



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2025/118

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 27. Januar 2026

in der Beschwerdesache zwischen

C. _____
Beschwerdeführerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D. _____

und

Herrn **E.** _____
Beschwerdegegner

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt F. _____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Hasliberg, Gemeinderat Hasliberg, Urseni 331c,
6085 Hasliberg Goldern

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Hasliberg vom 2. September 2025 (eBau Nummer A _____; Sanierung und Anbau Ferienhaus)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdegegner reichte am 17. Dezember 2024 bei der Gemeinde Hasliberg ein Baugesuch ein für die Sanierung und Vergrösserung des bestehenden Ferienhauses auf seiner Parzelle Hasliberg Grundbuchblatt Nr. G. _____. Die Parzelle liegt in der Wohn- und Gewerbezone. Gegen das Bauvorhaben erhob die Beschwerdeführerin Einsprache.
2. Mit Gesamtentscheid vom 2. September 2025 erteilte die Gemeinde Hasliberg dem Beschwerdegegner die Baubewilligung und gewährte ihm für sein Bauvorhaben die Ausnahmebewilligung für die Unterschreitung des Gebäudeabstands gegenüber dem benachbarten Gebäude der Beschwerdeführerin.
3. Dagegen reichte die Beschwerdeführerin am 9. September 2025 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragt die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 2. September 2025 sowie die Erteilung des Bauabschlags und macht dabei ins-

besondere geltend, dass mangels Vorliegens eines wichtigen Grunds und aufgrund entgegenstehender öffentlicher und privater Interessen die Ausnahmebewilligung für die Unterschreitung des Gebäudeabstands nicht hätte erteilt werden dürfen.

4. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Mit Stellungnahme vom 9. Oktober 2025 beantragte die Gemeinde Hasliberg die Abweisung der Beschwerde. Gleiches beantragte der Beschwerdegegner in seiner Beschwerdeantwort vom 15. Oktober 2025.

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

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG² innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur 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 Gesamtscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Unterschreitung des Gebäudeabstands

a) Der Beschwerdegegner plant den Ausbau seines Ferienhauses (Nr. 333b), welches derzeit eine Gebäudebreite von ca. 4.1 m und eine Gebäudelänge von ca. 7.2 m aufweist. Zwecks Schaffung von mehr Wohnraum sieht er den Ausbau und die Aufstockung des Dachgeschosses sowie die längsseitige Vergrösserung des bestehenden Gebäudes insbesondere auf dessen Südseite vor. Ferner beabsichtigt er eine Verstärkung der Aussenisolation rund um das Ferienhaus herum, womit die Gebäudebreite künftig gemäss den im Baugesuchsplan «Grundrisse UG, EG, DG + Schnitt A-A Mst. 1:100» vom 31. März 2025 vermerkten Massangaben 4.6 m und die Gebäudelänge 9.85 m betragen würde.

Die Bauparzelle des Beschwerdegegners weist im Bereich des Ferienhauses eine Breite zwischen ca. 9 und 10 m aus. Betreffend die westlich und nördlich am Baugrundstück angrenzende Nachbarparzelle Hasliberg Grundbuchblatt Nr. H. _____ besteht ein Grenzbaurecht. Hinsichtlich der östlich angrenzenden Nachbarparzelle Hasliberg Grundbuchblatt Nr. I. _____, welche im Eigentum der Beschwerdeführerin steht, liegt hingegen ein Näherbaurecht vor, gemäss welchem die betreffenden Bauten bis zu 1.5 m an die gemeinsame Parzellengrenze heran erstellt werden dürfen. Nach den im Baugesuchsplan «Situation Mst. 1:200» vom 20. Januar 2025 angegebenen Vermassungen würde das umgebaute Ferienhaus gegenüber dieser Parzelle der Beschwerdefüh-

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).

rerin künftig einen Grenzabstand von 1.5 m sowie gegenüber dem sich darauf befindenden Gebäude Nr. 333a einen Gebäudeabstand von 3.3 m aufweisen. Werden diese Abstände allerdings im erwähnten Situationsplan nachgemessen, scheint der kürzeste Grenzabstand an der südöstlichen Ecke des umzubauenden Ferienhauses viel eher nur 1.2 m und der Gebäudeabstand zur nordwestlichen Ecke des Nachbargebäudes lediglich ca. 3 m zu betragen.

b) Der in Art. 44 GBR³ für die betreffende Wohn- und Gewerbezone vorgeschriebene kleine Grenzabstand beträgt 3 m. Nach Art. 27 Abs. 1 GBR muss der Abstand zweier Gebäude mindestens der Summe der dazwischen liegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Im Falle einer Einräumung eines Näherbaurechts darf nach Art. 27 Abs. 2 GBR der Gebäudeabstand von 6 m nicht unterschritten werden. Gemäss Art. 27 Abs. 4 GBR reduziert sich schliesslich der Gebäudeabstand gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach dem Gemeindebaureglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, um das Mass des fehlenden Grenzabstands.

Der Gebäudeabstand ist sicherheits- und gesundheitspolizeilich begründet und liegt demnach im öffentlichen Interesse.⁴ Er dient dazu, einen genügenden Zutritt zu Licht, Luft und Sonne zu gewährleisten und die Bewohner vor Belästigung, Geräuschen, Gerüche usw. aus der Nachbarbaute zu schützen. Deshalb kann der Gebäudeabstand nicht durch Parteivereinbarung abgeändert werden, sondern muss auch im Falle eines Näherbaurechts gewahrt bleiben.⁵ Hingegen dient der Grenzabstand vor allem nachbarlichen Interessen, weshalb bei der Unterschreitung des Grenzabstands die Möglichkeit eines Näherbaurechts besteht. Dies geht im Übrigen auch aus der Systematik des GBR hervor, wonach bei der Erstellung von Bauten, welche das massgebende Terrain überragen, gegenüber nachbarlichem Grund die Grenzabstände nach Art. 44 GBR einzuhalten sind (Art. 23 Abs. 1 GBR), aber unter den Voraussetzungen nach Art. 26 Abs. 1 GBR eine Unterschreitung mittels Einräumung eines Näherbaurechts möglich ist. Diesen Bestimmungen nachgelagert ist Art. 27 GBR mit dem obgenannten Wortlaut zum Gebäudeabstand. Hat der Nachbar einem Näherbau zugestimmt, so muss er später mit eigenen Bauten entsprechend weiter von der gemeinsamen Grenze wegrücken.⁶

c) Vorliegend ist unbestritten, dass der Gebäudeabstand zwischen dem umzubauenden Ferienhaus des Beschwerdegegners und dem Gebäude der Beschwerdeführerin auf der Nachbarparzelle unterschritten ist. Ferner erhellt aus den vorstehenden Ausführungen, dass die Einräumung eines Näherbaurechts nicht automatisch eine Unterschreitung des Gebäudeabstands rechtfertigt. Die Unterschreitung des Gebäudeabstands ist nämlich der Disposition der Parteien entzogen, da dieser im öffentlichen Interesse liegt. Sowohl beim betreffenden Gebäude der Beschwerdeführerin als auch bei jenem des Beschwerdegegners handelt es sich sodann um bestehende Bauten. Mit Blick auf Art. 27 Abs. 4 GBR kann zwar festgehalten werden, dass gegenüber dem Gebäude der Beschwerdeführerin ein Gebäudeabstand von weniger als 6 m einzuhalten wäre, da sich dieser um das Mass des fehlenden Grenzabstands bei diesem Gebäude reduziert. Für die Einhaltung dieses reduzierten Gebäudeabstands müsste das Bauvorhaben des Beschwerdeführers aber mindestens einen Abstand von 3 m zur gemeinsamen Parzellengrenze einhalten, welcher vorliegend unbestrittenerweise auch unterschritten ist.

³ Gemeindebaureglement vom 2. September 2010 der Einwohnergemeinde Hasliberg, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 7. Juli 2011.

⁴ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band II, 5. Aufl., Bern 2024, Art. 70 N. 13.

⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 12 N. 9 und 12.

⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 12 N. 12.

3. Besitzstandsgarantie

a) Der Beschwerdegegner bringt in seiner Beschwerdeantwort vom 15. Oktober 2025 vor, dass vorliegend nicht von einem «neubauähnlichen Vorhaben» auszugehen sei. Die geplante Erhöhung und Erweiterung der auf seinem Grundstück bestehenden Baute seien als An- respektive Aufbauten zu qualifizieren und würden daher unter die Besitzstandsgarantie fallen. Weiter bestreitet er, dass es durch sein Bauvorhaben zu einer (weiteren) Verstärkung einer vorbestehenden Rechtswidrigkeit kommen würde.

b) Aufgrund der Besitzstandsgarantie sind rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen in ihrem Bestand geschützt. Diese dürfen, auch wenn sie neuen Vorschriften und Plänen nicht entsprechen, unterhalten und weiterhin genutzt werden. Umbauten und Erweiterungen sind aber nur dann zulässig, wenn dadurch die Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird (Art. 3 Abs. 1 und 2 BauG). 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.⁷ Bauabstände schützen unter anderem die Besonnung der Parzellen und stellen den allgemeinen Lichteinfall und eine gewisse Distanz zwischen den Gebäuden sicher. Die Erhöhung eines Gebäudes hat gleiche oder ähnliche Auswirkungen wie die Verkürzung eines Grenz- oder Gebäudeabstands. Die Rechtswidrigkeit eines bereits unterschrittenen Grenz- oder Gebäudeabstands wird dadurch verstärkt. Ein Gebäude, das zu nahe an der Nachbargrenze steht, darf daher nicht aufgestockt werden.⁸

c) Der Beschwerdegegner will das auf seiner Parzelle bestehende Gebäude unter anderem erhöhen und längsseitig erweitern, womit gemäss dem Baugesuchsplan «Anrechenbare Geschossflächen Mst. 1:100 Grundrisse» vom 29. März 2025 eine grössere Geschossfläche geschaffen würde. Im Zuge der Aufstockung würde das Dach ersetzt und die Dachvorsprünge verändert werden. Weiter würde sich die Gebäudebreite aufgrund der vorgesehenen Aussenisolation vergrössern, womit es bei der östlichen Fassade zu einer (weiteren) Verkürzung der Bauabstände kommen würde. Es stellt sich demnach die Frage, ob es sich beim Bauvorhaben noch um eine zulässige Erweiterung im Sinne von Art. 3 Abs. 2 BauG handelt oder ob dadurch eine Verstärkung der Rechtswidrigkeit erfolgen würde.

Die geplante Aufstockung würde mittels Anhebung und Ersatz des Dachs erfolgen, wodurch eine Erhebung der Kniewandhöhe und somit eine Gebäudeerhöhung erfolgen würde. Die Aufstockung ist innerhalb des verletzten Gebäudeabstands geplant, was unbestritten ist. Gemäss der soeben erwähnten Praxis hat die Aufstockung eines im Grenz- und Gebäudeabstand stehenden Gebäudes eine Verstärkung der Rechtswidrigkeit im Sinne von Art. 3 Abs. 2 BauG zur Folge. Der Besitzstand greift folglich schon aus diesem Grund nicht.

4. Ausnahmegewilligung für das Unterschreiten des Gebäudeabstands

a) Wie vorne aufgezeigt, wird mit dem vorliegenden Bauvorhaben der Gebäudeabstand nicht eingehalten und es bedarf folglich einer Ausnahmegewilligung für dessen Unterschreitung. Der Beschwerdegegner ersuchte daher bei der Vorinstanz mittels Ausnahmegesuch vom 22. Januar 2025 um Zustimmung zur Unterschreitung des minimalen Gebäudeabstands gegenüber der bestehenden Baute auf der benachbarten Parzelle der Beschwerdeführerin. Die Gemeinde Hasliberg erteilte die beantragte Ausnahmegewilligung und hielt diesbezüglich auf S. 8 des angefochtenen Gesamtentscheids folgendes fest:

⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 3 N. 4.

⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 3 N. 4a.

«Aufgrund der bestehenden Situierung kann der geforderte Gebäudeabstand zum Gebäude 333a nicht eingehalten werden. Es handelt sich um zwei bestehende Gebäude. Es besteht ein Näherbaurecht, siehe Parzellierungsurkunde.

Nach Art. 26 BauG können Ausnahmen von einzelnen Bau- und Nutzungsvorschriften erteilt werden, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und keine wichtigen öffentlichen oder wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzt werden. Die Gewährung einer Ausnahme soll es ermöglichen, ausgesprochene Unbilligkeiten und Unzweckmässigkeiten zu vermeiden, die sich bei strikter Anwendung der Bauvorschriften im Einzelfall ergeben könnten.

Beim Gebäude Nr. 333b auf der Parzelle Nr. G. _____ handelt es sich um ein schmales bzw. an der breitesten Stelle lediglich knapp 10.00 m breites Grundstück. Eine Bebauung unter Berücksichtigung des reglementarischen Gebäudeabstandes ist somit nicht möglich, da hierzu nur wenige Quadratmeter Land verbleiben würden. Wäre das Grundstück noch nicht überbaut, so ist davon auszugehen, dass damit besondere Verhältnisse dargetan wären (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts Nr. 100.2017.352U vom 03.10.2018 E. 6.3). Es wäre unzweckmässig, wenn die Beurteilung bei einem bereits überbauten Grundstück anders ausfallen würde. Würde das bestehende Gebäude Nr. 333b bspw. in einem ersten Schritt (sofern notwendig nach Einholung einer Baubewilligung) abgerissen und erst in einem zweiten Schritt ein Baugesuch für einen Neubau eingereicht werden, so könnte unter Berufung auf die zitierte Rechtsprechung das Vorliegen besonderer Verhältnisse geltend gemacht werden. Um solche Unzweckmässigkeiten zu verhindern, ist die vorliegende Situation analog der zitierten Rechtsprechung zu beurteilen und von besonderen Verhältnissen auszugehen.

Durch die Gewährung der Ausnahmegewilligung werden sodann keine wichtigen öffentlichen Interessen verletzt. Namentlich liegt ein positiver Fachbericht Brandschutz des zuständigen Feueraufsehers der Gemeinde vom 28. Februar 2025 vor, der bestätigt, dass die feuerpolizeilichen Anforderungen eingehalten sind bzw. wird darauf hingewiesen, dass der minimal erforderliche Schutzabstand von 6.00 m, bei beidseitig brennbarer Aussenbekleidung bei der Ostfassade teilweise unterschritten wird. Daher sind folgende Massnahmen zu treffen:

- Wandaufbau mit Feuerwiderstand RE 30 oder Einbau Brandschutzplatte BSP 30 RF1 zwischen Hinterlüftungsgrost und Wandkonstruktion
- Fenster Neubau gegen Fenster Nachbargebäude horizontal mind. 1 m versetzt oder Einbau von Fenstern mit Feuerwiderstand EI 30.

In Bezug auf die nachbarlichen Interessen ist zunächst festzuhalten, dass die Unterschreitung des Gebäudeabstands nicht die besonnte Längsseite des Gebäudes Nr. 333a betrifft.

Auch nach Realisierung des zur Bewilligung vorgelegten Vorhabens, wird das Gebäude Nr. 333b in nördlicher Richtung versetzt zum Gebäude Nr. 333a stehen. Dadurch werden auch in Bezug auf die Besonnung keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzt.

Durch die baulichen Veränderungen wird im Vergleich zur Ausgangslage auch in Bezug auf die von der Einsprecherin geltend gemachte Privatsphäre kein wesentlich veränderter Zustand geschaffen. Bezüglich der Einsehbarkeit des betreffenden Fensters der Westfassade des Gebäudes Nr. 333a führt das vorliegend zu beurteilende Projekt zu keinen massgeblichen Veränderungen.

Die besonderen Verhältnisse liegen vor und sind nachvollziehbar, es werden weder wichtige öffentliche noch wesentliche nachbarliche Interessen tangiert. Die nachgesuchte Ausnahmegewilligung kann erteilt werden. Die Voraussetzungen nach Art. 26 BauG sind erfüllt.»

Die Beschwerdeführerin bringt in ihrer Beschwerde vor, dass vorliegend die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Gebäudeabstands zu ihrer benachbarten Liegenschaft nicht erfüllt seien. Einerseits fehle es an einem wichtigen Grund und andererseits stünden der Unterschreitung des Gebäudeabstands öffentliche und wichtige private Interessen entgegen.

b) Nach 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 Ausnutzungsstreben 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.⁹

c) Entgegen den obgenannten Ausführungen der Vorinstanz und dem Vorbringen des Beschwerdegegners sind im vorliegenden Fall keine Ausnahmegründe für eine Unterschreitung des Grenzabstands ersichtlich. Zwar ist die betreffende Bauparzelle des Beschwerdegegners tatsächlich sehr schmal und aufgrund der süd- und ostseitig einzuhaltenen Bauabstände nicht einfach zu bebauen. Allerdings erscheint insbesondere vor dem Hintergrund, dass gegenüber der nordwestlich gelegenen Nachbarparzelle Hasliberg Grundbuchblatt Nr. H. _____ ein Grenzbaurecht besteht und dort somit grundsätzlich kein Grenzabstand eingehalten werden müsste, eine sinnvolle Bebauung der Parzelle nicht von vornherein ausgeschlossen: So könnte beispielsweise ein Gebäude mit ähnlichem Grundriss, wie die nun vorgesehene Baute, gegebenenfalls weiter nordwestlich auf der Parzelle errichtet werden. Ebenso könnte das bereits bestehende Gebäude westseitig weiter ausgebaut werden, ohne dass die erwähnten Bauabstände tangiert wären. Die Parzellenform oder deren Grösse stellt folglich keinen Ausnahmegrund dar. Das vorliegend zu beurteilende Bauvorhaben sieht schliesslich eine wesentliche Vergrösserung des Wohnraums vor, was eine intensivere Ausnutzung der Bauparzelle zur Folge hat und somit einem rein finanziellen Interesse des Beschwerdegegners dient. Auch dies stellt keinen Ausnahmegrund dar. Weiter kann, wie vorne dargelegt, aus der altrechtlichen Bebauung nichts zugunsten des Beschwerdegegners abgeleitet werden. Eine Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Gebäudeabstands lässt sich daher weder mit Blick auf die bestehende Bebauungsstruktur noch mit dem Interesse an der inneren Verdichtung rechtfertigen. Da raumplanerische Gründe bei unzähligen Parzellen angeführt werden könnten, käme eine entsprechende Ausnahmegewilligung einer unzulässigen Normkorrektur gleich. Das Argument der inneren Verdichtung kann ferner kaum hinsichtlich eines Ferienhauses vorgebracht werden. Andere Ausnahmegründe werden schliesslich nicht geltend gemacht und sind auch nicht ersichtlich.

Hinzu kommt, dass der vorgesehenen Unterschreitung des Gebäudeabstands im vorliegenden Fall insbesondere öffentliche Interessen entgegenstehen. Wie vorne bereits aufgezeigt, liegt die Einhaltung des Gebäudeabstands grundsätzlich im öffentlichen Interesse. Die Bauabstände dienen dabei nicht nur sicherheits- und gesundheitspolizeilichen Interessen, sondern auch der Sied-

⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 26-27 N. 4.

lungsgestaltung und dem Ortsbild.¹⁰ Ihnen kommt daher eine hohe Bedeutung zu. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts stellt die Missachtung von Abstandsvorschriften sogar einen erheblichen Mangel im Sinne von Art. 40 Abs. 3 BauG dar.¹¹ Weiter hat die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid richtig festgestellt, dass im vorliegenden Fall der feuerpolizeiliche Schutzabstand zwischen den betreffenden Gebäuden nicht eingehalten ist und deshalb entsprechende Massnahmen zu treffen wären. Aus den Baugesuchunterlagen ergibt sich allerdings nicht, welche im Fachbericht Brandschutz vom 28. Februar 2025 aufgezeigten Massnahmen der Beschwerdegegner nun vorsehen würde und inwiefern beispielsweise die vorgesehenen Fenster feuerfest sein sollen. Auch lässt sich den Baugesuchplänen nicht entnehmen, dass diese horizontal versetzt wurden bzw. ob eine solche Versetzung, so wie sie von Seiten des zuständigen Feueraufsehers im erwähnten Fachbericht verlangt wird, überhaupt möglich wäre.

Zusammengefasst kann folglich festgehalten werden, dass keine besonderen Verhältnisse vorliegen, die eine Ausnahmegewilligung für das Unterschreiten des Gebäudeabstands rechtfertigen würden und eine solche ausserdem öffentliche Interessen beeinträchtigen würde. Da das Bauvorhaben den Gebäudeabstand zum Nachbargebäude nicht einhält und hierzu keine Ausnahme erteilt werden kann, ist dem Bauvorhaben folglich in Gutheissung der Beschwerde der Bauabschlag zu erteilen und der Gesamtentscheid der Gemeinde Hasliberg vom 2. September 2025 ist aufzuheben.

5. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdegegner. Er hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2'000.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹²).

b) Der Beschwerdegegner hat zudem der Beschwerdeführerin die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdeführerin gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Der Beschwerdegegner hat somit der Beschwerdeführerin die Parteikosten von CHF 4'676.40 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

c) Die Aufhebung des Gesamtbauentscheids hat keinen Einfluss auf die Kosten des Baubewilligungsverfahrens. Diese bleiben dem Beschwerdegegner als Baugesuchsteller auferlegt (Art. 52 Abs. 1 BewD).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Gesamtentscheid der Gemeinde Hasliberg vom 2. September 2025 wird aufgehoben. Dem Baugesuch vom 17. Dezember 2024 wird der Bauabschlag erteilt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 2'000.– werden dem Beschwerdegegner zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

¹⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 70 N. 13.

¹¹ VGE 2018/101 vom 19. März 2019 E. 5.5.

¹² Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

- 3 Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von CHF 8'413.25 werden dem Beschwerdegegner zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist die Gemeinde zuständig.
4. Der Beschwerdegegner hat der Beschwerdeführerin die Parteikosten im Betrag von CHF 4'676.40 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt D. _____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt F. _____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Hasliberg, 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.