



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2024/162

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 11. Juli 2025

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer

und

Herrn **D.**_____
Beschwerdegegner 1

Herrn **E.**_____
Beschwerdegegner 2

beide vertreten durch Herrn Rechtsanwalt F._____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Toffen, Gemeindeverwaltung, Bahnhofstrasse 1,
3125 Toffen

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Toffen vom 28. Oktober
2024 (eBau Nummer A._____; Wärmepumpe)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegner reichten am 11. April 2022 bei der Gemeinde Toffen ein erstes Baugesuch ein für den Ersatz der Ölheizung durch eine aussen aufgestellte Luft-Wasser-Wärmepumpe auf der Parzelle Toffen Grundbuchblatt Nr. H._____. Die Parzelle liegt im Perimeter der Überbauungsordnung (UeO) I._____ vom 9. Juni 1997, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 4. März 1998, und ist der Empfindlichkeitsstufe (ES) II zugeordnet.¹ Die Nachbarinnen und Nachbarn der nördlich und westlich gelegenen Grundstücke I._____strasse 17 (Toffen Grundbuchblatt Nr. J._____) und I._____strasse 19a (Toffen Grundbuchblatt Nr. K._____) stimmten dem Bauvorhaben schriftlich zu. Daraufhin verzich-

¹ Vgl. Art. 19 Abs. 1 der UeO Vorschriften I._____.

tete die Gemeinde Toffen auf eine weitergehende Bekanntmachung des Bauvorhabens. Nachdem das Amt für Umwelt und Energie (AUE) das Vorhaben aus Sicht des Lärmschutzes positiv beurteilt hatte, erteilte die Gemeinde Toffen mit Bauentscheid vom 13. Mai 2022 die Baubewilligung. Im Frühjahr 2023 führten die Beschwerdegegner das Vorhaben auf der Grundlage der Baubewilligung vom 13. Mai 2022 aus.

2. Mit Eingabe vom 25. September 2023 reichte der Beschwerdeführer, Eigentümer des südlich angrenzenden Grundstücks, eine nachträgliche Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein.² Die BVD hiess die Beschwerde mit Entscheid vom 5. Dezember 2023 gut, hob den Bauentscheid der Gemeinde Toffen vom 13. Mai 2022 auf und wies die Sache wegen einer Gehörsverletzung und mangelnder Entscheidreife zurück an die Gemeinde zur Fortsetzung des Verfahrens.

3. Daraufhin reichten die Beschwerdegegner am 28. Februar 2024 für die erstellte Luft-Wasser-Wärmepumpe ein (zweites) nachträgliches Baugesuch sowie ein Ausnahmegesuch für das Bauen innerhalb des Bauverbotsstreifens ein. Nach Prüfung der Vollständigkeit der Baugesuchunterlagen wurde das Baugesuch in den Ausgaben vom 14. März 2024 und 21. März 2024 im Anzeiger Gürbetal Längenberg Schwarzenburgerland publiziert. In seiner Stellungnahme vom 8. April 2024 hielt das AUE in eBau fest, dass die im Fachbericht Immissionsschutz vom 10. Mai 2022 gemachte Beurteilung und die darin definierte Auflage Gültigkeit behalten.³ Mit Eingabe vom 15. April 2024 erhob der Beschwerdeführer Einsprache gegen das Vorhaben. Mit Schreiben vom 24. April 2024 nahmen die Beschwerdegegner Stellung zur Einsprache. Der Beschwerdeführer und die Beschwerdegegner reichten mit Eingaben vom 8. Mai 2024, 24. August 2024 und 9. September 2024 weitere Stellungnahmen ein. Mit Bauentscheid vom 28. Oktober 2024 erteilte die Gemeinde Toffen erneut die Baubewilligung und zusätzlich die Ausnahmegewilligung nach Art. 81 Abs. 2 SG⁴ für das Bauen im Strassenabstand.

4. Gegen diesen Bauentscheid reichte der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 27. November 2024 Beschwerde bei der BVD ein. Er beantragt, die Baubewilligung sei aufzuheben und dem Bauvorhaben sei der Bauabschlag zu erteilen. Zusammengefasst rügt er, die Prüfung von Alternativstandorten im Innen- wie auch im Aussenbereich sei nicht rechtmässig erfolgt. Auch seien keine Gründe vorgebracht worden, die eine Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstands rechtfertigen liessen. Schliesslich bringt er vor, die Zustimmungen für ein Näherbaurecht seien bis heute nicht offengelegt worden.

5. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet, führte den Schriftenwechsel durch und holte bei der Gemeinde die Vorakten sowie die zuletzt rechtskräftig bewilligten Grundriss- und Fassadenpläne zum Wohnhaus an der L._____strasse 16 der Beschwerdegegner ein. In ihrer Stellungnahme vom 19. Dezember 2024 beantragt die Gemeinde Toffen die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde. Die Beschwerdegegner beantragen in ihrer Beschwerdeantwort vom 20. Dezember 2024 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne. Mit Verfügung vom 9. Januar 2025 teilte das Rechtsamt den Verfahrensbeteiligten mit, dass es die Archivakten des Verfahrens BVD 110/2023/158 beiziehe und bei der Gemeinde die Akten des Baubewilligungsverfahrens eBau Nr. 2022.43/888724 einhole. Mit gleicher Verfügung stellte es dem Beschwerdeführer die Zustimmungserklärungen der Eigentümerschaft der Parzelle Nr. N._____ zu und gab den Verfahrensbeteiligten Gelegenheit, sich zur Frage der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu äussern. Von dieser Möglichkeit machten der Beschwerdeführer und die Beschwerdegegner Gebrauch. Die Gemeinde reichte

² Beschwerdeverfahren BVD 110/2023/158.

³ Vgl. pag. 1b/b der Vorakten der Gemeinde Toffen.

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

keine Stellungnahme ein. Mit Instruktionsverfügung vom 17. Februar 2025 erhielten die Verfahrensbeteiligten die Möglichkeit, sich abschliessend zum Verfahren zu äussern. Ihre Schlussbemerkungen reichten die Beschwerdegegner und der Beschwerdeführer mit Eingaben vom 29. Januar 2024 bzw. vom 30. Januar 2025 ein. Die Gemeinde liess sich nicht vernehmen. Mit Schreiben vom 5. März 2025 reichte der Beschwerdeführer und mit Schreiben vom 7. März 2025 die Beschwerdegegner weitere Stellungnahmen ein. Der Beschwerdeführer reichte am 25. März 2025 unaufgefordert eine weitere Stellungnahme ein. Mit Schreiben vom 10. April 2025 teilten die Beschwerdegegner mit, dass sie in der Hoffnung auf einen baldigen Entscheid auf ihr Replikrecht verzichten.

Auf die Rechtsschriften und die vorhandenen Akten wird, soweit für den Entscheid relevant, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Bauentscheide können nach Art. 40 BauG⁵ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig.

b) Die Beschwerdegegner verlangen, dass die Beschwerdelegitimation des Beschwerdeführers von Amtes wegen zu prüfen sei. Sie bringen vor, der Beschwerdeführer habe in seiner Beschwerde seine besondere Betroffenheit nicht dargelegt. Sie würden deshalb seine formelle und materielle Beschwer vorsorglich bestreiten.

c) Erste Voraussetzung der Beschwerdelegitimation ist die formelle Beschwer. Sie verlangt, dass die beschwerdeführende Partei am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen hat. Diese Voraussetzung ist erfüllt. Der Beschwerdeführer hat sich mit Einsprache vom 15. April 2024 am vorinstanzlichen Verfahren beteiligt und ist dabei mit seiner Einsprache nicht durchgedrungen. Der Beschwerdeführer ist somit formell beschwert.

Neben der formellen Beschwer bedarf es als zweite Voraussetzung auch der materiellen Beschwer. Nach Art. 40 Abs. 2 BauG in Verbindung mit Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG sind Personen zur Beschwerde befugt, die durch das Bauvorhaben unmittelbar in ihren eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind. Mit der Frage, ob diese Voraussetzung erfüllt ist, hat sich die BVD in der Ziffer 1c des Entscheids BVD 110/2023/158 vom 5. Dezember 2023 ausführlich auseinandergesetzt. Sie legte dar, dass der Beschwerdeführer als unmittelbarer Nachbar aufgrund der räumlichen Nähe zum Baugrundstück materiell beschwert ist und daher seine Legitimation nicht näher begründen musste. An dieser rechtlichen Ausgangslage hat sich nichts geändert. Hinsichtlich der materiellen Beschwer kann somit auf den Entscheid BVD 110/2023/158 vom 5. Dezember 2023 verwiesen werden. Der Beschwerdeführer ist somit auch materiell beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Die Einhaltung der 30-tägigen Beschwerdefrist sowie die übrigen Gültigkeitsvoraussetzungen geben keinen Anlass zu Bemerkungen. Auf die Beschwerde des Beschwerdeführers ist somit grundsätzlich einzutreten.

⁵ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

2. Sachverhalt und Ausgangslage

a) Im Schreiben vom 5. März 2025 rügt der Beschwerdeführer erstmals, die Gemeinde habe den Sachverhalt bezüglich Innenaufstellung (Vorsorgeprinzip) und Vereisungsgefahr unvollständig und unrichtig ermittelt. Daraus folgert er, dass die Gemeinde die Vorschrift von Art. 18 Abs. 1 VRPG⁶, wonach die Behörden den Sachverhalt von Amts wegen feststellen, mehrfach verletzt habe.

b) Es ist fraglich, ob auf die Rügen des Beschwerdeführers bezüglich der unvollständigen bzw. unrichtigen Sachverhaltsdarstellung näher eingegangen werden muss. Gemäss Art. 33 Abs. 3 VRPG sind bei fristgebundenen Eingaben wie der vorliegenden Beschwerde Antrag und Begründung innerhalb der 30-tägigen Rechtsmittelfrist einzureichen. Nach der Rechtsprechung ist es unstatthaft, in einer späteren Eingabe (zweiter Schriftenwechsel, Replik, Schlussbemerkungen) noch Anträge und Rügen (Sachvorbringen) einzubringen, die bereits innert der Rechtsmittelfrist hätten eingebracht werden können.⁷ Der Beschwerdeführer hat in seiner Beschwerdeschrift ausschliesslich Rechtsverletzungen gerügt. Die Rüge der unrichtigen oder unvollständigen Sachverhaltsfeststellung stellt eine neue rechtliche Argumentation und eine gänzlich neue Rüge dar (vgl. Art. 66 Abs. 1 Bst. a und Bst. b VRPG). Mit Blick auf die nachfolgenden Ausführungen kann die Frage, ob die Rüge der unrichtigen oder unvollständigen Sachverhaltsfeststellung bezüglich Innenaufstellung und Vereisungsgefahr rechtzeitig vorgebracht wurde aber offenbleiben, da sie ohnehin unbegründet ist (vgl. Erwägung 6 und 11d).

c) Den Akten zufolge präsentiert sich der Sachverhalt bezüglich des Baus der strittigen Luft-Wasser-Wärmepumpe wie folgt: Die Beschwerdegegner haben die Luft-Wasser-Wärmepumpe des Typs «B._____, WPL-A 07 HK 230 Premium» in einer Entfernung von rund 1.20 m zur Nordfassade ihres Wohnhauses in die bestehende Böschung gebaut. Dabei handelt es sich um eine «reine» aussen aufgestellte Luft-Wasser-Wärmepumpe, wie dem technischen Datenblatt in den Akten zu entnehmen ist.⁸ Die Annahme des Beschwerdeführers, bei der fraglichen Luft-Wasser-Wärmepumpe handle es sich um ein sogenanntes «Splitgerät» mit einer Aussen- und einer Inneneinheit, ist falsch (vgl. Erwägung 6j). Die Ausblasrichtung der Luft-Wasser-Wärmepumpe ist gegen den Garagenvorplatz und die L._____-strasse gerichtet. Die Böschung, in welche die Luft-Wasser-Wärmepumpe integriert wurde, erstreckt sich vom obenliegenden Hauszugangsweg, der auf einer Höhe von 581.77 m.ü.M. liegt, bis zum Garagenvorplatz. Dieser liegt auf einer Höhe von 579.23 m.ü.M. Am Böschungsfuss, d.h. auf dem Niveau des Garagenvorplatzes, ist die Böschung mit einer 0.67 m hohen Mauer aus drei aufeinander geschichteten Böschungssteinen gesichert. Für die Installation der strittigen Luft-Wasser-Wärmepumpe wurde die bestehende Böschung im unteren Bereich auf dem Niveau der Böschungsmauer auf einer Länge von rund 2 m, einer Breite von rund 1.30 m und einer Höhe von 1.00 m abgegraben. Dadurch entstand eine ebene Fläche mit einer Nische. Um eine stabile Auflagefläche für die Luft-Wasser-Wärmepumpe zu schaffen, wurde auf der ebenen Fläche ein rechteckiges Betonfundament mit Aussparungen für die Versorgungsleitungen und den Kondensatablauf gebaut, worauf die strittige Luft-Wasser-Wärmepumpe montiert wurde. Der Böschungsbereich der Nische wurde kreisförmig mit aufeinander geschichteten Blocksteinen ausgekleidet. Wie auf Fotos in den Akten zu sehen ist, ragen die Steine nicht über die Oberkante der Abdeckung des Wärmepumpengeräts hinaus.⁹ Zusammen mit dem Projektplan «Geländeschnitt Ansichten» vom 28. Februar 2024 im Massstab 1.50, in dem der neue Terrainverlauf mit einer grünen Linie dargestellt ist, ergibt sich, dass die aufgeschichteten Blocksteine an keiner Stelle eine Höhe von 1.20 m erreichen und somit die baubewilligungsfreie

⁶ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

⁷ Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 33 N. 17.

⁸ Vgl. pag. 2b/9 der Baubewilligungsakten Dossiernummer 2022-4334 der Gemeinde Toffen.

⁹ Vgl. Visualisierung auf pag. 2a/8 der Vorakten der Gemeinde Toffen.

Höhe für Stützmauern gemäss Art. 6 Abs. 1 Bst. i BewD von 1.20 m nicht überschreiten. Zu diesem Schluss kam auch die Gemeinde in ihrer Stellungnahme vom 23. Oktober 2023.¹⁰ Soweit der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde behauptet, die erstellte Stützmauer habe gemäss Geometerdaten eine Höhe von 1.40 m, kann ihm nicht gefolgt werden. In dem vom Geometer unterschriebenen Plan mit dem Titel «Geländeschnitt und Ansichten» im Massstab 1:50 vom 8. Februar 2024 ist mit schwarz gestrichelter Linie das gewachsene Terrain, d.h. der Verlauf der bisherigen Böschung, und mit einer grünen Linie der aktuelle Verlauf des Geländes dargestellt. Eine Stützmauer aus Blocksteinen ist darin nicht eingezeichnet. Die Fotos in den Akten legen zudem nahe, dass die aufgeschichteten Blocksteine gemäss dem Plan «Geländeschnitt und Ansichten» bis zum ersten Knick der grünen Linie, vom Niveau des Betonfundaments aus gesehen, reichen. Der Geländeknick liegt gemäss dem Geländeschnittplan auf einer Höhe von 1.15 m, was bedeutet, dass die Steine bis zu dieser Höhe aufgeschichtet wurden. Die Annahme des Beschwerdeführers, die Höhe der Blocksteinmauer betrage «für sich genommen» 1.40 m, ist damit widerlegt. Entgegen seiner Meinung sind auch die Höhen der Steinauskleidung für die Nische und die Böschungsmauer am Fuss des Garagenvorplatzes nicht zusammenzuzählen, da sie in keinem funktionalen Zusammenhang stehen.

3. Zustimmungserklärungen

a) Der Beschwerdeführer rügt, dass ihm die Zustimmungserklärungen für das Näherbaurecht bis heute nicht zugestellt worden seien. Er bezweifelt zudem, dass entsprechende Zustimmungserklärungen vorliegen.

b) Mit Instruktionsverfügung vom 9. Januar 2025 hat die BVD dem Beschwerdeführer die Zustimmungserklärung der Eigentümerschaft der Parzelle Nr. N. _____ zugestellt. Der Beschwerdeführer hatte damit die Möglichkeit, sich dazu zu äussern. Dem Anliegen des Beschwerdeführers wurde damit Rechnung getragen.

c) Anzumerken ist an dieser Stelle, dass es sich bei den fraglichen Zustimmungserklärungen in den Vorakten nicht um eine schriftliche Vereinbarung zum Näherbau im Sinne von Art. A2 GBR¹¹ handelt. Vielmehr stehen die Zustimmungserklärungen im Zusammenhang mit der Bestimmung von Art. 27 BewD¹². Diese Bestimmung regelt, in welchen Fällen ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben nicht publiziert werden muss und in welchen Fällen die Baubewilligungsbehörde auf die Mitteilung des Bauvorhabens an die Nachbarinnen und Nachbarn verzichten kann. Die schriftliche Vereinbarung zum Näherbau gestattet hingegen die Unterschreitung des ordentlichen Grenzabstands. Sie hat nichts mit der verfahrensrechtlichen Vereinfachung der Bekanntmachung eines Bauvorhabens gemäss Art. 27 BewD zu tun. Im vorliegenden Fall hat die Gemeinde das Vorhaben publiziert. Die in den Akten enthaltenen Zustimmungserklärungen, welche den Verzicht auf die Publikation von bewilligungspflichtigen Bauvorhaben regeln, sind somit im Zusammenhang mit der Bekanntmachung nicht mehr relevant. Zudem sind hier bezüglich der Parzelle Nr. N. _____ die strassenbaurechtlichen Abstandsvorschriften anwendbar (vgl. Erwägung 8d), welche den reglementarischen Grenzabständen vorgehen. Eine schriftliche Vereinbarung zum Näherbau berechtigt nicht, den Strassenabstand zu unterschreiten. Dafür ist eine Ausnahmebewilligung nach Art. 81 SG nötig. Weitere Ausführungen zur Thematik der Zustimmungserklärungen nach Art. 27 Abs. 4 BewD und des Näherbaus erübrigen sich damit.

¹⁰ Vgl. Archivakten BVD 110/2023/158, Stellungnahme der Gemeinde Toffen vom 23. Oktober 2023, Ziffer 2.

¹¹ Gemeindebaureglement der Einwohnergemeinde Toffen vom 31. August 2015 mit Änderungen, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 4. Oktober 2016.

¹² Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

4. Einhaltung Planungswerte

Hinsichtlich des Lärmschutzes präsentiert sich die Situation wie folgt: Bei der umstrittenen Luft-Wasser-Wärmepumpe handelt es sich um eine ortsfeste Anlage im Sinne von Art. 7 Abs. 7 USG¹³ und Art. 2 Abs. 1 LSV¹⁴. Da ihr Betrieb Lärmemissionen verursacht, finden die bundesrechtlichen Bestimmungen über den Lärmschutz Anwendung. Gemäss Anhang 6 Ziff. 1 Abs. 1 Bst. e LSV, der unter anderem den Lärm von Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlageanlagen regelt, gilt für die betroffenen Grundstücke der Empfindlichkeitsstufe II ein Planungswert von 55 dB(A) am Tag und von 45 dB(A) in der Nacht. Der Lärmschutznachweis vom 21. März 2022 zeigt, dass der Planungswert nachts von 45 dB(A) an den relevanten Immissionsorten in der Nachbarschaft mit 32.4 dB(A) mit grosser Reserve eingehalten ist.¹⁵ Dies wird durch den Fachbericht Immissionsschutz des AUE vom 10. Mai 2022 bestätigt und ist auch zwischen den Parteien unbestritten.¹⁶

5. Allgemeines zum Vorsorgeprinzip

a) Der Beschwerdeführer rügt, dass die Prüfung von Alternativstandorten im Innen- wie auch im Aussenbereich nicht rechtmässig erfolgt sei. Er ist der Meinung, dass es mehrere Möglichkeiten für alternative Standorte innerhalb und ausserhalb des Gebäudes gebe. Mit seiner Kritik macht der Beschwerdeführer eine Verletzung des Vorsorgeprinzips nach Art. 11 Abs. 2 USG in Verbindung mit Art. 7 Abs. 1 Bst. a LSV geltend.

b) Das Vorsorgeprinzip kommt auch dann zum Tragen, wenn die Planungswerte eingehalten sind. Denn im Bereich des Lärmschutzes gelten die Voraussetzungen der Einhaltung der Planungswerte und der vorsorglichen Emissionsbegrenzung kumulativ. Die Einhaltung der Planungswerte bedeutet also nicht ohne Weiteres, dass alle erforderlichen vorsorglichen Emissionsbegrenzungen getroffen worden sind. Vielmehr ist anhand der in Art. 11 Abs. 2 USG und Art. 7 Abs. 1 Bst. a LSV genannten Kriterien zu prüfen, ob das Vorsorgeprinzip weitergehende Beschränkungen erfordert. Daraus folgt, dass sich die Baubewilligungsbehörde nicht darauf beschränken darf, dem Baugesuchsteller die Auswahl zwischen verschiedenen, die Planungswerte einhaltenden Projektvarianten für Wärmepumpen zu gewähren. Vielmehr hat sie sich für jene Massnahme zu entscheiden, die im Rahmen des Vorsorgeprinzips und des Verhältnismässigkeitsprinzips (Art. 5 Abs. 2 BV¹⁷) den besten Lärmschutz gewährleistet. Bei Anlagen, die die lärmschutzrechtlichen Planungswerte einhalten, kommen zusätzliche Massnahmen zum Lärmschutz im Sinne der Vorsorge gemäss der bisherigen bundesgerichtlichen Rechtsprechung jedoch nur in Betracht, wenn sich dadurch mit relativ geringem Aufwand eine wesentliche zusätzliche Reduktion der Emissionen erreichen lässt.¹⁸ Bei eingehaltenen Planungswerten, wie hier, muss der zusätzliche Nutzen weiterführender emissionsbegrenzender Massnahmen die mit diesen Massnahmen verbundenen Kosten also deutlich überschreiten. Gemäss Art. 7 Abs. 3 LSV sind bei neuen Luft-Wasser-Wärmepumpen, die überwiegend der Raumheizung oder der Erwärmung von Trinkwasser dienen und deren Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten, weitergehende Emissionsbegrenzungen nach Art. 7 Abs. 1 Bst. a LSV nur zu treffen, wenn mit höchstens einem Prozent der Investitionskosten der Anlage eine Begrenzung der Emissionen von mindestens 3 dB erzielt werden kann. Damit ist die Argumentation des Beschwerdeführers, wonach gemäss Rechtsprechung rein wirtschaftliche Gründe oder finanzielle Interessen keine Abweichung vom Vorsorgeprinzip erlaube, falsch. Vielmehr macht Art. 7 Abs. 3 LSV deutlich, dass die wirtschaftliche Tragbarkeit

¹³ Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01).

¹⁴ Lärmschutz-Verordnung des Bundesrats vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41).

¹⁵ Vgl. pag. 2b/5 der Baubewilligungsakten Dossiernummer 2022-4334 der Gemeinde Toffen.

¹⁶ Vgl. pag. 3a/16 der Vorakten der Gemeinde Toffen.

¹⁷ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101).

¹⁸ Bger 1C 83/2024 vom 21. März 2025 E. 3.3.1; 1C_ 569/2022 vom 20. Februar 2024 E. 5.2.

bzw. das Kosten-Nutzen-Verhältnis zusätzlicher baulicher Massnahmen im Rahmen der Vorsorge entscheidungsrelevant ist. Es bedeutet, dass die Innenaufstellung von Wärmepumpen in der Regel nur bei Neubauten verhältnismässig ist oder wenn bei bestehenden Gebäuden die geeigneten Öffnungen für Zu- und Abluft bereits vorhanden sind.¹⁹

c) Mit welchen konkreten Massnahmen eine deutliche Pegelreduktion von 3 dB erreicht werden kann, umschreibt die Vollzugshilfe 6.21 des Cercle Bruit (Fassung vom 1. November 2024). Dabei wird zwischen primär zu prüfenden (planerischen) Massnahmen und weiteren Massnahmen unterschieden. Zu den primären Massnahmen gehören die Wahl einer Anlage mit tiefem Schallleistungspegel, die Aktivierung des Flüstermodus in der Nacht (falls vorhanden), die Innenaufstellung der Wärmepumpe (in der Regel nur bei Neubauten oder wenn bei bestehenden Gebäuden bereits geeignete Öffnungen für die Zu- und Abluft vorhanden sind) und die Optimierung des Aufstellungsortes.²⁰ Zu den weiteren Massnahmen zählen technische und bauliche Massnahmen wie beispielsweise Schalldämmhauben oder Lärmschutzwände.²¹

d) Im vorliegenden Fall ist die gewählte Luft-Wasser-Wärmepumpe gemäss der Auflage des AUE im Fachbericht vom 10. Mai 2022 von 19.00 bis 7.00 Uhr im schallreduzierten Nachtbetrieb (Flüstermodus) zu betreiben. Die Aktivierung des Flüstermodus in der Nacht stellt eine Massnahme im Sinne der Vorsorge dar. Auch die Wahl eines lärmarmen Aussengeräts mit einem Schallleistungspegel ($L_{WA2^{\circ}C}$) von 46 dB(A)²² im Flüstermodus bildet eine Massnahme, die vorliegend im Rahmen der Vorsorge getroffen wurde. In der Praxis gelten Luft-Wasser-Wärmepumpen mit einem Schallleistungspegel von rund 59 dB(A) oder weniger als leise.²³ Weitere emissionsbegrenzende Massnahmen hat die Gemeinde hingegen verworfen. Eine Innenaufstellung hat sie aus Gründen der Verhältnismässigkeit (mehr als ein Prozent der Investitionskosten der Wärmepumpe) und ein anderer Aussenstandort aufgrund der bereits lärmoptimierten Standortwahl oder längeren Leitungen verworfen. Die Frage, ob die Gemeinde die Innenaufstellung und einen anderen Aussenstandort zu Recht verworfen hat, ist Gegenstand der nachfolgenden Erwägungen 6 und 7. Dabei ist die Frage so zu beurteilen, als wäre die strittige Luft-Wasser-Wärmepumpe noch nicht ausgeführt worden. Der Umstand, dass bauliche Massnahmen bereits umgesetzt wurden, ist erst (allenfalls) bei der Prüfung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands von Bedeutung.

6. Innenaufstellung

a) Die Innenaufstellung von Luft-Wasser-Wärmepumpen ist in der Regel nur bei Neubauten verhältnismässig oder wenn bei bestehenden Gebäuden die geeigneten Öffnungen für Zu- und Abluft bereits vorhanden sind. Bei einem Heizungsersatz ist für die Innenaufstellung erfahrungsgemäss mit hohen Aufwendungen von mehreren tausend Franken zu rechnen (Wanddurchbrüche, Zu- und Abluftschächte, etc.).²⁴ Dies deckt sich mit der Stellungnahme vom 23. August 2024 der Fachvereinigung Wärmepumpen Schweiz (FWS), die schweizweit über umfassende Fachkompetenzen auf dem Gebiet von Wärmepumpenanlagen verfügt. Gemäss den Erfahrungswerten der FWS liegt der Mehraufwand bei Innenaufstellungen gegenüber Aussenauflstellungen

¹⁹ Vgl. Cercle Bruit, Vollzugshilfe 6.21: Lärmrechtliche Beurteilung von Luft/Wasser-Wärmepumpen, Ziffer 2.2.1, S. 3 (Fassung vom 1. November 2024).

²⁰ Cercle Bruit, Vollzugshilfe 6.21: Lärmrechtliche Beurteilung von Luft/Wasser-Wärmepumpen, Ziff. 2.1 und 2.2 (Fassung vom 1. November 2024).

²¹ Cercle Bruit, Vollzugshilfe 6.21: Lärmrechtliche Beurteilung von Luft/Wasser-Wärmepumpen, Anhang 2 (Fassung vom 1. November 2024).

²² Vgl. Schalldaten-Verzeichnis der Fachvereinigung Wärmepumpen Schweiz (FWS) abrufbar unter: <https://www.fws.ch/schalldaten-verzeichnis/>.

²³ Vgl. BVD 110/2018/133 vom 16. Juli 2019 E. 8i, BVD 110/2023/110 vom 6. März 2024 E. 5.

²⁴ Vgl. Cercle Bruit, Vollzugshilfe 6.21: Lärmrechtliche Beurteilung von Luft/Wasser-Wärmepumpen, Ziffer 2.2.1 (Fassung vom 1. November 2024).

bei CHF 12 000.00 bis CHF 16 000.00.²⁵ Die Bandbreite ergebe sich aus den Gegebenheiten, dass Leitungen geändert, Lichtschächte und Kanäle gebaut, Wanddurchbrüche und Gartenarbeiten gemacht werden müssten.

b) Wie der Beschwerdeführer zutreffend ausführt, waren für die Aussenaufstellung zwar auch zusätzliche bauliche Massnahmen nötig. Es mussten kleine Wandöffnungen für die hydraulischen und elektrischen Anschlüsse geschaffen, die Böschung abgetragen, ein Betonfundament erstellt, die Böschung mit Blocksteinen ausgekleidet und Grabarbeiten für das Verlegen der Versorgungsleitung durchgeführt werden. Im Vergleich zu einer möglichen Innenaufstellung der Luft-Wasser-Wärmepumpe sind diese baulichen Massnahmen für die strittige Aussenaufstellung jedoch weit weniger umfangreich und kostengünstiger. So ist zu berücksichtigen, dass bei der Aussenaufstellung für die Versorgungsleitungen zwischen dem Aussengerät und dem Integralspeicher im Heizungsraum Wandöffnungen nur mit einem kleinen Durchmesser nötig sind, die Versorgungsleitungen aufgrund der Nähe zum Heizungsraum kurz gehalten sind und die nordseitige Böschung für die Grabarbeiten gut zugänglich war. Demgegenüber wären bei einer Innenaufstellung deutlich grössere Wandöffnungen für die Ansaug- und Ausblaskanäle bzw. Ansaug- und Ausblasrohre, Aushubarbeiten für die Freilegung der Aussenwand für die Montage von Lichtschächten oder Rohre sowie Wandabdichtungen nötig. Allein durch diese baulichen Massnahmen würden Mehrkosten von rund CHF 10 000.00 anfallen, wie vergleichbare Fälle der BVD zeigen.²⁶ Hinzu kämen bei der Innenaufstellung zusätzliche Mehrkosten für aufwendige Leitungsführungen innerhalb des Kellergeschosses zum Heizverteiler und zum Elektrotabelleau im Heizungsraum sowie gegebenenfalls das Versetzen von bestehenden Sanitäreinrichtungen und Kosten für Entfeuchtungsgeräte. Unter den gegebenen Umständen ist nicht zu beanstanden, dass die Gemeinde davon ausgegangen ist, dass die Mehrkosten für die Innenaufstellung jene der Aussenaufstellung um mehr als ein Prozent der Investitionskosten überschreiten. Dies deckt sich mit der fachlichen Beurteilung des AUE im Fachbericht Immissionsschutz vom 10. Mai 2022 und mit der plausiblen Einschätzung der FWS. Die Gemeinde hat sich folglich in Ziffer 3.9 des angefochtenen Entscheids ausreichend mit der Einhaltung des umweltrechtlichen Vorsorgeprinzips auseinandergesetzt. Vor diesem Hintergrund war die Gemeinde nicht gehalten, weitere Sachverhaltsabklärungen zur Innenaufstellung zu treffen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts genügt es, wenn die Plausibilität des Ausschlusses der Alternativstandorte beurteilt wird.²⁷ Von einer nicht rechtmässig erfolgter Prüfung von Alternativstandorten im Innen- und Aussenbereich durch die Gemeinde kann nicht gesprochen werden, zumal die Gemeinde auch davon ausging, dass das Vorsorgeprinzip mit einer Innenaufstellung nicht besser eingehalten wäre als dies mit der Aussenaufstellung der Fall ist. Vor diesem Hintergrund war die Gemeinde nicht verpflichtet, ihren Entscheid näher zu begründen. Aus der Begründung des angefochtenen Entscheids war zudem ersichtlich, von welchen Überlegungen sich die Vorinstanz hat leiten lassen. Somit war der Beschwerdeführer in der Lage, die Baubewilligung sachgerecht anzufechten. Von einer mangelhaften Begründung kann nicht gesprochen werden.

Vorliegend betrugen die Baukosten für das geplante Vorhaben gemäss den Angaben im Bauge-such CHF 32 792.00.²⁸ Wie ausgeführt, erklärte die FWS im vorinstanzlichen Verfahren, dass der Mehraufwand bei Innenaufstellungen gegenüber Aussenaufstellungen nach Erfahrungswerten zwischen CHF 12 000.00 bis CHF 16 000.00 liege. Diese Angaben der FWS beruhen auf Abklärungen bei Fachleuten der Wärmepumpenbranche. Sie sind nachvollziehbar, weshalb darauf abgestellt werden kann. Vor diesem Hintergrund durfte die Gemeinde darauf verzichten, bei den Beschwerdegegnern Offerten für die Innen- und Aussenaufstellung einzuholen. Mit den ausge-

²⁵ Vgl. pag. 3a/14 der Vorakten der Gemeinde Toffen.

²⁶ Vgl. BVD 110/2021/172 vom 26. August 2022 E. 10a, 110/2023/64 vom 19. Januar 2024 E. 7f.

²⁷ Bger 1C_569/2022 vom 20. Februar 2024 E. 5.5.

²⁸ Vgl. pag. 2a/3 der Vorakten der Gemeinde Toffen.

wiesenen Baukosten im Baugesuch sind Investitionskosten für die bereits ausgeführte und strittige aussen aufgestellte Luft-Wasser-Wärmepumpe bekannt. Die Rüge des Beschwerdeführers, die Gemeinde habe den Sachverhalt bezüglich der Innenaufstellung unvollständig und unrichtig ermittelt, erweist sich daher als unbegründet. Die BVD kann im vorliegenden Fall anhand der vorhandenen Akten beurteilen, ob dem Vorsorgeprinzip genügend Rechnung getragen wurde. Zusätzliche Sachverhaltsabklärungen versprechen im vorliegenden Fall keine wesentlichen neuen Erkenntnisse. Dies gilt nach der Lehre und Rechtsprechung selbst dann, wenn noch nicht alle Möglichkeiten der Beweisführung ausgeschöpft sind.²⁹

c) Ergänzend ist zur Innenaufstellung Folgendes festzuhalten: Innen aufgestellte Anlagen sind bezüglich des Aussenlärms regelmässig weniger heikel als Aussenanlagen. Bei Innenanlagen erfolgt die Zu- und Abluft über Fassadenöffnungen in den Aussenwänden. Liegen die Aussenwände unter dem Terrain, erfolgt die Zu- und Abluft über Lichtschächte. Diese haben einen grossen Einfluss darauf, wie viel Schallenergie nach aussen tritt. Lichtschächte mit einer Tiefe von 1.5 m bis 2 m können gemäss der Vollzugshilfe 6.21 des Cercle Bruit eine Pegelreduktion bis zu 5 dB bewirken.³⁰ Aus Gründen der Vorsorge ist daher tendenziell eine Innenanlage einer aussen aufgestellten Anlage vorzuziehen. Bei einer ausschliesslich innen aufgestellten Wärmepumpenanlage erfolgt die Aufstellung entweder über Eck oder die Zu- und Abluftöffnungen werden längs an der gleichen Aussenwand erstellt. Um einen thermischen Kurzschluss zu verhindern, gilt die Ansaugung über Eck als zweckmässig, wie aus dem Planungshandbuch Wärmepumpen «Planung und Installation» der Firma B. _____ folgt, auf das der Beschwerdeführer verweist. Liegen Ein- und Austrittsöffnungen an der gleichen Aussenwand, muss zwischen Lufteintritt und Luftaustritt gemäss dem Planungshandbuch Wärmepumpen «Planung und Installation» der Firma B. _____ ein Mindestabstand von 3 m eingehalten werden. Gegebenenfalls muss eine Trennwand oder eine geeignete Bepflanzung zwischen der Luftansaug- und der Luftaustrittsöffnung vorgesehen werden. Auch dies geht aus dem Planungshandbuch Wärmepumpen «Planung und Installation» der Firma B. _____ hervor. Unter der Voraussetzung, dass ein thermischer Kurzschluss mit Sicherheit verhindert werden kann, ist sogar der Anschluss der Luftkanäle an einen gemeinsamen Lichtschacht möglich.

d) Der Beschwerdeführer ist zusammengefasst der Meinung, dass es im Kellergeschoss vier einfach realisierbare Optionen für die Innenaufstellung einer Luft-Wasser-Wärmepumpe gebe. Diese seien im Verhältnis zu der strittigen aussen aufgestellten Luft-Wasser-Wärmepumpe kostengünstiger, da aufwendige Grabarbeiten, Hangbefestigungen und Fundamenterstellungen hinfällig wären. Auch das Gerät sei kostengünstiger, da keine zwei (Split-) Geräte benötigt würden. Die vier Optionen für eine allfällige Innenaufstellung hat der Beschwerdeführer in der Beilage 2 seiner Beschwerde vom 27. November 2024 in Grundrissplänen des Kellergeschosses dargestellt.

e) Im vorliegenden Fall ist dem bewilligten Grundrissplan vom 11. Dezember 2003 zu entnehmen, dass sich im Kellergeschoss des Wohnhauses der Beschwerdegegner ein Bastelraum, ein Kellerraum, der ehemalige Tankraum, ein Heizungsraum sowie eine Erschliessungsfläche mit Treppe und Gang befinden. Die hausinterne Erschliessungsfläche mit Gang und Treppe fällt aus Praktikabilitätsgründen von vornherein für eine Innenaufstellung einer Luft-Wasser-Wärmepumpe ausser Betracht. Aus dem letzten rechtskräftig bewilligten Grundrissplan vom 11. Dezember 2003 und den Fotos in den Akten ergibt sich weiter, dass nicht der Kellerraum, sondern der ehemalige, fensterlose Tankraum direkt an der süd- und westseitigen Aussenwand liegt. Die Annahme des Beschwerdeführers in der Option 3 der Innenaufstellung (vgl. Beilage 2 zur Beschwerde vom

²⁹ Vgl. Michel Daum, a.a.O., Art. 18 N. 27; BVR 2011 S. 97 E. 4.2.1 mit weiteren Hinweisen.

³⁰ Vgl. Cercle Bruit, Vollzugshilfe 6.21: Lärmrechtliche Beurteilung von Luft/Wasser-Wärmepumpen, Anhang 2, S. 15 (Fassung vom 1. November 2024).

27. November 2024), dass der ehemalige Tankraum über ein Fenster verfügt, ist falsch. Vielmehr geht aus den Akten hervor, dass der Kellerraum ein Fenster mit Lichtschacht hat. Der Kellerraum liegt zwischen dem Tankraum und der Erschliessungsfläche mit Gang und Treppe. Dies erklärt, weshalb der Lichtschacht des Kellerraums auf der Westseite näher am Hauseingang liegt, so wie dies auf dem Foto in der Beschwerdebeilage 2 zur Option 3 der Innenaufstellung zu sehen ist. Der Kellerraum grenzt demzufolge nur westseitig an eine Aussenwand. Eine Aufstellung über Eck ist somit im Kellerraum nicht möglich.

f) Der Kellerraum verfügt, wie erwähnt, zwar bereits an der westlichen Aussenmauer über eine Wandöffnung mit Lichtschacht in Form des bestehenden Lüftungsfensters.³¹ Ob das Fenster jedoch ohne weiteres als Wandöffnung genutzt werden kann und geeignet ist, ist fraglich. Wandöffnungen müssen sich auf der richtigen Höhe befinden, damit sie ohne Druck- und Effizienzverlust als Ansaug- oder Ausblasöffnung verwendet werden können. Die Abmessungen der Wandöffnungen sind zudem für jeden Gerätetyp exakt genormt. Ohne zusätzliche bauliche Anpassungen könnte die bestehende Fensteröffnung für einen luftseitigen Anschluss nicht genutzt werden. Anders als der Beschwerdeführer meint, fallen somit bei der Verwendung bestehender Fenster als luftseitigen Anschluss aufgrund von zusätzlichen Maurerarbeiten bereits Mehrkosten an. Selbst wenn sich das bestehende Fenster im Kellerraum für einen luftseitigen Anschluss eignen würde – was hier aufgrund der Abmessungen fraglich ist –, wäre für eine Innenaufstellung in jedem Fall ein zweiter Aussenmauerdurchbruch von mindestens rund 0.40 m Breite und 0.40 m Länge erforderlich. Denn das bestehende Fenster kann aus technischen Gründen (thermischer Kurzschluss) nicht gleichzeitig als Ansaug- und Ausblasöffnung verwendet werden. Dies gilt selbst dann, wenn der Anschluss der Luftkanäle an einen gemeinsamen Lichtschacht möglich wäre. Um einen thermischen Kurzschluss zu verhindern, wäre indessen eine Ansaugung über Eck am geeignetsten. Eine Aufstellung über Eck ist im Kellerraum jedoch nicht möglich, da er nur westseitig an die Aussenmauer grenzt. Folglich müssten die Ein- und Austrittsöffnungen an der gleichen Aussenmauer liegen, was, wie erwähnt, gemäss dem Planungshandbuch Wärmepumpen «Planung und Installation» der Firma B. _____ einen Mindestabstand von 3 m zwischen den luftseitigen Anschlüssen bedingt. Den Akten zufolge ist die Einbausituation im Kellerraum eng und die Aussenwand des Kellerraums zu kurz für eine zweite Wandöffnung. Dies belegen die bewilligten Grundrisspläne in den Akten.³² Ein zweiter Aussenmauerdurchbruch müsste deshalb in der Aussenwand des Tankraums vorgenommen werden. Da dieser vollständig unter dem Terrain liegt, wären dafür umfangreiche Grabarbeiten in einem schlecht zugänglichen Bereich des Gebäudes nötig. Auch müsste die Innenwand zwischen dem Kellerraum und dem Tankraum für die Kanal- oder Rohrführung durchbrochen werden, was weitere Kosten zur Folge hätte. Hinzu käme die Montage eines weiteren Lichtschachts, was ebenfalls Kosten verursachen würde. Schliesslich müssten anders als bei der strittigen Aussenaufstellung lange Versorgungsleitungen zur bestehenden Heizverteilung im Heizungsraum verlegt werden. Dies führt zum einen zu Effizienzeinbussen. Zum anderen müssten zusätzlich mehrere Innenwände des Kellergeschosses durchbohrt werden, wie aus dem Grundrissplan in den Akten zu entnehmen ist. Der Umfang der zusätzlichen baulichen Massnahmen (Anpassung der bestehenden Fensteröffnung, zusätzlicher Wanddurchbruch im Tankraum, Aushubarbeiten für Wanddurchbruch und Lichtschacht an der Aussenmauer im schlecht zugänglichen Bereich des Gebäudes, Abdichtung des Wanddurchbruchs, Effizienzeinbisse durch längere Leitungsführung, Montagekosten sowie Materialkosten für den zusätzlichen Lichtschacht, mehrere Wanddurchbrüche innerhalb des Kellergeschosses für die Leitungsführung sowie Materialkosten für die lange Verrohrung innerhalb des Kellergeschosses) erweist sich – wenn dies aus Platzgründen technisch überhaupt realisierbar wäre – als deutlich aufwendiger und

³¹ Vgl. rechtes Foto des Kellerraums auf der Seite 2 der Beilage 2 zur Beschwerdeantwort vom 20. Dezember 2024 in den Beschwerdeakten BVD 110/2024/162.

³² Vgl. die letzten rechtskräftig bewilligten Grundriss- und Fassadenpläne zum Gebäude L. _____ strasse 16, Parzelle Nr. 1G. _____.

kostenintensiver als bei der aussen aufgestellten Luft-Wasser-Wärmepumpe. Dazu kommt, dass die Zugänglichkeit zu der westseitigen unter dem Terrain liegenden Aussenwand für die Grabarbeiten aufgrund der topografischen und engen Platzverhältnisse massiv erschwert wäre, was die baulichen Massnahmen für eine Innenaufstellung stark verteuert. Damit ist offenkundig, dass die Mehrkosten einer allfälligen Aufstellung der Luft-Wasser-Wärmepumpe im Kellerraum von Anfang an jene der strittigen Aussenaufstellung übersteigen. Allein die Kosten für die Baumeisterarbeiten eines Wanddurchbruchs belaufen sich auf mindestens CHF 10 000.00, wie vergleichbare Fälle der BVD zeigen.³³ Allein diese Kosten dürften die Kosten für sämtliche bauliche Massnahmen für die strittige Aussenaufstellung übersteigen, da verglichen mit der Innenaufstellung insbesondere für die aussen aufgestellte Luftwärmepumpe keine grösseren Wanddurchbrüche unter dem Terrain nötig waren. Bei der Innenaufstellung kommen, wie ausgeführt, ausserdem weitere Mehrkosten von mehreren tausend Franken für zahlreiche Anpassungen innerhalb des Kellergeschosses hinzu, die bei der Aussenaufstellung nicht anfielen. Dazu zählen Wanddurchbrüche innerhalb des Kellergeschosses für die Leitungsführung sowie lange Verrohrungen innerhalb des Kellergeschosses, die bei der Aussenaufstellung nicht anfallen. Nach Art. 7 Abs. 3 LSV gelten für die Innenaufstellung aber nur Mehrkosten von CHF 327.90 (1 Prozent der Investitionskosten von CHF 32 792.00) als gering und verhältnismässig.

Gleiches gilt, wenn im Kellerraum ein Innengerät des Typs Vaillant versoTHERM zusammen mit einem Luftkanalsystem der Firma M._____ verbaut würde, worauf der Beschwerdeführer in seiner Eingabe vom 30. Januar 2025 verweist. Bei einer Einwandaufstellung im Kellerraum wären neben zwei passgenauen, unter dem Terrain liegenden Wandöffnungen ein Rohrsystem mit Ansaug- und Ausblasturm zu installieren. An der westseitigen Aussenmauer wären im Bereich des Sickerstreifens und der Gartenplatten umfangreiche Grabarbeiten erforderlich, da die Luftrohre mit einem Durchmesser von 0.50 m erdverlegt und erst mit einem Neunziggradbogen über das Terrain geführt werden. Bei diesem Luftkanalsystem müsste zwar kein Lichtschacht verbaut werden. Zur Stabilisierung des Ansaug- und Ausblasturms müsste jedoch ein Betonsockel mit den Abmessungen 2.10 m x 1.20 m x 0.50 ins Terrain gebaut werden. Das geht aus den Planungsinformationen Wärmepumpen 08/2019 der Firma Vaillant hervor, auf die sich der Beschwerdeführer beruft. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers kann bei diesem Luftkanalsystem nicht von einer einfachen baulichen Lösung gesprochen werden. Das Luftkanalsystem wäre mit beträchtlichen Kosten verbunden. Zudem ist die Westseite des Wohnhauses der Beschwerdegegner nur schwer zugänglich. Die Grabarbeiten im westseitigen Bereich des Gebäudes sind somit kostenintensiver als die Abgrabung der Böschung auf der Nordseite. Diese Variante wäre auch unpraktisch, da die Ansaug- und Ausblastürme den Durchgang auf der Westseite erschweren würden.

Unabhängig von den Kosten müsste bei einer Aufstellung der Wärmepumpe im Kellerraum gegenüber der geplanten Aufstellung auf der Nordseite insgesamt eine Emissionsbegrenzung von mindestens 3 dB erreicht werden. Werden die Ansaug- und Ausblastürme bzw. Lichtschächte auf der Westseite angelegt, dringt die Schallenergie des Innengeräts durch die westseitig liegenden Lichtschächte oder Ansaug- und Ausblastürme nach aussen. In diesem Fall würde sich die Aussenlärmsituation in Bezug auf die Liegenschaft I._____strasse 17 aufgrund der grösseren Distanz zwar verbessern. Anders würde es sich jedoch hinsichtlich des Nachbargebäudes I._____strasse 19a verhalten. Das Nachbargebäude I._____strasse 19a würde bei einer allfälligen Aufstellung der Luft-Wasser-Wärmepumpe im Kellerraum rund 3 m näher an der Lärmquelle (Lichtschächte oder Ansaug- und Ausblastürme) liegen. Zudem wäre die Ostfassade des Nachbargebäudes I._____strasse 19a im Gegensatz zur strittigen aussen aufgestellten Luft-Wasser-Wärmepumpe direkt der Lärmquelle zugewandt. Auch wenn das vom Beschwerdegegner erwähnte Gerät mit einer vergleichbaren Heizleistung des Typs WPL 17 IKCS der Firma

³³ Vgl. BVD 110/2021/172 vom 26. August 2022 E. 10a, BVD 110/2023/64 vom 19. Januar 2024 E. 7f.

B. _____ mit dem Schalleistungspegel ($L_{WA2^{\circ}C}$) im Flüstermodus von nachts 43 dB(A) für die Innenaufstellung verwendet würde, könnte aufgrund der geringeren Distanz zum Nachbargebäude I. _____ strasse 19a keine Pegelreduktion von mindestens 3 dB erzielt werden. Im konkreten Fall wäre zu berücksichtigen, dass die abschirmende Wirkung des Lichtschachts nicht berücksichtigt werden könnte. Nach der Vollzugshilfe 6.21 des Cercle Bruit ist eine Pegelreduktion erst ab einer Schachttiefe von 1.50 bis 2.00 m erlaubt. Im vorliegenden Fall ist der Lichtschacht jedoch nur 1.20 m tief (vgl. letzte rechtskräftig bewilligte Fassadenpläne zum Wohnhaus der Beschwerdegegner). Auch mangels nötiger Lärmpegelreduktion würde eine Innenaufstellung im Kellerraum somit ausscheiden.

g) Schliesslich ist anzumerken, dass der vom Beschwerdeführer erwähnte Gerätetype WPL 17 IKCS von der Herstellerfirma B. _____ nur für Neubauten, nicht aber für die Beheizung von Bestandesbauten empfohlen wird.³⁴ Soweit der Beschwerdeführer für die Innenaufstellung auf den genannten Gerätetype verweist, kann er daraus nichts zu seinen Gunsten ableiten. Für die Beheizung von Bestandesbauten wie dem Wohnhaus der Beschwerdegegner mit einer Energiebezugsfläche von 168 m² empfiehlt die Firma B. _____ für die Innenaufstellung nur Sole-Wasser-Wärmepumpen.³⁵ Die Investitionskosten für Erdwärmepumpen sind aufgrund der kostenintensiven Erdbohrung um ein Vielfaches höher als die für Luft-Wasser-Wärmepumpen. Die Installation einer Sole-Wasser-Wärmepumpe kann im Lichte der Verhältnismässigkeit gestützt auf das Vorsorgeprinzip nicht verlangt werden.

h) Weiter zur Diskussion steht eine Aufstellung der Luft-Wasser-Wärmepumpe im ehemaligen Tankraum (vgl. Option 3 in der Beilage 2 zur Beschwerde vom 27. November 2024). Im ehemaligen Tankraum bestünde – soweit im Grundrissplan ersichtlich – für die Innenaufstellung einer Luft-Wasser-Wärmepumpe zwar genügend Platz. Der Tankraum liegt aber unter dem Terrain und ist fensterlos, wie die Fotos in den Akten zeigen.³⁶ Wie bereits ausgeführt, geht der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde fälschlicherweise davon aus, dass der ehemalige Tankraum ein Fenster mit einem Lichtschacht hat. Aus der Option 3 seiner Beschwerdebeilage 2 kann er somit nichts ableiten. Aus technischer Sicht erscheint im ehemaligen Tankraum eine Aufstellung der Luft-Wasser-Wärmepumpe über Eck als zweckmässig. Dementsprechend müssten für die luftseitigen Anschlüsse die west- und südseitige Aussenwand aufgebrochen werden. Dafür müssten aufwendige Grabarbeiten vorgenommen werden und je zwei neue Lichtschächte montiert werden. Allenfalls ist auch eine Lösung mit einem gemeinsamen Schacht an der gleichen Aussenwand möglich. Daran ändert aber nichts, dass für den luftseitigen Anschluss neben einem grösseren Lichtschacht zwei grössere Aussenmauerdurchbrüche nötig wären. Um einen thermischen Kurzschluss in einem gemeinsamen Lichtschacht mit Sicherheit auszuschliessen, wären weiter kostspielige Massnahmen nötig. Unter anderem müsste innerhalb des Lichtschachtes zusätzliche eine Trennwand eingebaut, ausserhalb des Schachtes Luftleitbleche montiert und der Ansaug-Luftstrom umgelenkt werden. Dies folgt aus dem Planungshandbuch Wärmepumpen «Planung und Installation» der Firma B. _____, auf das der Beschwerdeführer selbst verweist. Die zusätzlichen Massnahmen zur Vermeidung eines thermischen Kurzschlusses würden die Innenaufstellung zusätzlich verteuern. Nur schon die Mehrkosten für Baumeisterarbeiten für eine Wandöffnung belaufen sich auf rund CHF 10 000.00. Für die Aufstellung der Luft-Wasser-Wärmepumpe im ehemaligen Tankraum wären jedoch zwei Wandöffnungen nötig, womit für Baumeisterarbeiten mit weit über CHF 10 000.00 zu rechnen ist. Die Kosten wären damit noch höher als bei der Aufstellung im Kellerraum. Dazu sind längere Versorgungsleitungen zur bestehenden Heizverteilung im Heizungsraum nötig.

³⁴ Vgl. https://www.stiebel-eltron.ch/de/home/produkte-loesungen/erneuerbare_energien/waermepumpe/alle-produkte.html#8 (letztmals besucht am 2. Juli 2025).

³⁵ Vgl. https://www.stiebel-eltron.ch/de/home/produkte-loesungen/erneuerbare_energien/waermepumpe/alle-produkte.html#8, gefiltert mit «Hausgösse Modernisierung 121 bis 180 qm» (letztmals besucht am 2. Juli 2025).

³⁶ Vgl. linkes Foto des Tankraums auf der Seite 1 der Beilage 2 zur Beschwerdeantwort vom 20. Dezember 2024 in den Beschwerdeakten BVD 110/2024/162.

Dies führt einerseits zu Effizienzeinbussen. Andererseits müssten mehrere Innenwände des Kellergeschosses durchbrochen werden, wodurch weitere Mehrkosten entstünden. Auch bezüglich des ehemaligen Tankraums kann somit nicht von einfachen baulichen Lösungen gesprochen werden. Das Gegenteil ist der Fall. Eine Innenaufstellung im ehemaligen Tankraum wäre deutlich kostenintensiver als die strittige Aussenaufstellung und somit aus Kostengründen unverhältnismässig. Hinzu kommt, dass bei einer allfälligen Aufstellung der Luft-Wasser-Wärmepumpe im ehemaligen Tankraum mindestens ein luftseitiger Anschluss auf der Westseite liegen würde. Damit würde sich, wie bereits ausgeführt, die Aussenlärmsituation nicht um mehr als 3 dB verbessern (vgl. Erwägung 6f). Gestützt auf Art. 7 Abs. 3 LSV scheidet eine Innenaufstellung im ehemaligen Tankraum auch aus diesem Grund aus.

i) In Betracht fällt weiter eine Innenaufstellung im Bastelraum (vgl. Option 4 in der Beilage 2 zur Beschwerde vom 27. November 2024). Die Situation präsentiert sich jedoch ähnlich wie im Kellerraum. Auch der Baserraum liegt, wie sich aus den Akten ergibt, vollständig unter dem Terrain. Anders als der Beschwerdeführer meint, ist es technisch nicht möglich, die Ansaug- und Abluftkanäle durch dieselbe Aussenwandöffnung des bestehenden Fensters auf der Ostseite zu führen, so wie er dies im Grundrissplan gemäss der Option 4 dargestellt hat. Daraus kann er nichts ableiten. Im vorliegenden Fall wäre im Bastelraum mindestens eine zusätzliche grössere Aussenwandöffnung für einen luftseitigen Anschluss erforderlich, wobei fraglich ist, ob das bestehende Fenster an der Ostseite aufgrund seiner Abmessungen für eine Luftöffnung geeignet wäre. Weil der Bastelraum unter dem Terrain liegt, müsste in jedem Fall das Terrain mindestens für einen Aussenwandaufbruch und einen Lichtschacht abgegraben werden. Allein die Mehrkosten für die Baumeisterarbeiten einer Wandöffnung belaufen sich auf rund CHF 10 000.00. Weiter müsste der Innenraum des Bastelraums umgebaut werden, wie auf den Fotos in den Akten zu sehen ist.³⁷ Es würden auch längere Verteilungen zum Heizungsraum und zum Elektrotabelleau benötigt als im Keller- und ehemaligen Tankraum. Theoretisch scheint im Bastelraum technisch auch eine Lösung mit einem gemeinsamen Schacht an der Ostseite möglich. Der bestehende Lichtschacht wäre jedoch zu klein dimensioniert, um darin gleichzeitig eine Ansaug- und eine Abluftöffnung mit zwei Wandöffnungen unterzubringen. Bei einem gemeinsamen Schacht müsste zusätzlich eine Trennwand zwischen Lufteintritt und Luftaustritt innerhalb des Lichtschachtes eingebaut und ausserhalb des Schachts Luftleitbleche montiert werden, um einen thermischen Kurzschluss zu vermeiden. Auch müsste der Ansaug-Luftstrom umgelenkt werden. Hinzu kommt, dass der Bastelraum aufgrund der Innenlärmmmissionen, die durch die Innenaufstellung entstünden, nicht mehr als solcher genutzt werden könnte. Die Ausführungen zeigen, dass auch im Hinblick auf die mögliche Aufstellung der Luft-Wasser-Wärmepumpe im Bastelraum nicht von einfachen baulichen Lösungen die Rede sein kann. Vielmehr wären bei einer Aufstellung im Bastelraum noch höhere Mehr- und Folgekosten zu erwarten als bei einer Aufstellung im Keller- oder ehemaligen Tankraum. Ohne erheblichen Mehraufwand könnte im Bastelraum eine allfällige Luft-Wasser-Wärmepumpe nicht aufgestellt werden. Eine allfällige Aufstellung der Luft-Wasser-Wärmepumpe im Bastelraum fällt daher aus Gründen der Verhältnismässigkeit ebenfalls ausser Betracht.

Ebenso würde sich bei einer allfälligen Aufstellung im Baserraum die Lärmsituation insgesamt nicht verbessern. Die Anforderungen der LSV müssen gemäss der Vollzugshilfe 6.21 des Cercle Bruit grundsätzlich auch beim eigenen Wohnhaus eingehalten werden.³⁸ Die Lichtschächte des Bastelraums auf der Ost- oder Südseite, aus denen die Schallenergie des Innengeräts dringen würde, lägen in unmittelbarer Nähe zu lärmempfindlichen Räumen im Erdgeschoss des Wohnhauses der Beschwerdegegner, namentlich dem Wohnzimmer, wie aus dem letzten rechtskräftig

³⁷ Vgl. linkes Foto des Bastelraums auf der Seite 2 der Beilage 2 zur Beschwerdeantwort vom 20. Dezember 2024 in den Beschwerdeakten BVD 110/2024/162.

³⁸ Vgl. Cercle Bruit, Vollzugshilfe 6.21: Lärmrechtliche Beurteilung von Luft/Wasser-Wärmepumpen, Ziffer 2.5 (Fassung vom 1. November 2024).

bewilligten Grundrissplan Erdgeschoss vom 11. Dezember 2003 zu sehen ist. Zu berücksichtigen ist auch, dass der Schacht auf der Ostseite nur 1.20 m tief ist, wie aus dem letzten rechtskräftig bewilligten Ostfassadenplan vom 11. Dezember 2003 hervorgeht. Mit Blick auf die strittige, aussen aufgestellte Luft-Wasser-Wärmepumpe, die auf der Nordseite gegenüber lärmempfindlichen Orten abgewandt ist und deutlich weiter weg von lärmempfindlichen Räumen des Wohnhauses der Beschwerdegegner entfernt liegt, würde sich die Lärmsituation bei der Innenaufstellung im Bastelraum insgesamt nicht verbessern, sondern verschlechtern. Auch der Lärmschutz spricht somit klar gegen die Aufstellung der Luft-Wasser-Wärmepumpe im Bastelraum. Nach dem Gesagten scheidet eine Innenaufstellung im Bastelraum gestützt auf Art. 7 Abs. 3 LSV aus Kostengründen aus. Zudem käme sie gestützt auf Art. 7 Abs. 3 LSV auch mangels einer besseren Immissionssituation nicht infrage, zumal die massgebenden Belastungsgrenzwerte der LSV grundsätzlich auch beim eigenen Einfamilienhaus gelten.

j) Schliesslich steht zur Diskussion, ob die Gemeinde die Innenaufstellung der Luftwärmepumpe im Heizungsraum, der gleichzeitig als Waschküche genutzt wird, zu Recht verworfen hat (vgl. Optionen 1 und 2 in der Beilage 2 zur Beschwerde vom 27. November 2024). Der Heizungsraum grenzt an der Nord- und Westseite an eine Aussenmauer, wobei die westseitige Aussenmauer vollständig und die nordseitige im Bereich der Nordwestecke teilweise unter dem Terrain liegt. Weiter ist der Heizungsraum auf der Ostseite durch eine Innenwand von der Garage und auf der Südseite durch eine Innenwand von der Erschliessungsfläche, d.h. dem Gang und der Treppe, getrennt. Der Heizungsraum hat auf der Nordseite ein Lüftungsfenster, das über dem Terrain liegt.³⁹ Das Lüftungsfenster gewährleistet die Raumlufthygiene, indem es die Feuchtigkeit aus dem Waschaum abführt.

Zunächst ist festzuhalten, dass die vom Beschwerdeführer in seiner Beschwerdebeilage 2 skizzierte Option 2, bei der die Luft über den Innenraum der Garage angesogen und über das bestehende Lüftungsfenster im Heizungsraum wieder ausgeblasen werden soll, aus betrieblicher Sicht als ungeeignet erscheint. Die Garagentore verfügen nur über je zwei schmale Luftöffnungen mit kleinen Querschnitten. Damit ist eine effiziente Luftzufuhr aus dem Innenraum der Garage nicht möglich. Dies deckt sich mit den Skizzen in den Handbüchern, auf die sich der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde vom 27. November 2024 beruft. Demnach sind die Bereiche des Luftaus- und -einlasses immer direkt nach aussen gerichtet, sodass eine freie Luftströmung sichergestellt ist. Diese Voraussetzung wäre bei der Luftansaugung über den Innenraum der Garage nicht erfüllt. Die Garagentore sind Teil des Dämmperimeters der thermischen Gebäudehülle. Mit Blick auf den winterlichen Wärmeschutz kann nicht verlangt werden, dass diese für die Luftansaugung permanent offengehalten werden. Es wäre auch unpraktikabel, den luftseitigen Anschluss direkt am Garagentor vorzunehmen, da es sich um ein bewegliches Bauteil handelt. Damit scheidet die vom Beschwerdeführer skizzierte Option 2 für die Innenaufstellung im Heizungsraum bereits aus technischen Gründen aus. Zudem käme die Option 2 auch mangels einer besseren Immissionssituation nicht infrage, wie die nachfolgenden Ausführungen zur Option 1 (Ansaugung/Ausblasung an der Nordfassade) zeigen.

Der Beschwerdeführer ist schliesslich der Meinung, eine Innenaufstellung im Heizungsraum mit Ansaug- und Ausblasöffnungen an der Nordfassade (vgl. Option 1 gemäss der Beschwerdebeilage 2) sei problemlos möglich und weniger kostenintensiv als die strittige aussen aufgestellte Luft-Wasser-Wärmepumpe, da aufwendige Grabarbeiten, Hangbefestigungen und die Fundamentstellung hinfällig seien. Auch das Gerät selbst sei kostengünstiger, da keine zwei «Split-Geräte» benötigt würden. Dabei geht der Beschwerdeführer davon aus, dass das bestehende Fenster im Heizungsraum für die Luftansaugung genutzt werden kann. Infolgedessen sei lediglich für den Luftausblas eine Kernbohrung nötig. Zudem vertritt der Beschwerdeführer die Auffassung, dass

³⁹ Vgl. rechtes Foto pag. 3a/27 der Baubewilligungsakten Dossiernummer 2022-4334 der Gemeinde Toffen.

bei der Innenaufstellung im Gegensatz zur bestehenden Aussenaufstellung keine Vereisungsgefahr bestehe.

Dem ist Folgendes entgegenzuhalten: Würde das bestehende Fenster für einen luftseitigen Anschluss verwendet, könnte die Feuchtigkeit der Wäsche nicht mehr aus dem Heizungsraum abgeführt werden. Zudem sollte der Aufstellraum der Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Aussenluft belüftet werden, damit die relative Luftfeuchtigkeit niedrig bleibt und eine Kondensatbildung vermieden wird. Die Beschwerdegegner müssten daher ein zusätzliches Gerät zur Entfeuchtung des Heizungsraums anschaffen. Das ist bei einer Aussenaufstellung nicht notwendig. Selbst wenn das bestehende Fenster als Luftansaug- oder Luftausblasöffnung verwendet werden könnte, wäre dies mit Mehrkosten verbunden, da die Fensteröffnung für eine passgenaue Luftöffnung angepasst werden müsste. Zusätzlich würden erhebliche Mehrkosten von mehreren tausend Franken für Baumeisterarbeiten für einen zweiten Wanddurchbruch für einen luftseitigen Anschluss anfallen.

Wie bereits erläutert, befindet sich das vorhandene Lüftungsfenster im Heizungsraum über dem Terrain und ist nicht von einem Lichtschacht umgeben. Die Darstellung des Beschwerdeführers in der Ziffer 4 seiner Eingabe vom 30. Januar 2025, wonach bereits ein Schacht bestehe, ist somit falsch. Aufgrund der konkreten örtlichen Gegebenheiten ist eine Variante mit einem gemeinsamen Lichtschacht beim Lüftungsfenster an der Nordfassade weder zweckmässig noch sinnvoll. Anders als der Beschwerdeführer meint, kann die Ausblasöffnung auch nicht unmittelbar neben dem bestehenden Lüftungsfenster erstellt werden, so wie das im Grundrissplan gemäss der Option 1 eingezeichnet ist. In dieser Situation muss zwischen beiden Wandöffnungen an der nordseitigen Aussenwand ein ausreichender Abstand eingehalten werden, um einen thermischen Kurzschluss auszuschliessen. Gemäss dem Planungshandbuch Wärmepumpen «Planung und Installation» der Firma B. _____ wird ein Mindestabstand von 3 m empfohlen. Da die Länge der Aussenmauer zwischen Fenster und Nordwestecke lediglich 3.35 m beträgt, ist fraglich, ob der Mindestabstand von 3 m eingehalten werden könnte, zumal für den Wanddurchbruch der Ausblasöffnung nur noch eine Wandlänge von 0.35 m übrigbliebe. Falls ein zweiter Wanddurchbruch im Bereich der Nordwestecke an der Nordfassade technisch überhaupt möglich wäre, ist zu beachten, dass die Nordwestecke der Nordfassade teilweise unter dem Terrain liegt, was auf den Fotos in den Akten gut zu sehen ist.⁴⁰ Es müsste dort der bestehende Sickerstreifen entfernt und zusätzliches Terrain der Böschung um mehrere Kubikmeter abgegraben werden, um einen luftwiderstandslosen Luftausblas zu gewährleisten. Dies ist mit Merkosten verbunden, die bei der Aussenaufstellung nicht anfallen. Damit ein thermischer Kurzschluss aufgrund der knappen Wandlänge an der Nordfassade mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, müsste eine Trennwand eingebaut werden oder die Luftansaugseite und die Luftausblasseite an unterschiedlichen Gebäudeseiten (Eckaufstellung) erfolgen. Bei einer Eckaufstellung an der west- und nordseitigen Aussenwand des Heizungsraums würden für den Wanddurchbruch ebenfalls Kosten von CHF 10 000.00 anfallen. Zwar ist es richtig, dass bei der Aufstellung der Luft-Wasser-Wärmepumpe im Heizungsraum keine langen Versorgungsleitungen gezogen werden müssten. Demgegenüber müssten bei der Innenaufstellung im Heizungsraum bestehende Wasserleitungen sowie andere sanitäre Installationen an der Innenwand verlegt werden, weil dort Lüftungskanäle oder -rohre montiert werden müssten. Dies belegen Fotos der Innenwand des Heizungsraums.⁴¹ Diese Kosten sind bei der Aussenaufstellung nicht angefallen, da die Leitungen des Aussengeräts direkt an die bestehende Heizverteilung angeschlossen werden konnten.⁴² Die fachlich korrekte Innenaufstellung im Heizungsraum ist, wie dargelegt, nicht einfach zu bewerkstelligen, sondern erfordert ebenfalls auf-

⁴⁰ Vgl. Fotos pag. 2a/8 der Vorakten der Gemeinde Toffen.

⁴¹ Vgl. Foto pag. 3a/2 der Baubewilligungsakten Dossiernummer 2022-4334 der Gemeinde Toffen.

⁴² Vgl. Foto auf der Seite 4 der Beilage 2 zur Beschwerdeantwort vom 20. Dezember 2024 der Beschwerdegegner in den Beschwerdeakten BVD 110/2024/162.

wendige bauliche Anpassungen im Innenbereich und Aussenbereich und wäre aufgrund der zweiten erforderlichen Wandöffnung mit Mehrkosten von deutlich mehr als CHF 10 000.00 verbunden. Falsch sind daher die Ausführungen des Beschwerdeführers in seiner tabellarischen Darstellung, wonach bei einer Innenaufstellung keine Aushub- und Baumeisterarbeiten nötig seien (vgl. Beilage Innenaufstellung vs. Aussenaufstellung zum Schreiben vom 30. Januar 2025). Ebenso falsch ist in der erwähnten tabellarischen Darstellung die Aussage, dass für die Aussenaufstellung ein Splitgerät, d.h. ein Aussen- und Innengerät, nötig sei. Die hier aussen aufgestellte Luft-Wasser-Wärmepumpe des Typs «WPL-A 07 HK 230 Premium» ist eine «reine» aussen aufgestellte Luft-Wasser-Wärmepumpe. Das zusätzliche Gerät im Heizungsraum ist ein sog. Kombigerät, das aus einem Trinkwarmwasserspeicher und einem Pufferspeicher besteht.⁴³ Solche Kombigeräte, die nicht mit Splitgerät-Wärmepumpen zu verwechseln sind, werden üblicherweise auch bei innen aufgestellten Luftwärmepumpen verbaut. Bei einer Innenaufstellung müssten demnach zwei Geräte, d.h. eine Luft-Wasser-Wärmepumpe und ein Puffer- mit Trinkwarmwasserspeicher, im Heizungskeller installiert werden, was mit zusätzlichen baulichen Anpassungen im Innern des Heizungsraum verbunden wäre. Die fachgerechte Aufstellung einer Luftwärmepumpe im Heizungsraum, insbesondere die empfohlene Eckaufstellung, wäre in Übereinstimmung mit der Einschätzung der Gemeinde in jedem Fall aus Kostengründen unverhältnismässig, da sie mit Mehrkosten von deutlich mehr als CHF 10 000.00 verbunden wäre. Gleiches gilt, wenn sich die Ansaug- und Ausblasöffnung an der Nordfassade, d.h. an der gleichen Aussenwand, befänden. Auch wenn für die Aussenaufstellung Grabarbeiten, eine Hangauskleidung mit Steinen und die Erstellung eines Fundaments nötig waren, ist es plausibel und schlüssig, dass die Investitionskosten für die Innenaufstellung im vorliegenden Fall aufgrund grösserer baulicher Anpassungen innerhalb und ausserhalb des Wohnhauses der Beschwerdegegner mehr als CHF 327.90 über denen der Aussenaufstellung liegen. Die theoretische Argumentation des Beschwerdeführers, die – wie ausgeführt – teilweise auf falschen Tatsachen, Annahmen und Sachumstände beruht, überzeugt nicht und vermag die Einschätzung der Gemeinde sowie insbesondere die fachliche Beurteilung der Fachvereinigung Wärmepumpen Schweiz und des AUE nicht zu entkräften.

k) Schliesslich ist von Bedeutung, dass sich die Immissionssituation bei einer Aufstellung der Luft-Wasser-Wärmepumpe im Heizungsraum gegenüber einer aussen aufgestellten Luft-Wasser-Wärmepumpe auch nicht wesentlich verbessern würde. Zwar würde sich bezüglich des Nachbargebäudes I. _____ strasse 17 der Abstand zur Lärmquelle (Fassadenöffnung in der nordseitigen Aussenmauer) um rund 2 m vergrössern. Demgegenüber wäre bei einer Innenaufstellung die Lärmquelle ohne die Abschirmwirkung eines Lichtschachtes dem Nachbargebäude I. _____ strasse 17 direkt zugewandt. Die Ausblasrichtung der strittigen aussen aufgestellten Luft-Wasser-Wärmepumpe ist hingegen vom Nachbargebäude I. _____ strasse 17 abgewandt. Dies kann in der Praxis mit einer Pegelreduktion von 3 dB berücksichtigt werden. Bei der Innenaufstellung könnte eine solche Pegelreduktion jedoch nicht berücksichtigt werden, da der Luftauslass in Richtung der Liegenschaft I. _____ strasse 17 gerichtet wäre. Selbst wenn das vom Beschwerdeführer erwähnte Gerät des Typs WPL 17 IKCS der Firma B. _____ mit einem Schallleistungspegel ($L_{WA2^{\circ}C}$) im Flüstermodus von 43 dB(A) für die Innenaufstellung gewählt würde, könnte gegenüber dem Nachbargebäude I. _____ strasse 17 keine Pegelreduktion von mindestens 3 dB erzielt werden. Gleiches gilt bezüglich der Lärmsituation beim Wohnhaus der Beschwerdegegner. Mit der Innenaufstellung im Heizungsraum befände sich der Immissionsort, namentlich das Fenster des Zimmers 4 an der Nordfassade des Dachgeschosses, näher an der Lärmquelle als beim strittigen Aussengerät. Damit scheidet eine Aufstellung im Heizungsraum gestützt auf Art. 7 Abs. 3 LSV auch mangels einer besseren Immissionssituation aus. Den gegenteiligen Ausführungen des Beschwerdeführers in seinen Eingaben vom 27. November 2024 und 30. Januar 2025 kann nicht gefolgt werden. In diesem Punkt ist eine Beschwerde unbegründet.

⁴³ Vgl. Foto auf der Seite 4 der Beilage 2 zur Beschwerdeantwort vom 20. Dezember 2024 in den Beschwerdeakten BVD 110/2024/162.

7. Aussenaufstellung und weitere Lärmschutzmassnahmen

a) Zu prüfen sind weiter der Standort des Aussengeräts und die Frage, ob im Rahmen der Vorsorge weitere emissionsbegrenzende Massnahmen erforderlich und verhältnismässig sind.

b) Zum gewählten Aussenstandort hielt die Gemeinde im angefochtenen Entscheid fest, dass dieser gegenüber den Nachbargebäuden nachvollziehbar lärmoptimiert sei. Eine anderweitige Platzierung würde zu einem reduzierten Abstand gegenüber den Nachbargebäuden I. _____ strasse 17, 19 und 19a sowie der Liegenschaft des Beschwerdeführers (L. _____ strasse 18) führen. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass mit der Platzierung der Luft-Wasser-Wärmepumpe am fraglichen Standort dem Vorsorgeprinzip genügend Rechnung getragen wird.

c) Der Beschwerdeführer bringt dagegen vor, die Ausführungen im angefochtenen Entscheid seien nicht fundiert. Weder die Bauherrschaft noch die Gemeinde hätten ihre Angaben erläutert oder näher begründet. So könne das Aussengerät beispielsweise mit Winkelkonsolen parallel an die nordseitige Aussenwand des bestehenden Heizungsraums gestellt werden, wo sich aktuell der Sockel der Dekorationsampel befinde. Eine Installation der Luftwärmepumpe mittels einer Winkelkonsole sei technisch einfacher, da keine Grabarbeiten für Leitungen, Stützmauern oder Betonfundamente benötigt würden. Auch könnten so die Leitungslängen im Aussenbereich verkleinert werden. Zudem würden die Kosten für diesen alternativen Standort geringer ausfallen als für den strittigen Standort, da keine Grabungen, Podeste und Stützmauern notwendig wären.

d) Der Beschwerdeführer dringt mit seinen Vorbringen nicht durch. Sind die Planungswerte, wie hier, klar eingehalten, so kommen weitere Massnahmen zur Emissionsbegrenzung nach Art. 7 Abs. 3 LSV nur infrage, wenn damit eine Pegelreduktion von 3 dB und mehr erzielt werden kann. Bezüglich des Aufstellungsortes des geplanten Aussengeräts präsentiert sich die Situation wie folgt: Gemäss bewilligtem Situationsplan befindet sich das strittige Aussengerät auf der Nordseite in einem Abstand von rund 2 m von der der Nordfassade des Wohnhauses der Beschwerdegegner entfernt. Der Abstand zwischen dem strittigen Aussengerät und der Liegenschaft I. _____ strasse 17 beträgt rund 20 m. Um eine wesentliche Pegelreduktion von 3 dB bei der Liegenschaft I. _____ strasse 17 zu bewirken, müsste das Aussengerät um mindestens 6 m in Richtung Süden verschoben werden. Mit dem vom Beschwerdeführer erwähnten Alternativstandort direkt an der Nordfassade des Wohnhauses der Beschwerdegegner würde sich die Distanz zur Liegenschaft I. _____ strasse 17 jedoch um lediglich 2 m vergrössern. Zudem wäre die Ausblasrichtung direkt zur Liegenschaft I. _____ strasse 17 gerichtet, was verglichen mit dem strittigen Aussengerät bezüglich der Liegenschaft I. _____ strasse 17 zu einer Erhöhung des Schallpegels führt. Eine Verschiebung an den vom Beschwerdeführer erwähnten Alternativstandort kann somit gestützt auf das Vorsorgeprinzip nicht verlangt werden, da die erforderliche Pegelreduktion von 3 dB nicht erreicht wird. Weiter ist zu berücksichtigen, dass sich die Lärmsituation beim Wohnhaus der Beschwerdegegner verschlechtern würde, da das Fenster des Zimmers 4 an der Nordfassade des Dachgeschosses näher an der Lärmquelle befinden würde. Durch die Verschiebung des Aussengeräts direkt an die Nordfassade des Wohnhauses der Beschwerdegegner würden die Lärmimmissionen somit nicht reduziert, sondern lediglich verlagert. Gleiches gilt, wenn das Aussengerät auf die West-, Ost- oder Südfassade des Wohnhauses der Beschwerdegegner verschoben würde. Zusätzlich würde eine solche Verschiebung längere Verrohrungen, Isolierungen und Grabarbeiten für die Leitungen erfordern. Längere Leitungen führen zudem zu Effizienzverlusten und damit zu höheren Betriebskosten. Eine Verschiebung des Aussengeräts scheidet daher mangels Verbesserung der Immissionssituation ebenfalls aus, was sich mit der Auffassung des AUE und der Gemeinde deckt.

e) Hinsichtlich weiterer technischer oder baulicher Lärmschutzmassnahmen für das aussen aufgestellte Gerät fallen hier eine Lärmschutzwand oder eine Schalldämmhaube in Betracht, sofern diese aus technischen Gründen überhaupt installiert werden könnten.⁴⁴ Damit liesse sich zwar eine Pegelreduktion von 3 dB gemäss Art. 7 Abs. 3 LSV erreichen. Denn laut der Vollzugshilfe 6.21 des Cercle Bruit bewirken eine Lärmschutzwand oder eine Schalldämmhaube eine Lärmreduktion von je rund 8 dB.⁴⁵ Solche Lärmschutzmassnahmen sind jedoch mit hohen Mehrkosten verbunden und belaufen sich, wie ein vergleichbarer Fall der BVD zeigt, auf Beträge von über CHF 10 000.00.⁴⁶ Die im Baugesuch mit CHF 32 792.00 bezifferten Baukosten der aussen aufgestellten Luft-Wasser-Wärmepumpe würden sich damit um rund 30 Prozent verteuern. Gemäss Art. 7 Abs. 3 LSV gelten bereits Kosten für weitere technische und bauliche Massnahmen von mehr als einem Prozent der Investitionskosten der Wärmepumpenanlage als unverhältnismässig. Dasselbe gilt für sogenannte Hutzen. Vor diesem Hintergrund ist die wirtschaftliche Tragbarkeit einer Lärmschutzwand oder Schalldämmhaube als emissionsreduzierende Massnahmen zu verneinen, was auch vom Beschwerdeführer nicht bestritten wird.

f) Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beurteilung des AUE, wonach weitere Lärmschutzmassnahmen im Sinne der Vorsorge unverhältnismässig sind, überzeugt. Durch die Wahl eines lärmarmen Aussengeräts, die Aktivierung des Nachtbetriebs während der akustischen Nachtzeit und die Wahl eines aus Sicht des Immissionsschutzes gut geeigneten Aussenstandorts wurde im vorliegenden Fall dem Vorsorgeprinzip gemäss Art. 11 Abs. 2 USG in Verbindung mit Art. 7 Abs. 3 LSV ausreichend Rechnung getragen. Eine Innenaufstellung würde insgesamt die Lärmsituation nicht verbessern und wäre zudem mit unverhältnismässig hohen Kosten verbunden. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers kann hier gestützt auf das Vorsorgeprinzip weder eine Innenaufstellung noch eine Versetzung des Aussengeräts verlangt werden. Das Vorsorgeprinzip wurde ausreichend berücksichtigt und ist nicht verletzt. Somit ist der Ersatz der fossil betriebenen Ölheizung durch die geplante Luft-Wasser-Wärmepumpe als erneuerbares Heizsystem aus lärmrechtlicher Sicht nicht zu beanstanden und bewilligungsfähig. In diesem Punkt ist die Beschwerde unbegründet. Auf die Sorge des Beschwerdeführers, dass es beim strittigen Standort auf dem Vorplatz bzw. Zufahrt zu einer Vereisung komme, ändert an der Umweltverträglichkeit der strittigen aussen aufgestellten Luft-Wasser-Wärmepumpe nichts. Auf die Thematik der angeblichen Vereisungsgefahr wird in der Erwägung 11d näher eingegangen.

8. Strassenabstand

a) Weiter ist umstritten, ob die Gemeinde für die aussen aufgestellte Luftwärmepumpe zu Recht eine Ausnahmegewilligung für das Bauen im Strassenabstand nach Art. 81 Abs. 2 SG erteilt hat.

b) Die Gemeinde sah die besonderen Verhältnisse für die Ausnahmegewilligung für das Unterschreiten des Strassenabstands einerseits in der Nähe zum angrenzenden Heizungsraum und andererseits im Umstand, dass durch den fraglichen Standort im Strassenabstand für die Nachbarschaft möglichst wenige Immissionen entstehen. In ihrer Stellungnahme vom 19. Dezember 2024 erklärte die Gemeinde ausserdem, besondere Verhältnisse würden sich aus der bestehenden Überbauung sowie in Berücksichtigung eines Standortes, an welchem für die Nachbarschaft möglichst wenige Immissionen entstehen, ergeben. Ergänzend hält die Gemeinde in ihrer Stel-

⁴⁴ Vgl. Cercle Bruit, Vollzugshilfe 6.21: Lärmrechtliche Beurteilung von Luft/Wasser-Wärmepumpen, Ziffer 2.2.2 (Fassung vom 1. November 2024).

⁴⁵ Vgl. Cercle Bruit, Vollzugshilfe 6.21: Lärmrechtliche Beurteilung von Luft/Wasser-Wärmepumpen, Anhang 2, S. 17 f. (Fassung vom 1. November 2024).

⁴⁶ Vgl. BVD 110/2021/172 vom 26. August 2022 E. 9f und 9g (abrufbar unter: <https://www.bvd-entscheide.apps.be.ch/tribunapublikation/>).

lungnahme vom 19. Dezember 2024 fest, dass bei der I. _____ strasse auch langfristig kein Ausbaubedarf bestehe und somit kein Präjudizfall entstehe.

c) Demgegenüber bestreitet der Beschwerdeführer, dass die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Strassenabstands gegeben sind. Er bringt vor, es sei nicht ersichtlich, weshalb ein alternativer Aussenstandort ausserhalb des Strassenabstands nicht möglich sei. So könne das Aussengerät beispielsweise mit Winkelkonsolen parallel an die Aussenwand des bestehenden Heizungsraums gestellt werden, wo sich heute der Sockel der Dekorationsampel befindet, ohne dass dafür eine Ausnahmegewilligung nötig wäre.

d) Die Beschwerdegegner stellen zunächst infrage, ob es sich bei der Parzelle Nr. N. _____ überhaupt um eine Strasse im Rechtssinn handelt, und sind der Meinung, dass die Zustimmung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Parzelle Nr. N. _____ zum Näherbau ausreicht. Sie argumentieren, sie hätten das Ausnahmegesuch eingereicht, weil die BVD ihre Meinung im Entscheid BVD 110/2023/157 vom 5. Dezember 2023 nicht geteilt habe. In der Sache verweisen die Beschwerdegegner schliesslich auf ihre Begründung im Ausnahmegesuch. Darin führten sie aus, dass sich der Standort der Luft-Wasser-Wärmepumpe aufgrund der örtlichen Situation ergebe. Die Wärmepumpe habe so «den direkten Bezug zum angrenzenden Heizungsraum». Aufgrund der Topografie und der Beschaffenheit des Grundstücks sei kein alternativer Standort möglich. Auf der angrenzenden Strasse würde keine Gefährdung entstehen, da die Wärmepumpe nicht in einer Sichtberme liege. Ebenso wenig würden nachbarliche Interessen verletzt. In ihrer Beschwerdeantwort vom 20. Dezember 2024 ergänzten die Beschwerdegegner zudem, dass sich der Standort auch aus der Berücksichtigung des Vorsorgeprinzips ergebe. Zudem zeige die Erfahrung, dass Ausnahmegewilligungen im Bereich der Strassenabstände relativ grosszügig erteilt würden, jedenfalls dann, wenn keine Drittinteressen davon betroffen seien. Vorliegend bestünden weder öffentliche noch private Drittinteressen, die negativ beeinflusst werden könnten. Falls die BVD der Meinung sein sollte, dass die Zustimmung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Parzelle Nr. N. _____ nicht ausreiche, sei die Ausnahmegewilligung zu bestätigen.

e) Unbegründet sind zunächst die Zweifel der Beschwerdegegner, ob es sich bei der Parzelle Nr. N. _____ um eine Strasse im Rechtssinn handelt. Die BVD befand bereits im Entscheid BVD 110/2023/157 vom 5. Dezember 2023, dass die Parzelle Nr. N. _____ aufgrund einer Wegrechtdienstbarkeit zugunsten der Einwohnergemeinde Toffen dem Gemeingebrauch gewidmet ist, es sich demzufolge gestützt auf Art. 13 Abs. 2 SG um eine öffentliche Strasse handelt und gegenüber der Parzelle Nr. N. _____ ein Strassenabstand von 3.60 m einzuhalten ist. Diese Beurteilung hat nach wie vor Bestand, zumal die Beschwerdegegner nichts Konkretes vorbringen, was die Beurteilung im Entscheid BVD 110/2023/157 vom 5. Dezember 2023 infrage stellen könnte. Es steht somit fest, dass für die erstellte Luft-Wasser-Wärmepumpe gegenüber der Parzelle Nr. N. _____ ein Strassenabstand von 3.60 m einzuhalten ist.⁴⁷ Daran ändert nichts, dass die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Parzelle Nr. N. _____ nach Auffassung der Beschwerdegegner einem angeblichen Näherbau zugestimmt haben.

f) Nach ständiger Praxis müssen freistehende Luft-Wasser-Wärmepumpen den gesetzlichen Strassenabstand einhalten.⁴⁸ Nach dem Situationsplan vom 28. Februar 2024 im Massstab 1:250 beträgt der Abstand des Aussengeräts zur Strassenparzelle Nr. N. _____ 2.40 m. Daher ist hier eine Ausnahmegewilligung für das Unterschreiten des Strassenabstands nach Art. 81 Abs. 1 SG erforderlich.

⁴⁷ Vgl. Art. 2 ÜO-Vorschriften i.V.m. Art. 5 Abs. 2 Bst. i GBR und Art. 80 Abs. 1 Bst. b SG.

⁴⁸ Vgl. BSIG-Weisung Nr. 7/721.0/10.1 vom 14. April 2010 «Baubewilligungsverfahren; Empfehlungen zur Behandlung einiger Sonderfälle von baubewilligungspflichtigen Vorhaben» Anhang I, Ziff. 14, S. 9.

g) Nach Art. 81 Abs. 1 SG kann das zuständige Gemeinwesen Ausnahmen von den gesetzlichen Strassenabständen bewilligen, wenn besondere Verhältnisse, insbesondere des Ortsbildes, dies rechtfertigen und wenn dadurch weder öffentliche Interessen noch wesentliche nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden. Die Voraussetzungen für das Unterschreiten des Strassenabstands sind somit dieselben wie für Ausnahmegewilligungen nach Art. 26 BauG.⁴⁹ In diesem Zusammenhang ist zwar zu berücksichtigen, dass Art. 81 Abs. 1 SG insbesondere die frühere Bestimmung über Bauten im Vorland (Art. 65 SBG⁵⁰) ersetzt hat. Art. 65 SBG erlaubte das Erstellen von Bauten und Anlagen im Vorland relativ grosszügig. Ziel des Gesetzgebers bei der Revision des SBG war jedoch keine Verschärfung des Rechts, sondern eine Vereinfachung und Zusammenfassung der Bestimmungen zu den Strassenabständen in wenigen Artikeln.⁵¹ Nach konstanter Praxis der BVD werden Bauten im Vorland, die in Art. 65 SBG genannt waren, deshalb bei der Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach einem weniger strengen Massstab beurteilt als die allgemeine Ausnahme in Art. 26 BauG.⁵² Dies gilt jedoch nicht für Wärmepumpen, da sie in Art. 65 Abs. 2 SBG nicht erwähnt wurden. Somit bleibt es bei dem strengen Massstab nach Art. 26 BauG. Danach kann von einer allgemein gehaltenen Bestimmung aus besonderen Gründen des Einzelfalls abgewichen werden. Dabei geht es um die Behebung einer unverhältnismässigen Härte oder offensichtlichen Unzweckmässigkeit. Als besondere Verhältnisse kommen sowohl objektive Besonderheiten (Lage der Parzelle, Beschaffenheit des Baugrunds, technisch bedingte Ausnahmesituationen usw.) als auch solche in Frage, die in den subjektiven Verhältnissen der bauwilligen Person begründet sind (z.B. Bedürfnisse einer behinderten Person). Der blosse Wunsch nach einer optimalen, gewinnbringenden Nutzung des Grundstücks oder einer einfach besseren Lösung reicht als Begründung für eine Ausnahme nicht aus.⁵³

h) Wie ausgeführt, begründet die Gemeinde die Ausnahmegewilligung einerseits mit der bestehenden Überbauung (Nähe zum angrenzenden Heizungsraum und mögliche Unterschreitung der Grenzabstände) und andererseits damit, dass am bestehenden Standort für die Nachbarschaft möglichst wenige Immissionen entstehen. Inwiefern vorliegend Besonderheiten des Baugrundsstücks oder des Bauvorhabens einen anderen Standort unmöglich machen bzw. durch die Versetzung des Aussengeräts Grenzabstände unterschritten werden und sich die Immissionssituation bei den Nachbarn verschlechtern würde, sodass die gesetzeskonforme Umsetzung des Bauvorhabens in unbilliger Weise verhindert wird, ist nicht ersichtlich. Im vorliegenden Fall scheint ein Aussenstandort parallel zur nordseitigen Aussenwand des Heizungsraums ausgerichtet unter Einhaltung des Strassenabstands von 3.60 m umsetzbar zu sein, selbst wenn von der Aussenwand ein technisch bedingter Abstand von 0.50 m eingehalten werden müsste. An diesem Aufstellungs-ort ausserhalb des Strassenabstands wäre auch der Planungswert gemäss der LSV eingehalten, da sich die Immissionssituation nicht in relevanter Weise verändert. Ebenso wäre der reglementarische Grenzabstand von 5 m gegenüber den Nachbarparzellen Nr. K._____ und Nr. 980 eingehalten. Zudem könnte vorliegend eine Luft-Wasser-Wärmepumpe im Kellergeschoss aufgestellt werden, ohne den Strassenabstand zu tangieren. Aus Sicht der Beschwerdegegner scheint der strittige Standort der Luftwärmepumpe innerhalb des Strassenabstands zwar der geeignetste zu sein. Der Wunsch nach einer Ideallösung rechtfertigt aber keine Ausnahmegewilligung für das Bauen im Strassenabstand. Daran ändert nichts, dass ein Innenstandort und das Verschieben des strittigen Aussengeräts an die Nordfassade des Heizungsraums gestützt auf das Vorsorgeprinzip nicht verlangt werden können (vgl. Erwägungen 6 und 7). Anders als beim Vorsorgeprinzip spielt

⁴⁹ BVR 2025 S. 169 E. 4.1; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 12 N. 18.

⁵⁰ Gesetz vom 2. Februar 1964 über Bau und Unterhalt der Strassen (Strassenbaugesetz, SBG).

⁵¹ Vgl. Vortrag des Regierungsrats zum Strassengesetz, in Tagblatt des Grossen Rates 2008, Beilage 2, S. 24.

⁵² Vgl. BVD 110/2023/96 vom 9. Januar 2024 E. 7, BVD 110/2019/86 vom 8. April 2020 E. 7, 110/2012/153 vom 12. September 2013 E. 2.

⁵³ BVR 2020 S. 502 E. 3.2, 2015 S. 425 E. 5.1, 2009 S. 87 E. 4.4.2; VGE 2018/101 vom 19. März 2019 E. 5.2 und 5.6; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 26-27 N. 4 Bst. b und N. 5).

der Kostenaspekt bei der Ausnahmeerteilung keine entscheidende Rolle. Soweit die Beschwerdegegner schliesslich vorbringen, Ausnahmebewilligungen für die Unterschreitung des Strassenabstands würden «relativ grosszügig erteilt», können sie daraus ebenfalls nichts zu ihren Gunsten ableiten. Wie ausgeführt, gilt bei Wärmepumpen bei der Erteilung von Ausnahmen im Strassenabstand ein strenger Massstab. Bestehen keine besonderen Verhältnisse, bleibt folglich kein Raum für die Erteilung einer Ausnahmebewilligung.

9. Zwischenfazit

Nach dem Gesagten hält die strittige Luft-Wasser-Wärmepumpe die Planungswerte ein und trägt dem Vorsorgeprinzip genügend Rechnung, doch sind die Voraussetzungen für eine Ausnahmebewilligung zur Unterschreitung des Strassenabstands nicht erfüllt. Die Gemeinde Toffen hat die Ausnahmebewilligung nach Art. 81 Abs. 1 SG für die Luftwärmepumpe somit zu Unrecht erteilt bzw. hätte die Baubewilligung verweigern müssen (Bauabschlag), da die Ausnahmebewilligung Voraussetzung für die Baubewilligung ist. Die Beschwerde erweist sich somit bezüglich der Ausnahmebewilligung als begründet und ist insoweit gutzuheissen. Der Bauentscheid der Gemeinde Toffen vom 28. Oktober 2024 ist daher aufzuheben und dem nachträglichen Baugesuch vom 28. Februar 2024 ist der Bauabschlag zu erteilen. Die Luft-Wasser-Wasserwärmepumpe ist somit formell und materiell rechtswidrig.

10. Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands

a) Kann ein bereits ausgeführtes Bauvorhaben nachträglich nicht bewilligt werden, so entscheidet die Baubewilligungsbehörde mit dem Bauabschlag zugleich darüber, ob und inwieweit der rechtmässige Zustand wiederherzustellen ist (Art. 46 Abs. 2 Bst. e BauG). Steht die Widerrechtlichkeit einer Baute fest, ist daher zu prüfen, ob die Anordnung der Wiederherstellung durch ein öffentliches Interesse gerechtfertigt und verhältnismässig ist und ob das Vertrauensprinzip nicht verletzt wird. Verhältnismässig ist eine Anordnung dann, wenn sie zur Erreichung des angestrebten Ziels geeignet und erforderlich und für die Betroffenen zumutbar ist. Bei geringfügigen Abweichungen und wenn die Bauherrschaft im baurechtlichen Sinn gutgläubig handelte, kann die Wiederherstellung unterbleiben, wenn nicht gewichtige öffentliche oder private Interessen diese gebieten. Ein öffentliches Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist im Allgemeinen gegeben, da das Interesse an der Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen und an der konsequenten Verhinderung von Bauten, die der baurechtlichen Ordnung widersprechen, generell gross ist.⁵⁴ Die Wiederherstellung durch Rückbau des Bauvorhabens ist auch geeignet und erforderlich, den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Mildere Mittel als der Abbruch sind für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nicht ersichtlich.

b) Fraglich ist, ob hier gestützt auf den Grundsatz des Vertrauensschutzes (Art. 9 BV) auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verzichtet werden kann. Der Vertrauensschutz gibt Privaten einen Anspruch darauf, in ihrem berechtigten Vertrauen in behördliche Zusicherungen oder in anderes, bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten der Behörden geschützt zu werden.⁵⁵ Bei gutem Glauben der Bauherrschaft kann daher die Wiederherstellung unterbleiben, sofern sie nicht durch gewichtige öffentliche oder private Interessen geboten ist. Geschützt wird nicht der gute Glaube an sich, sondern die gestützt darauf getätigten Dispositionen, insbesondere bauliche Investitionen, die nicht ohne Schaden rückgängig gemacht werden können.⁵⁶

⁵⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 46, N 9a mit weiteren Hinweisen.

⁵⁵ Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl., Zürich/St. Gallen 2020, N. 624.

⁵⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9b/a.

Gutgläubig kann eine Bauherrschaft z.B. sein, wenn sie bei zumutbarer Aufmerksamkeit und Sorgfalt annehmen durfte, sie sei zur Bauausführung oder Nutzung berechtigt, z.B. aufgrund einer mangelhaften Bewilligung oder Auskunft. Die Auskunft muss dabei von der zuständigen Amtsstelle ausgegangen sein und die Unrichtigkeit der Auskunft darf nicht ohne weiteres erkennbar gewesen sein.⁵⁷ Es ist auf die individuellen Fähigkeiten und Kenntnisse der Bauherrschaft abzustellen. Baufachleute müssen daher grundsätzlich Bescheid wissen über Hindernisse, die einem Bauvorhaben entgegenstehen können. Auf den guten Glauben kann sich weiter nicht berufen, wer fahrlässig handelt, z.B. indem er es unterlässt, sich bei der zuständigen Stelle zu erkundigen, ob eine nicht eindeutig bewilligte Nutzung zulässig ist. Schliesslich muss die gegebene falsche Auskunft der Behörde kausal sein für die getätigte Disposition.

c) Der Sachverhalt präsentiert sich nach den Akten wie folgt: Die Beschwerdegegner reichten am 11. April 2022 bei der Gemeinde Toffen ein erstes Baugesuch ein für den Ersatz der Ölheizung durch eine aussen aufgestellte Luft-Wasser-Wärmepumpe. Das Gesuch umfasste das Baugesuchsformular 1.0 und 2.0 (Technik), ein Situationsplan im Massstab 1:50, einen Lärmschutznachweis, die schriftlichen Zustimmungserklärungen der Nachbarinnen und Nachbarn der nördlich und westlich gelegenen Grundstücke I. _____ strasse 17 (Toffen Grundbuchblatt Nr. J. _____) und I. _____ strasse 19a (Toffen Grundbuchblatt Nr. K. _____), eine Visualisierung des geplanten Luft-Wasser-Wärmepumpentyps und das technische Datenblatt der geplanten aussen aufgestellten Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die Gemeinde Toffen verzichtete aufgrund der schriftlichen Zustimmungserklärungen der Nachbarinnen und Nachbarn auf eine weitergehende Bekanntmachung des Bauvorhabens und erteilte, nachdem das AUE die Luft-Wasser-Wärmepumpe aus Sicht des Lärmschutzes positiv beurteilt hatte, mit Entscheid vom 13. Mai 2022 unter der Auflage, dass die Luft-Wasser-Wärmepumpe während der akustischen Nachtzeit von 19.00 bis 7.00 Uhr in einem schallreduzierten Nachtmodus zu betreiben ist, die Baubewilligung. In der Folge meldeten die Beschwerdegegner mit dem Formular «Selbstdeklaration Baukontrolle 1» der Gemeinde, dass die Bauarbeiten für den Aushub und das Fundament ab dem 11. April 2023 und die Aufstellung der Luftwärmepumpe ab dem 8. Mai 2023 erfolgen werden. Danach führten die Beschwerdegegner das Bauvorhaben aus. Mit dem Formular «Selbstdeklaration Baukontrolle 2», datiert vom 30. Juni 2023, meldeten die Beschwerdegegner der Gemeinde den Abschluss der Bauarbeiten. Am 25. September 2023 reichte der Beschwerdeführer eine nachträgliche Beschwerde bei der BVD ein. Diese hiess die Beschwerde aufgrund von formellen Mängeln gut, hob den Bauentscheid der Gemeinde Toffen vom 13. Mai 2022 auf und wies die Sache zur Fortsetzung des Verfahrens an die Gemeinde zurück.

d) In ihrer Stellungnahme vom 29. Januar 2025 bemerkten die Beschwerdegegner, dass sie das Bauvorhaben gestützt auf die rechtskräftige Baubewilligung der Gemeinde vom 13. Mai 2022 erstellt hätten. Die Gemeinde sei zweifellos für die Beurteilung und Erteilung des Baugesuchs zuständig gewesen. Bei dieser Ausgangslage hätten sie annehmen dürfen, dass sie zur Bauausführung berechtigt seien und deshalb als gutgläubig zu betrachten sind. Das öffentliche Interesse sei theoretisch. Mit dem Bestand der strittigen Luftwärmepumpe vergrössere sich die Rechtswidrigkeit nicht, da bereits eine vorbestehende Stützmauer in den Strassenabstand rage. Auch sei zu beachten, dass der Abstand zum faktischen Fahrbahnrand mit 8.03 m gross sei. Auch werde der Zweck des Strassenabstands, insbesondere die Verkehrssicherheit, durch die Luft-Wasser-Wärmepumpe nicht beeinträchtigt. Ein gewichtiges öffentliches Interesse an der Durchsetzung der Einhaltung des Strassenabstands sei daher nicht zu erblicken.

e) Der Beschwerdeführer bestreitet in seiner Eingabe vom 30. Januar 2025 den guten Glauben der Bauherrschaft mit diversen Argumenten. Er bringt zusammengefasst vor, die Beschwerdegegner hätten ein äusserst rudimentäres Baugesuch eingereicht. Es würden gänzlich Angaben zu den

⁵⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9b/a/aa.

erstellten Betonpodesten und zur neu erstellten oberen Stützmauer fehlen. Die Bauherrschaft habe es auch unterlassen, Grundrisse und Schnitte gemäss Art. 14 BewD dem Baugesuch beizufügen. Sie hätte auch nachweislich davon gewusst, dass die Stützmauer bewilligungspflichtig sei. Die Bauherrschaft habe damit die «minimalste Sorgfalt» nicht an den Tag gelegt und könne sich in der Folge auch nicht auf den guten Glauben berufen. Der Beschwerdeführer verweist in diesem Zusammenhang auf das Verwaltungsgerichtsurteil VGE 22473 vom 25. Januar 2006 E.5.2, wonach aus unvollständigen oder missverständlichen Plänen die Bauherrschaft später nichts zu ihren Gunsten ableiten könne. Es würden auch Angaben zu den Grenz- und Strassenabständen in den Baugesuchunterlagen fehlen. Die Beschwerdegegner hätten erkennen müssen, dass der Strassenabstand nicht eingehalten sei. Schliesslich sei das Bauvorhaben nicht so umgesetzt, wie in den Plänen gezeigt. Die Beschwerdegegner hätten gewusst, dass der Beschwerdeführer einzubeziehen sei, da sie dessen Zustimmung schon für ein früher erstelltes Vordach einholen hätten müssen. Dies zeige, dass die Bauherrschaft nicht die nötige Sorgfalt an den Tag gelegt habe. Eine Bauherrschaft könne nicht einfach vollendete Tatsachen schaffen und davon ausgehen, dass sie im Nachgang im Hinblick auf eine Wiederherstellung noch besonderen Schutz verdiene.

f) Soweit der Beschwerdeführer rügt, im Baugesuch fehlten Angaben zum Betonfundament und zur neu erstellten, oberen Stützmauer, ist Folgendes festzuhalten: Es ist notorisch, dass aussen aufgestellte Wärmepumpengeräte auf einem festen Untergrund bzw. auf einem Fundament aufgestellt werden müssen. Nur so ist ein störungsfreier Betrieb möglich und das Gerät ist gegen das Umkippen geschützt. Entsprechend gingen die Beschwerdegegner und die Gemeinde davon aus, dass der Aushub für die Nische und das Betonfundament Bestandteil der Baubewilligung vom 13. Mai 2022 sind. Dies belegt das Formular SB1 «Selbstdeklaration Baukontrolle 1».⁵⁸ Darin haben die Beschwerdegegner unter dem Titel «Bemerkungen» den Aushub und das Fundament ausdrücklich erwähnt. Die Gemeinde hat folglich mit der am 13. Mai 2022 erteilten Baubewilligung das aussen aufgestellte Gerät mit Aushub und Fundament bewilligt und dafür eine Vertrauensgrundlage geschaffen.

g) Hinsichtlich der aufgeschichteten Blocksteine hinter dem Aussengerät ergibt sich aus dem Sachverhalt (vgl. Erwägung 2c), dass diese an keiner Stelle eine Höhe von 1.20 m erreichen und somit die baubewilligungsfreie Höhe für Stützmauern gemäss Art. 6 Abs. 1 Bst. i BewD von 1.20 m nicht überschreiten. Anders als vom Beschwerdeführer ausgeführt, bilden die aufgeschichteten Blocksteine mit der 0.67 m hohen Mauer am Böschungsfuss zusammen keine Einheit und stehen auch in keinem funktionalen Zusammenhang. Die Blocksteine innerhalb der Böschung sind als eigenständiges gestalterisches Element zu betrachten. Ebenso wurden an der Böschung keine Terrainveränderungen von mehr als 100 Kubikmeter vorgenommen, für die gemäss Art. 6 Abs. 1 Bst. i BewD eine Baubewilligung erforderlich wäre. Zur Diskussion steht vielmehr eine unerhebliche Terrainveränderung innerhalb der bestehenden Böschung, die höchstens fünf Kubikmeter umfasst. Der Umstand, dass die Nische und die Blocksteine im nachträglichen (zweiten) Baugesuch im Plan «Geländeschnitt und Ansichten» vom 8. Februar 2024 auf Fotos zusehen sind und unbestritten zum Bestandteil des nachträglichen (zweiten) Baugesuchs wurden, ändert nichts an der Tatsache, dass diese baulichen Massnahmen baubewilligungsfrei sind. Dies gilt umso mehr, da sie nicht konstruktiv mit dem fraglichen Wärmepumpengerät verbunden sind. Anzumerken ist schliesslich, dass den Akten zufolge auch die Gemeinde davon ausging, dass die «ausgeführte Böschungssicherung mit Blocksteinen» weniger als 1.20 m hoch ist und keine Baubewilligungspflicht auslöst.⁵⁹ Damit stösst der Beschwerdeführer mit der Argumentation, die Bauherrschaft habe gewusst, dass die Stützmauer bewilligungspflichtig sei, und habe im ersten Baugesuch gemäss Art. 14 BewD keine Grundrisse und Schnitte beigelegt, ins Leere. Vielmehr hat die Baubewilligungsbehörde das erste, rudimentäre Baugesuch vorbehaltlos akzeptiert und es insbeson-

⁵⁸ Vgl. pag. 2a/1 der Baubewilligungsakten Dossiernummer 2022-4334 der Gemeinde Toffen.

⁵⁹ Vgl. Archivakten BVD 110/2023/158, Stellungnahme der Gemeinde Toffen vom 23. Oktober 2023, Ziffer 2.

dere den Beschwerdegegnern gestützt auf Art. 17 und 18 BewD nicht wegen offensichtlicher formeller Mängel zur Verbesserung zurückgewiesen. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer kann den Beschwerdegegnern diesbezüglich keine mangelnde Sorgfalt oder Bösgläubigkeit vorgeworfen werden.

h) Auch aus der Kritik hinsichtlich des Einwands, dass im ersten Baugesuch die Grenz- und Strassenabstände in den Plänen nicht angegeben wurden, kann der Beschwerdeführer nichts für sich ableiten. Soweit ersichtlich, gingen die Gemeinde und die Beschwerdegegner im ersten Baubewilligungsverfahren davon aus, dass gegenüber den nördlich und westlich gelegenen Grundstücken Nr. J. _____ und Nr. K. _____ der ordentliche Grenzabstand von 5.00 m zur Anwendung kommt. Da im ersten Baugesuch gleichzeitig die Zustimmungserklärungen der Nachbarn der Grundstücke Nr. J. _____ und Nr. K. _____ vorlagen, folgte die Gemeinde, dass es keiner Ausnahme nach Art. 26 BauG vom Grenzabstand bedurfte. Hinsichtlich des Strassenabstandes ging die Gemeinde den Akten zufolge davon aus, dass dieser nicht gegenüber der sich im Privateigentum befindlichen Parzelle Nr. N. _____, sondern nur gegenüber der gemeindeeigenen L. _____ strasse zur Anwendung gelangt und mit rund 14 m mehr als eingehalten ist.⁶⁰ Vor diesem Hintergrund sah die Gemeinde keine Veranlassung, die Grenzabstände näher zu prüfen. Dies erklärt, weshalb sich die Gemeinde mit den Baugesuchsunterlagen des ersten Baugesuchs begnügte. Erst im nachträglichen Beschwerdeverfahren veränderte sich die rechtliche Ausgangslage, als sich herausstellte, dass die Rechtsauffassung der Gemeinde und der Beschwerdegegner bezüglich der Parzelle Nr. N. _____ falsch war. Da die Gemeinde ebenso wie die Beschwerdegegner von einer unrichtigen Qualifikation der Parzelle Nr. N. _____ ausgingen und deswegen kein Ausnahmegesuch für das Unterschreiten des Strassenabstands einreichten, kann ihnen dies im Nachhinein als Laien in Bausachen nicht angelastet werden. Schliesslich stand die Parzelle Nr. N. _____ gemäss Grundbuch im Eigentum von Privatpersonen, sodass für die Beschwerdegegner zum Zeitpunkt des ersten Baugesuchs nicht offensichtlich war, dass es sich um eine öffentliche Strasse im Sinne des SG handelt und der Strassenabstand einzuhalten ist. Daran ändert nichts, dass der Beschwerdeführer angeblich ohne grossen Aufwand feststellen konnte, dass es sich bei der Parzelle Nr. N. _____ um eine öffentliche Strasse im Sinn des SG handelt. Es ist die Gemeinde, welche dafür sorgen muss, dass sämtliche für die Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens nötigen Unterlagen und Auskünfte vorliegen. Es liegt auch an ihr, nötigenfalls diese Informationen nachzufordern. Es kann daher entgegen der Auffassung des Beschwerdegegners nicht gesagt werden, dass die Bauherrschaft bezüglich der Parzelle Nr. N. _____ im ersten Baugesuch wider besseres Wissen weder ein Näherbaurecht beigelegt noch ein Ausnahmegesuch für das Unterschreiten des Strassenabstands gestellt hatte.

i) Weiter kritisiert der Beschwerdeführer, die ursprünglichen Angaben der Bauherrschaft im Situationsplan betreffend die Gebäudeabstände von 12 m respektive 20 m entsprächen nicht den Regeln der BMBV⁶¹. Dazu ist zu anmerken, dass diese Distanzangaben zur Berechnung der Lärmimmissionen (Beurteilungspegel) dienten, wie aus dem Lärmschutznachweis des ersten Baugesuchs zu entnehmen ist.⁶² Dementsprechend wurde im Lärmschutznachweis bei der Ermittlung des Beurteilungspegels eine Distanz von 12 m zum Empfangsort (Liegenschaft I. _____ strasse 19a) gewählt. Insoweit ist die Rüge des Beschwerdeführers, zwischen den im Situationsplan angegebenen Gebäudeabständen von 12 m und 20 m und der Umsetzung bestünden Abweichungen, rechtlich nicht relevant. Hinzu kommt, dass die vom Beschwerdeführer monierte Abweichung zwischen Plan und Umsetzung nicht wesentlich ist und nicht zum Wegfall des guten Glaubens führen kann. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers kann auch nicht von widersprüchlichen Plänen gesprochen werden. Relevant ist, dass der Lärmschutznachweis, die Visualisierung,

⁶⁰ Vgl. Archivakten BVD 110/2023/158, Stellungnahme der Gemeinde Toffen vom 23. Oktober 2023, Ziffer 6.

⁶¹ Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3).

⁶² Vgl. pag. 2b/4 der Baubewilligungsakten Dossiernummer 2022-4334 der Gemeinde Toffen.

der Situationsplan und das technische Datenblatt den Gegenstand des ersten Baugesuchs aus Sicht der Gemeinde hinreichend klar darstellten. Die Gemeinde war somit der Auffassung, dass sie die wichtigsten Werte aus den Unterlagen herauslesen konnte, was eine Überprüfung des Bauvorhabens erlaubte. Auch der Argumentation des Beschwerdeführers in seiner Eingabe vom 30. Januar 2025, die Beschwerdegegner könnten nicht als gutgläubig gelten, weil sie keinen Geometer für die Messung und Kontrolle aufgeboden hätten, kann nicht gefolgt werden. Aussen aufgestellte Luft-Wasser-Wärmepumpen werden in der amtlichen Vermessung nicht erfasst. Eine Kontrolle durch einen Geometer wäre bei solchen Anlagen nicht sachgerecht und kann unter Beachtung des Verhältnismässigkeitsprinzips nicht gefordert werden.

j) Ebenso hilft das vom Beschwerdeführer zitierte Verwaltungsgerichtsurteil VGE 22473 vom 25. Januar 2006 nicht weiter. Demzufolge könne die Bauherrschaft aus unvollständigen oder missverständlichen Plänen später nichts zu ihren Gunsten ableiten. Der Beschwerdeführer scheint aus dem Urteil zu schlussfolgern, dass die Bauherrschaft, sofern sie im Baubewilligungsverfahren fehlerhafte oder unvollständige Pläne einreicht, in einem Wiederherstellungsverfahren nicht als gutgläubig gelten kann. Damit übersieht der Beschwerdeführer die Bedeutung des zitierten Urteils. Darin geht es um die Auslegung und Interpretation von bewilligten Plänen und die Frage, ob die Aussenraumgestaltung durch den Bauentscheid schon abschliessend geregelt wurde. Das Verwaltungsgericht stellte klar, dass bei Unklarheiten darüber, was bewilligt wurde, den Plänen der Vorrang zu geben sei. Vorliegend geht es jedoch nicht um die Interpretation unklarer oder widersprüchlicher und bewilligter Baupläne, sondern um die Frage, ob die Beschwerdegegner, die die Bauausführung gestützt auf eine nachträglich rechtswidrige Baubewilligung vorgenommen haben, durch den Vertrauensschutz geschützt sind und auf die Richtigkeit der Baubewilligung vertrauen durften. Zu dieser rechtlichen Frage äusserte sich das zitierte Urteil nicht.

k) Sodann kritisiert der Beschwerdeführer, dass die Beschwerdegegner gewusst hätten, dass sie ihn in das erste Baubewilligungsverfahren hätten einbeziehen müssen, da sie bereits für ein früher erstelltes Vordach seine Zustimmung hätten einholen müssen. Dies zeige, dass die Beschwerdegegner nicht die nötige Sorgfalt an den Tag gelegt hätten. Eine Bauherrschaft könne nicht einfach vollendete Tatsachen schaffen und davon ausgehen, dass sie im Nachgang besonderen Schutz verdiene. Auch dieser Kritik kann nicht gefolgt werden. Es ist in erster Linie Sache der Gemeinde, die betroffenen Nachbarn durch Mitteilung über das Bauvorhaben zu informieren (Art. 27 BewD). Die Beschwerdegegner durften davon ausgehen, dass die Gemeinde das Verfahren korrekt durchführt. Der Bauherr ist nicht verpflichtet, während des laufenden Verfahrens von sich aus und ohne Anlass die Verfahrenshandlungen der Gemeinde zu überprüfen, zumal die räumlichen Auswirkungen des Vordachs bei der Eingangstür aufgrund der grösseren Dimensionen nicht mit der strittigen Luft-Wasser-Wärmepumpe vergleichbar waren. Der Nicht-Einbezug des Beschwerdeführers ins Baubewilligungsverfahren kann den Beschwerdegegnern folglich nicht angelastet werden. Aufgrund des gewählten Standorts auf der Nordseite des Wohnhauses der Beschwerdegegner ist der Beschwerdeführer lärmtechnisch von der strittigen Luft-Wasser-Wärmepumpe nicht betroffen und es besteht auch anders als beim Vordach kein direkter Sichtkontakt. Deshalb ging die Gemeinde den Akten zufolge davon aus, dass der Beschwerdeführer gar nicht unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen von der strittigen Luft-Wasser-Wärmepumpe betroffen ist.⁶³ Dieser rechtliche Aspekt war anschliessend auch im Beschwerdeverfahren BVD 110/2023/158 stark umstritten. Unter diesen Umständen kann von den Beschwerdegegnern, die im Baubewilligungsverfahren anwaltlich nicht vertreten waren und juristische Laien sind, nicht erwartet werden, dass sie erkennen mussten, dass der Beschwerdeführer in das erste Baubewilligungsverfahren hätte einbezogen werden müssen.

⁶³ Vgl. Archivakten BVD 110/2023/158, Stellungnahme der Gemeinde Toffen vom 23. Oktober 2023, Seite 2.

l) Aus den Erwägungen ergibt sich, dass die Baubewilligung vom 13. Mai 2022 das Erstellen einer Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Aushub und Fundament zum Gegenstand hatte. In der Baubewilligung hat die Gemeinde ausdrücklich festgehalten, dass die formelle Prüfung keine Mängel aufgezeigt habe, das Baugesuch vollständig sei und die Vorschriften ihres Baureglements sowie die nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften eingehalten sind. Damit hat die Gemeinde in einer konkreten Angelegenheit eine Vertrauensgrundlage für den Bau der strittigen aussen aufgestellten Luft-Wasser-Wärmepumpe, den Aushub und das Fundament geschaffen. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers kommt der Vertrauensschutz uneingeschränkt zum Tragen, da für sie als rechtliche Laien keine offensichtlichen Anhaltspunkte bestanden, an der Rechtmässigkeit der Baubewilligung zu zweifeln. Die Gemeinde bzw. die Baubewilligungsbehörde war zweifellos zuständig für die Erteilung der Baubewilligung vom 13. Mai 2022. Somit steht fest, dass die Beschwerdegegner in gutem Glauben davon ausgehen konnten, dass sie das Aussengerät, den Aushub und das Fundament auf der Grundlage der Baubewilligung vom 13. Mai 2022 erstellen durften. Das haben sie auch getan. Erst nachdem die Beschwerdegegner die Luft-Wasser-Wärmepumpe errichtet hatten, zeigte sich im Nachhinein im Beschwerdeverfahren BVD 110/2023/158, dass die Baubewilligung vom 13. Mai 2022 fehlerhaft war und aufgehoben werden musste. Aus den voranstehenden Erwägungen ergibt sich ausserdem, dass die vorgenommenen Arbeiten an der Böschung, d.h. die Abgrabung und die mit Blocksteinen ausgekleideter Böschung, baubewilligungsfrei sind. Diesbezüglich liegt kein formell rechtswidriger Zustand vor.

11. Gewichtige öffentliche Interessen und Störung der öffentlichen Ordnung

a) Bei gutem Glauben, kann die Wiederherstellung unterbleiben, wenn nicht gewichtige öffentliche oder private Interessen sie gebieten. Gemäss der Rechtsprechung sind gewichtige öffentliche Interessen, die selbst beim vorhandenen guten Glauben der Beschwerdegegner für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes sprechen, einerseits die Wahrung der Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone (z.B. Abbruch eines von der Gemeinde rechtswidrig bewilligten, nicht zonenkonformen Hobby-Pferdestalles) oder auch in der Wohnzone mit überwiegendem Wohnanteil (z.B. keine Duldung von Sexgewerbe). Andererseits können auch der Schutz von Natur, Landschaft, Ortsbild und Umwelt sowie die Sicherheit und Gesundheit von Personen und Sachen unter Umständen als gewichtige öffentliche Interessen gelten, ebenso wie der Schutz des Waldes gegen Zweckentfremdung oder der Schutz des Gewässerraums.⁶⁴ Gleiches gilt für baubewilligungsfreie Bauten oder Anlagen, wie das hier bei den vorgenommenen Arbeiten an der Böschung der Fall ist. Die Baupolizeibehörde darf mittels Wiederherstellungsverfügung nur einschreiten, wenn eine baubewilligungsfreie Baute oder Anlage die öffentliche Ordnung stört, insbesondere die Sicherheit, Gesundheit oder den Umweltschutz gefährdet oder das Orts- oder Landschaftsbild beeinträchtigt (Art. 1b Abs. 3 und Art. 45 Abs. 2 Bst. c BauG).

b) Die von der strittigen Luft-Wasser-Wärmepumpe berührten öffentlichen Interessen umfassen insbesondere den Lärmschutz und die Verkehrssicherheit. Aus den Erwägungen 4 bis 7 folgt, dass der fragliche Standort hinsichtlich des Lärmschutzes optimiert ist. Auch das Vorsorgeprinzip wird nicht verletzt, da sich die Aussenlärmsituation im vorliegenden Fall mit der Innenaufstellung des Geräts oder dem Verschieben an einen anderen Aussenstandort nicht oder nicht in relevanter Weise verbessern würde. Im vorliegenden Fall wird der erforderliche Strassenabstand zwar nicht eingehalten. Die gesetzlichen und reglementarischen Bauabstände von öffentlichen Strassen haben verkehrsplanerische, verkehrspolizeiliche und wohnhygienische Bedeutung. Einerseits halten sie den Raum frei, um einen Ausbau der Strasse (z.B. mit einem Trottoir) zu ermöglichen. Andererseits gewährleisten sie die Verkehrssicherheit und schützen Anstösser vor lästigen Auswirkun-

⁶⁴ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9b/d.

gen des Strassenverkehrs (Lärm, Staub, Abgase Erschütterungen, Lichteinwirkungen) sowie die Strassenbenutzerinnen und Strassenbenutzer vor Gefährdungen aus den anstossenden Grundstücken.⁶⁵ Inwieweit hier die Verkehrssicherheit durch das Aussengerät und die baulichen Massnahmen an der Böschung beeinträchtigt sein soll, ist nicht ersichtlich. Die strittige Wärmepumpe führt zu keiner Gefährdung auf der angrenzenden Strasse. Zum einen liegt die strittige Wärmepumpe nicht in einer Sichtberme. Somit ist die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt. Ausserdem ist die Fläche der Erschliessungsstrasse im Bereich der Grenze zur Bauparzelle äusserst grosszügig angelegt und es ist bereits ein Trottoir vorhanden, wie sich aus dem Überbauungsplan der UeO ZPP Nr. 2 I. _____ ergibt. Für eine Strassenerweiterung ist daher kein Bedarf erkennbar und eine Strassenerweiterung wäre an dieser Stelle aufgrund der Böschungssituation auch nicht zweckmässig. Auch sonst sind keine verkehrsrelevanten zusätzlichen Auswirkungen erkennbar, da die I. _____ strasse in diesem Bereich als Platz ausgestaltet ist. Gleiches gilt für die baubewilligungsfreien baulichen Massnahmen an der Böschung.

Zudem handelt es sich bei der strittigen Wärmepumpenanlage auch nicht um ein bewohntes Gebäude, das vor den Auswirkungen des Strassenverkehrs zu schützen wäre. Das Gegenteil ist der Fall. Die Platzierung und die Ausrichtung des Luftausblases des Wärmepumpengeräts gegen die L. _____ strasse ist aus Sicht des Lärmschutzes vorteilhaft, da dort durch den Verkehr bereits ein gewisser Geräuschpegel herrscht, sodass die Geräusche der Wärmepumpe weniger auffallen.

c) Aufgrund ihrer geringen Dimensionen beeinträchtigen die strittige Wärmepumpenanlage und die baubewilligungsfreien baulichen Massnahmen auch nicht das Orts- oder Strassenbild, zumal sich das Vorhaben in keiner ästhetisch empfindlichen Umgebung befindet und auch keine denkmalgeschützten Gebäude tangiert werden. Auch die Gemeinde beanstandete die Einordnung in die Umgebung und die Gestaltung der strittigen Wärmepumpe nicht.

d) Nicht gefolgt werden kann dem Einwand des Beschwerdeführers, dass es am strittigen Standort auf dem Vorplatz bzw. der Zufahrt zu einer Vereisungsgefahr komme. In seiner Beschwerde verweist der Beschwerdeführer auf das Planungshandbuch Wärmepumpen «Planung und Installation» der Firma B. _____. Demnach soll ein Mindestabstand von 3 m zu Gehwegen oder Terrassen vom Luftausblas eines Innengeräts eingehalten werden. In seiner Eingabe vom 25. März 2025 verweist der Beschwerdeführer schliesslich auf ein Foto, das die Vereisungsgefahr eines Geräts im Aussenbereich veranschaulichen soll. Soweit der Beschwerdeführer auf das Planungshandbuch Wärmepumpen «Planung und Installation» der Firma B. _____ verweist, kann er daraus von vornherein nichts zu seinen Gunsten ableiten. Diese Empfehlung im Planungshandbuch bezieht sich auf ein Innengeräte, wohingegen hier ein Aussengerät zur Diskussion steht. Im vorliegenden Fall ist die Ausblasrichtung der strittigen Luftwärmepumpe zwar auf den Vorplatz gerichtet, wie der Beschwerdeführer richtig festhält. Dabei handelt es sich aber nicht um einen für die Allgemeinheit zugänglichen Fussweg, sondern lediglich um einen ebenen, privaten Vorplatz der Beschwerdegegner ohne Erschliessungsfunktion für Fussgänger. Der Briefkasten liegt zudem ausserhalb der direkten Ausblaszone des Aussengeräts und kann durch die Post problemlos über den Vorplatz von Osten kommend bedient werden, ohne die direkte Ausblaszone zu betreten. Zudem ist weder aktenkundig noch belegt, dass es aufgrund der strittigen Wärmepumpe, die bereits seit dem Frühjahr 2023 in Betrieb ist, zu einer Gefahrensituationen für Personen und Sachen gekommen wäre. Das vom Beschwerdeführer ins Recht gelegte Foto eignet sich nicht, eine Vereisung auf dem Vorplatz zu belegen. Darauf ist nicht die strittige Wärmepumpe zu sehen, sondern ein anderes Aussengerät in einer anderen, nicht näher beschriebenen Umgebung. Eine Gefährdung der Sicherheit und Gesundheit von Personen ist unter diesen Umständen nicht erkennbar. Die Vorschrift von Art. 21 BauG, wonach Bauten und Anlagen so zu erstellen, betreiben und zu erhalten sind, dass weder Personen noch Sachen gefährdet werden, ist nicht verletzt. Dies gilt

⁶⁵ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 12 N. 15.

auch für die mit Blocksteinen ausgekleidete Nische. Sie befindet sich innerhalb der bestehenden Böschung und ist nicht für die Allgemeinheit zugänglich. Auch ist nicht erkennbar, inwieweit eine Absturzgefahr vom bestehenden oberen Weg zum Wohnhaus der Beschwerdegegner ausgehen soll. An der Böschung im Bereich des Hauszugangswegs hat sich nichts verändert. Durch die bestehende Bepflanzung ist die Zugänglichkeit der Böschung vom Hauszugangsweg her erschwert. Dies geht aus den aktenkundigen Fotos hervor.⁶⁶ Schliesslich ist nicht ersichtlich, welche wesentlichen nachbarlichen Interessen zusätzlich betroffen sein könnten. Die Nachbarn der Parzellen Nr. N._____, Nr. J._____, und Nr. K._____ haben dem Vorhaben zugestimmt und aufgrund der lärmabschirmenden Wirkung des Wohnhauses der Beschwerdegegner sind die Lärmimmissionen der Luft-Wasser-Wärmepumpe für den Beschwerdeführer kaum oder nicht wahrnehmbar.

e) Der Beschwerdeführer sieht insbesondere ein gewichtiges öffentliches Interesse an einem objektiven und korrekt durchgeführten Baubewilligungsverfahren, das von der Baubewilligungsbehörde für alle Bauherren gleichermassen mit denselben gesetzlich vorgeschriebenen Regeln und Anforderungen durchgeführt werden müsse. Dieser Argumentation kann nicht gefolgt werden. Das Gebot der Rechtsgleichheit verlangt, dass Gleiches nach Massgabe seiner Gleichheit gleich und Ungleiches nach Massgabe seiner Ungleichheit ungleich behandelt wird (Art. 8 Abs. 1 BV; Art. 10 Abs. 1 KV⁶⁷). Eine Behörde verletzt das Gleichbehandlungsgebot dann, wenn sie zwei tatsächlich gleiche Situationen ohne sachlichen Grund unterschiedlich beurteilt.⁶⁸ Dass sich die Gemeinde in einer gleichgelagerten Situation in einem Baubewilligungsverfahren anders verhalten hat, ist weder aktenkundig noch belegt. Dazu kommt, dass im vorliegenden Fall mit dem Beschwerdeverfahren BVD 110/2023/158 der Anspruch des Beschwerdeführers auf ein baurechtlich korrektes Verfahren vollumfänglich gewahrt wurde. Er konnte sich am nachträglichen (zweiten) Baubewilligungsverfahren beteiligen und seine Einwände vorbringen. Von einer Gutheissung einer laschen oder willkürlichen Baubewilligungspraxis der Gemeinde Toffen kann daher keine Rede sein. Im vorliegenden Beschwerdeverfahren hat sich zudem erwiesen, dass die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Strassenabstands nicht erfüllt sind und der angefochtene Entscheid der Gemeinde aufzuheben ist. Insoweit kommt dem angefochtenen Bauentscheid der Gemeinde auch keine präjudizielle Wirkung zu.

e) Es steht damit fest, dass im vorliegenden Fall keine gewichtigen öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen für den Rückbau der Wärmepumpe sprechen. Das Interesse der Beschwerdegegner am Vertrauensschutz überwiegt hier das Interesse an der Durchsetzung der Bauordnung. Die Beschwerdegegner haben bedeutende finanzielle Aufwendungen für die Installation der strittigen Wärmepumpe getätigt. Die Baukosten betrugen CHF 32 792.00. Ein Rückbau und die Innenaufstellung stehen im Lichte der Verhältnismässigkeit damit ausser Frage, zumal bei der Innenaufstellung nicht nur ein anderes Gerät gewählt werden müsste, sondern zusätzlich aufwendige bauliche Massnahmen nötig wären. Aber auch die Versetzung des Aussengeräts an einen anderen Standort, sodass der Strassenabstand eingehalten wäre, wäre mit beträchtlichen Kosten verbunden. So müsste beispielsweise bei einer Verschiebung des Aussengerätes an die Nordfassade das Gerät vom Heizkreislauf getrennt, demontiert, neu verankert und neu angeschlossen werden, ohne dass lärmässig ein Vorteil im Vergleich zur heutigen Situation entstehen würde (vgl. Erwägung 7). Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bezüglich des Strassenabstandes wäre somit unverhältnismässig. Schliesslich ist zu berücksichtigen, dass Wärmepumpen eine Schlüsseltechnologie sind.⁶⁹ Sie sind entscheidend für die Dekarbonisierung des Gebäu-

⁶⁶ Vgl. Vgl. Fotos pag. 3a/27 der Vorakten der Gemeinde Toffen.

⁶⁷ Verfassung des Kantons Bern vom 6. Juni 1993 (KV; BSG 101.1).

⁶⁸ Vgl. BGE 136 I 345 E. 5 mit Hinweisen.

⁶⁹ Vgl. Wärmestrategie 2050 des Bundesamts für Energie BFE vom 1. Januar 2023, S. 6 (abrufbar unter <https://www.bfe.admin.ch/bfe/de/home/versorgung/waermestrategie-2050.html>).

debereichs und für die Erreichung des gesetzlich verankerten Klimaziels «Netto-Null» bis 2050.⁷⁰ Es besteht ein grosses öffentliches Interesse an deren Bau und Betrieb.

12. Fazit

a) Aus dem Gesagten ergibt sich, dass die Gemeinde Toffen die Ausnahmegewilligung nach Art. 81 Abs. 1 SG für die Luftwärmepumpe zu Unrecht erteilt hat. Der Bauentscheid der Gemeinde Toffen vom 28. Oktober 2024 ist aufzuheben und dem nachträglichen Baugesuch vom 28. Februar 2024 ist der Bauabschlag zu erteilen. Da die Beschwerdegegner in gutem Glauben Dispositionen getroffen haben, profitieren sie resp. das ausgeführte Bauvorhaben vom Vertrauensschutz. Auch sprechen keine gewichtigen öffentlichen oder wesentlichen nachbarlichen Interessen für einen Rückbau oder eine Verschiebung der strittigen Wärmepumpe. Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bezüglich des Strassenabstandes erweist sich als unverhältnismässig. Gleiches gilt für die baubewilligungsfreien baulichen Massnahmen an der Böschung.

b) Ergänzend ist zu beachten, dass der Fachbericht Immissionsschutz vom 10. Mai 2022 integrierender Bestandteil des angefochtenen Bauentscheids vom 28. Oktober 2024 war. Im Fachbericht wurde gestützt auf das Vorsorgeprinzip angeordnet, dass die Wärmepumpe während der akustischen Nachtzeit von 19.00 bis 07.00 Uhr in einem schallreduzierten Nachtmodus zu betreiben ist. Indem der Bauentscheid vom 28. Oktober 2024 aufgehoben wird, gilt auch die erwähnte Auflage gemäss dem Fachbericht Immissionsschutz vom 10. Mai 2022 nicht mehr. Es ist daher sachlich gerechtfertigt, die Auflage, wonach die Wärmepumpe während der akustischen Nachtzeit von 19.00 bis 07.00 Uhr in einem schallreduzierten Nachtmodus zu betreiben, gestützt auf das Vorsorgeprinzip im Dispositiv dieses Entscheids anzuordnen. Die Anordnung zielt auf eine Verbesserung des Lärmschutzes ab und ist daher geeignet. Die Anordnung ist für die Beschwerdegegner ausserdem ohne Weiteres zumutbar, zumal sie sich im Baubewilligungsverfahren dagegen nicht zur Wehr gesetzt haben.

13. Kosten

a) Die Verfahrenskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozesuale Verhalten einer Partei gebietet eine andere Verteilung oder die besonderen Umstände rechtfertigen es, keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Diese wird festgesetzt auf CHF 2200.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁷¹).

Bei diesem Ausgang des Verfahrens obsiegt keine der Parteien vollumfänglich. Der Beschwerdeführer obsiegt mit seiner Beschwerde insoweit, als aufgrund der fehlenden Ausnahmegewilligung für das Unterschreiten des Strassenabstands der Bauabschlag erteilt wird. Insoweit wird die Beschwerde gutgeheissen. Die Beschwerdegegner hingegen obsiegen insofern, als die Beschwerde hinsichtlich der lärmschutzrechtlichen Aspekte unbegründet ist und entgegen der Meinung des Beschwerdeführers auf eine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verzichtet wird. Es ist daher gerechtfertigt, die Verfahrenskosten je zur Hälfte dem Beschwerdeführer und den Beschwerdegegnern aufzuerlegen. Daran vermögen die Ausführungen des Beschwerdeführers in seinen Schlussbemerkungen vom 5. März 2025 nichts zu ändern. Darin bittet der Beschwerde-

⁷⁰ Bundesgesetz über die Ziele im Klimaschutz, die Innovation und die Stärkung der Energiesicherheit vom 30. September 2022 (KIG; SR 814.310).

⁷¹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

fürer, die Verfahrenskosten sowie die gesamten Parteikosten dem Gemeinwesen und/oder der Bauherrschaft aufgrund deren prozessualen Verhaltens und der besonderen Umstände im Sinne von Art. 108 Abs. 3 VRPG aufzuerlegen. Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden. Die Verfahrensmängel des ersten Baubewilligungsverfahrens wurden bereits im Entscheid BVD 110/2023/158 als besondere Umstände bei der Kostenverteilung berücksichtigt. Sie können im vorliegenden Beschwerdeverfahren nicht erneut berücksichtigt werden. Für die Kostenverteilung ist nur das vorinstanzliche Verfahren, also das (zweite) nachträgliche Baubewilligungsverfahren, relevant. In seinen Schlussbemerkungen vom 5. März 2025 wiederholt der Beschwerdeführer im Übrigen lediglich die in seinen vorherigen Eingaben vertretenen Rechtsstandpunkte. Diese rechtfertigen keine vom Unterliegerprinzip abweichende Kostenverlegung. Nach dem Gesagten sind dem Beschwerdeführer und den Beschwerdegegnern die Verfahrenskosten von CHF 2200.00 je zur Hälfte, ausmachend je CHF 1100.00, aufzuerlegen. Die Beschwerdegegner haften solidarisch für ihren Kostenanteil.

c) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Vorliegend sind einzig die Beschwerdegegner anwaltlich vertreten. Der Rechtsanwalt der Beschwerdegegner beziffert die Parteikosten mit CHF 6864.35 (Honorar: CHF 6250.00, Auslagen: CHF 100.00, Mehrwertsteuer: CHF 514.35). Die Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdegegner gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Analog zur Verteilung der Verfahrenskosten hat der Beschwerdeführer die Hälfte der Parteikosten der Beschwerdegegner, ausmachend CHF 3432.20 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer), zu bezahlen.

III. Entscheid

1. Der Bauentscheid der Gemeinde Toffen vom 28. Oktober 2024 wird aufgehoben. Dem nachträglichen Baugesuch vom 28. Februar 2024 wird der Bauabschlag erteilt. Insoweit wird die Beschwerde gutgeheissen, soweit darauf eingetreten werden kann.
2. Die Beschwerdegegner haben die Luft-Wasser-Wärmepumpe während der akustischen Nachtzeit von 19.00 bis 7.00 Uhr in einem schallreduzierten Nachtmodus zu betreiben.
3. Auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands wird verzichtet.
4. Die Verfahrenskosten von CHF 2200.00 werden je zur Hälfte dem Beschwerdeführer und den Beschwerdegegnern zur Bezahlung auferlegt, was je CHF 1100.00 entspricht. Die Beschwerdegegner haften solidarisch für ihren Kostenanteil. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
5. Die Parteikosten von CHF 6864.35 werden hälftig, ausmachend CHF 3432.20, dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt.

IV. Eröffnung

- Herrn C._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt F._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Toffen, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident

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.