



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2023/130

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 18. Januar 2024

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer 1

Frau **D.**_____
Beschwerdeführerin 2

beide vertreten durch Herrn Rechtsanwalt und Notar A._____

und

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Kirchdorf, Gemeindeverwaltung, Kirchgasse 2,
3116 Kirchdorf BE

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Kirchdorf vom 18. Juli 2023 (Baugesuch Nr. 34-2021; Umnutzung und Erweiterung Terrasse in Abstellraum und Fahrzeugunterstand, usw.)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdeführenden sind Eigentümer der Parzelle Kirchdorf (BE) (Mühledorf) Grundbuchblatt Nr. H._____. Die Parzelle liegt in der Wohnzone C2 und im Gewässerschutzbereich üB (übriger Bereich). Den Beschwerdeführenden wurde am 7. August 2002 die Baubewilligung für das Erstellen eines Einfamilienhauses auf dieser Parzelle erteilt. Am 22. Juli 2005 reichten sie ein Baugesuch ein für den Einbau einer Wohnung im Untergeschoss sowie die Erstellung eines Garagentors und Windschutzwände. Sodann reichten die Beschwerdeführenden am 30. August 2005 eine Projektänderung mit angepassten Plänen ein. Darin verzichteten sie auf die Windschutzwand beim Dachvorsprung gegen die Parzelle Kirchdorf (BE) (Mühledorf) Grundbuchblatt Nr. I._____ und die Erstellung eines Garagentors. Mit Verfügung vom 22. September 2005 erteilte die Gemeinde Kirchdorf (BE) (ehemals: Mühledorf) den Beschwerdeführenden für den Einbau einer Wohnung im Untergeschoss und die Erstellung einer Windschutzwand gegenüber der Parzelle Kirchdorf (BE) (Mühledorf) Grundbuchblatt Nr. J._____ die Baubewilligung. Für die weiteren, bereits angebrachten Windschutzwände gegenüber der Parzelle Kirchdorf (BE) (Mühledorf) Grundbuchblatt Nr. I._____ verfügte die Gemeinde am 7. Dezember 2005 die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes. Für den

eingebauten Estrich im vorspringenden Gebäudeteil sowie das in diesem Bereich ohne Bewilligung abgeänderte Dach ordnete sie keine Wiederherstellungsmassnahmen an.

2. Gegen die Wiederherstellungsverfügung vom 7. Dezember 2005 erhoben die Nachbarn Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (BVE), seit 1. Januar 2020 Bau- und Verkehrsdirektion (BVD). Die BVE hiess die Beschwerde mit Entscheid vom 28. Juni 2006 teilweise gut. Sie ordnete das Entfernen der Verschalung im Giebelbereich des Vordaches des offenen vorspringenden Gebäudeteils auf der Nordwestseite des Wohnhauses sowohl auf der Südwest- als auch auf der Nordostseite an. Bezüglich der Wiederherstellung des Dachrücksprungs wies die BVE die Beschwerde ab. Im Übrigen bestätigte sie die Wiederherstellungsverfügung der Gemeinde Kirchdorf (BE) vom 7. Dezember 2005. Die Gemeinde Kirchdorf (BE) erliess am 11. August 2006 eine korrigierte Wiederherstellungsverfügung und ordnete die Entfernung der bereits angebrachten Seitenwände gegenüber der Parzelle Kirchdorf (BE) (Mühledorf) Grundbuchblatt Nr. I. _____ sowie der Verschalung im Giebelbereich des Vordaches des offenen vorspringenden Gebäudeteils auf der Nordwestseite des Wohnhauses sowohl auf der Südwest- als auch auf der Nordostseite an.

3. Am 2. September 2021 reichten die Beschwerdeführenden bei der Gemeinde Kirchdorf (BE) ein Baugesuch ein für die Umnutzung und Erweiterung der Terrasse in einen Abstellraum und Fahrzeugunterstand, die Schliessung der offenen Gebäudeseiten und den Einbau eines Garagentors auf der Parzelle Kirchdorf (BE) (Mühledorf) Grundbuchblatt Nr. H. _____. Mit Schreiben vom 26. Oktober 2021 wies die Gemeinde die Beschwerdeführenden auf diverse Mängel hin und räumte ihnen eine Frist bis zum 29. November 2021 ein, um die Mängel zu beheben und die verlangten Unterlagen mit den Ergänzungen einzureichen. Zudem orientierte sie die Beschwerdeführenden darüber, dass das Bauvorhaben zwei Ausnahmegewilligungen erfordere (Überschreitung der Gebäudelänge und Nichteinhaltung der Dachgestaltung). Schliesslich gab die Gemeinde den Beschwerdeführenden Gelegenheit, bis am 29. November 2021 schriftlich mitzuteilen, ob das Baubewilligungsverfahren gestartet werden solle. Die Beschwerdeführenden ersuchten mit Schreiben vom 29. November 2021 um Einleitung des Baubewilligungsverfahrens. Am 25. Mai 2022 teilte die Gemeinde den Beschwerdeführenden mit, dass die Ausnahmegewilligung zur Überschreitung der Gebäudelänge nicht in Aussicht gestellt werden könne. Gleichzeitig räumte sie den Beschwerdeführenden eine Frist bis zum 13. Juni 2022 ein, um mitzuteilen, ob sie das hängige Baugesuch zurückziehen um weitere Kosten zu vermeiden oder ob sie auf die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens/Bauabschlag bestehen um eine anfechtbare Verfügung zu erhalten. Die Beschwerdeführenden nahmen dazu mit Schreiben vom 28. Juli 2022 Stellung und forderten implizit die Fortführung des Baubewilligungsverfahrens. Die Gemeinde liess das Baugesuch im Anzeiger Gürbetal, Längenberg, Schwarzenburgerland vom 16. und 23. Februar 2023 publizieren. Gegen das Bauvorhaben ging keine Einsprache ein. Mit Verfügung vom 18. Juli 2023 erteilte die Gemeinde Kirchdorf (BE) den Bauabschlag und forderte die Beschwerdeführenden auf, die Plastikwände gemäss Wiederherstellungsverfügungen vom 7. Dezember 2005 und vom 11. August 2006 bis spätestens am 30. September 2023 zu entfernen. Zudem drohte sie die Ersatzvornahme an.

4. Gegen diese Verfügung reichten die Beschwerdeführenden am 17. August 2023 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie stellen folgende Rechtsbegehren:

Der Gesamtbauentscheid vom 18. Juli 2023 der Vorinstanz sei aufzuheben und es sei den Beschwerdeführern die Baubewilligung inkl. Ausnahmegewilligung zur Nichteinhaltung der Dachgestaltungsvorschriften gemäss Art. 4 des Baureglements der Einwohnergemeinde Mühledorf zu erteilen.

Eventualiter: Der Gesamtbauentscheid vom 18. Juli 2023 der Vorinstanz sei aufzuheben und es sei den Beschwerdeführern die Baubewilligung inkl. der Ausnahmegewilligungen (Überschreitung der Gebäudelänge gemäss Art. 10 Abs. 1 des Baureglements der Einwohnergemeinde Mühledorf und Nichteinhaltung der Dachgestaltungsvorschriften gemäss Art. 4 des Baureglements der Einwohnergemeinde Mühledorf) zu erteilen.

Subeventualiter: Die Angelegenheit sei zur Neubeurteilung im Sinne der oberinstanzlichen Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen.

- Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen -

5. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Mit Eingabe vom 22. September 2023 nahm die Gemeinde Kirchdorf (BE) zur Beschwerde Stellung, ohne einen ausdrücklichen Antrag zu stellen. Die Beschwerdeführenden reichten am 21. Dezember 2023 ihre Schlussbemerkungen sowie die Kostennote ein.

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

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) 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.

b) 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. Qualifikation des Bauvorhabens/Gebäudelänge

a) Auf der Nordwestseite des Wohnhauses der Beschwerdeführenden befindet sich eine Terrasse, welche durch das heruntergezogene Dach des Gebäudes gedeckt wird. Dieser Gebäudeteil wurde in der Baubewilligung vom 7. August 2002 als offener vorspringender Gebäudeteil beurteilt. Die Beschwerdeführenden haben diesen offenen vorspringenden Gebäudeteil auf der Nordwestseite mit Seitenwänden versehen und den Giebelbereich des Vordachs über dem offenen vorspringenden Gebäudeteil verschalt. Mit Wiederherstellungsverfügung vom 7. Dezember 2005 forderte die Gemeinde Kirchdorf (BE) die Beschwerdeführenden auf, die Seitenwände zu entfernen, verzichtete jedoch auf das Entfernen

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).

der Verschalung im Giebelbereich.³ Im anschliessenden Beschwerdeverfahren entschied die BVE, dass auch die Verschalung im Giebelbereich des Vordaches des offenen vorspringenden Gebäudeteils auf der Nordwestseite des Wohnhauses sowohl auf der Südwest- als auch auf der Nordostseite zu entfernen sei.⁴ Die Gemeinde Kirchdorf (BE) forderte alsdann die Beschwerdeführenden mit korrigierter Wiederherstellungsverfügung vom 11. August 2006 auf, die Seitenwände zu entfernen und die Verschalung im Giebelbereich des Vordaches des offenen vorspringenden Gebäudeteils auf der Nordwestseite des Wohnhauses sowohl auf der Südwest- als auch auf der Nordostseite zu entfernen.⁵ Zwischenzeitlich entfernten die Beschwerdeführenden die Verschalung im Giebelbereich auf der Nordostseite und verschlossen die gesamte Nordostseite mit einer Plastikplane.⁶ Nun planen die Beschwerdeführenden den offenen vorspringenden Gebäudeteil um 0.90 m gegen Nordosten auszudehnen, damit sie ein Garagentor einbauen können. Zusätzlich sollen in die bestehenden Seitenwände auf der Nordwestseite zwei Fenster und in die bestehende Wand auf der Südwestseite eine Balkontüre eingebaut werden.⁷

b) Die Beschwerdeführenden bringen vor, der Auslegung der Vorinstanz, dass es sich beim vorliegenden Bauvorhaben nicht um einen Anbau handle, sei nicht zu folgen, sie sei rechtsfehlerhaft. Es handle sich sehr wohl um einen Anbau im Sinne von Art. 4 BMBV⁸ i.V.m. Art. 10 Abs. 2 Bst. a GBR⁹. Weiter führen sie aus, das geplante Bauvorhaben erfülle aus ihrer Sicht alle aufgeführten Voraussetzungen, d.h. der geplante Bau sei als Anbau im Sinne von Art. 4 BMBV i.V.m. Art. 10 Abs. 2 Bst. a GBR zu qualifizieren. Es werde direkt an das Hauptgebäude angebaut, der Anbau lehne sich damit dem Hauptgebäude an, sei jedoch dennoch durch eine Innenwand (aktuelle Aussenwand/Fassade) getrennt. Werde nun das Bauvorhaben realisiert, werde an der bestehenden Gebäudestatik nichts verändert, was dazu führe, dass der Anbau jederzeit wieder entfernt werden könnte, ohne dass das Hauptgebäude konstruktiv verändert werden müsste. Zudem würden im geplanten Bauvorhaben nur Abstellräume und Fahrzeugeinstellräume realisiert, welche klar als Nebennutzflächen im Sinne der SIA-Norm 416 zu subsumieren seien. Sodann legen die Beschwerdeführenden dar, die Fassade des Hauptgebäudes habe einen Verputz und sei gelb. Der geplante Anbau jedoch würde aus weissen Holzlatten erstellt werden. Optisch sei damit eindeutig erkennbar, dass das geplante Bauvorhaben ein Anbau sei und nicht zum Hauptgebäude gehöre. Die verwendeten Materialien, welche dem Gebäude das äussere Erscheinungsbild verliehen, seien grundverschieden (Verputz/Holz), dazu komme die farbliche Differenz (gelb/weiss). Des Weiteren sei es zur Montage des Rollltores notwendig, auf der Nordostseite eine Erweiterung unter dem Dachvorsprung vorzunehmen, was den Anbau weiter vom Hauptgebäude abhebe. Auch wenn der Anbau also unter dem bestehenden Vordach geplant sei, werde klar ersichtlich, dass es sich um einen Anbau handle. Schliesslich kommen sie mit Verweis auf Art. 34 Abs. 4 GBR (Bauten am Hang) zum Schluss, dass auch die Dimensionen eines Anbaues gemäss Art. 10 Abs. 2 i.V.m. Art. 34 Abs. 4 GBR eingehalten würden.

c) Die Gemeinde Kirchdorf (BE) führt in ihrer Stellungnahme vom 22. September 2023 aus, die Materialisierung des geplanten Abstellraums und Fahrzeugunterstandes unterscheide sich vom Hauptgebäude. Die Terrasse, respektive der geplante Abstellraum und Fahrzeugunterstand

³ Wiederherstellungsverfügung der Gemeinde Mühledorf vom 7. Dezember 2005, pag. 195 ff. der Vorakten der Gemeinde Kirchdorf (BE).

⁴ Vgl. BDE 120/2006/3 vom 28. Juni 2006.

⁵ Wiederherstellungsverfügung der Gemeinde Mühledorf vom 11. August 2006, pag. 132 ff. der Vorakten der Gemeinde Kirchdorf (BE).

⁶ Vgl. pag. 103 und 105 ff. der Vorakten der Gemeinde Kirchdorf (BE).

⁷ Vgl. Plan «Garage» im Massstab 1:100 vom 26. Oktober 2020, pag. 109 der Vorakten der Gemeinde Kirchdorf (BE).

⁸ Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3).

⁹ Baureglement der Gemeinde Mühledorf vom 8. Juni 2017, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 20. Oktober 2017.

werde jedoch unter dem Vordach des Hauptgebäudes auf die bestehende Terrasse erstellt. Es sei somit nicht deutlich erkennbar, dass dieser Gebäudeteil nicht zum Hauptgebäude zähle. Weiter bringt sie vor, da der geplante Abstellraum und Fahrzeugunterstand nicht deutlich als Anbau beurteilt werden könne, gelte dieser als Hauptbau und werde folglich zur Gebäudelänge gezählt. Es könne daher nicht mehr von einer leicht entfernbaren Baute und Anlage nach Art. 28 BauG gesprochen werden.

d) Die Beschwerdeführenden bringen in den Schlussbemerkungen vom 21. Dezember 2023 vor, im Protokoll der Einigungsverhandlung vom 13. September 2005 werde, nebst den von der Gemeinde Kirchdorf erwähnten Wiederherstellungsverfügungen und der Mitteilung, dass die Einwandung übersehen worden sei, festgehalten, dass es sich nach der Einwandung um einen Anbau handle. Dannzumal sei die Problematik gewesen, dass gemäss dem damals anzuwendenden Recht ein Anbau an die Gebäudelänge angerechnet werden musste und damit eine Überschreitung der maximalen Gebäudelänge vorgelegen habe, weshalb eine Ausnahmegewilligung nötig gewesen wäre. Mit der Änderung der aktuellen baurechtlichen Grundordnung werde ein Anbau nunmehr gemäss Art. 37 Abs. 4 GBR nicht mehr zur Gebäudelänge hinzugerechnet, weshalb keine Überschreitung der maximalen Gebäudelänge mehr vorliege und ein Ausnahmegesuch nicht mehr notwendig sei. Was bedeuten würde, dass der Erteilung einer entsprechenden Baubewilligung nichts mehr entgegenstehen würde. Nun solle das Bauvorhaben gemäss der Gemeinde Kirchdorf plötzlich nicht mehr als Anbau qualifiziert werden können, weshalb wieder eine Ausnahmegewilligung zur Überschreitung der Gebäudelänge notwendig werden solle, was in höchstem Masse widersprüchlich sei. Was die Gemeinde Kirchdorf damit bezwecken wolle, könnten sie nicht nachvollziehen. Das Vorgehen der Gemeinde sei willkürlich und nicht zu schützen.

e) Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen (Art. 4 BMBV). Sie müssen unbewohnt sein und sind in der Regel unbeheizt.¹⁰ Unter Anbauten werden Bauten verstanden, die sich an eine Fassade des Hauptgebäudes anlehnen, von diesem aber durch eine Innenwand getrennt werden. Der Anbau muss als solcher deutlich erkennbar sein und, da er nicht zum Bestandteil des Hauptgebäudes werden darf, beseitigt werden können, ohne dass dieses dadurch konstruktiv verändert wird.¹¹ Die Gemeinde Kirchdorf (BE) hat die maximal zulässigen Masse für Anbauten in Art. 10 Abs. 2 Bst. a GBR auf eine Fassadenhöhe (Fh) von 4.00 m und eine anrechenbare Gebäudegrundfläche (aGbF) von 60.00 m² festgelegt. Zudem müssen sie einen Grenzabstand (A) von mindestens 2.00 m einhalten.

f) Den Ausführungen der Gemeinde Kirchdorf (BE) kann gefolgt werden. Das geplante Bauvorhaben soll nahtlos anschliessend an die nordwestliche Fassade des Hauptgebäudes auf der bestehenden Terrasse erstellt und durch das Vordach des Hauptgebäudes gedeckt werden.¹² Optisch tritt daher der Abstellraum/Fahrzeugunterstand nicht selbständig in Erscheinung. Er bildet eine Einheit mit dem nebenstehenden Hauptgebäude sowie mit der darunterliegenden Terrasse und dem darüberliegenden Vordach. Die Fassade des geplanten Bauvorhabens und jene des Hauptgebäudes werden, auch wenn ein farblicher Unterschied besteht, als eine einzige Wand wahrgenommen. Gleichermassen verhält es sich mit der Fassade des darunterliegenden Untergeschosses, welche ebenfalls weiss gestrichen ist.¹³ Der Abstellraum/Fahrzeugunterstand ist nicht als separater Anbau erkennbar, sondern wird als Teil des Gebäudes wahrgenommen.

¹⁰ 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. 2.

¹¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 12 N. 10.

¹² Vgl. Plan «Garage» im Massstab 1:100 vom 26. Oktober 2020, pag. 109 der Vorakten der Gemeinde Kirchdorf (BE).

¹³ Vgl. pag. 105 und 107 der Vorakten der Gemeinde Kirchdorf (BE).

Des Weiteren hält das geplante Bauvorhaben auch nicht die maximal zulässige Fassadenhöhe für Anbauten gemäss Art. 10 Abs. 2 Bst. a GBR ein. Die Beschwerdeführenden legen in ihrer Beschwerde vom 17. August 2023 selbst dar, die Höhe auf der rechten Seite (Südwestseite) überschreite tatsächlich die vorgegebenen 4.00 m. Die maximal zulässige Fassadenhöhe von 4.00 m wird jedoch nicht nur auf der Südwestseite überschritten, sondern auch auf der Nordwestseite¹⁴ sowie auf der Nordost- und Südostseite.¹⁵ Fraglich ist, ob die von den Beschwerdeführenden vorgebrachte Mehrhöhe überhaupt bei Anbauten beansprucht werden kann. Dies kann jedoch vorliegend offengelassen werden, hält das Bauvorhaben doch auf sämtlichen Seiten die maximal zulässige Fassadenhöhe gemäss Art. 10 Abs. 2 Bst. a GBR nicht ein.

Somit handelt es sich beim geplanten Abstellraum/Fahrzeugunterstand nicht um einen Anbau, sondern um einen Teil des Hauptgebäudes. Zwar sprach die Gemeinde Mühledorf (BE) in den Wiederherstellungsverfügungen vom 7. Dezember 2005 und 11. August 2006 sowie im Protokoll zur Besichtigung vom 27. September 2006 von einem Anbau. Diesbezüglich können die Beschwerdeführenden jedoch nichts zu ihren Gunsten ableiten, zumal damals ein anderes Bauvorhaben beurteilt werden musste. Das vorliegende Bauvorhaben ist für sich und mit Blick auf das geltende Recht zu beurteilen.

g) Das Wohnhaus der Beschwerdeführenden weist bereits zum heutigen Zeitpunkt eine Gebäudelänge von 20.00 m auf. Wird nun das 4.50 m breite Bauvorhaben an die bereits bestehende Gebäudelänge angerechnet, beträgt die Gebäudelänge 24.50 m. Damit wird die Gebäudelänge gemäss Art. 10 Abs. 1 GBR überschritten.

3. Ausnahmegewilligung zur Überschreitung der Gebäudelänge

a) Sodann beantragen die Beschwerdeführenden eine Ausnahmegewilligung zur Überschreitung der Gebäudelänge. Zur Begründung bringen sie vor, im Mehrfamilienhaus gäbe es nicht genügend Abstellfläche und Parkplätze, damit sie dem Bedarf der Bewohner gerecht werden könnten. Es sei richtig, dass sich die Anzahl der bestehenden Parkmöglichkeiten in der Bandbreite gemäss Art. 51 Abs. 2 BauV¹⁶ befinde. In den Ausführungen in Ziff. 3.3. des Gesamtbauentscheides vom 18. Juli 2023 werde jedoch nicht berücksichtigt, dass den Bewohnern nebst ihren Wohnungen Abstellräume von 5 – 7 m² pro Wohneinheit sowie in Nähe des Hauseinganges eine besonders wettergeschützte Abstellfläche für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen zur Verfügung gestellt werden müsse (vgl. Art. 47 BauV). Damit würden diverse Parkmöglichkeiten gezwungenermassen als Abstellplätze genutzt, womit wieder eine geringere Anzahl an Parkmöglichkeiten vorhanden sei. Sodann führen sie aus, sie hätten in Folge des Zusammenschlusses der Einwohnergemeinden Gelterfingen, Kirchdorf, Mühledorf und Noflen nachträglich eine eigene Heizung einbauen lassen müssen, da ihnen der Wärmeliefervertrag unerwartet gekündigt worden sei. Dieser Umstand habe einen Grossteil des sonst schon eher knappen Abstellplatzes entwendet, da für den Einbau einer Erdsonden-Wärmepumpe sehr viel Platz (insbesondere für die Wärmepumpe und den Boiler) benötigt worden sei. Aus diesem Grund seien sie sowie die Bewohner seit längerer Zeit darauf angewiesen, in der nahen Umgebung weiteren Abstellraum sowie Parkplätze zusätzlich zu mieten. Diese Möglichkeit werde es aber in Zukunft nicht mehr geben, da die zusätzlichen Abstellplätze/Parkplätze nicht mehr zur Verfügung

¹⁴ Vgl. Plan «Nordwestfassade» im Massstab 1:100 vom 25. November 2021, pag. 110 der Vorakten der Gemeinde Kirchdorf (BE).

¹⁵ Vgl. Plan «Garage» im Massstab 1:100 vom 26. Oktober 2020, pag. 109 der Vorakten der Gemeinde Kirchdorf (BE).

¹⁶ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).

stehen würden. Weiter legen die Beschwerdeführenden dar, der Erstellung des Abstellraums stünden keine öffentlichen Interessen entgegen, auch die Überschreitung der Gebäudelänge, sofern das Bauvorhaben nicht sowieso als Anbau qualifiziert werde, gefährde die öffentliche Sicherheit nicht, da es sich bei der Zufahrtsstrasse ohnehin um eine Privatstrasse handle. Schliesslich verweisen sie auf die vorangehenden Ausführungen, wonach die betroffenen Nachbarn ihre Einwilligung zum Bauvorhaben erteilt hätten und keinerlei Einsprachen zu dem Bauvorhaben erfolgten, womit keine privaten Interessen betroffen seien.

b) Diesbezüglich legt die Gemeinde dar, gemäss Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern von Aldo Zaugg und Peter Ludwig werde mit jeder Ausnahmegewilligung das öffentliche und das nachbarliche Interesse an der Einhaltung der bau- und planungsrechtlichen Ordnung und damit die Rechtssicherheit beeinträchtigt. Es liege im Interesse der Öffentlichkeit, dass die geltenden Bauvorschriften eingehalten würden. Der blosser Wunsch nach optimaler Nutzung genüge nicht als Ausnahmegrund.

c) Laut Art. 26 BauG können 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. Schliesslich ist zu berücksichtigen, dass der Ausnahmegrund keine absolute Grösse ist. Ob ein Sachverhalt als Ausnahmegrund genügen kann, hängt von drei Komponenten ab: vom Interesse an der Ausnahme, von der Bedeutung der Vorschrift, von der abgewichen werden soll, und von Art und Mass der verlangten Abweichung.¹⁷

d) Ausnahmegründe für eine Überschreitung der Gebäudelänge sind nicht ersichtlich. Die Parzelle der Beschwerdeführenden befindet sich in einer Hanglage. Ansonsten weist sie keine Besonderheiten bezüglich Lage oder Form auf. Die Parzelle ist mit einem Mehrfamilienhaus mit vier Wohnungen und sieben Parkplätzen überbaut. Mit dem Wunsch, den Abstellraum/Fahrzeugunterstand in der gewünschten Art zu erstellen, bezwecken die Beschwerdeführenden eine optimale Ausnützung der Parzelle. Darin liegt von vornherein kein Ausnahmegrund.¹⁸ Sodann hält das Mehrfamilienhaus mit sieben Abstellplätzen die Bandbreite von zwei bis acht Abstellplätzen im Sinne von Art. 51 Abs. 2 BauV ein.¹⁹ Die Beschwerdeführenden haben jedoch keinen Anspruch darauf, die Bandbreite nach Art. 51 Abs. 2 BauV maximal auszuschöpfen. Darüber hinaus gaben die Beschwerdeführenden im Schreiben vom 28. Juli 2022 noch an, es werde kein weiterer Parkplatz benötigt.²⁰ Ferner können sie auch

¹⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 26-27 N. 4.

¹⁸ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 26-27 N. 5 mit Hinweisen.

¹⁹ Vgl. Baugesuch vom 2. September 2021, pag. 70 der Vorakten der Gemeinde Kirchdorf (BE).

²⁰ Vgl. Schreiben der Beschwerdeführenden vom 28. Juli 2022, pag. 17 der Vorakten der Gemeinde Kirchdorf (BE).

nichts aus dem behaupteten Mangel an Abstellplätzen zu ihren Gunsten ableiten. Die Beschwerdeführenden verweisen diesbezüglich lediglich pauschal auf den Einbau einer Erdsonden-Wärmepumpe und den Wegfall der zusätzlich gemieteten Abstellplätze/Parkplätze. Konkrete Belege, dass sie über zu wenig Abstellräume verfügen, bringen die Beschwerdeführenden nicht vor. Zudem kann der ehemals bewilligte Unterstand bereits heute als Abstellfläche für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen genutzt werden. Schliesslich vermögen die Einwilligung der Nachbarn und die fehlenden Einsprachen aufgrund des bereits Gesagten nichts daran zu ändern. Der Wunsch nach optimaler Nutzung des Grundstücks oder einfach besserer Lösung stellt keinen Ausnahmegrund dar. Spezielle, vom Normalfall abweichende Umstände, welche eine Ausnahme begründen könnten, bestehen vorliegend nicht.

e) Nach dem Gesagten sind keine besonderen Verhältnisse für eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 26 BauG gegeben. Da durch das Bauvorhaben die Gebäudelänge überschritten wird und keine Ausnahme gewährt werden kann, hat die Gemeinde dem Bauvorhaben zu Recht den Bauabschlag erteilt. Unter diesen Umständen erübrigt es sich, auf die Ausnahmegewilligung zur Nichteinhaltung der Dachgestaltung einzugehen.

4. Wiederherstellung

a) Die Gemeinde Kirchdorf (BE) hat die Beschwerdeführenden in der angefochtenen Verfügung vom 18. Juli 2023 aufgefordert, die Plastikwände gemäss Wiederherstellungsverfügung vom 7. Dezember 2005 und vom 11. August 2006 bis spätestens am 30. September 2023 zu entfernen.

b) Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer Baubewilligung ausgeführt oder werden bei der Ausführung eines bewilligten Vorhabens Vorschriften missachtet, so setzt die Baupolizeibehörde eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unter Androhung der Ersatzvornahme (Art. 46 Abs. 1 und 2 BauG). Die Wiederherstellungsverfügung muss im öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig sein und darf den Vertrauensgrundsatz nicht verletzen. Eine Wiederherstellungsmassnahme ist verhältnismässig, wenn sie geeignet ist, das angestrebte Ziel zu erreichen, nicht weiter geht, als zur Herstellung des rechtmässigen Zustands nötig ist und die Belastung für die pflichtige Person in einem vernünftigen Verhältnis zum verfolgten Ziel steht.²¹

c) Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes durch Entfernung der Plastikwände wird von den Beschwerdeführenden nicht bestritten. Zweifelsfrei erweist sich diese Wiederherstellungsmassnahme als verhältnismässig. Die Anordnung ist offensichtlich geeignet und auch erforderlich, um den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Mildere Massnahmen sind nicht erkennbar und werden von den Beschwerdeführenden auch nicht vorgebracht. Das öffentliche Interesse am Rückbau ist gegeben, da der Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen und der consequenten Verhinderung von Bauten und Anlagen, die der baurechtlichen Ordnung widersprechen, grosses Gewicht beizumessen ist.²² Rechtskräftig sind schliesslich die Wiederherstellungsverfügung vom 7. Dezember 2005, ergänzt und bestätigt durch den Entscheid der BVE vom 28. Juni 2006, sowie die Wiederherstellungsverfügung vom 11. August 2006.

²¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 9; BVR 2013 S. 85 E. 5.1.

²² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 9a.

d) Die Wiederherstellungsfrist ist während des Beschwerdeverfahrens abgelaufen. Praxisgemäss ist daher eine neue Frist anzusetzen. Die von der Gemeinde angesetzte Frist von rund zwei Monaten wird nicht bestritten und erscheint als verhältnismässig.

5. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführenden. Sie haben die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG²³). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 1500.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV²⁴).

b) Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1 und 4 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Die Frist zur Wiederherstellung gemäss Ziffer 4.1.2 der Verfügung der Gemeinde Kirchdorf (BE) vom 18. Juli 2023 wird neu auf 31. März 2024 angesetzt. Im Übrigen wird die Verfügung der Gemeinde Kirchdorf (BE) vom 18. Juli 2023 bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 1500.00 werden den Beschwerdeführenden zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn A. _____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Kirchdorf, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

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

²⁴ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

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 drei 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.