

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2016/3

Bern, 12. Mai 2016

in der Beschwerdesache zwischen

A. _____
Beschwerdeführerin

vertreten durch Frau Rechtsanwältin F. _____

und



Herrn **B.** _____
Beschwerdegegner 1

Frau **C.** _____
Beschwerdegegnerin 2

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D. _____

sowie

E. _____

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Grindelwald vom 7. Dezember 2015 (Bau Nr. 2776/2015; Anbau Einstellraum für Maschinen und Geräte)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegner reichten am 17. April 2015 bei der Gemeinde Grindelwald ein Baugesuch ein für einen Anbau Einstellraum für Maschinen und Geräte an die bestehende Scheune auf Parzelle Grindelwald Grundbuchblatt Nr. G. _____. Mit Eingaben datierend vom 23./24./25. Juni sowie 1. Juli 2015 ergänzten und verbesserten die

Beschwerdegegner ihre Baugesuchunterlagen. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W2. Gegen das Bauvorhaben erhob unter anderem die Beschwerdeführerin Einsprache.

Mit Verfügung vom 7. Dezember 2015 erteilte die Gemeinde Grindelwald dem Bauvorhaben die Baubewilligung insbesondere mit der Auflage, der Einstellraum dürfe nicht für gewerbliche Zwecke verwendet werden.

2. Dagegen reichte die Beschwerdeführerin am 5. Januar 2016 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragt die Aufhebung der Baubewilligung vom 7. Dezember 2015 und die Erteilung des Bauabschlages.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Die Gemeinde beantragt in ihrer Stellungnahme, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne. Die Beschwerdegegner verlangen ebenfalls, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Zusammen mit ihrer Beschwerdeantwort reichten die Beschwerdegegner überarbeitete Projektpläne ein.

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

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

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)

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 Einsprache abgewiesen wurde, ist durch vor-instanzliche Verfügung beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Projektänderung

a) Die ursprünglichen Pläne wiesen bezüglich der massgeblichen Grundfläche Unstimmigkeiten auf. Zudem hielt das Bauvorhaben gegenüber dem H._____weg lediglich einen Strassenabstand von 1.69 m ein. Zusammen mit der Beschwerdeantwort reichten die Beschwerdegegner revidierte Pläne ein. Auf diesen beträgt der Strassenabstand 2 m und die Grundflächenangaben stimmen mit den eingetragenen äusseren Massen überein.

b) Das Bauprojekt ist auch nach den überarbeiteten Plänen in den Grundzügen gleich geblieben und es werden keine wesentlichen Änderungen vorgenommen. Nur die äusseren Masse und damit auch der Strassenabstand sind leicht verändert. Der Standort sowie die Zweckbestimmung sind unverändert. Es liegt daher eine Projektänderung im Sinn von Art. 43 Abs. 1 BewD³ vor. Von dieser Änderung sind keine Dritten betroffen und die Gegenpartei sowie die Gemeinde konnten sich gemäss Art. 43 Abs. 3 BewD dazu äussern. Die Beschwerdegegnerin hat mit dem Einreichen der Projektänderung vor der BVE auf ihr ursprüngliches Bauvorhaben verzichtet. Verfahrensinhalt bildet allein das geänderte Projekt.⁴ Dementsprechend ist dieses auf die Übereinstimmung mit den massgeblichen Vorschriften zu überprüfen.

3. Zonenkonformität

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

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

⁴ Vgl. BVR 2012 S. 463

a) Die Beschwerdeführerin rügt, das Bauvorhaben sei nicht zonenkonform. Die Gemeinde sei davon ausgegangen, dass die einzustellenden Maschinen (nur) für Schneeräumarbeiten bei der Beschwerdeführerin verwendet würden. Sie befürchte aber, dass die Beschwerdegegner diese Geräte schwergewichtig für die Schneeräumung beim Hotel I._____ einsetzen. Die Schneeräumung sei dementsprechend gewerblich. Die auf Grund der Zu- und Wegfahrten anfallenden Immissionen beeinträchtigten das gesunde Wohnen, so dass das Bauvorhaben Art. 11 USG⁵ widerspreche.

b) Die Beschwerdegegner beabsichtigen, im geplanten Anbau die derzeit im Freien abgestellten Fahrzeuge und Geräte sowie das vor und neben der Scheune gelagerte Material zu verstauen. Die Geräte dienen unter anderem dazu, im Winter die Zufahrtsstrasse der Beschwerdeführerin sowie den Vorplatz des Hotels I._____ zu räumen und im Sommer die Umgebung zu mähen. Sowohl die Liegenschaft der Beschwerdeführerin als auch das Hotel I._____ befinden sich in der Wohnzone W2. In den Wohnzonen sind Bauten und Anlagen für das Wohnen, ruhige und wenig störende Arbeitstätigkeiten gemäss Art. 90 Abs. 1 BauV⁶ erlaubt (Art. 51 Abs. 1 GBR⁷). Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II nach Art. 43 LSV⁸ (Art. 51 Abs. 2 GBR). Die Gemeinden sind abgesehen von den Schranken von Art. 90 Abs. 1 und 2 BauV frei, die Nutzung der Wohnzonen zu bestimmen. Einwirkungen, die durch zonenkonforme Bauten verursacht werden, sind grundsätzlich hinzunehmen. Das gilt auch für notwendige Nebenanlagen wie beispielsweise Parkplätze.⁹

c) Keine Partei bestreitet die Zonenkonformität des Hotels I._____. In der Wohnzone sind wenig störende Arbeitstätigkeiten zugelassen und im Gegensatz zu anderen Zonen sind Bauten für das Gastgewerbe in der Wohnzone nicht untersagt.¹⁰ Es sind daher keine Anhaltspunkte vorhanden, die Zweifel an der Zonenkonformität des Hotels I._____ aufkommen liessen. Da die Beschwerdegegner im Einstellraum Geräte unterbringen wollen, die der Bewirtschaftung dieses Hotels sowie der Liegenschaft der _____

⁵ Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01)

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

⁷ Baureglement der Einwohnergemeinde Grindelwald 2007, genehmigt vom Amt für Gemeinden und Raumordnung am 27. Oktober 2007

⁸ Lärmschutz-Verordnung des Bundesrates vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41)

⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 24 N. 29 und 31 a

¹⁰ Vgl. Art. 52 Abs. 2 und Art. 53 GBR

Beschwerdeführerin dienen, ist das Bauvorhaben ebenfalls zonenkonform. Untergebracht werden lediglich die bereits vorhandenen Fahrzeuge und Geräte. Gemäss den Angaben der Beschwerdegegner wird weder ein neues Gewerbe angesiedelt, noch ist eine vermehrte Nutzung der Fahrzeuge beabsichtigt. Zusätzliche Immissionen fallen somit nicht an. Die Beschwerdegegner sind auf diesen Angaben zu behaften. Zudem hat die Gemeinde die Baubewilligung mit einem Zweckentfremdungsverbot erteilt: Der Einstellraum darf nicht für gewerbliche Zwecke oder zur Wohnnutzung verwendet werden. Eine über die bewilligte Nutzung hinausgehende gewerbliche Nutzung würde eine Zweckänderung darstellen, welche bewilligungspflichtig wäre (vgl. Art. 1a Abs. 2 BauG).

4. Unbewohnte An- resp. Nebenbaute

a) Die Beschwerdeführerin bezweifelt, dass es zulässig sei, an eine bestehende Nebenbaute noch einen Anbau zu erstellen, welcher erneut in den Genuss von privilegierten baupolizeilichen Regeln komme. Die Gemeinde entgegnet, die Annexbaute sei nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren bestimmt und halte die Masse nach Art. 31 GBR ein. Die baurechtliche Grundordnung sehe nicht vor, dass die Grundflächen bei An- und Nebenbauten zusammengerechnet werden. Die Möglichkeit der Tranchierung von Bauvorhaben sei konstruiert und unbegründet.

b) Das GBR verlangt bei Bauten in der Wohnzone W2, dass Bauvorhaben auf der besonnten Längsseite den grossen Grenzabstand von 10 m und bei den Schmalseiten sowie der bestatteten Längsseite den kleinen Grenzabstand von 5 m einhalten müssen (Art. 29 in Verbindung mit Art. 64 GBR). Gemäss Art. 31 GBR gilt für unbewohnte eingeschossige An- und Nebenbauten mit einer Firsthöhe (höchster Punkt des Gebäudes) von max. 4 m und einer Grundfläche von max. 60 m² allseitig ein Grenzabstand von 2 m, sofern das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Der Grenzanbau ist gestattet, wenn der Nachbar schriftlich zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann.

c) Ausreichende Grenzabstände bezwecken einerseits, die Nachbarschaft vor Beeinträchtigungen zu schützen und andererseits dienen sie öffentlichen Interessen wie

der guten Gestaltung des Ortsbildes oder der Gesundheits- und Feuerpolizei.¹¹ Unbewohnte Nebenbauten profitieren von reduzierten Grenzabständen, da sie die Nachbarschaft nicht durch Immissionen (Lärm, Gerüche, Entzug von Sonne und Aussicht) ungebührlich belästigen.¹² Dieses Privileg gilt jedoch nicht unbeschränkt. Die Unterschreitung des ordentlichen Grenzabstandes ist nur so lange erlaubt, als die fragliche Baute ein gewisses Ausmass nicht überschreitet.¹³ Art. 31 Abs. 1 GBR beschränkt die Höchstmasse auf eine Höhe von 4 m und eine Grundfläche von 60 m². Gemäss Lehre und Rechtsprechung sind bei An- und Nebenbauten, die an der Grenze zusammengebaut werden, die Grundflächen je Parzelle einzeln zu berechnen.¹⁴ Falls jedoch bei jeder neu zu erstellenden Baute auf der gleichen Parzelle bloss die jeweilige Grundfläche massgeblich wäre, könnten beliebig viele Nebenbauten aneinander gebaut werden. Zudem bestünde das Risiko, dass eine bauwillige Person die maximal zulässige Grundfläche durch zeitliche Staffelung von Bauvorhaben zu umgehen versuchte.¹⁵ Dies könnte nicht mit den allgemeinen Ästhetikvorschriften verhindert werden.

Für die Beurteilung, ob die höchstens zulässige Grundfläche gemäss Art. 31 Abs. 1 GBR eingehalten ist, sind deshalb die Grundflächen bei zusammengebauten An- und Nebengebäuden auf derselben Parzelle zusammenzuzählen. Nur wenn die Grundflächen das Mass von 60 m² insgesamt nicht übersteigen, gilt der Gebäudekomplex als Nebenbaute, die von reduzierten Grenzabständen profitieren kann. Zwar führt auch die separate Beurteilung von Nebenbauten, die an der Grenze zusammen gebaut sind dazu, dass grössere Gebäudekomplexe entstehen. Diese Ungereimtheit ist hingegen hinzunehmen.¹⁶ Der Zusammenbau ist gemäss Art. 31 Abs. 2 GBR auch ausdrücklich erlaubt.

d) Im vorliegenden Fall soll das Bauvorhaben mit einer Grundfläche von knapp 60 m² an eine bestehende Scheune angebaut werden, die ebenfalls eine Grundfläche von ca. 60 m² aufweist. Die bereits bestehende Baute steht ca. zur Hälfte auf dem Grundstück der Beschwerdegegner und unterschreitet die ordentlichen Grenzabstände. Auf dem

¹¹ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 12 N. 8

¹² Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 12 N. 10 sowie Art. 24 N. 2

¹³ BVR 1994 S. 412 E. 3 c

¹⁴ Vgl. BVR 1994 S. 412, Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 3. Aufl., Band II, Bern 2010, Art. 70 N. 18

¹⁵ Vgl. BDE 110/2014/144 vom 5.3.2015, E. 2c

¹⁶ BVR 1994 S. 412 E. 5

Grundstück der Beschwerdegegner profitieren daher bereits ca. 30 m² von reduzierten Grenzabständen. Dementsprechend sind diese bei der Beurteilung, ob das Bauvorhaben die Anforderungen einer unbewohnten Nebenbaute gemäss Art. 31 GBR erfüllt, an die Grundfläche des Bauvorhabens hinzuzurechnen. Die massgebliche Grundfläche beträgt demnach ca. 90 m². Obwohl die zu erstellende Baute selber lediglich eine Grundfläche von knapp 60 m² aufweist, sind gesamthaft betrachtet die baupolizeilichen Masse überschritten, so dass der neu entstehende Gesamtkomplex nicht mehr als unbewohnte An- und Nebenbaute gemäss Art. 31 GBR qualifiziert werden kann. Es würde viel mehr eine unbewohnte Hauptbaute entstehen, die nicht mehr von den reduzierten Grenzabständen profitieren kann.

e) Das Baureglement der Gemeinde Grindelwald kennt keine speziellen Vorschriften für unbewohnte Hauptbauten. Demgegenüber sieht Art. 12 Abs. 3 erster Satz NBRD¹⁷ vor, dass für unbewohnte Gebäude allseits ein kleiner Grenzabstand genügt. Da das Bauvorhaben auf der Nordseite den kleinen Grenzabstand nicht einhält, kann offen gelassen werden, ob das NBRD als ergänzendes Recht gilt oder nicht. Das Bauvorhaben ist so oder anders mit den massgebenden baurechtlichen Vorschriften nicht vereinbar und kann nicht bewilligt werden. Die Beschwerde erweist sich dementsprechend als begründet. Damit erübrigt sich die Prüfung der weiteren Rügen.

5. Beweisanträge

a) Die Beschwerdeführerin beantragt, einerseits sei bei der Abteilung Bauen des Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR) einen Fachbericht einzuholen, um abzuklären, ob es zulässig sei, an eine bestehende Nebenbaute mit einer Fläche von rund 60 m² einen Anbau von fast 60 m² anzubauen. Andererseits seien ein Augenschein anzuordnen und ein Fachbericht der Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) einzuholen.

b) Die Behörden stellen den Sachverhalt von Amtes wegen fest; sie sind nicht an die Beweisanträge der Parteien gebunden (Art. 18 VRPG). Der Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 21 ff. VRPG) verpflichtet aber die Behörden, die von den Parteien angebotenen Beweise abzunehmen, sofern diese nötig sind für die Klärung des Sachverhalts. Wenn die

¹⁷ Dekret vom 10. Februar 1970 über das Normalbaureglement (NBRD; BSG 723.13)

Behörde bei freier, pflichtgemässer Beweiswürdigung zur Überzeugung gelangt, die vorhandenen Akten erlaubten die richtige und vollständige Feststellung des Sachverhalts oder die behauptete Tatsache sei für die Entscheidung der Streitsache nicht von Bedeutung, so kann sie auf das Erheben weiterer Beweise verzichten. Diese sogenannte antizipierte Beweiswürdigung verletzt den Anspruch auf rechtliches Gehör nicht.¹⁸

c) Da sich das Verwaltungsgericht bereits zur Frage der massgeblichen Grundfläche bei aneinandergebauten Nebenbauten äusserte, konnte darauf verzichtet werden, bei der Abteilung Bauen des AGR einen entsprechenden Bericht einzuholen. Abklärungen, ob das Bauvorhaben die Ästhetikvorschriften einhält oder nicht und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist, erübrigen sich, da das Bauvorhaben die notwendigen Grenzabstände nicht einhält. Die entsprechenden Beweisanträge werden abgewiesen.

6. Verfahrenskosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdegegner. Sie haben die oberinstanzlichen Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 800.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁹). Zudem haben sie unabhängig vom Ausgang des Verfahrens die amtlichen Kosten des Baubewilligungsverfahrens zu tragen (Art. 52 Abs. 1 BewD²⁰).

b) Die Beschwerdegegner haben zudem der Beschwerdeführerin die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV²¹ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren Fr. 400.– bis Fr. 11'800.– pro Instanz. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand sowie der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG²²). Da kein Beweisverfahren

¹⁸ BVR 2012 S. 252 E. 3.3.3, mit Hinweisen.

¹⁹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

²⁰ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

²¹ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung; PKV; BSG 168.811)

²² Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

durchgeführt wurde und es sich um ein kleines Bauprojekt handelt, sind der gebotene Zeitaufwand sowie die Bedeutung der Streitsache als eher unterdurchschnittlich zu werten. Die umstrittenen Rechtsfragen und damit die Schwierigkeit des Prozesses werden dagegen als durchschnittlich qualifiziert. Daher erscheint ein Honorar von Fr. 4'536.– (inkl. Mehrwertsteuer) als angemessen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Die Verfügung der Gemeinde Grindelwald vom 7. Dezember 2015 wird mit Ausnahme von Ziff. 7 (Kosten) aufgehoben. Dem Bauvorhaben gemäss dem Baugesuch vom 17. April/25. Juni 2015 und der Projektänderung vom 10. Februar 2016 wird der Bauabschlag erteilt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 800.– werden den Beschwerdegegnern zur Bezahlung auferlegt. Sie haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von Fr. 1'678.60 bleiben den Beschwerdegegnern auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist die Gemeinde Grindelwald zuständig.

3. Die Beschwerdegegner haben der Beschwerdeführerin die Parteikosten im Betrag von Fr. 4'536.– (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Sie haften solidarisch für den gesamten Betrag.

IV. Eröffnung

- Frau Rechtsanwältin F._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt D._____, eingeschrieben
- E._____, eingeschrieben

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin