

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2018/157

Bern, 29. März 2019

HR

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **A.**_____
Beschwerdeführerin 1

Herrn **B.**_____
Beschwerdeführer 2

und

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Hasliberg, Bauverwaltung,
Einwohnergemeinde Meiringen, Rudenz 14, Postfach 532, 3860 Meiringen

Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), Nydegasse 11/13, 3011 Bern



betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Hasliberg vom 29. Oktober 2018 (Baugesuch Nr. 783/2017-0037; Umbau und Erweiterung Wohnhaus, Zweckentfremdungsverbot) und die Verfügung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vom 18. September 2018 (G.-Nr. 381 16 3261)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdeführenden reichten am 20. November 2017 bei der Gemeinde Hasliberg ein Baugesuch ein für den Umbau und die Erweiterung ihres Wohnhauses auf Parzelle Hasliberg Grundbuchblatt Nr. C._____ D._____strasse unter gleichzeitiger Entlassung des Gebäudes aus dem Bauinventar. Die Parzelle liegt in der Landwirtschaftszone. Das Gebäude ist im Bauinventar als erhaltenswertes K-Objekt verzeichnet und bildet Teil einer Baugruppe. Die Gemeinde Hasliberg erteilte dafür am 31. Mai 2018 die Baubewilligung. Gleichzeitig eröffnete sie u.a. den Fachbericht der Kantonalen Denkmalpflege vom 15. Januar 2018, wonach es sich beim Objekt D._____strasse nicht mehr um ein erhaltenswertes Baudenkmal gemäss Art. 10a

BauG¹ handelt, und die Bescheinigung der Zonenkonformität des Kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) gemäss dessen Verfügung vom 24. April 2018. In letzterer machte das AGR die Auflage, dass das Zweckentfremdungsverbot für Betriebsleiterwohnung und Altenteil auf Parzelle Nr. C._____ durch Eintrag der Anmerkung "Zweckentfremdungsverbot Betriebsleiterwohnung und Altenteil nach Artikel 29 BauG" im Grundbuch sicherzustellen sei. Es wies die Baubewilligungsbehörde an, die Eintragung der Anmerkung nach Rechtskraft des Bauentscheids und vor Baubeginn zu veranlassen. Der Bauentscheid der Gemeinde Hasliberg vom 31. Mai 2018 und die mit diesem eröffnete Verfügung des AGR vom 24. April 2018 erwuchsen in Rechtskraft.² Die Gemeinde veranlasste die Eintragung der Anmerkung im Grundbuch.³

2. Am 30. August 2018 reichten die Beschwerdeführenden ein Projektänderungsgesuch (Pläne vom 5. September 2018) ein. Nach diesem soll auf die ostseitige Auskragung ab Höhe des Erdgeschosses verzichtet und die Ostwand auf die bestehende Aussenwand aufgesetzt werden. Zudem soll die Treppe vom Ober- ins Dachgeschoss verlegt und die Befensterung angepasst werden.⁴ Das AGR erklärte das Bauvorhaben mit Verfügung vom 18. September 2018 als zonenkonform. Als Nebenbestimmung verfügte es, im Dachgeschoss werde eine Bruttogeschossfläche von maximal 34 m² bewilligt. Die Abstellräume und der Leerraum dürften nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Die im Projektänderungsplan eingetragenen Trennwände müssten zwingend eingebaut werden. Das Zweckentfremdungsverbot für das Dachgeschoss sei durch Anmerkung im Grundbuch sicherzustellen. Die Baubewilligungsbehörde werde zur Veranlassung der Anmerkung "Zweckentfremdungsverbot Dachgeschoss Betriebsleiterwohnung nach Artikel 29 BauG" auf Parzelle Nr. C._____ angewiesen. Die Auflagen gemäss der Verfügung vom 24. April 2018, insbesondere betreffend Grundbucheintrag, blieben gültig. Die Gemeinde Hasliberg bewilligte die Projektänderung mit Bauentscheid vom 29. Oktober 2018 unter Hinweis auf die Nebenbestimmungen der Baubewilligung vom 31. Mai 2018. Gleichzeitig eröffnete sie die Verfügung des AGR vom 18. September 2018.

¹ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

² Vorakten, pag. 165

³ Vorakten, pag. 167

⁴ Vgl. Vorakten, pag. 156, sowie Projektänderungspläne "Grundrisse", "Schnitt A – A" sowie "Fassaden", alle vom 5. September 2018

3. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden 1 und 2 am 1. Dezember 2018 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragen die Aufhebung der Nebenbestimmung gemäss Ziff. 1 lit. a (Zweckentfremdungsverbot) der Verfügung des AGR vom 18. September 2018.

4. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet⁵, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Das AGR beantragt mit Stellungnahme vom 12. Dezember 2018 die Abweisung der Beschwerde. Die Gemeinde Hasliberg hat am 20. Dezember 2018 eine Stellungnahme eingereicht, in der sie Verständnis für das Anliegen der Beschwerdeführenden äussert. Sie stellt keinen Antrag.

Auf Aufforderung des Rechtsamtes hin reichte das AGR am 12. Februar 2019 zusätzliche Unterlagen zu den Akten. Die Beteiligten erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme. Mit Schlussbemerkungen vom 15. März 2019 halten die Beschwerdeführenden an ihren Anträgen fest.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Bauentscheide können nach Art. 40 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Verfügungen des AGR über die Zonenkonformität bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone sowie über Ausnahmegegesuche nach den Artikeln 24 bis 24e und 37a RPG⁶ können zusammen mit dem Bauentscheid ebenfalls mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden (Art. 84 Abs. 4 BauG). Die BVE ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig.

⁵ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (Organisationsverordnung BVE, OrV BVE; BSG 152.221.191)

⁶ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700)

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG).

Im Entscheid vom 29. Oktober 2018 wird nur der Beschwerdeführer 2 als Bauherr angeführt, obwohl auch die Beschwerdeführerin 1 die Projektänderungspläne vom 5. September 2018 mitunterzeichnet hat. Die mit dem Entscheid eröffnete Verfügung des AGR vom 18. September 2018 nennt beide Beschwerdeführenden als Adressaten. Die Zustellung erfolgte an die Beschwerdeführenden 1 und 2 gemeinsam. Die Beschwerdeführenden 1 und 2 sind demnach als Adressaten durch die streitige Nebenbestimmung beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert.

c) Die Beschwerdefrist ist eingehalten.⁷ Auf die Beschwerde ist einzutreten.

2. Streitgegenstand

Anfechtungsobjekte der Beschwerde bilden die Verfügung des AGR vom 18. September 2018 und der Entscheid der Gemeinde Hasliberg vom 29. Oktober 2018. Der Streitgegenstand braucht sich nicht mit den Anfechtungsobjekten zu decken, kann aber auch nicht über diese hinausgehen.⁸ Das Zweckänderungsverbot, das mit dem Baubewilligungsentscheid vom 31. Mai 2018 angeordnet wurde und in Rechtskraft erwachsen ist, ist im vorliegenden Verfahren nicht zu überprüfen. Auf diesbezügliche Vorbringen der Beschwerdeführenden ist nicht einzutreten.

3. Rechtliches Gehör

a) Die Beschwerdeführenden rügen eine Verletzung ihres rechtlichen Gehörs. Im erstinstanzlichen Verfahren sei ein mögliches Zweckentfremdungsverbot nicht als Verfahrensthema aufgeworfen worden. Sinngemäss machen sie damit geltend, dass sie sich dazu im erstinstanzlichen Verfahren nicht haben äussern können. Zudem sei das

⁷ Vgl. Sendungsnummern der Post, Vorakten pag. 163: Zustellung des angefochtenen Entscheids am 1. November 2018

⁸ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 72 N. 6 bis 8

Zweckentfremdungsverbot nicht gehörig begründet worden. Dadurch werde die Begründung der Beschwerde praktisch verunmöglicht.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG⁹ 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.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt, dass die Behörde die Vorbringen der in ihrer Rechtsstellung Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Daraus ergibt sich die Pflicht der Behörde, ihre Verfügung zu begründen (Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG). Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung sachgerecht anfechten können. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Die Behörde muss jedoch nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen; es genügt, wenn sie sich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt hat.¹⁰

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.¹¹ Die Heilung des rechtlichen Gehörs ist allenfalls bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.¹²

c) Das Projektänderungsverfahren betraf den Umbau eines Wohnhauses im der Landwirtschaftszone. Das Verfahrensthema umfasst daher auch die Frage der Zonenkonformität, d.h. der landwirtschaftlichen Zweckbestimmung und des

⁹ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

¹⁰ BVR 2013 S. 443 E. 3.1.1; Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 52 N. 5

¹¹ BVR 2012 S. 28 E. 2.3.5; Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 21 N. 16

¹² Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 9

zonenkonformen Umfangs der Wohnnutzung (Art. 16a RPG, Art. 34 Abs. 3 RPV¹³). Die Beschwerdeführenden mussten auch ohne entsprechende Ankündigung der Behörden damit rechnen, dass diese Fragen im Verfahren geprüft würden. Sie hatten Anlass und Gelegenheit, sich dazu zu äussern. Insoweit wurde ihr rechtliches Gehör nicht verletzt.

d) Das AGR begründet in seiner Verfügung vom 18. September 2018 die angefochtene Nebenbestimmung nicht. Weder aus der Verfügung selbst noch aus dem vorangegangenen Verfahren wird verständlich, weshalb das AGR aufgrund der Projektänderung eine zusätzliche Nebenbestimmung mit Anmerkung im Grundbuch für notwendig erachtete. Auch der in einem Vorprüfungsverfahren eingeholte Fachbericht des Amtes für Landwirtschaft und Natur (LANAT) vom 25. Januar 2016 (recte: 2017), auf den das AGR in seiner Verfügung hinweist, gibt darüber keine Auskunft. Das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden wurde durch die fehlende Begründung verletzt. Im Beschwerdeverfahren hat das AGR mit Stellungnahme vom 12. Dezember 2018 ausgeführt, die in der Projektänderung vorgesehene innere Umgestaltung des Dachgeschosses ermögliche eine über das zonenkonforme Mass hinausgehende Wohnnutzung, sofern nicht mittels Nebenbestimmung sichergestellt wird, dass die geplanten Trennwände auch wirklich eingebaut werden. Damit wurden die Gründe für die Anordnung der Nebenbestimmung geklärt. Die Beschwerdeführenden hatten im Beschwerdeverfahren Gelegenheit zur Stellungnahme. Die Verletzung ihres rechtlichen Gehörs wurde damit geheilt. Sie ist jedoch bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.

4. Nebenbestimmung betreffend das Dachgeschoss

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, die angefochtene Nebenbestimmung verletze die Eigentumsgarantie. Sie entbehre einer rechtlichen Grundlage. Nebenbestimmungen seien nur zulässig, wenn sie eine mildere Alternative zum Bauabschlag darstellten. Vorliegend könne das nicht zutreffen, da das Bauvorhaben zonenkonform sei. Die Nebenbestimmung sei unnötig und es fehle ein sachlicher Zusammenhang zur Baubewilligung. Bereits mit der Baubewilligung vom 31. Mai 2018 bzw. der Verfügung des AGR vom 24. April 2018 sei ein im Grundbuch anzumerkendes Zweckänderungsverbot angeordnet worden. Mit der Projektänderung werde die

¹³ Raumplanungsverordnung des Bundesrates vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1)

anrechenbare Bruttogeschossfläche im Verhältnis zum bewilligten Vorgängerprojekt reduziert. Die Anordnung einer zusätzlichen Nebenbestimmung sei daher auch unverhältnismässig.

b) Grundsätzlich besteht ein Anspruch auf eine unbelastete Baubewilligung, wenn das Bauvorhaben den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Ausnahme- und Baubewilligungen können jedoch mit Nebenbestimmungen verknüpft werden (Art. 29 Abs. 2 und Art. 38 Abs. 3 BauG), wenn sie je nach ihrer Gestaltung oder Einrichtung oder je nach der Art der Nutzung oder Betriebsführung gesetzeskonform oder gesetzwidrig sein können. Bedingungen oder Auflagen sind in solchen Fällen das Mittel dazu, die gesetzwidrigen Auswirkungen zu verhindern, indem sie die Tragweite der Baubewilligung klären und die Rechtssicherheit verbessern, unter Umständen auch durch Kundgabe nach aussen, namentlich durch Anmerkung eines ausdrücklichen Zweckentfremdungsverbots im Grundbuch. Insoweit sind Nebenbestimmungen gegenüber der Alternative des Bauabschlags das mildere Mittel.¹⁴

Die Bedingungen und Auflagen müssen in einem engen sachlichen Zusammenhang zur erteilten Bau- oder Ausnahmbewilligung stehen und verhältnismässig sein. Verhältnismässig ist eine Nebenbestimmung nur dann, wenn sie zum Erreichen des angestrebten Ziels erforderlich, geeignet und für die Bauherrschaft zumutbar ist.

c) Die Beschwerdeführenden beantragen mit dem Projektänderungsgesuch vom 30. August 2018 eine von der Baubewilligung vom 31. Mai 2018 abweichende Ausgestaltung ihres Bauvorhabens. Unter anderem soll der Treppenaufgang vom Obergeschoss zum Dachgeschoss neu unterhalb des Firsts, wo die Raumhöhe im Dachgeschoss am grössten ist, zu liegen kommen. Im Dachgeschoss sollen, nebst der Galerie am Treppenaufgang, ein Zimmer sowie ein WC eingerichtet werden. Diese Räume sind so angeordnet, dass sie sich im Bereich der grössten Raumhöhe, d.h. in Firstnähe befinden. Das Zimmer ist gegenüber dem Treppenaufgang unter dem First platziert und wird zu beiden Seiten durch Trennwände begrenzt, hinter denen Abstellräume eingezeichnet sind. In diesen vermindert sich die Raumhöhe mit zunehmender Entfernung

¹⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 38-39 N. 15 und 15a

vom First. Im Grundrissplan¹⁵ ist mit einer grün eingezeichneten Linie vermerkt, in welchen Teilen der Abstellräume die Raumhöhe weniger als 1,50 m beträgt. Demnach sind gute Teile der Abstellräume höher als 1,50 m.

d) Mit der streitigen Nebenbestimmung wurde angeordnet:

"Im Dachgeschoss wird eine Bruttogeschossfläche von maximal 34 m² bewilligt. Die Abstellräume und der Leerraum dürfen nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Die im Projektänderungsplan vom 5. September 2018 eingetragenen Trennwände müssen zwingend eingebaut werden. Dieses Zweckentfremdungsverbot ist für die Betriebsleiterwohnung auf der Parzelle Nr. C._____ sicherzustellen. Die Baubewilligungsbehörde wird, gestützt auf Artikel 29 Absatz 3 BauG, angewiesen, nach Rechtskraft des Bauentscheids, d.h. vor Baubeginn, das Zweckentfremdungsverbot beim Grundbuchamt Oberland, Dienststelle Interlaken auf Grundstück Hasliberg Nr. C._____ mit dem Wortlaut: 'Zweckentfremdungsverbot Dachgeschoss Betriebsleiterwohnung nach Artikel 29 BauG' anmerken zu lassen."

Dem Baugesuch wurde vollumfänglich entsprochen. Die Beschwerdeführenden anerkennen in ihrer Beschwerde ausdrücklich, dass die Inhalte der Nebenbestimmung betreffend das Dachgeschoss (Zweckbestimmung als Teil einer Betriebsleiterwohnung; Einbau der in den Plänen eingezeichneten Trennwände; Wohnnutzung nur in den gemäss Plänen dafür vorgesehenen Räumen, nicht aber in Abstell- und Leerräumen; anrechenbare Bruttogeschossfläche des Dachgeschosses von maximal 34 m²) der Umschreibung des Bauvorhabens gemäss Projektänderungsgesuch vom 30. August 2018 entspricht.

e) Die Baubewilligung berechtigt die Bauherrschaft, ihr Bauvorhaben gemäss den bewilligten Plänen umzusetzen. Von den in diesen eingezeichneten Raumaufteilungen und Nutzungsbezeichnungen darf nicht abgewichen werden, wenn und soweit die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens davon abhängt. Ein teilweiser Verzicht auf die Umsetzung des bewilligten Vorhabens (bspw. durch Weglassen von Trennwänden) oder Abweichungen in der Nutzung und Gestaltung im Gebäudeinneren setzen in solchen Fällen eine Zusatzbewilligung voraus.¹⁶ Im Einzelfall kann Unsicherheit darüber herrschen,

¹⁵ Plan "Projektänderung Grundrisse" im Mst. 1:50 vom 5. September 2018, mit Bewilligungsstempel der Gemeinde Hasliberg vom 29. Oktober 2018

¹⁶ Vgl. Art. 6 Abs. 1 Bst. d Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

ob und inwieweit eine Baubewilligung die vollständige und exakte Umsetzung der im Projekt umschriebenen Raumaufteilungen und Nutzungsbezeichnungen voraussetzt.

Im Interesse der Rechtssicherheit kann es sich aufdrängen, im Bewilligungsentscheid mittels einer Nebenbestimmung klarzustellen, dass bestimmte Teile des Projekts nicht ohne Zusatzbewilligung weggelassen oder angepasst werden dürfen. In solchen Fällen kann nämlich mit einer unbelasteten Baubewilligung nicht sichergestellt werden, dass gesetzeskonform gebaut wird. Dies gilt umso mehr, wenn sich der Klärungsbedarf auf Baumassnahmen bezieht, die von aussen nicht erkennbar und daher für die Baupolizeibehörde schwer kontrollierbar sind.

f) Der Umfang des Wohnraums ist von entscheidender Bedeutung für die Zonenkonformität des Bauvorhabens. Das Baugrundstück liegt in der Landwirtschaftszone. Diese ist grundsätzlich der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung vorbehalten und soll von Überbauungen weitgehend freigehalten werden.¹⁷ Die Erstellung von Bauten und Anlagen gilt als zonenkonform, soweit diese zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind.¹⁸ Auf Bauten für den Wohnbedarf trifft dies zu, soweit sie für den Betrieb des entsprechenden landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich sind. Der Wohnraum muss also für Personen bestimmt sein, die dauernd auf dem Betrieb anwesend sein müssen, um die notwendigen Überwachungsaufgaben wahrnehmen zu können. Eingeschlossen ist der Wohnbedarf der abtretenden Generation.¹⁹ Das AGR hat im Merkblatt L2 "Landwirtschaftliches Wohnen" Richtwerte für den Wohnraumbedarf bekannt gegeben. Danach beträgt der Richtwert für eine Betriebsleiterwohnung (inkl. Büro) 180 m², derjenige für eine Altenteilwohnung 100 m².

Die Beschwerdeführenden hatten beim Ursprungsprojekt für die Altenteilwohnung eine Bruttogeschossfläche von 131,97 m² und für die Betriebsleiterwohnung eine Bruttogeschossfläche von 164,88 m² angegeben.²⁰ Dies ergibt gesamthaft eine anrechenbare Bruttogeschossfläche von 296,85 m², d.h. der Richtwert für eine Betriebsleiterwohnung mit Altenteil (gesamthaft 280 m²) war überschritten. Gemäss den Angaben der Beschwerdeführenden wurde mit der Projektänderung die anrechenbare

¹⁷ Art. 16 Abs. 1 RPG

¹⁸ Art. 16a Abs. 1 RPG

¹⁹ Art. 34 Abs. 3 RPV

²⁰ Plan "BGF-Berechnung" im Mst. 1:200 vom 20.11.2017, rev. 23.2.2018

Bruttogeschossfläche (BGF) insgesamt reduziert, da auf den auskragenden Hausteil an der Ostseite verzichtet wird. Nach dem Plan "Projektänderung Grundrisse"²¹ beträgt die BGF im Obergeschoss nunmehr 131,04 m² (vorher 138,29 m²)²². Im Dachgeschoss befinden sich ein Zimmer mit 13,40 m² Fläche sowie ein WC mit 2,35 m² Fläche. Zur BGF sind sodann die Galerie (8,25 m²) und die Treppe (4,26 m²) zu rechnen, was zu einer BGF im Dachgeschoss von 28,26 m² führt (vorher 26,59 m²). Mit der Projektänderung reduzierte sich somit die BGF der Betriebsleiterwohnung im Ober- und Dachgeschoss auf 159,30 m² und die gesamte BGF (mit der Altenteilwohnung) auf 291,27 m².

Würden die Trennwände im Dachgeschoss weggelassen, würde zusätzlicher Wohnraum geschaffen, da die Raumhöhe in grossen Teilen der Abstellräume über 1,50 m beträgt. So könnte insbesondere durch Weglassen der Trennwände des Zimmers beiderseits bewohnbare Flächen von insgesamt rund 10 m² mit über 1,50 m Raumhöhe hinzugewonnen werden. Diese müssten an die Bruttogeschossfläche angerechnet werden, womit sowohl der Richtwert (280 m² für Betriebsleiter- und Altenteilwohnung) als auch die bestehende Wohnfläche (293 m²)²³ deutlich überschritten würden. Die Trennwände und die Nutzung der Räume im Dachgeschoss sind daher für die Beurteilung der Zonenkonformität von entscheidender Bedeutung.

g) Die Bauherrschaft umschreibt mit dem Baugesuch und den zugehörigen Unterlagen, insbesondere den Plänen, das der Baubewilligungsbehörde zur Beurteilung unterbreitete Projekt. Die Behörde muss das Projekt so beurteilen, wie es die Bauherrschaft zur Bewilligung beantragt hat. Sie ist nicht befugt, eine Bauerlaubnis für ein abweichendes Vorhaben auszustellen.²⁴ Umgekehrt hat die Bauherrschaft auch keinen Anspruch darauf, dass die Baubewilligung Anderes bzw. mehr umfasst als das beantragte Projekt.

Im vorliegenden Verfahren ist daher nicht zu prüfen, ob das Bauvorhaben auch mit Abweichungen (namentlich Weglassen der Trennwände) bewilligungsfähig wäre. Die Beschwerdeführenden haben keinen Anspruch darauf, dass vom Baugesuch abweichende Varianten des Bauvorhabens geprüft werden. Eine allfällige Nutzung mit anderen

²¹ Mst. 1:50, vom 5. September 2018

²² Gemäss Plan "BGF-Berechnung" im Mst. 1:200 vom 20.11.2017, rev. 23.2.2018

²³ Gemäss Stellungnahme des AGR vom 31. Januar 2017, eingereicht als Beilage zur Eingabe des AGR vom 12. Februar 2019

²⁴ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 38-39 N. 14

Raumaufteilungen im Dachgeschoss müsste in einem Baubewilligungsverfahren geprüft werden, in dem diese Nutzung beantragt wird.

h) Mit der streitigen Nebenbestimmung wird im Sinne der Rechtssicherheit klargestellt, dass die vorgesehenen Trennwände im Dachgeschoss gebaut werden und die im Projektänderungsgesuch umschriebene Raumaufteilung und -nutzung umgesetzt und beibehalten werden muss, die Bewilligung also eine Umsetzung ohne die Trennwände bzw. mit anderer Raumaufteilung oder -nutzung nicht einschliesst. Sie schränkt das Bauvorhaben nicht ein, sondern stellt sicher, dass es mit den bewilligten Raumaufteilungen und Nutzungen im Dachgeschoss umgesetzt wird. Mit der angeordneten Grundbuchanmerkung wird das Zweckentfremdungsverbot auch gegenüber Dritten bekannt gegeben.

Da die fragliche Ausgestaltung und Nutzung der Räume für die Beurteilung der Zonenkonformität und damit der Bewilligungsfähigkeit der Projektänderung von entscheidender Bedeutung ist, besteht ein enger sachlicher Zusammenhang zur Baubewilligung. Weil sich die Nebenbestimmung auf die Gestaltung im Gebäudeinneren bezieht, ist es der Gemeinde kaum möglich, ihre Einhaltung mit zumutbarem Aufwand zu kontrollieren. Daher rechtfertigt sich die Anmerkung im Grundbuch zwecks Verbesserung der Durchsetzbarkeit.²⁵ Der Verhältnismässigkeitsgrundsatz ist gewahrt. Die Belastung der Beschwerdeführenden ist im Verhältnis zum angestrebten Zweck gering, zumal ihnen die Ausführung des Bauvorhabens gemäss Bau- bzw. Projektänderungsgesuch bewilligt wird.

5. Falsche Rechtsmittelbelehrung

a) Die Beschwerdeführenden kritisieren, die Rechtsmittelbelehrung des angefochtenen Entscheids der Gemeinde sei falsch. Gemäss dieser entscheide die BVE über Baubeschwerden gegen kleine Baubewilligungen letztinstanzlich, was aber nicht zutreffe. Die Gemeinde erklärt in ihrer Stellungnahme vom 20. Dezember 2018, sie wolle ihre Rechtsmittelbelehrung ab sofort gemäss der einschlägigen Mustervorlage des AGR anpassen.

²⁵ Vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 38-39 N. 15

b) Die Parteien eines Baubewilligungsverfahrens haben Anspruch auf eine Rechtsmittelbelehrung, welche auf das zulässige ordentliche Rechtsmittel mit Angabe von Frist und Instanz hinweist.²⁶ Aus einer mangelhaften Rechtsmittelbelehrung darf niemandem ein Nachteil erwachsen.²⁷

c) Die Beschwerdeführenden haben form- und fristgerecht bei der BVE Beschwerde eingelegt. Durch die unzutreffenden Angaben über das weitere Rechtspflegeverfahren haben sie keinen Nachteil erlitten. Daher können sie daraus nichts zu ihren Gunsten ableiten.

Im vorliegenden Beschwerdeverfahren haben die Beschwerdeführenden wiederum Anspruch auf einen Hinweis auf das zulässige ordentliche Rechtsmittel gegen den Beschwerdeentscheid der BVE. Diese Rechtsmittelbelehrung wird am Ende des vorliegenden Entscheids abgegeben.

6. Ergebnis und Kosten

a) Nach dem Gesagten rügen die Beschwerdeführenden zu Recht eine Verletzung ihres rechtlichen Gehörs infolge ungenügender Begründung der angefochtenen Nebenbestimmung. Diese konnte im Beschwerdeverfahren geheilt werden. Die übrigen Vorbringen der Beschwerdeführenden haben sich als unbegründet erwiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Demnach ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist, und der Entscheid der Gemeinde sowie die Verfügung des AGR sind zu bestätigen.

b) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Diese wird festgesetzt auf Fr. 1'000.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV²⁸). Gemäss Art. 108 Abs. 1 VRPG werden die Verfahrenskosten der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigten, keine Verfahrenskosten zu

²⁶ Art. 26 Abs. 2 Verfassung des Kantons Bern vom 6. Juni 1993 (KV; BSG 101.1); Art. 52 Abs. 1 Bst. d VRPG

²⁷ Art. 44 Abs. 5 VRPG; Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 44 N. 26

²⁸ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

erheben. Vorliegend haben die Beschwerdeführenden grundsätzlich als unterliegende Partei die Verfahrenskosten zu tragen. Bei der Kostenverteilung ist jedoch der erfolgten Gehörsverletzung Rechnung zu tragen. Den Beschwerdeführenden werden daher Verfahrenskosten im Umfang von Fr. 800.– auferlegt. Die übrigen Verfahrenskosten trägt der Kanton (Art. 108 Abs. 2 i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bst. a VRPG).

c) Parteikosten sind nicht angefallen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Bauentscheid der Gemeinde Hasliberg vom 29. Oktober 2018 sowie die Verfügung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vom 18. September 2018 werden bestätigt.
2. Die Beschwerdeführenden haben Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 800.– zu bezahlen. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn B._____ und Frau A._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Hasliberg, Bauverwaltung, eingeschrieben
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), eingeschrieben

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident