



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2025/66

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 6. Oktober 2025

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **C.**_____
Beschwerdeführerin

und

D._____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt E._____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Niederhünigen, Dorfstrasse 14, 3504 Niederhünigen

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Niederhünigen vom 24. April 2025 (eBau Nummer A._____; Einbau Wohnung im Obergeschoss, Wohnraumerweiterung, Projektänderung)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin ist Eigentümerin der Parzelle Niederhünigen Grundbuchblatt Nr. G._____, welche in der Wohn- und Gewerbezone 2-geschossig WG2 liegt. Auf dieser Parzelle befindet sich einerseits ein Gewerbegebäude mit Anbau entlang der H._____strasse, andererseits ein Teil eines Gewerbegebäudes, dessen anderer (grösserer) Teil sich auf der nördlichen Nachbarparzelle Niederhünigen Grundbuchblatt Nr. I._____ befindet. Am 15. Juli 2021 reichte die Beschwerdegegnerin ein Baugesuch ein für den Einbau einer Wohnung im ersten Obergeschoss dieses Gebäudeteils. Der damalige Eigentümer der benachbarten Parzelle Niederhünigen Grundbuchblatt Nr. K._____ erhob dagegen Einsprache, da ein Teil des bestehenden Gebäudes den Grenzabstand gegenüber seinem östlich gelegenen Grundstück unterschreite. Während dem Baubewilligungsverfahren vor der Vorinstanz reichte die Beschwerdegegnerin eine Projektänderung ein. Die geplante Wohnung im Obergeschoss wurde verkleinert und sollte nicht mehr bis an die östliche Fassade des Gebäudes reichen, sondern um 2.07 m zurückversetzt von der Aussenwand realisiert werden. Der so entstehende Freiraum zwischen der geplanten Wohnung und der Aussenhülle des Gebäudes sollte wie bis anhin als Lager genutzt werden. Die Be-

schwerdeführerin, auf welche die Parzelle Niederhünigen Grundbuchblatt Nr. K. _____ mittlerweile per Erbgang übergegangen war, erhob auch gegen die Projektänderung Einsprache. Die Vorinstanz erteilte mit Bauentscheid vom 1. Juli 2022 die Baubewilligung für das geänderte Vorhaben.

2. Mit Schreiben vom 23. November 2023 gelangte die Beschwerdeführerin an die Vorinstanz und teilte ihr mit, die Wohnung sei nicht gemäss den mit Bauentscheid vom 1. Juli 2022 bewilligten Plänen mit einem Lagerraum an der östlichen Seite realisiert worden, sondern bis zur östlichen Aussenwand hin. Nach der Durchführung der Bauabnahme reichte die Beschwerdegegnerin ein nachträgliches Projektänderungsgesuch ein für die Vergrösserung des Wohnraums zu Lasten des vorgesehenen Lagerraums bei gleichbleibender Gebäudehülle. Die Vorinstanz genehmigte die Projektänderung mit Entscheid vom 24. April 2025.

3. Dagegen reichte die Beschwerdeführerin am 21. Mai 2025 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie stellt den Antrag, der Projektänderung sei aufgrund des fehlenden Näherbaurechts der Bauabschlag zu erteilen und die Wiederherstellung sei anzuordnen.

4. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, holte bei der Vorinstanz die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Die Vorinstanz und die Beschwerdegegnerin beantragen die Abweisung der Beschwerde.

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

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, deren Einsprache abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert.

c) Parteieingaben müssen eigenhändig oder durch eine zur Vertretung bevollmächtigte Person unterschrieben werden. Zur Prozessvertretung vor Verwaltungsjustizbehörden sind, mit Ausnahme hier nicht vorliegender Spezialfälle, nur Anwältinnen und Anwälte zugelassen, die nach der Anwaltsgesetzgebung zur Parteivertretung im Kanton Bern berechtigt sind (Art. 15 Abs. 4 VRPG³). Die Beschwerde vom 21. Mai 2025 wurde nicht von der Beschwerdeführerin als Eigentümerin der Parzelle Niederhünigen Grundbuchblatt Nr. K. _____ unterzeichnet, sondern von einer von ihr bevollmächtigten Person, bei welcher es sich nicht um eine im Anwaltsregister einge-

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

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

³ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

tragene Anwältin handelt. Der Beschwerdeführerin wurde mit Verfügung vom 27. Mai 2025 eine Frist zur Einreichung einer verbesserten Beschwerde gewährt. Die Beschwerdeführerin reichte mit der Eingabe vom 18. Juni 2025 eine korrekt unterzeichnete Beschwerde zu den Akten.

d) Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Besitzstandsgarantie

a) Die Beschwerdeführerin bringt vor, in der in den Sechziger- bzw. Siebzigerjahren erstellten Lagerhalle sei der Beschwerdegegnerin mit Baubewilligung vom 1. Juli 2022 die Erstellung einer Wohnung bewilligt worden. Diese Baubewilligung habe sich auf Pläne gestützt, nach welchen der Grenzabstand zu den Parzellen Niederhünigen Grundbuchblatt Nrn. B. _____ und K. _____ durch die Verschiebung der Wohnung nach Westen eingehalten worden sei. Ihre in diesem Baubewilligungsverfahren geäusserten Bedenken, dass der Lagerraum, welcher zwischen der Wohnung und der östlichen Fassade teilweise im Grenzabstand zu den Nachbarsparzellen geplant worden sei, zweckentfremdet werde, sei von der Beschwerdegegnerin und von der Vorinstanz nicht gehört worden. Dem Bauentscheid sei in bösgläubiger Absicht nicht Folge geleistet worden und nach Intervention der Beschwerdeführerin sei festgestellt worden, dass der Wohnraum ohne entsprechende Baubewilligung erweitert worden sei. Dies habe zur Folge, dass der Grenzabstand zu den Parzellen Niederhünigen Grundbuchblatt Nrn. B. _____ und K. _____ nicht mehr eingehalten werde. Diese Umnutzung von Lager- zu Wohnzwecken sei nicht zulässig. Da es sich nicht mehr um eine Nutzung als Lagerhalle handle, greife die Besitzstandsgarantie nicht. Zudem handle es sich beim Einbau einer Wohnung in einem Teil der Lagerhalle um eine neubauähnliche Umgestaltung, im Rahmen welcher auch die Anpassung an das aktuell geltende Recht vorgenommen werden müssten. Es liege kein Näherbaurecht vor und eine Ausnahmegewilligung könne nicht erteilt werden.

b) Die Beschwerdegegnerin entgegnet, die bestehende Lagerhalle sei rechtskonform erstellt worden. Es bestünden keine Hinweise darauf, dass die damalige Baubewilligung materiell rechtswidrig gewesen wäre, was auch nicht behauptet werde. Die Lagerhalle falle unter den Schutz der Besitzstandsgarantie und die Nutzung zu Wohnzwecken bewege sich im Rahmend der zulässigen, zonenkonformen Nutzung gemäss Grundordnung.

Die Beschwerdegegnerin führt aus, die Beschwerdeführenden würden nicht behaupten, dass die Rechtswidrigkeit mit dem Einbau der Wohnung und der entsprechenden Umnutzung verstärkt werde. Auch sei aus objektiver Sicht keine Verstärkung der Rechtswidrigkeit erkennbar. Sämtliche baulichen Anpassungen und die Flächen, welche von der Umnutzung betroffen seien, würden sich ausserhalb des reglementarischen Grenzabstands von 4.00 m gegenüber den östlich gelegenen Parzellen befinden. Es komme auch nicht zu einer neubauähnlichen Umgestaltung, da die Nutzung als Wohnraum innerhalb der geltenden Nutzungszone zulässig sei. Die Umgestaltung beschränke sich auf punktuelle Eingriffe wie beispielsweise einzelne neue Fensteröffnungen in der Südfassade und bleibe in Bezug auf das gesamte Gebäudevolumen klar untergeordnet. Auch aus diesem Grund werde die Rechtswidrigkeit im Vergleich zum Vorzustand nicht verstärkt.

c) In der WG2 gilt ein kleiner Grenzabstand von 4.00 m und ein grosser Grenzabstand von 10.00 m (Art. 312 Abs. 1 GBR⁴). Der auf der Parzelle Nr. G. _____ gelegene Gebäudeteil der bestehenden Liegenschaft unterschreitet auf der Ostseite den kleinen Grenzabstand von 4.00 m gegenüber der Parzelle Niederhünigen Grundbuchblatt Nr. K. _____. Diese Unterschreitung ist

⁴ Baureglement der Einwohnergemeinde Niederhünigen vom 7. Juni 2016, genehmigt durch den Kanton am 3. März 2017

allerdings nur geringfügig. Es ist unbestritten, dass das Gebäude Besitzstand genießt. Bestritten ist, ob die Umnutzung von Lagerraum in Wohnraum von der Besitzstandsgarantie gedeckt ist.

d) Gemäss der Besitzstandsgarantie nach Art. 3 Abs. 1 BauG werden aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen in ihrem Bestand durch neue Vorschriften und Pläne nicht berührt. Sie dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und, soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird, auch umgebaut oder erweitert werden (Art. 3 Abs. 2 BauG).

Umbauten sind Vorkehren, die dazu dienen, eine bestehende Baute ohne Änderung des Gebäudevolumens zweckmässiger oder anders zu nutzen, beispielsweise durch die Beseitigung von Wänden, den Ausbau eines Estrichs zu Wohnzwecken etc. Solche Vorkehren bzw. Umbauten sind nach Art. 3 BauG zulässig, wenn dadurch die Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird. Die Rechtswidrigkeit wird im Sinne des Gesetzes verstärkt, wenn das öffentliche oder nachbarliche Interesse, das durch die verletzte Norm geschützt werden soll, durch den Umbau oder die Erweiterung noch stärker beeinträchtigt würde als bisher.⁵ Bauabstände sind sicherheits- und gesundheitspolizeilich begründet und dienen dazu, einen genügenden Zutritt von Licht, Luft und Sonne zu gewährleisten und die Bewohner vor Belästigungen, Geräuschen, Gerüchen usw. aus der Nachbarbaute zu schützen. Ein Gebäude, das zu nahe an der Nachbargrenze steht, darf daher nicht aufgestockt werden; dies würde die Rechtswidrigkeit verstärken. Innere Umbauten und rückwärtige Erweiterungen sind hingegen mit der Besitzstandsgarantie grundsätzlich vereinbar.⁶ Zu prüfen ist im Einzelfall, ob es zu zusätzlichen Störungen für die Nachbarn kommen kann.

e) Der Beschwerdegegnerin wurde mit Bauentscheid vom 1. Juli 2022 der Einbau einer Wohnung im ehemals als Lagerfläche genutzten Obergeschoss des Gewerbegebäudes bewilligt. In den baubewilligten Plänen war an der östlichen Seite zwischen dem Wohnbereich und der Aussenhülle des Gewerbegebäudes auf einer Breite von 2.07 m ein Lagerraum vorgesehen, in welchem sich der Zugang zur bestehenden Aussentreppe befand. Bei der Ausführung wurde der Lagerraum nicht erstellt, sondern der Wohnraum bis zur Aussenhülle gezogen und ein (ausschliesslich aus der Wohnung zugängliches) Reduit in der nordöstlichen Ecke des Gebäudes erstellt. Zudem wurde – soweit aus dem bewilligten Projektänderungsplan ersichtlich – die vorbestehende Türe zur bestehenden Metalltreppe an der Ostfassade ersetzt.

Der Ausbau des Lagerraumes zu Wohnraum in einem Teilbereich des bestehenden Gebäudes stellt entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin keine neubauähnliche Umgestaltung dar. Der Umbau beschränkte sich auf punktuelle Eingriffe in das bestehende Gebäude. Es handelt sich um einen Umbau im Sinne von Art. 3 BauG, der so weit zulässig ist, als dadurch die bestehende Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird. Wird Lagerraum in Wohnraum umgebaut, stellt dies grundsätzlich eine Intensivierung der Nutzung dar, welche mit neuen Immissionen (Licht-/Sichtimmissionen, allenfalls Lärm) einhergehen kann. Häufig wird daher in solchen Fällen eine Verstärkung der Rechtswidrigkeit zu bejahen sein. Allerdings muss dies aufgrund einer Einzelfallbeurteilung anhand der konkreten Situation geprüft werden. Vorliegend werden alle vorgenommenen Arbeiten bzw. Änderungen (Isolierung innerhalb der bestehenden Gebäudehülle, Erweiterung des Wohnraums, Einbau des Reduits, Ersatz der bestehenden Türe) ausserhalb des Grenzabstands von 4.00 m zur Nachbarparzelle Niederhünigen Grundbuchblatt Nr. K. _____ ausgeführt. Neue Fenster oder sonstige Öffnungen in der Ostfassade sind nicht geplant. Diese ausserhalb des Grenzabstandes liegenden Änderungen verstärken die Rechtswidrigkeit nicht. Die Nutzung der bestehenden Aussentreppe als (zweiter) Zugang zur Wohnung könnte zwar bewirken, dass die Treppe häufiger resp. auch abends genutzt wird. Eine geringfügige Erhöhung der Immissionen

⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 3 N. 4

⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 3 N. 4a

kann nicht ausgeschlossen werden. Die Aussentreppe wurde aber schon mit Bauentscheid vom 1. Juli 2022 rechtskräftig als Zugang zur Wohnung im Obergeschoss bewilligt.

Die Vorinstanz hat die Projektänderung somit zu Recht bewilligt, die Rügen der Beschwerdeführerin sind unbegründet.

3. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdeführerin. Sie hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 1000.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁷).

b) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder WettSchlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG).

Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin macht Parteikosten im Umfang von CHF 5397.00 (Honorar CHF 4960.00, Auslagen CHF 32.60, Mehrwertsteuer CHF 404.40) geltend. Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV⁸ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren CHF 400.00 bis CHF 11 800.00 pro Instanz. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand sowie der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG⁹). Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand als unterdurchschnittlich zu werten, da nur ein Schreibenwechsel stattfand und kein Beweisverfahren durchgeführt wurde. Die Bedeutung der Streitsache ist als eher unterdurchschnittlich und die Schwierigkeit des Prozesses als unterdurchschnittlich einzustufen. Daher erscheint eine Ausschöpfung des Gebührenrahmens von 30 Prozent und damit ein Honorar von CHF 3820.00 als angemessen. Die Auslagen in der Höhe von CHF 32.60 sind nicht zu beanstanden. Weiter ist die Beschwerdegegnerin mehrwertsteuerpflichtig¹⁰ und kann somit die von ihrem Rechtsvertreter auf sie überwälzte Mehrwertsteuer in ihrer eigenen Mehrwertsteuerabrechnung als Vorsteuer abziehen. 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 der Beschwerdegegnerin aufgeführte Mehrwertsteuer ist daher bei der Bestimmung des Parteikostenersatzes nicht zu berücksichtigen.¹¹ Angemessen sind daher Parteikosten in der Höhe von CHF 3852.60 (Honorar CHF 3820.00, Auslagen CHF 32.60). Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerin die Parteikosten von CHF 3852.60 zu ersetzen.

⁷ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

⁸ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811)

⁹ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

¹⁰ Siehe Unternehmens-Identifikationsnummer-Register, einsehbar unter: <<https://www.uid.admin.ch>>

¹¹ BVR 2015 S. 541 E. 8.2, 2014 S. 484 E. 6

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Bauentscheid der Gemeinde Niederhünigen vom 24. April 2025 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 1000.00 werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerin die Parteikosten im Betrag von CHF 3852.60 zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Frau C._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt E._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Niederhünigen, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident

Rechtsmittelbelehrung

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