



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2025/21

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 20. Juni 2025

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **C.** _____
Beschwerdeführerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D. _____

und

E. _____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt A. _____ und/oder Herrn Rechtsanwalt B. _____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Interlaken, Bauverwaltung, General-Guisan-
Strasse 43, Postfach, 3800 Interlaken

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Interlaken vom 14. Februar
2025 (eBau F. _____; Aufstockung Gebäude)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 6. September 2024 bei der Gemeinde Interlaken ein Baugesuch ein für die Aufstockung des Bürogebäudes auf den Parzellen Interlaken Grundbuchblatt Nrn. G. _____ und H. _____. Die Parzellen liegen in der Mischzone MA 3. Gegen das Bauvorhaben erhob unter anderen die Beschwerdeführerin, Eigentümerin einer Stockwerkeinheit des benachbarten Grundstücks Interlaken Grundbuchblatt Nr. I. _____, Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 14. Februar 2025 erteilte die Gemeinde Interlaken die Baubewilligung sowie u.a. die Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Gebäudeabstands.

2. Dagegen reichte die Beschwerdeführerin am 7. März 2025 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragt die Aufhebung der Baubewilligung vom 14. Februar 2025 und die Erteilung des Bauabschlags. Sie macht im Wesentlichen geltend,

ein gültiges projektbezogenes Näherbaurecht für die Aufstockung fehle und die Ausnahmegewilligung für das Unterschreiten des Gebäudeabstands müsse verweigert werden.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet,¹ führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. In ihrer Beschwerdevernehmlassung vom 9. April 2025 beantragt die Gemeinde die Abweisung der Beschwerde. In ihrer Beschwerdeantwort vom 10. April 2025 beantragt die Beschwerdeführerin die Abweisung der Beschwerde.

4. Mit Eingabe vom 13. Mai 2025 machte die Beschwerdeführerin von der Möglichkeit, eine allfällige Stellungnahme einzureichen, Gebrauch. Auf die Rechtsschriften und die Vorakten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG². Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführerin, deren Einsprache abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Näherbaurecht

a) Das Gebäude L. _____ strasse 5 auf den Parzellen Interlaken Grundbuchblatt Nrn. G. _____ und H. _____, das teilweise aufgestockt werden soll, befindet sich in der Mischzone MA 3. Hier gilt die offene Bauweise, d. h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten (Art. 412 Abs. 1 i.V.m. Art. 212 GBR⁴). Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet (Art. 412 Abs. 2 GBR). In der Mischzone MA 3 gilt ein kleiner Grenzabstand von 5 m und ein grosser Grenzabstand von 12 m (Art. 212 GBR). Das Gebäude L. _____ strasse 5 reicht sowohl auf der Süd- als auch auf der Ostseite bis an die Parzellengrenzen. Auf der Südseite ist es mit den Gebäuden J. _____ strasse 2 und 4 (Interlaken Grundbuchblatt Nrn. K. _____ und Q. _____), auf der Ostseite mit dem Gebäude L. _____ strasse 3 (Interlaken Grundbuchblatt Nr. M. _____) zusammengebaut. Auf der Westseite hält es gegenüber der Parzellengrenze zum Grundstück Interlaken Grundbuchblatt Nr. I. _____ (L. _____ strasse 9) einen Grenzabstand vom maximal 3.53 m und minimal circa 2 m ein. Weder das bestehende Gebäude noch die geplante Aufstockung halten die vorgeschriebenen Grenzabstände ein. Das Bauvorhaben benötigt deshalb meh-

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 Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

⁴ Gemeindebaureglement der Einwohnergemeinde Interlaken vom 9. Dezember 2008 (GBR)

rere Nährbaurechte, unter anderem von den Eigentümerinnen und Eigentümern der Parzelle Interlaken Grundbuchblatt Nr. N. _____ bzw. der Stockwerkeigentümergeinschaft L. _____ strasse 9. Diese liegen vor. Die Beschwerdeführerin macht jedoch geltend, das Nährbaurecht der Stockwerkeigentümerschaft L. _____ strasse 9 sei nicht gültig erteilt worden. Zum einen meint sie, das Nährbaurecht könne nur mit ihrer Zustimmung erteilt werden, da es ihr Sondernutzungsrecht hinsichtlich des Balkons abändere. Zum anderen bestreitet sie, dass mit der schriftlichen Beschlussfassung der Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer ein Nährbaurecht für die Aufstockung erteilt worden sei. Gegenstand sei ein Nährbaurecht für die Installation einer Fotovoltaikanlage gewesen. Die Beschwerdegegnerin und die Vorinstanz sind demgegenüber der Auffassung, das Nährbaurecht sei gültig zustande gekommen. Zudem handle es sich bei dieser Frage um eine zivilrechtliche Angelegenheit. Die Beschwerdeführerin habe es versäumt, den Beschluss rechtzeitig anzufechten.

b) Nach Art. 2 Abs. 1 BauG haben die Baubewilligungsbehörden lediglich zu prüfen, ob ein Bauvorhaben den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entspricht. Nicht zu prüfen ist in der Regel die Einhaltung zivilrechtlicher Vorschriften und Vereinbarungen. Für deren Durchsetzung sind die Betroffenen auf den zivilrechtlichen Weg zu verweisen. Entsprechende Einwände sind im Bautescheid lediglich als Rechtsverwahrung vorzumerken. Ausnahmsweise werden zivilrechtliche Fragen im Baubewilligungsverfahren geprüft, wenn die Baubewilligung den Bestand ziviler Rechte voraussetzt, so beispielsweise beim Bauen auf fremdem Grund das Einverständnis der Grundeigentümerschaft, bei einer Zufahrt über fremden Grund das Durchfahrtsrecht oder bei der Erschliessung mit Wasser das Wasserbezugsrecht. Solche privatrechtlichen Tatbestände bilden eine notwendige Voraussetzung für die Baurechtskonformität des geplanten Vorhabens, weil ohne sie die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften verletzt würden. Sie sind demnach für die Bewilligungsfähigkeit erforderlich, weshalb sie im Baubewilligungsverfahren ausnahmsweise geprüft werden. Dabei sind zwei Vorgehensweisen möglich: Entweder prüft die Baubewilligungsbehörde vorfrageweise das Bestehen und den Umfang des fraglichen Rechts selber oder sie sistiert das Baubewilligungsverfahren und setzt der Partei Frist zur Klageeinreichung beim Zivilgericht an.⁵

c) Das Vorhaben der Beschwerdegegnerin unterschreitet den Grenzabstand gegenüber der Parzelle Interlaken Grundbuchblatt Nr. N. _____. Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung ist daher ein Nährbaurecht. Andernfalls müsste eine Ausnahmbewilligung im Sinn von Art. 26 BauG beantragt werden, was im vorliegenden Fall nicht geschehen ist. Das Vorliegen eines Nährbaurechts der Stockwerkeigentümergeinschaft L. _____ strasse 9 ist somit notwendige Voraussetzung für die Baurechtskonformität des Vorhabens. Diese Frage war daher im Baubewilligungsverfahren vorfrageweise zu prüfen, was die Vorinstanz unter Berücksichtigung der damaligen Eingaben der Beschwerdeführerin hinreichend getan hat. Soweit die Beschwerdeführerin im Beschwerdeverfahren nun geltend macht, das Nährbaurecht erfordere zwingend ihrer Zustimmung, kann ihr nicht gefolgt werden. Aufgrund der Fotos in den Vorakten⁶ ist zwar davon auszugehen, dass die Aufstockung des Gebäudes L. _____ strasse 5 die Aussicht, die die Beschwerdeführerin aktuell von ihrem Balkon aus hat, beeinträchtigen wird. Dies dürfte allerdings auch der Fall sein, wenn die Aufstockung den Grenzabstand von 5 m einhalten würde. Unabhängig davon geht es dabei aber nicht um eine Änderung der reglementarischen Zuteilung ausschliesslicher Nutzungsrechte, weshalb keine Zustimmung der Beschwerdeführerin nötig ist (vgl. Art. 712g ZGB⁷). Das Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft L. _____ strasse 9 sieht für die Beschlussfassung grundsätzlich das Mehrheitsprinzip vor. Gemäss Protokoll vom 15. Dezember 2023 der schriftlichen Beschlussfassung über die Erteilung des Nährbaurechts an die

⁵ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art.2 N. 4a

⁶ Vgl. Baubewilligungsakten pag. 16 ff.

⁷ Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210)

Firma R. _____, zu deren Gunsten die Aufstockung des Gebäudes L. _____ strasse 5 erfolgen soll, wurde dem Antrag von der Mehrheit der Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer, die zudem die Mehrheit der Wertquoten vertraten, zugestimmt. Aus den Schlussbemerkungen der Beschwerdeführerin im vorinstanzlichen Verfahren⁸ ergibt sich klar, dass ihr bekannt war, um was es bei der schriftlichen Beschlussfassung gegangen war. Die Beschwerdeführerin hätte den Beschluss deshalb innert eines Monats nach Kenntnisnahme anfechten müssen (Art. 712m Abs. 2 i.V.m. Art. 75 ZGB). Da sie das unbestritten nicht getan hat, gilt das Näherbaurecht als erteilt. Die Beschwerde erweist sich daher insofern als unbegründet.

3. Ausnahmewilligung für die Unterschreitung des Gebäudeabstands

a) Die Beschwerdeführerin macht geltend, der Gebäudeabstand dürfe durch die Einräumung von Näherbaurechten maximal um 25 Prozent reduziert werden. Dieser minimale Gebäudeabstand widerspiegle ein gewichtiges öffentliches Interesse an die Stellung und Freihalteräume zwischen Gebäuden. Das Baureglement sehe keine Ausnahme für den vorliegenden Fall vor, weshalb der Gebäudeabstand zwingend einzuhalten sei. Planung und Bewilligung der östlich gelegenen Wohnräume auf dem Grundstück Interlaken Grundbuchblatt Nr. N. _____ hätten sich daran orientiert, dass auf dem Nachbargrundstück Grundstück Interlaken Grundbuchblatt Nr. O. _____ (wohl: H. _____) nur ein eingeschossiges Gebäude steht und die Wohnräume genügend Licht erhalten hätten. Das Bauvorhaben hätte zur Folge, dass die Balkone bzw. die Fenster im ersten Obergeschoss an der Ostfassade praktisch keinen Lichtraum mehr hätten. Diese Gegebenheiten würden der Erteilung einer Ausnahmewilligung entgegenstehen, weshalb diese zu verweigern sei. Das gelte umso mehr, als es sich bei einer Aufstockung um einen Neubau handle, der ohne weiteres baureglementskonform geplant werden könnte.

b) Laut 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 Ausnahmewilligung 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 Ausnahmewilligung. 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) Gemäss Art. A144 Abs. 2 GBR entspricht der Gebäudeabstand wenigstens der Summe der nach Art. 212 Abs. 1 GBR vorgeschriebenen Grenzabstände. Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmewilligungen den Grenzabstand nicht einhal-

⁸ Vgl. Baubewilligungsakten pag. 15

⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 26-27 N. 4

ten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes (Art. A144 Abs. 3 GBR). Der ordentliche reglementarische Gebäudeabstand darf durch die Einräumung von Näherbaurechten um maximal 25 Prozent reduziert werden (Art. A144 Abs. 4 GBR). Die Gebäude L._____strasse 5 und 9 halten weder den in der Mischzone MA 3 vorgeschriebenen kleinen Grenzabstand von 5 m noch den ordentlichen reglementarischen Gebäudeabstand von 10 m ein. Im Bereich der geplanten Aufstockung beträgt der Gebäudeabstand lediglich gut 5.90 m. Somit ist auch der reduzierte Gebäudeabstand nach Art. A144 Abs. 3 oder 4 GBR unbestritten nicht eingehalten. Die Aufstockung des Gebäudes L._____strasse 5 stellt eine Verstärkung der Rechtswidrigkeit im Sinn von Art. 3 Abs. 2 BauG dar,¹⁰ weshalb für die Unterschreitung des Gebäudeabstands eine Ausnahmegewilligung nach Art. 26 BauG erforderlich ist. Hinzu kommt, dass in der Mischzone MA 3 die offene Bauweise gilt und der Zusammenbau von Gebäuden lediglich innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet ist (vgl. Art. 412 Abs 2 GBR). Dem Situationsplan lässt sich entnehmen, dass die Gebäude L._____strasse 1, 3 und 5 sowie P._____strasse 1 zusammengebaut sind. Die Gebäudelänge beträgt circa 50 m. In der Mischzone MA 3 ist jedoch bloss eine Gebäudelänge von 40 m erlaubt. Die Aufstockung des Gebäudes L._____strasse 5 stellt daher auch in dieser Hinsicht eine Verstärkung der Rechtswidrigkeit dar, weshalb zusätzlich eine Ausnahmegewilligung für die Überschreitung der Gebäudelänge erforderlich wäre.

d) Die Beschwerdegegnerin hat ihr Ausnahmegesuch lediglich damit begründet, dass das bestehende Gebäude die Grenzabstände unterschreite. Die Aufstockung solle auf die Fassadenflucht des darunterliegenden Erdgeschosses gesetzt werden. Es liege ein entsprechendes Näherbaurecht vor. Der Grenzabstand reduziere sich auf 5.89 m.¹¹ Die Vorinstanz entsprach dem Gesuch mit der Begründung, durch die bestehenden baulichen Gegebenheiten seien besondere Verhältnisse gegeben, die eine Aufstockung mit einem zonenrechtlich zulässigen weiteren Geschoss auf einem bestehenden Gebäude rechtfertigen würde. Dies überzeugt nicht. Allein die Tatsache, dass bestehende Gebäude die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände nicht einhalten, stellt keinen speziellen, vom Normalfall abweichenden Umstand dar. Im Vordergrund steht viel mehr der Wunsch nach optimaler, gewinnbringender Nutzung eines Gebäudes. Dies stellt jedoch keinen Ausnahmegrund dar. Eine Ausnahme für die Unterschreitung von Bauabständen wird in der Praxis etwa gewährt, wenn ein (hinreichend grosses) Grundstück wegen seiner Form reglementskonform nicht oder kaum vernünftig überbaut werden kann. Dass die übrigen baupolizeilichen Vorschriften eine weitergehende Nutzung der Parzelle zulassen würden, stellt hingegen keinen Ausnahmegrund dar.¹² Im vorliegenden Fall ist weder dargetan noch ersichtlich, warum die Aufstockung nicht so geplant werden kann, dass der massgebende Gebäudeabstand eingehalten ist. Besondere Verhältnisse, die eine Ausnahme rechtfertigen würden, liegen somit nicht vor. Die Beschwerde erweist sich deshalb insofern als begründet, weshalb die Baubewilligung aufzuheben und der Bauabschlag zu erteilen ist.

4. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdegegnerin. Sie hat daher die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 1800.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹³). Die Kosten des

¹⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 3 N. 4a

¹¹ Vgl. Baubewilligungsakten pag. 104

¹² Vgl. zum Ganzen Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 26-27 N. 5

¹³ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

Baubewilligungsverfahrens bleiben der Beschwerdegegnerin als Baugesuchstellerin auferlegt (Art. 52 Abs. 1 BewD).

b) Die Beschwerdegegnerin hat zudem der Beschwerdeführerin die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdeführerin gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdegegnerin hat somit der Beschwerdeführerin die Parteikosten von CHF 3479.55 zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Gesamtentscheid der Gemeinde Interlaken vom 14. Februar 2025 wird aufgehoben. Dem Baugesuch vom 6. September 2024 wird der Bauabschlag erteilt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 1800.– werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von CHF 3802.10 werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist die Gemeinde zuständig.

3. Die Beschwerdegegnerin hat der Beschwerdeführerin die Parteikosten im Betrag von CHF 3479.10 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt D. _____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt A. _____ und/oder Herrn Rechtsanwalt B. _____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Interlaken, Bauverwaltung, 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.