



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2020/188

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 2. März 2021

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **C.**_____
Beschwerdeführerin 1

Herrn **D.**_____
Beschwerdeführer 2

Frau **E.**_____
Beschwerdeführerin 3

Herrn **F.**_____
Beschwerdeführer 4

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt G._____

Herrn **H.**_____
Beschwerdeführer 5

vertreten durch Herrn Fürsprecher I._____

und

Frau **J.**_____
Beschwerdegegnerin 1

Herrn **K.**_____
Beschwerdegegner 2

beide vertreten durch Herrn Fürsprecher L._____

sowie

**Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Ittigen, Gemeindeverwaltung, Rain 7, Postfach 226,
3063 Ittigen**

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Ittigen vom 21. September
2020 (Baugesuch Nr. 2020/05; Anbau Einfamilienhaus an bestehendes Wohnhaus)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerschaft reichte am 4. Februar 2020 bei der Gemeinde Ittigen ein Baugesuch ein für den Anbau eines Einfamilienhauses an das bestehende Wohnhaus, das Erstellen von zwei Aussenparkplätzen und das Aufstellen von zwei Luft/Wasser-Wärmepumpen auf Parzelle Ittigen Grundbuchblatt Nr. M._____. Für die Unterschreitung des Baulinienabstands sowie des Strassenabstands reichte sie je ein Ausnahmegesuch ein. Die Parzelle liegt in der Wohnzone 2 (W2) und im Wirkungsbereich des Überbauungsplan Nr. 390 sowie im Gewässerschutzbereich üB. Gegen das Bauvorhaben erhoben die Beschwerdeführenden Einsprache.

Mit Gesamtentscheid vom 21. September 2020 gewährte die Gemeinde Ittigen dem Bauvorhaben die beiden erforderlichen Ausnahmen und bewilligte das Bauvorhaben.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden 1 bis 4 am 21. Oktober 2020 und der Beschwerdeführer 5 am 26. Oktober 2020 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Entscheids vom 21. September 2020 und die Erteilung des Bauabschlags. Sie machen insbesondere geltend, die Ausnahmegewilligungen für die Unterschreitung des Baulinien- und des Strassenabstands seien zu Unrecht erteilt worden.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet,¹ führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Die Gemeinde beantragt in ihrer Stellungnahme vom 27. November 2020 die Abweisung der Beschwerden und die Bestätigung ihres Bauentscheids. Die Beschwerdegegnerschaft beantragt in ihrer Beschwerdeantwort vom 3. Dezember 2020 ebenfalls, die Beschwerden seien vollumfänglich abzuweisen soweit darauf einzutreten sei.

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

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG². Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerden gegen den Gesamtentscheid zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden, deren Einsprachen abgewiesen wurden, sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid formell beschwert. Die Beschwerdegegnerschaft macht allerdings geltend, der

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

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

Beschwerdeführende 5 sei vom Bauvorhaben nicht betroffen und daher nicht zur Beschwerdeführung legitimiert.

b) Die formelle Beschwerde allein genügt für die Befugnis zur Beschwerdeführung nicht. Nach Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG sind nur Personen zur Einsprache befugt, welche durch das Bauvorhaben unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind, das heisst materiell beschwert sind.⁴ Nur Einsprecherinnen und Einsprecher, welche diese Voraussetzungen erfüllen, können auch gestützt auf Art. 40 Abs. 2 BauG Beschwerde einreichen. Nach Lehre und Rechtsprechung ist eine Person in schutzwürdigen Interessen berührt, wenn sie durch ein Bauvorhaben in höherem Mass als die Allgemeinheit betroffen ist und zum Streitgegenstand eine besondere Beziehungsnähe hat.⁵ Die Betroffenheit kann rechtlicher oder tatsächlicher Natur sein. Sie muss aber eine bestimmte Intensität erreichen, so dass von der Abwendung eines materiellen oder ideellen Nachteils gesprochen werden kann. Diese Anforderungen grenzen die Einsprache betroffener Drittpersonen von der unzulässigen Populareinsprache ab. Ein ausschliesslich allgemeines öffentliches Interesse an der richtigen Anwendung des Rechts berechtigt nicht zur Einsprache.⁶

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts muss die besondere Beziehungsnähe zum Streitgegenstand bei Bauprojekten insbesondere in räumlicher Hinsicht gegeben sein. In einer besonders nahen Beziehung zur Streitsache stehen naturgemäss die Nachbarn des Baugrundstücks. Unter Nachbarn versteht die Verwaltungs- und Gerichtspraxis vorab die Eigentümer von Nachbargrundstücken. Der Kreis der betroffenen Nachbarschaft kann nicht allgemein festgelegt werden, sondern muss im Einzelfall nach den konkreten Verhältnissen bestimmt werden. Die Einsprachebefugnis von Nachbarn ist in der Regel zu bejahen, wenn deren Liegenschaft unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt oder allenfalls nur durch einen Verkehrsträger davon getrennt wird. Darüber hinaus wird die Legitimation – im Sinne einer Faustregel – bis zu einem Abstand von rund 100 m regelmässig bejaht.⁷ Allerdings ergibt sich die Legitimation nicht schon allein aus der räumlichen Nähe, sondern erst aus einer daraus herrührenden Betroffenheit.

Die Beschwerdeführenden 1 - 4 sind als unmittelbare Nachbarn unbestrittenermassen zur Beschwerdeführung legitimiert. Der Beschwerdeführer 5 wohnt ca. 90 m vom Bauvorhaben entfernt. Das neue Bauvorhaben liegt zudem an derselben Strasse wie die Liegenschaft des Beschwerdeführers 5. Da er insbesondere bemängelt, auf Grund der Unterschreitung der Baulinie und des Strassenabstands werde der im Quartier vorherrschende Grünraum beeinträchtigt und eine allfällige Verbreiterung der Strasse verunmöglicht, wäre er als Anrainer dieser Strasse vom Bauvorhaben mehr als jedermann betroffen. Auf Grund der räumlichen Nähe und da die Liegenschaften durch dieselbe Strasse erschlossen sind, ist die Betroffenheit des Beschwerdeführers relativ intensiv und er weist daher eine besondere Beziehungsnähe zum Streitgegenstand auf. Auch der Beschwerdeführer 5 ist daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichten Beschwerden ist einzutreten.

2. Rechtliches Gehör

a) Die Beschwerdeführenden rügen eine Verletzung des rechtlichen Gehörs. Sie machen geltend, sie hätten in ihren Einsprachen insbesondere das Nichteinhalten des grossen Grenzabstands, die Gebäudehöhe, das massgebende Terrain sowie die Höhe und die Gestaltung

⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 40–41 N. 4b.

⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 35–35c N. 16 mit Hinweisen auf die Rechtsprechung.

⁶ BGer 1C_352/2019 vom 27. Mai 2020, E. 2; VGE 2018/242 vom 28. September 2018, E. 2.1.

⁷ Michael Pflüger, in Kommentar zum bernischen VRPG 2. Aufl. 2020, Art. 65 N. 31, mit weiteren Hinweisen.

des Velounterstands und der Garage bemängelt. Die Vorinstanz habe diesbezüglich allerdings nur ausgeführt, die baupolizeilichen Masse seien von Amtes wegen zu prüfen und die Rüge sei unbegründet. Damit komme die Vorinstanz ihrer Begründungspflicht nicht nach, da es für sie nicht nachvollziehbar sei, weshalb keine Verletzung der baurechtlichen Bestimmungen vorliegen solle.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG⁸ 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 wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt zudem, 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 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.⁹

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. Eine Heilung kommt in erster Linie bei nicht besonders schwerwiegenden Gehörsverletzungen in Frage. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist aber auch bei schwerwiegenden Gehörsverletzungen eine Heilung nicht ausgeschlossen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären.¹⁰

c) Die Gemeinde erklärte in ihrem Entscheid in Bezug auf die baupolizeilichen Masse einzig, diese seien von Amtes wegen zu prüfen und die Rügen seien unbegründet. Weshalb die Gemeinde der Ansicht ist, sämtliche mit Blick auf die baupolizeilichen Masse des Bauvorhabens vorgebrachten Rügen der Beschwerdeführenden seien unbegründet, geht aus dem vorinstanzlichen Entscheid nicht hervor. Der vorinstanzliche Entscheid ist dementsprechend kaum nachvollziehbar. Die Gemeinde hat daher im vorinstanzlichen Verfahren das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden verletzt. Da die Gemeinde überhaupt nicht aufzeigte, von welchen Überlegungen sie sich hat leiten lassen, wiegt die Gehörsverletzung schwer. Mit Blick auf die nachfolgende Erwägung kann jedoch offen gelassen werden, ob im vorliegenden Verfahren auf Grund der vollen Kognition der BVD die Gehörsverletzung geheilt werden könnte.

3. Unterschreiten des Baulinienabstandes

a) Gemäss dem Überbauungsplan vom 17. März 1999¹¹ ist im Bereich der Bauparzelle im Abstand von 8 Metern zur Strassenparzelle eine Baulinie eingetragen. Das Bauvorhaben resp.

⁸ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

⁹ BVR 2018 S. 341 E. 3.4.2, 2016 S. 402 E. 6.2; BGE 140 II 262 E. 6.2; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 52 N. 7.

¹⁰ BGE 142 II 218 E. 2.8.1; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 21 N. 9 bis 11.

¹¹ Überbauungsplan Nr. 390 der Gemeinde Ittigen, Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 17. März 1999, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung.

der geplante Anbau eines Einfamilienhauses an das bestehende Wohnhaus unterschreitet diese Baulinie um 3 Meter und hält lediglich einen Abstand von 5 Metern zur Strasse ein. Mit Schreiben vom 3. Februar 2020 stellte die Beschwerdegegnerschaft daher einen Antrag für eine Ausnahmegewilligung. Zur Begründung führte sie aus, die Unterschreitung des gemäss Baulinie geforderten Mindestabstandes sei für den geplanten Anbau aufgrund der besonderen pentagonartigen Form der Parzelle und der engen Platzverhältnisse notwendig. In ihrer Beschwerdeantwort ergänzt sie, wenn der Abstand der Baulinie eingehalten werden müsste, so wäre kein vernünftiger Anbau möglich. Die Bebaubarkeit der Parzelle werde durch das bestehende Einfamilienhaus und die Baulinienziehung so stark eingeschränkt, dass eine regelkonforme Baute praktisch unmöglich sei. Dies stelle einen Ausnahmegrund dar. Die rationelle Ausnützung des Baulandes und die raumplanerische erwünschte Verdichtung stellten weitere Ausnahmegründe dar. Die Gemeinde führte in ihrem Entscheid aus, sie habe einer am 21. Dezember 2017 eingereichten Voranfrage die Bewilligung in Aussicht gestellt. Die rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse hätten sich seither nicht geändert. Gebäude, die eine Baulinie überragten, dürften unterhalten, erneuert, umgebaut und erweitert werden, soweit sie dem Zweck der Baulinie nicht widersprächen. Wahrscheinlich sei die Baulinie ursprünglich als Verbindung zwischen zwei Strukturierungsgebieten verlängert worden. Ein öffentliches Interesse an der Einhaltung des Baulinienabstandes von 8 Metern bestehe heute nicht mehr. Das heute bestehende Vorland, das zum Teil befestigt ausgestaltet sei, generiere keinen Mehrwert hinsichtlich Ortsbildgestaltung. Den Strassenabstand von 5 Meter halte das Bauvorhaben ein. Dem Bauvorhaben stünden zudem keine privaten Interessen entgegen. Daher könne in Anwendung von Art. 81 SG¹² eine Ausnahmegewilligung erteilt werden. In ihrer Stellungnahme im vorliegenden Verfahren ergänzt sie, weder die Verkehrssicherheit noch der Ortsbildschutz stünden der Erteilung einer Ausnahmegewilligung entgegen.

Die Beschwerdeführenden machen hingegen geltend, es liege kein Grund für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung vor. Insbesondere überrage das bestehende Einfamilienhaus die Baulinie nicht, so dass sich die Bauherrschaft nicht auf die Besitzstandsgarantie im Sinne von Art. 3 Abs. 2 und 3 BauG berufen könne. Das Argument der knappen Verhältnisse könnte bei praktisch jedem Bauvorhaben vorgebracht werden und stelle daher grundsätzlich keinen Ausnahmegrund dar. Im Übrigen widersprächen öffentliche und private Interessen der Erteilung einer Ausnahmegewilligung, da diese insbesondere die Verbreiterung der sehr schmalen Strasse verunmögliche. Der Beschwerdeführer 5 ergänzt, es würde ökologisch wertvolle Grünfläche verschwinden und die im Quartier übliche Freifläche wäre nicht mehr vorhanden.

b) Eine Anwendung der Besitzstandsgarantie gemäss Art. 3 Abs. 2 und 3 BauG kommt im vorliegenden Fall nicht in Betracht, da diese Bestimmung nur den Besitzstand sicherstellt von Bauten, die eine Baulinie bereits verletzen. Dies ist beim bestehenden Einfamilienhaus, das einen Abstand von über 12 Meter zur Strasse einhält, nicht der Fall. Es ist in diesem Zusammenhang auch nicht entscheidend, dass das Vorland des bestehenden Einfamilienhauses zum Teil als befestigte Fläche ausgestaltet ist. Baulinien gehen zudem den allgemeinen Abstandsvorschriften vor (Art. 90 Abs. 1 BauG). Ob das Bauvorhaben den ordentlichen kommunalen Strassenabstand einhält oder nicht ist daher unerheblich. Das Bauvorhaben ist nur mit den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen vereinbar, wenn dem Bauvorhaben eine Ausnahmegewilligung vom Unterschreiten der Baulinie erteilt werden kann.

Für die Bebauung eines durch den gesetzlichen oder reglementarischen Abstand resp. eine Baulinie von der Strasse abgegrenzten Vorlands ist eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 81 SG erforderlich. Die Voraussetzungen sind dieselben wie nach Art. 26 BauG.¹³ Demnach können

¹² Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11).

¹³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 12 N. 18.

Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften bewilligt werden, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und wenn keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden. Ausnahmen dürfen überdies keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzen, es sei denn, die Beeinträchtigung könne durch Entschädigung vollwertig ausgeglichen werden. Diese Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein.

Eine Ausnahmegewilligung soll die gesetzliche Regelung, die im Interesse der Rechtssicherheit sowie der Rechtsgleichheit die tatsächlichen Verhältnisse generalisierend erfasst, einzelfallgerecht verfeinern. Ausnahmegründe beziehen sich deshalb auf den Zweck, den Umfang oder die Gestaltung eines Bauvorhabens, wenn diese in den geltenden Vorschriften nicht genügend berücksichtigt sind. Sie müssen mit den Besonderheiten des Baugrundstücks oder des Bauvorhabens zusammenhängen. Unter Umständen können aber auch Besonderheiten, die sich aus den subjektiven Verhältnissen der bauwilligen Personen ergeben, eine Ausnahme begründen. Rein finanzielle Interessen, der Wunsch nach einer Ideallösung oder intensives Ausnützungsstreben rechtfertigen aber keine Ausnahmegewilligung. Es geht vielmehr darum, ausgesprochene Unbilligkeiten und Unzweckmässigkeiten zu vermeiden, die die strikte Anwendung der Vorschrift für die Bauwilligen zur Folge hätte. Ob dies im konkreten Fall zutrifft, ist sorgfältig zu prüfen, da eine leichtfertige Erteilung von Ausnahmegewilligungen die verfassungsrechtlichen Gebote der Gesetzmässigkeit der Verwaltung und der rechtsgleichen Behandlung der Bürger verletzen würde. Die Grenze der zulässigen Erteilung einer Ausnahme liegt in jedem Fall immer dort, wenn damit eine eigentliche (unzulässige) Normkorrektur erfolgte, das heisst, wenn eine solche Ausnahme systematisch oder für ein grösseres Gebiet erteilt wird oder aus Gründen der Rechtsgleichheit erteilt werden müsste.¹⁴

Die Rechtsprechung hat das Vorliegen eines Ausnahmegrundes beispielsweise beim Wunsch nach einer optimalen Nutzung oder besseren Lösung verneint und ausgeführt, allenfalls müsse ein Bauvorhaben verkleinert werden.¹⁵ Demgegenüber bejahte sie das Vorhandensein eines Ausnahmegrundes, wenn eine Bauparzelle auf Grund ihrer ausserordentlich speziellen Form bei Einhaltung sämtlicher Abstandsvorschriften nicht bebaubar wäre.¹⁶ In diesem Fall stand der Neubau eines Gebäudes auf der fraglichen Parzelle zur Diskussion.

c) Im Gegensatz zu dem auch von der Beschwerdegegnerschaft und oben erwähnten letzten Fall, ist die Bauparzelle der Beschwerdegegnerschaft bereits bebaut. Das bestehende Haus soll zudem nicht abgebrochen und ersetzt werden, sondern das bestehende Haus soll durch einen angrenzenden Bau erweitert werden. Die Nutzung der Parzelle als Bauparzelle steht somit nicht in Frage. Daher ist der vorliegende Fall nicht mit der erwähnten Rechtsprechung vergleichbar. Der Grund für die Erforderlichkeit einer Ausnahme liegt nicht in der eigentlichen Bebaubarkeit der Bauparzelle, sondern vielmehr beim Wunsch der Bauherrschaft beim bestehenden Gebäude einen Anbau realisieren zu können. Es ist zwar korrekt, dass ein vernünftiger Anbau ohne Unterschreitung der Baulinie praktisch nicht möglich ist, dies liegt aber nicht nur an der Parzellenform und den Abstandsvorschriften sondern auch am bereits bestehenden Gebäude. Der Bau eines Zweigenerationenhauses auf dieser Parzelle ist unter Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen nicht grundsätzlich unmöglich; die Realisierungen eines Neubaus für zwei Parteien wäre voraussichtlich realisierbar. Zudem besteht kein Anspruch auf maximale Ausnutzung einer Bauparzelle. Ein Blick auf die umliegenden Bauparzellen zeigt überdies, dass der Baulinienabstand von 8 Metern im Quartier grösstenteils eingehalten ist. Ein Anbau eines weiteren Einfamilienhauses an ein bestehendes Gebäude wäre jedoch bei fast allen Bauparzellen mit einer Unterschreitung der Baulinie verbunden. Die Situation auf der Bauparzelle ist somit nicht

¹⁴ VGE 2017/352 vom 3. Oktober 2018, E. 6.2.

¹⁵ VGE 2018/101 vom 19. März 2019, E. 5.6.

¹⁶ BGer 1C_603/2018 vom 13. Januar 2020, E. 4.4.

aussergewöhnlich, sondern präsentiert sich bei einer Vielzahl der Parzellen am Sonnenrain ähnlich. Daher käme die Gewährung einer Ausnahme einer Normkorrektur gleich. Auch wenn das Interesse an der Einhaltung der Baulinie gemäss den Ausführungen der Gemeinde nicht gross sein soll, behält diese ihre uneingeschränkte Gültigkeit. Pläne und Vorschriften, die nicht mehr den aktuellen Bedürfnissen entsprechen, können nicht durch das Gewähren von Ausnahmen faktisch abgeändert oder aufgehoben werden. Vielmehr hat in solchen Fällen das zuständige Gemeinwesen rechtzeitig planerisch tätig zu werden.¹⁷ Obwohl die Gemeinde nicht mehr im Detail nachvollziehen kann, weshalb sie die Baulinie ursprünglich erlassen hat und ihr kein (grosses) Gewicht mehr beimessen will, kann damit nicht die Gewährung einer Ausnahmebewilligung begründet werden. Schliesslich sind die Interessen an der Nachverdichtung eines überbauten Siedlungsgebiets und die haushälterische Bodennutzung lediglich allgemeine raumplanerische Grundsätze. Diese begründen für sich gerade keine besonderen Verhältnisse.¹⁸ Insgesamt betrachtet führt das Einhalten der Baulinie für die Bauherrschaft nicht zu einer ausgesprochenen Unbilligkeit. Es fehlt somit an einem sachlichen Grund, der die Erteilung einer Ausnahmebewilligung rechtfertigen könnte.

Abschliessend ist darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde der Beschwerdegegnerschaft mit Stellungnahme vom 21. Dezember 2017 zwar die Gewährung einer Ausnahmebewilligung in Aussicht gestellt hat. Dies allerdings nicht vorbehaltlos, sondern sie hat ausdrücklich erwähnt, die Antwort auf die Voranfrage erfolge unter dem Vorbehalt von negativen Amts- und Fachberichten oder allfälligen Einsprachen. Die Bauherrschaft durfte daher nicht auf diese Aussage vertrauen, resp. kann sich nicht auf den Vertrauensschutz gemäss Art. 9 BV¹⁹ berufen.

d) Obwohl die Bauparzelle eine spezielle Form aufweist, ist sie auch ohne Gewährung einer Ausnahme bebaubar, wie das bereits bestehende Einfamilienhaus anschaulich zeigt. Der Wunsch nach einer Ideallösung für die Bauherrschaft reicht nicht aus, um die Gewährung einer Ausnahmebewilligung zu rechtfertigen. Da es somit bereits am Vorliegen eines Ausnahmegrundes mangelt, ist es unerheblich, ob das Bauvorhaben resp. die Gewährung der Ausnahmebewilligung mit der Verkehrssicherheit und dem Ortsbild vereinbar wäre oder private Interessen tangieren könnte. Dem Bauvorhaben kann für die Unterschreitung der Baulinie keine Ausnahmebewilligung erteilt werden. Das Bauvorhaben hält damit nicht alle öffentlich-rechtlichen Bestimmungen ein und erweist sich dementsprechend bereits aus diesem Grund als nicht bewilligungsfähig. Die Beschwerden erweisen sich somit als begründet und es erübrigt sich, die weiteren von den beschwerdeführenden Parteien vorgebrachten Rügen zu beurteilen. Dem Bauvorhaben muss der Bauabschlag erteilt werden.

4. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdegegnerschaft. Sie hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV²⁰). In Anwendung dieser Bestimmungen werden die Pauschalen für die zwei eingereichten Beschwerden auf je CHF 1500.00 festgelegt. Werden in einem einzigen Entscheid mehrere Beschwerden beurteilt, so kann die Pauschalgebühr für die einzelnen Beschwerdeführerinnen und Beschwerdeführer angemessen reduziert werden (Art. 21 Abs. 3 GebV). Da die Beschwerden ähnliche Rügen beinhalteten werden die Pauschalen um einen

¹⁷ Vgl. BDE 110/2019/38 vom 5. Juni 2019, E. 2f.

¹⁸ Vgl. auch Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 26-27 N. 5; BDE 110/2018/164 vom 12. April 2019, E. 3.e.

¹⁹ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101).

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

Drittel, d.h. auf je CHF 1000.00 reduziert. Insgesamt betragen die oberinstanzlichen Verfahrenskosten somit CHF 2000.00.

b) Die Kosten für das erstinstanzliche Baubewilligungsverfahren von CHF 4710.00 hat in jedem Fall die Beschwerdegegnerschaft als Baugesuchsteller zu tragen (Art. 52 Abs. 1 BewD).

c) Die Beschwerdegegnerschaft hat zudem den Beschwerdeführenden die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG).

Die Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdeführenden 1 – 4 im Betrag CHF 4358.95 (inkl. Auslagen und MWSt) gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Kostennote des Rechtsvertreters des Beschwerdeführers 5 im Betrag von CHF 6614.90 ist jedoch überhöht. Nach Art. 11 Abs. 1 PKV²¹ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren CHF 400.– bis CHF. 11'800.– pro Instanz. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand sowie der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG²²). Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand als unterdurchschnittlich zu werten, da nur ein Schriftenwechsel stattfand und kein Beweisverfahren durchgeführt wurde. Angesichts der Baukosten gemäss Baugesuch von rund CHF 680 000.00 ist auch die Bedeutung der Streitsache als unterdurchschnittlich zu werten. Die umstrittenen Rechtsfragen sind als durchschnittlich einzustufen. Daher erscheint ein Honorar von CHF 4000.00 zuzüglich Auslagen und Mehrwertsteuer, ausmachend insgesamt CHF 4353.25 als angemessen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerden werden gutgeheissen. Der Gesamtentscheid der Gemeinde Ittigen vom 21. September 2020 wird aufgehoben. Dem Baugesuch vom 4. Februar 2020 wird der Bauabschlag erteilt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 2000.00 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.
3. Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von CHF 4710.00 werden der Beschwerdegegnerschaft zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist die Gemeinde zuständig.
4. Die Beschwerdegegnerschaft hat den Beschwerdeführenden 1 – 4 die Parteikosten im Betrag von CHF 4358.95 (inkl. Mehrwertsteuer) und dem Beschwerdeführer 5 Parteikosten im Betrag von CHF 4353.25 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Beschwerdegegnerschaft haftet solidarisch für den gesamten Betrag.

²¹ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811).

²² Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11).

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt G. _____, eingeschrieben
- Herrn Fürsprecher I. _____, eingeschrieben
- Herrn Fürsprecher L. _____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Ittigen, 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.