



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2025/14

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 4. August 2025

in der Beschwerdesache zwischen

A. _____
Beschwerdeführerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt B. _____

und

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Pieterlen, Bauabteilung, Hauptstrasse 6,
2542 Pieterlen

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Pieterlen vom
21. Januar 2025 (Baugesuchs Nummer 2020-0003; Parkplätze, Auflage)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der Parzelle Pieterlen Grundbuchblatt Nr. C. _____, auf der ein Gebäude steht. Mit Baugesuch vom 20. Januar 2020 ersuchte sie um den Einbau von sechs Studio-Wohnungen anstelle der bestehenden Wohnungen, den Abbruch des bestehenden Anbaus, das Erstellen eines offenen Treppenhauses sowie das Erstellen von sechs Parkplätzen und die Anpassung der Umgebung. Aufgrund einer negativen Beurteilung des Strassenanschlusses durch das Tiefbauamts des Kantons Bern (TBA), Strasseninspektorat Seeland, wurde das Projekt in der Folge mehrfach angepasst, bis das Strasseninspektorat Seeland die Anschlussbewilligung erteilte. Mit Entscheid vom 14. Juli 2021 erteilte die Gemeinde Pieterlen (nachfolgend Vorinstanz) die Baubewilligung für das projektierte Vorhaben.

2. Mit Schreiben vom 4. April 2024 teilte die Vorinstanz der Beschwerdeführerin mit, bei einer Baukontrolle sei festgestellt worden, dass die Bauausführung der Aussentreppe sowie die Anordnung der Parkplätze nicht den bewilligten Plänen entsprechen würden. Die Vorinstanz hielt fest, dass es sich dabei um eine grundlegende Projektänderung handle, welche auf dem ordentlichen Weg bewilligt werden müsse und bat die Beschwerdeführerin um die Einreichung angepasster Pläne.

3. Am 25. Juni 2024 reichte die Beschwerdeführerin bei der Vorinstanz ein nachträgliches Projektänderungsgesuch ein, in dem sie um die Bewilligung der angepassten Ausführung der Aus-

sentreppe sowie die angepasste Anordnung der Parkplätze ersuchte. Die Parkplätze wurden mit einem Abstand von 0.498 m zur Grenze der südlich an die Bauparzelle angrenzenden Parzelle Pieterlen Grundbuchblatt Nr. G._____ erstellt. Gegen dieses Gesuch erhob die Eigentümerschaft des Grundstücks Pieterlen Grundbuchblatt Nr. G._____ Einsprache.

Mit Entscheid vom 21. Januar 2025 erteilte die Vorinstanz die Baubewilligung mit Auflagen. Eine Auflage betraf den Treppenanbau, mit der anderen Auflage verpflichtete die Vorinstanz die Beschwerdeführerin, die Parkplätze mit einem Grenzabstand von 2.00 m zu realisieren, sofern kein Grenz- oder Näherbaurecht vorliegt.

4. Gegen diesen Entscheid reichte die Beschwerdeführerin am 21. Februar 2025 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie stellt folgende Anträge:

«1. Die in der Baubewilligung angeordnete Auflage, wonach die projektierten Parkplätze ohne das Vorliegen eines Grenz- oder Näherbaurechts einen Grenzabstand von 2 Metern aufweisen müssen (vgl. dazu Ziffer 4.3.1 des Verfügungsdispositivs), sei aufzuheben.

2. Eventualiter sei die in der Baubewilligung angeordnete Auflage dahingehend abzuändern, dass die projektierten Parkplätze ohne das Vorliegen eines Grenz- oder Näherbaurechts einen Grenzabstand von 1 Meter aufweisen müssen.

3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt zu 8.1 % zu Lasten der Gemeinde Pieterlen.»

Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Auslegung der Vorinstanz, dass Parkplätze als An- und Nebenbauten gelten würden und einen Grenzabstand von 2.00 m einhalten müssten, sei rechtlich nicht haltbar und es handle sich dabei nicht um eine ständige Praxis.

5. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, holte bei der Vorinstanz die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Dabei gab es den Einsprechenden im Baubewilligungsverfahren die Gelegenheit, sich am Beschwerdeverfahren als Partei zu beteiligen. Die Vorinstanz beantragt in ihrer (undatierten) Vernehmlassung, welche am 25. März 2025 beim Rechtsamt der BVD einging, die Abweisung der Beschwerde. Die Einsprechenden haben keine Vernehmlassung eingereicht und haben mit ihrem Stillschweigen auf eine Beteiligung am Beschwerdeverfahren verzichtet.

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

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)

II. Erwägungen

1. Eintreten

a) Bauentscheide können nach Art. 40 BauG² innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführerin, der im Bauentscheid Auflagen auferlegt wurden, ist durch den vorinstanzlichen Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Situation

Das Baugrundstück grenzt an der nördlichen Parzellengrenze an die H. _____ strasse in Pieterlen, bei welcher es sich um eine Kantonsstrasse handelt. An der östlichen Parzellengrenze grenzt das Baugrundstück an das Grundstück Pieterlen Grundbuchblatt Nr. J. _____, auf welchem ebenfalls ein Gebäude steht. Entlang der südlichen Parzellengrenze befindet sich das unbebaute Grundstück Pieterlen Grundbuchblatt Nr. G. _____ und westlich das ebenfalls unbebaute Grundstück Pieterlen Grundbuchblatt Nr. K. _____. Die mit Bauentscheid vom 14. Juli 2021 bewilligten vier Parkplätze sollten senkrecht zur südlichen Parzellengrenze erstellt werden, wobei jeweils zwei nebeneinanderliegende Doppelparkplätze mit einem unbebauten Streifen in der Mitte vorgesehen waren. Die Zufahrt zu den Parkplätzen erfolgt von der Kantonsstrasse entlang der westlichen Parzellengrenze im Einbahnregime am Gebäude vorbei zu den Parkplätzen und die Wegfahrt im Einbahnregime entlang der östlichen Parzellengrenze wieder auf die Kantonsstrasse. Weiter wurde mit Bauentscheid vom 14. Juli 2021 der Abbruch des bestehenden Anbaus sowie die Erstellung eines offenen Treppenhauses bewilligt.

Die Parkplätze und die Aussentreppe wurden nicht wie bewilligt ausgeführt, wofür die Beschwerdeführerin ein Projektänderungsgesuch einreichte. Die Änderung an der Aussentreppe wurde bewilligt und ist vorliegend nicht angefochten. Die Parkplätze wurden bei der Ausführung anders angeordnet. Ein Parkplatz befindet sich weiterhin in der süd-westlichen Ecke der Parzelle senkrecht zur südlichen Parzellengrenze. Aufgrund der Wärmepumpe, welche neben diesem senkrecht zur Parzellengrenze angeordneten Parkplatz aufgestellt wurde, wurden die drei weiteren Parkplätze mit einem Abstand zum Senkrechtparkplatz an der westlichen Parzellengrenze direkt aneinander als Schrägparkfelder angeordnet. Zur östlichen Parzellengrenze besteht ein Abstand von 1.632 m. Zur südlichen Parzellengrenze besteht gemäss Plan «Grundriss EG & Umgebung» ein Abstand von 0.498 m.

3. Grenzabstand Parkplätze

a) In ihrem Entscheid zur Projektänderung vom 21. Januar 2025 führte die Vorinstanz aus, gemäss Praxis der Gemeinde Pieterlen würden Parkplätze als unbewohnte An- und Kleinbauten eingestuft. Diese seien abstandsprivilegiert und müssten gemäss Baureglement einen Mindestabstand von 2.00 m einhalten, welcher nur mittels Grenzbaurecht des betroffenen Nachbarn un-

² Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

terschritten werden könne. Dieses liege hier nicht vor, so dass die Parkplätze den Grenzabstand von 2.00 m einhalten müssten.

Die Vorinstanz bewilligte das Bauvorhaben mit der Auflage, dass die Parkplätze, sofern kein Grenz- oder Näherbaurecht vorliege, einen Grenzabstand von 2.00 m zur jeweiligen Grenze aufweisen müssten. Im bewilligten Plan «Grundriss EG & Umgebung» machte die Vorinstanz einen handschriftlichen Vermerk, dass der aktuell bestehende Grenzabstand von 0.498 m 2.00 m betragen müsse.

b) Die Beschwerdeführerin bringt vor, die Anwendung des Mindestgrenzabstands für An- und Kleinbauten auf die vier bewilligten Parkplätze sei rechtlich unhaltbar. Bei unüberdachten Parkplätzen handle es sich nicht um Gebäude. Die Beschwerdeführerin bestreitet zudem, dass die Vorinstanz bezüglich des Grenzabstandes von 2.00 m für Parkplätze über eine ständige Praxis verfügt. Mit Entscheid vom 14. Juli 2021 seien die Parkplätze mit einem Grenzabstand von 1.00 m bewilligt worden, ohne dass die Vorinstanz auf einem Grenzabstand von 2.00 m hingewiesen hätte. Die Auflage müsse deshalb ersatzlos aufgehoben werden.

c) In ihrer undatierten Stellungnahme, welche am 25. März 2025 beim Rechtsamt der BVD einging, führt die Vorinstanz aus, die Parkplätze würden zu Immissionen führen, weshalb der Nachbarschutz mittels der abstandsprivilegierten Bestimmung gemäss Art. 212 Abs. 2 Bst. a GBR³ zu gewährleisten sei. Es handle sich dabei um eine ständige Praxis der Gemeinde seit mehreren Jahren und nicht erst seit 2021. In den meisten Fällen hätten die angrenzenden Eigentümer untereinander ein gutes Einvernehmen und hätten sich entsprechende Grenz-/Näherbaurechte erteilt, um den Grenzabstand von 2.00 m unterschreiten zu können. In der Baubewilligung vom 14. Juli 2021 sei fälschlicherweise davon ausgegangen worden, dass das in den Plänen aufgeführte Grenzbaurecht zu Lasten der Eigentümerschaft Scholl, welcher sowohl das Grundstück Pieterlen Grundbuchblatt Nr. K._____ als auch das Grundstück Pieterlen Grundbuchblatt Nr. G._____ gehören, auch für die Parkplätze gelte. Dies sei jedoch nicht der Fall, diese Dienstbarkeit gelte nur für das Grundstück Pieterlen Grundbuchblatt Nr. K._____.

d) Für die gegenüber Nachbargrundstücken und anderen Bauten und Anlagen einzuhaltenden Grenzabstände sind die Vorschriften der Gemeinden massgebend (Art. 12 Abs. 2 BauG). In Art. 212 Abs. 1 GBR werden der kleine und der grosse Grenzabstand geregelt. In Art. 212 Abs. 2 Bst. a GBR wird ein Grenzabstand von mindestens 2.00 m für An- und Kleinbauten festgelegt, Art. 212 Abs. 2 Bst. b und c GBR definieren jeweils einen Grenzabstand von 1.00 m für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten. Gemäss Art. A141 GBR können benachbarte Grundeigentümer die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände – insbesondere den Bau an der Grenze und den Zusammenbau an der Grenze – untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln, wobei der Gebäudeabstand gemäss Art. A144 GBR trotzdem eingehalten werden muss.

Im Anhang zum GBR werden die Begriffsdefinitionen der BMBV⁴ wiedergegeben: Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten. Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen (Art. A121 GBR; Art. 3 und 4 BMBV). Unterirdische Bauten werden definiert als Gebäude, welche mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen. Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis

³ Baureglement der Gemeinde Pieterlen vom 4. Dezember 2019, genehmigt durch den Kanton am 23. März 2020

⁴ Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3)

zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen (Art. A122 GBR; Art. 5 und 6 BMBV).

Gebäude sind nach Art. 2 BMBV ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

Aufgrund der Gemeindeautonomie (Art. 109 KV und Art. 65 Abs. 1 BauG) ist es vorab Sache der Gemeinde zu bestimmen, wie sie eine eigene Vorschrift verstanden haben will. Wird die Anwendung einer von ihr erlassenen Bestimmung Gegenstand eines Beschwerdeverfahrens, auferlegt sich die Rechtsmittelinstanz einer gewissen Zurückhaltung gegenüber der Auffassung der Gemeinde und enthält sich der Prüfung, ob eine andere Bedeutung der umstrittenen Bestimmung ebenfalls möglich und rechtlich vertretbar wäre. Die Rechtsmittelinstanz hat aber immerhin zu prüfen, ob die von der Gemeinde geltend gemachte Auslegung rechtlich haltbar ist.

e) Das GBR der Gemeinde Pieterlen enthält keine spezielle Regelung zu Grenzabständen für Parkplätze, weshalb diese grundsätzlich direkt an der Parzellengrenze errichtet werden dürfen. Die Vorinstanz beruft sich auf eine langjährige Praxis, wonach Parkplätze als unbewohnte An- und Kleinbauten eingestuft würden und deshalb einen Grenzabstand von 2.00 m einzuhalten hätten. Die Gemeinde Pieterlen hat ihr GBR an die BMBV angepasst, welche verbindlich festlegt, was Kleinbauten und Anbauten sind. Es handelt sich bei Kleinbauten gemäss Art. 3 BMBV um freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten. Anbauten sind nach Art. 4 BMBV mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen. Ein Gebäude verfügt gemäss Art. 2 BMBV über eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse. Die geplanten resp. ausgeführten Parkplätze verfügen über keine Überdachung. Die Auslegung der Vorinstanz, dass es sich dabei um An- und Kleinbauten handelt, widerspricht dem Wortlaut der genannten Artikel. Sie ist rechtlich nicht haltbar und lässt sich auch nicht durch die Gemeindeautonomie begründen, da die Bestimmungen der BMBV für die Gemeinden verbindlich sind. Auch die Grenzabstandsregelung für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind nicht anwendbar, weil es sich sowohl bei unterirdischen Bauten (Art. 5 BMBV) wie auch bei Unterniveaubauten (Art. 6 BMBV) gemäss der Begriffsbestimmung der BMBV ebenfalls um Gebäude handelt.

Auch die von der Vorinstanz behauptete Praxis vermag daran nichts zu ändern. Nach der Rechtsprechung bleibt sogar eine ständige gesetzwidrige Praxis folgenlos, wenn die Behörde rechtmässig zu handeln glaubte und die Rechtswidrigkeit der Vergleichsentscheidungen erstmals im Anlassfall (gerichtlich) festgestellt wird. Dann gilt die Vermutung, die Behörde werde künftig gesetzmässig handeln. Die BVD hatte im vorliegenden Verfahren erstmals Anlass, die Frage der Grenzabstände von Parkplätzen gemäss dem Baureglement der Gemeinde Pieterlen vom 4. Dezember 2019, gültig ab 1. Mai 2020, zu beurteilen. Es ist davon auszugehen, dass die Vorinstanz in Zukunft keine Grenzabstände für Parkplätze mehr vorschreiben wird.

f) Aus dem Gesagten ergibt sich, dass die Parkplätze gemäss Plan «Grundriss EG & Umgebung» vom 15. April 2024 mit einem Abstand von 0.498 m zur Parzellengrenze zum Grundstück Pieterlen Grundbuchblatt Nr. G._____ erstellt werden können. Die Rüge der Beschwerdeführerin erweist sich daher als begründet und die Beschwerde ist gutzuheissen. Die angefochtene Auflage ist aufzuheben.

4. Kosten

a) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Diese wird vorliegend bestimmt auf CHF 1000.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG⁵ i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁶). Die Verfahrenskosten werden 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 (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Bei vorliegendem Ausgang des Verfahrens obsiegt die Beschwerdeführerin vollumfänglich. Sie hat keine Verfahrenskosten zu tragen. Der Gemeinde Pieterlen können keine Verfahrenskosten auferlegt werden, da sie nicht in ihren Vermögensinteressen betroffen ist (vgl. Art. 108 Abs. 2 VRPG). Die Kosten des Beschwerdeverfahrens trägt deshalb der Kanton.

b) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder die Wett-schlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Wenn wie vorliegend keine kostenpflichtige Gegenpartei im Verfahren ist, hat die Vorinstanz, deren Erkenntnis im Beschwerdeverfahren aufgehoben oder abgeändert wird, der obsiegenden Partei deren Parteiaufwand zu entschädigen.

Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin macht mit Kostennote vom 4. Juli 2025 Parteikosten von CHF 2703.15 geltend (Honorar CHF 2422.00, Auslagen CHF 78.60, Mehrwertsteuer CHF 202.55). Die Kostennote gibt grundsätzlich zu keinen Bemerkungen Anlass. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Beschwerdeführerin mehrwertsteuerpflichtig ist⁷ und somit die von ihrem Rechtsvertreter auf sie überwälzte Mehrwertsteuer in ihrer eigenen Mehrwertsteuerabrechnung als Vorsteuer abziehen kann. Ihr fällt daher betreffend Mehrwertsteuer kein Aufwand an und eine Abgeltung der Mehrwertsteuer käme einer mit Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG unvereinbaren Überentschädigung gleich. Die in der Kostennote des Rechtsvertreters aufgeführte Mehrwertsteuer ist daher bei der Bestimmung des Parteikostenersatzes nicht zu berücksichtigen.⁸ Die Gemeinde Pieterlen hat somit der Beschwerdeführerin Parteikosten von CHF 2500.60 zu ersetzen.

⁵ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

⁶ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

⁷ Siehe Unternehmens-Identifikationsnummer-Register, einsehbar unter: <<https://www.uid.admin.ch>>

⁸ BVR 2015 S. 541 E. 8.2, 2014 S. 484 E. 6

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Folgende Auflage in Ziffer 4.3.1 des Dispositivs des Entscheids der Gemeinde Pieterlen vom 21. Januar 2025 wird **gestrichen**:

«Parkplätze

Die geplanten Parkplätze müssen, sofern keine Grenz- oder Näherbaurecht vorliegt, einen Grenzabstand von 2 Metern zur jeweiligen Grenze aufweisen.»

Im Übrigen wird der angefochtene Entscheid bestätigt. Massgebend sind die von der Bauabteilung Pieterlen am 21. Januar 2025 gestempelten Pläne, abgesehen von der handschriftlichen Notiz «v.A.w. 2m» auf dem Plan «Grundriss EG & Umgebung» vom 15. April 2024.

2. Für das Beschwerdeverfahren werden keine Verfahrenskosten erhoben.
3. Die Gemeinde Pieterlen hat der Beschwerdeführerin die Parteikosten im Betrag von CHF 2500.60 (exkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt B._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Pieterlen, Bauabteilung, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident

Rechtsmittelbelehrung

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