

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2016/113

Bern, 8. Dezember 2016

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** _____
Beschwerdeführer 1

Frau **B.** _____
Beschwerdeführerin 2

und



Herrn **C.** _____
Beschwerdegegner 1

Frau **D.** _____
Beschwerdegegnerin 2

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Seeburg, Unterdorfstrasse 67, 3365 Grasswil

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Seeburg vom 6. Juli 2016 (Baugesuchs-Nr. 2016.03; Neubau eines Zweifamilienhauses)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegner reichten am 7. Januar 2016 bei der Gemeinde ein Baugesuch ein für ein Zweifamilienhaus sowie einen Geräteraum auf der Parzelle Seeburg

Grundbuchblatt Nr. E._____. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W2. Der geplante Geräteraum sollte ursprünglich einen Grenzabstand von 2 m aufweisen. Gegen dieses Bauvorhaben erhoben die Beschwerdeführenden Einsprache. Am 5. Juni 2016 reichten die Beschwerdegegner revidierte Pläne ein, auf welchen der Geräteraum 4 m von der Grenze zurückversetzt eingezeichnet ist. Mit Bauentscheid vom 6. Juli 2016 erteilte die Gemeinde dem Bauvorhaben die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 7. August 2016 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragen, der Bauentscheid sei aufzuheben. Nach erfolgter Projektänderung unter Einhaltung der bau- und planungsrechtlichen Erlasse sowie eines korrekten Verfahrensablaufes sei der Bauentscheid erneut auszustellen. Sie machen insbesondere geltend, der Geräteraum sowie die Wohnraumerweiterung im Süden überschritten die zulässigen Masse und die Gebäudehöhen seien nicht korrekt vermassst.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Die Beschwerdegegner sowie die Gemeinde beantragen die Abweisung der Beschwerde sowie die Bestätigung des Bauentscheides. Das Rechtsamt forderte die Beschwerdegegner auf, Pläne einzureichen, aus denen das massgebende Terrain und die massgebenden Höhen des Geräteraumes sowie der Südfassade klar hervorgehen. Anschliessend gab es den Parteien die Möglichkeit, Schlussbemerkungen einzureichen.

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). Die Beschwerdeführenden deren Einsprache abgewiesen wurde, sind durch den vorinstanzlichen Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Rechtliches Gehör

a) Die Beschwerdeführenden bringen vor, die Stellungnahme des Architekten vom 3. Juni 2016 sowie die am 31. Mai 2016, 2. Juni 2016 und 5. Juni 2016 revidierten Pläne seien ihnen nicht eröffnet worden. Zudem sei ihnen nicht die Möglichkeit eingeräumt worden, sich zur Projektänderung "Verschiebung Geräteraum" zu äussern.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG³ gibt den Parteien das Recht, sich zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern. Dies bedeutet, dass den Beteiligten jede eingereichte Stellungnahme zur Kenntnis zu bringen ist, sofern nicht überwiegende öffentliche oder private Interesse an deren Geheimhaltung bestehen.⁴ Dies unabhängig davon, ob die Stellungnahmen neue Tatsachen oder Argumente enthalten und ob sie den Entscheid tatsächlich zu beeinflussen vermögen.⁵ Bei Projektänderungen sind die Beteiligten anzuhören, bevor die Baubewilligungsbehörde das Verfahren fortführt (Art. 43 Abs. 2 BewD⁶).

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

³ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 38-39 N. 9b.

⁵ BGE 137 I 195 E. 2.3.1.

⁶ BGE 137 I 195 E. 2.3.1.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist ein formeller Anspruch; die Verletzung des rechtlichen Gehörs führt deshalb grundsätzlich zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Eine Gehörsverletzung kann aber dann geheilt werden, wenn die Rechtsmittelinstanz dieselbe Kognition hat wie die Vorinstanz und der beschwerdeführenden Person aus der Heilung kein Nachteil erwächst. Bei besonders schwerwiegenden Gehörsverletzungen schliesst die Rechtsprechung jedoch eine Heilung grundsätzlich aus.⁷ Die Heilung des rechtlichen Gehörs ist allenfalls bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.⁸

c) Bei den Vorakten der Gemeinde finden sich keine Dokumente, welche darauf hindeuteten, dass die Gemeinde den Beschwerdeführenden die genannten Eingaben der Beschwerdegegner zustellte. Die Gemeinde liess sich zu diesem Vorwurf nicht vernehmen. Es ist daher davon auszugehen, dass sich die Beschwerdeführenden im vorinstanzlichen Verfahren zu diesen Eingaben nicht äussern konnten. Damit verletzte die Gemeinde das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden. Offensichtlich haben die Beschwerdeführenden aber zwischenzeitlich von sämtlichen Eingaben Kenntnis erhalten, denn sie haben diese ihrer Beschwerde beigelegt. Sie konnten sich daher in ihrer Beschwerde damit auseinandersetzen und sich auch zur eingereichten Projektänderung äussern. Als erste Rechtsmittelinstanz kann die BVE Bauvorhaben frei prüfen (Art. 40 Abs. 3 BauG). Damit konnten die Beschwerdeführenden ihre Rechte im Beschwerdeverfahren umfassend wahrnehmen. Die Gehörsverletzung wiegt auch nicht derart schwer, dass eine Heilung des Verfahrensmangels ausgeschlossen wäre. Der Gehörsverletzung ist aber im Kostenpunkt Rechnung zu tragen (Vgl. E. 6).

⁶ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

⁷ BVR 2012 S. 28 E. 2.3.5; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 21 N. 16.

⁸ Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 9.

3. Masse des Geräteraumes

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, der Geräteraum überschreite die zulässigen Masse. Insbesondere sei die Gebäudehöhe nicht korrekt vermassst.

b) Gemäss Art. 15 GBR⁹ genügt für An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, allseitig ein Grenzabstand von 2 m, sofern die Gebäudehöhe dieser Bauten im Baugebiet 3 m und ihre Grundfläche 40 m² nicht übersteigen. Bei Hauptbauten sind nur Satteldächer sowie Mansard-, Walm- und Zeltdächer als Dachformen zulässig (Art. 24 Abs. 1 GBR). Bei An- und Nebenbauten sind auch Pultdächer und Flachdächer erlaubt (Art. 24 Abs. 2 GBR). Die Gebäudehöhe wird gemäss Art. 20 GBR in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV¹⁰) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung.

c) Der Geräteraum soll eine Grundfläche von ca. 9.5 m² aufweisen. Geplant ist ein Flachdach und der Grenzabstand beträgt 4 m. Die Gemeinde bewilligte den Geräteraum als unbewohnte Nebenbaute. Auf dem am 27. September 2016 eingereichten Plan der Westfassade ist insbesondere auch das Terrain an der Fassade eingezeichnet. Aus diesem Plan sind somit die massgebenden Gebäudehöhen ersichtlich. In der Mitte der Westfassade beträgt die Gebäudehöhe 2.96 m. Damit wären die Masse und die weiteren Anforderungen gemäss Art. 15 GBR eingehalten. Die Beschwerdeführenden sind aber der Auffassung, der nicht verkleidete Zusammenbau mit dem Wohnhaus sei bei der Ermittlung der Fassadenmitte auch einzubeziehen.

Das Flachdach springt an der Nordseite 30 cm über den Geräteraum hinaus. Auf der Südseite verläuft das Dach bis zur Fassade des Hauptgebäudes. Auf der Ostseite ist das Dach entlang der Fassade des Hauptgebäudes sogar noch etwas breiter als der Geräteraum. Dadurch dient das Dach dem Eingang des Hauptgebäudes als Vordach. Die Fassade der Nebenbaute verläuft aber nicht bis zum Hauptgebäude, sondern es besteht ein offener Zwischenraum von 2 m zwischen der Nebenbaute und dem Hauptgebäude.

⁹ Baureglement der Gemeinde Seeberg vom 15. Januar 2004, amtlich genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 2. März 2004.

¹⁰ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).

Die Verlängerung des Daches dient insbesondere dem Hauptgebäude. Dadurch verfügt der Eingang des Hauptgebäudes über ein Vordach. Sie führt aber auch dazu, dass die Bewohnerinnen und Bewohner vom Hauptgebäude trockenen Fusses in die Nebenbaute gelangen können. Insofern dient die Verlängerung des Daches sowohl der Hauptbaute wie auch der Nebenbaute. Die Fläche der Nebenbaute ist aber klar abgegrenzt. Auch optisch führt die Verlängerung des Daches nicht dazu, dass der Geräteraum resp. insbesondere dessen Westfassade grösser oder länger erschiene. Die Verlängerung des Daches steht damit nicht in einem so klaren und engen funktionellen Zusammenhang mit der Nebenbaute, als dass sich die Nebenbaute faktisch um die Breite des Vordaches vergrössern würde. Der Wortlaut von Art. 20 GBR verlangt zudem eindeutig, dass die Gebäudehöhe bei der Fassadenmitte und nicht bei der Mitte des Daches zu messen ist. Obwohl das Dach bis zur Hauptbaute reicht, ist nur die tatsächliche Fassade der Nebenbaute für die Ermittlung der Fassadenmitte massgebend. Die Beschwerdegegner haben daher die Gebäudehöhe korrekt eingezeichnet. Die Gebäudehöhe der Nebenbaute beträgt 2.96 m. Damit hält der Geräteraum die massgebliche Gebäudehöhe einer unbewohnten An- und Nebenbaute ein.

4. Dachgestaltung des Gebäudevorsprungs

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, die "Wohnraumerweiterung" inkl. Balkon im Süden überschreite die zulässigen Masse einer An- und Nebenbaute. Daher seien die für einen Hauptbau geltenden Vorschriften anzuwenden. Insbesondere seien die Anforderungen an die Dachgestaltung einzuhalten.

b) Bei Hauptbauten sind Sattel-, Mansard-, Walm- und Zeltdächer zulässig (Art. 24 Abs. 1 GBR). Flachdächer sind nur bei Nebenbauten zulässig (Art. 24 Abs. 2 GBR). Die Dachneigung der Hauptdachflächen darf in der Regel 27° (alte Teilung) resp. 60 % nicht unterschreiten und 45° (alte Teilung) resp. 100 % nicht überschreiten und soll allseitig gleich sein (Art. 24 Abs. 3 GBR). Die Dachvorsprünge sollen den Haustypen entsprechen und den umgebenden Gebäuden angepasst sein, mindestens aber 60 cm betragen für Hauptbauten bis zu einer Höhe von 6 m, mindestens aber 90 cm für Hauptbauten ab einer Höhe von 6 m. Auch hat der traufseitige Dachvorsprung mindestens der Kniewandhöhe zu entsprechen (Art. 24 Abs. 5 GBR).

c) Der Wohnbereich der Wohnung im Erdgeschoss ist im Vergleich zu demjenigen im Obergeschoss auf Grund einer Erweiterung auf der Südseite von 2.5 m in der Länge und 6 m in der Breite etwas grösser. Das Dach dieses Gebäudevorsprungs dient dem Obergeschoss als Terrasse. Beim Gebäudevorsprung handelt es sich nicht um eine Anbaute, da dieser nicht durch eine Innenwand vom Hauptgebäude getrennt ist, sondern er bildet Teil des Hauptgebäudes.¹¹

Bei den Vorschriften über die zulässigen Dachformen handelt es sich um Gestaltungsvorschriften. Der Wortlaut von Art. 24 Abs. 3 GBR weist darauf hin, dass die Einschränkungen von Dachformen und Dachneigungen insbesondere für die Hauptdachflächen gelten sollen. Hauptdachflächen prägen die optische Erscheinung eines Gebäudes stark. Die Gemeinde will mit diesen Gestaltungsvorschriften Flachdächer bei Hauptgebäuden verhindern. Das Hauptdach des Bauvorhabens ist denn auch als Satteldach ausgestaltet. Der Gebäudevorsprung, welcher dem Obergeschoss als Terrasse dienen soll, wirkt, wie von den Beschwerdeführenden selber festgehalten, eher wie ein Balkon (oder eine Terrasse). Zwar erfolgt der Abschluss dieses Gebäudevorsprungs streng genommen mit einem Flachdach, hingegen tritt dieser optisch nicht so in Erscheinung. Die Gemeinde will das Verbot von Flachdächern offensichtlich nicht als Verbot von Terrassen verstanden wissen. Die Verwendung des Gebäudevorsprungs als Terrasse erachtet sie als zulässig. Diese Auslegung der kommunalen Vorschrift ist nachvollziehbar, insbesondere da es sich um eine Gestaltungsvorschrift handelt und sie mit der optischen Erscheinung übereinstimmt. Sie ist daher mit Blick auf die Gemeindeautonomie nicht zu beanstanden. Der Abschluss des Gebäudevorsprungs muss demnach die generellen Vorschriften über die Dachgestaltung nicht einhalten.

5. Gebäudehöhe Südseite

a) Die Beschwerdeführenden stellen sich auf den Standpunkt, die Gebäudehöhe auf der Südseite sei zwar eingehalten, allerdings sei sie nicht korrekt vermassst.

b) Dem Baugesuch sind insbesondere Projektpläne beizulegen, auf welchen die Gebäudehöhen nach der Messweise des Gemeindebaureglements eingetragen sind (Art.

¹¹ Vgl. dazu Also Zaugg/Peter Ludwig a.a.O., Art. 12, N. 10.

14 Abs. 1 Bst. c BewD). Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Abgrabungen für Hauseingänge, Garagezufahrten und Verladerrampen werden nicht angerechnet, sofern deren Gesamtlänge die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge und max. 7.5 m nicht überschreitet (Art. 20 GBR). Bei Bauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1 m gestattet, falls die Neigung innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt (Art. 21 GBR).

c) In der W2 Zone beträgt die zulässige Gebäudehöhe 7.5 m (Art. 41 GBR). Die Hangneigung beträgt innerhalb des Gebäudegrundrisses mehr als 10 %. Die maximal zulässige Gebäudehöhe auf der Südseite beträgt somit 8.5 m. Auf den Plänen vom 6. Juli 2016 war die Gebäudehöhe an der Südfassade nicht eindeutig eingezeichnet. Daher bat das Rechtsamt die Beschwerdegegner mit Verfügung vom 13. September 2016 Pläne einzureichen, aus welchen die Gebäudehöhe der Südfassade eindeutig hervorgeht. Die Beschwerdegegner kamen dieser Aufforderung nach. Auf den am 4. Oktober 2016 beim Rechtsamt eingegangenen Plänen ist die massgebliche Gebäudehöhe von 8.48 unmissverständlich und korrekt eingezeichnet. Weder die geplante Gebäudehöhe noch die vorhandenen Pläne sind damit zu bemängeln. Die Beschwerdeführenden haben auch nach dem Eingang der neuen Pläne an ihrer Rüge festgehalten. Die Beschwerde erweist sich somit auch in diesem Punkt als unbegründet.

6. Verfahrenskosten

a) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Die Pauschalgebühr wird festgesetzt auf Fr. 1'000.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 und Art. 20 Abs. 1 GebV¹²).

Nach Art. 108 Abs. 1 VRPG werden die Verfahrenskosten der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere

¹² Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigten, keine Verfahrenskosten zu erheben. Die Beschwerdeführenden unterliegen mit ihren Anträgen (Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids und Ausstellung eines neuen Entscheides nach erfolgter Projektänderung) und gelten daher grundsätzlich als unterliegend. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden verletzt hat. Behördliche Fehlleistungen stellen besondere Umstände im Sinn von Art. 108 Abs. 1 VRPG dar, die sich auf die Kostenverlegung auswirken.¹³ Es rechtfertigte sich daher, die Gemeinde zu verpflichten, einen Viertel der Verfahrenskosten, ausmachend Fr. 250.00, zu übernehmen. Da diese nicht in ihren Vermögensinteressen betroffen ist, können ihr aber keine Verfahrenskosten auferlegt werden (Art. 108 Abs. 2 VRPG). Diese Verfahrenskosten trägt deshalb der Kanton. Zudem mussten die Beschwerdegegner im vorliegenden Verfahren Pläne mit zusätzlichen Angaben einreichen. Es handelt sich zwar nicht um eine Projektänderung, es ist aber zusätzlicher Verwaltungsaufwand entstanden. Dieser ist dem Verhalten der Beschwerdegegner zuzuschreiben. Sie haben daher ebenfalls einen Viertel der Verfahrenskosten, ausmachend Fr. 250.00, zu bezahlen. Die restlichen Verfahrenskosten, ausmachend Fr. 500.00, werden den Beschwerdeführenden zur Bezahlung auferlegt.

b) Da die Parteien nicht anwaltlich vertreten sind, haben sie keinen Anspruch auf Ersatz von Parteikosten (Art. 104 Abs. 1 und 4 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Bauentscheid der Gemeinde Seeberg vom 6. Juli 2016 wird bestätigt.
2. Den Beschwerdeführenden werden Verfahrenskosten im Umfang von Fr. 500.00 zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

¹³ VGE 21682 vom 3. September 2003, E. 3.2, in BVR 2004 S. 138.

3. Den Beschwerdegegnern werden Verfahrenskosten im Umfang von Fr. 250.00 zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdegegner haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
4. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Frau B._____ und Herrn A._____, eingeschrieben
- Frau D._____ und Herrn C._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Seeberg, eingeschrieben

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin