

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2018/159

Bern, 4. Februar 2019

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** _____
Beschwerdeführer

und

B. _____

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



betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Heimiswil vom 5. November 2018 (Erweiterung Balkon) und die Verfügung des Amts für Gemeinden und Raumordnung vom 4. Oktober 2018 (G.-Nr.: 381 18 1287)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdeführer reichte am 10. April 2018 bei der Gemeinde Heimiswil ein Baugesuch ein für die Sanierung seines Einfamilienhauses, die Erweiterung des Balkons an der Südfassade und den Ersatz der bestehenden Heizung auf Parzelle Heimiswil Grundbuchblatt Nr. C. _____. Die Parzelle liegt in der Landwirtschaftszone. Für die Balkonerweiterung reichte er ein Ausnahmegesuch nach Art. 24c RPG¹ ein und führte darin aus, der Balkon werde nur unwesentlich vergrössert und die Balkonerweiterung diene dem zeitgemässen Wohnen. Das Erscheinungsbild des Gebäudes werde lediglich minimal verändert.

¹ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700).

Mit Stellungnahme vom 14. Juni 2018 führte das AGR aus, die Balkonerweiterung sprengte den Rahmen von Art. 24c Abs. 4 RPG und die auskragende Erweiterung verändere die identitätsstiftende Erscheinung in einem unzulässigen Mass.

Am 25. Juni 2018 reichte der Beschwerdeführer gemäss den Ausführungen im angefochtenen Entscheid eine Projektänderung ein, welche keine Erweiterung des Balkons mehr vorsah. Das AGR beurteilte das Bauvorhaben "Sanierung EFH, Ersatz Heizung gemäss revidiertem Plan Nr. 110170/401 vom 18. Juni 2018 ohne Erweiterung des Balkons" mit Verfügung vom 30. Juli erneut und erteilte die Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG. Gestützt auf diese Verfügung erteilte die Gemeinde mit Entscheid vom 17. August 2018 die Baugewilligung für die Sanierung des Einfamilienhauses und den Ersatz der Heizung. Dieser Entscheid erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

2. Mit Mitteilung vom 30. August 2018 ersuchte der Beschwerdeführer um Bewilligung des ursprünglich geplanten Balkons im Rahmen eines zweiten Projektänderungsverfahrens. Das AGR verweigerte diesem Vorhaben mit Verfügung vom 4. Oktober 2018 die Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG. Gestützt darauf erteilte die Gemeinde der Projektänderung "Erweiterung Balkon" mit Entscheid vom 5. November 2018 den Bauabschlag.

3. Gegen den Entscheid vom 5. November 2018 reichte der Beschwerdeführer am 3. Dezember 2018 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Er beantragt die Bewilligung der Balkonerweiterung und macht insbesondere geltend, die Erweiterung sei für eine zeitgemässe Wohnnutzung nötig und passe in das Umgebungsbild.

4. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet², führte einen Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Mit Stellungnahme vom 13. Dezember 2018 beantragt das AGR die Abweisung der Beschwerde. Die Gemeinde führt in der Eingabe vom 7. Januar 2019 aus, die Baukommission und die Gemeinde würden die

² 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).

Erweiterung des Balkons aufgrund des Baureglementes positiv beurteilen und die Erteilung einer Baubewilligung unterstützen.

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

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG³. Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide – und mit ihnen zusammen die Verfügungen des AGR nach Art. 24 ff. RPG – können nach Art. 40 Abs. 1 BauG⁴ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen und Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen und Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG in Verbindung mit Art. 40 Abs. 2 BauG). Der Beschwerdeführer, dessen Baugesuch abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf seine form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Balkonerweiterung, zeitgemässe Wohnnutzung

a) Der Beschwerdeführer hat am 30. August 2018 um Bewilligung der ursprünglich geplanten Balkonerweiterung ersucht. Massgebend ist damit der mit Baugesuch vom 10.

³ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

⁴ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721).

April 2018 eingereichte Plan⁵. Gemäss dem Grundrissplan "Erdgeschoss" weist der bestehende Balkon an der Südfassade eine Breite von 8.7 m und eine Tiefe von 1.50 m auf, wobei sich die Tiefe aufgrund der (mit Entscheid vom 17. August 2018 bewilligten) Aussenisolation gemäss Plan um 0.1 m verringert und damit noch 1.40 m beträgt. Der Beschwerdeführer geht in seiner Beschwerde – entgegen den Plänen – von einer Verringerung der Balkontiefe auf 1.20 m aus. Die ersuchte Balkonerweiterung verfügt über eine Breite von 5 m und eine Tiefe von 2 m und schliesst mittig an den bestehenden Balkon an.

Das AGR kam in seiner Verfügung vom 4. Oktober 2018 zum Schluss, die Wohnung weise derzeit aufgrund der Dachform einen nutzbaren, 7 m langen und 1.50 m breiten Balkon auf. Dieser Balkon genüge in seinem Ausmass für eine zeitgemässe Wohnnutzung vollauf. Zudem verfügte die Wohnung über einen direkten Zugang zum Aussenbereich. Folglich diene die Erweiterung des Balkons der Erfüllung von über diesen Standard hinausgehenden Ansprüchen und sprengte den Rahmen von Art. 24c Abs. 4 RPG.

b) Der Beschwerdeführer bringt vor, aufgrund der effektiven Breite des bestehenden Balkons von 1.20 m sei es absolut unmöglich, einen runden Tisch hinzustellen, an welchem fünf Personen Platz hätten. Einem Besucher mit Rollstuhl sei es nicht möglich, am Tisch Platz zu nehmen. Es sei nicht im Sinne des Planers von einem Balkon, dass alle auf einer Stange sitzen würden. Mit dem bestehenden Balkon sei daher eine zeitgemässe Wohnnutzung nicht möglich.

Das AGR entgegnet in seiner Stellungnahme vom 13. Dezember 2018, der bestehende Balkon erfülle die Anforderungen an die zeitgemässe Wohnnutzung, auch wenn dieser durch das Anbringen einer Aussenisolation in der Tiefe minim reduziert werde. Die Argumente bezüglich Rollstuhlgängigkeit oder die Aufstellung eines runden Tisches seien nicht von Belang, da diesbezüglich bei einem Einfamilienhaus rechtlich keine Vorgaben bestünden.

c) Das bestehende Einfamilienhaus liegt in der Landwirtschaftszone und wird zu Wohnzwecken genutzt. Nach Art. 24c RPG werden bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem

⁵ Plan Nr. 110170/401 "Sanierung EFH, Grundrisse, Querschnitt und Fassaden" vom 23. Februar 2018, unterzeichnet von der Bauherrschaft und vom Projektverfasser am 6. April 2018, in den Vorakten.

Bestand grundsätzlich geschützt. Vorliegend ist unbestritten, dass die Wohnliegenschaft des Beschwerdeführers vor dem 1. Juli 1972 rechtmässig erstellt wurde und Art. 24c RPG zur Anwendung gelangt.

Bauten und Anlagen, die unter den Geltungsbereich von Art. 24c RPG fallen, können erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden (Art. 24c Abs. 2 RPG). In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten (Abs. 5). Nach Art. 42 RPV⁶ gilt eine Änderung als teilweise und eine Erweiterung als massvoll, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt (Abs. 1). Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Zuweisung zum Nichtbaugebiet (und damit am 1. Juli 1972) befand (Abs. 2). Ob die Identität der Baute gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen (Abs. 3). Für Erweiterungen sind dabei die quantitativen Grenzen zu beachten (Abs. 3 Bst. a und b). Erweiterungen ausserhalb des Gebäudevolumens führen zu einer Veränderung am äusseren Erscheinungsbild. Damit Veränderungen ausserhalb des Gebäudevolumens zulässig sind, müssen sie für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder für eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern (Art. 24c Abs. 4 RPG). An diese Voraussetzungen sind gemäss der bundesgerichtlichen und verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung hohe Anforderungen zu stellen.⁷ Beim Tatbestand der zeitgemässen Wohnnutzung sind Änderungen am äusseren Erscheinungsbild grundsätzlich nur zulässig, wenn sie nötig sind, um die ursprüngliche Wohnnutzung auf einen zeitgemässen Stand zu bringen. So können beispielsweise Raumhöhen und Belichtung von bestehenden Wohnflächen unter grösstmöglicher Wahrung des Erscheinungsbildes den heutigen Bedürfnissen angepasst werden. Insgesamt sind Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild im Sinn von Art. 24c Abs. 4 RPG bzw. Erweiterungen ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens im Sinn von Art. 42 Abs. 3 Bst. c RPV enge Grenzen gesetzt.⁸ Unter Umständen können auch weitere

⁶ Raumplanungsverordnung des Bundesrates vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1).

⁷ BGer 1C_247/2015 vom 14. Januar 2016, E. 4.2, BGer 1C_415/2014 vom 1.10.2015, E. 3.6; VGE 2014/322 vom 3. Mai 2016, E. 3.5 ff.

⁸ VGE 2014/322 vom 3.5.16, E. 3.5, mit Hinweis auf die Materialien.

Bauten oder Bauteile unter diesem Titel nötig sein, etwa ein Aussensitzplatz oder ein Balkon oder ein gedeckter, mindestens zweiseitig offener Fahrzeugunterstand.⁹

d) Vor dem Hintergrund der strengen Rechtsprechung (vgl. E. 2c) kann die Balkonerweiterung mit einer Fläche von 5 m x 2 m nicht mehr als für eine zeitgemässe Wohnnutzung nötig betrachtet werden. Der bereits bestehende Balkon verfügt gemäss den massgebenden, von der Bauherrschaft eingereichten Plänen nach Abzug der neuen Aussenisolation über eine Tiefe von 1.40 m und – ausgehend von einer notwendigen Mindesthöhe von 2.30 m in analoger Anwendung von Art. 67 Abs. 2 BauV¹⁰ – eine nutzbare Breite von rund 7 m. Dieser Balkon ist für die Bedürfnisse der Bewohnerschaft als ausreichend zu bezeichnen. Es mag zwar zutreffen, dass für einen runden Tisch für fünf Personen nicht genügend Platz vorhanden ist. Das Aufstellen eines rechteckigen Tisches ist jedoch möglich und schliesst – bei richtiger Platzierung und Wahl eines nicht allzu breiten Tisches – auch eine gleichzeitige Benutzung durch mehrere Personen nicht aus. Dies gilt selbst dann, wenn entgegen den massgebenden Plänen und der Behauptung des Beschwerdeführers folgend bloss von einer Tiefe des bestehenden Balkons von 1.20 m auszugehen wäre. Nicht nachvollziehbar ist, wieso eine rollstuhlgängige Person an einem Tisch auf diesem Balkon nicht Platz haben sollte. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers ist der vorhandene Balkon nutzbar und genügt in seinem Ausmass für eine zeitgemässe Wohnnutzung. Zu berücksichtigen ist zusätzlich, dass das Einfamilienhaus über einen Garten und südseitig über eine Rasenfläche verfügt, welche von der Bewohnerschaft ebenfalls in Anspruch genommen werden können. Die ersuchte Erweiterung des Balkons um eine Fläche von 5 m x 2 m dient damit der Befriedigung von über den üblichen Standard hinausgehenden Komfortansprüchen und sprengt daher den Rahmen der zeitgemässen Wohnnutzung im Sinne von Art. 24c Abs. 4 RPG. Da die Balkonerweiterung auch nicht für eine energetische Sanierung nötig ist und nicht darauf ausgerichtet ist, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern, kann dieses Vorhaben gestützt auf Art. 24c RPG nicht bewilligt werden. Bei diesem Ergebnis kann offen bleiben, ob der Balkonerweiterung – wie dies das AGR zusätzlich vorbringt – auch aus ästhetischen Gründen eine Bewilligung nach dieser Bestimmung versagt werden muss. Auf die diesbezüglichen Entgegnungen des Beschwerdeführers muss daher nicht näher eingegangen werden.

⁹ Bernische Systematische Information Gemeinden BSIG, Nr. 7/721.0/14.2 vom 13. September 2017, Ziff. 2.2.

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

e) Damit steht fest, dass die Voraussetzungen von Art. 24c Abs. 4 RPG für eine Erweiterung ausserhalb des Gebäudevolumens nicht erfüllt sind. Dass andere Ausnahmebestimmungen von Art. 24 ff. RPG zur Anwendung gelangen könnten, ist weder erkennbar noch geltend gemacht. Dem Bauvorhaben des Beschwerdeführers wurde zu Recht der Bauabschlag erteilt.

3. Kosten

Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer. Er hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'000.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹¹). Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1 und 4 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Bauabschlag der Gemeinde Heimiswil vom 5. November 2018 und die Verfügung des AGR vom 4. Oktober 2018 werden bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'000.00 werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

¹¹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

IV. Eröffnung

- Herrn A._____, eingeschrieben
- B._____, eingeschrieben
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), per Kurier

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident