

## Verwaltungsgericht des Kantons Bern Verwaltungsrechtliche Abteilung

**Urteil vom 9. Dezember 2016**

Verwaltungsrichter Burkhard, Abteilungspräsident  
Verwaltungsrichterinnen Herzog und Steinmann  
Gerichtsschreiberin Bernasconi Zenger

BHG A. \_\_\_\_\_, bestehend aus:  
1. **B.** \_\_\_\_\_ **AG**, handelnd durch die statutarischen Organe  
2. **C.** \_\_\_\_\_  
3. **D.** \_\_\_\_\_ **AG**, handelnd durch die statutarischen Organe  
alle vertreten durch Rechtsanwalt ...

Beschwerdeführende

gegen

**Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern**  
Reiterstrasse 11, 3011 Bern

sowie

**Einwohnergemeinde Spiez**  
Baubewilligungsbehörde, Sonnenfelsstrasse 4, 3700 Spiez

betreffend Baubewilligung für Mehrfamilienhaus mit Einstellhalle (Entscheid  
der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern vom 24. Mai  
2016; RA Nr. 110/2015/121)



## **Sachverhalt:**

### **A.**

Die einfache Gesellschaft BHG A.\_\_\_\_\_, bestehend aus der E.\_\_\_\_\_ ag, der B.\_\_\_\_\_ AG, C.\_\_\_\_\_ sowie der D.\_\_\_\_\_ AG, reichte am 22. Dezember 2014 bei der Einwohnergemeinde (EG) Spiez ein Baugesuch ein für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit einer Einstellhalle auf der Parzelle Spiez Gbbl. Nr. 1\_\_\_\_. Das Grundstück liegt in der Wohnzone 2 Strukturhaltung (W2S). Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen F.\_\_\_\_\_, G.\_\_\_\_\_ sowie H.\_\_\_\_\_ gemeinsam Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 7. August 2015 erteilte die EG Spiez die Baubewilligung und wies die Einsprache ab.

### **B.**

Gegen diesen Entscheid reichten F.\_\_\_\_\_, G.\_\_\_\_\_ sowie H.\_\_\_\_\_ am 4. September 2015 gemeinsam Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Die Beschwerde richtete sich sowohl gegen die Baubewilligung für das Mehrfamilienhaus als auch gegen jene für ein Einfamilienhaus auf der Nachbarparzelle Spiez Gbbl. Nr. 2\_\_\_\_, welche die Gemeinde am 7. August 2015 einer anderen Bauherrschaft erteilt hatte. Die BVE wies die Beschwerde betreffend das Einfamilienhaus mit Entscheid vom 8. Februar 2016 ab und bestätigte die dafür ausgestellte Baubewilligung. Dieser Entscheid erwuchs unangefochten in Rechtskraft. Am 14. Oktober 2015 teilte die BVE im Beschwerdeverfahren betreffend das Mehrfamilienhaus mit, sie beabsichtige, die Einhaltung der Ausnützungsziffer (AZ) zu überprüfen, und räumte der Bauherrschaft Gelegenheit zur Stellungnahme ein. Nachdem das Verfahren vorübergehend sistiert worden war, reichten die an der BHG A.\_\_\_\_\_ Beteiligten am 10. März 2016 eine Projektänderung ein. Zudem legten sie einen öffentlich beurkundeten Vertrag vom 10. Februar 2016 mit der Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 2\_\_\_\_ vor betreffend Neuparzellierung, Austritt der E.\_\_\_\_\_ ag aus der BHG A.\_\_\_\_\_ und Nutzungsübertragung von 188,28 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) von

der Parzelle Nr. 2\_\_\_ auf das Baugrundstück. Am 3. Mai 2016 reichten die verbleibenden an der BHG A.\_\_\_\_\_ Beteiligten eine weitere Projektänderung ein. Mit Entscheid vom 24. Mai 2016 hiess die BVE die Beschwerde gut, hob den Gesamtentscheid der EG Spiez vom 7. August 2015 auf und erteilte den Bauabschlag.

### **C.**

Dagegen haben die an der BHG A.\_\_\_\_\_ Beteiligten am 9. Juni 2016 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Sie beantragen, der Entscheid der BVE vom 24. Mai 2016 sei aufzuheben und ihnen sei die Baubewilligung für das Mehrfamilienhaus mit Einstellhalle zu erteilen; eventua-  
liter sei der Entscheid der BVE aufzuheben und die Sache zur Neu beurteilung an diese zurückzuweisen.

F.\_\_\_\_\_, G.\_\_\_\_\_ sowie H.\_\_\_\_\_ haben keine Beschwerdeantwort eingereicht, weshalb der Abteilungspräsident sie mit Verfügung vom 15. Juli 2016 aus dem Verfahren entlassen hat unter Vorbehalt einer allfälligen Änderung der Kostenverlegung vor der BVE. Die BVE beantragt mit Vernehmlassung vom 30. Juni 2016 die Abweisung der Beschwerde. Die EG Spiez hat zur Beschwerde nicht Stellung genommen.

### **Erwägungen:**

#### **1.**

**1.1** Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerde als letzte kantonale Instanz gemäss Art. 74 Abs. 1 i.V.m. Art. 76 und 77 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) zuständig. Die Beschwerdeführenden haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, sind durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen

Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG). Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

**1.2** Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 VRPG).

## **2.**

**2.1** Die Beschwerdeführenden machen vorab geltend, die Beschwerdeführenden im vorinstanzlichen Verfahren (vor Verwaltungsgericht nicht mehr im Verfahren; vgl. vorne Bst. C) hätten nur die Kassation des Verfahrens beantragt. Die BVE sei zu Unrecht zum Schluss gekommen, die Beschwerde beinhalte implizit auch einen Antrag auf Bauabschlag.

**2.2** Eine Beschwerde muss von Gesetzes wegen einen Antrag (Rechtsbegehren) und eine Begründung enthalten (Art. 67 i.V.m. Art. 32 Abs. 2 VRPG). Mit dem Antrag (und der Begründung) wird zugleich der Streitgegenstand festgelegt. Das Rechtsbegehren sollte so präzise gefasst sein, dass es unverändert ins Entscheiddispositiv übernommen werden kann. Die Praxis ist jedoch nicht streng. Dem Antragserfordernis ist bereits Genüge getan, wenn sich aus dem Zusammenhang und unter Zuhilfenahme der Begründung sinngemäss ergibt, was angebeht wird (BVR 1993 S. 394 E. 1b; VGE 2015/73/74 vom 21.10.2016, E. 1.2; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 32 N. 13).

**2.3** Die Beschwerdeführenden im vorinstanzlichen Verfahren haben zwar tatsächlich nur die Kassation des Gesamtentscheids der Gemeinde und nicht ausdrücklich die Verweigerung der Baubewilligung beantragt. Aus der Begründung der Laieneingabe geht jedoch hervor, dass sie nicht nur formelle Mängel, sondern namentlich die unzureichende Erschliessung und Gestaltung des Mehrfamilienhauses geltend machten. Es ist deshalb nicht zu beanstanden, dass die BVE die Beschwerde so verstanden hat, dass die Beschwerdeführenden – wie bereits im Einspracheverfahren – die Verweigerung der Baubewilligung erreichen wollten. Im Übrigen ist die BVE an die Anträge der Parteien ohnehin nicht gebunden, wenn sie die angefochtene Verfügung von Amtes wegen abändert oder aufhebt, weil diese erheb-

liche Mängel aufweist (Art. 40 Abs. 3 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 4. Aufl. 2013, Art. 40-41 N. 11; vgl. dazu sogleich E. 3). Ihr Entscheid ist insofern nicht zu beanstanden.

### **3.**

**3.1** Die Beschwerdeführenden bestreiten, dass die BVE befugt war, die Einhaltung der AZ zu überprüfen, denn mit der Rüge, der massive Neubau passe nicht zum Charakter des bestehenden Einfamilienhaus-Quartiers, sei nicht das Überschreiten der zulässigen AZ bemängelt worden. Von Amtes wegen dürfe die BVE einen Entscheid nur abändern, wenn er erhebliche Mängel aufweise, wie insbesondere bei Verfahrensfehlern. Jedenfalls hätte sich die BVE auf die Grundsatzfrage beschränken müssen, ob der Transfer des Nutzungsbonus zulässig sei, und sie hätte nicht weiteren Einzelheiten nachgehen dürfen, wie beispielsweise der Frage, ob die Kellerräume und Galerietreppen an die BGF anrechenbar seien.

**3.2** Nach Art. 40 Abs. 3 BauG prüft die BVE das Bauvorhaben frei und kann den angefochtenen Entscheid nach Anhörung der Parteien von Amtes wegen abändern, wenn er erhebliche Mängel aufweist. Sie prüft das Bauvorhaben folglich mit umfassender Kognition (Art. 66 VRPG) und ist nicht an die Anträge der Parteien gebunden, sondern kann den angefochtenen Entscheid auch aus anderen als von diesen vorgebrachten Gründen aufheben. Voraussetzung ist allerdings, dass der Entscheid erhebliche Mängel aufweist. Als solche gelten ins Auge springende, ins Gewicht fallende Punkte. Anders als das Verwaltungsgericht früher mitunter festgehalten hat, ist Art. 40 Abs. 3 BauG nicht wie die Kassation von Amtes wegen im Sinn von Art. 40 Abs. 1 VRPG auf Fälle beschränkt, in denen zwingendes öffentliches Recht in schwerwiegender Weise bedroht ist (so BVR 2000 S. 33 E. 4c und einzelne weitere nicht publ. Urteile; vgl. Kritik in Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 40-41 N. 11). Der BVE steht praxismässig ein gewisser Ermessensspielraum zu, wann sie von Amtes wegen einschreiten will. Nach der (neueren) Praxis des Verwaltungsgerichts kann beispielsweise das Nichteinhalten von Gebäudemassen oder

Abstandsvorschriften einen erheblichen Mangel im Sinn von Art. 40 Abs. 3 BauG darstellen (zum Ganzen BVR 2016 S. 79 E. 3.4; VGE 2014/137 vom 23.9.2014, E. 2). Die AZ dient – wie die Gebäudemasse und Abstandsvorschriften – der Begrenzung der baulichen Dichte in den einzelnen Zonen (vgl. hinten E. 4.2). Das Bauvorhaben profitiert unbestrittenermassen von einem Nutzungsbonus (vgl. hinten E. 4.3) und von einer Nutzungsübertragung vom Nachbar- auf das Baugrundstück (vgl. hinten E. 4.4). Es wäre ein erheblicher Mangel, wenn es (zusätzlich) Nutzung beanspruchen würde, die nicht zur Verfügung steht. Die BVE hat die Einhaltung der AZ folglich von Amtes wegen überprüfen dürfen. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden durfte sie sämtliche damit in Zusammenhang stehenden Fragen klären, also insbesondere auch, welche Räume an die BGF anrechenbar sind.

#### **4.**

**4.1** Umstritten ist weiter, ob die BVE zu Recht zum Schluss gekommen ist, dass das geplante Mehrfamilienhaus die zulässige AZ überschreitet.

**4.2** Gemäss aArt. 93 Abs. 1 der Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1) in der bis 31. Juli 2011 gültigen Fassung (GS 1985 S. 106 ff., 136 f.) ist die AZ die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren BGF der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche (vgl. auch Anhang A112 des Baureglements der EG Spiez vom 24. November 2013 [GBR]). Die anrechenbare BGF wird in aArt. 93 Abs. 2 BauV definiert (vgl. auch Anhang A113 GBR). Die aArt. 93 bis 98 Abs. 1 BauV sind zwar per 1. August 2011 mit Inkrafttreten der Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3) aufgehoben worden; sie sind jedoch nach wie vor anwendbar, da die EG Spiez die Bestimmungen der BMBV noch nicht umgesetzt hat (Art. 34 Abs. 2 BMBV). Die EG Spiez sieht für die W2S eine AZ von 0,45 vor (Art. 212 GBR). Nach Art. 433 GBR gilt zudem in sämtlichen Zonen ein Nutzungsbonus für energieeffizientes Bauen von 10 % des zulässigen Nutzungsmasses, wenn die für den winterlichen Wärmeschutz geltenden Anforderungen um 30 % unterschritten und höchstens 50 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung

und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden; der Nutzungsbonus gilt für Gebäude, die hinsichtlich der Gebäudehülle zur Effizienzklasse A des Gebäudeenergieausweises der Kantone (GEAK) gehören.

**4.3** Das geplante Mehrfamilienhaus auf der Parzelle Nr. 1\_\_\_ soll im Minergie-P-Standard gebaut werden und erfüllt damit unstrittig die Voraussetzungen für einen Nutzungsbonus. Die AZ beträgt somit nicht 0,45, sondern 10 % mehr, also 0,495. Bei einer anrechenbaren Landfläche von 886 m<sup>2</sup> steht mithin eine BGF von 438,57 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Das Mehrfamilienhaus beansprucht nach den Angaben der Beschwerdeführenden 624,937 m<sup>2</sup> BGF. Die AZ ist somit um 186,367 m<sup>2</sup> überschritten. Die Beschwerdeführenden berufen sich allerdings auf den öffentlich beurkundeten Vertrag vom 10. Februar 2016, mit dem die Eigentümerin der Nachbarparzelle Nr. 2\_\_\_ 188,28 m<sup>2</sup> BGF auf die Parzelle Nr. 1\_\_\_ der Beschwerdeführenden übertragen habe (in Vorakten BVE, nach pag. 100, S. 9, Ziff. VI/4; vgl. auch vorne Bst. B).

**4.4** Gemäss aArt. 94 Abs. 1 BauV, welcher wie aArt. 93 BauV in der EG Spiez nach wie vor anwendbar ist (vgl. vorne E. 4.2), können die beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit Dienstbarkeitsvertrag vereinbaren, dass die noch nicht beanspruchte Nutzung eines Grundstücks auf die Bauparzelle übertragen wird (sog. Nutzungsübertragung); die Übertragung ist nur zulässig unter unmittelbar aneinander angrenzenden Grundstücken derselben Zone (gleiche Nutzungsart und gleiches Mass der Nutzung). Die BVE hat die Zulässigkeit einer Nutzungsübertragung im Grundsatz anerkannt. Sie ist jedoch zum Schluss gekommen, dass die maximale BGF auf der Nachbarparzelle bei einer anrechenbaren Landfläche von 723 m<sup>2</sup> und einer AZ von 0,45 325,35 m<sup>2</sup> betrage. Davon beanspruche das bewilligte Einfamilienhaus 171 m<sup>2</sup>. Es hätten somit höchstens 154,35 m<sup>2</sup> auf das Baugrundstück übertragen werden können. Die Beschwerdeführenden sind demgegenüber der Ansicht, es müsse eine Gesamtbetrachtung über beide Grundstücke gemacht werden. Die Baugrundstücke grenzten aneinander, würden gemeinsam erschlossen und die Bauvorhaben seien vom selben Architekten gleichzeitig und einheitlich projektiert worden. Die gesamte Landfläche beider Parzellen betrage 1609 m<sup>2</sup>. Beide Gebäude würden im Minergie-P-Standard gebaut und könnten des-

halb den Nutzungsbonus beanspruchen. Bei einer AZ von 0,495 betrage die zulässige BGF insgesamt 796,455 m<sup>2</sup>. Zusammen nähmen die Häuser 795,937 m<sup>2</sup> BGF in Anspruch und überschritten die zulässige AZ demnach nicht. Das Gleiche gelte, wenn man die Grundstücke einzeln betrachte. Da auf dem Grundstück Nr. 2\_\_\_ ebenfalls im Minergie-P-Standard gebaut werde, sei von einer 10 % höheren AZ, also von 0,495 auszugehen. Die zulässige BGF betrage auf dem Nachbargrundstück somit 357,885 m<sup>2</sup>. Das Einfamilienhaus beanspruche bloss 171 m<sup>2</sup>, folglich könnten 186,885 m<sup>2</sup> BGF auf die Parzelle Nr. 1\_\_\_ übertragen werden. Umstritten ist mithin, ob der Nutzungstransfer vom Nachbar- auf das Baugrundstück auch einen (nicht beanspruchten) Nutzungsbonus einschliessen kann.

**4.5** Die von den Beschwerdeführenden angeführten Urteile befassen sich nicht mit dieser Fragestellung. Im einen Fall ging es darum, dass bei einem Grundstück, auf welchem die zulässige Ausnützung bereits erreicht war, die nachträgliche Abparzellierung eines bisher unüberbauten Teils nicht dazu führen durfte, dass dieser Grundstücksteil wiederum überbaut wird und die Vorschriften über das Nutzungsmass dadurch umgangen werden (BVR 2011 S. 272 E. 5.3); im anderen Fall wurden für die Berechnung der AZ bei einem Bauvorhaben, welches zwei aneinander grenzende Grundstücke in Anspruch nahm, die Flächen beider Parzellen zusammengerechnet (RR 27.4.1977, in BVR 1977 S. 464 E. 5b). Diese Urteile sind für die vorliegende Sache nicht einschlägig und daher unbeachtlich. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden besteht auch kein Anlass, die beiden Parzellen gesamthaft zu betrachten. Das zulässige Nutzungsmass wird nicht parzellenübergreifend, sondern pro Grundstück bestimmt. Dass nicht beanspruchte Nutzung unter bestimmten Voraussetzungen auf ein Nachbargrundstück übertragen werden kann (vgl. vorne E. 4.4), ändert daran nichts. Die beiden hier interessierenden Grundstücke gehören zudem verschiedenen Eigentümerinnen, die je ein Baugesuch für ihre Vorhaben eingereicht haben. Keines der geplanten Gebäude beansprucht beide Parzellen.

**4.6** Der Nutzungsbonus gemäss Art. 433 GBR stützt sich auf Art. 14 Abs. 1 des Kantonalen Energiegesetzes vom 15. Mai 2011 (KEnG; BSG 741.1). Danach können die Gemeinden in der baurechtlichen Grundord-

nung oder in Überbauungsordnungen einen Nutzungsbonus vorsehen, indem das vorgegebene Mass der baulichen Nutzung um bis zu zehn Prozent erhöht wird, wenn Gebäude gegenüber dem Minimalstandard der Energienutzung wesentlich erhöhte Anforderungen erfüllen (Bst. a) und die Massstäblichkeit der Bebauung und die Qualität der Aussenräume dadurch nicht beeinträchtigt werden (Bst. b). Der umstrittene Art. 14 Abs. 2 KEnG lautet wie folgt:

«Der Nutzungsbonus nach Absatz 1 ist nicht auf ein anderes Grundstück übertragbar und gilt, wenn mehrere Gebäude auf dem gleichen Grundstück erstellt werden, nur für die Gebäude, die die Anforderungen von Absatz 1 erfüllen.»

Der Wortlaut der Bestimmung ist klar und spricht gegen die Auslegung der Beschwerdeführenden. Ein Transfer des Nutzungsbonus auf ein anderes Grundstück ist ausgeschlossen. Hätte der Gesetzgeber den Bonustransfer in bestimmten Fällen zulassen wollen, hätte er die Bestimmung entsprechend formuliert. Dafür, dass der Nutzungsbonus generell nicht auf andere Grundstücke übertragen werden kann, spricht neben dem unmissverständlichen Wortlaut der Umstand, dass der Gesetzgeber den Bonus auf maximal zehn Prozent der AZ begrenzt hat (Art. 14 Abs. 1 KEnG). Er will vorbildliches Verhalten belohnen, indem einerseits der Verlust an Nutzfläche durch die zusätzlich erforderliche Dämmung ausgeglichen und andererseits in beschränktem Umfang ein echter Anreiz zur besseren Dämmung geschaffen wird (vgl. Vortrag des Regierungsrats zum KEnG, in Tagblatt des Grossen Rates 2009, Beilage 33, S. 11). Dürfte ein auf dem Nachbargrundstück nicht beanspruchter Bonus auf die eigene Parzelle übertragen werden, die ebenfalls bereits von einem Bonus profitiert, läge die AZ mehr als zehn Prozent über der (ohne Nutzungsübertragung) grundsätzlich zulässigen AZ, was Art. 14 Abs. 1 KEnG widerspricht. Dass ein Nutzungsbonus von vornherein nur in Betracht kommt, wenn ein Gebäude den erhöhten Anforderungen an die Energieeffizienz genügt, ergibt sich sodann bereits aus Art. 14 Abs. 1 KEnG. Dieser Grundsatz wird auch für mehrere Gebäude auf dem gleichen Grundstück bestätigt (Art. 14 Abs. 2 zweiter Satzteil KEnG). Das Verbot eines Bonustransfers (Art. 14 Abs. 2 erster Satzteil KEnG) schliesst darüber hinaus die Übertragung eines Nutzungsbonus auch für energieeffiziente Gebäude aus.

**4.7** Die Beschwerdeführenden machen weiter geltend, die Eigentümerin des Nachbargrundstücks habe ihnen mit Vertrag vom 10. Februar 2016 rechtsgültig 188,28 m<sup>2</sup> BGF übertragen (vgl. vorne Bst. B und E. 4.3), und da das Einfamilienhaus noch nicht gebaut sei, d.h. die 171 m<sup>2</sup> BGF noch nicht beansprucht habe, sei diese Nutzungsübertragung auch aus der zur Verfügung stehenden BGF ohne Nutzungsbonus (325,35 m<sup>2</sup>; vgl. vorne E. 4.4) möglich. Dieser Argumentation kann ebenfalls nicht gefolgt werden. Das Einfamilienhaus auf der Parzelle Nr. 2\_\_\_ ist rechtsgültig bewilligt und kann gebaut werden (vgl. vorne Bst. A). Die BVE hielt somit zu Recht dafür, die 171 m<sup>2</sup> seien konsumiert. Im Übrigen gingen die Beschwerdeführenden selbst stets davon aus, dass das Einfamilienhaus 171 m<sup>2</sup> beansprucht und nur die übrig bleibende Nutzung übertragen werden sollte. In diesem Sinn teilten sie der BVE bereits mit Schreiben vom 30. November 2015 mit, vom Nachbargrundstück solle «die dort nicht benötigte AZ» auf das Baugrundstück übertragen werden; den Abschluss des Dienstbarkeitsvertrags habe man bis zum Vorliegen der Baubewilligung für das Einfamilienhaus hinausgezögert, «um die übertragbare BGF mit Sicherheit abzuwarten» (Vorakten BVE, pag. 45). Diese Aussage bestätigten sie wiederholt (Eingabe vom 16.1.2016, Vorakten BVE, pag. 63; Beschwerde vom 21.1.2016 gegen die Ablehnung eines Sistierungsantrags durch die BVE, Vorakten BVE, pag. 74). Es trifft deshalb auch nicht zu, dass der Entscheid der BVE anders ausgefallen wäre, wenn sie zuerst über das Mehrfamilienhaus entschieden hätte (vgl. vorne Bst. B). Denn auch in diesem Fall hätte sie berücksichtigen müssen, dass für das Einfamilienhaus-Projekt 171 m<sup>2</sup> BGF «reserviert» sind, was ja auch der Auffassung der Beschwerdeführenden entspricht. Am Ergebnis hätte sich somit nichts geändert.

**4.8** Zusammenfassend ergibt sich, dass von den 325,35 m<sup>2</sup> BGF auf der Nachbarparzelle 171 m<sup>2</sup> nicht mehr für eine Nutzungsübertragung zur Verfügung stehen und der nicht beanspruchte Nutzungsbonus nicht übertragen werden kann. Übertragbar sind somit 154,35 m<sup>2</sup>. Das Mehrfamilienhaus mit einer BGF von 624,937 m<sup>2</sup> überschreitet die maximal zulässige BGF von 592,92 m<sup>2</sup> (438,57 m<sup>2</sup> + 154,35 m<sup>2</sup>) folglich um 32,017 m<sup>2</sup>. Bei diesem Ergebnis kann offenbleiben, ob der Vertrag vom 10. Februar 2016 gültig zustande gekommen ist (vgl. Eingaben der I.\_\_\_\_\_ AG vom 3. und 16.11.2016 sowie der Beschwerdeführenden vom 9.11.2016, act. 8,

8A, 10 und 11). Ebenso wenig braucht geklärt zu werden, ob die zusätzlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme des Nutzungsbonus nach Art. 14 Abs. 1 Bst. b KEnG erfüllt und weitere Räume als die von den Beschwerdeführenden berücksichtigten an die BGF anrechenbar wären.

**5.**

Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die unterliegenden Beschwerdeführenden die Verfahrenskosten unter Solidarhaft zu tragen (Art. 108 Abs. 1 i.V.m. Art. 106 VRPG). Parteikosten sind keine zu sprechen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 VRPG).

**Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 3'000.--, werden den Beschwerdeführenden auferlegt.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.
4. Zu eröffnen:
  - den Beschwerdeführenden
  - der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern
  - der Einwohnergemeinde Spiez

Der Abteilungspräsident:

Die Gerichtsschreiberin:

**Rechtsmittelbelehrung**

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Zustellung der schriftlichen Begründung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gemäss Art. 39 ff., 82 ff. und 90 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) geführt werden.