

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2016/166

Bern, 6. Februar 2017

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** _____
Beschwerdeführer

vertreten durch Frau Rechtsanwältin B. _____

und



Herrn **C.** _____
Beschwerdegegner 1

Frau **D.** _____
Beschwerdegegnerin 2

beide vertreten durch Herrn Fürsprecher E. _____

sowie

Baubewilligungsbehörde der **Gemeinde Vechigen, Gemeindeverwaltung,**
Kernstrasse 1, 3067 Boll

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Vechigen vom
3. Oktober 2016 (Baugesuch Nr. 359/054-15; Wohnraumerweiterung)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdeführer ist Eigentümer des Einfamilienhauses F._____ weg 15a in Boll (Parzelle Vechigen Grundbuchblatt Nr. G._____). Am 18. September 2015 reichte er bei der Gemeinde Vechigen ein Baugesuch ein für die Sanierung bzw. Neugestaltung der Fassade seines Einfamilienhauses, die Überdachung des Balkons auf der Südseite, den Abbruch des Wintergartens auf der westlichen Dachterrasse sowie die Erweiterung des Wohnraums auf der bestehenden Fläche der westlichen Dachterrasse.

2. Gegen dieses Baugesuch erhoben die Beschwerdegegner Einsprache. Die Beschwerdegegner bewohnen das Einfamilienhaus F._____ weg 15b (Parzelle Vechigen Grundbuchblatt Nr. H._____), welches westlich unmittelbar an die Terrasse des Gebäudes des Beschwerdeführers angrenzt. Die Grundstücksgrenze der beiden Parzellen Vechigen Grundbuchblatt Nr. G._____ und Nr. H._____ verläuft genau entlang der zusammengebauten Einfamilienhäuser F._____ weg 15a und 15b.

3. Nachdem die Parteien an der Einigungsverhandlung vom 16. Dezember 2015 keine Einigung erzielen konnten, reichte der Beschwerdeführer am 22. Februar 2016 eine Projektänderung ein. Darin verzichtete er auf die Überdachung des bestehenden Balkons auf der Südseite. Im Übrigen hielt er am geplanten Bauvorhaben, namentlich an der Wohnraumerweiterung auf der westlichen Terrasse, fest.

4. Mit Bauentscheid vom 3. Oktober 2016 bewilligte die Vorinstanz die Sanierung und Erneuerung der Gebäudehülle sowie den Abbruch des bestehenden Wintergartens auf der Westseite des Gebäudes. Demgegenüber erteilte sie für die Wohnraumerweiterung auf der westlichen Terrasse entlang der gemeinsamen nachbarlichen Grundstücksgrenze den Bauabschlag. Zur Begründung führte die Vorinstanz aus, das Bauvorhaben gehe über das bestehende dienstbarkeitsrechtliche Grenzanbaurecht hinaus und verletze die Grenzabstandsvorschriften gemäss Baureglement.

5. Gegen den Bauabschlag (Ziff. 3.2. des angefochtenen Entscheids) reichte der Beschwerdeführer am 10. November 2016 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Er beantragt die teilweise Aufhebung des Bauentscheids vom 3. Oktober 2016 sowie die vollumfängliche Bewilligung des Baugesuchs vom 18. September 2015 und der Projektänderung vom 22. Februar 2016. Eventualiter beantragt der Beschwerdeführer die Rückweisung an die Vorinstanz. Mittels Verfahrensantrag verlangte der Beschwerdeführer zudem, die BVE solle in einer Zwischenverfügung die Rechtskraft von Ziff. 3.1. des vorinstanzlichen Entscheids festhalten (Bewilligung zum Abbruch des bestehenden Wintergartens an der Westseite des Gebäudes sowie zur Sanierung und Erneuerung der Gebäudehülle).

6. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Die Vorinstanz verwies in ihrer Stellungnahme vom 12. Dezember 2016 im Wesentlichen auf den angefochtenen Bauentscheid, ohne einen Antrag zu stellen. Die Beschwerdegegner beantragten in der Beschwerdeantwort vom 13. Dezember 2016 die Abweisung der Beschwerde. Mit Eingabe vom 23. Januar 2017 reichte der Beschwerdeführer Schlussbemerkungen ein.

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

7. Die Beschwerdegegner und die Vorinstanz erhoben keine Einwände gegen den Verfahrensantrag des Beschwerdeführers. Die BVE hielt in der Folge mit Zwischenverfügung vom 16. Dezember 2016 fest, dass die unangefochten gebliebene Ziff. 3.1. des vorinstanzlichen Bauentscheids in Rechtskraft erwachsen ist.

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. Eintretensvoraussetzungen

a) 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.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchsteller, die Einsprecher im Rahmen ihrer Einsprachegründe und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Der Beschwerdeführer hat als Baugesuchsteller ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung des angefochtenen Bauabschlags (Art. 65 Abs. 1 VRPG³). Er ist damit zur Beschwerde legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

c) Vorliegend angefochten und damit Streitgegenstand ist einzig Ziff. 3.2. des vorinstanzlichen Bauentscheids vom 3. Oktober 2016.

2. Rechtliches Gehör

a) Der Beschwerdeführer macht geltend, die Vorinstanz habe seinen Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt, indem sie sich nicht bzw. nicht genügend mit dem im Grundbuch eingetragenen Grenzanbaurecht auseinandergesetzt habe und nicht erläutert habe, wieso das Bauvorhaben nicht vom Grenzanbaurecht umfasst sei. Die Vorinstanz sei damit ihrer Begründungspflicht nicht nachgekommen.

b) Eine Verfügung muss die Tatsachen, Rechtssätze und Gründe enthalten, auf die sie sich stützt.⁴ Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen den Entscheid sachgerecht anfechten können. Deshalb muss die Behörde mindestens kurz die Überlegungen nennen, von denen sie sich hat leiten lassen und auf die sie ihren Entscheid stützt. Sie muss sich dabei nicht ausdrücklich mit jeder Behauptung zum Sachverhalt und

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

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

⁴ Art. 52 Abs. 1 Bst. b des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken.⁵

c) Die Vorinstanz begründete den teilweisen Bauabschlag in Ziff. 2.8. ihres Entscheids damit, dass nach Erstellung der zusammengebauten Einfamilienhäuser F._____ weg 15a und 15b eine Neuparzellierung erfolgt sei und die Häuser unterschiedlichen Grundstücken zugewiesen worden seien. Neue Bauten und Anlagen hätten demnach die ordentlichen Grenzabstände gemäss Baureglement einzuhalten. Die geplante Wohnraumerweiterung gehe zudem über das dienstbarkeitsrechtlich eingeräumte Grenzanbaurecht hinaus, weil mit dem strittigen Bauvorhaben eine Ausdehnung des Bauvolumens einhergehe. Da kein Näherbaurecht vorliege, könne die Baubewilligung somit nicht erteilt werden.

d) Die Vorinstanz setzte sich zwar nicht mit jedem einzelnen Argument des Beschwerdeführers auseinander, legte mit den vorgenannten Ausführungen aber die aus ihrer Sicht wesentlichen Umstände genügend dar. Die Sach- und Rechtslage, von welcher die Vorinstanz ausging, ist zumindest im Ergebnis ohne weiteres erkennbar. Die Begründung des vorinstanzlichen Entscheides ermöglichte es dem Beschwerdeführer denn auch, diesen sachgerecht anzufechten. Die Vorinstanz ist daher der Begründungspflicht genügend nachgekommen und hat den Anspruch auf rechtliches Gehör des Beschwerdeführers nicht verletzt.

3. Wohnraumerweiterung auf der westlichen Terrasse

a) Die zusammengebauten Terrassenhäuser der Parteien wurden ursprünglich auf derselben Stammparzelle Vechigen Grundbuchblatt Nr. G._____ errichtet. Sie entstanden gegen Ende der 1970er-Jahre im Rahmen einer Arealüberbauung gestützt auf die Überbauungsordnung (ÜO) V "I._____".⁶ Diese ÜO ist gemäss Art. 15 GBR⁷ nach wie vor in Kraft.

⁵ BGE 134 I 83 E. 4.1; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 52 N. 6 ff.

⁶ Überbauungsordnung V "I._____", am 20. Oktober 1972 durch die Gemeinde Vechigen beschlossen und am 27. März 1975 durch die Baudirektion des Kantons Bern genehmigt

⁷ Baureglement der Gemeinde Vechigen vom 13. Februar 2014 (GBR)

Im Jahr 1978 veräusserten die Bauherren der zusammengebauten Terrassenhäuser das Einfamilienhaus F._____ weg 15a dem Rechtsvorgänger des heutigen Beschwerdeführers. Mit dem Verkauf erfolgte zugleich eine Abparzellierung der Stammparzelle Vechigen Grundbuchblatt Nr. G._____. Das Gebäude F._____ weg 15b wurde dem neu parzellierten Grundstück Nr. H._____ zugewiesen, während das Haus F._____ weg 15a auf der Parzelle Nr. G._____ verblieb. Die damals gezogene und heute noch gültige Grundstücksgrenze verläuft genau entlang der zusammengebauten Terrassenhäuser. Mit der Parzellierung räumten sich die damaligen Kaufvertragsparteien zudem ein gegenseitiges, im Grundbuch eingetragenes Grenzanbaurecht ein für die Parzellen Nr. G._____ und H._____ (vgl. Ziff. I. und Ziff. III. c/2 des Nachtrags vom 1. November 1978 zum Kaufvertrag vom 4. August 1978).

b) Wie dargelegt, hatte diese Abparzellierung nach Ansicht der Vorinstanz zur Folge, dass neue Bauten und Anlagen, die in ihrer Ausdehnung den Umfang des zusammengebauten Bauvolumens überschreiten, die öffentlich-rechtlichen Grenzabstände gemäss Baureglement einzuhalten hätten. Weil das Bauvorhaben aus Sicht der Vorinstanz eine Erweiterung des Volumens darstellt, sei es nicht vom Grenzanbaurecht erfasst und daher müsse gemäss Art. 8 Abs. 3 GBR ein ausdrückliches Näherbaurecht des Nachbarn vorliegen.

c) Der Beschwerdeführer rügt, die Vorinstanz sei zu Unrecht von der Anwendung der Grenzabstandsvorschriften gemäss Baureglement ausgegangen. Zur Begründung beruft er sich zunächst auf Ziff. 6 der Sonderbauvorschriften zur ÜO (SBV), welche zusammengebaute Einfamilienhäuser ausdrücklich erlaube. Die ÜO regle die Überbauung damit abweichend von den allgemeinen baurechtlichen Bestimmungen, weshalb die Grenzabstände des Baureglements nicht anwendbar seien. Weiter argumentiert der Beschwerdeführer, selbst wenn die öffentlich-rechtlichen Grenzabstände Anwendung finden würden, sei das Bauvorhaben aufgrund des dienstbarkeitsrechtlich eingeräumten Grenzanbaurechts dennoch zulässig.

d) Die Gebäude der Parteien befinden sich unbestrittenermassen im Geltungsbereich sowohl des Überbauungs- als auch des Gestaltungsplans der ÜO, womit sämtliche Bestimmungen der Sonderbauvorschriften anwendbar sind. Die vom Beschwerdeführer zitierte Ziff. 6 SBV hält fest, dass im Plangebiet je zwei zusammengebaute Einfamilienhäuser in der Form von Terrassenhäusern mit vier talwärts orientierten

Baustufen gebaut werden dürfen. Daneben stellen die Sonderbauvorschriften zahlreiche weitere Anforderungen an Bauten im Perimeter der ÜO: Namentlich regeln sie die maximale Höhe der einzelnen Gebäude und der Terrassenüberbauung, legen die Ausnützungsziffer auf 0.4 fest und enthalten verschiedene Gestaltungsvorschriften. So müssen die Terrassenhäuser gemäss Ziff. 8 Bst. a SBV eine pultförmige Dachgestaltung, mit, pro Haus, als Terrasse ausgebildetem Einschnitt aufweisen.

e) Gestützt auf Ziff. 6 SBV durften bzw. mussten im Plangebiet zusammengebaute Terrassenhäuser erstellt werden. Ob sich aus dieser Bestimmung auch eine Sonderregelung zum Grenzabstand ableiten lässt, kann offen bleiben. Dem Bauvorhaben stehen andere Vorgaben entgegen: Die Gebäudedächer der Liegenschaften der Parteien haben laut Ziff. 8 SBV einen als Terrasse ausgebildeten Einschnitt aufzuweisen. Obwohl in der Vergangenheit offenbar bereits mehrere bauliche Änderungen am Gebäude des Beschwerdeführers vorgenommen wurden, ist der von Ziff. 8 SBV verlangte Terrasseneinschnitt optisch nach wie vor wahrnehmbar. Daran ändert auch der Wintergarten auf der westlichen Terrasse des Beschwerdeführers – unabhängig von einem allfälligen Abbruch – nichts: Dieser erstreckt sich nicht über die ganze westliche Terrasse und ist überdies blickdurchlässig, so dass der Dachterrasseneinschnitt von aussen ohne weiteres erkennbar ist.⁸ Die geplante Wohnraumerweiterung hätte demgegenüber die Überbauung der gesamten westlichen Terrasse und damit die Aufhebung des Terrasseneinschnitts zur Folge. Das Bauvorhaben lässt sich somit nicht mit der Gestaltungsvorschrift von Ziff. 8 SBV vereinbaren. Auch die vom Beschwerdeführer herangezogene Ziff. 6 SBV erlaubt ausschliesslich das Erstellen zusammengebauter Einfamilienhäuser "in Form von Terrassenhäusern" mit vier talwärts orientierten Baustufen. Mit der Überbauung des Terrasseneinschnitts bestünde indes gerade kein Terrassenhaus mehr im Sinne von Ziff. 6 SBV und auch die vorgesehenen Baustufen wären optisch nicht mehr ersichtlich. Weiter stellt sich aufgrund der Wohnraumerweiterung die Frage, ob das Bauprojekt hinsichtlich der zulässigen Nutzungsintensität bewilligungsfähig ist (vgl. Art. 4 SBV). Angesichts der vorstehenden Ausführungen braucht diese Frage indes nicht geklärt zu werden.

f) Zusammenfassend verstösst das strittige Bauvorhaben gegen Ziff. 6 und 8 SBV und kann nicht bewilligt werden. Die Beschwerde ist daher unabhängig von der umstrittenen

⁸ Vgl. die mit der Beschwerde vom 10. November 2016 eingereichten Fotos des Beschwerdeführers (Beschwerdebeilage 20)

Frage des Grenzabstandes bzw. der dienstbarkeitsrechtlichen Verhältnisse abzuweisen und der Bauabschlag ist zu bestätigen.

4. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer. Er hat somit die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 900.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 GebV⁹).

b) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Die Kostennote des Anwalts der Beschwerdegegner beträgt Fr. 2'479.90 (Honorar: Fr. 2'250.–, Auslagen: Fr. 46.20, Mehrwertsteuer: Fr. 183.70). Sie gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Der Beschwerdeführer hat somit den Beschwerdegegnern die Parteikosten von Fr. 2'479.90 zu ersetzen.

⁹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Bauentscheid der Gemeinde Vechigen vom 3. Oktober 2016 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 900.– werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Der Beschwerdeführer hat den Beschwerdegegnern Parteikosten im Betrag von Fr. 2'479.90 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Frau Rechtsanwältin B._____, eingeschrieben
- Herrn Fürsprecher E._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Vechigen, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin