



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2021/18

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 21. April 2021

in der Beschwerdesache zwischen

Frau C. _____
Beschwerdeführerin

und

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Beatenberg, Gemeindeverwaltung,
Spirenwaldstrasse 251, 3803 Beatenberg

Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), Nydegasse 11/13, 3011 Bern

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Beatenberg vom 21. Januar 2021 (Gemeinde-Nr. 36/2020; Sanierung Balkon OG Südfassade mit Verbreiterung um 90 cm) sowie die Verfügung des Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vom 21. Januar 2021 (G.-Nr. 2020.DIJ.6927)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdeführerin reichte bei der Gemeinde Beatenberg ein Baugesuch mit Eingangsdatum am 13. Oktober 2020 ein für die Sanierung und Verbreiterung des Balkons an der Südfassade des bestehenden Chalets auf Parzelle Beatenberg Grundbuchblatt Nr. F. _____. Die Parzelle liegt in der Landwirtschaftszone. Für die Balkonerweiterung reichte sie gleichzeitig ein Ausnahmegesuch nach Art. 24 ff. RPG¹ und Art. 13 GBR² ein.

Mit Stellungnahme vom 27. November 2020 hielt das AGR fest, dass für die Balkonerweiterung keine Ausnahmegewilligung erteilt werden könne. Die Beschwerdeführerin erhielt Gelegenheit, Stellung zu nehmen, und teilte mit Schreiben vom 28. Dezember 2020 mit, dass sie am Baugesuch festhalte. Das AGR verweigerte dem Bauvorhaben mit Verfügung vom 21. Januar 2021 die Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG. Gestützt auf diese Verfügung erteilte die Gemeinde Beatenberg dem Bauvorhaben mit Entscheid vom 21. Januar 2021 den Bauabschlag.

¹ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700)

² Baureglement der Gemeinde Beatenberg vom 7. Juni 2013 (GBR)

2. Dagegen reichte die Beschwerdeführerin am 26. Januar 2021 (Postaufgabe) Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein und beantragt sinngemäss die Aufhebung des Entscheids und der Verfügung vom 21. Januar 2021.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet³, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Die Gemeinde und das AGR beantragen in ihren Stellungnahmen die Abweisung der Beschwerde.

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

II. Erwägungen

1. Prozessvoraussetzungen

a) Bauentscheide können nach Art. 40 BauG⁴ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Verfügungen des AGR über die Zonenkonformität bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone sowie über Ausnahmegesuche nach den Art. 24 bis 24e und Art. 37a RPG können zusammen mit dem Bauentscheid ebenfalls mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden (Art. 84 Abs. 4 BauG). Die BVD ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführerin, deren Baugesuch abgewiesen wurde, ist durch die vorinstanzlichen Entscheide beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Balkonverbreiterung, zeitgemässe Wohnnutzung

a) Die Beschwerdeführerin plant, den Balkon des Ferienhauses zu sanieren und gleichzeitig um 90 cm zu vertiefen bzw. zu verbreitern. Der bestehende Balkon weist eine Länge von 5.7 m und eine Breite von 1.65 m auf. Mit der ersuchten Balkonerweiterung soll die Breite neu 2.55 m betragen und die Länge identisch bleiben.⁵

b) Das AGR kam in seiner Verfügung vom 21. Januar 2021 zum Schluss, dass für die Verbreiterung des Balkons keine Bewilligung nach Art. 24c RPG erteilt werden könne, weil es sich um ein Ferienhaus handle und Ferienhäuser nicht dauernd zur Wohnnutzung genutzt würden. Veränderungen könnten daher nicht mit zeitgemäßem Wohnen begründet werden. Ausserdem sei die Balkonerweiterung nicht die Folge einer energetischen Sanierung und es handle sich auch nicht um eine ästhetische Verbesserung. Vielmehr werde durch die Tatsache, dass der Balkon neu unter dem Vordach des Gebäudes hinausragen solle, das Erscheinungsbild des Wohngebäudes in unzulässiger Weise verändert. Die ursprüngliche Identität des Gebäudes sei

³ 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)

⁴ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

⁵ Vgl. Plan Nr. 338 «Fassaden + Grundriss 1:100» vom 30. September 2020, unterzeichnet von der Beschwerdeführerin und dem Projektverfasser am 8. Oktober 2020; Baugesuch mitsamt Beilagen, eingegangen am 13. Oktober 2020, Vorakten Gemeinde Beatenberg Gemeinde-Nr. 36/2020, pag. 12-17

dadurch nicht mehr gewahrt. Durch die Verbreiterung müsse der Balkon am Hauptdach aufgehängt werden, was das ursprüngliche Erscheinungsbild des Ferienhauses noch in zusätzlicher Weise beeinträchtige. Die geplante Vertiefung sprengt damit den Rahmen von Art. 24c RPG.

Die Beschwerdeführerin bringt vor, dass bei der Sanierung des Balkons eine geringfügige Vertiefung des Balkons vorgesehen sei, damit dieser in Zukunft sinnvoll genutzt werden könne. Mit der jetzigen kleinen Fläche werde der Balkon nur als Stauraum genutzt. Der erweiterte Balkon werde vollumfänglich über der Terrasse des Hauses liegen und bleibe mehrere Meter von der «natürlichen Umgebung» entfernt. Die Identität des Gebäudes werde durch die Holzbauweise gewahrt und es werde nicht in die Umgebung eingegriffen. Das Grundstück liege isoliert über einem Abgrund oberhalb des A. _____ der AG B. _____ und das Haus sei weder für Fussgänger noch für den Durchgangsverkehr zugänglich. Der Balkon liege ausserdem auf der von Beatenberg abgewandten Seite und sei für niemanden sichtbar. Die Eigentümer des einzigen angrenzenden Grundstücks seien mit dem Bauvorhaben einverstanden und im Bauverfahren habe niemand Einsprache erhoben.

c) Zu prüfen ist, ob für das Bauvorhaben eine Ausnahmegewilligung für das Bauen ausserhalb der Bauzone erteilt werden darf bzw. ob diese durch das AGR zurecht verweigert wurde. Nach Art. 24c RPG werden bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Gemäss Art. 41 Abs. 1 RPV⁶ ist Art. 24c RPG anwendbar auf Bauten und Anlagen, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinne des Bundesrechts wurde (altrechtliche Bauten und Anlagen). Massgebender Stichtag, vor dem die Nutzung (materiell) rechtmässig gewesen sein muss, ist in der Regel der 1. Juli 1972.⁷

Das bestehende Wohnhaus liegt in der Landwirtschaftszone und dient nicht der erwerbsmässigen Landwirtschaft, sondern wird als Ferienhaus und somit zu Wohnzwecken genutzt. Das Ferienhaus wurde vor dem 1. Juli 1972 rechtmässig erstellt,⁸ weshalb die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung auf Grundlage von Art. 24c RPG zu prüfen sind.

d) Bauten und Anlagen, die unter den Geltungsbereich von Art. 24c RPG fallen, können erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden (Art. 24c Abs. 2 RPG). Nach Art. 42 RPV gilt eine Änderung als teilweise und eine Erweiterung als massvoll, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig (Abs. 1). Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Zuweisung zum Nichtbaugebiet (und damit am 1. Juli 1972) befand (Abs. 2). Ob die Identität der Baute gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen (Abs. 3). Für Erweiterungen sind dabei die quantitativen Grenzen zu beachten (Abs. 3 Bst. a und b). Erweiterungen ausserhalb des Gebäudevolumens führen zu einer Veränderung am äusseren Erscheinungsbild. Die Zulässigkeit von Erweiterungen ausserhalb des Gebäudevolumens knüpft zusätzlich an die Einhaltung der Voraussetzungen von Art. 24c Abs. 4 RPG: Damit Veränderungen ausserhalb des Gebäudevolumens zulässig sind, müssen sie für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder für eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern (Art. 24c Abs. 4 RPG).⁹

⁶ Raumplanungsverordnung des Bundesrates vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1)

⁷ BGE 129 II 396 E. 4.2.1; BGer 1C_477/2014 vom 22.12.2015, E. 3.1

⁸ Vgl. Formular «Bauen ausserhalb der Bauzonen» der Bauverwaltung Beatenberg vom 13. Oktober 2020, Vorakten Gemeinde Beatenberg Gemeinde-Nr. 36/2020, pag. 10

⁹ Vgl. BGer 1C_247/2015 vom 14. Januar 2016, E. 4.2; BGer 1C_415/2014 vom 1.10.2015, E. 3.6; VGE 2014/322 vom 3. Mai 2016, E. 3.5 ff.

Bei der Vergrösserung des Balkons handelt es sich im Vergleich zum massgebenden Zustand am 1. Juli 1972 um eine Erweiterung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens, weshalb diese nur unter Einhaltung der Voraussetzungen von Art. 24c Abs. 4 RPG bewilligt werden könnte. Da die Balkonerweiterung nicht für eine energetische Sanierung nötig und nicht darauf ausgerichtet ist, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern, stellt sich einzig die Frage, ob die Verbreiterung des Balkons für eine zeitgemässe Wohnnutzung nötig ist.

e) An die Voraussetzungen für die Erweiterungen ausserhalb des Gebäudevolumens nach Art. 24c Abs. 4 RPG sind gemäss der bundesgerichtlichen und verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung hohe Anforderungen zu stellen.¹⁰ Beim Tatbestand der zeitgemässen Wohnnutzung sind Änderungen am äusseren Erscheinungsbild grundsätzlich nur zulässig, wenn sie nötig sind, um die ursprüngliche Wohnnutzung auf einen zeitgemässen Stand zu bringen. So können beispielsweise die Raumhöhen und die Befensterung bzw. Belichtung von bestehenden Wohnflächen unter grösstmöglicher Wahrung des Erscheinungsbildes den heutigen Bedürfnissen angepasst werden. Insgesamt sind Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild im Sinne von Art. 24c Abs. 4 RPG bzw. Erweiterungen ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens im Sinne von Art. 42 Abs. 3 Bst. c RPV enge Grenzen gesetzt.¹¹ Unter Umständen können zum zeitgemässen Wohnen auch weitere Bauten oder Bauteile nötig sein, etwa ein Aussensitzplatz oder ein Balkon oder ein gedeckter, mindestens zweiseitig offener Fahrzeugunterstand.¹²

Vor dem Hintergrund der strengen Rechtsprechung kann die Balkonerweiterung mit einer Fläche von 5.7 m x 2.55 m nicht als für eine zeitgemässe Wohnnutzung nötig betrachtet werden. Die Fläche des bestehenden Balkons von 5.7 m x 1.65 m genügt zum zeitgemässen Wohnen vollauf. Es ist nicht nachvollziehbar, wieso der Balkon mit der bestehenden Fläche nur als Stauraum nutzbar sein soll. Das Aufstellen eines Tisches mit mehreren Stühlen sowie eine gleichzeitige Benutzung durch mehrere Personen ist mit der bestehenden Balkonfläche durchaus möglich. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin ist der vorhandene Balkon sinnvoll nutzbar und genügt in seinem Ausmass für eine zeitgemässe Wohnnutzung. Zu berücksichtigen ist zusätzlich, dass das Ferienhaus auch über eine hauseigene Terrasse verfügt, welche von den Eigentümern oder Feriengästen ebenfalls in Anspruch genommen werden kann. Die ersuchte Erweiterung des Balkons dient damit der Befriedigung von über den üblichen Standard hinausgehenden Komfortansprüchen und sprengt den Rahmen der zeitgemässen Wohnnutzung im Sinne von Art. 24c Abs. 4 RPG. Dies gilt umso mehr, als dass hier mit der ersuchten Balkonerweiterung zusätzliche Nebenfläche für ein Ferienhaus geschaffen werden soll. Es würde zwar nicht zu einem anderen Ergebnis führen, wenn es sich hier nicht um ein Ferienhaus, sondern um ein ganzjährig bewohntes Wohnhaus handeln würde. Denn so oder anders genügt die Fläche des bestehenden Balkons zum zeitgemässen Wohnen vollauf. Auch bei Ferienhäusern können Veränderungen grundsätzlich mit der Notwendigkeit der zeitgemässen Wohnnutzung begründet werden. Jedoch wird der Platzbedarf von Ferienhäusern und -wohnungen restriktiver beurteilt, als derjenige von ganzjährig bewohnten Bauten, so dass Erweiterungen zur Schaffung von zusätzlichen Wohn- und Nebenflächen in der Regel nicht bewilligungsfähig sind.¹³

Bei diesem Ergebnis kann offenbleiben, ob die Balkonerweiterung – wie dies das AGR zusätzlich vorbringt – auch das Erscheinungsbild des Gebäudes in unzulässiger Weise beeinträchtigen würde. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass dem Bauvorhaben die Ausnahmbewilligung gemäss Art. 24c RPG verwehrt werden muss.

¹⁰ BGer 1C_247/2015 vom 14. Januar 2016, E. 4.2; BGer 1C_415/2014 vom 1.10.2015, E. 3.6; VGE 2014/322 vom 3. Mai 2016, E. 3.5 ff.; Entscheide der BVE 110/2018/159 vom 4.2.2019 E. 2 und 110/2018/113 vom 20.11.2018 E. 4

¹¹ VGE 2014/322 vom 3. Mai 2016, E. 3.5, mit Hinweis auf die Materialien

¹² Bernische Systematische Information Gemeinden BSIG, Nr. 7/721.0/14.2 vom 13. September 2017, Ziff. 2.2

¹³ Bernische Systematische Information Gemeinden BSIG, Nr. 7/721.0/14.2 vom 13. September 2017, Ziff. 2.2

f) Damit steht fest, dass die Voraussetzungen von Art. 24c Abs. 4 RPG für eine Erweiterung ausserhalb des Gebäudevolumens nicht erfüllt sind. Dass andere Ausnahmebestimmungen von Art. 24 ff. RPG zur Anwendung gelangen könnten, ist weder erkennbar noch geltend gemacht. Die Gemeinde hat dem Bauvorhaben der Beschwerdeführerin zu Recht den Bauabschlag erteilt. Die Beschwerde erweist sich als unbegründet.

3. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdeführerin. Sie hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG¹⁴). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 1000.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁵).

b) Parteikosten nach Art. 104 Abs. 1 VRPG sind keine angefallen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Bauentscheid der Gemeinde Beatenberg vom 21. Januar 2021 und die Verfügung des AGR vom 21. Januar 2021 werden bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 1000.00 werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Frau C._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Beatenberg, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), per Mail

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

¹⁴ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

¹⁵ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

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.