



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11
3011 Bern
Telefon +41 31 633 30 11
info.ra.bvd@be.ch
www.bvd.be.ch/ra

BVD 110/2019/183

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 3. März 2020

Das Verwaltungsgericht hat eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde abgewiesen
(VGE 2020/120 vom 29.3.2021).

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer 1

Frau **D.**_____
Beschwerdeführerin 2

alle vertreten durch Frau Rechtsanwältin E._____

und

Frau **F.**_____
Beschwerdegegnerin 1

Frau **G.**_____
Beschwerdegegnerin 2

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt H._____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Inkwil, Gemeindeverwaltung, Subingenstrasse 1,
3375 Inkwil

vertreten durch Herrn Fürsprecher J._____

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Inkwil vom 18. September
2019 (Baugesuchs-Nr. 935 / 2019; Neubau Einfamilienhaus)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdeführenden reichten am 26. März 2019 bei der Gemeinde Inkwil ein Baugesuch ein für den Neubau eines Einfamilienhauses auf der Parzelle Inkwil Grundbuchblatt Nr. K._____. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W2. Gegen das Bauvorhaben erhoben die

Beschwerdegegnerinnen Einsprache. Mit Bauentscheid vom 18. September 2019 erteilte die Gemeinde Inkwil dem Bauvorhaben den Bauabschlag.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 24. Oktober 2019 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE), seit dem 1. Januar 2020 Bau- und Verkehrsdirektion (BVD), ein. Sie beantragen die Aufhebung des Bauentscheids vom 18. September 2019 und die Erteilung der Baubewilligung für das Bauvorhaben verbunden mit der Auflage, anstelle des Regenwassertanks sei eine Versickerungsanlage Typ A zu erstellen. Eventualiter sei die Angelegenheit an die Gemeinde Inkwil zur neuen Entscheidung zurückzuweisen.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Dabei gab es den Einsprecherinnen Gelegenheit, sich am Beschwerdeverfahren als Partei zu beteiligen. Von dieser Gelegenheit machten die Beschwerdegegnerinnen Gebrauch und beantragen mit Beschwerdeantwort vom 25. November 2019 die Abweisung der Beschwerde. Die Gemeinde Inkwil beantragt in ihrer Stellungnahme vom 28. November 2019 ebenfalls die Abweisung der Beschwerde.

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

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

Bauentscheide können nach Art. 40 BauG² innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden, deren Baugesuch abgewiesen wurde, sind durch den vorinstanzlichen Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Rechtliches Gehör

a) Das Baugesuch sieht ein zweigeschossiges rechteckiges Einfamilienhaus mit einem eingeschossigen auskragenden Gebäudeteil im Erdgeschoss der Nordfassade vor. Der Abstand dieses Gebäudeteils zur Parzellengrenze der Beschwerdegegnerinnen beträgt 2.00 m. Die Gemeinde begründete den Bauabschlag damit, dass der auskragende Gebäudeteil den ordentlichen Grenzabstand von 4.00 m einzuhalten habe, was er nicht tue.

b) Die Beschwerdeführenden machen geltend, sie hätten in einer Stellungnahme an die Gemeinde auf die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (IVHB³) und die dazugehörigen Erläuterungen sowie die Figuren im

¹ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion (Organisationsverordnung BVD, OrV BVD; BSG 152.221.191)

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

³ BSG 721.2-1

Anhang der BMBV⁴ hingewiesen und gestützt darauf dargelegt, weshalb der umstrittene Gebäudeteil als vorspringend gelte und daher in den Grenzabstand ragen dürfe. Die Vorinstanz habe ihre Ausführungen mit keinem Wort gewürdigt. Der Entscheid lasse jegliche Auseinandersetzung mit den Figuren im Anhang zur BMBV und der IVHB zu vorspringenden Gebäudeteilen vermissen. Damit habe die Vorinstanz ihre Begründungspflicht und somit das rechtliche Gehör verletzt.

c) Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt, dass die Behörde die Vorbringen der Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Daraus ergibt sich die Pflicht der Behörde, ihre Verfügung zu begründen (Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG⁵). 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.⁶

d) Die Vorinstanz führte im angefochtenen Entscheid aus, es läge kein unbedeutender vorspringender Gebäudeteil vor, auch wenn die geltende Masse für vorspringende Gebäudeteile nach dem GBR⁷ an sich eingehalten seien. Sie begründete dies insbesondere damit, dass der betonierte, allseits geschlossene, einstöckige Raum als bewohnt einzustufen sei und weder als Erker, noch als Vordach, Aussentreppe, Balkon oder Ähnliches qualifiziert werden könne. Der Raum werde konstruktiv von einer Umfassungswand nach aussen abgegrenzt. Er sei gegen den Wohnbereich nach innen offen und sei damit nicht aus der Fassade vorspringend. Beim Verfassen des Baureglementartikels sei es nicht im Sinne des Gesetzgebers gewesen, die Einhaltung des kleinen Grenzabstands für bewohnte Gebäudeteile in diesem Mass, mit dieser Nutzung und dieser baulichen Ausgestaltung zu umgehen. Die Vorinstanz setzte sich damit zwar nicht mit jedem Argument der Beschwerdeführenden auseinander, legte aber die aus ihrer Sicht wesentlichen Umstände genügend dar. Die Beschwerdeführenden machen denn auch nicht geltend, sie hätten den Entscheid mangels Begründung nicht nachvollziehen und nicht anfechten können. Vielmehr zeigt die Beschwerde, dass eine sachgerechte Anfechtung des Entscheids möglich war. Die Vorinstanz ist damit der Begründungspflicht genügend nachgekommen und hat den Anspruch auf rechtliches Gehör der Beschwerdeführenden nicht verletzt.

3. Vorspringender Gebäudeteil

a) Es ist umstritten, ob das Bauvorhaben auf der Nordseite den Grenzabstand zur Parzelle der Beschwerdegegnerinnen einhält. Da der grosse Grenzabstand nicht im Norden liegen darf (Art. 6 Abs. 3 GBR), hat das geplante Einfamilienhaus auf der Nordseite nur den kleinen Grenzabstand einzuhalten. Dieser beträgt in der Wohnzone W2 4.00 m (Art. 5 Abs. 1 GBR). Unbedeutend vorspringende Gebäudeteile dürfen in den ordentlichen Grenzabstand ragen, müssen aber mindestens einen Grenzabstand von 2.00 m einhalten (Art. 5 Abs. 6 Bst. e GBR).

b) Das Bauvorhaben sieht auf der Nordseite einen auskragenden, 6.15 m langen und 2.00 m tiefen, eingeschossigen Gebäudeteil mit Flachdach vor, der gegenüber der Parzelle der Beschwerdegegnerinnen einen Abstand von nur 2.00 m einhält und somit den kleinen Grenzabstand unterschreitet. In diesem Teil des Gebäudes soll einerseits ein gegen den übrigen

⁴ Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3)

⁵ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

⁶ BVR 2013 S. 443 E. 3.1.1; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 52 N. 5

⁷ Baureglement der Gemeinde Inkwil vom 11. Juni 2014, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 25. März 2015

Wohnraum offener Eingangsbereich mit Garderobe sowie ein abgetrenntes Gästebad mit Dusche und WC realisiert werden. Auf der Westseite dieses Gebäudeteils befindet sich der Eingang zum Einfamilienhaus, der mit einem 1.40 m langen Vordach geschützt ist. Der auskragende Gebäudeteil hat mit dem Vordach eine Länge von 7.55 m.

c) Die Beschwerdeführenden machen geltend, der fragliche Gebäudeteil sei als vorspringender Gebäudeteil im Sinne von Art. 10 BMBV i.V.m. Art. 5 Abs. 6 Bst. e GBR zu qualifizieren. Er halte die im Baureglement der Gemeinde Inkwil vorgegebenen Masse für vorspringende Gebäudeteile ein. Weitere Eigenschaften müsse der Gebäudeteil nicht aufweisen, um als vorspringender Gebäudeteil gelten zu können. Daher werde der Gebäudeteil bei der Bestimmung der Fassadenflucht gemäss Art. 7 Abs. 2 BMBV nicht berücksichtigt und dürfe in den Grenzabstand hineinragen bzw. müsse nur einen Abstand von 2.00 m zur Nachbarparzelle einhalten.

Dagegen wenden die Beschwerdegegnerinnen ein, nicht jeder Gebäudeteil, der sich im Rahmen der vorgeschriebenen Masse bewege, könne privilegiert werden. Der Begriff des vorspringenden Gebäudeteils sei ein unbestimmter Rechtsbegriff, dessen Auslegung der Klärung bedürfe. Dabei sei die Gemeindeautonomie zu beachten. Weder die BMBV noch die IVHB definiere den Begriff wirklich. Lediglich die zulässigen Masse würden konkretisiert. Die einschlägige Bestimmung des GBR spreche ausdrücklich von unbedeutenden vorspringenden Gebäudeteilen. Daher sei nicht jeder Gebäudeteil, der die entsprechenden Masse einhalte, als vorspringender Gebäudeteil zu qualifizieren. Vorliegend handle es sich um einen betonierten, allseits geschlossenen, einstöckigen Raum, welcher selbst bei grosszügiger Beurteilung nicht als unbedeutend definiert werden könne. Auch aus den Erläuterungen zur BMBV gehe hervor, dass lediglich unbedeutende Teile des Gebäudes und nicht Gebäudeerweiterungen mit zusätzlichen Zimmern erfasst würden. Da der umstrittene Gebäudeteil eine Einheit mit dem Gebäude bilde und diesem als Hauptnutzungsfläche diene, handle es sich um einen Bestandteil des Hauptgebäudes. Art. 5 Abs. 6 GBR und Art. 10 BMBV bezweckten, gewisse Gebäudeteile gegenüber dem eigentlichen Hauptkubus hinsichtlich des Grenzabstandes zu privilegieren. Dies solle nur unbedeutende Bauteile betreffen, die für den Grenzabstand nicht zu sehr ins Gewicht fielen. Nicht vom Zweck der Bestimmungen gedeckt sei die Möglichkeit, Gebäude allseitig mit bewohnbarem Wohnraum zu Lasten der Grenzabstände zu erstellen. Im Übrigen widerspreche die Argumentation der Beschwerdeführenden der Praxis der angerufenen Behörde und hätte zur Folge, dass Bauvorschriften bzw. gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstände des Gebäudes umgangen werden könnten.

Die Vorinstanz macht in ihrer Stellungnahme vom 28. November 2019 geltend, der geplante Gebäudeteil erfülle die Merkmale der BSIG Nr. 7/721.3/1.1⁸ nicht. Gemäss dieser würden die vorspringenden Gebäudeteile als "Erker, Vordächer, Aussentreppen, offene oder geschlossene Balkone und Wintergärten" dargestellt. Ein Gebäudeteil, der wie vorliegend direkt auf der Bodenplatte mit Fundament stehe, allseits betoniert und geschlossen im Erdgeschoss liege, könne nicht als "unbedeutender vorspringender Gebäudeteil" und insbesondere nicht als Erker eingestuft werden. Die Gemeinde habe bei der Abfassung von Art. 5 Abs. 6 Bst. e GBR keineswegs damit gerechnet, dass auch bewohnte Gebäudeteile in dem geplanten Ausmass, mit dieser Nutzung und der baulichen Ausgestaltung mit aussenliegender Umfassungswand gemeint sein könnten. Die Gemeinde habe daher bewusst den Begriff "unbedeutende vorspringende Gebäudeteile" verwendet. Der geplante Gebäudeteil könne hingegen keineswegs als "unbedeutend" qualifiziert werden.

⁸ BSIG Nr. 7/721.3/1.1, Information zur Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV), Erläuterungen und Praxisempfehlungen zur Umsetzung in die kommunalen Baureglemente, Zonenpläne und Überbauungsordnungen (Stand 1. März 2018)

d) Die Gemeinde Inkwil hat ihr Baureglement an die Bestimmungen der BMBV angepasst. Art. 10 BMBV hält zu den vorspringenden Gebäudeteilen Folgendes fest: "Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus. Sie dürfen, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten." Aus der Figur in Anhang 1 zur BMBV Ziff. 2.3.a ergibt sich, dass vorspringende Gebäudeteile, welche die zulässigen Masse für die Breite und Tiefe einhalten, von der projizierten Fassadenlinie nicht umfasst werden und in den Grenzabstand ragen dürfen. Gebäudeteile, welche die zulässigen Masse überschreiten, gelten als Teil des Gebäudes oder als Anbaute.⁹ Die jeweils zulässigen Maximalmasse für die Breite und die Tiefe werden in der BMBV nicht festgelegt; sie müssen durch das kantonale Recht bzw. im Kanton Bern durch die Gemeinden festgelegt werden.¹⁰

Mit der Bestimmung von Art. 10 BMBV hat der Kanton Bern den Begriff des vorspringenden Gebäudeteils übernommen wie er in Ziff. 3.4 Abs. 1 des Anhangs I der IVHB festgelegt wurde. Sowohl die IVHB als auch die BMBV enthalten hinsichtlich der Definition von vorspringenden Gebäudeteilen keine anderen Anforderungen als die Einhaltung der von den Gemeinden festzulegenden Maximalmasse. Insbesondere legen weder die IVHB noch die BMBV fest, dass bewohnte oder allseitig geschlossene Bauteile nicht als vorspringende Gebäudeteile gelten. Die Erläuterungen zur IVHB nennen als Beispiele für vorspringende Gebäudeteile unter anderem Erker und halten explizit fest, bei vorspringenden Gebäudeteilen könne es sich wie beim Erker durchaus um bewohnte Gebäudeteile handeln. Die Nutzung des vorspringenden Gebäudeteils sei ohne Bedeutung.¹¹ Die BSIG-Information Nr. 7/721.3/1 zur BMBV¹² nennt als Beispiele Erker und Wintergärten, also Bauteile, die allseitig geschlossen sind und als bewohnt gelten.¹³ Auch die Darstellung in der Skizze 2.2a des Anhangs 1 zur BMBV zeigt als vorspringenden Gebäudeteil einen allseitig geschlossenen Kubus im Erdgeschoss. Gemäss IVHB und BMBV ist es daher unerheblich, ob ein vorspringender Gebäudeteil bewohnt oder unbewohnt ist und ob er offen oder geschlossen ist.

e) Die Vorinstanz und die Beschwerdegegnerinnen sind allerdings der Auffassung, die Gemeinde habe in ihrem Baureglement die vorspringenden Gebäudeteile anders geregelt. Aufgrund der Gemeindeautonomie komme ihr nicht nur bei der Rechtsetzung, sondern auch bei der Anwendung ihrer Rechtsnormen ein gewisser Beurteilungsspielraum zu.

Die IVHB und die BMBV haben zum Ziel, die Baubegriffe und Messweisen zu vereinheitlichen. Den Gemeinden ist es daher grundsätzlich verwehrt, Begriffe zu verwenden, die den vereinheitlichten Regelungsgegenständen widersprechen.¹⁴ Ob die Gemeinden bei den vorspringenden Gebäudeteilen nur die zulässigen Masse definieren dürfen, oder auch zusätzlich einschränkende Eigenschaften definieren dürfen, wie beispielsweise „offen“ oder „unbewohnt“, ist

⁹ Figur in Anhang 1 zur BMBV Ziff. 2.3.a; Vortrag der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion zur Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) vom 19. Mai 2011, abrufbar unter <<https://www.bvd.be.ch>>, Rubriken «Organisation, Rechtsamt, Rechtliche Grundlagen, Vorträge», S. 8, Kommentar zu Art. 10 BMBV; BSIG Nr. 7/721.3/1.1, Information zur Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV), Erläuterungen und Praxisempfehlungen zur Umsetzung in die kommunalen Baureglemente, Zonenpläne und Überbauungsordnungen (Stand 1. März 2018), S. 5

¹⁰ Vortrag zur BMBV, a.a.O., S. 6, Kommentar zu Art. 7 BMBV; BSIG Nr. 7/721.3/1.1, a.a.O., S. 3

¹¹ Erläuterungen zur IVHB, einsehbar unter <<https://www.bpu.ch>> Rubriken «Konkordate, IVHB», Ziff. 3.4, Rz. 2

¹² BSIG Nr. 7/721.3/1.1, a.a.O., S. 5, Hinweise zu Art. 10

¹³ Vgl. zu den Wintergärten BSIG 7/721.0/10.1 Baubewilligungsverfahren; Empfehlungen zur Behandlung einiger Sonderfälle von baubewilligungspflichtigen Vorhaben, Ziff. 2.2

¹⁴ Vortrag zur BMBV, a.a.O., S. 2

unklar. Im Kanton Bern sieht das Normalbaureglement (NBRD¹⁵) auch nach der Anpassung an die BMBV vor, dass nur offene vorspringende Gebäudeteile in den Grenzabstand ragen dürfen, beschränkt aber den Anteil am zugehörigen Fassadenabschnitt nicht. Es scheint daher nicht ausgeschlossen, dass der bernische Gesetzgeber zulassen wollte, dass Gemeinden die vorspringenden Gebäudeteile einschränkend definieren. Diese Frage kann vorliegend aber offen gelassen werden.

Das Baureglement der Gemeinde Inkwil äussert sich nämlich nicht näher dazu, was "vorspringende Gebäudeteile" sind. Es hält insbesondere nicht fest, dass bewohnte oder geschlossene Bauteile nicht darunter fallen sollen. Das GBR legt lediglich die nach Art. 10 BMBV erforderlichen Masse fest (vgl. Art. 5 Abs. 6 Bst. e GBR) und ergänzt den Begriff "vorspringende Gebäudeteile" zusätzlich mit dem Wort "unbedeutend". Das Wort "unbedeutend" wird auch in der BMBV verwendet, nämlich in Zusammenhang mit den rückspringenden Gebäudeteilen (Art. 11 BMBV und Figuren 2.1 sowie 2.4 in Anhang 1 zur BMBV). Der Begriff unbedeutend hat nach BMBV keine andere Funktion, als abzugrenzen, welche Rücksprünge bei der Fassadenlinie berücksichtigt werden und welche nicht bzw. welche als von der Fassadenflucht zurückversetzt gelten. Abgrenzungskriterium ist nach BMBV auch hier einzig, ob die von der Gemeinde festgelegten Maximalmasse für Breite und Tiefe eingehalten werden oder nicht.¹⁶ Unbedeutende Rücksprünge sind somit solche, deren Masse höchstens den von der Gemeinde festgelegten Maximalmassen entsprechen. Das Wort "unbedeutend" nimmt nach BMBV somit einzig Bezug zur Grösse des Rücksprungs. Entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerinnen und der Gemeinde lässt sich daher weder aus dem Wortlaut von Art. 5 Abs. 6 Bst. e GBR noch aufgrund einer systematischen Auslegung ableiten, dass aufgrund des Wortes "unbedeutend" in Art. 5 Abs. 6 GBR geschlossene und bewohnte Gebäudeteile keine vorspringenden Gebäudeteile sind. Eine solche Auslegung ist rechtlich nicht haltbar.

f) Die Beschwerdegegnerinnen können auch aus Art. 12 NRBD nichts zu ihren Gunsten ableiten. Die Vorschrift von Art. 12 NRBD käme nur zum Tragen, wenn die Gemeinde nicht geregelt hätte, bis zu welchem Mass vorspringende Gebäudeteile in den Grenzabstand ragen dürfen. Auch Sinn und Zweck von Art. 10 BMBV und Art. 5 Abs. 6 GBR sprechen nicht dagegen, dass geschlossene und bewohnte Bauteile als vorspringende Gebäudeteile gelten: Es mag allenfalls sein, dass – wie die Beschwerdegegnerinnen ausführen – nur Gebäudeteile, die aufgrund ihrer Gestaltung und Nutzung unbedeutend sind, bei den Grenzabständen privilegiert werden sollen. Die von den Beschwerdegegnerinnen als zulässig erachteten Balkone und Wintergärten können allerdings sowohl gestalterisch als auch von den Auswirkungen auf die Nachbarschaft die gleichen oder sogar grössere Auswirkungen haben wie geschlossene Gebäudeteile mit Wohnraum. So können beispielsweise Balkone immissionsmässig grössere Auswirkungen haben als ein geschlossener Gebäudeteil mit Garderobe und Sanitärraum. Gestalterisch hängen die Auswirkungen vor allem von der Grösse ab; eine den Hauptteil der Fassade bedeckende Balkonschicht hat weit grössere Auswirkungen als ein kleiner geschlossener Kubus, der sich auf ein Geschoss beschränkt. Deshalb haben IVHB und BMBV die privilegierten vorspringenden Gebäudeteile einzig über ihre Masse definiert und nicht zwischen bewohnt oder unbewohnt, offen oder geschlossen unterschieden.

Auch aus den von den Beschwerdegegnerinnen zitierten Entscheiden ergibt sich nichts anderes: Im Entscheid 1C_396/2018 vom 12. April 2019 beurteilte das Bundesgericht einen Fall, in dem das massgebende Baugesetz noch nicht an die BMBV angepasst war und für vorspringende Gebäudeteile keinen maximalen Fassadenanteil vorsah. Zu beurteilen war ein Bauvorhaben, bei dem das ganze Obergeschoss und die darüber liegende Terrasse mit Brüstung in den

¹⁵ Dekret vom 10. Februar 1970 über das Normalbaureglement (NBRD; BSG 723.13)

¹⁶ Figur 2.4 in Anhang 1 zur BMBV, IVHB Erläuterungen Rz. 3.5

Grenzabstand ragten. Nur das Erdgeschoss hielt den Grenzabstand ein. Das Bundesgericht bestätigte die Auffassung der Vorinstanz, es handle sich nicht um einen vorspringenden Gebäudeteil. Der über dem Erdgeschoss gelegene Gebäudeteil bilde aufgrund seiner optischen Erscheinung zusammen mit der weiteren Front des Erd-, Ober- und Dachgeschosses eine einheitliche Fassade, während die Gebäudehülle im Bereich des Erdgeschosses als von der Fassade zurückversetzt in Erscheinung trete. Im Entscheid RA Nr. 110/2014/26 vom 19. August 2014 hatte die BVE ein Vorhaben zu beurteilen, bei dem sich eine Balkonfront über eine ganze Mehrfamilienhausfassade zog und mit der Terrassenbrüstung des Attikageschosses eine nahtlose Einheit bildete. Aufgrund der durchgehenden gedeckten Balkone vergrösserte sich zudem auch die Attikaterasse auf der ganzen Länge. Die BVE kam zum Schluss, die Balkone könnten aufgrund ihrer Dimensionen und der über die ganze Fassadenlänge durchgehenden Bauweise nicht als vorspringende Gebäudeteile gelten. In beiden Fällen ging es um Gebäudeteile, die nicht auf einen bestimmten Fassadenanteil beschränkt waren, sondern sich über die ganze Fassadenlänge und mehrere Geschosse erstreckten. Solche Bauteile werden nach BMBV von der Fassadenlinie umfasst und gelten eindeutig nicht als vorspringende Gebäudeteile (vgl. Figuren 2.2.a und 2.2.b im Anhang 1 zur BMBV). Die geschilderten Fälle sind daher nicht mit dem vorliegenden, in dem der vorspringende Gebäudeteil auf einen bestimmten Fassadenanteil beschränkt ist, vergleichbar. Bei der von den Beschwerdegegnerinnen aus dem Entscheid der BVE RA Nr. 110/2017/74 vom 15. Januar 2018 zitierten Passage zu einem geschlossenen Treppenhaus handelt es sich um ein Zitat einer Aussage eines Mitarbeiters des Amtes für Gebäuden und Raumordnung (AGR), die nicht entscheidrelevant war. Die BVE hat sich dementsprechend damals nicht dazu geäußert, ob auch geschlossene Bauteile vorspringende Gebäudeteile sein können.

g) Nach dem Gesagten ist daher zur Beurteilung, ob ein vorspringender Gebäudeteil vorliegt, einzig auf die von der Gemeinde festgelegten Masse abzustellen. Soweit diese eingehalten sind, ist es unerheblich, ob der fragliche Gebäudeteil offen oder allseitig geschlossen ist und ob er als bewohnt gilt oder nicht. Der vorliegend umstrittene Gebäudeteil an der Nordfassade des Bauvorhabens ist demnach unabhängig von der Nutzung und der Gestaltung als vorspringender Gebäudeteil im Sinne von Art. 10 BMBV zu qualifizieren, sofern er die von Art. 5 Abs. 6 Bst. e GBR festgelegten Masse einhält.

4. Masse des vorspringenden Gebäudeteils

a) In der Gemeinde Inkwil dürfen unbedeutende vorspringende Gebäudeteile eine maximale Tiefe von 2.00 m haben und ihr Anteil an der Fassadenlänge darf maximal 40% betragen (Art. 5 Abs. 6 Bst. e GBR).

b) Der auf der Nordfassade des geplanten Einfamilienhauses auskragende Gebäudeteil hat gemäss den Baugesuchsplänen eine Tiefe von 2.00 m und eine Länge von 6.15 m bzw. unter Einbezug des Vordachs über dem Eingang von 7.55 m. Das von der Gemeinde festgelegte zulässige Mass von 2.00 m für die Tiefe ist unbestrittenermassen eingehalten. Die zur Bestimmung des zulässigen Anteils des Fassadenabschnitts massgebende Fassadenlänge beträgt gemäss den Baugesuchsplänen 22.10 m. 40 % dieser Länge sind 8.84 m. Der vorspringende Gebäudeteil ist auch mit Vordach weniger lang und überschreitet daher den zulässigen Anteil an der Fassadenlänge nicht.

c) Die Gemeinde Inkwil macht allerdings geltend, der westliche Teil des Gebäudes sei bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht zu berücksichtigen. Dieser Teil enthalte eine Garage für Autos und Velos und habe somit die Funktion einer Anbaute. Er halte das von der Gemeinde für Anbauten in Art. 5 Abs. 6 Bst. b GBR festgelegte Mass von 60 m² für die Gebäudefläche und die

maximale Fassadenhöhe von 4.00 m ein und enthalte nur unbeheizte Nebennutzflächen. Da gemäss der genannten GBR-Bestimmung Anbauten nicht an die Gebäudelänge angerechnet werden, betrage die eigentliche Gebäudelänge, gemessen an der bewohnten Hauptbaute, nur 15.98 m. Der vorspringende Gebäudeteil dürfe daher nur 6.39 m lang sei. Da das Vordach miteinzubeziehen sei, betrage die Länge des vorspringenden Teils 7.55 m und übersteige damit den zulässigen Anteil an der Fassadenlänge.

d) Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten die von der Gemeinde festgelegten Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen (Art. 4 BMBV). Sie müssen unbewohnt sein und sind in der Regel unbeheizt.¹⁷ Unter Anbauten werden Bauten verstanden, die sich an eine Fassade des Hauptgebäudes anlehnen, von diesem aber durch eine Innenwand getrennt sind. Der Anbau darf nicht zum Bestandteil des Hauptgebäudes werden. Er muss deutlich als solcher erkennbar sein und ohne konstruktive Veränderung des Hauptgebäudes von diesem getrennt werden können.¹⁸ Die Gemeinde Inkwil hat die maximal zulässigen Masse für Anbauten in Art. 5 Abs. 6 Bst. b GBR auf eine Gebäudefläche von 60 m² sowie eine Fassadenhöhe von 4.00 m festgelegt.

Die von der Vorinstanz erwähnte Garage im westlichen Teil des Bauvorhabens weist eine Fläche von 45.58 m² auf, enthält nur Nebennutzflächen, ist durch eine Innenwand vom Rest des Einfamilienhauses abgetrennt und hat für sich allein betrachtet eine Höhe unter 4.00 m. Damit erfüllt sie auf den ersten Blick die Anforderungen an eine Anbaute. Allerdings ist über der Garage im Obergeschoss eine überdachte Terrasse/Lounge vorgesehen. Die Terrasse ist von einer Betonbrüstung umgeben und wird vom verlängerten Dach des Einfamilienhauses gedeckt. Optisch tritt daher die Garage im Erdgeschoss nicht selbständig in Erscheinung, sondern bildet eine Einheit mit der darüber liegenden Terrasse/Lounge, gehen doch die Wände der Garage nahtlos in die Terrassenbrüstungen über und werden als eine einzige Wand wahrgenommen. Die Garage ist nicht als separater Anbau erkennbar, sondern wird mit der darüber liegenden überdachten Terrasse als zweistöckiger Teil des Gebäudes wahrgenommen. Selbst wenn man den westlichen Teil des Gebäudes mit Garage und Terrasse als Anbau qualifizieren würde, müsste daher für die Berechnung der maximal zulässigen Fassadenhöhe des fraglichen Gebäudeteils nicht nur die Höhe der Garage im Erdgeschoss, sondern die Gesamthöhe mit der Überdachung der Terrasse berücksichtigt werden. Diese beträgt 5.95 m. Damit ist die von der Gemeinde Inkwil zulässige Fassadenhöhe für Anbauten von max. 4.00 m deutlich überschritten. Der westliche Gebäudeteil kann folglich nicht als Anbaute im Sinne von Art. 5 Abs. 6 Bst. b GBR qualifiziert werden. Für die Berechnung der zulässigen Masse für vorspringende Gebäudeteile ist die Garage daher entgegen den Ausführungen der Gemeinde an die Gebäudelänge anzurechnen, wodurch sich eine Gesamtlänge von 22.10 m ergibt.

e) Der umstrittene auskragende Gebäudeteil an der Nordfassade des geplanten Einfamilienhauses überschreitet daher mit einer Länge von 7.55 m inklusive Vordach den zulässigen Anteil von 40 % der Fassadenlänge nicht. Das von der Gemeinde festgelegte zulässige Mass von 2.00 m für die Tiefe ist ebenfalls eingehalten. Der Gebäudeteil hält somit die Masse für vorspringende Gebäudeteile gemäss Art. 5 Abs. 6 Bst. e GBR eindeutig ein. Demnach darf dieser Gebäudeteil 2.00 m in den kleinen Grenzabstand von 4.00 m hineinragen. Die Vorinstanz hat daher dem Bauvorhaben zu Unrecht den Bauabschlag erteilt.

5. Versickerung / Rückweisung

¹⁷ BSIG-Information zur BMBV, a.a.O., S. 2

¹⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 12 N. 10

a) Die Beschwerdeführenden beantragen, dem Bauvorhaben sei die Baubewilligung zu erteilen, verbunden mit der Auflage, anstelle des ursprünglich geplanten Regenwassertanks sei eine Versickerungsanlage Typ a zu erstellen. Die Vorinstanz habe sich im angefochtenen Entscheid nicht mit den vorgesehenen Anpassungen bezüglich der Versickerung auseinandergesetzt. Diese könnten aber ohne Weiteres beurteilt und mittels Auflage geregelt werden.

b) Die Beschwerdeführenden planten ursprünglich, das Regenabwasser der Dachflächen in einem unterirdischen Regenwassertank zu sammeln und unterirdisch versickern zu lassen (Versickerungsanlage Typ b).¹⁹ Die Vorinstanz holte bei der A. _____ AG einen Fachbericht Liegenschaftsentwässerung ein. Diese kam in ihrem Bericht zum Schluss, anstelle der geplanten Versickerungsanlage des Typ b sei eine oberflächliche Versickerungsanlage des Typs a zu realisieren. Eine unterirdische Versickerung sei nicht gestattet. Die A. _____ AG hielt dies sowie weitere Anforderungen an die Versickerungsanlage in einer Auflage fest.²⁰ Die Beschwerdeführenden teilten anschliessend der Vorinstanz mit, sie würden ihr Projekt anpassen und die entsprechenden Pläne vor Baubeginn der Baubewilligungsbehörde zur Beurteilung durch die A. _____ AG einreichen.

c) Nach Art. 7 Abs. 2 GSchG²¹ ist nicht verschmutztes Abwasser versickern zu lassen, sofern die örtlichen Verhältnisse dies erlauben. Da die "Entsorgung" von Regenabwasser das Grundwasser nicht beeinträchtigen darf und falsch konzipierte Anlagen zu Schadstoffeinträgen ins Grundwasser führen können, benötigt das Erstellen privater Versickerungsanlagen eine Gewässerschutzbewilligung (Art. 26 Abs. 1 Bst. c KGV). Grundsätzlich sind Versickerungsanlagen des Typs a zu erstellen, da sie einen besseren Grundwasserschutz gewährleisten.²² Typ b soll nur in Ausnahmefällen realisiert werden. Daher erscheint die Beurteilung der A. _____ AG richtig.

d) Die Beschwerdeführenden haben bisher keine geänderten Pläne und Detailangaben zur neu geplanten oberflächlichen Versickerungsanlage Typ a eingereicht. Eine Beurteilung, ob die geplante Versickerungsanlage den massgebenden Vorschriften entspricht, ist daher noch nicht möglich. Das umstrittene Bauvorhaben kann somit noch nicht abschliessend beurteilt werden. Da eine Baubewilligung erst auszustellen ist, wenn alle weiteren für das Bauvorhaben erforderlichen weiteren Bewilligungen vorliegen (Art. 2a Abs. 2 Bst. a BauG) und die Versickerungsanlage eine Gewässerschutzbewilligung erfordert, ist es nicht zulässig, die Erstellung einer vorschriftsgemässen Anlage nur mittels Auflage anzuordnen und die notwendigen Unterlagen erst vor Baubeginn zu beurteilen. Das Bauvorhaben kann somit erst abschliessend beurteilt werden, sobald die Beschwerdeführenden detaillierte Angaben und Pläne zur neu geplanten Versickerungsanlage gemacht haben. Es ist nicht Aufgabe der BVD als Beschwerdeinstanz, die Bauherrschaft zur Einreichung von weiteren Unterlagen anzuhalten und die Versickerungsanlage näher zu prüfen. Daher wird der Bauentscheid der Vorinstanz vom 18. September 2019 aufgehoben und die Sache zur Fortsetzung des Verfahrens an die Vorinstanz zurückgewiesen (Art. 72 Abs. 1 VRPG).

6. Kosten

¹⁹ Plan Baueingabe Untergeschoss vom 21. März 2019, Baugesuchformular 3.0 "Entwässerung von Grundstücken", Stellungnahme zur Einsprache vom 29. Mai 2019 (Vorakten p. 43)

²⁰ Fachbericht Liegenschaftsentwässerung der A. _____ AG vom 3. Mai 2019 (Vorakten p. 19 ff.)

²¹ Bundesgesetz vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20)

²² Merkblatt des Amtes für Wasser und Abfall für das Versickernlassen von Regen- und Reinabwasser, einsehbar unter <https://www.bvd.be.ch> Rubriken «Amt für Wasser und Abfall, Formulare/Merkblätter, Grundstückentwässerung, Versickerung Regenabwasser»

a) Die Beschwerdeführenden haben die Aufhebung des angefochtenen Entscheides und die Erteilung der Baubewilligung verbunden mit einer Auflage betreffend Versickerung beantragt, eventualiter die Rückweisung an die Vorinstanz. Da der Bauentscheid der Vorinstanz vom 18. September 2019 aufgehoben und die Sache zur Fortsetzung des Verfahrens an die Vorinstanz zurückgewiesen wird, gelten die Beschwerdeführenden als obsiegend und die Beschwerdegegnerinnen als unterliegend. Letztere haben daher die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'000.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV²³).

b) Die Beschwerdegegnerinnen haben zudem den Beschwerdeführenden die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Kostennote der Rechtsvertreterin der Beschwerdeführenden gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdegegnerinnen haben somit den Beschwerdeführenden die Parteikosten von Fr. 2'654.35 zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Der Bauentscheid der Gemeinde Inkwil vom 18. September 2019 wird aufgehoben und die Sache wird zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen. Die Beschwerde wird insoweit gutgeheissen.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'000.– werden den Beschwerdegegnerinnen zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdegegnerinnen haften solidarisch für den gesamten Betrag. Das Inkasso erfolgt mit separater Zahlungseinladung.
3. Die Beschwerdegegnerinnen haben den Beschwerdeführenden die Parteikosten im Betrag von Fr. 2'654.35 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Beschwerdegegnerinnen haften solidarisch für den gesamten Betrag.

IV. Eröffnung

- Frau Rechtsanwältin E._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt H._____, eingeschrieben
- Herrn Fürsprecher J._____, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus

²³ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Rückweisungsentscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden, wenn die Voraussetzungen nach Art. 61 i.V.m. Art. 74 Abs. 3 VRPG erfüllt sind. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in vier Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.