



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2025/67

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 3. Oktober 2025

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer

vertreten durch Frau Rechtsanwältin D._____

und

Herrn **E.**_____
Beschwerdegegner 1

Frau **F.**_____
Beschwerdegegnerin 2

vertreten durch Rechtsanwalt und Notar G._____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Heimenhausen, Gemeindeverwaltung,
Dorfstrasse 20, 3373 Heimenhausen

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Heimenhausen vom
3. Mai 2025 (eBau Nummer A._____); Neubau Pferdestall)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin und der Beschwerdegegner (nachfolgend Beschwerdegegnerschaft) reichten am 1. November 2024 bei der Gemeinde Heimenhausen ein Baugesuch ein für den Ersatzneubau eines Pferdestalls auf der Parzelle Heimenhausen Grundbuchblatt Nr. J._____. Die Parzelle liegt in der Dorfzone. Am 8. November 2024 reichte die Beschwerdegegnerschaft ein Ausnahmegesuch, datiert vom 6. November 2024, betreffend Unterschreitung des Grenzabstandes nach. Die Gemeinde publizierte das Bauvorhaben und das Ausnahmegesuch. Der Beschwerdeführer erhob Einsprache. Mit Bauentscheid vom 3. Mai 2025 erteilte die Gemeinde Heimenhausen die Baubewilligung.

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 27. Mai 2025 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Er beantragt die Aufhebung des Entscheids vom 3. Mai 2025 und die Erteilung des Bauabschlags, eventuell die Rückweisung an die Vorinstanz. Er macht insbesondere geltend, dass der geplante Neubau des Pferdestalls die anwendbaren Grenz- und Gebäudeabstände nicht einhalte und die Vorinstanz zu Unrecht die Besitzstandsgarantie angewendet habe.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Die Beschwerdegegnerschaft beantragt mit Beschwerdeantwort vom 26. Juni 2025 die Abweisung der Beschwerde und die Bestätigung der Baubewilligung vom 3. Mai 2025. Sie macht insbesondere geltend, dass aufgrund der bestehenden gegenseitigen Näherbaurechte sowie auch gestützt auf die Besitzstandsgarantie das Bauprojekt rechtmässig und bewilligungsfähig sei. Mit Stellungnahme vom 1. Juli 2024 [recte: 1. Juli 2025] beantragt die Gemeinde Heimenhausen, die Beschwerde sei abzuweisen. Sie macht geltend, die Voraussetzungen des Besitzstands seien gegeben.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

- 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). Der Beschwerdeführer, dessen Einsprache abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Grenz- und Gebäudeabstand

- a) Der geplante Pferdestall besteht aus vier Pferdeboxen und soll in einer spiegelverkehrten L-Form in der Nähe der Grenze zum Grundstück des Beschwerdeführers, Heimenhausen Grundbuchblatt Nr. K._____, erstellt werden. Der längere Teil des Gebäudes, der drei Pferdeboxen enthält, hält einen Abstand von 4.00 m und mehr zur Grundstücksgrenze ein. Der kurzschenklige Teil des L-förmigen Gebäudes, der eine Pferdeboxe enthält, reicht bis 0.50 m an die Grundstücksgrenze. Bereits bisher steht auf der Bauparzelle ein Ökonomiegebäude, das nahe an die Parzellengrenze des Grundstücks des Beschwerdeführers reicht. Gleichzeitig steht auf dem Grundstück des Beschwerdeführers ein Gebäude, das nur einen Abstand von rund 0.90 m zur Parzellengrenze einhält.
- b) Die Liegenschaften der Parteien, Heimenhausen Grundbuchblatt Nrn. J._____ und K._____, befinden sich beide in der Dorfzone. In dieser Zone beträgt der grosse Grenzabstand

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).

7.00 m und der kleine Grenzabstand 4.00 m (Art. 6 Abs. 1 GBR³ i.V.m Art. 4 Abs. 1 GBR). Neben dem Grenzabstand haben benachbarte Gebäude einen Gebäudeabstand einzuhalten. Dieser entspricht wenigstens der Summe der beiden benachbarten Grenzabstände (Art. 7 Abs. 2 GBR). Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes (Art. 7 Abs. 3 GBR).

c) Es ist unbestritten, dass für das Bauvorhaben ein kleiner Grenzabstand von 4.00 m gilt und das Bauvorhaben diesen Abstand nicht einhält. Ebenso unbestritten ist, dass grundsätzlich ein Gebäudeabstand von 8.00 m gelten würde (2x der kleine Grenzabstand von 4.00 m), der vorliegend nicht eingehalten ist. Allerdings ist die Beschwerdegegnerschaft der Auffassung, das Bauvorhaben profitiere von der Besitzstandsgarantie und es seien Näherbaurechte vorhanden. Seit Jahrzehnten stünden auf beiden benachbarten Parzellen Gebäude, welche die Grenz- und Gebäudeabstände nicht einhielten. Somit hätten sich die Eigentümer bzw. deren Rechtsvorgänger offenbar für die Bauten gegenseitig Näherbaurechte gewährt. Zudem komme Art. 7 Abs. 3 GBR zur Anwendung.

3. Näherbaurecht

a) Die Beschwerdegegnerschaft macht geltend, auf den Parzellen Heimenhausen Grundbuchblatt Nrn. J. _____ und K. _____ stünden seit Jahrzehnten Gebäude, welche die Grenz- und Gebäudeabstände nicht einhielten. Die Eigentümer bzw. die Rechtsvorgänger der Parteien hätten sich für die Bauten Näherbaurechte gewährt, die den zeitlich unbefristeten Erhalt, die Erneuerung bzw. den zweckmässigen Ersatz dieser Bauten und Anlagen schützen würden. Auch wenn die Näherbaurechte nicht im Grundbuch eingetragen seien, würden sie zwischen den Vertragsparteien gelten. Das Baureglement der Gemeinde Heimenhausen sehe in Art. 6 Abs. 3 GBR sogar explizit vor, dass auch privatrechtliche Vereinbarungen über Näherbauten zulässig bzw. im öffentlichen Baurecht zu beachten seien.

Der Beschwerdeführer bestreitet das Vorhandensein von vertraglichen Näherbaurechten. Er macht zudem geltend, ein allenfalls von seinen Rechtsvorgängern vereinbartes Näherbaurecht wäre für ihn mangels Eintrag im Grundbuch nicht verbindlich.

b) Gemäss Art. 6 Abs. 3 GBR können benachbarte Grundeigentümer die Grenzabstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln. Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten (vgl. Art. 6 Abs. 4 GBR). Die Zustimmung muss ausdrücklich und unmissverständlich sein. Sie bindet einen Rechtsnachfolger nur, wenn eine entsprechende Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen ist.⁴ Zudem muss auch bei Vorliegen eines Näherbaurechts, sofern nicht der Zusammenbau vereinbart wurde, der Gebäudeabstand eingehalten werden (vgl. Fussnote 2 zu Art. 6 Abs. 3 GBR).

c) Im Grundbuch ist kein Näherbaurecht zu Gunsten der Liegenschaft der Beschwerdegegnerschaft eingetragen. Die Beschwerdegegnerschaft hat auch keine schriftliche Vereinbarung eines Näherbaurechts vorgelegt. Es besteht daher kein Recht auf Näherbau zu ihren Gunsten. Rein der Umstand, dass das bisherige Ökonomiegebäude den Grenzabstand unterschreitet, reicht nicht, um von einem Näherbaurecht auszugehen. Es ist unklar, wann und auf welcher Grundlage die

³ Baureglement der Gemeinde Heimenhausen vom 27. November 2019, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 26. August 2020.

⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 12 N. 12.

Gebäude auf den Parzellen Heimenhausen Grundbuchblatt Nrn. J. _____ und K. _____ erstellt wurden und ob damals allenfalls ein Näherbaurecht erteilt wurden. Aber selbst wenn dem so wäre, hätte es mangels Eintrag im Grundbuch keine Wirkung zu Lasten des Beschwerdeführers, der die Liegenschaft erst 2017 erworben hat. Zudem müsste auch bei Vorhandensein eines Näherbaurechts ein Gebäudeabstand eingehalten werden. Dieser würde sich zwar aufgrund der Regelung in Art. 7 Abs. 3 GBR reduzieren. Dies allerdings nur um das Mass, um welches die Baute auf der Parzelle des Beschwerdeführers den Grenzabstand unterschreitet. Der Gebäudeabstand würde somit 4.00 m plus den Abstand der Baute des Beschwerdeführers von der gemeinsamen Grenze betragen. Im Ergebnis müsste eine neue Baute auf der Parzelle der Beschwerdegegnerschaft auch hinsichtlich des Gebäudeabstandes eine Distanz von 4.00 m zur Parzellengrenze wahren (der nicht durch ein Näherbaurecht unterschritten werden könnte). Das Bauvorhaben der Beschwerdegegnerschaft wäre daher nur bewilligungsfähig, wenn es von der Besitzstandsgarantie profitiert oder eine Ausnahmegewilligung erteilt werden könnte.

4. Besitzstand

a) Es ist umstritten, ob das Bauvorhaben von der Besitzstandsgarantie profitieren kann. Der Beschwerdeführer macht geltend, es sei vorgesehen, den alten Stall komplett abzureissen und neu aufzubauen. Der Abbruch und Wiederaufbau einer Baute oder Anlage sowie deren neu-bauähnlichen Umgestaltung falle nicht unter die Besitzstandsgarantie von Art. 3 BauG und das Baureglement der Gemeinde Heimenhausen sehe keine weitergehenden Regelungen vor.

Die Beschwerdegegnerschaft bringt vor, die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 BauG umfasse auch die Befugnis, bestehende Bauten und Anlagen zeitgemäss zu erneuern und diese, soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt werde, umzubauen oder zu erweitern. Die Behauptung des Beschwerdeführers, dass es sich beim Ersatzbau des Pferdestalls um einen kompletten Neubau handle und die Besitzstandsgarantie folglich nicht greifen würde, sei falsch. Auf dem Bildmaterial sei deutlich zu erkennen, dass der Dachstock und das Mauerwerk in einem schlechten Zustand seien und ersetzt werden müssten. Allerdings bleibe die im Erdreich befindliche und betonierte Güllegrube wie auch das Fundament des bisherigen Pferdestalles bestehen und werde in den Neubau integriert bzw. ergänzt. Das Bauprojekt komme nicht einem Neubau gleich, sondern sei als zeitgemässe Erneuerung zu betrachten.

Die Gemeinde macht geltend, dass durch den Brand beim Hauptgebäude auf der Parzelle Heimenhausen Grundbuchblatt Nr. J. _____ auch das als Pferdestall genutzte Nebengebäude beschädigt worden sei. Der Wiederaufbau nach einem Brandfall erfülle die Voraussetzungen des Besitzstandes.

b) Gemäss 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). Der Ausdruck «zeitgemäss erneuern» geht über den blossen Unterhalt (Instandhaltung, Ersetzen einzelner schadhafter Teile) hinaus und bedeutet Modernisieren im Rahmen der normalen Lebensdauer von Bauten und Anlagen. Das kann nebst der umfassenden Renovation auch ein Anpassen an moderne Komfortansprüche einschliessen, wie die Verbesserung der technischen und sanitären Einrichtungen und der Isolation sowie das Einfügen von Trennwänden in grosse Räume. Nicht darunter fallen Eingriffe in die Substanz und die Grundstruktur der Baute, wie z.B. das Herausbrechen tragender Wände, und auch nicht das Einrichten anderer oder zusätzlicher technischer Anlagen, die zu mehr Lärm führen. Umbauten sind Vorkehren, welche dazu dienen, eine bestehende Baute ohne Änderung des Gebäudevolumens zweckmässiger oder anders zu nutzen, z.B. durch Beseitigung von

Trennwänden, Ausbau eines Estrichs zu Wohnzwecken und dergleichen. Unter «Erweiterung» wird die Vergrösserung des Bauvolumens verstanden.⁵

Nicht unter die Besitzstandsgarantie fallen der Wiederaufbau von zerfallenen, abgerissenen oder zerstörten Bauten, Neubauten oder neubauähnliche Umgestaltungen.⁶ Denn die Besitzstandsgarantie dient dem Schutz der vom Bauherrn getätigten Investitionen und soll die sinnvolle Weiterverwendung vorhandener Bausubstanz ermöglichen. Wird ein Bauwerk abgebrochen oder zerstört, geht dieser Investitions- oder Dispositionsschutz unter.⁷ Wenn die Lebensdauer einer Baute oder Anlage infolge Verfalls abgelaufen ist bzw. wenn diese freiwillig beseitigt oder durch ein Elementarereignis zerstört wird, kann die vorhandene Bausubstanz nicht mehr verwendet werden und der Investitionsschutz steht nicht mehr zur Diskussion. Bei einem Wiederaufbau oder Neubau oder einer neubauähnlichen Umgestaltung müssen daher die geltenden Bestimmungen eingehalten werden. Als neubauähnliche Umgestaltung gilt die durchgreifende, meist mit wesentlichen Umbauten verbundene Veränderung innerhalb der bestehenden Gebäudehülle; dabei werden wesentliche Eingriffe in die Substanz und in die Grundstruktur einer Baute vorgenommen.⁸ Der Übergang von unter die Besitzstandsgarantie fallenden Umbauten und Erneuerungen zu den nicht darunterfallenden neubauähnlichen Umgestaltungen ist fließend. Die Grenze dürfte dann nicht überschritten sein, wenn die Konstruktion des Gebäudes mit den Aussenmauern, den wesentlichen inneren Mauern und der Decken- und Dachkonstruktion mehrheitlich erhalten bleibt und auch die innere Einteilung der Baute nicht grundlegend verändert wird.⁹ Bleiben nach einem Abbruch nur die Bodenplatte eines Gebäudes und zwei Wände übrig, ist von einem Abbruch und Neubau auszugehen.¹⁰ Im Falle von Erweiterungen ist die Grenze grundsätzlich dort zu ziehen, wo die Neuerungen die Gestalt des ursprünglichen Gebäudes nicht mehr erkennen lassen, so dass dessen Identität verloren geht.¹¹

c) Gemäss den Baugesuchsunterlagen und den Angaben der Beschwerdegegnerschaft soll der bisher bestehende Stall durch einen Ersatzbau ersetzt werden. Aus den Baugesuchsplänen ergibt sich, dass die bestehende Baute vollständig abgerissen und neu erstellt werden soll, inklusive Bodenplatte. Dass die Güllegrube sowie das Fundament des bisherigen Pferdestalls bestehen bleiben sollen, ist aus den Plänen nicht ersichtlich. Dies ist aber auch unerheblich. Mit dem geplanten Vorhaben würde die bestehende Substanz fast vollständig entfernt und ersetzt. Von der bisherigen Grundstruktur und der bestehenden Gebäudehülle wäre nichts mehr vorhanden; sie würden durch eine neue Konstruktion ersetzt. Es handelt sich beim Bauvorhaben um einen Abbruch und Neubau. Die Besitzstandsgarantie von Art. 3 BauG findet daher keine Anwendung. Das Baureglement der Gemeinde Heimenhausen enthält auch keine weitergehende Regelung, die einen Wiederaufbau nach einem Brand zulassen würde.

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

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

⁷ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Band I, Bern 2020, Art. 3 N. 1a; Christophe Cueni, Die Besitzstandsgarantie für baurechtswidrig gewordene Bauten und Anlagen in der Bauzone, KPG-Bulletin 4/2007, S. 119.

⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Band I, Bern 2020, Art. 3 N. 3a; BVR 1991 S. 252 E. 6, 1989 S. 349 E. 3.c.

⁹ Vgl. Konrad Willi, Die Besitzstandsgarantie für vorschriftswidrige Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, Zürich 2003, S. 101; Christophe Cueni, Die Besitzstandsgarantie für baurechtswidrig gewordene Bauten und Anlagen in der Bauzone, KPG-Bulletin 4/2007, S. 128.

¹⁰ BDE 110/2014/97 vom 13. Oktober 2014 E. 3.b.

¹¹ Konrad Willi, Die Besitzstandsgarantie für vorschriftswidrige Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, Zürich 2003, S. 103.

5. Ausnahme

a) Die Beschwerdegegnerschaft hat ein Ausnahmegesuch nach Art. 26 BauG zur Unterschreitung des Grenz- und Gebäudeabstandes gestellt. Im Ausnahmegesuch vom 6. November 2024 hielt sie zur Begründung Folgendes fest: «Der Bestand (welcher abgebrannt ist) wird soweit wie möglich wieder hergestellt. Die Breite des Stalls ist bedingt durch die Grösse der normierten Pferdebox.».

b) Gemäss Art. 26 BauG können Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften bewilligt werden, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und wenn keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden. Ausnahmen dürfen überdies keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzen, es sei denn, die Beeinträchtigung könne durch Entschädigung vollwertig ausgeglichen werden. Diese Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein.

Eine Ausnahmegewilligung soll die gesetzliche Regelung, die im Interesse der Rechtssicherheit sowie der Rechtsgleichheit die tatsächlichen Verhältnisse generalisierend erfasst, einzelfallgerecht verfeinern. Ausnahmegründe beziehen sich deshalb auf den Zweck, den Umfang oder die Gestaltung eines Bauvorhabens, wenn diese in den geltenden Vorschriften nicht genügend berücksichtigt sind. Sie müssen mit den Besonderheiten des Baugrundstücks oder des Bauvorhabens zusammenhängen. Unter Umständen können aber auch Besonderheiten, die sich aus den subjektiven Verhältnissen der bauwilligen Personen ergeben, eine Ausnahme begründen. Rein finanzielle Interessen, der Wunsch nach einer Ideallösung oder intensives Ausnützungsstreben rechtfertigen aber keine Ausnahmegewilligung. Es geht vielmehr darum, ausgesprochene Unbilligkeiten und Unzweckmässigkeiten zu vermeiden, die die strikte Anwendung der Vorschrift für die Bauwilligen zur Folge hätte.

Schliesslich ist zu berücksichtigen, dass der Ausnahmegrund keine absolute Grösse ist. Ob ein Sachverhalt als Ausnahmegrund genügen kann, hängt von drei Komponenten ab: vom Interesse an der Ausnahme, von der Bedeutung der Vorschrift, von der abgewichen werden soll, und von Art und Mass der verlangten Abweichung.¹²

b) Die Beschwerdegegnerschaft machen in ihrem Ausnahmegesuch geltend, den Umfang der bisher bestehenden Baute wiederherstellen zu wollen und verweisen hinsichtlich der Breite des geplanten Stalles auf die normierte Grösse der Pferdeboxen. Beides ist kein Ausnahmegrund im Sinne von Art. 26 BauG, sondern der Wunsch nach einer Ideallösung bzw. einem möglichst grossen Stall. Es ist zwar richtig, dass aufgrund der Tierschutzgesetzgebung Anforderungen an die Grösse von Pferdeboxen bestehen. Daraus kann die Beschwerdegegnerschaft aber nichts zu ihren Gunsten ableiten. Sie plant die Erstellung von vier Pferdeboxen, wovon drei den vorgeschriebenen Abstand von 4.00 m zur Parzellengrenze einhalten. Die Beschwerdegegnerschaft könnte somit ohne Verletzung der Abstandsvorschriften und ohne Ausnahmegewilligung einen Pferdestall mit reduzierten Massen erstellen. Der Wunsch, einen Stall mit vier statt nur drei Pferdeboxen zu erstellen, stellt intensives Ausnützungsstreben dar und rechtfertigt keine Ausnahmegewilligung. Es liegen keine besonderen Verhältnisse vor, die eine Ausnahmegewilligung für das Unterschreiten des Grenzabstands und des Gebäudeabstandes rechtfertigen würden.

c) Zusammengefasst ergibt sich, dass das Bauvorhaben nicht bewilligt werden kann. Der vorinstanzliche Bauentscheid vom 3. Mai 2025 ist aufzuheben und dem Baugesuch vom 1. November 2024 ist der Bauabschlag zu erteilen.

¹² Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 26-27 N. 4 und 5; BVR 2015 S. 425 E. 5.1.

6. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdegegnerschaft. Sie hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG¹³). Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Diese wird festgesetzt auf CHF 2'000.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁴).

b) Die Beschwerdegegnerschaft hat zudem dem Beschwerdeführer die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Kostennote der Rechtsvertreterin des Beschwerdeführers gibt hinsichtlich des geltend gemachten Honorars von CHF 4'900.00 zu keinen Bemerkungen Anlass. Allerdings macht sie eine Spesenpauschale von fünf Prozent geltend. Laut verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung werden auch als Pauschale geltend gemachte Auslagen ersetzt, soweit sie drei Prozent des angemessenen Honorars, höchstens aber Fr. 750.--, nicht übersteigen. Die Spesenpauschale wird daher auf drei Prozent des Honorars festgelegt.¹⁵ Die Beschwerdegegnerschaft hat somit dem Beschwerdeführer die Parteikosten von CHF 5'455.80 (Honorar CHF 4'900.00, Spesen CHF 147.00, MWST CHF 408.80) zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Bauentscheid der Gemeinde Heimenhausen vom 3. Mai 2025 wird aufgehoben. Dem Baugesuch vom 1. November 2024 (datiert 23./24. Oktober 2024) wird der Bauabschlag erteilt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 2'000.00 werden der Beschwerdegegnerschaft zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Beschwerdegegnerschaft hat dem Beschwerdeführer die Parteikosten im Betrag von CHF 5'455.80 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

¹³ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

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

¹⁵ VGE 2022/324 vom 31. Mai 2024 E. 7.2.

IV. Eröffnung

- Frau Rechtsanwältin D._____, eingeschrieben
- Herr Rechtsanwalt G._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Heimenhausen, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident

Rechtsmittelbelehrung

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