

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2015/14

Bern, 28. Mai 2015

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.**_____
Beschwerdeführer

und

Herrn **B.**_____
Beschwerdegegner 1



Frau **C.**_____
Beschwerdegegnerin 2

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Gals, Gemeindeverwaltung, Dorfstrasse 2,
3238 Gals

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Gals vom 19. Januar
2015 (Baugesuch Nr. 12/2014; Um- und Ausbau Wohnhaus)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegner reichten am 7. Oktober 2014 bei der Gemeinde Gals ein Baugesuch ein für den Um- und Ausbau ihres Wohnhauses und die Erweiterung mit einem kubischen Anbau auf Parzelle Gals Grundbuchblatt Nr. E._____. Die Parzelle liegt in der Kernzone K. Beim Wohnhaus, einem ehemaligen Bauernhaus, handelt es sich um ein erhaltenswertes K-Objekt. Gegen das Bauvorhaben erhob der Beschwerdeführer

Einsprache. Die Kantonale Denkmalpflege (KDP) beurteilte das Bauvorhaben zunächst negativ und beantragte, das Bauvorhaben nicht zu bewilligen. Nach Überarbeitung des Projekts stimmte die KDP den revidierten Plänen vom 20. November 2014 zu. Mit Entscheid vom 19. Januar 2015 erteilte die Gemeinde Gals die Baubewilligung.

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 6. Februar 2015 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Er beantragt, das Baubewilligungsverfahren sei neu aufzunehmen, was sinngemäss die Aufhebung des Entscheides vom 19. Januar 2015 bedeutet. Er macht geltend, die Gemeinde sei nicht auf seine im Baubewilligungsverfahren vorgebrachten privatrechtlichen Einwände eingegangen und der Grenzabstand zu seinem Grundstück sei nicht eingehalten. Das Bauvorhaben benötige eine Ausnahmbewilligung, gegen die er sich unter gewissen Bedingungen nicht widersetzen würde.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Die Beschwerdegegner und die Gemeinde beantragen die Abweisung der Beschwerde.

In den Vorakten fehlten die Projektänderungspläne vom 20. November 2014, weshalb das Rechtsamt diese bei den Beschwerdegegnern einholte und den Verfahrensbeteiligten und der KDP mit der Gelegenheit zur Stellungnahme zustellte. Dabei hielt das Rechtsamt fest, es gehe davon aus, dass diese Pläne bewilligt worden seien. Die KDP bestätigte, dass die eingereichten Pläne das im vorinstanzlichen Verfahren bewilligte Projekt zeigen. Der Beschwerdeführer und die Gemeinde liessen sich nicht vernehmen.

4. 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). Der Beschwerdeführer, dessen Einsprache abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Zivilrechtliche Abstandsvorschriften

a) Der Beschwerdeführer bringt vor, das Bauvorhaben sehe den Umbau eines Gebäudeteils vor, der sich in einer Distanz von weniger als 3 m von seinem Grundstück befinde. Dies verletze Art. 79 EG ZGB³. Die Vorinstanz habe diesen Einwand zu Unrecht nicht beachtet. Gemäss Art. 3 NBRD⁴ gälten die nachbarrechtlichen Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch als Bestandteil der baurechtlichen Grundordnung. Sie seien von den Baubewilligungsbehörden von Amtes wegen zu beachten.

b) Die Abstandsvorschriften des EG ZGB sind privatrechtlicher Natur und werden im Baubewilligungsverfahren in der Regel nicht geprüft.⁵ Privatrechtliche Fragen sind im Baubewilligungsverfahren nur dann massgebend, wenn die Baurechtsgesetzgebung den Bestand ziviler Rechte voraussetzt oder auf zivilrechtliche Vorschriften verweist. Ansonsten hat die Baubewilligungsbehörde nur die bau- und planungsrechtlichen Vorschriften zu prüfen (Art. 2 BauG). Dazu gehören die öffentlich-rechtlichen Grenz- und

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

³ Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB; BSG 211.1)

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

⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 4. Aufl., Bern 2013, Art. 2 N. 4a mit Hinweisen

Gebäudeabstände, die von den Gemeinden festgelegt werden (Art. 12 Abs. 2 BauG). Beim Fehlen solcher Bestimmungen gelten die entsprechenden Vorschriften des Dekrets über das Normalbaureglement (Art. 70 Abs. 2 Bst. d und Abs. 3 BauG; Art. 12–16 NBRD).⁶ Die Abstandsvorschriften der Art. 79 ff. EG ZGB gelten nicht, ausser wenn sie von einer Gemeinde ausdrücklich als öffentlich-rechtliche Vorschriften übernommen wurden oder nach Art. 3 NBRD als solche gelten.

c) Die Gemeinde Gals sieht nach Art. 3 Abs. 1 GBR⁷ vor, dass die Bestimmungen des ZGB⁸ und des EG ZGB nur im Verhältnis unter Nachbarn zu beachten sind. Die Gemeinde hat diese privatrechtlichen Bestimmungen damit nicht als öffentlich-rechtliche Vorschriften übernommen, sondern sie hat die Grenzabstände in Art. 17 ff. GBR selbst ausführlich geregelt. Nach Art. 21 Abs. 1 GBR sind bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 49 GBR festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände zu wahren. In der Kernzone K gelten nach Art. 49 GBR die Abstände gemäss bestehender Überbauung oder ein kleiner Grenzabstand von 3 m und ein grosser Grenzabstand von 8 m. Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseite und die beschattete Längsseite eines Gebäudes (Art. 21 Abs. 2 GBR). Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden, bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung des grossen Grenzabstands auf Antrag des Baugesuchstellers. Der grosse Grenzabstand darf nicht im Norden liegen (Art. 21 Abs. 3 GBR).

Die öffentlich-rechtlichen Grenzabstände ergeben sich damit aus dem Gemeindebaureglement. Die Abstandsvorschriften des Normalbaudekrets – darunter der vom Beschwerdeführer genannte Art. 3 NBRD – kommen daher ebenso wenig zur Anwendung wie der als verletzt gerügte Art. 79 EG ZGB. Die Vorinstanz hat daher zu Recht nur die Vorschriften des Gemeindebaureglements angewandt. Es ist damit auch nicht zu beanstanden, dass sie sich mit den privatrechtlichen Bestimmungen bzw. Vorbringen im angefochtenen Entscheid nicht ausführlich befasst hat.

⁶ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 12 N. 7

⁷ Baureglement der Einwohnergemeinde Gals vom 18. Februar 1994

⁸ Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 201)

3. Baurechtliche Abstandsvorschriften

a) Der Beschwerdeführer rügt, mit dem Umbau des bestehenden ehemaligen Bauernhauses seien im ehemaligen Ökonomieteil Wohnräume mit Fenstern gegen seine Liegenschaft geplant. Dieser Gebäudeteil weise einen Grenzabstand von weniger als 3 m zu seinem Grundstück auf. Es sei daher eine Ausnahmegewilligung erforderlich.

b) Gegenüber dem westlich liegenden Grundstück des Beschwerdeführers haben Bauten grundsätzlich den kleinen Grenzabstand von 3 m zu wahren. Der neu geplante Anbau bzw. Gebäudeteil im Norden weist einen Grenzabstand von 3,03 m auf und hält damit den reglementarischen Grenzabstand ein. Die Vorbringen des Beschwerdeführers beziehen sich denn auch einzig auf die Südwestfassade des bestehenden Hauses, deren Abstand zur Grenze weniger als 3 m beträgt. Dass der Grenzabstand weniger als 3 m beträgt, räumen auch die Beschwerdegegner ein, sie bringen jedoch vor, dieser Grenzabstand sei seit dem Bau des Hauses unverändert. Die Gemeinde macht geltend, am Grundriss des Hauptgebäudes werde mit dem Bauvorhaben nichts verändert, sondern es würden lediglich Fenster in der Fassade eingebaut. Dies habe keinen Einfluss auf den Grenzabstand und bei Umbauten, Sanierungen etc. dürften gemäss dem Gemeindereglement die bestehenden Grenz- und Gebäudeabstände übernommen werden.

c) Art. 3 Abs. 1 BauG bestimmt, dass aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen in ihrem Bestand durch neue Vorschriften und Pläne nicht berührt werden. Sie dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und, soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird, auch umgebaut oder erweitert werden (Art. 3 Abs. 2 BauG). Die Besitzstandsgarantie wird aus der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV⁹) und aus dem Gebot von Treu und Glauben (Art. 9 BV) abgeleitet und bedeutet, dass rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen in ihrem Bestand geschützt sind.¹⁰ Das Gesetz will damit die sinnvolle Weiterverwendung vorhandener Bausubstanz fördern.¹¹ Die Gemeinden können in ihren Vorschriften die Besitzstandsgarantie erweitern, wenn es die zu ordnenden

⁹ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101)

¹⁰ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 3 N. 1 mit Hinweisen

¹¹ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 3 N. 1 und 4

Verhältnisse rechtfertigen und die Interessen und Eigentumsrechte der Nachbarn nicht über Gebühr beeinträchtigt werden. So können Gemeinden beispielsweise in einem schützens- oder erhaltenswerten Quartier Erleichterungen für die Erneuerung, den Umbau oder die Erweiterung von Bauten gewähren oder auch den Wiederaufbau von Gebäuden zulassen.¹²

d) Vorliegend wird das bestehende Gebäude grundlegend umgebaut und nach Norden erweitert. Ob diese Änderungen noch von der Besitzstandsgarantie nach Art. 3 BauG gedeckt werden, ist fraglich.¹³ Die Frage kann aber offen bleiben, da die Gemeinde Gals für Gebäude in der Kernzone eine erweiterte Besitzstandsgarantie vorsieht: In der Kernzone, die das Gebiet der ursprünglichen Siedlung von Gals mit vielen denkmalgeschützten Bauten umfasst und die in ihrem Charakter erhalten werden soll (Art. 44 Abs. 1 GBR), gelten nach Art. 49 GBR alternativ zu den Grenzabständen von 3 m bzw. 8 m die Abstände "gemäss bestehender Überbauung". Bei Neubauten, die anstelle von alten Gebäuden errichtet werden, können bei gleichbleibender Geschosszahl, Gebäudehöhe, Dachgestaltung etc. die bestehenden Grenz- und Gebäudeabstände übernommen werden (Art. 44 Abs. 2 GBR). Bestehende Bauten, welche die Grenzabstände nicht einhalten, dürfen somit – anders als im Rahmen der kantonalen Besitzstandsgarantie – nicht nur unterhalten und erneuert, sondern sogar abgebrochen und neu aufgebaut werden. In den Gemeindevorschriften nicht ausdrücklich erwähnt werden Umbauten und Erweiterungen von Gebäuden, die den Grenzabstand nicht einhalten. Nach Auffassung der Gemeinde umfasst aber die erweiterte Besitzstandsgarantie von Art. 44 Abs. 2 GBR auch Umbauten. Diese Auslegung überzeugt und ist rechtlich nicht zu beanstanden, führt doch ein Umbau zu einer weniger weitgehenden Veränderung als ein Abbruch und Wiederaufbau. Ist ein Neubau am Standort des alten Gebäudes erlaubt, muss auch ein Umbau des bestehenden Gebäudes zulässig sein. Dies gilt auch für Umbauten, die mit einer Umnutzung von Ökonomieraum in Wohnraum verbunden sind, könnte doch auch bei einem Neubau anstelle eines Ökonomieteils neuer Wohnraum erstellt werden.

Mit dem geplanten Umbau werden weder die Grundfläche noch die Geschosszahl oder die Höhe des bestehenden Gebäudes verändert. Für das Bauvorhaben gilt daher die erweiterte Besitzstandsgarantie nach Art. 44 Abs. 2 und Art. 49 GBR. Der umstrittene

¹² Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 3 N. 8

¹³ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 3 N. 4 und 4a

Umbau ist zulässig. Auch eine übermässige Beeinträchtigung von Nachbarrechten ist nicht ersichtlich. Zwar stellen die neue Nutzung des Ökonomieteils und der Einbau von Fenstern in der Südwestfassade für den Beschwerdeführer in Bezug auf seine Privatsphäre eine gewisse Veränderung dar. Ob jedoch die Wohnräume und Fenster mit Einhaltung eines Grenzabstands von 3 m errichtet werden oder ob der vorbestehende etwas geringere Abstand beibehalten wird, macht in Bezug auf die Privatsphäre im Ergebnis keinen wesentlichen Unterschied. Eine übermässige Beeinträchtigung von Nachbarrechten liegt jedenfalls nicht vor.

Die Gemeinde hat daher das Bauvorhaben zu Recht bewilligt. Eine Ausnahmegewilligung ist nicht erforderlich. Die Beschwerde ist somit abzuweisen und die Baubewilligung der Gemeinde Gals ist zu bestätigen.

4. Massgebende Pläne

Das Bauvorhaben wurde im Baubewilligungsverfahren unter anderem angepasst, um den Einwänden der KDP gerecht zu werden. Von der KDP als bewilligungsfähig erachtet wurde schliesslich die Projektänderung vom 20. November 2014. Aus den Akten lässt sich schliessen, dass sich die erteilte Baubewilligung auf diese Projektänderung bezieht, was die KDP im Beschwerdeverfahren ausdrücklich und die weiteren Verfahrensbeteiligten durch Stillschweigen bestätigt haben. Im Bauentscheid wird allerdings in Ziffer 5.1 lediglich erklärt, die Bewilligung werde erteilt aufgrund des Baugesuches, Eingangsstempel 10. Oktober 2014, und gemäss dem von der Gemeindeverwaltung als bewilligt gestempelten Situationsplan im Massstab 1:500 und den Projektplänen im Massstab 1:100. Aus dem angefochtenen Bauentscheid geht damit nicht mit genügender Klarheit hervor, welche Pläne bewilligt wurden. Zudem sind die Projektänderungspläne vom 20. November 2014 in den Akten der Vorinstanz nicht mehr vorhanden. Es ist daher klarzustellen, welche Pläne bewilligt wurden, und Ziffer 5.1 des angefochtenen Entscheids ist entsprechend zu ergänzen.

5. Kosten

Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer. Er hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG¹⁴). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'400.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁵). Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1 und 4 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.

Ziffer 5.1 des Bauentscheides der Gemeinde Gals vom 19. Januar 2015 wird wie folgt ergänzt:

Massgebend sind folgende Pläne:

- Plan Grundriss Erdgeschoss vom 20. November 2014, Mst. 1:100,
 - Plan Grundriss Obergeschoss vom 20. November 2014, Mst. 1:100,
 - Plan Grundriss Dachgeschoss vom 20. November 2014, Mst. 1:100,
 - Plan Querschnitt A-A vom 20. November 2014, Mst. 1:100,
 - Plan Südost-Fassade vom 20. November 2014, Mst. 1:100,
 - Plan Nordost-Fassade vom 20. November 2014, Mst. 1:100,
 - Plan Nordwest-Fassade vom 20. November 2014, Mst. 1:100,
 - Plan Südwest-Fassade vom 20. November 2014, Mst. 1:100,
- alle mit Stempel des Rechtsamts vom 1. April 2015
- Situationsplan vom 9. Oktober 2014, Mst. 1:500, mit Stempel Gemeinderat Gals

Ein Satz dieser Pläne geht mit dem Entscheid an die Beschwerdegegner.

Im Übrigen wird der Bauentscheid der Gemeinde Gals vom 19. Januar 2015 bestätigt.

¹⁴ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

¹⁵ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'400.00 werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn A._____, eingeschrieben
- Frau C._____ und Herrn B._____, mit Beilage gemäss Ziffer 1, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Gals, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben
- Denkmalpflege des Kantons Bern (KDP), Münsterstrasse 32, 3011 Bern, zur Kenntnis
- Regierungsstatthalteramt Seeland, zur Kenntnis

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

B. Egger-Jenzer,
Regierungspräsidentin

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in vier Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.

Beilage: Kopie des Situationsplanes vom 9. Oktober 2014