



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2020/177

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 21. Dezember 2020

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer 1

Frau **D.**_____
Beschwerdeführerin 2

Frau **E.**_____
Beschwerdeführerin 3

Frau **F.**_____
Beschwerdeführerin 4

Herrn **G.**_____
Beschwerdeführerin 5

Frau **H.**_____
Beschwerdeführerin 6

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt A._____

und

K._____
Beschwerdegegnerin

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Pieterlen, Bauabteilung, Hauptstrasse 6,
2542 Pieterlen

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Pieterlen vom
18. September 2020 (Baugesuchs Nummer 2019-0048; Einfamilienhaus und gedeckter Platz
mit Gebäude)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 4. November 2019 bei der Gemeinde Pieterlen ein Baugesuch ein für den Neubau eines Einfamilienhauses auf der Parzelle Pieterlen Grundbuchblatt Nr. P. _____ und eines gedeckten Platzes, der zwischen dem neuen Einfamilienhaus und dem bestehenden Wohngebäude auf der Nachbarparzelle Pieterlen Grundbuchblatt Nr. N. _____ erstellt werden soll.

Mit Bauentscheid vom 18. September 2020 erteilte die Gemeinde Pieterlen dem Bauvorhaben die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 7. Oktober 2020 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Bauentscheids vom 18. September 2020 und die Erteilung des Bauabschlags. Sie machen insbesondere geltend, der Gebäudeabstand zum Gebäude an der O. _____ gasse 24 sei nicht eingehalten.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet,¹ gab der Gemeinde sowie der Beschwerdegegnerin Gelegenheit, zur Beschwerde Stellung zu nehmen und holte die Vorakten ein.

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

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG² innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid 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 Einsprache abgewiesen wurde, sind durch den vorinstanzlichen Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Umfang Baugesuch

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, nur die Parzelle Pieterlen Grundbuchblatt Nr. P. _____ sei als Bauparzelle deklariert, eine Baubewilligung für den gedeckten Platz, der sich teilweise auf der Nachbarparzelle Pieterlen Grundbuchblatt Nr. N. _____ befinde, könne nicht erteilt werden, da hierfür das Baugesuch fehle.

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).

b) Die Beschwerdegegnerin ist sowohl Eigentümerin der Parzelle Pieterlen Grundbuchblatt Nr. P._____ als auch der Parzelle Pieterlen Grundbuchblatt Nr. N._____. Der gedeckte Platz resp. die Überdachung, die den Neubau auf Parzelle Pieterlen Grundbuchblatt Nr. P._____ sowie das bestehende Wohnhaus auf Parzelle Pieterlen Grundbuchblatt Nr. N._____ verbinden soll, befindet sich etwa je hälftig auf den beiden Parzellen. Der Unterstand ist auf sämtlichen Plänen vollständig dargestellt. In den Situationsplänen ist er in voller Grösse rot (rot = neu) eingezeichnet. Demzufolge ist eindeutig ersichtlich, dass die gesamte Überdachung Gegenstand des Baugesuchs sein sollte. Die entsprechende Rüge erweist sich als unbegründet.

3. Anwendbares Recht

a) Baugesuche sind grundsätzlich nach dem Recht zu beurteilen, das zur Zeit der Einreichung des Baugesuchs gilt (vgl. Art. 36 Abs. 1 BauG). Wenn im Zeitpunkt der Einreichung des Gesuch die neue Nutzungsordnung aber bereits aufliegt, muss der Gesuchsteller diese gegen sich gelten lassen (Art. 36 Abs. 2 BauG).³

b) Zum Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs im November 2019 war noch das alte Baureglement der Gemeinde Pieterlen in Kraft.⁴ Das revidierte und an die BMBV⁵ angepasste Baureglement der Gemeinde Pieterlen ist erst seit dem 1. Mai 2020 in Kraft.⁶ Die öffentliche Auflage dieses Reglements endete aber bereits am 8. Juli 2019, so dass sich die Bauherrschaft dieses Baureglement bereits entgegenhalten lassen muss. Da das an die BMBV angepasste Baureglement der Gemeinde Pieterlen weniger Spielraum bei der Auslegung ihrer Vorschriften einräumt, weil die verwendeten Begriffe gesamtschweizerisch einheitlich angewendet werden,⁷ ist das Bauvorhaben entsprechend diesen Vorschriften zu beurteilen.

4. Gebäudeabstand

a) Das Bauvorhaben sieht den Neubau eines Einfamilienhauses vor. Auf der benachbarten Parzelle steht ein Wohnhaus. Der Abstand zwischen diesen beiden Hauptbauten beträgt zwischen 5.66 und 5.85 Meter. Die sich zwischen den Hauptgebäuden befindende Fläche soll überdacht werden. Die Überdachung soll eine Höhe von 2.6 Meter aufweisen und auf vier Pfeilern abgestützt sein. Abgesehen von einem ca. 4 m² grossen Abstellraum ist der gedeckte Platz sowohl auf der Nord- als auch auf der Südseite offen.

b) Die Beschwerdeführenden machen geltend, da das Bauvorhaben den Gebäudeabstand von 8 Meter zum Gebäude auf der Nachbarparzelle nicht einhalte, sei es nicht bewilligungsfähig. Eine eingeschossige Baute ohne Seitenwände zwischen zwei Einfamilienhäuser sei nach der gesetzlichen Definition keine Hauptbaute, sondern eine Anbaute. Durch diese Kleinbaute entstehe kein einheitliches Gebäude. Die Bauten seien nicht als Einheit zu erkennen. Es handle sich nicht um ein zusammengebautes Gebäude.

³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl. 2020, Art. 36 N. 3a.

⁴ Baureglement der Einwohnergemeinde Pieterlen gültig ab dem 1. März 2011, amtlich genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 25. Januar 2011.

⁵ Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3).

⁶ Vgl. Baureglement der Gemeinde Pieterlen, gültig ab dem 1. Mai 2020, amtlich genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 23. März 2020 (GBR).

⁷ Vgl. Vortrag der Justiz-, Gemeinde und Kirchendirektion an den Regierungsrat zur Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV), S. 2.

Die Gemeinde hat in ihrem Entscheid ausgeführt, der gedeckte Platz gehöre funktional zu beiden Hauptbauten. Der Abstellraum werde von beiden Liegenschaften genutzt. Der bewohnte Anbau gelte als Zwischenbau, der die beiden Hauptbauten miteinander verbinde. Die maximal zulässige Gebäudelänge sei eingehalten. Auch die Brandschutzabstände seien gewährleistet. Daher widerspreche das Bauvorhaben diesbezüglich den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen nicht. Die Gemeinde geht somit offenbar davon aus, dass ein zusammengebautes Gebäude erstellt werden soll und daher kein Gebäudeabstand einzuhalten ist.

c) Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Gebäuden. Er entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände. In der Mischzone 4 gilt ein kleiner Grenzabstand von 4 Metern (Art. 212 Abs. 1 GBR), der Gebäudeabstand beträgt daher vorliegend 8 Meter. Zwischen Bauten, die auf Grund früherer baurechtlicher Vorschriften den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes (A144 GBR). Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten (Art. 412 Abs. 1 GBR). Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet (Art. 412 Abs. 2 GBR). Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 40 Meter (Art. 212 GBR). Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander regeln (A141 GBR). Der minimale Gebäudeabstand (A144) muss trotzdem eingehalten werden (Hinweis zu A141 GBR).

d) Die Überdachung ist, wie die Gemeinde korrekt ausgeführt hat, als Anbaute zu qualifizieren. Die Gemeinde ist zudem auch richtigerweise davon ausgegangen, dass bei der Messung der Gebäudelänge die beiden Hauptbauten und die sie verbindende Anbaute zusammen zu betrachten sind.⁸ Daraus kann aber nicht geschlossen werden, dass auch bei den einzuhaltenden Abständen eine Gesamtbetrachtung erfolgt, das heisst, die einzelnen Gebäude keinen Gebäudeabstand zueinander aufweisen müssten. Die Abstände bei einer Hauptbaute und einer Anbaute sind jeweils separat zu betrachten, da es sich um unterschiedliche Gebäude handelt, für die zudem meist unterschiedliche Abstandsvorschriften gelten.⁹ Da die Grenzabstände separat zu messen sind, ergibt sich zwingend, dass auch die Gebäudeabstände von Hauptbaute und Anbaute unterschiedlich zu messen sind (jeweils bei den einzelnen Gebäuden ab der projizierten Fassadenlinie). Da das Baureglement der Gemeinde Pieterlen den Zusammenbau erlaubt, ist es zwar zulässig, Gebäude zusammen zu bauen. Diesfalls muss kein Gebäudeabstand eingehalten werden. Dies gilt allerdings nur für die jeweils direkt zusammengebauten Gebäude, nicht aber für weitere Gebäude.

Im vorliegenden Fall sind zwei Hauptbauten vorgesehen. Diese sollen jedoch nicht aneinandergesetzt werden, sondern es ist ein Abstand von 5.66 - 5.85 Meter geplant, der überdacht werden soll. Diese Überdachung resp. Anbaute verbindet zwar die beiden Hauptbauten miteinander, es findet aber kein eigentlicher Zusammenbau der Hauptbauten statt. Diese sind jeweils nur mit der Anbaute zusammengebaut. Daher sind die beiden Hauptbauten als je eigene Gebäude zu betrachten, zwischen denen ein Gebäudeabstand einzuhalten ist. Das kommunale Baureglement gestattet den Parteien zwar, sich gegenseitig ein Näherbaurecht einzuräumen, über den Gebäudeabstand können sie aber nicht disponieren (Hinweis zu A141 GBR). Auch wenn zwischen zwei Hauptbauten ein Zwischengebäude erstellt werden soll, muss dementsprechend der Gebäudeabstand zwischen den Hauptbauten eingehalten sein. Ansonsten wäre eine

⁸ Vgl. Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3) Erläuterungen und Praxisempfehlungen zur Umsetzung in die kommunalen Baureglemente, Zonenpläne und Überbauungsordnungen (Stand 1. März 2018; BSIG Information Nr. 7/721.3/1.1), Erläuterung zu Art. 12 und 13; IVHB-Erläuterungen, Stand 3. September 2013, einsehbar unter <<https://www.bpuk.ch>> Rubriken «Konkordate, IVHB» Ziff. 4.1, Erläuterung 5b.

⁹ BSIG Information Nr. 7/721.3/1.1, Erläuterung zu Art. 22.

Umgehung der Vorschriften zum Gebäudeabstand möglich. Die zwei Hauptbauten müssen somit zueinander den Gebäudeabstand einhalten.

e) Das bestehende Gebäude auf Parzelle Pieterlen Grundbuchblatt Nr. N._____ weist einen Grenzabstand von 3.25 Meter auf. Falls es diesen Abstand bereits zum Zeitpunkt seiner Bewilligung aufgewiesen haben sollte, resp. auf Grund früherer baurechtlicher Vorschriften zulässig gewesen sein sollte, reduzierte sich der ordentliche Gebäudeabstand von üblicherweise 8 Meter auf 7.25 Meter (A144 Abs. 3 GBR). Ob tatsächlich nur ein Gebäudeabstand von 7.25 Meter und nicht einer von 8 Meter erforderlich wäre, kann jedoch offen gelassen werden, da die Hauptbauten mit einem Abstand von 5.66 - 5.85 Metern auch diesen nicht einhalten würden.

Das neu zu erstellende Einfamilienhaus hält den erforderlichen Gebäudeabstand zum bestehenden Wohnhaus auf der benachbarten Parzelle nicht ein. Das Bauvorhaben widerspricht somit den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen. Es ist bereits aus diesem Grund nicht bewilligungsfähig.

5. Grenzabstand des Autounterstandes

a) Auf der Ostseite des geplanten Einfamilienhauses ist ein Parkplatz vorgesehen. Dieser soll mit einem am Hauptgebäude befestigten, 2.8 Meter breiten Pultdach gedeckt werden, das auf einen Pfeiler abgestützt ist. Dieser Stützpfiler soll 2 Meter von der Fassade des Einfamilienhauses entfernt erstellt werden. Der äussere Abschluss des Dachs weist einen Grenzabstand von 1.2 Meter zur Nachbarparzelle auf. Es ist umstritten, ob der Autounterstand den erforderlichen Grenzabstand einhält.

Die Gemeinde hat in ihrem Entscheid ausgeführt, der gedeckte Parkplatz werde wie ein Carport beurteilt, es handle sich um eine An-/Kleinbaute im Sinne des Gemeindebaureglements. Dies bedeute, dass er einen Grenzabstand von 2 Meter einhalten müsse. Das Dach rage somit um 80 cm in den Grenzabstand. Die Vorschriften über vorspringende Gebäudeteile seien aber eingehalten. Die Gemeinde qualifizierte somit im Ergebnis den Autounterstand in einer Breite von 2 Metern bis zum Stützpfiler als Anbaute. Den über eine Breite von 2 Metern hinausgehende Teil des Daches des Unterstandes beurteilte sie dagegen als vom Unterstand vorspringenden Gebäudeteil.

b) Für An- und Kleinbauten gilt ein Grenzabstand von 2 Meter (Art. 211 Abs. 2 Bst. a GBR). Vorspringende Gebäudeteile dürfen maximal 1.5 Meter über die Fassadenflucht hinausragen und dürfen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – 50 % des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten (Art. 212 Abs. 2 Bst. e GBR und A123 GBR).

c) Die Gemeinde hat den gedeckten Parkplatz zu Recht als Anbaute im Sinne von Art 212 Abs. 2 i.V.m. A121 Abs. 1 GBR qualifiziert. Anbauten sind Gebäude im Sinne von Art. 2 BMBV. Dabei ist es unerheblich, ob sie allseits geschlossen sind oder nicht. Auch offene und freistehende Dachkonstruktionen wie Carports oder Tankstellendächer gelten als Gebäude im Sinne von Art. 2 BMBV. Bei solchen Konstruktionen dürfen daher das Dach oder Teile davon nicht isoliert betrachtet werden, sondern die Konstruktion muss zusammen mit der darunter liegenden Fläche und der darauf stattfindenden Nutzung als Ganzes beurteilt werden. Daher sind solche Konstruktionen, auch wenn sie ganz oder teilweise offen sind bzw. keine Wände aufweisen, wie ein umwandetes Gebäude zu betrachten und es ist eine fiktive Fassadenflucht am Dachrand entlang bzw. entlang eines allfälligen Vordach anzunehmen. Nur in Gemeinden, die für solche

Bauten explizit ein Mindestmass für Vordächer vorschreiben, darf die fiktive Fassadenflucht anders gelegt werden.¹⁰

Die Gemeinde Pieterlen kennt keine Vorschrift bezüglich eines Mindestmasses für Vordächer. Es ist daher unzulässig, dass die Gemeinde den Autounterstand nur bis zum Stützpfeiler bzw. nur über eine Breite von 2 Metern als Anbaute betrachtete und den Dachanteil, der diese Breite überschreitet, aber immer noch der Überdeckung des Parkplatzes dient, als vorspringenden Gebäudeteil qualifizierte. Richtigerweise ist eine (fiktive) Fassadenlinie anzunehmen, die entlang der äusseren Begrenzung des Dachs des Autounterstandes verläuft. Da der Abstand ab dieser Fassadenlinie bis zur Nachbarparzelle nur 1.2 Meter beträgt, hält der Autounterstand den minimalen Grenzabstand gemäss Art. 212 Abs. 2 GBR nicht ein. Das Bauvorhaben ist daher auch aus diesem Grund nicht bewilligungsfähig.

6. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdegegnerin. Sie hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG¹¹). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'600.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹²). Die Beschwerdegegnerin trägt als Baugesuchstellerin zudem auch die amtlichen Kosten des vorinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens (Art. 52 Abs. 1 BewD¹³).

b) Die Beschwerdegegnerin hat zudem den Beschwerdeführenden die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG).

Die Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdeführenden gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdegegnerin hat somit den Beschwerdeführenden die Parteikosten von Fr. 2'396.– zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Bauentscheid der Gemeinde Pieterlen vom 18. September 2020 wird aufgehoben. Dem Baugesuch vom 4. November 2019 wird der Bauabschlag erteilt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'600.– werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von Fr. 2'603.60 werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist die Gemeinde zuständig.

3. Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführenden die Parteikosten im Betrag von Fr. 2'396.– (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

¹⁰ BSIG Information Nr. 7/721.3/1.1, Erläuterung zu Art. 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).

¹³ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt A._____, eingeschrieben
- K._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Pieterlen, Bauabteilung, 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.