



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 120/2025/55

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 11. September 2025

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** _____
Beschwerdeführer

und

Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, Poststrasse 25, 3071 Ostermundigen

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Kirchdorf, Gemeindeverwaltung, Kirchgasse 2,
3116 Kirchdorf BE

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Bern-Mittelland vom 18. Juni 2025
(eBau Nummer B. _____; Feststellungsverfügung Baubewilligungspflicht, Aussensauna)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdeführer und seine Ehefrau sind Gesamteigentümer der Parzelle Kirchdorf (BE) Grundbuchblatt Nr. C. _____. Die Parzelle liegt in der Wohnzone 2. Sie beabsichtigen, östlich des Gebäudes D. _____ 13 eine aussenaufgestellte Fasssauna «Helsinki 220 Thermo-holz» mit einer Länge von 2.31 m und einer Breite von 2.20 m sowie einer Höhe von 2.36 m zu erstellen.

2. Der Beschwerdeführer erkundigte sich mit E-Mail vom 27. April 2025 bei der Gemeinde Wichtrach zur Baubewilligungspflicht der Fasssauna. Diese kam mit E-Mail vom 1. Mai 2025 zum Schluss, dass die Sauna der Baubewilligungspflicht unterliege. Nach einem erneuten E-Mailaus-tausch mit der Gemeinde ersuchte der Beschwerdeführer mit Schreiben vom 12. Mai 2025 das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland um Abklärung der Baubewilligungspflicht der Aus-sensauna. Mit Feststellungsverfügung vom 18. Juni 2025 beurteilte das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland das Erstellen einer elektrischen, kleinen Aussensauna als baubewilligungspflich-tig.

3. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 8. Juli 2025 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Er stellt folgende Anträge:

- a. Die Beschwerde sei gutzuheissen.
- b. Es sei festzustellen, dass der Bau der geplanten elektrisch betriebenen kleinen Aussensauna im Garten gemäss Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe a BewD bewilligungsfrei sei.
- c. Die Verfügung der Vorinstanz sei aufzuheben.
- d. Die Verfahrenskosten trägt der Kanton.

4. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet,¹ führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland verzichtete mit Schreiben vom 30. Juli 2025 unter Verweis auf die Akten auf das Einreichen einer förmlichen Vernehmlassungseingabe. Die Gemeinde Wichtrach, welcher gemäss Art. 89 Abs. 3 Bst. c OgR² die vorbereitenden Arbeiten im Baubewilligungs- und Baupolizeiverfahren sowie weitere administrativen Bauverwaltungsarbeiten der Gemeinde Kirchdorf übertragen wurde, verzichtete mit Schreiben vom 19. August 2025 auf das Einreichen einer Stellungnahme.

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

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Entscheid des Regierungsstatthalteramts Bern-Mittelland nach Art. 48 Abs. 2 Bst. a BewD³, mit welchem dieses die Baubewilligungspflicht des Vorhabens feststellte. Ein solcher Entscheid unterliegt der Beschwerde nach Art. 49 BauG⁴. Nach dieser Bestimmung können baupolizeiliche Verfügungen nach Art. 45 bis 48 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist für die Beurteilung der Beschwerde zuständig.

b) Der Beschwerdeführer ist als Adressat durch die angefochtene Verfügung beschwert und daher zur Beschwerde legitimiert. Auf seine form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten.

2. Feststellungsbegehren

a) Der Beschwerdeführer beantragt neben der Aufhebung der strittigen Feststellungsverfügung vom 18. Juni 2025 (Rechtsbegehren 3) zudem die Feststellung, dass der Bau der geplanten elektrisch betriebenen, kleinen Aussensauna im Garten gemäss Art. 6 Abs. 1 Bst. a BewD bewilligungsfrei sei (Rechtsbegehren 2).

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 Organisationsreglement der Gemeinde Kirchdorf vom 21. Mai 2017, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 13. Juli 2017.

³ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

⁴ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

b) Feststellungsbegehren sind nur zulässig, wenn ein spezifisches Feststellungsinteresse besteht. Gegenüber Leistungs- oder Gestaltungsbegehren sind Feststellungsbegehren grundsätzlich subsidiär und nur zulässig, wenn das schutzwürdige Interesse der das Feststellungsbegehren stellenden Partei mit einem Leistungs- oder Gestaltungsbegehren nicht gewahrt werden kann.⁵

c) Im Rahmen der Überprüfung der Rechtmässigkeit der angefochtenen Verfügung des Regierungsstatthalteramts Bern-Mittelland ist die Frage der Baubewilligungspflicht für das Erstellen einer elektrischen, kleinen Aussensaune zu prüfen. Der Beschwerdeführer kann mit anderen Worten bereits mit seinem Begehren betreffend Aufhebung der Feststellungsverfügung vom 18. Juni 2025 die Frage der Baubewilligungspflicht für das Erstellen einer elektrischen, kleinen Aussensaune überprüfen lassen. Folglich hat er kein schutzwürdiges Interesse an seinem zusätzlichen Feststellungsbegehren. Auf Letzteres ist daher nicht einzutreten.

3. Rechtliches Gehör

a) Der Beschwerdeführer macht sinngemäss eine Verletzung seines Anspruchs auf rechtliches Gehör geltend. Er rügt, das Regierungsstatthalteramt begründe seinen Entscheid inhaltlich nicht und erwähne nicht, weshalb eine Gartensauna ein beheizter und bewohnter Baukörper sein solle. Es verweise stattdessen ohne Beleg auf eine angebliche ständige Praxis.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG⁶ 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. Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt, dass die Behörde die Vorbringen der Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Daraus ergibt sich die Pflicht der Behörde, ihre Verfügung zu begründen (Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG). Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung sachgerecht anfechten können. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Die Behörde muss jedoch nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen; es genügt, wenn sie sich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt hat.⁷

c) Das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland hat in Erwägung 3 der angefochtenen Verfügung ausführlich die rechtlichen Grundlagen dargelegt und sich anschliessend, wenn auch nur knapp, mit der Baubewilligungspflicht der Fasssauna auseinandergesetzt. Es ist jedoch klar erkennbar, weshalb das Regierungsstatthalteramt die Fasssauna als baubewilligungspflichtig erachtet. Der Beschwerdeführer war denn auch ohne Weiteres in der Lage, die Verfügung sachgerecht anzufechten, wie die vorliegende Beschwerde beweist. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt daher nicht vor und die entsprechende Rüge des Beschwerdeführers erweist sich als unbegründet.

4. Baubewilligungspflicht

a) In der angefochtenen Verfügung hat das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland ausgeführt, eine Gartensauna werde nach ständiger Praxis als bewohnt beurteilt und die Nutzungsfläche

⁵ Vgl. BVR 2016 S. 273 E. 2.2, 2014 S. 33 E. 1.4; Markus Müller, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 49 N. 73 und N. 74.

⁶ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

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

sei in baurechtlicher Hinsicht der Wohnnutzung zuzurechnen. Identisch beurteilt werde ein Saunaraum, der sich innerhalb eines Wohnhauses befinde. Gestützt auf diese und die oben erwähnte Ausgangslage könne festgehalten werden, dass es sich um einen beheizten und bewohnten Baukörper handle, welcher somit nicht unter die in Art. 6 BewD erwähnten Bauvorhaben subsumiert werden könne.

b) Der Beschwerdeführer rügt zusammenfassend, die beabsichtigte aussenaufgestellte Sauna sei baubewilligungsfrei. Sie bleibe mit einer Grundfläche von weniger als zehn Quadratmetern und einer Höhe von 2.50 m innerhalb der zulässigen Höchstmasse gemäss Art. 6 Abs. 1 Bst. a BewD. Sie gehöre funktionell zur Hauptbaute, dem Wohnhaus. Die Sauna sei kein bewohntes Gebäude, da sie für den dauernden Aufenthalt von Menschen weder bestimmt noch geeignet sei. Die Sauna sei zudem keine «beheizte Baute» im Sinne des BewD und der Baugesetzgebung schlechthin, da sie lediglich temporär zum Saunieren beheizt werde.

c) In Art. 1a Abs. 1 BauG wird die Baubewilligungspflicht in allgemeiner Weise in Anlehnung an Art. 22 Abs. 1 RPG⁸ («Bauten und Anlagen») und an die Formel des Bundesgerichts umschrieben.⁹ Demgemäss sind alle künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Bauten, Anlagen und Einrichtungen (Bauvorhaben), die in fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Nutzungsordnung zu beeinflussen, indem sie zum Beispiel den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen, baubewilligungspflichtig. Keiner Baubewilligung bedürfen demgegenüber der Unterhalt von Bauten und Anlagen, für eine kurze Dauer erstellte Bauten und Anlagen sowie andere geringfügige Bauvorhaben. Im Übrigen bestimmt das Baubewilligungsdekret die baubewilligungsfreien Bauvorhaben (Art. 1b Abs. 1 BauG). Baubewilligungsfrei sind nach Art. 6 Abs. 1 Bst. a BewD insbesondere unbeheizte Bauten mit einer Grundfläche von höchstens zehn Quadratmetern und einer Höhe von höchstens 2.50 m, die weder bewohnt sind noch gewerblich genutzt werden und die funktionell zu einer Hauptbaute gehören. Im Zweifelsfall ist die Baubewilligungspflicht zu bejahen, denn im Baubewilligungsverfahren soll geprüft werden, ob die massgebenden Vorschriften eingehalten werden.¹⁰

d) Die östlich des Gebäudes D. _____ 13 auf der Parzelle Kirchdorf (BE) Grundbuchblatt geplante Fassssauna «Helsinki 220 Thermoholz» überschreitet die zulässigen Masse gemäss Art. 6 Abs. 1 Bst. a BewD nicht. Sie weist eine Länge von 2.31 m und eine Breite von 2.20 m und somit eine Grundfläche von 5.08 m² sowie eine Höhe von 2.36 m auf. Zudem steht sie räumlich wie funktionell in Beziehung mit dem Wohnhaus (Hauptbaute). Jedoch handelt es sich, wie das Regierungsstatthalteramt in seiner Verfügung vom 18. Juni 2025 korrekt festhält, bei einer aussenaufgestellten Sauna um eine bewohnte und beheizte Baute.

Zunächst und vor allem ist, entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers, als «beheizt» im Sinne von Art. 6 Abs. 1 Bst. a BewD nicht nur eine dauerhafte, auf Komfort ausgerichtete Raumheizung zu verstehen, die über das bloss kurzzeitige Aufwärmen einzelner Räume oder Einrichtungen zu einem spezifischen Verwendungszweck hinausgeht. Bereits eine nur phasenweise zu einem bestimmten Zweck beheizte Baute, kann nicht als «unbeheizt» angesehen werden, da sie nicht ständig unbeheizt bleibt. Entsprechend kann auch eine Sauna nicht als unbeheizt angesehen werden, setzt das Saunieren doch gerade voraus, dass ein bestimmter Raum oder eine bestimmte Baute für eine gewisse Zeit beheizt wird. Soweit der Beschwerdeführer diesbezüglich auf das Merkblatt «Aussenaufgestellte Saunas» des Amts für Umwelt und Energie (AUE), Abteilung Energie und Klimaschutz, vom 19. September 2024 verweist, kann er daraus nichts zu seinen Gunsten

⁸ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700).

⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 1a N. 12 Bst. a; vgl. auch BGE 123 II 256 E. 3.

¹⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 1a N. 21.

ableiten. Das Merkblatt zählt lediglich die Bedingungen auf, die erfüllt sein müssen, damit eine aussenaufgestellte Sauna vom Energienachweis befreit ist.¹¹

Hinzu kommt, dass als «unbewohnt» bzw. «nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren bestimmt» unter anderem Bauten gelten, in denen bloss Gegenstände gelagert oder eingestellt werden, da von diesen keine ungebührlichen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch Immissionen (Lärm, Geruch, Einblicke) ausgehen und die Menschen sich darin jeweils nur sehr kurz aufhalten.¹² Entsprechend gilt ein kleiner Lagerraum für Materialienutensilien eines Malergeschäfts als unbewohnt.¹³ Als «bewohnt» beurteilt hat die kantonale Rechtsprechung hingegen eine Waschküche, Gartenhallen, gedeckte Sitzplätze im Freien, Bastelräume und gewerbsmässige Lagerplätze.¹⁴ Da sich Menschen in einer Sauna nicht nur sehr kurz aufhalten, sondern, entsprechend den Angaben des Beschwerdeführers, für zwei bis drei Saunagänge zu jeweils etwa 10 bis 15 Minuten, ist sie nicht mit einer Baute vergleichbar, in welche lediglich Gegenstände gelagert oder eingestellt werden. Vielmehr ist sie mit den oben erwähnten Beispielen wie Waschküche oder Bastelraum vergleichbar, welche ebenfalls nicht einem dauernden Aufenthalt dienen, sondern nur zeitweise benutzt werden, was jedoch für eine Qualifikation als «bewohnt» ausreicht.¹⁵ Somit kann die Fassauna des Beschwerdeführers nicht als «unbewohnt» angesehen werden. Nichts anderes ergibt sich aus der vom Beschwerdeführer zitierten Rechtsprechung.

e) Zusammenfassend hält die aussenaufgestellte Fassauna zwar die zulässigen Masse gemäss Art. 6 Abs. 1 Bst. a BewD ein und hat einen funktionellen Bezug zu einer Hauptbaute. Jedoch ist sie weder unbeheizt noch unbewohnt. Im Übrigen ist, anders als der Beschwerdeführer meint, Art. 6 Abs. 1 Bst. a BewD nicht auslegungsbedürftig. Der Wortlaut von Art. 6 Abs. 1 Bst. a BewD ist, wie die vorangehenden Ausführungen zeigen, für die vorliegende Frage klar und es sind keine verschiedenen Auslegungen möglich. Entsprechend muss nicht unter Einbeziehung aller Auslegungselemente (systematisch, historisch und teleologisch) nach der wahren Tragweite dieser Bestimmung gesucht werden.¹⁶ Die Beschwerde des Beschwerdeführers erweist sich somit als unbegründet und das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland hat in seiner Feststellungsverfügung vom 18. Juni 2025 zu Recht entschieden, dass das vom Beschwerdeführer geplante Vorhaben baubewilligungspflichtig ist.

5. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer. Er 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 GebV¹⁷).

b) Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1 und 3 VRPG).

¹¹ Abrufbar unter: www.weu.be.ch > Themen > Energie > Energievorschriften beim Bauen > Spezielle Bauten, Anlagen und Einrichtungen > Vollzugshilfen.

¹² Vgl. BVR 1981 S. 137 E. 3.a; 1979 S. 127 E. 3.b.

¹³ Vgl. VGE 2018/308 vom 3. April 2019 E. 6.5.

¹⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 12 N. 10 mit Hinweisen auf die Rechtsprechung.

¹⁵ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 21/21a N. 19.

¹⁶ Vgl. VGE 2017/75 vom 1. Februar 2018 E. 4.2 mit Hinweisen.

¹⁷ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Bern-Mittelland vom 18. Juni 2025 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 1000.00 werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn A. _____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, zur Kenntnis, per E-Mail
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Kirchdorf, 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.