktober 2014 bei der Einwohnergemeinde Matten bei Interlaken (Gemeinde Matten) ein Baugesuch ein für ein Mehrfamilienhaus auf Parzelle Matten bei Interlaken Grundbuchblatt Nr. Z. _____. Die Parzelle liegt in der Mischzone Dorf. Die Gemeinde Matten leitete das Baugesuch zur Beurteilung an das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli weiter. Nachdem dieses die Beschwerdeführerin aufgefordert hatte, Mängel zu beheben und fehlende Dokumente nachzureichen, verlangte die Beschwerdeführerin gestützt auf die am 1. Oktober 2014 eingereichten Unterlagen einen beschwerdefähigen Entscheid. Das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli erteilte dem Bauvorhaben mit Entscheid

vom 26. Januar 2015 den Bauabschlag ohne vorgängige Bekanntmachung. Die dagegen erhobene Beschwerde hiess die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) mit Entscheid vom 29. April 2015 gut und wies die Sache zur Neubeurteilung zurück. Sie machte die Vorinstanz insbesondere darauf aufmerksam, dass die von ihr gewählte Vorgehensweise nicht dazu geeignet sei, eine rechtsverbindliche Klärung der umstrittenen baurechtlichen Fragen herbeizuführen.

2. Am 4. Juni 2015 teilte die Beschwerdeführerin der Vorinstanz mit, das hängige Baugesuch sei als ordentliches Baugesuch weiter zu behandeln, worauf diese die erforderlichen Amtsberichte einholte und das Bauvorhaben publizierte. Während der Einsprachefrist reichte Herr A._____ bei der Vorinstanz ein mit Einsprache betitelttes Schreiben ein. Mit Verfügung vom 31. Juli 2015 erteilte das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli dem Bauvorhaben erneut den Bauabschlag.

3. Dagegen reichte die Beschwerdeführerin am 31. August 2015 wiederum Beschwerde bei der BVE ein. Sie beantragt die Aufhebung des Gesamtentscheides vom 31. Juli 2015 und die Erteilung der Baubewilligung.

4. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, holte die Vorakten sowie die Stellungnahme der Vorinstanz und der Gemeinde Matten ein. Die Vorinstanz beantragt die Abweisung der Beschwerde. Die Gemeinde Matten beantragt die Gutheissung der Beschwerde und die Erteilung der Baubewilligung. Herr A._____ liess sich nicht vernehmen.

5. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

¹ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (OrV BVE; BSG 152.221.191).

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

Bauentscheide können nach Art. 40 BauG² innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchsteller, die Einsprecher im Rahmen ihrer Einsprachegründe und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführerin, deren Baugesuch abgewiesen wurde, ist durch den vor-instanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

Da sich Herr A._____ im vorliegenden Verfahren trotz Aufforderung nicht mehr vernehmen liess, gilt seine Einsprache als zurückgezogen.

2. Festlegung des grossen Grenzabstandes

a) Die Beschwerdeführerin bringt vor, beim vorliegend zu beurteilenden Bauvorhaben sei die besonnte Längsseite gemäss A143 Abs. 2 GBR³ nicht eindeutig bestimmbar und dementsprechend habe sie als Baugesuchstellerin entscheiden dürfen, dass der grosse Grenzabstand auf der südwestlichen Fassade zu messen sei.

b) Die Vorinstanz hat hingegen ausgeführt, bei unbefangener Betrachtung sei die leicht längere Südostseite als besonnte Längsseite anzusehen. Gemäss dem Normalbaureglement liege die Kompetenz zur Festlegung des grossen Gebäudeabstandes bei nahezu quadratischen Gebäuden bei der Bauverwaltung. Die Auslegung der Beschwerdeführerin führe dazu, dass der Gebäudeabstand auf der Seite, wo die wichtigsten Wohnräume angeordnet seien, lediglich 8 m betragen könnte. Dies beeinträchtigte die wohnhygienische Qualität.

² Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721).

³ Baureglement der Einwohnergemeinde Matten bei Interlaken vom 27. Mai 2009, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 11. Januar 2010 (GBR).

c) Gemäss Art. 12 BauG sind für die Festlegung für die gegenüber Nachbargrundstücken und gegenüber anderen Bauten und Anlagen einzuhaltenden Grenz- und Gebäudeabstände die Vorschriften der Gemeinden massgeblich. Das Normalbaureglement gilt als ergänzendes Recht, wenn bestehende Gemeindevorschriften einen baurechtlich wesentlichen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft ordnen, wenn es eine den Verhältnissen der Gemeinde angemessene Regelung enthält (Art. 1 Abs. 2 NBRD⁴).

Das Baureglement der Gemeinde Matten hält in A143 Abs. 1 GBR fest, dass der grosse Grenzabstand rechtwinklig auf der besonnten Längsseite des Gebäudes gemessen wird. Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10 % länger oder bei Ost-Westorientierung der Längsseite), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird (A143 Abs. 2 GBR).

d) Die Gemeinde Matten verfügt im Bereich der Festlegung der Grenz- und Gebäudeabstände über die Gesetzgebungskompetenz. Das Baureglement der Gemeinde Matten nennt die Voraussetzungen, welche erfüllt sein müssen, damit der Baugesuchsteller selber bestimmen kann, an welcher Fassade der grosse Grenzabstand zu messen ist. Die Regelung des Baureglementes der Gemeinde Matten ist klar und auch umfassend. Dementsprechend ist das Normalbaureglement nicht ergänzend heranzuziehen. Zwar ist der Vorinstanz beizupflichten, dass grundsätzlich ein öffentliches Interesse an der genügenden Belichtung von Wohnräumen besteht (vgl. bspw. Art. 43 Abs. 3 BauV⁵). Diesem Umstand trägt das Baureglement jedoch genügend Rechnung, in dem es festhält, dass der grosse Grenzabstand nicht im Norden gemessen werden darf.

Das geplante Gebäude misst auf der südwestlichen und nordöstlichen Seite 14.51 m, auf der südöstlichen und der nordwestlichen Seite 15.30 m. Damit ist keine Seite mehr als 10 % länger als die andere. Die Beschwerdeführerin durfte somit in Übereinstimmung mit A143 Abs. 2 GBR den grossen Grenzabstand auf der südwestlichen Seite festlegen.

3. Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschlag

⁴ Dekret vom 10. Februar 1970 über das Normalbaureglement (NBRD; BSG 723.13).

⁵ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).

a) Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Wahl des grossen Grenzabstandes habe keinen Einfluss darauf, welche Gebäudeseite als Längsseite und welche als Breitseite im Sinne von Art. 212 Abs. 3 GBR gelte. Gemäss A131 GBR sei die Gebäudelänge die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, die Gebäudebreite die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesse. Der grosse Grenzabstand diene denn auch wohnhygienischen Zwecken, wogegen der Mehrbreiten- und Mehrlängenzuschlag den Nachbarn zu Gute komme. Das Gebäude sei 15.30 m lang und 14.51 m breit. Die Grenzabstände auf den beiden Längsseiten erhöhten sich dementsprechend um $\frac{1}{10}$ der Mehrlänge (3 cm) und diejenigen auf den Schmalseiten um $\frac{1}{2}$ der Mehrbreite (um 1.255 m). Die entsprechenden Grenzabstände seien eingehalten. Die gleiche Ansicht vertritt die Gemeinde Matten.

b) Demgegenüber hat die Vorinstanz ausgeführt, wenn ein Bauherr gestützt auf A143 Abs. 2 GBR die Fassade bestimme, auf welcher der grosse Grenzabstand gemessen werde, so gelte diese Fassade auch als besonnte Längsseite. Dies führe dazu, dass diese Fassade auch bezüglich den anderen Bestimmungen als Längsseite zu betrachten sei. Insbesondere sei die Bauherrin auf dieser Wahl auch bei der Berechnung der Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge gemäss Art. 212 Abs. 3 GBR zu behaften. Somit erhöhe sich der kleine Grenzabstand auf der Südost- und Nordwestseite von 4 m auf 5.65 m. Das Bauvorhaben halte die notwendigen Grenzabstände nicht ein und könne entsprechend nicht bewilligt werden.

c) In der Mischzone Dorf beträgt der grosse Grenzabstand 10 m und der kleine Grenzabstand 4 m (Art. 212 Abs. 1 GBR). Gemäss Art. 212 Abs. 3 GBR erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude, die über 15.00 m lang oder über 12.00 m breit sind, auf beiden Längsseiten um $\frac{1}{10}$ der Mehrlänge und um $\frac{1}{2}$ der Mehrbreite auf der betreffenden Schmalseite, jedoch um maximal 2 m. Die Zuschläge werden rechtwinklig zur Fassade gemessen. Balkone, die näher als 1.00 m an die seitliche Fassade heranreichen werden bei der Bestimmung eines allfälligen Mehrbreitenzuschlages mitberechnet. A143 Abs. 2 GBR lautet wie folgt: "Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (...), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird. Die Formulierung von A143 Abs. 2 GBR deutet zwar darauf hin, dass durch die Wahl des Grenzabstandes auch die besonnte Längsseite bestimmt wird. Der Wortlaut schliesst jedoch die Interpretation nicht aus, dass nur, und

völlig isoliert, die Fassade bestimmt wird, auf welcher der grosse Grenzabstand gemessen wird.

d) "Der Sinngehalt einer Norm ist durch Auslegung zu ermitteln. Ausgangspunkt jeder Auslegung bildet der Wortlaut der Bestimmung. Ist der Text nicht klar und sind verschiedene Interpretationen möglich, so muss nach seiner wahren Tragweite gesucht werden unter Berücksichtigung aller Auslegungselemente, namentlich des Zwecks, des Sinns und der dem Text zu Grunde liegenden Wertungen. Wichtig ist ebenfalls der Sinn, der einer Norm im Kontext des Gesetzes und der Rechtsordnung zukommt. Vom klaren, das heisst eindeutigen und unmissverständlichen Wortlaut darf ausnahmsweise abgewichen werden, wenn triftige Gründe dafür vorliegen, dass der Wortlaut nicht den wahren Sinn der Bestimmung wiedergibt. Solche Gründe können sich aus der Entstehungsgeschichte der Bestimmung, aus ihrem Sinn und Zweck oder aus dem Zusammenhang mit anderen Vorschriften ergeben."⁶

e) Der Sinn von A143 Abs. 2 GBR ist durch Auslegung zu ermitteln. Die Stellung der Norm im GBR weist darauf hin, dass mit der Bestimmung des grossen Grenzabstands auch die Längsseite bestimmt wird. Das ist schon aus dem Wortlaut von A143 Abs. 1 GBR zu schliessen. Diese Lesart der Regelung wird auch dadurch gestützt, als dass der Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschlag in Art. 212 Abs. 3 GBR geregelt ist und diese Bestimmung unmittelbar an die zulässigen Gebäudemasse angrenzt. Zudem verweist dieser Artikel auf A142 - A146 GBR. Die umstrittene Formulierung ist in A143 GBR festgehalten. Mit diesem Verweis brachte der Gesetzgeber zum Ausdruck, dass die beiden Bestimmungen in einem engen Zusammenhang zu lesen sind. Dementsprechend dürfen sie nicht unabhängig voneinander angewendet werden, sondern sind entsprechend aufeinander abzustimmen. Daraus folgt, dass die Bauherrschaft mit der Wahl der Seite, auf welcher der grosse Grenzabstand gemessen werden soll, auch die als besonnte Längsseite geltende Fassade und damit die Längsseite des Gebäudes für alle anwendbaren Bestimmungen festlegt.

f) Auch die Tatsache, dass der Mehrbreitenzuschlag mit $\frac{1}{2}$ deutlich grösser ist als der Mehrlängenzuschlag von $\frac{1}{10}$, zeigt, dass nur diese Auslegung zu einem dem Sinn der Norm entsprechenden Resultat führt. Mit den Zuschlägen sollen vor allem

⁶ BVR 2015 S. 450 E. 4.1.

nachbarrechtliche Interessen geschützt werden. Dementsprechend ist der Zuschlag auf derjenigen Seite, auf der nur der kleine Grenzabstand eingehalten werden muss, erheblich grösser als auf der Seite des grossen Grenzabstands. Die Auslegung der Beschwerdeführerin und der Gemeinde führt demgegenüber dazu, dass der grössere Zuschlag von 1.25 m auf derjenigen Seite vorgenommen wird, auf der schon der grosse Grenzabstand gilt und dort, wo nur ein Grenzabstand von 4 m eingehalten werden muss, der Zuschlag bloss 3 cm beträgt. Das widerspricht Sinn und Zweck des Mehrbreiten- und des Mehrlängenzuschlags.

g) Auch der Wortlaut von A131 GBR führt zu keinem anderen Ergebnis. Danach ist die Gebäudelänge die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesst. Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesst. Diese Bestimmung regelt nur, wie die Gebäudelänge bzw. Gebäudebreite gemessen wird. Sie sagt nichts darüber aus, ob die nach A143 Abs. 2 GBR bestimmte besonnte Längsseite auch für den Mehrlängenzuschlag als Längsseite gilt.

h) Schliesslich führt hier die Tatsache, dass die Gebäudelänge auf Grund der Wahl des grossen Grenzabstandes durch die Bauherrschaft nicht der effektiven Länge des Gebäudes entspricht, nicht zu einem stossenden Ergebnis, da das Gebäude nahezu quadratisch ist.

i) Zusammenfassend ist festzuhalten, dass A143 Abs. 2 GBR nur so gelesen werden kann, dass die Festlegung des grossen Grenzabstandes dazu führt, dass diese Seite auch für die weiteren baupolizeilichen Bestimmungen als Längsseite des Gebäudes zu betrachten ist. So entschieden hat die BVE schon mit Entscheid vom 23. Dezember 1993.⁷ Die Gebäudelänge beträgt hier damit 14.51 m und die Gebäudebreite 15.30 m. Der Mehrbreitenzuschlag nach Art. 212 Abs. 3 GBR beträgt 1.65, womit sich der kleine Grenzabstand auf der Südost- und Nordwestseite auf 5.65 m vergrössert. Das Bauvorhaben der Beschwerdeführerin hält diese Grenzabstände nicht ein. Die Beschwerde erweist sich diesbezüglich als unbegründet.

⁷ BDE vom 23. Dezember 1993, E. 3, RA Nr. 110/1993/30, bestätigt durch VGE 19062 vom 9.5.1994.

4. Gemeindeautonomie

a) Die Beschwerdeführerin legt schliesslich dar, dass es in erster Linie Sache der Gemeinde sei, zu bestimmen, wie sie eine eigene Vorschrift verstanden haben wolle. Damit rügt sie die Verletzung der Gemeindeautonomie.

b) Die Gemeinden sind im Bereich ihrer Bau- und Zonenordnung im Rahmen der gesetzlichen Regelungen und der übergeordneten Planung autonom (Art. 65 Abs. 1 BauG). Nach der Rechtsprechung kommt ihnen in diesen Belangen ein weiterer Ermessensspielraum zu. Die Autonomie der Gemeinden beschränkt sich nicht nur auf den Bereich der Rechtsetzung. Ist die Gemeinde zum Erlass von Rechtsnormen berechtigt, kommt ihr grundsätzlich auch bei der Anwendung ein gewisser Beurteilungsspielraum zu. Wird die Anwendung einer solchen Bestimmung Gegenstand eines Beschwerdeverfahrens, so haben die Rechtsmittelinstanzen zu prüfen, ob die von der Gemeinde geltend gemachte Auslegung rechtlich haltbar ist. Sie auferlegen sich mit anderen Worten eine gewisse Zurückhaltung gegenüber der Auffassung der Gemeinde. Sie sind nicht befugt, die kommunale Auslegung der Norm durch ihr eigenes Verständnis zu ersetzen, wenn die Rechtsauffassung der Gemeinde betreffend den Inhalt, den Sinn und die Tragweite der interessierenden Vorschrift rechtlich vertretbar erscheint.⁸ Beurteilungsspielraum geniessen die Gemeinden allerdings nur bei der Wahl zwischen mehreren rechtlich haltbaren Auslegungen einer Norm.⁹

c) Wie oben dargelegt, ist die umstrittene Norm so auszulegen, dass die Wahl der Fassade, auf welcher der grosse Grenzabstand gemessen werden soll, dazu führt, dass diese als besonnte Längsseite gilt und entsprechend diese Seite als Gebäudelänge zu betrachten ist. Eine gegenteilige Auslegung ist sowohl mit dem Sinn- und Zweck aber insbesondere auch mit der Systematik des Baureglements der Gemeinde Matten nicht vereinbar. Die von der Gemeinde gewählte Auslegung ist rechtlich nicht haltbar. Die Beschwerde erweist sich auch diesbezüglich als unbegründet und ist abzuweisen. Der Entscheid des Regierungsstatthalteramtes Interlaken-Oberhasli wird bestätigt.

⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 3. Aufl., Band II, Bern 2010, Art. 65 N. 2 ff.

⁹ VGE 100.2014.257 vom 21.7.2015, E. 4.6.

5. Balkonzuschlag

a) Im Übrigen hält das Bauvorhaben die Grenzabstände auch dann nicht ein, wenn der Argumentation der Beschwerdeführerin und der Gemeinde Matten gefolgt würde.

b) Balkone, die näher als 1.00 m an die seitliche Fassade heranreichen, werden bei der Bestimmung eines allfälligen Mehrbreitenzuschlages mitberechnet (Art. 212 Abs. 3 letzter Satz GBR).

c) Die auf der Südostseite geplanten "Loggien" sind nicht nur rück- sondern auch vorspringend. Der vorspringende Teil ist somit als Balkon zu qualifizieren. Im ersten Geschoss des Gebäudes liegen diese "Loggien-Balkone" näher als 1.00 m an der seitlichen Fassade. Würde der Auslegung der Gemeinde und der Beschwerdeführerin gefolgt, so dass die Südostseite als Breite zu qualifizieren wäre, müssten die Balkone beim Mehrbreitenzuschlag angerechnet werden. Die Breite des Gebäudes betrüge somit 16.01 m. Der Mehrbreitenzuschlag würde dementsprechend 2.005 m und nicht 1.25 m betragen. Das Gebäude müsste deshalb auf der Südwestfassade einen Grenzabstand von 12.005 m einhalten. Das ist hier nicht der Fall.

d) Schliesslich hat die Beschwerdeführerin das Gebäude auf dem Situationsplan nicht rechteckig eingetragen, sondern hat die Fassadenflucht an den beiden südöstlichen Ecken, wo sich im ersten Geschoss die Loggien befinden, rückspringend eingezeichnet. Insbesondere im Dachgeschoss springt die Fassade jedoch nicht zurück. Dementsprechend ist die Fassadenlinie des Gebäudes, nicht wie im Situationsplan eingezeichnet im Bereich der südöstlichen Ecke rückspringend, sondern das Gebäude bildet ein regelmässiges Rechteck. In Anbetracht dessen, dass die südöstliche Fassade nicht ganz parallel zur Grundstücksgrenze verläuft, ist somit auch äusserst fraglich, ob der Grenzabstand von 4.03 m insbesondere in der südwestlichen Ecke des Gebäudes überhaupt eingehalten wäre.

6. Kosten

Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdeführerin. Sie hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine

Pauschalgebühr von Fr. 1'200.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁰).

Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1 und 3 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Interlaken-Oberhasli vom 31. Juli 2015 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'200.– werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt X._____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Matten bei Interlaken, eingeschrieben

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer

¹⁰ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

Regierungsrätin

Beilage: Kopie des Situationsplanes vom 8. Oktober 2014