

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2019/12

Bern, 25. März 2019

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** _____
Beschwerdeführer 1

Frau **B.** _____
Beschwerdeführerin 2

Herrn **C.** _____
Beschwerdeführer 3

Herrn **D.** _____
Beschwerdeführer 4

alle vertreten durch E. _____



und

Herrn **F.** _____
Beschwerdegegner 1

Frau **G.** _____
Beschwerdegegnerin 2

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Hilterfingen, Bauverwaltung,
Staatsstrasse 18, Postfach 54, 3652 Hilterfingen

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Hilterfingen vom
12. Dezember 2018 (Gemeinde-Nr. 929 / 2018-0013; Terrainfeststellungsverfahren;
Dachsanierung mit Aufstockung und Ausbau, Nutzung als Hobbyraum und Estrich)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerschaft reichte am 8. Mai 2018 bei der Gemeinde Hilterfingen ein Baugesuch ein für eine Dachsanierung mit Aufstockung und Ausbau, Nutzung als Hobbyraum und Estrich, auf Parzelle Hilterfingen Grundbuchblatt Nr. H._____. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W2. Gegen das Bauvorhaben erhoben die Beschwerdeführenden Einsprache. Mit Entscheid vom 12. Dezember 2018 erteilte die Gemeinde Hilterfingen die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 14. Januar 2019 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragen, die Baubewilligung vom 12. Dezember 2018 sei aufzuheben und es sei der Bauabschlag zu verfügen. Eventuell sei das Baugesuch zur Neuauflage und Neubeurteilung an die Baubewilligungsbehörde zurückzuweisen. Sie machen insbesondere geltend, die Baugesuchsunterlagen seien unvollständig, das Bauvorhaben sei unrichtig profiliert worden, die baupolizeilichen Masse würden nicht eingehalten, die Dachgestaltung entspreche nicht den Bauvorschriften und das Bauprojekt beeinträchtige das Orts- und Landschaftsbild.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. In ihrer Beschwerdeantwort vom 17. Januar 2019 beantragt die Beschwerdegegnerschaft die Abweisung der Beschwerde. Ihr Vorhaben entspreche dem Baureglement. In ihrer ergänzenden Stellungnahme vom 28. Januar 2019 nahmen sie zu verschiedenen Beschwerdebeilagen Stellung und reichten zwei Fotos ein. In ihrer Beschwerdevernehmlassung vom 30. Januar 2019 verzichtete die Gemeinde auf eine umfassende Stellungnahme. Auf die Rechtsschriften und die Vorakten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den Erwägungen eingegangen.

¹ 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)

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Bauentscheide können mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden (Art. 40 Abs. 1 BauG²). Die BVE ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig.

b) Die Beschwerdeführenden haben sich zulässigerweise als Einsprechende am Baubewilligungsverfahren beteiligt (Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG). Sie sind zur Beschwerde befugt (Art. 40 Abs. 2 BauG).

c) Die Beschwerde ist innerhalb der Rechtsmittelfrist eingereicht worden (Art. 40 Abs. 1 und BauG i.V.m. Art. 41 Abs. 2 VRPG³). Sie enthält einen Antrag und eine Begründung (Art. 32 Abs. 2 VRPG). Die BVE tritt daher auf die Beschwerde ein.

2. Rechtliches Gehör

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, sie hätten in ihren Einsprachen ausführlich dargelegt, dass das Bauprojekt der Beschwerdegegnerschaft in den Proportionen, Dimensionen und der Gestaltung keineswegs auf die bestehenden Nachbarliegenschaften im Quartier abgestimmt sei. Die Vorinstanz sei auf diesen Einspruchgrund weder eingegangen noch habe sie dargelegt, inwiefern der geplante Dachausbau die Bauvorschriften einhalten würde. Dies stelle eine Verletzung des rechtlichen Gehörs dar. In ihren Schlussbemerkungen bemängeln die Beschwerdeführenden die knappe Beschwerdevernehmlassung der Vorinstanz. Sie verzichte auf eine umfassende Stellungnahme und gehe auf die einzelnen Beschwerdeggründe nicht ein, ohne dies jedoch näher zu begründen. Die sei eine Verletzung des rechtlichen Gehörs.

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

² Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

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

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.⁴ 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.⁵ Die Heilung des rechtlichen Gehörs ist allenfalls bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.⁶

c) Soweit die Beschwerdeführenden eine Gehörsverletzung darin sehen, dass die Vorinstanz in ihrer Beschwerdevernehmlassung auf eine umfassende Stellungnahme zur Beschwerde verzichtet hat, übersehen sie, dass die Vorinstanz am Beschwerdeverfahren wie eine Partei beteiligt ist (Art. 12 Abs. 3 VRPG). Sie kann Anträge stellen, Einsicht in die Akten nehmen und sich zur Rechtsmitteleingabe und zum Beweisergebnis äussern.⁷ Es trifft sie somit im Beschwerdeverfahren keine Begründungspflicht. Eine Gehörsverletzung liegt daher von vornherein nicht vor. Soweit die Beschwerdeführenden rügen, die Vorinstanz sei ihrer Begründungspflicht im angefochtenen Entscheid nicht hinreichend nachgekommen, vermögen sie mit ihrer Kritik ebenfalls nicht durchzudringen. Die Vorinstanz hat sich im angefochtenen Entscheid auf dreieinhalb Seiten mit den Einsprachen auseinandergesetzt. Es trifft zwar zu, dass sie zum Einsprachegrund, das

⁴ BVR 2013 S. 443 E. 3.1.1; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 52 N. 5

⁵ BVR 2012 S. 28 E. 2.3.5; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 21 N. 16

⁶ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 108 N. 9

⁷ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 12 N. 28

Vorhaben entspreche nicht dem Gestaltungsgrundsatz von Art. 411 GBR⁸, lediglich ausführte, für die Beurteilung der Einsprachepunkte im Zusammenhang mit dem Orts- und Landschaftsbild könne sie selber Stellung beziehen oder eine unabhängige Fachstelle zum Fachbericht einladen. Sie hat aber bereits in Ziff. 3.5 Bst. h zur Frage der Einpassung in das Ortsbild Stellung genommen und insbesondere ausgeführt, das Gebäude I._____strasse sei das höchste Gebäude im Quartier, die Gebäudehöhe sei eingehalten. Es werde eine Weiterentwicklung des Quartiers mit Sanierungen und Ersatzneubauten stattfinden. Die Bauten würden sich im Rahmen der inneren Verdichtung an das zonenkonforme Maximalmass angleichen. Mit diesen Ausführungen ist die Vorinstanz ihrer Begründungspflicht in genügender Weise nachgekommen. Wie die Beschwerde der Beschwerdeführenden belegt, war die Begründung des angefochtenen Bauentscheids so abgefasst, dass sie ihn sachgerecht anfechten konnten. Dass die Vorinstanz den Einwänden der Beschwerdeführenden nicht gefolgt ist, stellt keine Gehörsverletzung dar. Ob die Begründung zutrifft, ist eine Frage der materiellen Prüfung. Die Rüge der Gehörsverletzung erweist sich als unbegründet.

3. Unvollständige Baugesuchsunterlagen

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, die Baugesuchsunterlagen würden nicht den Vorgaben von Art. 10 BewD⁹ entsprechen. Entgegen der Annahme der Vorinstanz sei der Plan mit dem Titel "Terrainfeststellung vom 28.6.2018" kein Situationsplan im Sinne von Art. 12 und Art. 13 BewD. Aus dem eingereichten Plan seien die Grenzen und Nummern der Parzellen und Nachbarparzellen, die vorhandenen und bewilligten Anlagen, die Nutzungszone, der Massstab und die Nordrichtung, die Lage und Grundfläche, die Zufahrt und Abstellplätze usw. nicht ersichtlich. Der vorgelegte Plan sei unvollständig. Daher sei das Baugesuch abzuweisen.

b) Das Baugesuch ist der Gemeindeverwaltung auf dem amtlichen Formular einzureichen (Art. 34 Abs. 1 BauG). Es hat das Bauvorhaben in allen für die Beurteilung wesentlichen Punkten zu beschreiben. Lage, Gestaltung und Konstruktion sind zudem in

⁸ Baureglement der Gemeinde Hilterfingen vom 4. September 2013, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 9. Oktober 2014 (GBR)

⁹ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

Plänen darzustellen.¹⁰ Das Baubewilligungsdekret regelt in den Art. 10 ff. BewD Form und Inhalt der Baueingabe näher. Für das Baugesuch ist das amtliche Formular zu verwenden. Dem Baugesuch sind der Situationsplan, die Projektpläne und die allenfalls erforderlichen weiteren Unterlagen beizulegen (vgl. Art. 10 BewD). Der Situationsplan ist im vermessenen Kantonsgebiet auf einer von der Nachführungsgeometerin oder vom Nachführungsgeometer unterzeichneten Kopie des Plans für das Grundbuch zu erstellen (Art. 12 Abs. 1 BewD). Die Projektverfasserinnen und Projektverfasser haben auf dieser Kopie die in Art. 13 BewD verlangten baupolizeilichen Angaben einzutragen (Art. 12 Abs. 2 BewD). Deren Richtigkeit und Vollständigkeit sind vom zuständigen Gemeindeorgan zu bescheinigen (Art. 12 Abs. 3 BewD). Gemäss Art. 15 BewD kann die Behörde weitere Unterlagen verlangen oder Erleichterungen gewähren. Insbesondere kann sie bei unbedeutenden Bauvorhaben von der Vorlage einzelner Projektpläne oder sonstiger Unterlagen entbinden (Art. 15 Abs. 2 Bst. b BewD).

c) Gegenstand des vorliegenden Baubewilligungsverfahrens ist (abgesehen von der Terrainfeststellung) die Dachsanierung mit Aufstockung und Ausbau. Das Baugesuch betrifft somit einzig das Dachgeschoss. Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss bleiben ebenso unverändert wie die Umgebungsgestaltung. Dass für die Beurteilung des fraglichen Bauvorhabens weniger Planunterlagen notwendig sind, als für den Neubau eines Gebäudes, versteht sich unter diesen Umständen von selbst. Im vorliegenden Fall bleiben Lage und Grundfläche, Zufahrt und Abstellplätze ebenso unverändert wie die Abstände von den Strassen, den benachbarten Grundstücke oder Gebäude. Das Bauvorhaben führt zu keiner Veränderung des Gebäudegrundrisses, die im Situationsplan ersichtlich wäre. Es war deshalb zulässig, dass die Vorinstanz die Beschwerdegegnerschaft von der Vorlage eines Situationsplans entbunden und den Plan "Terrainfeststellung vom 28.06.2018", bei dem es sich um einen vom Nachführungsgeometer unterzeichnete Kopie des Plans für das Grundbuch handelt, als genügend erachtet hat.¹¹ Gestützt darauf und gestützt auf die von der Beschwerdegegnerschaft eingereichten Projektpläne und weiteren Unterlagen konnte das Bauvorhaben ohne Weiteres auf seine Übereinstimmung mit den Bauvorschriften beurteilt werden.

¹⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 34 N. 4

¹¹ Vgl. dazu auch BSIG Nr. 7/725.1/4.1, Information des Amts für Geoinformation vom 4. Januar 2011 betreffend Situationspläne für Baueingaben, einsehbar unter <<http://www.bsig.jgk.be.ch>>

4. Profilierung

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, entgegen der Auffassung der Vorinstanz könnten die von der Beschwerdegegnerschaft auf dem bestehenden Dach fixierten Holzstücke nicht als Profile bezeichnet werden. Weder die Dachneigung, noch die Dachoberkante noch die verlängerten Dachvorsprünge seien erkennbar. Damit könnten sich die Nachbarn kein genaues Bild darüber machen, wie das Dach nach dem Ausbau aussehen werde, wie hoch es sein werde und welche Auswirkungen der fertige Ausbau auf das Strassenbild und die benachbarten Liegenschaften haben werde. Wenn die Profile richtig abgesteckt worden wären, hätten weitere Nachbarn das Bauprojekt beanstandet. Das Interesse der Beschwerdeführenden und sämtlicher Dritter, sich ein richtiges Bild machen zu können, sei vorliegend hoch zu gewichten. Die Vorinstanz habe zu Unrecht die angebliche Profilierung als genügend beurteilt.

b) Die Gesuchstellerinnen und Gesuchsteller haben zugleich mit der Baueingabe die äusseren Umrisse des Bauvorhabens im Gelände abzustecken und durch Profile kenntlich zu machen. Die Profile haben namentlich in den Gebäudeecken die Höhen der Fassaden und die Neigung der Dachlinien, bei Flachdächern die Höhe der Dachbrüstung bzw. des Dachrands sowie gegebenenfalls die Gesamthöhe am massgebenden Ort, anzugeben. Die Höhe von oberkant Erdgeschossboden ist mit einer Querlatte zu markieren (Art. 16 Abs. 1 erster Satz BewD). Die Profile sind stehenzulassen, bis über das Bauvorhaben endgültig entschieden ist (Art. 16 Abs. 2 BewD). Mit der Profilierung sollen die äusseren Umrisse der geplanten Bauten und Anlagen im Gelände abgesteckt und kenntlich gemacht werden. Es brauchen nicht sämtliche baulichen Einzelheiten ersichtlich zu sein. Die Profile haben eine reine Hilfsfunktion: Das Ausstecken und Profilieren von Bauvorhaben bezweckt, diese zu veranschaulichen und interessierte Personen auf das Projekt aufmerksam zu machen (Publizitätswirkung). So müssen aus der Profilierung die für das Erscheinungsbild wesentlichen Abmessungen im Gelände, nicht aber sämtliche Einzelheiten der geplanten Baute ersichtlich sein. Um Details über das Vorhaben zu erfahren, müssen die Interessierten die Baugesuchsakten und insbesondere die Pläne einsehen. Im Übrigen

kann aus einer mangelhaften Profilierung ohnehin keine Rechte ableiten, wer selber durch den Mangel keinen Nachteil erlitten hat.¹²

c) Den Fotos, die die Beschwerdeführenden und die Beschwerdegegnerschaft eingereicht haben, lässt sich entnehmen, dass die Aufstockung hinreichend profiliert ist. Insbesondere sind in den Gebäudeecken die Höhen der Fassaden und die Neigung der Dachlinien angegeben. Es ist somit ohne Weiteres erkennbar, dass eine Aufstockung geplant ist. Wie die Vorinstanz im Bauentscheid zutreffend ausgeführt hat, verlangt Art. 16 BewD keine Profilierung der Dachoberkanten oder der Dachvorsprünge. Insofern erweist sich die Beschwerde als unbegründet. Selbst wenn die Profilierung mangelhaft wäre, könnten die Beschwerdeführenden daraus nichts zu ihren Gunsten ableiten. Wie ihre Einsprachen und ihre Beschwerde belegen, waren sie ausreichend über das Bauvorhaben informiert und konnten ihre Rechte sachgerecht wahren. Ihnen wäre somit aus einer allenfalls mangelhaften Profilierung kein Nachteil erwachsen. Soweit die Beschwerdeführenden schliesslich die mangelhafte Profilierung stellvertretend für andere Nachbarinnen und Nachbarn bzw. für die Öffentlichkeit rügen, kann nicht darauf eingetreten werden. Die Beschwerdeführenden können im Beschwerdeverfahren nur ihre eigenen Interessen wahren und nicht diejenigen anderer Betroffener. Aus diesem Grund wird auch der Antrag auf Durchführung eines Augenscheins abgewiesen.

5. Nichteinhaltung der baupolizeilichen Masse

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, mit dem Ausbau des Dachgeschosses entstehe ein zusätzliches Vollgeschoss. Die Kniestockhöhe sei in den Plänen falsch bemessen worden. Messe man sie ausgehend vom Schnittpunkt der Fassadenflucht und Oberkante Dachkonstruktion, betrage sie erheblich mehr als die angegebenen 0.71 m. Angesichts der falsch angegebenen Kniestockhöhe sei das Baugesuch abzuweisen. Vorliegend werde nach dem Ausbau des Dachgeschosses de facto ein zusätzliches Geschoss realisiert. In der Wohnzone W2 seien aber nur zwei Vollgeschosse erlaubt. Gemäss Angaben der Beschwerdegegnerschaft diene der Dachausbau der Realisierung eines Estrichs und Hobbyraums. Diese bräuchten grundsätzlich keine Fenster. Es sei davon auszugehen, dass die Beschwerdegegnerschaft ein zusätzliches Kinderzimmer

¹² VGE 2015/348 vom 24.06.2016 E. 2.2 mit weiteren Hinweisen; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 34 N. 20

realisieren wolle. Zudem werde die Geschossflächenziffer von 0.55 bei Anrechnung des auszubauenden Dachstockes überschritten. Angesichts dieser Verstösse gegen die baurechtlichen Vorschriften sei das Baugesuch abzuweisen.

b) Gemäss Art. 212 Abs. 1 GBR sind in der Wohnzone W2 zwei Vollgeschosse zulässig. Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse (Art. 18 Abs. 1 BMBV¹³). Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten (Art. 20 Abs. 1 BMBV). Gemäss Art. 212 Abs. 4 Bst. g GBR beträgt die zulässige Kniestockhöhe maximal 1.2 m. Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion (Art. 16 Abs. 1 BMBV). Es trifft zu, dass die Kniestockhöhen im bewilligten Plan "Grundrisse, Fassaden, Schnitte" nicht richtig eingezeichnet sind. Vermasst ist bloss der Höhenunterschied zwischen Oberkante Dachgeschossboden und Unterkante Dachkonstruktion. Dieser beträgt maximal 0.714 m. Gemäss den nachvollziehbaren Angaben der Vorinstanz beträgt die Kniestockhöhe auf der Westseite (Estrich) 0.39 m und auf der Ostseite (Atelier/Lager) 0.98 m.¹⁴ Die Kniestockhöhe wird somit eingehalten. Das Dachgeschoss gilt somit nicht als Vollgeschoss und die Geschosszahl ist auch nach der Aufstockung eingehalten.

c) Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (Art. 28 Abs. 1 BMBV). Die Summe aller Geschossflächen besteht aus den Hauptnutzflächen (HNF), den Nebennutzflächen (NNF), den Verkehrsflächen (VF), den Konstruktionsflächen (KF) und den Funktionsflächen (FF) (Art. 28 Abs. 2 BMBV). Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1,50 Meter liegt (Art. 28 Abs. 3 BMBV). Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile (Art. 27 Abs. 1 BMBV). Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet (Art. 27 Abs. 2 BMBV). Gemäss Art. 212 Abs. 1 GBR gilt in der Wohnzone W2 eine Geschossfläche oberirdisch (GFZo) von 0.55. An die GFZo sind die Geschossflächen nach Art. 28 Abs. 2 und 3 BMBV aller Geschosse mit Ausnahme der Geschossflächen der Untergeschosse nach Art. 212 Abs. 4 Bst. g GBR anzurechnen.

¹³ Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3)

¹⁴ Vgl. die Eintragungen der Vorinstanz auf einer Kopie des Planes "Grundrisse, Fassaden, Schnitte" vom 9. August 2018 (Vorakten, Register 2 Prüfung)

Bei Bauten, die vor Inkrafttreten dieses Reglementes baubewilligt worden sind, kann der bestehende Dachraum im Rahmen der übrigen baurechtlichen Vorschriften zu Wohn- und Arbeitsräumen ausgebaut werden. Dabei darf die zulässige GFZo soweit überschritten werden, als dies für den vollständigen Dachausbau erforderlich ist. Das Baugrundstück weist eine Fläche von 753 m² auf. Bei einer Geschossflächenziffer von 0.55 darf die anrechenbare Geschossfläche somit insgesamt maximal 414.15 m² betragen. Gemäss der nachvollziehbaren Berechnung der Vorinstanz beträgt die oberirdische Geschossfläche von Erdgeschoss und Obergeschoss aktuell 166.87 m². Selbst wenn entgegen ihrer Auffassung das neue Dachgeschoss angerechnet werden müsste, käme eine Fläche von 70.02 m² (9.645 m x 7.26 m) hinzu, womit die maximal zulässige oberirdische Geschosszahl von 414.15 m² immer noch eingehalten wäre.

d) Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Kniestockhöhe eingehalten wird und das Dachgeschoss somit nicht als Vollgeschoss gilt. Die zulässige Geschosszahl von zwei Vollgeschossen ist somit auch nach der Aufstockung eingehalten. Die Geschossflächenziffer ist auch dann eingehalten, wenn das Dachgeschoss mitberücksichtigt wird. Die umstrittenen baupolizeilichen Massen sind daher eingehalten.

6. Dachgestaltung, Landschafts- und Ortsbildschutz

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, die vorgesehene Dachfläche sprengt die ortsüblichen Masse eindeutig. Der projektierte Ausbau des Dachgeschosses hätte zur Folge, dass die Liegenschaft der Beschwerdegegnerschaft die anliegenden Liegenschaften noch mehr überrage als sie es schon heute tue. Sie würde die Nachbarliegenschaften noch mehr dominieren und sich damit keineswegs in das Orts- und Strassenbild integrieren. Als überdimensional hohe Baute würde sie das einheitliche Strassenbild zerstören. Die Prüfung, ob sich ein Bauvorhaben in das Strassen- und Ortsbild integrieren, müsse anhand des aktuellen Gesamtbilds beurteilt werden. Mit einer Angleichung sei nicht zu rechnen, da für die Nachbargebäude ein Höherbauverbot gelte. Das Bauprojekt der Beschwerdegegnerschaft sei in den Proportionen, Dimensionen und der Gestaltung keineswegs auf die bestehenden Nachbarliegenschaften im Quartier abgestimmt. Die Vorinstanz habe ihre Prüfung auf die grobe Einhaltung der Baupolizeimasse beschränkt und sei zum Schluss gekommen, dass das Bauprojekt bewilligt werden könne. Sie verkenne, dass neben den Vorschriften über die Baupolizeimasse auch Vorschriften über

die Baugestaltung gelten würden, die vorliegend nicht eingehalten seien. Das Ortsbild werde vorliegend de facto beeinträchtigt, wenn die bereits heute dominierende Liegenschaft um ein zusätzliches Geschoss erhöht werde. Die geplanten Fenster seien willkürlich positioniert und für einen Estrich oder Hobbyraum offensichtlich überdimensioniert. Das geplante chaletartige Geschoss auf einem gemauerten Gebäude entspreche in keiner Weise dem Strassenbild. Dies umso weniger, als Chaletbauten im heutigen Villenquartier nicht gestattet seien. Überdies gehöre zum vorliegenden Strassen- und Landschaftsbild die Aussicht auf die Blüemlisalp und den Niesen. Mit dem geplanten Dachausbau werde die heute intakte Aussicht von der I. _____ strasse aus auf die Bergkette und den Thunersee versperrt. Das Bauprojekt befinde sich zwischen mehreren schützenswerten und erhaltenswerten Objekten. Deren Umgebung sei insofern zu schützen, als keine invasiven Bauten zugelassen werden dürften. Das beanstandete Bauprojekt werde zum Nachteil der bestehenden schützenswerten Gebäude das Auge von weitem auf sich lenken.

b) Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 Abs. 1 BauG). Diese Vorschrift stellt die „ästhetische Generalklausel“ im Sinne eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots dar. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schafft, der erheblich stört. Die Gemeinden dürfen eigene Ästhetikvorschriften erlassen, die über die kantonalen Vorschriften hinausgehen können. Derartige Vorschriften müssen, um selbständige Bedeutung zu erlangen, konkreter gefasst sein als die Anordnungen des kantonalen Rechts, sie dürfen Letztere nicht bloss allgemein anders formulieren.¹⁵

Das Baureglement der Gemeinde Hilterfingen enthält insbesondere folgende Bestimmungen zur Bau- und Aussenraumgestaltung:

«Art. 411 GBR Gestaltungsgrundsatz

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung sowohl in den Einzelheiten als auch in der Gesamterscheinung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:
- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,

¹⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 9/10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen

- die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- die Fassaden und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
- die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

3 und 4 (...)

Art. 414 GBR Dachgestaltung

¹ Dachformen und Bedachungsmaterialien, die das Orts- und Strassenbild stören, sind untersagt.

² Ausser im Ortsbildschutzgebiet (vgl. Art. 512) sind für Hauptgebäude ausschliesslich die folgenden Dachformen zulässig:

a) Sattel- und Walmdächer:

- diese müssen eine minimale Dachneigung von mindestens 18° aufweisen und dürfen eine maximale Dachneigung von 30°, sowie bei Gebäuden am Hang (Art. 212 Abs. 3) eine solche von maximal 45°, nicht übersteigen sowie
- der höchste Punkt des Daches (Oberkant Dachkonstruktion) darf höchstens 3.30 m über der zulässigen traufseitigen Fassadenhöhe liegen;

b) Flachdächer;

c) Pultdächer; wobei die Pultdachfläche bei Gebäuden am Hang nur hangabwärts angeordnet werden darf.

3 bis 7 (...)

Diese Bestimmungen gehen weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG; ihnen kommt daher selbständige Bedeutung zu. Der Begriff „gute Gesamtwirkung“ stellt einen unbestimmten kommunalen Gesetzesbegriff dar, bei dessen Auslegung die kommunalen Behörden einen gewissen Beurteilungsspielraum haben. Jedoch dürfen auch an das Erfordernis der guten Gesamtwirkung nicht unverhältnismässig hohe Ansprüche gestellt werden. Die gute Gesamtwirkung ist weder an geringen noch an besonders hohen architektonischen Qualitäten zu messen. Das bedeutet bei durchschnittlichen örtlichen Gegebenheiten, dass das Mittelmaß der Umgebung nicht gestört werden darf und sich eine neue Baute oder Anlage an den qualitativ hochwertigeren Bauten und Anlagen der Umgebung zu orientieren

hat.¹⁶ Gestützt auf Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes dürfen in der Regel Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung nicht eingeschränkt werden¹⁷.

c) Die Bauparzelle befindet sich weder in einem Ortsbilschutzgebiet noch gibt es auf den direkt angrenzenden Grundstücken Baudenkmäler, die durch das Bauvorhaben tangiert werden könnten. Wie die Vorinstanz richtig ausführt, befinden sich die nächsten Baudenkmäler circa 80 m Luftlinie entfernt. Zwischen dem Baugrundstück und dem nächst gelegenen Baudenkmal (J._____strasse) liegen ein weiteres überbautes Grundstück und die L._____strasse. Das Bauvorhaben befindet sich somit nicht im gleichen Quartier wie diese Baudenkmäler. Die anderen Baudenkmäler an der K._____strasse befinden sich mindestens 160 m vom Bauvorhaben entfernt. Es kann deshalb ausgeschlossen werden, dass die geplante Aufstockung als beeinträchtigende Veränderung in der Umgebung der Baudenkmäler wahrgenommen wird (vgl. dazu Art. 10b Abs. 1 BauG).

Die Beschwerdeführenden beantragen einen Augenschein. Aus den Akten, insbesondere den darin enthaltenen Fotos und den Plänen, ergibt sich der Sachverhalt mit hinreichender Klarheit. Auf die Durchführung eines Augenscheins kann verzichtet werden. Der Beweisantrag ist deshalb abzuweisen. Wie den Fotos in den Akten entnommen werden kann, weisen sowohl das Gebäude der Beschwerdegegnerschaft als auch mehrere Gebäude in der näheren Umgebung relativ flache Satteldächer auf. Es sind aber auch andere Dachformen erkennbar und das Quartier macht insgesamt einen heterogenen Eindruck, auch aufgrund der verschiedenen Grundrisse. Wie die Vorinstanz zutreffend ausführt, entspricht die geplante Dachgestaltung den Vorgaben von Art. 414 GBR. Auch nach der Aufstockung weist das Gebäude der Beschwerdegegnerschaft ein Satteldach und damit eine zulässige Dachform auf. Die maximale Dachneigung ist ebenso eingehalten, wie der maximal zulässige höchste Punkt des Daches. Auch die übrigen baupolizeilichen Masse sind eingehalten. Die geplante grössere Dachneigung wird zwar zweifellos zu einer Veränderung im Strassenbild führen. Wie die Vorinstanz ausführt, ist aber eine innere Verdichtung im Quartier erwünscht und es ist davon auszugehen, dass auch andere

¹⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 9/10 N. 4a; BVR 2009 S. 329 E. 5.3, BVR 2006 S. 491 E. 6.3.1

¹⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 9/10 N. 15 mit Hinweisen

Eigentümerinnen und Eigentümer von den Aufstockungsmöglichkeiten Gebrauch machen werden. Die Baubeschränkung mit der Beleg Nr. M. _____¹⁸ dürfte einer Aufstockung nicht entgegenstehen, regelt sie doch lediglich, dass nur einzeln stehende Villen mit zwei Vollgeschossen erstellt werden dürfen und dass der Dachausbau gestattet ist. Soweit die Beschwerdeführenden die Höhe und Dominanz des Gebäudes oder die Grösse der Dachflächen bemängeln, streben sie eine Verkleinerung des Baukörpers oder gar den Verzicht auf die Aufstockung des Gebäudes an. Im vorliegenden Fall sind jedoch keine Gründe ersichtlich, die es rechtfertigen würden, Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung gestützt auf Gestaltungsvorschriften einzuschränken. Es ist zwar nachvollziehbar, dass die Beschwerdeführenden eine unbeeinträchtigte Aussicht auf die Bergkette und den Thunersee beibehalten möchten. Diese wird aber durch das öffentliche Baurecht nicht geschützt. Die Anwohnerinnen und Anwohner können nur verlangen, dass ein Gebäude die baupolizeilichen Masse einhält. Sie müssen dulden, dass ihnen ein baurechtskonformes Gebäude die Aussicht entzieht.¹⁹ Vorschriften, die die Verwendung von Holz als Fassadenmaterial verbieten würden, sind nicht vorhanden. Wie die Fotos zeigen, gibt es zudem auf einer benachbarten Parzelle bereits ein Gebäude, das teilweise mit Holz verschalt ist. Die Fenstergestaltung orientiert sich an der bestehenden Fenstergestaltung und weicht nicht von der quartierüblichen Gestaltung ab. Es ist im Übrigen ohne Weiteres nachvollziehbar, dass die Beschwerdegegnerschaft ein Atelier gut mit natürlichem Licht belichten möchte. Dass dadurch baupolizeiliche Vorschriften verletzt würden, ist weder dargetan noch ersichtlich. Insbesondere ist eine Wohnnutzung im Dachgeschoss nicht unzulässig. Die Vorinstanz hat die Gestaltung des Bauvorhabens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft und ist zum Ergebnis gelangt, dass es eine gute Gesamtwirkung erreicht. Die BVE hat keinen Anlass, von der Beurteilung der Vorinstanz abzuweichen, zumal diese die örtlichen Verhältnisse gut kennt und ihr bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung ein gewisser Spielraum zukommt. Zusammenfassend steht fest, dass die Einwände der Beschwerdeführenden betreffend die Gestaltung des Bauvorhabens und seine Einordnung ins Ortsbild- und Landschaftsbild unbegründet sind.

7. Kosten

¹⁸ Vgl. Vorakten, Register 2

¹⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 24 N. 31 Bst. a

a) Aus den vorangegangenen Erwägungen ergibt sich, dass die Beschwerde abzuweisen ist, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführenden. Sie haben die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'600.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV²⁰).

b) Die Beschwerdegegnerschaft wird nicht berufsmässig vertreten (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Das Verfahren war nicht aufwändig (Art. 104 Abs. 2 VRPG). Es sind ihnen deshalb weder Parteikosten, noch eine Parteientschädigung, noch Auslagenersatz zuzuerkennen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Bauentscheid der Gemeinde Hilterfingen vom 12. Dezember 2018 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'600.00 werden den Beschwerdeführenden zur Bezahlung auferlegt. Diese 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

- E._____, eingeschrieben
- Frau G._____ und Herrn F._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Hilterfingen, Bauverwaltung, eingeschrieben

²⁰ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident