



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2024/47

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

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer 1

Frau **D.**_____
Beschwerdeführerin 2

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt E._____

und

Herrn **F.**_____
Beschwerdegegner 1

Frau **G.**_____
Beschwerdegegnerin 2

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Kirchlindach, Gemeindeverwaltung,
Lindachstrasse 17, 3038 Kirchlindach

Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), Abteilung Orts- und Regionalplanung,
Nydegasse 11/13, 3011 Bern

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Kirchlindach vom 5. März 2024 (Baugesuchs-Nr. 2023-A._____; Um- und Anbau bestehendes Einfamilienhaus in Zweifamilienhaus mit Carport) sowie die Verfügung des Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vom 23. November 2023 (G.-Nr.: 2023.DIJ.12135)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin und der Beschwerdegegner sind Gesamteigentümerin und Gesamteigentümer der Parzelle Kirchlindach Grundbuchblatt Nr. J._____. Auf der Parzelle befindet sich ein Einfamilienhaus. Am 24. März 2022 reichte der Sohn der Beschwerdegegnerin und des Beschwerdegegners bei der Gemeinde Kirchlindach ein Baugesuch ein für den Anbau einer

Zweitwohnung an das Einfamilienhaus. Am 29. September 2022 erteilte die Gemeinde die Baubewilligung sowie die Ausnahmegewilligungen für das Unterschreiten des Strassenabstandes und das Erstellen eines Flachdaches. Mit Entscheid vom 22. März 2023 hiess die Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) die von den Beschwerdeführenden dagegen erhobene Beschwerde gut, hob den Bauentscheid der Gemeinde vom 29. September 2022 auf und erteilte dem Baugesuch vom 24. März 2022 den Bauabschlag. Massgebend war zu diesem Zeitpunkt das Baureglement der Gemeinde Kirchlindach vom 22. Juni 2010, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) am 12. Juni 2012.¹

Vom 19. April 2023 bis 19. Mai 2023 lag eine Anpassung des Baureglements der Gemeinde Kirchlindach an die BMBV² öffentlich auf.³ Die Teilrevision der Ortsplanung wurde von der Gemeindeversammlung am 5. Juni 2023 beschlossen.⁴ Die Genehmigung durch das AGR ist derzeit noch ausstehend.

Die Beschwerdegegnerschaft reichte am 21. September 2023 bei der Gemeinde ein Baugesuch (datiert 20. September 2023) ein für den Um- und Anbau des bestehenden Einfamilienhauses auf der Parzelle Nr. J. _____ in ein Zweifamilienhaus mit Carport.⁵ Gemäss dem Plan «Grundrisse, Schnitte, Fassaden, Umgebung, Erschliessung» vom 19. September 2023 sind eine Wohnung im Erdgeschoss und eine Wohnung im Obergeschoss vorgesehen. Das bestehende Einfamilienhaus soll hierfür an der Nordwest-Fassade erweitert werden. Ausserdem ist an der Südost-Fassade und der Südwest-Fassade je ein Balkon vorgesehen. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W2a. Gegen das Bauvorhaben erhoben die Beschwerdeführenden Einsprache.

Die Gemeinde holte mit (nicht datiertem) Verfahrensprogramm unter anderen einen Amtsbericht beim AGR betreffend Vorwirkung des neuen Baureglements ein.⁶ Mit Verfügung vom 23. November 2023 ermächtigte das AGR die Baubewilligungsbehörde, das Baubewilligungsverfahren aufgrund der neuen Vorschriften durchzuführen, allenfalls eine vorzeitige Baubewilligung zu erteilen und – soweit die übrigen Voraussetzungen erfüllt sind – auch den vorzeitigen Baubeginn zu gestatten. Mit Entscheid vom 5. März 2024 erteilte die Gemeinde der Beschwerdegegnerschaft die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 8. April 2024 Beschwerde bei der BVD ein. Sie beantragen die Aufhebung des Entscheids vom 5. März 2024 und die Erteilung des Bauabschlags. Sie machen geltend, die Gemeinde habe ihr rechtliches Gehör schwer verletzt. Zudem bringen sie Rügen in Zusammenhang mit dem Balkon an der Südost-Fassade sowie der Dach- und Fassadengestaltung vor und erklären, der Anbau überschreite die baupolizeilichen Masse.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet⁷, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Das AGR verzichtete mit Schreiben vom 15. April 2024 auf eine materiell-rechtliche Stellungnahme zur Beschwerde. Die Beschwerdegegnerschaft beantragt mit ihrer Beschwerdeantwort vom 3. Mai 2024 sinngemäss die Abweisung der Beschwerde. Sie bringt in ihrer Beschwerdeantwort vor, das Bauvorhaben entspreche den gesetzlichen Vorgaben und benötige keine Ausnahmegewilligung. Das Bauvorhaben entspreche dem Grundsatz des

¹ Vgl. zum Ganzen den Entscheid der BVD 110/2022/174 vom 22. März 2023

² Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3)

³ <https://kirchlindach.ch/news/2023-04-19/oeffentliche-planaufgabe-anpassung-baureglement-bmbv> (zuletzt besucht am 9. Juli 2024)

⁴ Vgl. die Genehmigungsvermerke im Entwurf des neuen Baureglements, pag. 140 der Vorakten

⁵ Pag. 10 ff. der Vorakten

⁶ Pag. 67 der Vorakten

⁷ 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)

verdichteten Bauens. Die Gemeinde beantragt mit Stellungnahme vom 8. Mai 2024 ebenfalls die Abweisung der Beschwerde.

Mit Instruktionsverfügung vom 14. Juni 2024 stellte das Rechtsamt den Beschwerdeführenden und der Beschwerdegegnerschaft die Anfrage der Gemeinde an das AGR vom 26. Januar 2024 [gemeint 18. Dezember 2023] (Ausdruck aus eBau; pag. 92 der Vorakten) zu. Zudem erhielten die Parteien Gelegenheit, Schlussbemerkungen einzureichen. Die Beschwerdeführenden reichten am 8. Juli 2024 Schlussbemerkungen und eine Kostennote ein. Von der Beschwerdegegnerschaft, der Gemeinde und dem AGR gingen keine Schlussbemerkungen ein.

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

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

Bauentscheide können nach Art. 40 BauG⁸ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden, deren Einsprache abgewiesen wurde, sind durch den vorinstanzlichen Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Anfechtungsobjekt

Mit der vom 19. April 2023 bis 19. Mai 2023 öffentlich aufgelegten und von der Gemeindeversammlung am 5. Juni 2023 beschlossenen Teilrevision der Ortsplanung soll das Baureglement der Gemeinde Kirchlindach an die BMBV angepasst werden.⁹ Das AGR hat die Teilrevision derzeit noch nicht genehmigt. Mit Dispositiv-Ziff. C.1 der Verfügung vom 23. November 2023 ermächtigte das AGR die Baubewilligungsbehörde aber, das Baubewilligungsverfahren aufgrund der neuen Vorschriften durchzuführen, allenfalls eine vorzeitige Baubewilligung zu erteilen und – soweit die übrigen Voraussetzungen erfüllt sind – auch den vorzeitigen Baubeginn zu gestatten. Zugleich verfügte das AGR mit Dispositiv-Ziff. C.3 und 4, dass die Verfügung nur zusammen mit dem Bauentscheid anfechtbar ist und mit diesem zu eröffnen ist. Die Gemeinde hat den Verfahrensbeteiligten die Verfügung des AGR vom 23. November 2023 zusammen mit dem Bauentscheid vom 5. März 2024 eröffnet (vgl. Dispositiv-Ziff. IV.2 des Bauentscheids). Das AGR führt in seiner Stellungnahme vom 15. April 2024 zutreffend aus, dass sich die Beschwerde in erster Linie gegen den Bauentscheid richtet. Daneben ist aber auch die Verfügung des AGR vom 23. November 2023 vorliegend Streitgegenstand. Die Beschwerdeführenden erklären in Ziff. 7 der Beschwerde zwar, die Verfügung des AGR sei unbestritten. Zugleich führen sie in Ziff. 41 der Beschwerde jedoch aus, die Gemeinde habe ihr Baureglement bis dato nicht der BMBV angepasst und diese entfalte erst ab dem 1. Januar 2029 ihre Wirkung.

⁸ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

⁹ <https://kirchlindach.ch/news/2023-04-19/oeffentliche-planaufgabe-anpassung-baureglement-bmbv> (zuletzt besucht am 9. Juli 2024); vgl. die Genehmigungsvermerke im Entwurf des neuen Baureglements, pag. 140 der Vorakten

3. Vorzeitige Baubewilligung / Anwendbares Recht

a) Die Gemeinde hat das Bauvorhaben aufgrund der vom 19. April 2023 bis 19. Mai 2023 öffentlich aufgelegten Anpassung des Baureglements an die BMBV geprüft (vgl. E. III.4 des angefochtenen Bauentscheids).

b) Soweit das Bundesrecht nichts anderes bestimmt, sind Bauvorhaben nach dem zur Zeit der Einreichung des Baugesuchs geltenden Recht zu beurteilen (Art. 36 Abs. 1 BauG). Gemäss Art. 36 Abs. 3 BauG sind Baugesuche, die im Hinblick auf vorgesehene neue Vorschriften oder Pläne eingereicht werden, nach deren Genehmigung aufgrund dieser Vorschriften oder Pläne zu beurteilen, sofern die Baubewilligung nicht vorzeitig erteilt werden kann (Art. 37 BauG). Art. 37 BauG regelt abschliessend, unter welchen Voraussetzungen ein Baugesuch im Hinblick auf neue Bauvorschriften oder Pläne vorzeitig, d.h. vor deren rechtskräftiger Genehmigung, bewilligt werden kann. Erforderlich ist, dass das zuständige Gemeindeorgan die Bauvorschriften beschlossen hat (Art. 37 Abs. 1 Bst. a BauG), die das Bauvorhaben betreffenden Bauvorschriften unbestritten sind (Art. 37 Abs. 1 Bst. b BauG) und die zuständige Stelle der Direktion für Inneres und Justiz (DIJ), das AGR, zustimmt (Art. 37 Abs. 1 Bst. c BauG i.V.m. Art. 12 Abs. 1 Bst. d OrV DIJ¹⁰).

c) Die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Kirchlindach hat am 5. Juni 2023 die Teilrevision der Ortsplanung beschlossen.¹¹ Mit Dispositiv-Ziff. C.1 der Verfügung vom 23. November 2023 ermächtigte das AGR die Baubewilligungsbehörde, das Baubewilligungsverfahren aufgrund der neuen Vorschriften durchzuführen, allenfalls eine vorzeitige Baubewilligung zu erteilen und – soweit die übrigen Voraussetzungen erfüllt sind – auch den vorzeitigen Baubeginn zu gestatten. Das AGR führt in seiner Stellungnahme vom 15. April 2024 aus, mit der Zustimmung zur vorzeitigen Baubewilligung nach Art. 37 BauG werde bestätigt, dass die für das Baugesuch relevanten Vorschriften / Pläne rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar seien und gegen die betreffenden Bauvorschriften keine Einsprache erhoben worden sei. Nach dem Gesagten sind die Voraussetzungen zur Erteilung der vorzeitigen Baubewilligung im Sinne von Art. 37 BauG erfüllt. Es kann davon ausgegangen werden, dass das AGR die Teilrevision der Ortsplanung demnächst genehmigt. Das Bauvorhaben ist anhand der vom 19. April 2023 bis 19. Mai 2023 öffentlich aufgelegten und von der Gemeindeversammlung am 5. Juni 2023 beschlossenen Anpassungen des Baureglements der Gemeinde Kirchlindach an die BMBV (nachfolgend nur noch BauR) zu prüfen.

4. Rechtliches Gehör

a) Die Beschwerdeführenden bringen vor, die Vorinstanz habe ihr rechtliches Gehör schwer verletzt. Die Akten seien teilweise unvollständig gewesen und Verfügungen seien ihnen verspätet zugestellt worden. Die Vorinstanz habe sich mit mehreren Auslegungsfragen an das AGR gewandt, ohne dies offenzulegen. So sei der E-Mailverkehr zwischen der Vorinstanz und dem AGR vom 18. und 19. September 2023 den Beschwerdeführenden erst nach Eröffnung des Bauentscheids und auf telefonische Nachfrage hin zugestellt worden. Das E-Mail der Vorinstanz vom 18. September 2023 an das AGR, wonach die Beschwerdeführenden die Auslegung der BMBV und des Baureglements durch die Vorinstanz anzweifeln würden, sei seltsam. Zu der Zeit sei noch kein Baugesuch eingereicht gewesen und die Beschwerdeführenden hätten sich dazu noch nicht geäußert. Aus der E-Mail der Vorinstanz vom 18. September 2023 sei abzuleiten, dass es eine Bauvoranfrage gegeben habe. Diese Unterlagen seien auf eBau nicht einsehbar gewesen und den Beschwerdeführenden erst nach Erhalt des Bauentscheids auf Nachfrage hin zugestellt

¹⁰ Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Direktion für Inneres und Justiz (OrV DIJ; BSG 152.221.131)

¹¹ Vgl. die Genehmigungsvermerke im Entwurf des neuen Baureglements, pag. 140 der Vorakten

worden. Die (schriftliche) Bauvoranfrage der Beschwerdegegnerschaft und die Rückmeldung der Vorinstanz seien nicht aktenkundig. Es sei nicht nachvollziehbar, wie die Vorinstanz vor Eingabe des Baugesuchs an die Unterlagen und Pläne gekommen sei und weshalb sie überhaupt tätig geworden sei. Es sei nicht ersichtlich, welche Pläne ihr vorgelegen hätten, worauf sich die Voranfrage bezogen habe und das AGR seine Rückmeldung gestützt habe. Es sei unklar, was die Beschwerdegegnerschaft und die Vorinstanz im Vorfeld abgesprochen hätten. Die Beschwerdegegnerschaft und die Vorinstanz hätten sich auf Ersuchen der Beschwerdeführenden zum Inhalt der Bauvoranfrage nicht geäußert, was einer Rechtsverweigerung nahe komme. Das Schreiben des AGR vom 26. Januar 2024 sei den Beschwerdeführenden erst mit dem angefochtenen Entscheid eröffnet worden. Zudem liege das vorgängige Schreiben der Vorinstanz an das AGR nicht vor. Die konkrete Fragestellung der Vorinstanz und der dem AGR zur Beurteilung vorgelegte Sachverhalt seien unbekannt. Ausserdem verweise die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid zwar auf das Schreiben des AGR vom 26. Januar 2024. Sie erläutere jedoch nicht, was sie konkret daraus ableite. Schliesslich finde sich in den Akten ein Fachbericht des Berner Heimatschutzes vom 13. November 2023, der ein anderes Bauprojekt betreffe. Dies zeige exemplarisch, wie die Vorinstanz ihre Baudossiers betreue.

b) Die Beschwerdegegnerschaft führt in ihrer Beschwerdeantwort aus, sie habe vor der Baueingabe das Gespräch mit der Bauverwaltung gesucht, alle Nachbarn am 19. August 2023 eingeladen und ihnen das Bauvorhaben vorgestellt. Die Beschwerdeführenden seien leider nicht zu diesem Anlass erschienen. Daraufhin hätten sie mehrmals Kontakt mit den Beschwerdeführenden aufgenommen und entsprechend ihren Einwänden die Baupläne überarbeitet und die Balkonerweiterung auf der Südostseite am 19. September 2023 von der Bauverwaltung mit dem AGR klären lassen. Den Bescheid hätten sie den Beschwerdeführenden mündlich mitgeteilt.

c) In ihrer Stellungnahme vom 8. Mai 2024 führt die Gemeinde aus, weder im Baugesetz, der Bauverordnung noch im Baubewilligungsdekret werde vorgeschrieben, wie eine Voranfrage zu erfolgen habe. Die Beschwerdegegnerschaft habe aufgrund der Bedenken der Nachbarschaft zum Balkon um vorgängige Prüfung gebeten. Die Gemeinde habe am 18. bzw. 19. September 2023, somit noch vor Einreichung des Baugesuches am 21. September 2023, Abklärungen beim AGR getätigt. Die Beschwerdegegnerschaft habe ein Ausdruck des Mailverkehrs vom 18. bis 20. September 2023 mit dem Baugesuch eingereicht. Da das AGR in seinem Schreiben vom 26. Januar 2024 die Auslegung der Gemeinde zur Berechnung der Dachaufbauten für korrekt befunden habe und sich somit keine Änderungen ergeben hätten, sei dieses Schreiben zusammen mit dem Bauentscheid eröffnet worden. Die Bauverwaltung entschuldige sich ausserdem für das Versehen, dem Bauentscheid einen inadäquaten Fachbericht beigelegt zu haben.

d) In allen Verfahren vor Verwaltungs- und Verwaltungsjustizbehörden, die durch eine individuell-konkrete Anordnung abzuschliessen sind, gilt der Anspruch auf rechtliches Gehör (vgl. Art. 21 ff. VRPG¹²).¹³ Dieser Anspruch gibt den Parteien das Recht, sich zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern.

Aus dem Akteneinsichtsrecht (vgl. Art. 23 VRPG) wird für alle Verfahren der Verwaltungsrechtspflege eine Aktenführungspflicht abgeleitet. In den Akten ist alles festzuhalten, was zur Sache gehört und entscheidungswesentlich sein kann. Die Behörden habe die Vollständigkeit der im Verfahren eingebrachten und erstellten Akten sicherzustellen. Eine geordnete und übersichtliche Aktenführung ist nicht nur Grundlage eines effektiven Akteneinsichtsrechts der Verfahrensbeteiligten; sie steht auch im Interesse der korrekten Entscheidungsfindung.¹⁴

¹² Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

¹³ Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 21 N. 6

¹⁴ Michel Daum, a.a.O., Art. 23 N. 5

Der Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst auch das Recht der Parteien, von jedem eingereichten Aktenstück bzw. jeder Stellungnahme von Parteien und Behörden Kenntnis zu nehmen und sich dazu äussern zu können. Das gilt unabhängig davon, ob diese neue Tatsachen oder Argumente enthalten und ob sie die Entscheidbehörde tatsächlich zu beeinflussen vermögen. Die Beteiligten sind deshalb über jede Eingabe zu informieren, damit sie Gelegenheit haben, sich dazu zu äussern, wenn sie dies als notwendig erachten. Daher sind den Parteien im Baubewilligungsverfahren sämtliche Amts- und Fachberichte sowie die Stellungnahmen der Gegenpartei zuzustellen.¹⁵

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.¹⁶ Zudem muss die Begründung nicht im Entscheid selbst enthalten sein, sondern kann sich auch aus einem Verweis auf Ausführungen in Amtsberichten, Gutachten oder anderen Beweismitteln ergeben.¹⁷

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist ein formeller Anspruch; die Verletzung des rechtlichen Gehörs führt deshalb grundsätzlich zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Eine Gehörsverletzung kann aber dann geheilt werden, wenn die Rechtsmittelinstanz dieselbe Kognition hat wie die Vorinstanz und der beschwerdeführenden Person aus der Heilung kein Nachteil erwächst. Eine Heilung kommt in erster Linie bei nicht besonders schwerwiegenden Gehörsverletzungen in Frage. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist aber auch bei schwerwiegenden Gehörsverletzungen eine Heilung nicht ausgeschlossen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären.¹⁸ Die Heilung des rechtlichen Gehörs ist allenfalls bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.¹⁹

e) Der E-Mailverkehr der Gemeinde mit dem AGR vom 18. und 19. September 2023 ist mit einem roten Stempel «Auflageexemplar» gekennzeichnet.²⁰ Interessierte konnten somit während der Auflagefrist vom E-Mailverkehr in physischer Form Kenntnis nehmen. Ob der E-Mailverkehr auch in eBau einsehbar war oder nicht, kann offen gelassen werden. Gemäss Art. 28 Abs. 3 BewD²¹ sind die physisch aufgelegten Unterlagen massgebend. Die physischen Auflageakten bleiben rechtlich massgebend, sofern die elektronischen und physischen Unterlagen nicht übereinstimmen sollten.²² Um sicherzustellen, Kenntnis von den massgebenden und vollständigen Auflageakten erlangt zu haben, ist die Einsicht in die physisch aufliegenden Unterlagen notwendig. Selbst wenn die Auflageakten in eBau vorliegend unvollständig gewesen sein sollten, können die

¹⁵ BGE 138 I 484 E. 2.1, 133 I 100 E. 4.3 ff.; BVR 2009 S. 328 ff. E. 2.4; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 38-39 N 9b; Urs Eymann, Das rechtliche Gehör im erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahren, in KPG-Bulletin 2006 S. 47 ff.

¹⁶ BVR 2018 S. 341 E. 3.4.2, 2016 S. 402 E. 6.2; BGE 140 II 262 E. 6.2; Michel Daum, a.a.O., Art. 52 N. 7

¹⁷ Michel Daum, a.a.O., Art. 21 N. 31 mit weiteren Hinweisen

¹⁸ BGE 142 II 218 E. 2.8.1; Michel Daum, a.a.O., Art. 21 N. 9 bis 11

¹⁹ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 21 und 39

²⁰ Pag. 52 f. der Vorakten

²¹ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

²² Vortrag der DIJ vom 19. August 2020 zur Änderung des Baugesetzes und des Dekrets über das Baubewilligungsverfahren, elektronisches Baubewilligungs- und Planerlassverfahren eBUP, Geschäfts-Nr. 2020.DIJ.5310, Ziff. 7.2 zu Art. 28 BewD, S. 16 (abrufbar unter <https://www.gr.be.ch/de/start.html> [Rubriken Geschäfte < Geschäftssuche])

Beschwerdeführenden deshalb nichts zu ihren Gunsten ableiten. Eine Gehörsverletzung ist in Zusammenhang mit der öffentlichen Auflage bzw. dem Mailverkehr vom 18. und 19. September 2023 zu verneinen.

Eine Gehörsverletzung ist im Übrigen ebenso wenig darin zu erblicken, dass die Gemeinde den Beschwerdeführenden den Mailverkehr vom 18. und 19. September 2023 offenbar erst im Nachgang zur Eröffnung des angefochtenen Entscheids zugestellt hat. Nachdem die Beschwerdegegnerschaft in ihrer Stellungnahme vom 5. Dezember 2023 die vorgängige Abklärung mit dem AGR erwähnt hatte,²³ teilten die Beschwerdeführenden mit Stellungnahme vom 21. Dezember 2023 zwar mit, sie hätten keine Bauvoranfrage in den Baugesuchsakten feststellen können. Zudem ersuchten sie die Bauverwaltung, sich dazu zu äussern.²⁴ Wie soeben aufgezeigt, befand sich der Mailverkehr vom 18. und 19. September 2023 aber in den massgebenden physischen Auflageakten. Die Beschwerdeführenden hätten somit ohne Weiteres im Rahmen der öffentlichen Auflage vom Mailverkehr Kenntnis nehmen können. Es hätte allenfalls der Klarheit gedient, wenn die Gemeinde auf die Eingabe der Beschwerdeführenden vom 21. Dezember 2023 reagiert und sie darauf aufmerksam gemacht hätte, dass der Mailverkehr in physischer Form öffentlich aufgelegt hatte und sich in den amtlichen Akten befindet. Die Gemeinde war dazu jedoch nicht verpflichtet. Es liegt an den Einsprecherinnen und Einsprechern, die massgebenden physischen Auflageakten auf der Gemeindeverwaltung einzusehen und im Verlaufe des Baubewilligungsverfahrens gegebenenfalls von ihrem Recht auf Akteneinsicht Gebrauch zu machen.

Auch aus dem Inhalt des E-Mailverkehrs vom 18. und 19. September 2023 ergibt sich keine Gehörsverletzung. Gemäss dem der Beschwerdeantwort der Beschwerdegegnerschaft beigelegten Einladungsschreiben vom August 2023 luden diese die Nachbarschaft vor der Einreichung des Baugesuchs zur Vorstellung des neuen Bauprojektes ein. Die Beschwerdegegnerschaft führt in ihrer Beschwerdeantwort aus, sie habe mehrmals Kontakt mit den Beschwerdeführenden aufgenommen und ihnen das Bauprojekt separat vorgestellt. Zudem habe sie auf Aufforderung des Beschwerdeführers vor der offiziellen Baueingabe die Balkonerweiterung auf der Südostseite von der Gemeinde mit dem AGR klären lassen. Die Gemeinde bestätigt in ihrer Stellungnahme vom 8. Mai, dass die Beschwerdegegnerschaft aufgrund der Bedenken der Nachbarschaft zum Balkon um vorgängige Prüfung gebeten habe. Es ist nicht zu beanstanden, dass die Gemeinde in ihrer E-Mail vom 18. September 2023 ausführte, der Nachbar des Bauherrn zweifle an ihrer Auslegung der BMBV und des Baureglements. Den Beschwerdeführenden kann auch nicht gefolgt werden, inwiefern es dabei eine Rolle spielen sollte, dass zu diesem Zeitpunkt das Baugesuch noch nicht eingereicht war.

f) Aus dem E-Mailverkehr zwischen der Gemeinde und dem AGR vom 18. und 19. September 2023 folgt, dass die Beschwerdegegnerschaft vor Einreichung des Baugesuchs im Rahmen einer Voranfrage an die Gemeinde gelangte und diese daraufhin eine Rückmeldung beim AGR zur Auslegung des neuen Baureglements und der BMBV einholte. Gemäss E-Mail der Gemeinde vom 18. September 2023 lag ein «Plan Erdgeschoss/Umgebungsgestaltung» vor. Die Anfrage der Beschwerdegegnerschaft und der «Plan Erdgeschoss/Umgebungsgestaltung» sind – wie die Beschwerdeführenden zutreffend bemerken, nicht aktenkundig. Mit E-Mail vom 20. September 2023 hat die Gemeinde die Auskunft des AGR dem Architekturbüro der Beschwerdegegnerschaft weitergeleitet und die Abklärungen als «erledigt» bezeichnet. Die Gemeinde hat damit die Bauvoranfrage beantwortet.²⁵ Dass abgesehen vom E-Mailverkehr zwischen der Gemeinde und dem AGR vom 18. und 19. September 2023 keine weiteren Unterlagen zur Bauvoranfrage aktenkundig sind, begründet vorliegend keine Gehörsverletzung bzw. Verletzung der Aktenführungspflicht. Die kan-

²³ Pag. 86 der Vorakten

²⁴ Pag. 93 der Vorakten

²⁵ Vgl. zum Ganzen pag. 52 f. der Vorakten

tonalen baurechtlichen Erlasse enthalten keine Bestimmungen zu den Bauvoranfragen. Bauvoranfragen habe die Bedeutung eines Ersuchens um Rechtsauskunft über die Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens. Die Auskunft hat lediglich informativen Charakter und bindet die Behörde in einem nachfolgenden Verfahren nicht; sie vermag keine Vertrauensposition zu schaffen. Die Bauvoranfrage kann künftigen Einsprechenden nicht entgegengehalten werden. Die Voranfrage wahrt grundsätzlich keine Fristen und begründet keine Rechtshängigkeit.²⁶ Eine Voranfrage gilt nicht als Baugesuch.²⁷ Bei der Bauvoranfrage handelt es sich somit nicht um ein Verwaltungsverfahren, das durch eine individuell-konkrete Anordnung der Gemeinde, das heisst eine Verfügung im Sinne von Art. 49 ff. VRPG, abgeschlossen wird. Folgedessen greifen die Verfahrensrechte wie der Anspruch auf rechtliches Gehör und damit verbunden die Aktenführungspflicht im Rahmen der Bauvoranfrage nicht. Die Rüge der Beschwerdeführenden, wonach die Akten unvollständig gewesen seien und dass es nicht nachvollziehbar sei, weshalb die Vorinstanz überhaupt tätig geworden sei, erweist sich damit als unbegründet. Mangels Aktenführungspflicht ist ferner auch nicht vorausgesetzt, dass eine Bauvoranfrage schriftlich eingereicht wird. Auch wenn die Baubewilligungsbehörden in der Praxis mit mündlichen Auskünften wohl eher zurückhaltend sein dürften, sind mündliche Bauvoranfragen zulässig. Im Übrigen haben potentielle künftige Einsprecherinnen und Einsprecher im Zeitpunkt der Bauvoranfrage auch noch kein Akteneinsichtsrecht. Ein solches ergibt sich jedoch, wenn die Gemeinde in einem anschliessenden Baubewilligungsverfahren die Bauvoranfrageakten beizieht. Wie aufgezeigt, stützt sich die Gemeinde im angefochtenen Entscheid auf die Bauvoranfrage bzw. den E-Mailverkehr zwischen ihr und dem AGR vom 18. und 19. September 2023. Dieser E-Mailverkehr ist aktenkundig.²⁸ Betreffend der Rüge der Beschwerdeführenden, sie hätten keine Kenntnis davon gehabt, wird auf die vorangehenden Erwägungen verwiesen. Der Vorwurf der Rechtsverweigerung gegenüber der Gemeinde ist nicht weiter substantiiert, darauf ist nicht einzugehen. Im Übrigen kann auch der Beschwerdegegnerin und dem Beschwerdegegner als Privatpersonen keine Rechtsverweigerung vorgeworfen werden.

g) Am 18. Dezember 2023 wandte sich die Gemeinde via eBau an das AGR und forderte eine Stellungnahme an zur Frage, «ob die Glaspaneelen zur Belichtung des Balkons bei den Dachaufbauten angerechnet werden».²⁹ Auch aus dem Schreiben des AGR vom 26. Januar 2024 geht hervor, dass die Gemeinde um «eine Beurteilung zum Sachverhalt, ob die Glaspaneelen zur Belichtung des Balkons bei den Dachaufbauten angerechnet werden müssen», gebeten hat.³⁰ Soweit aus den Akten ersichtlich ist, wurde die Aufforderung zur Stellungnahme der Gemeinde an das AGR vom 18. Dezember 2023 den Beschwerdeführenden nicht eröffnet. Das Schreiben des AGR vom 26. Januar 2024 wurde den Beschwerdeführenden unbestrittenermassen erst zusammen mit dem angefochtenen Entscheid eröffnet.

Da die Baubewilligungsbehörde Amtsberichte, Verfügungen oder Stellungnahmen der zuständigen Behörden von Bund und Kanton einholt (vgl. Art. 21 Abs. 1 BewD) ist nicht zu beanstanden, dass die Gemeinde vorliegend beim AGR eine Stellungnahme zur Frage angefordert hat, ob die Glaspaneelen bei den Dachaufbauten anzurechnen sind. Weil die Anfrage über eBau erfolgte, kann zudem davon ausgegangen werden, dass dem AGR das Baugesuch, die Projektpläne und die weiteren über eBau eingereichten Unterlagen zur Beurteilung vorlagen. Anders als die Beschwerdeführenden monieren, sind die konkrete Fragestellung der Gemeinde und der dem AGR zur Beurteilung vorgelegte Sachverhalt somit bekannt. Die Anfrage der Gemeinde und die Antwort des AGR sind in den Vorakten dokumentiert, weshalb die Aktenführungspflicht nicht verletzt ist. Ebenso wenig kann der Gemeinde vorgeworfen werden, ihrer Begründungspflicht nicht nachgekommen zu sein. Die Gemeinde zitiert im angefochtenen Entscheid das Schreiben des AGR vom

²⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Vorbemerkungen zu den Art. 32-44 N. 5

²⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 36 N. 5

²⁸ Vgl. pag. 52 f. der Vorakten

²⁹ Pag. 92 der Vorakten

³⁰ Pag. 101 der Vorakten

26. Januar 2024. Dieser Verweis genügt vorliegend als Begründung. Aus dem Zitat bzw. dem Schreiben des AGR vom 26. Januar 2024 geht hervor, dass die Glaspaneelen keinen Wohnraum direkt belichten würden und daher nicht als Dachaufbauten angerechnet werden müssten. Anders als die Beschwerdeführenden geltend machen, ist somit aus der Begründung des angefochtenen Entscheids ohne Weiteres ersichtlich, wie die Gemeinde die Glaspaneelen beurteilt hat. Eine zusätzliche Erläuterung, was die Gemeinde konkret aus dem Schreiben des AGR vom 26. Januar 2024 ableitet, war vorliegend nicht erforderlich.

Bei der Anfrage der Gemeinde vom 18. Dezember 2023 via eBau handelt es sich um eine Instruktion der Baubewilligungsbehörde im Baubewilligungsverfahren im Sinne von Art. 21 Abs. 1 BewD und mit dem Schreiben des AGR liegt eine Stellungnahme einer kantonalen Behörde vor. Ausserdem hat die Gemeinde die Stellungnahme des AGR vom 26. Januar 2024 als Entscheidungsgrundlage verwendet, indem sie sich im angefochtenen Entscheid darauf abgestützt hat (vgl. die Erwägung III.5.E des angefochtenen Entscheids). Auch wenn die Stellungnahme des AGR vom 26. Januar 2024 keine Sachverhaltsfeststellungen, sondern rechtliche Ausführungen enthält, greift darum der Anspruch auf rechtliches Gehör. Da sich die Beschwerdeführenden zur Anfrage der Gemeinde vom 18. Dezember 2023 und zur Stellungnahme des AGR vom 26. Januar 2024 nicht vorgängig äussern konnten, liegt eine geringfügige Gehörsverletzung vor. Im vorliegenden Beschwerdeverfahren konnte die Gehörsverletzung jedoch geheilt werden. Die BVD verfügt über volle Kognition (vgl. Art. 40 Abs. 3 BauG). Mit Instruktionsverfügung vom 14. Juni 2024 stellte das Rechtsamt der BVD den Beschwerdeführenden die Anfrage der Gemeinde vom 26. Januar 2024 [gemeint 18. Dezember 2023] zu. Die Beschwerdeführenden konnten sich im Beschwerdeverfahren dazu äussern und ihre Rechte vollumfänglich wahrnehmen. Aus der Heilung der Gehörsverletzung erwächst den Beschwerdeführenden kein Nachteil. Zudem würde eine Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen. Die Gehörsverletzung ist aber bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.

h) Schliesslich kann das Vorbringen der Beschwerdeführenden, in den Akten befinde sich ein Fachbericht des Berner Heimatschutzes (BHS) vom 13. November 2023, der ein anderes Bauprojekt betreffe, nicht nachvollzogen werden. In den Vorakten, welche die Gemeinde bei der BVD einreichte, befindet sich kein Fachbericht des BHS zu einem anderen Bauprojekt. Ob dies allenfalls zu einem früheren Zeitpunkt der Fall gewesen ist und / oder die Gemeinde in eBau einen Fachbericht des BHS zu einem anderen Bauprojekt hochgeladen hatte, kann nicht mehr eruiert werden. Selbst wenn dies der Fall gewesen sein sollte, wäre dadurch das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden aber nicht verletzt worden. Im Übrigen rügen die Beschwerdeführenden die Betreuung der Baudossiers in der Gemeinde Kirchlindach lediglich pauschal. Mangels Substantiierung ist darauf nicht weiter einzugehen.

5. Vorspringende offene Gebäudeteile

a) Gemäss dem Plan «Grundrisse, Schnitte, Fassaden, Umgebung, Erschliessung» vom 19. September 2023 planen die Beschwerdegegnerin und der Beschwerdegegner im Obergeschoss an der Südostfassade, das heisst am bestehenden Teil des künftigen Zweifamilienhauses, einen 2.75 m tiefen und 9.00 m breiten Balkon. Die Südostfassade ist mit 9.20 m vermasst. Der Balkon soll damit nahezu entlang der ganzen Südostfassade verlaufen.

b) Die Beschwerdeführenden machen geltend, gemäss Art. 215 Abs. 2 Bst. g BauR i.V.m. Anhang IV A 124 zum BauR dürften vorspringende offene Gebäudeteile wie namentlich überdeckte Sitzplätze und Balkone nicht die gesamte Breite des zugehörigen Fassadenabschnittes betragen, sondern die Breite werde auf maximal 50% der Breite des Fassadenabschnitts begrenzt. Die Vorinstanz stütze sich im angefochtenen Entscheid insbesondere auf Anhang 1, Figur 2.3.a der BMBV und auf eine E-Mail an das AGR. In dieser E-Mail führe die Vorinstanz sinngemäss aus, dass ein Balkon auf dem ganzen Fassadenabschnitt möglich sei, da dies kein vorspringender offener Gebäudeteil sei. Aus der Voranfrage und insbesondere der Rückmeldung des AGR könne nichts abgeleitet werden. Gemäss Anhang IV A 124 zum BauR handle es sich beim Balkon an der Südostfassade um einen vorspringenden offenen Gebäudeteil. Das Mass für vorspringende offene Gebäudeteile sei überschritten. Für eine Umqualifizierung, wie dies die Vorinstanz gemacht habe, fehle es an einer gesetzlichen Grundlage. Der Wortlaut der anwendbaren Norm lasse keinen Raum für die Auslegung der Vorinstanz. Da die Gemeinde ihr Baureglement der BMBV noch nicht angepasst habe, entfalte diese erst ab dem 1. Januar 2029 ihre Wirkung. Es erscheine willkürlich, wenn die Vorinstanz sich auf die BMBV und das revidierte Baureglement berufe. Das revidierte Baureglement regle die Messweise eines Balkons, der sich über die gesamte Fassade erstrecke, nicht. Offensichtlich habe sich die Vorinstanz bewusst dafür entschieden, auch Balkone, welche sich über die gesamte Fassadenbreite erstreckten, als hervorspringende Bauten zu qualifizieren.

Die Gemeinde führte im angefochtenen Entscheid aus, der Balkon an der Südost-Fassade überschreite die zulässigen Masse für vorspringende offene Gebäudeteile gemäss Art. 215 Abs. 2 Bst. g BauR. Daher umschliesse die projizierte Fassadenlinie den Balkon. Der Balkon werde bei der Gebäudelänge angerechnet und die Grenzabstände würden ab Vorderkante des Balkons gemessen. Die Gebäudelänge sowie der grosse Grenzabstand seien gemäss Art. 215 Abs. 1 BauR eingehalten. Weiter führte die Gemeinde aus, die Auslegung stütze sich auf die BMBV und insbesondere die Figur 2.3.a im Anhang dazu. Die Figur 2.3.a zeige anschaulich, wie die projizierte Fassadenlinie bei Überschreitung der Masse für vorspringende offene Gebäudeteile erfolge. Die Messweise/Beurteilung des Balkons sei mittels Voranfrage bei der Bauverwaltung eingereicht worden. Die Bauverwaltung habe die Messweise dem AGR mit Mail vom 18. September 2023 zur Beurteilung unterbreitet. Mit Mail vom 19. September 2023 habe das AGR bestätigt, dass die Auslegung der Vorschriften korrekt sei.

c) Soweit die Beschwerdeführenden in Zusammenhang mit den vorspringenden Gebäudeteilen erklären, die BMBV entfalte noch keine Wirkung, kann ihnen nicht gefolgt werden. Wie vorangehend unter Erwägung 3 erläutert, ist vorliegend das revidierte Baureglement massgebend. Da die Gemeinde mit dem neuen Baureglement eine Anpassung an die BMBV bezweckte, ist ohne Weiteres auch die BMBV massgebend bei der Prüfung des Bauvorhabens.

d) Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain (Art. 7 Abs. 1 BMBV). Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt (vgl. Art. 7 Abs. 2 BMBV). Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain (Art. 8 BMBV). Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung (Art. 9 BMBV).

Die BMBV definiert die vorspringenden Gebäudeteile in Art. 10 BMBV wie folgt:

Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus. Sie dürfen, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.

Die Figur 2.3.a im Anhang zur BMBV veranschaulicht, dass vorspringende Gebäudeteile, die das zulässige Mass für die Tiefe bzw. die Breite einhalten, nicht von der projizierten Fassadenlinie erfasst werden. Sobald das zulässige Mass für die Tiefe bzw. die Breite überschritten wird, liegt gemäss der Figur 2.3.a im Anhang zur BMBV eine Anbaute oder ein Teil des Gebäudes vor, der für die projizierte Fassadenlinie massgebend ist. Etwas anderes ergibt sich im Übrigen auch nicht aus der BSIG Nr. 7/721.3/1.1 vom 1. März 2018 zur BMBV³¹, die zu Art. 10 BMBV festhält:

Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Erker, Vordächer, Aussentreppen, offene oder geschlossene Balkone und Wintergärten. Ragen sie über das von den Gemeinden zu bestimmende zulässige Mass hinaus oder überschreiten sie das auf den zugehörigen Fassadenabschnitt bezogene Mass, dann gelten sie als Teile des Gebäudes oder als Anbaute.

e) Anhang IV A124 BauR übernimmt den Wortlaut von Art. 10 BMBV. Die Hinweisspalte zu Anhang IV A124 BauR hält zudem fest:

Vorspringende offene Gebäudeteile sind: Vordächer, Aussentreppen, die nicht der Haupteinschliessung des Gebäudes dienen, Laderampen, überdeckte mind. zweiseitig offene Sitzplätze, Balkone (auch mit Seitenwänden und Abstützungen), Lauben udgl.

Sodann statuiert Art. 215 Abs. 2 Bst. g BauR die zulässigen Masse der vorspringenden offenen Gebäudeteile wie folgt:

- max. 3.00 m (Tiefe) über die Fassadenflucht hinausragend
- in der Breite des zugehörigen Fassadenabschnitts max. 50%
- bei Hauptgebäuden und bewohnten kleineren Gebäude und Gebäudeteile max. 2.00 m in den gA und kA
- bei An- und Kleinbauten max. 1.20 m in den gA und kA
- Sitzplatzüberdachung Grenzabstand mind. 3.0 m

Bereits aus dem Wortlaut von Art. 215 Abs. 2 Bst. g BauR und Anhang IV A124 BauR folgt, dass Balkone nicht auf eine Tiefe von 3.00 m und eine Breite von 50% des zugehörigen Fassadenabschnitts beschränkt werden, sondern nur dann als vorspringende Gebäudeteile gelten und damit einhergehend von den Privilegierungen hinsichtlich der Grenzabstände profitieren, wenn sie die entsprechenden Masse für Tiefe und Breite einhalten. Überschreiten Balkone die Masse für vorspringende Gebäudeteile gemäss Art. 215 Abs. 2 Bst. g BauR, gelten sie nicht mehr als vorspringender Gebäudeteil im Sinne des BauR und der BMBV, werden von der projizierten Fassadenlinie umfasst (vgl. Art. 9 BMBV), sind für die Bestimmung der Gebäudelänge und -breite (vgl. Art. 12 und 13 BMBV) massgebend und haben die ordentlichen Grenzabstände einzuhalten. Auch aus dem Erläuterungsbericht zur Änderung des Baureglements vom 13. April 2023³² ergibt sich nichts anderes. Dem Erläuterungsbericht lässt sich zu den vorspringenden offenen Gebäudeteilen Folgendes entnehmen:

[Ziff. 2.2] Die vorspringenden offenen Gebäudeteile, die gemäss BMBV über die Fassadenflucht hinausragen, müssen in der Breite und in der Tiefe begrenzt werden. Eine Begrenzung in die Tiefe gab es bereits im bisherigen Baureglement. Dabei wurde jedoch geregelt, wie weit ein vorspringender Gebäudeteil in den Grenzabstand ragen kann. Diese Masse werden unverändert übernommen. Gemäss BMBV muss jedoch

³¹ Bernische Systematische Information Gemeinden (BSIG) Nr. 7/721.3/1.1 vom 1. März 2018, Information Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3), Erläuterungen und Praxisempfehlungen zur Umsetzung in die kommunalen Baureglements, Zonenpläne und Überbauungsordnungen (abrufbar unter <https://www.gemeinden.dij.be.ch/de/start.html> [Rubriken BSIG < BSIG Datenbank])

³² Abrufbar unter <https://kirchlindach.ch/news/2023-04-19/oeffentliche-planauflage-anpassung-baureglement-bmbv> (zuletzt besucht am 9. Juli 2024)

zwingend geregelt werden, wie weit ein vorspringender Gebäudeteil über die Fassadenflucht hinausragen kann. Dazu wird ein Mass von 3.0 m neu aufgenommen. Dieses Mass stellt dabei eine materielle Änderung dar (vgl. Kap. 3.2.).

Ebenfalls neu muss eine Begrenzung in der Breite ergänzt werden. Neu dürfen vorspringende offene Gebäudeteile in der Breite maximal 50 % des zugehörigen Fassadenabschnittes entsprechen, um nicht für die Bestimmung der projizierten Fassadenlinie herangezogen zu werden. [...]

[Ziff. 2.3] In Art. 215 Abs. 2 lit. g wird festgelegt, dass vorspringende Gebäudeteile max. 3.00 m über die Fassadenflucht hinausragen dürfen. Dieses neue Mass ist zwingend, damit die Bestimmungen mit der BMBV konform sind.

Nach dem Gesagten ist die Auffassung der Gemeinde, wonach Balkone die Masse für vorspringende Gebäudeteile gemäss Art. 215 Abs. 2 Bst. g BauR überschreiten dürfen, diesfalls aber von der projizierten Fassadenlinie umschlossen werden und damit einhergehend zur Gebäudelänge anzurechnen sind und die Grenzabstände ab der Vorderkante des Balkons zu messen sind, nicht zu beanstanden.

f) Der Balkon an der Südostfassade des Einfamilienhauses ist 2.75 m tief, 9.00 m breit und verläuft über nahezu die ganze Fassadenbreite der Südostfassade, die mit 9.20 m vermasst ist.³³ Der Balkon überschreitet damit das Breitenmass gemäss Art. 215 Abs. 2 Bst. g BauR für vorspringende offene Gebäudeteile und ist für die projizierte Fassadenlinie (vgl. Art. 9 BMBV) massgebend.

Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze (Art. 22 BMBV). In der Wohnzone W2a gelten ein kleiner Grenzabstand von 5 m und ein grosser Grenzabstand von 8 m. Gemäss Situationsplan vom 5. September 2023 hält der Balkon im Nordosten einen Grenzabstand von 5.12 m und im Südwesten einen solchen von 7.57 m ein. Der grosse Grenzabstand befindet sich unbestrittenermassen im Südosten und ist mit 12.58 m bzw. 12.95 m ab der Vorderkante des Balkons gemessen bei weitem eingehalten.³⁴

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst (Art. 12 BMBV). Die Gebäudelänge beträgt in der Wohnzone W2a maximal 25 m (vgl. Art. 215 Abs. 1 BauR). Die Gebäudelänge beträgt mit dem Balkon 16.3 m (13.55 m + 2.75 m) und ist ebenfalls eingehalten. Die Rüge der Beschwerdeführenden erweist sich damit als unbegründet.

6. Fassaden- und Dachgestaltung

a) Die Beschwerdeführenden bringen vor, sie hätten bereits mit Einsprache vom 17. November 2023 die Unvollständigkeit der Baugesuchsakten gerügt und die Beschwerdegegnerschaft um Einreichung konkreter, den gesetzlichen Anforderungen entsprechenden Detailpläne von Dach und Fassade ersucht, um insbesondere die Bau- und Aussenraumgestaltung und die Einbettung in das Ortsbild beurteilen zu können. Die Beschwerdegegnerschaft habe in der Beilage zu ihrer Stellungnahme vom 5. Dezember 2023 ein Muster der geplanten vorvergrauten Holzverschalung nachgereicht. Weitere Unterlagen seien hingegen ausgeblieben. Zudem habe die Beschwerdegegnerschaft unterschiedliche Angaben zur Farbe der Fassade gemacht. Im Baugesuch sei die Farbe der Fassade mit «grauton» bezeichnet. In der Eingabe vom 5. Dezember 2023 sei von

³³ Vgl. den Plan «Grundrisse, Schnitte, Fassaden, Umgebung, Erschliessung» vom 19. September 2023

³⁴ Vgl. den Plan «Grundrisse, Schnitte, Fassaden, Umgebung, Erschliessung» vom 19. September 2023

einer vorvergrauten Farbgestaltung die Rede. Es sei nicht möglich, die Fassadenfarbe zu beurteilen. Das Baugesuch entspreche nicht den formellen Anforderungen des BewD und sei unvollständig. Ferner machen die Beschwerdeführenden geltend, die Auflage im angefochtenen Entscheid, wonach der Bauverwaltung Kirchlindach mindestens 14 Tage vor Baubeginn grossflächige Farb- und Materialmuster zur Begutachtung vorzulegen seien, genüge nicht, um zu überprüfen, ob eine gute Gesamtwirkung entstehe. Farbe und Gestaltung seien im Baubewilligungsverfahren zu umschreiben. Die gute Gesamtwirkung sei vor Erteilung der Baubewilligung zu überprüfen. Es bestehe keine genügende gesetzliche Grundlage für die Auflage. Diese gehe über das Baubewilligungsverfahren hinaus und verletze das rechtliche Gehör der Einsprecherinnen und Einsprecher. Dieses Vorgehen öffne Tür und Tor für Willkür und verdiene keinen Rechtsschutz. In ihren Schlussbemerkungen vom 8. Juli 2024 ergänzen die Beschwerdeführenden, betreffend die Farbe des Daches fehlten Angaben im Baugesuch. Einzig in der Stellungnahme vom 5. Dezember 2023 habe die Beschwerdegegnerschaft ausgeführt, dass die Photovoltaikanlage in dunkler Farbe (Anthrazit) geplant sei. Es sei jedoch unklar, welche Farbe und welches Material das Dach um die Solarzellen herum aufweise. Eine Beurteilung des Daches und dessen Einbettung im Quartier sei unmöglich.

b) In ihrer Stellungnahme vom 8. Mai 2024 führt die Gemeinde sinngemäss aus, sie habe die Gestaltung anhand der im Baubewilligungsverfahren eingereichten Unterlagen prüfen können. Die Baugesuchsakten entsprächen den gesetzlichen Anforderungen und seien für die Beurteilung ausreichend. Die in den Baugesuchsformularen und Plänen gemachten Angaben zu Fassade und Dach genügten zur Beurteilung der Einbettung in das bestehende Quartier. Weiter erklärt die Gemeinde, die Auflage sei ohne Weiteres zulässig und stelle einen zusätzlichen Kontrollmechanismus in einem Verfahrensstadium dar, in welchem sich die Bauverwaltung bereits mit der Farbgebung und Gestaltung rechtsgenügend auseinandergesetzt und sie als mit den baureglementarischen Vorgaben konform erachtet habe. Das Projektierungsverfahren sei im Zeitpunkt der Baueingabe noch nicht derart weit fortgeschritten, dass alle Details der Bauausführung bereits bekannt seien. Es sei wegen des damit verbundenen Aufwandes auch nicht verhältnismässig, wenn alle Detailfragen von der Bauherrschaft bereits im Baubewilligungsverfahren geklärt und Lösungen dafür dargelegt werden müssten, wenn noch gar nicht klar sei, ob überhaupt gebaut werden dürfe. Es sei daher zulässig, einzelne Nuancen einer einmal bewilligten Farbe erst vor der Bauausführung bemustern zu lassen. Das Gebäude sei weder kantonal noch kommunal geschützt und befinde sich auch nicht in einem Ortsbilderhaltungsgebiet. Die Fassadenfarbe sei in den Baugesuchsunterlagen genügend klar als «grauton» bezeichnet worden. In der Eingabe vom 5. Dezember 2023 (inkl. Foto einer vorvergrauten Holzverschalung) habe die Bauherrschaft ausgeführt, dass es sich beim Grauton der Holzverschalung um eine «vorvergraute» Farbgestaltung handle. Betreffend die Photovoltaikanlage habe die Bauherrschaft erklärt, dass diese in dunkler Farbe (anthrazit) vorgesehen sei. Im Quartier K. _____ weg seien im Übrigen diverse Fassadenfarben anzutreffen. Der vorliegende Farbton sei quartierverträglich. Die Berechnung der Dachaufbauten seien korrekt und die Vorgaben gemäss Art. 414 Abs. 4 BauR eingehalten.

c) Mit dem Baugesuch sind der Situationsplan (Art. 12 und 13 BewD), die Projektpläne (Art. 14 BewD) und die allenfalls erforderlichen weiteren Unterlagen (Art. 15 BewD) einzugeben (Art. 10 Abs. 3 BewD). Die Art und Farbe der Fassaden und der Bedachung sind im Baugesuch anzugeben (Art. 11 Abs. 1 Bst. d BewD). Die Behörde kann weitere Unterlagen, wie Angaben über die Konstruktion, den Bauvorgang und die Sicherheitsvorkehrungen, Fotomontagen, Modelle, detaillierte Aufstellungen über das Mass der Nutzung, Berechnungen und Schattendiagramme verlangen (Art. 15 Abs. 1 BewD). In dem Sinne hält auch die Hinweisspalte zu Art. 411 Abs. 2 BauR fest:

Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Stadt- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations- und

Fassadenplänen sowie Plänen des untersten Vollgeschosses, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15 ff. BewD).

d) Die Fassade ist im Baugesuch vom 20. September 2023 wie folgt beschrieben:

Material Anbau = Aussendämmung, Holzverschalung / Carport = Holzverschalung
Farbe Anbau = Aussendämmung weiss gebrochen, Holzverschalung = grauton³⁵

Zum Dach enthält das Baugesuch vom 20. September 2023 ebenfalls eine Beschreibung:

Form Best. & Anbau = Satteldach / Carport = Flachdach
Neigung ca. 30,5° (Die Dachneigung wird vom best. Dach übernommen)
Material Satteldach = Photovoltaik / Carport = Kiesklebedach
Farbe [nicht ausgefüllt]³⁶

Die Beschwerdeführenden halten zwar zutreffend fest, dass die Farbe des Daches im Baugesuch vom 20. September 2023 nicht präzisiert wurde. Dies ist aber unbeachtlich. Der Plan «Grundrisse, Schnitte, Fassaden, Umgebung, Erschliessung» vom 19. September 2023 umschreibt die Fassaden- und Dachgestaltung näher. Bei der Fassade des Zweifamilienhauses wird ein «Verputz weiss gebrochen» sowie eine «Holzverschalung grauton» genannt. Das Dach soll mit Photovoltaik eingedeckt werden und zudem Dachflächenfenster und Glaspaneelen aufweisen. Aus dem Plan «Grundrisse, Schnitte, Fassaden, Umgebung, Erschliessung» vom 19. September 2023 folgt, dass das Dach komplett mit Photovoltaik, das heisst allenfalls wohl auch mit Blindelementen, eingedeckt werden soll. Die Lukarnen sollen ebenfalls vollständig mit Photovoltaik eingedeckt und eine Kupferverkleidung (Nordostfassade) bzw. eine Holzverschalung (Südwestfassade) erhalten. Der Carport soll eine «Holzverschalung grau/braun» und ein «Kiesklebedach» aufweisen. Mit Stellungnahme vom 5. Dezember 2023 haben die Beschwerdegegnerin und der Beschwerdegegner ausgeführt, beim Grauton für die Holzverschalung handle es sich um eine vorvergraute Farbgestaltung. Die Photovoltaikanlage werde in dunkler Farbe (Anthrazit) erstellt.³⁷ Dem der Stellungnahme der Beschwerdegegnerschaft vom 5. Dezember 2023 beigelegten Foto lässt sich entnehmen, dass die Holzverschalung der Fassade in einem helleren Grau erfolgen soll.³⁸ Mit den Angaben im Baugesuch vom 20. September 2023, im Plan «Grundrisse, Schnitte, Fassaden, Umgebung, Erschliessung» vom 19. September 2023 und in der Stellungnahme der Beschwerdegegnerin und des Beschwerdegegners vom 5. Dezember 2023 wurde die Dach- und Fassadengestaltung im Baubewilligungsverfahren genügend umschrieben. Insbesondere wurde auch die Farbe der Fassadenholzverschalung und des Dachs bzw. der Photovoltaikanlage im Grundsatz definiert. Die Gemeinde ist im angefochtenen Entscheid zu Recht davon ausgegangen, dass die Baugesuchsakten den Anforderungen des BewD entsprechen und für die Beurteilung des Baugesuchs ausreichend sind. Die Rüge der Beschwerdeführenden erweist sich als unbegründet.

e) Baubewilligungen können mit Auflagen verknüpft werden (Art. 29 Abs. 2 und Art. 38 Abs. 3 BauG). Auflagen sind Pflichten, die mit einer Baubewilligung verbunden sind. Die Nichterfüllung einer Auflage berührt die Geltung der Baubewilligung nicht, kann aber baupolizeiliche Massnahmen – insbesondere die Ersatzvornahme – und Bestrafung nach sich ziehen.³⁹ Die Auflagen müssen in einem engen sachlichen Zusammenhang zur erteilten Baubewilligung stehen und verhältnismässig sein. Verhältnismässig ist eine Nebenbestimmung nur dann, wenn sie zum Erreichen des angestrebten Ziels erforderlich, geeignet und für den Bauherrn zumutbar ist. Ein Gesuch für

³⁵ Pag. 11 der Vorakten

³⁶ Pag. 11 der Vorakten

³⁷ Pag. 86 f. der Vorakten

³⁸ Pag. 88 der Vorakten

³⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 29 N. 1

ein Bauvorhaben, das den gesetzlichen Anforderungen entspricht, ist grundsätzlich unbefristet, bedingungslos und unbelastet zu bewilligen. Die Ausübung der Bewilligung unterliegt lediglich den Beschränkungen, die von Gesetzes wegen allgemein für solche Bewilligungen gelten. Wenn ein Bauvorhaben den gesetzlichen Anforderungen klar nicht entspricht, kann der Mangel nicht mit Auflagen geheilt werden. Auflagen zu einer Baubewilligung kommen daher nur bei Bauvorhaben in Betracht, die je nach ihrer Gestaltung oder Einrichtung oder je nach der Art der Nutzung oder Betriebsführung gesetzeskonform oder gesetzwidrig sein können. Auflagen sind in solchen Fällen das Mittel dazu, die gesetzwidrigen Auswirkungen zu verhindern. Insoweit sind sie gegenüber der Alternative des Bauabschlags das mildere Mittel.⁴⁰

Die Fassaden- und Dachgestaltung (inkl. der Farbgebung) stellen wichtige Elemente einer ästhetischen Beurteilung dar. Deren Festlegung kann grundsätzlich nicht auf ein späteres, reines Behördenverfahren ohne Beteiligung der Parteien und ohne Beschwerdemöglichkeiten verschoben werden, weil sonst nicht geklärt ist, ob das Bauvorhaben den Anforderungen an den Ortsbild- und Landschaftsschutz entspricht. Material und Farbe der Fassade und des Daches müssen daher – zumindest im Grundsatz – durch die Baubewilligungsbehörde beurteilt werden. Zulässig ist vor diesem Hintergrund nur, einzelne Nuancen einer einmal bewilligten Farbe oder Materialgebung erst vor der Bauausführung bemustern zu lassen.⁴¹

f) Wie vorangehend aufgezeigt, lässt sich dem Baugesuch und dem Plan «Grundrisse, Schnitte, Fassaden, Umgebung, Erschliessung» vom 19. September 2023 entnehmen, dass die holzverschalteten Teile der Fassade in einem «Grauton» geplant sind. Das Dach soll mit Photovoltaik eingedeckt werden. Die Farbtöne wurden im Baubewilligungsverfahren mit Eingabe der Beschwerdegegnerschaft vom 5. Dezember 2023 konkretisiert. Die Gemeinde hat sich im angefochtenen Entscheid zumindest sinngemäss mit der Farbe und dem Material der Fassade und des Daches auseinandergesetzt. Sie erwog, das Quartier befinde sich nicht innerhalb eines Ortsbilderhaltungsgebietes und es sei nicht landschafts- oder strassenbildrelevant. Durch die Bewilligung des Planes «Grundrisse, Schnitte, Fassaden, Umgebung, Erschliessung» vom 19. September 2023 wurde für die mit Holz verschalteten Teile der Fassade im Grundsatz somit ein «Grauton» bewilligt. Für die Dachgestaltung wurde eine anthrazitfarbene Photovoltaikanlage bewilligt. Die Auflage, wonach die Farbgebung zur Überprüfung mindestens 14 Tage vor Baubeginn bei der Gemeinde vorzulegen ist, erweist sich deshalb als zulässig. Anders als die Beschwerdeführenden monieren, besteht mit Art. 38 Abs. 3 BauG auch eine genügende gesetzliche Grundlage für die Auflage. Die Beschwerdeführenden konnten sich im Baubewilligungsverfahren und im Beschwerdeverfahren zur Farbe der Fassaden- und Dachgestaltung im Grundsatz äussern. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern mit der Auflage ihr rechtliches Gehör verletzt worden sein soll. Ebenso zielt ihre Rüge, das Vorgehen öffne Tür und Tor für Willkür, ins Leere. Die Rüge der Beschwerdeführenden erweist sich als unbegründet.

g) Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 Abs. 1 BauG). Diese Vorschrift stellt die «ästhetische Generalklausel» im Sinne eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots dar. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schafft, der erheblich stört. Die Gemeinden dürfen eigene Ästhetikvorschriften erlassen, die über die kantonalen Vorschriften hinausgehen können. Derartige Vorschriften müssen, um selbständige Bedeutung zu erlangen, konkreter gefasst sein als die Anordnungen des kantonalen Rechts, sie dürfen Letztere nicht bloss allgemein anders formulieren.⁴²

⁴⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 38-39 N. 15a

⁴¹ VGE 22178 vom 12. September 2006 E. 2.3.2, 22028 vom 21. Februar 2005 E. 3.2 und 21949 vom 20. August 2004 E. 4

⁴² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen

Das neue Baureglement der Gemeinde Kirchlindach enthält insbesondere folgende Bestimmungen zur Gestaltung von Bauten und Anlagen:

Art. 411 Gestaltungsgrundsatz

- ¹ Bauten und Anlagen sind nach den Grundsätzen des nachhaltigen Bauens so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beurteilung dieser Gesamtwirkung richtet sich nach der bestehenden, bei Vorliegen einer genügend detaillierten Nutzungsplanung nach der zukünftigen Umgebung.
Bauten, welche diese Anforderungen nicht erfüllen, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.
- ² Bei der Beurteilung, ob eine gute Gesamtwirkung entsteht, ist besonders auf die folgenden Elemente einzugehen:
 - Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen eines Gebäudes;
 - Gestaltung inkl. Farbgebung von Fassaden und Dach;
 - Eingänge, Ein- und Ausfahrten;
 - Topographie und Aussenräume, insbesondere das Vorland, die Begrenzung gegen den öffentlichen Raum, die offene Landschaft und die Bepflanzung, soweit sie für den Charakter des Aussenraumes bestimmend ist;
 - Abstellplätze für Motorfahrzeuge;
 - Terrainveränderungen.Aus der Baueingabe muss ersichtlich sein, dass das Projekt diesen Elementen im Sinne von Art. 411 Abs. 1 BauR Rechnung trägt.

[...]

Art. 414 Dachgestaltung

- ¹ Die Dachgestaltung hat sich unter Vorbehalt von Abs. 3 nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.
- ² In der Dorfzone D, der Erhaltungszone EZ und der Weilerzone WZ sind nur symmetrisch geneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer von 30° - 40° Neigung gestattet. In der W2a sind nur symmetrisch geneigte Schrägdächer von 20° - 40° Neigung oder asymmetrische Schrägdächer innerhalb der Dachbegrenzungslinie (Anhang A 137) zugelassen.
- ³ In den übrigen Bauzonen sowie für An- und Kleinbauten ist die Dachform frei. Die Dachgestaltung muss aber innerhalb der definierten Dachbegrenzungslinie erfolgen.
- ⁴ Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und dergleichen dürfen zusammen nicht mehr als 1/2, bei schützenswerten und erhaltenswerten Bauten gemäss Bauinventar 1/3 der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses aufweisen. Alle Aufbauten dürfen nicht weiter als 80 cm an die First- oder Gratlinie heranreichen.
- ⁵ [...]
- ⁶ Anlagen der Energieerzeugung wie Solaranlagen oder Fotovoltaikanlagen auf der Dachfläche oder in der Fassade sind zulässig. Solche Anlagen sind unter Beachtung einer guten gestalterischen Einpassung zu installieren.

Die Bestimmungen von Art. 411 ff. BauR gehen weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG; ihnen kommt daher selbständige Bedeutung zu. Der Begriff «gute Gesamtwirkung» stellt einen unbestimmten kommunalen Gesetzesbegriff dar, bei dessen Auslegung die kommunalen Behörden einen gewissen Beurteilungsspielraum haben. Jedoch dürfen auch an das Erfordernis der guten Gesamtwirkung nicht unverhältnismässig hohe Ansprüche gestellt werden. Die gute Gesamtwirkung ist weder an geringen noch an besonders hohen architektonischen Qualitäten zu messen. Das bedeutet bei durchschnittlichen örtlichen Gegebenheiten, dass das Mittelmass der Umgebung nicht gestört werden darf und sich eine neue Baute oder Anlage an den qualitativ hochwertigeren Bauten und

Anlagen der Umgebung zu orientieren hat.⁴³ Gestützt auf Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes dürfen in der Regel Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung nicht eingeschränkt werden⁴⁴.

h) Das bestehende Einfamilienhaus ist kein Baudenkmal. Zudem befindet es sich nicht in unmittelbarer Nähe eines solchen oder in einem Ortsbildschutzgebiet. Dem mit Stellungnahme der Gemeinde vom 8. Mai 2024 eingereichten Dokument «Fassadenfarben im Quartier K. _____ weg» lässt sich entnehmen, dass rund um das Bauvorhaben diverse Farben und Fassadenmaterialisierungen vorhanden sind. Die Liegenschaft am K. _____ weg 1 weist einen hellgelben Verputz und eine braune Holzverschalung auf. Am K. _____ weg 7 befindet sich ein Haus mit beigem Verputz. Die Liegenschaften am K. _____ weg 11 weist einen weissgebrochenen, auf dem Foto nahezu grau erscheinenden Verputz und ein Garagentor aus dunklem Holz auf. Am K. _____ weg 13 befindet sich ein Haus mit hellblauem Verputz. Das Haus am K. _____ weg 19 weist einen grauen und einen weissen Fassadenteil auf. Sodann befindet sich am K. _____ weg 18 ein Haus, das nahezu komplett mit einer hellbraunen Holzverschalung gestaltet ist. Die Fassadengestaltung der Häuser im K. _____ quartier wirkt aufgrund der vielen verschiedenen Farben und den Materialisierungen nicht heterogen, sondern eher durchmischt. Es ist daher nachvollziehbar, dass die Gemeinde das Quartier nicht als landschafts- oder strassenbildrelevant erachtet, von keiner besonderen Ortsbildqualität ausgeht und die Quartierverträglichkeit des Grautons («vorvergraut») bejaht. Ohnehin ist weder dargetan noch ersichtlich, dass das Bauvorhaben mit einer Holzverschalung in einem Grauton («vorvergraut») und einem weiss gebrochenen Verputz keine gute Gesamtwirkung erzielen wird.

Das Dach des Zweifamilienhauses soll komplett mit anthrazitfarbener Photovoltaik eingedeckt werden. An der Nordost-Fassade und der Südwest-Fassade sind über dem Balkon je eine Glaspaneele geplant. Aus den öffentlich einsehbaren Luftbildaufnahmen aus dem ÖREB-Kataster des Kantons Bern⁴⁵ geht hervor, dass die Liegenschaften am K. _____ weg und am parallel dazu verlaufenden L. _____ weg hauptsächlich dunkelgraue und (dunkel-)braune Dächer aufweisen. Die Liegenschaften am K. _____ weg 16, 18 und 20 sind teilweise mit Photovoltaik eingedeckt. Auch einige Liegenschaften am L. _____ weg weisen Photovoltaikanlagen auf. Es ist weder geltend gemacht noch ersichtlich, dass die Dachgestaltung mit Photovoltaik und den beiden Glaspaneelen vorliegend keine gute Gesamtwirkung mit der Umgebung erzielt. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass eine gute gestalterische Einpassung erzielt wird.

7. Dachaufbauten

a) Gemäss Art. 414 Abs. 4 BauR dürfen Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und dergleichen zusammen nicht mehr als 1/2, bei schützenswerten und erhaltenswerten Bauten gemäss Bauinventar 1/3 der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses aufweisen. Die Beschwerdegegnerschaft plant an der Nordost-Fassade und der Südwest-Fassade über dem Balkon je eine Glaspaneele. Zudem sind auch Lukarnen und Dachflächenfenster geplant.⁴⁶ Bei der Berechnung gemäss Art. 414 Abs. 4 BauR wurden die Glaspaneelen unbestrittenermassen nicht berücksichtigt.

b) Die Beschwerdeführenden bringen vor, Art. 414 Abs. 4 BauR sei nicht abschliessend. Die ratio legis von Art. 414 Abs. 4 BauR sei, dass Bauten bis zu einem gewissen Punkt einheitlich

⁴³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4a; BVR 2009 S. 329 E. 5.3, 2006 S. 491 E. 6.3.1

⁴⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 15 mit Hinweisen

⁴⁵ Abrufbar unter <https://oerebview.apps.be.ch/#/>

⁴⁶ Vgl. den Plan «Grundrisse, Schnitte, Fassaden, Umgebung, Erschliessung» vom 19. September 2023

gestaltet werden sollten, was zu einer guten Gesamtwirkung führen solle (vgl. Art. 411 BauR). In Bezug auf das Ortsbild sei irrelevant, ob es sich um eine Lukarne, ein Dachfenster oder eine Glaspaneele handle. Die Wirkung sei immer dieselbe. Sowohl ein Dachflächenfenster als auch eine Glaspaneele hätten einen wesentlichen Einfluss auf das Ortsbild. Bei Art. 414 BR bzw. der Dachgestaltung gehe es um die Aussenwirkung und nicht um den Nutzen, d.h. ob darunter Wohnraum direkt beleuchtet werde oder nicht. Die Glaspaneelen seien bei der Berechnung nach Art. 414 Abs. 4 BauR zu berücksichtigen. Dementsprechend werde das zulässige Mass von 6.165 m auf der Nordost-Fassade und von 6.775 m auf der Südwest-Fassade überschritten. In ihren Schlussbemerkungen vom 8. Juli 2024 ergänzen die Beschwerdeführenden, wie das AGR mit Schreiben vom 15. April 2024 korrekt festgehalten habe, obliege die materielle Prüfung des Baugesuchs der Baubewilligungsbehörde. Entsprechend sei der Verweis auf das Schreiben des AGR vom 26. Januar 2024 nicht hilfreich, um die Dachgestaltung in Einklang mit dem Baureglement zu bringen. Das AGR habe seine Kompetenzen überschritten, indem es das Bauprojekt teilweise geprüft habe.

c) Die Gemeinde hat Art. 414 Abs. 4 BauR im angefochtenen Entscheid so ausgelegt, dass Glaspaneelen bei der Berechnung nicht zu berücksichtigen sind. Zur Begründung stützte sie sich auf die Stellungnahme des AGR vom 26. Januar 2024. Das AGR führt in seiner Stellungnahme vom 26. Januar 2024 aus, die Glaspaneelen belichteten den Balkon im Obergeschoss. Die Glaspaneelen seien im Vordachbereich angeordnet. Beim Balkon handle es sich nicht um Wohnraum. Da die Glaspaneelen keinen Wohnraum direkt belichten würden, müssten diese auch nicht als Dachaufbaute angerechnet werden (analog der Handhabung z.B. bei Glasziegeln). Bei einer PV-Anlage integrierte Glaspaneelen würden gleich behandelt wie Glasziegel auf einem Ziegeldach. Voraussetzung sei, dass diese im Vordachbereich angeordnet und nicht Wohnraum direkt belichten würden.⁴⁷

d) In Zusammenhang mit den Stellungnahmen des AGR vom 26. Januar 2024 im Baubewilligungsverfahren und vom 15. April 2024 im Baubeschwerdeverfahren ist zunächst darauf hinzuweisen, dass das AGR die Geschäfte im Bereich der Raumplanung und der Beratung im Baubewilligungswesen besorgt (vgl. Art. 12 Abs. 1 Bst. d OrV DIJ). Die Abteilung Bauen des AGR berät im Baubewilligungsverfahren die Baubewilligungsbehörden (Gemeinden, Regierungsstatthalterämter) bei baurechtlichen Fragen.⁴⁸ Die Abteilung Orts- und Regionalplanung des AGR nimmt demgegenüber Aufgaben der Raumplanung wahr.⁴⁹ Die Stellungnahme des AGR vom 15. April 2024 wurde von der Abteilung Orts- und Regionalplanung in Zusammenhang mit Art. 37 BauG (Zustimmung zur vorzeitigen Baubewilligung) verfasst. Demgegenüber erging die Stellungnahme vom 26. Januar 2024 von der Abteilung Bauen. Die Rüge der Beschwerdeführenden, das AGR habe seine Kompetenzen überschritten, indem es das Bauprojekt mit Stellungnahme vom 26. Januar 2024 teilweise geprüft habe, erweist sich deshalb als unbegründet.

e) Der Sinngehalt einer Norm ist durch Auslegung zu ermitteln. Ausgangspunkt jeder Auslegung bildet der Wortlaut der Bestimmung. Ist der Wortlaut nicht klar und sind verschiedene Interpretationen möglich, muss nach seiner wahren Tragweite gesucht werden unter Berücksichtigung aller Auslegungselemente, namentlich des Zwecks, des Sinns und der dem Wortlaut zu Grunde liegenden Wertungen. Wichtig ist auch der Sinn, der einer Bestimmung im Kontext des Gesetzes und der Rechtsordnung zukommt. Vom klaren, das heisst eindeutigen und unmissverständlichen Wortlaut darf ausnahmsweise abgewichen werden, wenn aus triftigen Gründen anzunehmen ist, dass der Wortlaut nicht den wahren Sinn der Bestimmung wiedergibt. Solche Gründe können sich aus der Entstehungsgeschichte der Bestimmung, aus ihrem Sinn und Zweck oder aus dem Zu-

⁴⁷ Pag. 101 der Vorakten

⁴⁸ <https://www.bauen.dij.be.ch/de/start.html> (Rubriken Über uns < Über die Abteilung Bauen)

⁴⁹ <https://www.raumplanung.dij.be.ch/de/start.html> (Rubriken Über uns < Über die Raumplanung)

sammenhang mit anderen Vorschriften ergeben.⁵⁰ Bei der Auslegung gilt zu beachten, dass die Gemeinden im Bereich ihrer Bau- und Zonenordnung im Rahmen der gesetzlichen Regelungen und der übergeordneten Planung autonom sind (Art. 65 Abs. 1 BauG). Ihnen kommt bei der Anwendung ihrer eigenen Normen ein gewisser Beurteilungsspielraum zu und die Rechtsmittelinstanzen auferlegen sich gegenüber der Auffassung der Gemeinde Zurückhaltung, solange die Auslegung der Gemeinde rechtlich haltbar ist.⁵¹

f) Aus dem offen gehaltenen Wortlaut von Art. 414 Abs. 4 BauR («und dergleichen») lässt sich nicht eindeutig schliessen, ob Glaspaneelen bei der Berechnung zu berücksichtigen sind. Die Formulierung von Art. 414 Abs. 4 BauR («und dergleichen») geht über den Wortlaut von Art. 414 Abs. 2 des Musterbaureglements des AGR hinaus.⁵² Dort ist lediglich von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachflächenfenstern die Rede. Daraus lässt sich aber noch nicht schliessen, dass die Gemeinde auch Glaspaneelen erfassen wollte. Auch Art. 414 Abs. 4 im Baureglement der Einwohnergemeinde Kirchlindach vom 22. Juni 2010, zuletzt genehmigt durch das AGR am 8. November 2021, verwendete den Ausdruck «und dergleichen». Die Erläuterungs- und Mitwirkungsberichte zum Baureglement vom 22. Juni 2010 enthalten aber keine Hinweise darauf, weshalb im Vergleich zum Musterbaureglement des AGR ein unbestimmterer Wortlaut gewählt wurde. In systematischer Hinsicht befasst sich Art. 414 Abs. 4 BauR gemäss der Titelüberschrift mit der Dachgestaltung. Ausserdem hält die Hinweisspalte zu Art. 414 Abs. 4 BauR fest, dass die Dachgestaltung einen entscheidenden Einfluss auf eine intakte Dachlandschaft und damit auf das Ortsbild habe. Bei der Anordnung der Dachaufbauten sei auf eine ruhige Wirkung zu achten. Bei Art. 414 Abs. 4 BauR handelt es sich somit um eine gestalterisch motivierte Bestimmung. Sinn und Zweck der Bestimmung ist, eine ruhige Dachgestaltung zu bewirken.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster setzen sich in optischer und baulicher Hinsicht vom Rest des Daches deutlich ab. Dies ist darauf zurückzuführen, dass sie in Zusammenhang mit bewohnten Räumen stehen. Dachflächenfenster lassen sich beispielsweise zum Lüften öffnen und ragen damit über das Dach hinaus. Demgegenüber sind Glasziegel und Glaspaneelen fest verbaut und treten weder optisch noch baulich auffällig in Erscheinung. Glasziegel und Glaspaneelen führen das Dach – abgesehen von Material und Farbe – weiter. Sie befinden sich meist im Vordachbereich und dienen der Belichtung von unbewohnten Räumen wie beispielsweise Lauben, Hauseingängen bzw. Treppenaufgängen oder Balkonen. Anders als Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster erweisen sich Glasziegel und Glaspaneelen mit Blick auf das Ziel einer ruhigen Dachgestaltung deshalb grundsätzlich nicht als problematisch. Anders verhält es sich allenfalls bei Baudenkmälern oder wenn ein grosser Teil des Daches mit Glaspaneelen eingedeckt werden sollte. Dass die Gemeinde einzelne Glaspaneelen nicht unter Art. 414 Abs. 4 BauR subsumiert, ist nach dem Gesagten rechtlich haltbar.

g) Gemäss dem Plan «Grundrisse, Schnitte, Fassaden, Umgebung, Erschliessung» vom 19. September 2023 wird das Dach des Zweifamilienhauses komplett mit Photovoltaik eingedeckt. An der Südwest-Fassade und an der Nordost-Fassade wird je über dem Balkon des Obergeschosses eine Glaspaneele angebracht. Die Glaspaneele setzt das mit Photovoltaik eingedeckte Dach fort und tritt nicht wie eine Dachaufbaute, ein Dacheinschnitt oder ein Dachflächenfenster in Erscheinung. Die Gemeinde hat die beiden Glaspaneelen bei der Berechnung nach Art. 414 Abs. 4 BauR daher zu Recht nicht berücksichtigt. Dass die Berechnung der Beschwerdegegnerschaft auf dem Plan «Grundrisse, Schnitte, Fassaden, Umgebung, Erschliessung» vom 19. September 2023

⁵⁰ BVR 2015 S. 450 E. 4.1 mit Hinweisen

⁵¹ BVR 2016 S. 79 E. 4.6, 2015 S. 263 E. 5.1 und 2012 S. 20 E. 3.2; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band II, 5. Aufl., Bern 2024, Art. 65 N. 3

⁵² Das Musterbaureglement des AGR ist abrufbar unter <https://www.raumplanung.dij.be.ch/de/start.html> (Rubriken Muster < Musterbaureglement)

darüber hinaus nicht stimmt, ist weder dargetan noch ersichtlich. Die Rüge der Beschwerdeführenden ist daher insgesamt unbegründet.

8. Nutzungsmass / Masse für bewohnte kleinere Gebäude und Gebäudeteile

a) Die Beschwerdeführenden erklären, der Anbau überschreite das Mass der Nutzung gemäss Art. 215 Abs. 2 Bst. a BauR. Der Anbau betrage an der Northwest-Fassade mindestens 45 m². Er überschreite die maximale Gebäudefläche von 40 m² sowie die maximal mögliche Gebäudehöhe. Die Vorinstanz führe aus, dass der Anbau aufgrund dieser Überschreitung die ordentlichen Masse einzuhalten habe und somit nicht privilegiert zu behandeln sei. Worauf die Vorinstanz diese Auslegung stütze, gehe aus dem Entscheid nicht hervor. Für diese Auslegung von Art. 215 BauR fehle es an einer rechtlichen Grundlage. In ihren Schlussbemerkungen vom 8. Juli 2024 ergänzen die Beschwerdeführenden, die Auslegung der Vorinstanz sei willkürlich. Art. 215 Abs. 2 BauR komme infolge eines Anbaus zur Anwendung.

In ihrer Stellungnahme vom 8. Mai 2024 führt die Gemeinde aus, ihr komme bei der Auslegung von Art. 215 BauR Gemeindeautonomie zu. Die Beurteilung erfolge als bewohnter Hauptbau (Art. 215 Abs. 1 BauR). In Bezug auf den Grenzabstand und die Dachgestaltung (Art. 414 Abs. 3 BauR) gälten somit strengere Bestimmungen als für bewohnte kleinere Gebäude und Gebäudeteile im Sinne von Art. 215 Abs. 2 Bst. a BauR. Die maximale traufseitige Fassadenhöhe von 6.5 m sowie der Grenzabstand von 5 m (Art. 215 Abs. 1 BauR) seien eingehalten. Im angefochtenen Entscheid erwog die Gemeinde zudem, Art. 215 Abs. 2 Bst. a BauR legitimiere in der Grösse beschränkte bewohnte An- und Nebenbauten bei der Einhaltung der maximalen Gebäudehöhe/traufseitigen Fassadenhöhe zu einem minimalen Grenzabstand von 4 m. Die Vorgaben bezüglich der Gebäudehöhe/traufseitigen Fassadenhöhe und der Gebäudefläche seien kumulativ zu erfüllen, damit der Grenzabstand auf mindestens 4 m reduziert werden könne. Würden die Masse gemäss Art. 215 Abs. 2 Bst. b BauR überschritten, kämen die ordentlichen Masse der Nutzung gemäss Art. 215 Abs. 1 BauR zur Anwendung. Der bewohnte Anbau auf der Northwestseite überschreite die maximal mögliche Gebäudefläche sowie die maximal mögliche Gebäudehöhe/traufseitige Fassadenhöhe gemäss Art. 215 Abs. 2 Bst. b BauR. Aufgrund dieser Überschreitungen habe der Anbau die ordentlichen Masse nach Art. 215 Abs. 1 BauR einzuhalten und sei nicht privilegiert bezüglich des Grenzabstands oder der Dachgestaltung gemäss Art. 414 Abs. 3 BauR. Die maximale Gebäudehöhe von 6 m / traufseitige Fassadenhöhe von 6.50 m sowie der minimale Grenzabstand von 5 m würden gemäss Art. 215 Abs. 2 Bst. a BauR eingehalten. Die Vorgaben gemäss Art. 414 Abs. 2 BauR bezüglich der Dachgestaltung würden mit dem symmetrisch geneigten Satteldach mit 30.5° Neigung eingehalten.

b) In den Wohnzonen sind Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen gemäss Art. 90 BauV⁵³ zulässig (Art. 211 Abs. 1 BauR). Der bisherige Art. 211 Abs. 2 BauR, wonach in der Wohnzone W2a keine Mehrfamilienhäuser und keine Reiheneinfamilienhäuser zugelassen sind sowie pro Gebäude maximal zwei Familienwohnungen und eine kleine Einliegerwohnung mit maximal 60 m² Bruttogeschossfläche erstellt werden dürfen, wird aufgehoben. In der Wohnzone W2a gelten (für Hauptbauten) ein kleiner Grenzabstand von 5 m, ein grosser Grenzabstand von 8 m, eine traufseitige Fassadenhöhe von 6.50 m, eine Gebäudelänge von 25 m, eine Grünflächenziffer von 0.4 sowie die Empfindlichkeitsstufe II (vgl. Art. 215 Abs. 1 BauR). Zugelassen sind nur symmetrisch geneigte Schrägdächer von 20° bis 40° Neigung oder asymmetrische Schrägdächer innerhalb der Dachbegrenzungslinie (vgl. Art. 414 Abs. 2 BauR).

⁵³ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

Für bewohnte kleinere Gebäude und Gebäudeteile gilt ein Grenzabstand von mindestens 4.0 m, eine traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) von maximal 4.0 m und eine anrechenbare Gebäudefläche (aGBF) von maximal 40 m² (vgl. Art. 215 Abs. 2 Bst. a BauR). Gemäss Anhang IV A121 zum BauR weisen bewohnte kleinere Gebäude und Gebäudeteile ein Vollgeschoss auf und sind für den dauernden Aufenthalt von Mensch und Tier bestimmt. Sie dürfen in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten. Die Hinweisspalte zu Anhang IV A121 BauR erläutert, dass bewohnte kleinere Gebäude und Gebäudeteile zum Beispiel Wintergärten, Gartenhäuser oder Kleintierställe und Tiergehege seien. Gemäss Ziff. 2.2 des Erläuterungsberichts zur Änderung des Baureglements vom 13. April 2023⁵⁴ werden für die Regelung der altrechtlichen bewohnten An- und Kleinbauten gemäss BMBV die Begriffe Gebäudeteile bzw. kleinere Gebäude eingesetzt.

Für An- und Kleinbauten sowie bewilligungsfreie Gebäude und Nebenanlagen gelten ein Grenzabstand von mindestens 2.0 m, eine traufseitige Fassadenhöhe von max. 3.0 m und eine anrechenbare Gebäudefläche von max. 40 m² (Art. 215 Abs. 2 Bst. b BauR). Für An- und Kleinbauten ist die Dachform frei. Die Dachgestaltung muss aber innerhalb der definierten Dachbegrenzungslinie erfolgen (Art. 414 Abs. 3 BauR). Gemäss Anhang IV A 122 Abs. 1 zum BauR sind Kleinbauten freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten. Damit übernimmt die Gemeinde die Definition von Kleinbauten aus Art. 3 BMBV. Aus der Hinweisspalte zum Anhang IV A 122 Abs. 1 zum BauR folgt, dass darunter beispielsweise Garagen, Unterstände, Geräte- und Schuppen, Garten- und Gewächshäuser fallen. Auch für Anbauten übernimmt die Gemeinde die Definition aus der BMBV (vgl. Art. 4 BMBV). Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen (Anhang IV A122 Abs. 2 zum BauR). Gemäss Hinweisspalte gehören zu den Nebennutzflächen zum Beispiel Waschküchen, Estrich- und Kellerräume, Abstellräume, Fahrzeugeinstellräume, Schutzräume und Kehrriechräume.⁵⁵

Im Vergleich zu Hauptbauten sollen somit für bewohnte kleinere Gebäude und Gebäudeteile sowie für An- und Kleinbauten, welche die definierten Masse zur traufseitigen Fassadenhöhe und der anrechenbaren Gebäudefläche einhalten, privilegierte Regelungen zum Grenzabstand gelten. Für An- und Kleinbauten soll zudem eine Privilegierung bei der Dachgestaltung erfolgen. Überschreitet die Erweiterung einer (bestehenden) Hauptbaute die in Art. 215 Abs. 2 Bst. a und b BauR definierten Masse für bewohnte kleinere Gebäude und Gebäudeteile sowie An- und Kleinbauten zur traufseitigen Fassadenhöhe und der anrechenbaren Gebäudefläche, ist sie nicht ohne Weiteres unzulässig. Vielmehr gilt die Erweiterung in diesem Fall als Hauptbaute und hat die ordentlichen Gebäudeabstände und die Vorgaben zur Dachgestaltung in der jeweiligen Nutzungszone einzuhalten. Nach dem Gesagten ist die Auffassung der Gemeinde richtig, wonach bei einer Überschreitung der definierten Masse für bewohnte kleinere Gebäude und Gebäudeteile sowie für An- und Kleinbauten die Vorschriften für Hauptbauten einzuhalten sind.

c) Mit dem Bauvorhaben soll das bestehende Einfamilienhaus in ein Zweifamilienhaus umgebaut bzw. erweitert werden. Die Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses wird als «Anbau einer Zweitwohnung» bezeichnet. Der «Anbau» erfolgt im Untergeschoss, im Erdgeschoss und im Obergeschoss auf der Nordwestseite des Einfamilienhauses. Der «Anbau» wird gleich hoch wie das bestehende Einfamilienhaus. Gemäss dem Plan «Grundrisse, Schnitte, Fassaden, Umgebung, Erschliessung» vom 19. September 2023 weist der «Anbau» an der Nordost-Fassade

⁵⁴ Abrufbar unter <https://kirchlindach.ch/news/2023-04-19/oeffentliche-planaufgabe-anpassung-baureglement-bmbv> (zuletzt besucht am 9. Juli 2024)

⁵⁵ Vgl. zum Ganzen auch die Bernische Systematische Information Gemeinden (BSIG) Nr. 7/721.3/1.1 vom 1. März 2018, Information Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3), Erläuterungen und Praxisempfehlungen zur Umsetzung in die kommunalen Baureglemente, Zonenpläne und Überbauungsordnungen (abrufbar unter <https://www.gemeinden.dij.be.ch/de/start.html> [Rubriken BSIG < BSIG Datenbank])

eine traufseitige Fassadenhöhe von 6.00 m auf. Wegen der Höhe kann es sich daher von vorne herein nicht um ein bewohntes kleineres Gebäude oder einen Gebäudeteil im Sinne von Art. 215 Abs. 2 Bst. a BauR oder um eine An- oder Kleinbaute gemäss Art. 215 Abs. 2 Bst. b BauR handeln. Bei Letzterem kommt hinzu, dass der «Anbau» keine Nebennutz- sondern Hauptflächen aufweist. Der «Anbau» gilt damit als Hauptbaute und hat die entsprechenden baupolizeilichen Masse einzuhalten. Gemäss dem Plan «Grundrisse, Schnitte, Fassaden, Umgebung, Erschliessung» vom 19. September 2023 soll das Zweifamilienhaus 13.55 m lang und zwischen 9.20 und 9.80 m breit werden. Die Gebäudelänge von maximal 25 m ist damit bei Weitem eingehalten (vgl. Art. 215 Abs. 1 BauR). Auch die Grenzabstände für Hauptbauten sind eingehalten. Der kleine Grenzabstand beträgt überall mehr als 5 m und der grosse Grenzabstand beträgt über 12 m (vgl. Art. 215 Abs. 1 BauR). Die traufseitige Fassadenhöhe überschreitet nirgends die maximal zulässige traufseitige Fassadenhöhe von 6.50 m (vgl. Art. 215 Abs. 1 BauR). Das Bauvorhaben weist eine Grünflächenziffer von 0.5231 auf.⁵⁶ Schliesslich ist auch die gewählte Dachgestaltung zulässig. Das Zweifamilienhaus weist ein Satteldach mit einer Neigung von ca. 30.5° auf. Folglich hat die Gemeinde im angefochtenen Entscheid zutreffend ausgeführt, dass die baupolizeilichen Masse für Hauptbauten eingehalten seien. Die Beschwerde erweist sich auch in dieser Hinsicht als unbegründet.

9. Kosten

a) Zusammenfassend ergibt sich, dass der angefochtene Entscheid der Gemeinde Kirchlin-dach vom 5. März 2024 und die Verfügung des AGR vom 23. November 2023 zu bestätigen sind und die Beschwerde der Beschwerdeführenden, soweit darauf einzutreten ist, abzuweisen ist.

b) Die Verfahrenskosten werden vorliegend bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2200.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁵⁷). Gemäss Art. 108 Abs. 1 VRPG werden die Verfahrenskosten der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigen, keine Verfahrenskosten zu erheben. Bei vorliegendem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführenden. Sie haben somit die Verfahrenskosten zu tragen. Hierbei gilt aber zu berücksichtigen, dass der Gehörsanspruch der Beschwerdeführenden geringfügig verletzt wurde. Dies stellt einen besonderen Umstand dar, der es rechtfertigt, ein Zehntel der Verfahrenskosten, ausmachend CHF 220.–, nicht zu erheben. Den Beschwerdeführenden werden daher Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 1980.– auferlegt.

c) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wett-schlagung 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). Bei aufwendigen Verfahren kann die Verwaltungsjustizbehörde Privaten, die ihren Prozess selber geführt haben, eine angemessene Parteientschädigung und Auslagenersatz zuerkennen (Art. 104 Abs. 2 VRPG). Ein solcher Ersatz wird nur ausnahmsweise zugesprochen. Er ist auf aufwendige Verfahren beschränkt, in denen die beteiligte Privatperson durch sorgfältige Auseinandersetzung mit den sich stellenden Fragen und durch erheblichen persönlichen Arbeitsaufwand wesentlich zur Entscheidungsfindung beigetragen hat. War die Angelegenheit nicht besonders komplex und überstieg der gerechtfertigte Arbeitsaufwand nicht den Rahmen dessen, was dem Einzelnen zur Besorgung seiner persönlichen Angelegenheiten

⁵⁶ Vgl. pag. 51 der Vorakten

⁵⁷ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

zugemutet werden kann, wird keine Entschädigung zugesprochen.⁵⁸ Besondere Umstände im Sinne von Art. 108 Abs. 3 VRPG liegen beispielsweise bei behördlichen Fehlleistungen vor, insbesondere bei Verletzungen des rechtlichen Gehörs.⁵⁹

Die Beschwerdegegnerin und der Beschwerdegegner beantragen mit ihrer Beschwerdeantwort vom 3. Mai 2024 Ersatz für ihre durch die Beschwerde zusätzlich entstandenen Aufwände. Im vorliegenden Beschwerdeverfahren stellten sich keine besonders komplexen Rechtsfragen. Zudem überstieg der objektiv erforderliche Aufwand für die Prozessführung nicht den Rahmen dessen, was dem Einzelnen normalerweise zugemutet werden kann. Es fand lediglich ein Schriftenwechsel und kein Beweisverfahren statt. Folglich war das Beschwerdeverfahren nicht aufwendig. Somit haben die Beschwerdegegnerin und der Beschwerdegegner keinen Anspruch auf eine Billigkeitsentschädigung.

Aufgrund der geringfügigen Gehörsverletzung erscheint es angemessen, der Gemeinde einen Zehntel der Parteikosten der Beschwerdeführenden aufzuerlegen. Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden macht in seiner Kostennote vom 8. Juli 2024 für das Beschwerdeverfahren vor der BVD Parteikosten von CHF 2855.05 geltend (Honorar CHF 2583.33, Auslagen CHF 57.80, Mehrwertsteuer CHF 213.93). Die Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdeführenden gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Nach dem Gesagten wird die Gemeinde verpflichtet, den Beschwerdeführenden Parteikosten in der Höhe von CHF 285.55 zu ersetzen (Honorar CHF 258.35, Auslagen CHF 5.80, Mehrwertsteuer CHF 21.40).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Bauentscheid der Gemeinde Kirchlindach vom 5. März 2024 und die Verfügung des AGR vom 23. November 2023 werden bestätigt.
2. Den Beschwerdeführenden werden Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 1980.– zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Gemeinde Kirchlindach hat den Beschwerdeführenden Parteikosten im Betrag von CHF 285.55 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

⁵⁸ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 104 N. 29 mit weiteren Hinweisen

⁵⁹ Ruth Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 20 ff. und N. 39

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt E._____, eingeschrieben
- Frau G._____ und Herrn F._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Kirchlindach, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), Abteilung Orts- und Regionalplanung, per Kurier

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in fünf 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.