



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2024/29

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 1. Juli 2024

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer 1

Frau **D.**_____
Beschwerdeführerin 2

beide vertreten durch Herrn Rechtsanwalt E._____

und

F._____
Beschwerdegegnerin

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Kaufdorf, p/A RegioBV Westamt, Vorgasse 1,
3665 Wattenwil

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Kaufdorf vom 8. Februar 2024 (Baugesuchs-Nr. A._____; Mehrfamilienhaus mit Einstellhalle und allen nötigen Erschliessungsanlagen)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 11. September 2020 bei der Gemeinde Kaufdorf ein Baugesuch ein für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Einstellhalle und allen nötigen Erschliessungsanlagen auf der Parzelle Kaufdorf Grundbuchblatt Nr. H._____. Die Parzelle liegt in der Mischzone A sowie grösstenteils in der Baugruppe A (Kaufdorf, Dorf).

2. Die Gemeinde Kaufdorf liess das Baugesuch im Anzeiger Gürbetal/Längenberg/Schwarzenburgerland vom 3. und 10. Dezember 2020 publizieren. Gegen das Bauvorhaben erhoben die Beschwerdeführenden Einsprache. Nach diversen Anpassungen des Bauvorhabens erteilte die Gemeinde Kaufdorf mit Gesamtentscheid vom 8. Februar 2024 die Baubewilligung.

3. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 11. März 2024 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 8. Februar 2024 und die Erteilung des Bauabschlags.

4. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, holte bei der Vorinstanz die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Die Gemeinde beantragt in ihrer Stellungnahme vom 21. März 2024 die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde, sofern darauf eingetreten werde. Die Beschwerdegegnerin verzichtete auf das Einreichen einer Beschwerdeantwort.

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

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG². Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden, deren Einsprache abgewiesen wurde, sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

c) Behördenmitglieder treten nach Art. 9 Abs. 1 Bst. f VRPG⁴ in den Ausstand, wenn sie in der Sache befangen sein könnten. Dabei genügt es, wenn Umstände vorliegen, die den Anschein einer Befangenheit begründen können.⁵ Der Direktor der BVD ist in der Nähe des strittigen Bauvorhabens wohnhaft. Er ist daher im vorliegenden Verfahren in den Ausstand getreten. Gemäss Regierungsratsbeschluss RRB Nr. 662/2018 vom 6. Juni 2018 ist Herr Regierungsrat Philippe Müller sein Stellvertreter.

2. Rechtliches Gehör

a) Die Beschwerdeführenden machen eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör geltend. Zur Begründung führen sie aus, in der Erwägung 2.7 des Gesamtbauentscheids vom 8. Februar 2024 befasse sich die Vorinstanz mit der Einsprache der Beschwerdeführenden. Dabei

¹ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion (Organisationsverordnung BVD, OrV BVD; BSG 152.221.191).

² Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

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

⁴ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

⁵ Vgl. Lucie von Büren, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 9 N. 7 und 24.

begnüge sich die Vorinstanz mit der Wiedergabe der baupolizeilichen Masse aus dem GBR⁶ und dem pauschalen Verweis auf den Fachbericht vom 22. Juli 2022 der kommunalen Fachberatung. Die Vorinstanz begründe ihren Gesamtentscheid pauschal damit, dass sämtliche reglementarischen Vorgaben eingehalten seien, weitere Ausführungen unterblieben. Dabei unterlasse es die Vorinstanz insbesondere, die von den Beschwerdeführenden geltend gemachten Einsprachepunkte zu erwägen. Vielmehr habe sich die Vorinstanz nicht mal ansatzweise mit den von den Beschwerdeführenden vorgebrachten Einsprachepunkten auseinandergesetzt. Weiter unterlasse die Vorinstanz jegliche Ausführungen betreffend Stellungnahme der ortsbaulichen Integration der kommunalen Fachberatung vom 10. Oktober 2021 und verkenne gänzlich, dass sämtliche Ausführungen der kommunalen Fachberatung vom 10. Oktober 2021 nach wie vor Gültigkeit hätten. Vielmehr verweise die Vorinstanz bei ihrer Begründung pauschal auf das Schreiben vom 22. Juli 2022, wonach dem Projekt eine Bewilligung in Aussicht zu stellen sei und unterlasse damit eine individuell-konkrete Prüfung sämtlicher anwendbarer Normen in Bezug auf das vorliegende Projekt.

b) In der Stellungnahme vom 21. März 2024 hält die Gemeinde Kaufdorf fest, im Bauentscheid vom 8. Februar 2024 der Baubewilligungsbehörde sei auf die Rügen der Beschwerdeführenden eingegangen worden. Weiter seien mehrere Stellungnahmen der Fachgruppe Gestaltung eingeholt worden, welche das Projekt mit Stellungnahme vom 22. Juli 2022 als bewilligungsfähig beurteile. Weiter sei den Beschwerdeführenden mit dem 6. Verfahrensprogramm – rechtliches Gehör vom 30. Oktober 2023 respektive mit dem 7. Verfahrensprogramm – Gewährung Fristverlängerung vom 5. Dezember 2023 das rechtliche Gehör zur Einreichung von Schlussbemerkungen oder Rückzug der Einsprache gewährt worden. Die Einreichung der Schlussbemerkungen am 3. Januar 2024 bestätige dies eindeutig.

c) Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt, dass die Behörde die Vorbringen der Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Daraus ergibt sich die Pflicht der Behörde, ihre Verfügung zu begründen (Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG). Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung sachgerecht anfechten können. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Die Behörde muss jedoch nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen; es genügt, wenn sie sich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt hat.⁷

d) Im angefochtenen Entscheid hat sich die Vorinstanz mit den Rügen der Einsprechenden zwar nur knapp auseinandergesetzt. Die Darstellung der Beschwerdeführenden, die Vorinstanz habe sich nicht mal ansatzweise mit den von den Beschwerdeführenden vorgebrachten Einsprachepunkten auseinandergesetzt, ist jedoch falsch. So ging sie auf die Geschosshöhe, die Einordnung ins Ortsbild und die Ausnahme zum Unterschreiten des Strassenabstandes ein. Soweit die Gemeinde bezüglich der Einordnung ins Ortsbild auf die Stellungnahme der kommunalen Fachberatung vom 22. Juli 2022 verweist, wird darauf hingewiesen, dass die Begründung auch in einem Verweis bestehen kann.⁸ Die Beschwerdeführenden waren denn auch ohne Weiteres in der Lage, die Baubewilligung sachgerecht anzufechten, wie die vorliegende Beschwerde beweist. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt daher nicht vor und die entsprechende Rüge der Beschwerdeführenden erweist sich als unbegründet.

⁶ Baureglement der Gemeinde Kaufdorf vom 21. August 2013, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 24. Februar 2014.

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

⁸ Vgl. Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 52 N. 6.

3. Dachform

a) Die Beschwerdeführenden rügen, die vorliegend geplante Dachform sei aufgrund der rechtwinkligen Anordnung der zusätzlichen Giebel, der firstnahen Höhe und seiner Lage in der Ebene mit der Fassade und den Durchbrechungen der Traufe eindeutig als Zwerchdach zu qualifizieren. Das Zwerchdach werde in der abschliessenden Aufzählung der zulässigen Dachformen im GBR nicht erwähnt. Mit der abschliessenden Aufzählung der zulässigen Dachformen habe der Gesetzgeber deutlich zum Ausdruck gebracht, welche Dachformen erlaubt seien und einen Spielraum ausgeschlossen. Das Dach sei somit in der geplanten Form nicht bewilligungsfähig. Zudem machen sie eine Überschreitung der zulässigen Masse für Dachaufbauten nach Art. 31 Abs. 1 GBR geltend.

b) Die Gemeinde Kaufdorf bringt in ihrer Stellungnahme vom 21. März 2024 vor, sie beurteile die vorliegende Dachgestaltung als Satteldach mit Quergiebeln. Dies sei entsprechend im Anhang II «Grafische Darstellungen» Punkt 5.6 des GBR dargestellt. Hierbei sei die Messweise der Gebäudehöhe massgebend, welche korrekt in den Baugesuchsplänen dargestellt worden sei. Weiter sei hierzu festzuhalten, dass im GBR keine Breitenbeschränkungen von Quergiebeln aufgeführt seien. Es sei korrekt erkannt, dass das Hauptdach an der Südost-Fassade und an der Nordwest-Fassade seitlich versetzt geplant worden sei. Dies beeinflusse jedoch das im Grundsatz klar erkennbare Satteldach nicht. Weiter mache sie darauf aufmerksam, dass die von den Beschwerdeführenden genannte Dachform «Zwerchdach» ein eher unbekannter Begriff im Kanton Bern und somit nicht anwendbar sei. Schliesslich würden auch Quergiebel nicht als Dachaufbauten gelten.

c) Dachaufbauten sind gemäss Art. 31 Abs. 1 GBR nur zugelassen, wenn sie zusammen nicht mehr als maximal 30 Prozent der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses und einzelne Dachaufbauten eine Breite von höchstens 4.00 m aufweisen. Da das oberste Vollgeschoss des geplanten Mehrfamilienhauses eine Fassadenlänge von 14.60 m aufweist⁹, dürfen sämtliche Dachaufbauten zusammen maximal eine Breite von 4.38 m aufweisen. Auf dem Dach des geplanten Mehrfamilienhauses sind auf der nordöstlichen Seite neben zwei Lukarnen von 2.29 m und 3.09 m Breite eine rund 8.80 m breite, über das Hauptdach reichende Fassadenerhebung geplant. Auf der südwestlichen Seite des Daches sind eine Lukarne mit einer Breite von 2.29 m und ebenfalls eine über das Hauptdach reichende Fassadenerhebung in einer Breite von rund 7.80 m vorgesehen.¹⁰ Diese partiellen Fassadenerhebungen mit eigenem Dach und einer Breite von rund 7.80 m bzw. 8.80 m überschreiten die erlaubten Masse von Dachaufbauten deutlich. Somit kann es sich nicht um zulässige Dachaufbauten auf einem Satteldach handeln. Vielmehr ist vorgesehen, auf das Hauptdach zwei zusätzliche Dächer zu bauen, deren Firste unter dem First des Hauptdaches angesetzt sind und quer zu diesem verlaufen. Es handelt sich daher um eine spezielle Dachform, welche als Zwerchdach bezeichnet wird.¹¹

Gemäss Art. 30 Abs. 2 GBR sind für Hauptdächer nur Sattel-, Walm- und Gerschilddächer (Krüppelwalmdach) gestattet. Zwar ist bei der Auslegung und Anwendung kommunaler Bestimmungen zu beachten, dass die Gemeinden im Bereich ihrer Bau- und Zonenordnungen im Rahmen der gesetzlichen Regelungen und der übergeordneten Planung autonom sind (Art. 65 Abs. 1 BauG). Es ist somit vorab Sache der Gemeinde zu bestimmen, wie sie eine kommunale Vorschrift ausgelegt und angewendet haben will. Wird eine solche Bestimmung Streitgegenstand eines Beschwer-

⁹ Vgl. Plan «Grundrisse OG-GG/Schnitte» im Massstab 1:100 vom 31. August 2020, rev. 30. März 2021, Register 5 der Vorakten der Gemeinde Kaufdorf.

¹⁰ Vgl. Plan «Grundrisse OG-GG/Schnitte» im Massstab 1:100 vom 31. August 2020, rev. 30. März 2021, und Plan «Fassaden» vom 31. August 2020, rev. 27. September 2022, Register 5 der Vorakten der Gemeinde Kaufdorf.

¹¹ Hans Koepf/Günther Binding, Bildwörterbuch der Architektur, 5. Aufl. Stuttgart 2016, S. 119.

deverfahrens, haben die Rechtsmittelinstanzen nur zu prüfen, ob die von der Gemeinde geltend gemachte Auslegung und Anwendung rechtlich haltbar ist.¹² Die Gemeinde macht jedoch selber nicht geltend, dass ein Zwerchdach zulässig sei. Eine solche Auslegung von Art. 30 Abs. 2 GBR wäre denn auch rechtlich nicht haltbar. Ebenso wenig haltbar ist die Argumentation der Gemeinde, dass es sich um ein Satteldach mit Quergiebeln handle. Um ein normales Satteldach handelt es sich nur dann, wenn allfällige Aufbauten das zulässige Mass für Dachaufbauten nicht überschreiten. Dies muss auch für die von der Gemeinde mit Verweis auf Anhang II «Grafische Darstellungen» Punkt 5.6 des GBR erwähnten Aufbauten mit Quergiebeln gelten. Zudem sind die entsprechenden Abbildungen mit dem vorliegenden Bauvorhaben nicht vergleichbar, da die Fassaden im Bereich der abgebildeten Quergiebel, im Gegensatz zur Fassade des strittigen Bauprojekts, hervorspringen. Die Gemeinde bringt schliesslich vor, die Dachform «Zwerchdach» sei im Kanton Bern ein eher unbekannter Begriff, ohne dies näher zu begründen. Letztlich ist diese subjektive Einschätzung aber ohnehin irrelevant, vermag dies doch nichts daran zu ändern, dass es sich vorliegend um eine spezielle Dachform handelt, welche in der abschliessenden Liste von Art. 30 Abs. 2 GBR nicht aufgeführt ist.

d) Demzufolge ist das Bauvorhaben mit Zwerchdach nicht bewilligungsfähig. Im Weiteren überschreiten auch bereits die beiden geplanten Lukarnen auf der nordöstlichen Seite des Mehrfamilienhauses mit einer Breite von 2.29 m und 3.09 m für sich betrachtet das zulässige Höchstmass von 4.38 m gemäss Art. 31 Abs. 1 GBR (vgl. Erwägung 3c, erster Abschnitt). Dem Bauvorhaben ist daher in Gutheissung der Beschwerde der Bauabschlag zu erteilen. Inwiefern das an ein Ortsbildschutzgebiet grenzende Vorhaben mit dieser Dachgestaltung mit den ästhetischen Vorgaben vereinbar ist (Art. 25 und Art. 30 Abs. 1 GBR) und keine Beeinträchtigung der unmittelbar angrenzenden Baudenkmäler in der Baugruppe A (Kaufdorf, Dorf) darstellt, braucht somit nicht geprüft zu werden. Auch die Prüfung der weiteren von den Beschwerdeführenden vorgebrachten Rügen erübrigt sich bei diesem Ausgang des Verfahrens.

4. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdegegnerin. Sie hat zwar keine Anträge gestellt, als Bauherrschaft ist sie jedoch als notwendige Partei am Verfahren beteiligt. Sie kann sich der Kostenpflicht nicht dadurch entziehen, dass sie auf das Stellen von Anträgen verzichtet.¹³

b) Als unterliegende Partei hat die Beschwerdegegnerin die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 1800.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁴).

c) Die amtlichen Kosten für das erstinstanzliche Baubewilligungsverfahren hat in jedem Fall die Beschwerdegegnerin zu tragen (Art. 52 Abs. 1 BewD¹⁵). Diese belaufen sich gemäss Erwägung 3.7 des angefochtenen Gesamtentscheids (mit Verweis auf die Gebührenzusammenstellung) auf CHF 13 217.20. Davon in Abzug zu bringen sind allerdings die Gebühren für die Bau- und Abnahmekontrollen in Höhe von CHF 150.00, da diese mit Erteilung des Bauabschlags obsolet werden. Die massgebenden Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens betragen somit CHF 13 067.20. Zuständig für das Inkasso dieser Kosten ist die Gemeinde Kaufdorf.

¹² Vgl. BVR 2019 S. 51 E. 6.2 und 2019 S. 15 E. 3.2 jeweils mit Hinweisen; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band II, 5. Aufl., Bern 2024, Art. 65 N. 3.

¹³ Vgl. BVR 2015 S. 541 E. 8.1 f.

¹⁴ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

¹⁵ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

d) 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 unterliegende Beschwerdegegnerin hat daher den obsiegenden Beschwerdeführenden deren Parteikosten zu ersetzen.

Die Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdeführenden beläuft sich auf CHF 2836.55 (Honorar CHF 2583.33, Auslagen CHF 40.70, Mehrwertsteuer CHF 212.55). Die Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdeführenden gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdegegnerin hat somit den Beschwerdeführenden die Parteikosten von CHF 2836.55 zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Gesamtentscheid der Gemeinde Kaufdorf vom 8. Februar 2024 wird aufgehoben. Dem Baugesuch vom 31. August 2020 wird der Bauabschlag erteilt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 1800.00 werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von CHF 13 067.20 werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist die Gemeinde zuständig.

3. Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführenden die Parteikosten im Betrag von CHF 2836.55 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt E._____, eingeschrieben
- F._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Kaufdorf, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

i.V. des Direktors

Philippe Müller
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in drei Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.