



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11
3013 Bern
Telefon +41 31 633 30 11
info.ra.bvd@be.ch
www.bvd.be.ch/ra

BVD 110/2020/113

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 1. Dezember 2020

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer

vertreten durch Herrn Fürsprecher A._____

und

Herrn **E.**_____
Beschwerdegegner 1

Frau **F.**_____
Beschwerdegegnerin 2

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Beatenberg, Gemeindeverwaltung,
3803 Beatenberg

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Beatenberg vom 18. Juni 2020 (Gemeinde-Nr. 4/2020; Demontage Windfang und Ersatz mit Glaskonstruktion, Neubau Balkon, Umgestaltung Aussentreppe)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdegegner 1 und die Beschwerdegegnerin 2 (nachfolgend Beschwerdegegnerschaft) reichten am 27. Januar 2020 bei der Gemeinde Beatenberg ein Baugesuch ein für die Demontage des bestehenden Windfangs und dessen Ersatz mit einer Glaskonstruktion, den Neubau eines Balkons sowie die Umgestaltung der Aussentreppe auf der Parzelle Beatenberg Grundbuchblatt Nr. G._____. Die Parzelle befindet sich in der Wohnzone 2 (W2). Gegen das Bauvorhaben erhob der Beschwerdeführer Einsprache. Mit Entscheid vom 18. Juni 2020 erteilte die Gemeinde Beatenberg dem Bauvorhaben die Baubewilligung.

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 9. Juli 2020 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Er beantragt die Aufhebung der Baubewilligung vom 18. Juni 2020 und die Erteilung des Bauabschlags. Er macht insbesondere geltend, die

Vorinstanz habe den Windfang zu Unrecht als unbewohnte An- resp. Nebenbaute qualifiziert. Ein allseitiger Grenzabstand von 2 Metern genüge nicht. Der geplante Windfang sowie der Balkon seien zudem zu Unrecht als ortsüblich qualifiziert worden und die Umgestaltung der Aussentreppe sei mit unzulässigen Terrainveränderungen verbunden.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet,¹ holte bei der Vorinstanz die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Die Beschwerdegegnerschaft beantragt in ihrer Beschwerdeantwort vom 5. August 2020 die Abweisung der Beschwerde. Sie macht insbesondere geltend, ihr Bauvorhaben erfülle sämtliche vom Baureglement vorgesehenen Vorschriften für unbewohnte Nebenbauten in der W2. Die Vorinstanz beantragt in ihrer Stellungnahme vom 17. August 2020 ebenfalls die Abweisung der Beschwerde und verweist auf die Ausführungen im Bauentscheid vom 18. Juni 2020.

4. Mit Verfügung vom 17. September 2020 teilte das Rechtsamt den Beteiligten mit, gemäss einer ersten summarischen Prüfung sei fraglich, ob der Windfang als unbewohnt gelte und daher von einem reduzierten Grenzabstand profitieren könne. Es gab der Beschwerdegegnerschaft Gelegenheit, zu dieser Einschätzung Stellung zu nehmen sowie dem Rechtsamt mitzuteilen, ob sie eventualiter eine Teilbaubewilligung für den Neubau des Balkons und/oder die Umgestaltung der Aussentreppe beantrage. Die Beschwerdegegnerschaft reichte dazu am 7. Oktober 2020 eine Stellungnahme ein und teilte mit, sie verzichte auf die Beantragung einer Teilbaubewilligung für den Neubau des Balkons und die Umgestaltung der Aussentreppe.

Auf Aufforderung des Rechtsamts reichte die Gemeinde Beatenberg mit Eingabe vom 26. Oktober 2020 die vorhandenen Baubewilligungsakten der bisher bewilligten Bauten und Umbauten auf Parzelle Beatenberg Grundbuchblatt Nr. G._____ ein.

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

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

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). Der Beschwerdeführer, dessen Einsprache abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

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).

2. Grenzabstand des Windfangs

a) Das bestehende Gebäude der Beschwerdegegnerschaft liegt an einem gegen Südwesten gerichteten Hang. Der Haupteingang befindet sich auf der Südostseite des Gebäudes im Erdgeschoss. Der geplante vollständig geschlossene und verglaste Windfang soll auf der Südwestseite des Gebäudes errichtet werden. Er führt ins teilweise freiliegende Kellergeschoss direkt in ein Zimmer, das dem Wohnen dient.³

Im angefochtenen Entscheid erwog die Gemeinde, der geplante unbeheizte Windfang gelte als unbewohnte An- und Nebenbaute. Ein allseitiger Grenzabstand von 2 Metern genüge somit. Die Baubewilligung ergänzte sie mit der Auflage, der Windfang dürfe nur als solcher und nicht zum dauernden Aufenthalt von Mensch und Tier (z.B. Wintergarten) genutzt werden.

b) Der Beschwerdeführer rügt, beim geplanten Windfang handle es sich um einen bewohnten Anbau, der nicht von einem privilegierten Grenzabstand profitieren könne. Da er den kleinen Grenzabstand gegenüber der nordwestlich liegenden Nachbarparzelle Nr. B._____ nicht einhalte, sei er nicht zu bewilligen.

Die Beschwerdegegnerschaft macht in ihrer Stellungnahme vom 7. Oktober 2020 geltend, der direkte Zugang in das Kellerzimmer des bestehenden Wohnhauses bedinge - vor allem im Winter - einen Wind- und Wetterschutz. Dieser solle erlauben, dass ein trockener Zugang zu der Aussentüre zur Verfügung stehe. Schuhe könnten gewechselt sowie Besen und Schneeschaufel abgestellt werden. Allgemeines Material für den Unterhalt des Zugangs von der Südseite her, sei wettergeschützt deponiert. Empfindliche Sommerpflanzen könnten im Windfang überwintert werden. Für einen Sitzplatz oder Wintergarten im Sinne eines bewohnten Nebenbaus eigne sich der Windfang schon rein von seiner Lage her nicht. Ausserdem bestehe bereits ein gegen Südosten gerichteter Aussensitzplatz auf Wohngeschossniveau, einer bedeutend attraktiveren Lage mit direktem Zugang zu Wohnzimmer und Küche. Der beabsichtigte Windfang entspreche somit der gängigen Praxis des Verwaltungsgerichts über die Beurteilung von "unbewohnten" Nebenbauten und sei so zu bewilligen bzw. die Baubewilligungsverfügung der Gemeinde Beatenberg vom 18. Juni 2020 sei zu bestätigen.

c) Nach Art. 12 Abs. 2 BauG sind für die gegenüber Nachbargrundstücken einzuhaltenden Grenzabstände die Vorschriften der Gemeinden massgebend. Das Baureglement der Gemeinde Beatenberg sieht in der W2 einen grossen Grenzabstand von 8 Metern sowie einen kleinen Grenzabstand von 4 Metern vor (Art. 44 Abs. 1 GBR⁴). Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseite und die beschattete Längsseite eines Gebäudes. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten (Art. 10 Abs. 2 GBR). Der grosse Grenzabstand ist für die besonnte Längsseite massgebend (Art. 10 Abs. 3 GBR). Für unbewohnte An- und Nebenbauten genügt allseitig ein Grenzabstand von 2 Metern, sofern die mittlere Gebäudehöhe dieser Bauten 4 Meter und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigen (Art. 11 Abs. 1 GBR). Unbewohnte An- und Nebenbauten oder Gebäudeteile sind eingeschossige Gebäude, die nur Nebennutzflächen enthalten und in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten sowie nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind (vgl. Anhang 1 A1-9 GBR). Die Nebennutzfläche ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren. Zu den Nebennutzflächen gehören im Wohnungsbau zum Beispiel Estrich- und

³ Vgl. Baubewilligung des Regierungsstatthalteramts Interlaken vom 10. Oktober 1984; Grundrissplan vom 30. März 1984 betreffend Projekt Anbau 1984.

⁴ Baureglement der Einwohnergemeinde Beatenberg vom 7. Juni 2013 mit Änderungen bis 7. Dezember 2018 (genehmigt durch das AGR am 10. Dezember 2012 bzw. 8. Dezember 2016 und 4. Februar 2020).

Kellerräume, Abstellräume, Fahrzeugeinstellräume, Schutzräume und Kehrlichräume (SIA 416 Ziff. 2.1.1.2).

Unbewohnte An- und Nebenbauten können von reduzierten Grenzabständen profitieren, da von ihnen definitionsgemäss weniger Immissionen (Lärm, Gerüche, Einblicke) ausgehen und damit die Nachbarn weniger beeinträchtigen. Dies bedingt dementsprechend, dass diese Bauten nur kurzfristig aufgesucht werden. Darin finden keine länger dauernden Aktivitäten oder Arbeitsprozesse statt.⁵ Die Abgrenzung zwischen bewohnten und unbewohnten Nebenbauten hängt massgeblich von der Art und Intensität der Nutzung ab. So ist eine Garage in der Regel eine unbewohnte Nebenbaute. Auch Kleinbauten, in denen bloss dem Wohnen dienende Gegenstände gelagert oder eingestellt sind, gelten als unbewohnt. Eignet sich eine solche Kleinbaute allerdings auch als Wintergarten, wird sie hingegen als bewohnt erachtet. Als "bewohnt" beurteilt hat die kantonale Rechtsprechung ausserdem insbesondere Bastel- und Hobbyräume.⁶ Auch überdeckte Sitzplätze und Wintergärten gelten als bewohnt.⁷ Gemäss ständiger Praxis des Verwaltungsgerichts ist bei der Beurteilung, ob eine Baute als bewohnt oder als unbewohnt gilt, nicht auf Absichtserklärungen der Bauherrschaft abzustellen; vielmehr ist die objektive Ausgestaltung der Räumlichkeiten relevant. Entscheidend ist, ob sie aufgrund der Grösse und baulichen Ausgestaltung zum Wohnen benutzt werden können. Kriterien für die Verwendbarkeit zum Wohnen oder Arbeiten bilden etwa das Mass der Belichtung durch Fenster, die Isolation, die Raumhöhe, die Erschliessung (Zugang, Heizung, Frisch- und Abwasser) sowie die innere Ausgestaltung der Räume. Dabei sind nicht alle Elemente gleich wichtig; vielmehr ist eine gesamthafte Würdigung vorzunehmen.⁸

d) Der geplante Windfang weist eine Grundfläche von knapp 10 m² auf und ist etwas mehr als 2 Meter hoch. Damit hält er die zulässigen Masse einer An- und Nebenbaute ein. Allerdings ist die voll verglaste Anbaute für einen Windfang grosszügig dimensioniert. Sie soll gemäss Angaben der Beschwerdegegnerschaft auch nicht nur die Funktion eines Windfangs übernehmen. Vielmehr soll sie als Transferraum dienen und einen direkten und trocknen Zugang in die unteren Wohnräumlichkeiten ermöglichen. Demzufolge wollen die Beschwerdeführenden den Windfang zumindest auch als Garderobe nutzen. Zwar befindet sich der Haupteingang auf der Südostseite des Gebäudes, aber an schönen Tagen, an welchen sich das Leben im Garten abspielt, dürfte auch dieser Zugang rege genutzt werden. Der trockene Zugang zu den direkt daran angrenzenden Wohnräumlichkeiten macht die Nutzung dieses Zugangs zudem auch bei schlechteren Witterungsbedingungen attraktiv. Im Vergleich zu Keller- oder Lagerräumlichkeiten, in welchen sich lediglich einzelne Personen gelegentlich kurz aufhalten, ist diese Nutzung intensiver. Auch wenn die von der Beschwerdegegnerschaft angegebene Nutzung allenfalls nur mit leicht mehr Lärm verbunden sein dürfte als typische unbewohnte An- und Nebenbauten, kann der Windfang bereits aus diesem Grund nicht als unbewohnt gelten.

Hinzu kommt, dass der Windfang auf Grund seiner Ausgestaltung sowie seiner Ausrichtung gegen Südwesten auch weitere Nutzungen zulässt: Der Windfang ist zwar unbeheizt, dank seines Standorts ist er allerdings viel besonnt und die Glaskonstruktion heizt sich auch in der kalten Jahreszeit zumindest tagsüber und an schönen Tagen auf. Dadurch und auf Grund seiner Grösse bietet er ohne weiteres Raum, um darin zu verweilen. Er eignet sich bei objektiver Betrachtung

⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 12 N. 10.

⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band II, 4. Aufl., Bern 2017, Art. 70 N. 14 mit Hinweisen auf die Rechtsprechung.

⁷ Bernische Systematische Information Gemeinden (BSIG) Nr. 7/721.0/10.1 Ziff. 2.2, Information vom 14. April 2010 betreffend Baubewilligungsverfahren; Empfehlungen zur Behandlung einiger Sonderfälle von baubewilligungspflichtigen Vorhaben, einsehbar unter: www.jgk.be.ch.

⁸ VGE 2018/308 vom 3. April 2019, E. 6.4 und 2014/304 vom 12. März 2015, E. 4.2; vgl. auch Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 13 N. 8 und 8a Bst. b.

auch als Wintergarten. Das Vorhandensein eines (zusätzlichen) Aussensitzplatzes ändert an dieser potentiellen Nutzung nichts, da einerseits auf einem Grundstück verschiedene Sitzplätze vorhanden sein können und andererseits ein Wintergarten andere Nutzungsmöglichkeiten bietet. Der an der Südwestfassade angebrachte Sonnenschutz deutet denn auch darauf hin, dass der Platz vor dem Wohnraum im Kellergeschoss bereits bisher als Sitzplatz diente.⁹ Schliesslich grenzt der Windfang an bewohnte Räumlichkeiten an und kann somit insbesondere im Frühling und Herbst als Wohnraumerweiterung dienen. Die Ausgestaltung des Windfangs lässt somit bei objektiver Betrachtung eine deutlich intensivere Nutzung zu, als die Beschwerdegegnerschaft angibt. Diese Nutzung ist mit deutlich mehr Immissionen für die Nachbarschaft verbunden, die es nicht rechtfertigen, die Baute von reduzierten Grenzabständen profitieren zu lassen. Die von der Gemeinde erlassene Auflage, wonach der Windfang nur als solcher und insbesondere nicht als Wintergarten genutzt werden dürfe, reicht nicht aus, um die entsprechende Nutzung sicherzustellen. Eine tatsächliche Sicherstellung wäre nur mit unverhältnismässigem Aufwand kontrollier- und durchsetzbar.¹⁰

Da die objektive Betrachtung für die Beurteilung der Baute massgebend ist, muss der vorgesehene Windfang eindeutig als bewohnt gelten. Ob der Windfang auf Grund seiner Zweckbestimmung ausserdem als Nebennutzfläche im Sinne der SIA-Norm gelten würde oder nicht, kann deshalb im vorliegenden Fall offen gelassen werden. Der Windfang erfüllt ohnehin nicht sämtliche Voraussetzungen von Art. 11 Abs. 1 GBR und kann daher bereits aus diesem Grund nicht von einem reduzierten Grenzabstand von 2 Meter profitieren. Mit einem Abstand von zum Teil lediglich 2 Metern verletzt er gegenüber den Nachbarparzellen den ordentlichen Grenzabstand. Der Windfang ist nicht bewilligungsfähig.

e) Die Beschwerde erweist sich dementsprechend bereits aus diesem Grund als begründet. Es erübrigt sich zu prüfen, ob der Windfang mit den massgebenden ästhetischen Bestimmungen vereinbar wäre. Da die Beschwerdegegnerschaft zudem die Erteilung einer Teilbaubewilligung nicht beantragt hat, ist auch nicht zu prüfen, ob der Balkon und die Verschiebung der Aussentreppe mit den massgebenden Bestimmungen vereinbar und damit bewilligungsfähig wären. Dem gesamten Bauvorhaben resp. dem Baugesuch der Beschwerdegegnerschaft vom 27. Januar 2020 muss der Bauabschlag erteilt werden.

3. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdegegnerschaft. Sie hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG¹¹). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'200.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹²).

b) Die Beschwerdegegnerschaft hat zudem dem Beschwerdeführer die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Kostennote des Rechtsvertreters des Beschwerdeführers gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdegegnerschaft hat somit dem Beschwerdeführer die Parteikosten von Fr. 3'524.25 zu ersetzen.

⁹ Vgl. Plangrundlage Nr. 20/1 vom 30. Dezember 2019, Fotografie, bestehender und abzubrechender Windfang.

¹⁰ Ähnlich so auch VGE 2017/11 vom 30. Juni 2017, E. 5.2.

¹¹ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

¹² Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Bauentscheid der Gemeinde Beatenberg vom 18. Juni 2020 wird aufgehoben. Dem Baugesuch vom 27. Januar 2020 wird der Bauabschlag erteilt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'200.00 werden der Beschwerdegegnerschaft zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdegegnerschaft haftet solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von Fr. 690.00 werden der Beschwerdegegnerschaft zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist die Gemeinde zuständig.

3. Die Beschwerdegegnerschaft hat dem Beschwerdeführer die Parteikosten im Betrag von Fr. 3'524.25 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Beschwerdegegnerschaft haftet solidarisch für den gesamten Betrag.

IV. Eröffnung

- Herrn Fürsprecher A._____, eingeschrieben
- Frau F._____ und Herrn E._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Beatenberg, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. 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.