

100.2019.41U  
DAM/NUI/ROS

**Verwaltungsgericht des Kantons Bern**  
Verwaltungsrechtliche Abteilung

**Urteil vom 7. April 2020**

Verwaltungsrichter Häberli, Abteilungspräsident  
Verwaltungsrichter Daum, Verwaltungsrichterin Herzog  
Gerichtsschreiberin Nuspliger

**A.** \_\_\_\_\_  
vertreten durch Rechtsanwalt ...  
Beschwerdeführer

gegen

**B.** \_\_\_\_\_  
Beschwerdegegner

und

**Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern**  
Reiterstrasse 11, 3011 Bern

sowie

**Einwohnergemeinde Wohlen**  
Departement Bau und Planung, Hauptstrasse 26, 3033 Wohlen b. Bern



betreffend generelle Baubewilligung für Abbruch und Bau eines Einfamilienhauses (Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern vom 18. Dezember 2018; RA Nr. 110/2018/59)

### **Sachverhalt:**

#### **A.**

A.\_\_\_\_\_ ist Eigentümer der Parzelle Wohlen Gbbl. Nr. 1\_\_\_\_\_, die sich in der Wohnzone W1 befindet. Das an der ...strasse in Innerberg gelegene Grundstück ist bebaut mit einem Wohnhaus (Einfamilienhaus; Gebäude Nr. 2\_\_\_\_\_) und einer Garage mit Aufbaute (Gebäude Nr. 3\_\_\_\_\_). Seit mehreren Jahren beabsichtigt A.\_\_\_\_\_, das bestehende Wohnhaus auf seinem Grundstück abzureissen und ein neues Einfamilienhaus zu erstellen. Ein früheres Projekt konnte er nicht realisieren, nachdem das Bundesgericht die Verweigerung der Bewilligung in letzter Instanz bestätigt hatte (BVR 2015 S. 557 [VGE 2014/304 vom 12.3.2015]; BGer 1C\_205/2015 vom 29.10.2015). Am 26. Februar 2017 (Eingang: 28.2.2017) reichte A.\_\_\_\_\_ bei der Einwohnergemeinde (EG) Wohlen ein generelles Baugesuch ein für den Abbruch des Gebäudes Nr. 2\_\_\_\_\_ und Neubau eines Einfamilienhauses sowie für die Verkleinerung der Fensterfläche und Neugestaltung der Fassade des bestehenden «Keller-Lagerraums» (Garagenaufbaute). Dagegen erhoben mehrere Personen Einsprache, unter anderen B.\_\_\_\_\_. Am 14. März 2018 erteilte die EG Wohlen die generelle Baubewilligung, die folgende Gegenstände umfasst: äussere Gestaltung und Einordnung des Vorhabens in die Umgebung, Bruttogeschossfläche (BGF) bzw. Ausnützungsziffer (AZ) sowie Vereinbarkeit des Projekts mit weiteren baupolizeilichen Massen (Gebäudehöhe, Gebäudelänge, Geschossigkeit, Grenzabstände).

**B.**

Gegen die generelle Baubewilligung der Gemeinde führte B.\_\_\_\_\_ am 8. April 2018 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (BVE; heute: Bau- und Verkehrsdirektion [BVD]). Diese holte beim Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) einen Fachbericht ein. Mit Entscheid vom 18. Dezember 2018 hiess die BVE die Beschwerde gut. Sie hob die Verfügung der Gemeinde vom 14. März 2018 auf und verweigerte die nachgesuchte generelle Baubewilligung. Mit dem gleichen Entscheid befand sie über die Beschwerde einer weiteren Person; dieses Verfahren ist definitiv erledigt (VGE 2019/20 vom 26.7.2019).

**C.**

Gegen den Entscheid der BVE hat A.\_\_\_\_\_ am 18. Januar 2019 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Er beantragt, der angefochtene Entscheid sei – soweit ihn betreffend – in der Sache und im Kostenpunkt aufzuheben und die generelle Baubewilligung der EG Wohlen vom 14. März 2018 sei zu bestätigen; eventuell seien die Akten zur Fortsetzung des Verfahrens und namentlich zur Prüfung der in Aussicht gestellten Projektänderungen an die Vorinstanz zurückzuweisen.

B.\_\_\_\_\_ und die BVE haben mit Beschwerdeantwort vom 23. Februar 2019 bzw. Vernehmlassung vom 24. Januar 2019 je die Abweisung der Beschwerde beantragt. Die Gemeinde hat mit Schreiben vom 15. Februar 2019 auf einen förmlichen Antrag verzichtet.

## **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. Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, ist durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat als Baugesuchsteller ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG; vgl. auch Art. 40 Abs. 5 i.V.m. Abs. 2 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]). Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG).

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

### **2.**

**2.1** Das Baugrundstück befindet sich in Hanglage und ist bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer vorgelagerten Garage mit Aufbaute. Diese Aufbaute bewilligte die Gemeinde ursprünglich als Keller-/Lagerraum und später – mit einer Gebäudeerhöhung – als Mehrzweckraum (vgl. BVR 2015 S. 557 [VGE 2014/304 vom 12.3.2015] nicht publ. E. 4.3 mit Hinweisen). Einem früheren Bauvorhaben (ordentliches Baugesuch vom 21.12.2010) hat die Gemeinde am 24. Januar 2014 namentlich wegen Überschreitung der AZ die Bewilligung verweigert (Akten BVE 3B pag. 12). Die dagegen erhobenen Rechtsmittel sind erfolglos geblieben (Entscheid der BVE vom 18. bzw. 19.9.2014, Akten BVE 3B pag. 86 ff. und 103 ff.; weiter vorne Bst. A).

**2.2** Am 26. Februar 2017 hat der Beschwerdeführer bei der Gemeinde ein generelles Baugesuch eingereicht. Er beabsichtigt nach wie vor, sein bestehendes Einfamilienhaus abzubauen und durch ein neues zu ersetzen; zusätzlich sollen bei der vorgelagerten bestehenden Garagen-

aufbaute die Fensterfläche verkleinert und die Fassade neu gestaltet werden (generelles Baugesuch vom 26.2.2017, Akten Gemeinde 3C act. 38). Mit dem generellen Baugesuch will der Beschwerdeführer vorab Fragen im Zusammenhang mit der äusseren Gestaltung klären, wie sich das Vorhaben in die Umgebung einordnet, ob es die maximal zulässige AZ einhält und ob es mit den weiteren baupolizeilichen Massen vereinbar ist (Schreiben vom 26.7.2017, Akten Gemeinde 3C act. 7). Bei der Garagenaufbaute sieht der Beschwerdeführer vor, von den bestehenden drei Fensterbändern eines aufzuheben und die zwei anderen zu verkleinern. Das aufzuhebende Fensterband soll durch ein lichtundurchlässiges Bild ersetzt werden, das nicht entfernt werden kann. Ebenfalls soll die Eingangstüre durch eine Türe ohne Glaseinsatz ersetzt werden (vgl. zum Ganzen Plan Grundrisse/Querschnitt vom 24.2.2017, Akten Gemeinde 3C1 act. 44, Angaben bei Querschnitt). Es ist unbestritten, dass die Fensterfläche der Garagenaufbaute mit den erwähnten Änderungen auf 9,57 % der Bodenfläche verkleinert würden (vgl. Berechnung im angefochtenen Entscheid E. 2f; Beschwerde Rz. 40 ff.).

### **3.**

Umstritten ist zunächst, ob das Vorhaben die maximal zulässige AZ überschreitet.

**3.1** In der Sache sind die folgenden rechtlichen Grundlagen anwendbar:

**3.1.1** Nach Art. 2 Abs. 1 des Baureglements der EG Wohlen vom 1. Dezember 2009 (GBR) gilt für die Wohnzone W1 eine AZ von 0,4. Die AZ ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren BGF der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche (Art. 93 Abs. 1 der Bauverordnung vom 6. März 1985 [BauV; BSG 721.1] in der bis zum 31. Juli 2011 gültigen Fassung [GS 1985 S. 106 ff., 135]). Die anrechenbare BGF wird in aArt. 93 Abs. 2 BauV definiert. Die Vorschrift ist 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 (BAG 11-55); sie bleibt mit der dazu ergangenen Rechtsprechung allerdings weiterhin massgebend,

da die EG Wohlten die Bestimmungen der BMBV noch nicht umgesetzt hat (Art. 34 Abs. 2 BMBV). Vor Verwaltungsgericht ist unstrittig, dass die AZ als baupolizeiliches Mass bis auf weiteres massgebend bleibt und die Gemeinde im Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs noch keine geänderte baurechtliche Grundordnung öffentlich aufgelegt hatte; eine Vorwirkung aufgelegter Vorschriften im Sinn von Art. 36 Abs. 2 BauG steht mithin nicht zur Diskussion (vgl. angefochtener Entscheid E. 2c).

**3.1.2** Keller- und Dachräume, die zu Wohnungen gehören, sind grundsätzlich an die BGF anrechenbar. Anders verhält es sich nach aArt. 93 Abs. 2 Bst. a BauV nur, wenn sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume (Art. 63 BauV) verwendbar sind. Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts ist dabei nicht massgebend, ob der Raum rechtmässig, d.h. unter Einhaltung sämtlicher gesundheitspolizeilicher und wohnhygienischer Vorschriften, als Wohnraum genutzt werden darf, sondern ob er zum Wohnen dienen kann. Kriterium ist also die objektive, tatsächliche Verwendbarkeit (Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 5. Aufl. 2020, Art. 13 N. 8a Bst. b). Kriterien für die Verwendbarkeit zum Wohnen oder Arbeiten bilden etwa das Mass der Belichtung durch Fenster, die Isolation, die Raumhöhe, die Erschliessung (Zugang, Heizung, Frisch- und Abwasser) sowie die innere Ausgestaltung der Räume. Dabei sind nicht alle Elemente gleich wichtig; vielmehr ist eine gesamthafte Würdigung vorzunehmen. Anzurechnen ist auch die BGF von Räumen, die mit geringem Aufwand in einen für das Wohnen oder Arbeiten verwendbaren Raum umgewandelt werden können (BVR 2015 S. 557 [VGE 2014/304 vom 12.3.2015] nicht publ. E. 4.2). Andernfalls wird die Aufgabe der Baupolizeibehörden, die Einhaltung der bewilligten Nutzung zu überprüfen, in unzumutbarer Weise erschwert. Es ist somit auf objektiv feststellbare bauliche Tatsachen und nicht etwa auf Absichtserklärungen der Eigentümerinnen bzw. Eigentümer abzustellen, zumal ein Haus auch die Hand wechseln kann. Dadurch, dass objektive Tatsachen geschaffen werden, soll eine rechtswidrige Benützung verunmöglicht oder jedenfalls erheblich erschwert werden (zum Ganzen VGE 2016/175 vom 1.3.2017 E. 6.4, 2015/350 vom 25.2.2016 E. 2.1 mit Hinweisen [bestätigt durch BGer 1C\_135/2016 vom 1.9.2016]).

**3.2** Die BVE hat erwogen, die Garagenaufbaute sei mit der projektierten Verkleinerung der Fensterfläche von heute 21,79 % auf 9,57 % der Bodenfläche nach wie vor an die BGF anzurechnen. Unter Berücksichtigung der BGF der Garagenaufbaute von 79 m<sup>2</sup> ergebe sich eine AZ von 0,46, was den zulässigen Wert überschreite (angefochtener Entscheid E. 2f). Die AZ werde im Übrigen bereits im Untergeschoss des Neubaus überschritten, da der Raum «Basteln/Geräte» objektiv anrechenbarer Wohn- und Arbeitsraum darstelle. Der Korridor und die Treppe, die diesen Raum erschliessen, seien auch als anrechenbare BGF zu qualifizieren. Fraglich sei zudem, ob der Raum «Waschen/Trocknen» nicht ebenfalls an die BGF anzurechnen sei. Weil die AZ ohnehin (deutlich) überschritten sei, könne das offenbleiben (angefochtener Entscheid E. 2i und j). Der Beschwerdeführer ist hingegen der Ansicht, die Garagenaufbaute sei für die Berechnung der AZ nicht (mehr) zu berücksichtigen. Mit der Verkleinerung der Fenster auf 9,57 % der Bodenfläche werde der letzte objektive Umstand beseitigt, der für eine mögliche Wohn- oder Arbeitsnutzung spreche. Die Anforderungen von Art. 64, 65 und 69 BauV würden nicht erfüllt: Die verbleibenden reduzierten Fenster könnten nicht geöffnet werden (sog. Putzfenster, was bei Bedarf mit einer Auflage sichergestellt werden könne), die Aufbaute sei weder in genügendem Mass isoliert noch könne sie beheizt werden und sie verfüge über keine sanitären Anlagen wie Wasseranschluss oder Toiletten. Ein längerer Aufenthalt in diesem Raum widerspreche der Lebenserfahrung. Es müsse eine Gesamtwürdigung vorgenommen werden und ein Abstellen auf ein einzelnes Kriterium wie die Raumgrösse sei weder sachgerecht noch rechtmässig (Beschwerde Rz. 40 ff.). Da die Räume «Basteln/Geräte» und «Waschen/Trocknen» im Untergeschoss des geplanten Einfamilienhauses für eine Wohn- oder Arbeitsnutzung ungeeignet und unattraktiv seien, seien sie gleich wie der Korridor und die Treppe ebenfalls nicht an die BGF anzurechnen (Beschwerde Rz. 52 ff.).

**3.3** Die Vorinstanz hat beim AGR einen Fachbericht eingeholt und namentlich Fragen zur anrechenbaren BGF gestellt. Das AGR hat in seinem Bericht vom 18. September 2018 Folgendes festgehalten (Akten BVE 3A pag. 71): Die Räume «Basteln/Geräte» sowie «Waschen/Trocknen» im Untergeschoss des Neubaus verfügten über eine grosszügige Fensterfläche von über 9 %. Die Erschliessung erfolge durch einen offenen

Treppenabgang direkt vom Wohnbereich im Erdgeschoss; die Erschliessung und die Treppe seien beheizt und wärmegeklämt. Weil die objektive Verwendbarkeit massgebend sei, seien die beiden Räume an die BGF anzurechnen. Damit seien der Gang sowie die Treppe ebenfalls an die BGF anzurechnen. Der als Mehrzweckraum bewilligte Garagenaufbau mit einer Fläche von 78,2 m<sup>2</sup> und einer Raumhöhe von 3,2 m sei trotz der Reduktion der Fensterfläche an die BGF anzurechnen. Die Fensterfläche auf weniger als 10 % zu reduzieren, ändere an der möglichen objektiven Verwendbarkeit nichts. Dieser Beurteilung hat sich die BVE angeschlossen. Die Garagenaufbaute mit den verbleibenden beiden Fensterbändern sei nach wie vor gut belichtet, insbesondere im Bereich des breiten Hauptteils. Aufgrund der Raumgrösse und -höhe und der Ausrichtung gegen Süden lasse sie sich auch mit verkleinerten Fenstern zu erweiterten Wohnzwecken nutzen oder als Wohnraum ausbauen (zum Ganzen angefochtener Entscheid E. 2f).

**3.4** Das Verwaltungsgericht hat bereits im Zusammenhang mit dem Vorgängerprojekt (ordentliches Baugesuch vom 21.12.2010; vgl. vorne E. 2) festgehalten, eine Nutzung des Mehrzweckraums als Wohnraum sei auch dann möglich, wenn zutreffen sollte, dass dieser weder gedämmt bzw. isoliert noch über eine Wasserzuleitung und sanitäre Anlagen verfüge. Ins Gewicht falle hier vor allem, dass der Raum mit einer Fläche von über 70 m<sup>2</sup> und einer Höhe von über 3 m relativ gross sei. Die eingeschossige Aufbaute habe ein Flachdach und sei grosszügig befenstert. Der Raum könne auch ohne Isolation und ohne sanitäre Einrichtungen für (erweiterte) Wohnzwecke benützt werden bzw. lasse sich mit geringem Aufwand entsprechend herrichten. So wäre beispielsweise eine Einrichtung als Bastel- oder Hobbyraum denkbar. Dass ein solcher Raum nicht dauernd, sondern nur zeitweise benützt werde, schliesse die Anrechenbarkeit der darauf entfallenden BGF nicht aus (BVR 2015 S. 557 [VGE 2014/304 vom 12.3.2015] nicht publ. E. 4.3).

**3.5** Der Gesetzgeber hat in Art. 62 ff. BauV gesundheitspolizeiliche Vorschriften für Wohn- und Arbeitsräume erlassen. Solche Räume müssen unmittelbar von aussen genügend Licht und Luft erhalten; die Fensterfläche soll mindestens einen Zehntel der Bodenfläche betragen und zu jeder Zeit

zu einem genügend grossen Teil geöffnet werden können (Art. 64 Abs. 1 BauV). Nach dem generellen Bauvorhaben beträgt die Fensterfläche nicht mehr mindestens einen Zehntel der Bodenfläche. Entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers folgt daraus aber nicht ohne weiteres, dass die Garagenaufbaute für die Ermittlung der BGF ausser Betracht fällt. Eine zeitweise Nutzung des Raums zu (erweiterten) Wohnzwecken ist auch dann möglich, wenn die massgebende Fensterfläche mit 9,57 % nur unwesentlich unterschritten wird. In diesem Sinn ist die Anrechenbarkeit auch nach der zürcherischen Rechtsprechung nicht ausgeschlossen, wenn die gesetzlichen Anforderungen an Wohn- und Arbeitsräume gemäss §§ 299 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich vom 7. September 1975 (PBG; LS 700.1) zwar nicht ganz, aber fast vollständig erfüllt sind, etwa mit Bezug auf die Raumhöhe (2,2 statt 2,3 m) oder die Fensterfläche (8,5 statt 10 % der Bodenfläche; vgl. VGer ZH VB.2005.00208 vom 22.7.2005, in Baurechtsentscheide Kanton Zürich [BEZ] 2005 Nr. 37 E. 2.2; ferner Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl. 2019, S. 941 ff. mit einer Kasuistik). Entscheidend ist allemal eine Gesamtwürdigung der Verhältnisse (vorne E. 3.1). Im vorliegenden Fall fällt ins Gewicht, dass die Garagenaufbaute nach Süden ausgerichtet ist. Der breite Hauptteil des Raums wird auch mit den beiden verkleinerten Fensterbändern aufgrund des natürlichen Lichteinfalls gut belichtet sein. Weiter handelt es sich um einen grossen (Mehrzweck-)Raum mit einer Bodenfläche von fast 80 m<sup>2</sup> und einer Raumhöhe von über 3 m. Die Vorinstanz hat unter diesen Umständen zu Recht nicht schematisch auf die 10 %-Grenze der Fensterfläche abgestellt. Eine Nutzung zu (erweiterten) Wohnzwecken beispielsweise als Bastel- oder Hobbyraum, wie sie das Verwaltungsgericht bereits mit seinem Urteil vom 12. März 2015 skizziert hat, erscheint mit der reduzierten Fensterfläche nach wie vor möglich bzw. kann mit einfachen Massnahmen ermöglicht werden. Nicht erkennbar ist, inwiefern die Vorinstanz die Besitzstandsgarantie verletzt haben soll. Dass die Garagenaufbaute als anrechenbare BGF gilt, bedeutet keineswegs, dass sie zurückgebaut werden muss (vgl. Beschwerde Rz. 48 f.). Nach den dargelegten Grundsätzen für die Berechnung der AZ ist sodann nicht entscheidend, dass die Garagenaufbaute gemäss der Darstellung des Beschwerdeführers trotz Bewilligung als «Mehrzweckraum» immer als «Keller/Lager» verwendet worden sei und er eine Rückkehr zur engeren

Begriffsumschreibung als «Keller/Lager» beantragen sollte (vorne E. 3.1.2). Die Angaben in der Steuererklärung sind ebenfalls nicht massgebend (vgl. dazu bereits BVR 2015 S. 557 [VGE 2014/304 vom 12.3.2015] nicht publ. E. 4.3). Der Beschwerdeführer und die Gemeinde weisen zwar zu Recht darauf hin, dass eine unrechtmässige Nutzung der Garagenaufbaute nicht leichthin unterstellt werden darf. Nach dem Gesagten bestehen aber genügend objektive Anhaltspunkte, dass die Garagenaufbaute für eine (erweiterte) Wohnnutzung verwendbar ist bzw. eine solche mit einfachen Mitteln ermöglicht werden kann. Weil eine rechtswidrige Nutzung mit geringem Aufwand im Gebäudeinnern ermöglicht werden kann, müsste eine solche mit objektiv feststellbaren baulichen Massnahmen verunmöglicht bzw. erheblich erschwert werden (vgl. vorne E. 3.1.2; zur Projektänderung hinten E. 5). Ein Benützungsverbot würde regelmässige behördliche Kontrollen voraussetzen, was einen unverhältnismässigen Aufwand bedeutet.

**3.6** Der BVE ist somit zu folgen, dass die rund 79 m<sup>2</sup> der Garagenaufbaute nach wie vor als anrechenbare BGF gelten. Die Erwägungen der Vorinstanz zur Anrechenbarkeit der BGF des Raums «Basteln/Geräte» sowie des Korridors und der Treppe im Untergeschoss des Neubaus vermag der Beschwerdeführer ebenfalls nicht in Frage zu stellen. Massgebend ist auch hier die objektive Verwendbarkeit und nicht die subjektiv geplante Nutzung, mit der der Beschwerdeführer den direkten Aussenzugang und die Raumgrösse rechtfertigt (Abstellraum für Rasenmäher, Heckenschneider, Liegestühle, Tisch usw.; vgl. Beschwerde Rz. 53). Der mit «Basteln/Geräte» bezeichnete Raum im Untergeschoss weist eine Bodenfläche von 44 m<sup>2</sup> und einen Fensterflächenanteil von 9 % aus (vgl. Plan Grundrisse/Querschnitt vom 24.2.2017, Akten Gemeinde 3C1 act. 44; angefochtener Entscheid E. 2i). Die Fenster sind gegen Süden und Westen ausgerichtet. Der Raum eignet sich aufgrund seiner Grösse und ausreichenden Belichtung objektiv für (erweiterte) Wohnzwecke wie z.B. als Bastelraum; insofern deckt sich hier gar die objektive Verwendbarkeit mit der vom Bauherrn angegebenen Raumbezeichnung. Der Raum kann auch ohne Isolation für (erweiterte) Wohnzwecke benutzt werden bzw. lässt sich mit geringem Aufwand entsprechend herrichten. Nach dem Gesagten ändert daran die geringfügige Abweichung von der gesundheitspolizeilichen Vorschrift zur Fenstergrösse nichts (vgl. E. 3.5 hiervor). Weil der

Raum an die BGF anzurechnen ist, trifft dies ebenfalls für die Verkehrsflächen zu, die seine Erschliessung sicherstellen (Korridor und Treppe; vgl. aArt. 93 Abs. 2 Bst. f BauV, Umkehrschluss). Mit Blick auf die Überschreitung der AZ durfte die Vorinstanz offenlassen, wie es sich mit der Anrechenbarkeit des Raums «Waschen/Trocknen» verhält (aArt. 93 Abs. 2 Bst. c BauV). Diese Frage muss hier ebenfalls nicht geklärt werden.

**3.7** Das Bauvorhaben hält somit die in der Wohnzone W1 maximal zulässige AZ nicht ein. Da sich der entscheidungswesentliche Sachverhalt mit genügender Klarheit aus den Akten ergibt, ist der verlangte Augenschein nicht erforderlich; der entsprechende Beweisantrag wird abgewiesen (vgl. Beschwerde Rz. 46, 50, 58; zur antizipierten Beweismündigung etwa BVR 2017 S. 255 E. 5.1 mit Hinweisen).

#### **4.**

Umstritten ist sodann, ob das Bauvorhaben die weiteren baupolizeilichen Masse einhält (vgl. Art. 2 bzw. 40 ff. GBR). Namentlich bestehen unterschiedliche Auffassungen, in welchem Verhältnis der projektierte Neubau zur vorgelagerten bestehenden Garage samt Aufbaute steht.

**4.1** Die BVE prüfte von Amtes wegen, ob es sich beim neuen Einfamilienhaus und der bestehenden Garage samt Aufbaute um ein zusammengebautes Gebäude bzw. um ein Terrassenhaus handelt (vgl. Art. 40 Abs. 3 BauG; BVR 2016 S. 79 E. 3.4). Sie hat erwogen, dass die Baukörper des Neubaus und der Garage/Garagenaufbaute zwar nicht unmittelbar zusammengebaut seien und gestuft im Gelände lägen. Die beiden Gebäude seien aber über die grosse Terrasse verbunden, die sich vom Neubau bis über die Garagenaufbaute erstreckte. Eine weitere bauliche und funktionelle Verbindung stelle die projektierte Aussentreppe dar, die vom Erdgeschoss direkt zur Terrasse auf der Garagenaufbaute hinunter führe. Somit sei nicht von zwei separaten Bauten auszugehen. Die gestufte Bebauung habe die Erscheinung eines Terrassenhauses. Weil die Baustufen nicht nutzungsmässig, sondern visuell zu beurteilen seien, lägen insgesamt vier Baustufen vor (Garage mit Aufbaute sowie Untergeschoss, Erd-

geschoss und Attika des Einfamilienhauses). Die Voraussetzungen für ein Terrassenhaus seien damit erfüllt. Eine Überbauungsordnung bestehe nicht. Würden die allgemeinen baupolizeilichen Masse angewendet, sei eine Gebäudelänge von 25 m einzuhalten. Da die Gebäudelänge hier rund 27,5 m betrage, sei das zulässige Mass deutlich überschritten. Auch der grosse Grenzabstand von 8 m müsste entweder gegen Westen oder Osten eingehalten werden, was aufgrund der verbleibenden Parzellenfläche nicht möglich sei. Selbst wenn davon ausgegangen würde, dass es sich um zwei separate Gebäude handle, wäre der Gebäudeabstand nicht eingehalten, da die Garage samt Aufbaute keine abstandsprivilegierte unbewohnte Nebenbaute sei (angefochtener Entscheid E. 3d ff.).

**4.2** Der Beschwerdeführer ist der Ansicht, dass hier kein Terrassenhaus zu beurteilen und eine Überbauungsordnung nicht erforderlich sei. Er geht davon aus, dass die bestehende Garagenaufbaute ein separates unbewohntes Nebengebäude ist, das keinen Gebäudeabstand einzuhalten habe. Bereits eine grammatikalische Auslegung des Begriffs des «zusammengebauten Gebäudes» zeige, dass eine genügend starke bauliche Verbindung erforderlich sei. Ein bloss funktionaler Zusammenhang genüge nicht. Der Querschnitts-Plan zeige, dass keine derartige bauliche Verbindung bestehe (insb. kein direkter Zugang und keine Verbindung zwischen dem Neubau und der Garage, sondern nur eine Treppe; Beschwerde Rz. 59 ff.).

**4.3** Die Gebäudelänge begrenzt das Nutzungsmass (Art. 92 BauV). Es spielen daher konstruktive und funktionelle Aspekte eine Rolle. Darüber hinaus dienen die Vorschriften über die Gebäudelänge aber auch ästhetischen Zwecken. Ob ein Gebäude oder Gebäudeteil als einer oder mehrere Baukörper gilt, ist daher praxisgemäss auch aufgrund der optischen Wirkung zu entscheiden (vgl. BVR 2016 S. 79 E. 4.4 mit zahlreichen Hinweisen). Die Frage, welcher Gesichtspunkt im Vordergrund steht, lässt sich nicht allgemein beantworten. Sie muss auch hier nicht abschliessend geklärt werden. Wie sich aus den nachfolgenden Erwägungen ergibt, führen beide Kriterien zur gleichen Beurteilung der Gebäudelänge.

**4.4** Es ist unbestritten, dass der Baukörper des Neubaus mit demjenigen der Garage samt Aufbaute nicht unmittelbar zusammengebaut ist. Aus dem Querschnittsplan ergibt sich, dass das Einfamilienhaus und die weiter unten gelegene Garage samt Aufbaute gestuft und versetzt im Hang liegen (vgl. Plan Grundrisse/Querschnitt vom 24.2.2017, Akten Gemeinde 3C1 act. 44). Gemäss den Angaben der BVE beträgt die Entfernung zwischen den beiden Baukörpern 9 m (vgl. angefochtener Entscheid E. 3j am Ende). Das Untergeschoss des Einfamilienhauses und die Garagenaufbaute sind somit zwar baulich nicht unmittelbar verbunden und zeichnen sich durch eine gewisse Selbständigkeit aus. Gemäss den Plänen soll das Dach der Garagenaufbaute dem Einfamilienhaus aber als Terrasse dienen. Die Terrasse befindet sich auf der gleichen Ebene wie das Untergeschoss des Einfamilienhauses und ist von dort direkt zugänglich. Vom Erdgeschoss des Neubaus kann über die Dachauskragung via eine Treppe ebenfalls direkt auf die Terrasse (Dach Garagenaufbaute) gelangt werden. Wie bereits die BVE zutreffend festgestellt hat, besteht insofern eine gewisse konstruktive Verbindung. Dass kein direkter interner Zugang gegeben ist, kann nicht entscheidend sein, bestehen doch solche Zugänge bei Doppeleinfamilienhäusern oder Reihenhäusern in der Regel auch nicht. Ein funktioneller Zusammenhang ist ebenfalls zu bejahen, steht doch das Dach der Garagenaufbaute sowohl dem Unter- als auch dem Erdgeschoss des Einfamilienhauses zur Terrassennutzung zur Verfügung. Vor allem aber erscheinen der Neubau und die Garagenaufbaute optisch als Einheit (vgl. Plan Grundrisse/Querschnitt vom 24.2.2017, Akten Gemeinde 3C1 act. 44). Die Dachauskragung und die Treppe bewirken optisch eine Verkürzung der zwischen den beiden Baukörpern bestehenden Entfernung, weshalb keine klare räumliche Trennung ausgemacht werden kann. Die Garage samt Aufbaute ist gegenüber dem Einfamilienhaus vorversetzt und tritt prägend in Erscheinung. Vom Strassenraum aus gesehen lässt sie sich nicht deutlich vom Einfamilienhaus abgrenzen; sie tritt auf der gesamten Breite des Einfamilienhauses in Erscheinung und fügt sich zu einem einheitlichen Baukörper zusammen. Von aussen lässt sich die Garage samt Aufbaute daher nicht als separates Gebäudeteil des Einfamilienhauses identifizieren (anschaulich auch Plan Fassaden vom 24.2.2017, Ansicht Südfassade Keller-Lagerraum, Akten Gemeinde 3C1 act. 45). Angesichts der funktionalen und konstruktiven Verbundenheit (Dach der Garagen-

aufbaute für die Nutzung als Terrasse, Treppe) und des auch optischen Eindrucks eines einzigen Baukörpers ist die Behandlung des Bauvorhabens als separate Gebäude mit Art. 2 Abs. 1 GBR nicht vereinbar. Dabei kann keine Rolle spielen, ob es sich bei der Garagenaufbaute um ein bestehendes Gebäude handelt, dessen Dach auch dem heutigen Einfamilienhaus als Terrasse dient, ansonsten die Vorschriften über die Gebäudelänge mit einem etappenweisen Vorgehen ausgehebelt werden könnten (vgl. Beschwerde Rz. 84 f.). Auszugehen ist daher von einem zusammengebauten Gebäude, was auch der Beurteilung des AGR entspricht (Akten BVE 3A pag. 71). Bei diesem Ergebnis erübrigen sich Ausführungen zum Gebäudeabstand. Soweit der Beschwerdeführer sich auf eine Gleichbehandlung im Unrecht berufen sollte, würde dieser Anspruch bereits an den fehlenden vergleichbaren Verhältnissen scheitern. Jedenfalls finden sich auf den eingereichten Aufnahmen keine vergleichbaren Bauformen, bei denen das Dach von (bewohnbaren) Objekten dem am Hang höher gelegenen Haus als Terrasse dienen würde und die Gebäude via eine Treppe verbunden wären (vgl. Beschwerdebeilage Nr. 13). Der in diesem Zusammenhang gestellte Antrag auf einen Augenschein wird abgewiesen (vgl. Beschwerde Rz. 87 f.).

**4.5** Art. 2 Abs. 1 GBR sieht für die W1 eine maximale Länge für Gebäude von 25 m vor. Im GBR findet sich keine Bestimmung über die Messweise der Gebäudelänge. Gemäss dem Fachbericht des AGR wird die Gebäudelänge bei Gebäuden mit gestaffeltem Grundriss am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck gemessen (vgl. Akten BVE 3A pag. 71 und 74 inkl. Skizze mit Kugelschreiberlinie zur Messweise). Diese Messweise wurde in Art. 12 BMBV aufgenommen (vgl. auch Anhang 1 Figur 3.2) und entspricht im Übrigen dem alten Baureglement der Gemeinde (vgl. Art. 21 sowie Anhang 2 Ziff. 3 des Baureglements der Gemeinde Wohlen vom 2. November 1994 in der Fassung vom 21. Juni 2001). – Die Gebäudelänge beträgt gemäss der Berechnung der BVE rund 27,5 m (angefochtener Entscheid E. 3g). Weder die Gemeinde noch der Beschwerdeführer äussern sich zur herangezogenen Messweise und stellen die Berechnung der BVE damit nicht in Frage. Es ist nicht ersichtlich, weshalb sie unzutreffend sein sollte. Die zulässige Gebäudelänge von 25 m wird damit

um 2,5 m überschritten. Die BVE ist folglich zu Recht davon ausgegangen, dass die Gebäudelänge nicht eingehalten ist.

**4.6** Nichts zu seinen Gunsten kann der Beschwerdeführer aus dem Verweis auf die Gemeindeautonomie ableiten (Beschwerde Rz. 75 und 86). Zwar sind die Gemeinden im Bereich ihrer Bau- und Zonenordnung im Rahmen der gesetzlichen Regelungen und der übergeordneten Planung autonom (Art. 65 Abs. 1 BauG). Ihnen kommt deshalb bei der Anwendung ihrer eigenen Normen ein gewisser Beurteilungsspielraum zu und die Rechtsmittelinstanzen auferlegen sich entsprechend gegenüber der Auffassung der Gemeinde eine gewisse Zurückhaltung (statt vieler BVR 2019 S. 51 E. 6.2). Beurteilungsspielraum geniessen die Gemeinden allerdings nur bei der Wahl zwischen mehreren rechtlich haltbaren Auslegungen einer Norm (zum Ganzen auch BVR 2016 S. 79 E. 4.6). Diese Voraussetzung ist nach dem vorstehend Gesagten hier nicht gegeben. Im Übrigen ist die Garagenaufbaute kein unbewohntes Gebäude (vgl. vorne E. 3.6), weshalb es sich weder um eine unbewohnte Nebenbaute im Sinn von Art. 41 Abs. 4 GBR noch um eine unbewohnte erdüberdeckte Nebenbaute handeln kann, wie der Beschwerdeführer geltend macht (vgl. Beschwerde Rz. 79 ff. mit Hinweis auf die Weisung BSIG Nr. 7/721.0/10.1 «Baubewilligungsverfahren; Empfehlungen zur Behandlung einiger Sonderfälle von baubewilligungspflichtigen Vorhaben» des AGR vom 14.4.2010, Beschwerdebeilage 14). Die BVE hat deshalb den kommunalen generellen Bauentscheid zu Recht und ohne Verletzung der Gemeindeautonomie aufgehoben. Insofern kann auch im vorliegenden Fall dahingestellt bleiben, ob sich der Beschwerdeführer als Privater überhaupt auf die Gemeindeautonomie berufen kann (ebenso etwa schon BVR 2014 S. 327 [VGE 2010/423/427 vom 18.9.2013] nicht publ. E. 3.3 mit Hinweisen; bejahend BGer 1C\_396/2018 vom 12.4.2019 E. 2 mit Hinweis für den Fall, dass die Gemeinde das Bauvorhaben unterstützt).

**4.7** Der Beschwerdeführer stellt weiter die Qualifikation des Bauvorhabens als Terrassenhaus in Frage.

**4.7.1** Terrassenhäuser gelten als besondere Bauten und Anlagen, die nur aufgrund einer Überbauungsordnung bewilligt werden dürfen (Art. 19 Abs. 1 und 2 BauG i.V.m. Art. 23 BauV). Art. 23 Abs. 1 BauV enthält eine Definition für solche Bauten. Nach der bis zum 31. März 2017 geltenden Fassung lautete sie wie folgt (GS 1985 S. 106 ff., 113): Als Terrassenhäuser gelten Reihenbauten, die stufenartig an Hängen erstellt werden mit mehr als zwei talwärts orientierten Baustufen. Das Erfordernis der «Reihenbauten» führte in der Praxis allerdings zu Auslegungsschwierigkeiten. Seit dem 1. April 2017 spielt es keine Rolle mehr, ob es sich um Einzel-, Reihen- oder Zeilenbauten handelt (Vortrag der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern zur Änderung der BauV vom 8.2.2017 [Geschäfts-Nr. 2016.RRGR.638], S. 16; Merkblatt «Besondere Bauten und Anlagen [exkl. Detailhandelseinrichtungen]» des AGR vom 25.7.2017, S. 3, einsehbar unter: <[www.jgk.be.ch](http://www.jgk.be.ch)>, Rubriken «Raumplanung/Arbeitshilfen/Muster und Checklisten»). Art. 23 Abs. 1 BauV lautet deshalb in der aktuellen Fassung wie folgt (BAG 17-006): Als Terrassenhäuser gelten stufenartig an Hanglagen erstellte Bauten mit mehr als zwei talwärts orientierten Baustufen.

**4.7.2** Die BVE hat sich bei ihrer Beurteilung auf den Fachbericht des AGR gestützt. Danach ist für die Definition einer Baustufe nicht die Nutzung der einzelnen Geschosse massgebend, sondern die ästhetische Wahrnehmung (Akten BVE 3A pag. 72). Nach Ansicht der BVE besteht visuell der Eindruck von vier Baustufen (vorne E. 4.1). Der Beschwerdeführer ist mit dieser Qualifikation aus verschiedenen Gründen nicht einverstanden. Die Gestaltung des Neubaus mit einem Attikageschoss und Untergeschoss bewirke keine Mehrstufigkeit im Sinn von Art. 23 Abs. 1 BauV. Selbst wenn die Garage in diesem Zusammenhang (unzulässigerweise) mitberücksichtigt werde, würden nicht mehr als zwei Baustufen in Erscheinung treten (Einfamilienhaus und Garage je als Stufe). Im Übrigen seien in der Umgebung bereits zahlreiche typähnliche Liegenschaften ohne Überbauungsordnung realisiert worden, weshalb die Auffassung der BVE gegen Treu und Glauben sowie das Gleichbehandlungsgebot verstosse. Schliesslich sei hier noch die alte Fassung von Art. 23 Abs. 1 BauV massgebend. Das generelle Bauvorhaben sehe keine Reihenbauten vor (Beschwerde Rz. 59 ff.).

**4.7.3** Die Frage, ob das Bauvorhaben als Terrassenhaus zu qualifizieren ist, war nicht Gegenstand des generellen Baugesuchs. Das ist insofern folgerichtig, als die Realisierung einer solchen Baute eine Überbauungsordnung und damit eine Sondernutzungsplanung voraussetzt. Wie es sich damit verhält, ist hier nicht zu vertiefen. Der Beschwerdeführer ersucht das Verwaltungsgericht zwar ausdrücklich darum, im Interesse der Beteiligten und der Rechtssicherheit «in jedem Fall eine Beurteilung aller aufgeworfenen rechtlichen Fragen vorzunehmen» (Beschwerde Rz. 20). Er muss das Bauvorhaben wegen der Überschreitung der AZ und der Gebäudelänge jedoch überarbeiten, was entscheidende Auswirkungen auf das Bauvolumen und die Gestaltung des Bauprojekts haben kann. Ob ein Terrassenhaus vorliegt, hängt mithin wesentlich von der (Neu-)Ausrichtung des Projekts ab. Es ist auch bei einem generellen Bauprojekt nicht Aufgabe des Verwaltungsgerichts, gleichsam Fragen «auf Vorrat» zu klären, die sich allenfalls gar nicht (mehr) stellen. Ebenso wenig äussert es sich abstrakt, d.h. losgelöst von einem Projekt, zur Auslegung von Bauvorschriften (vgl. BVR 2015 S. 27 E. 3.3; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 32-32d N. 6 mit Hinweis). Welches Verfahren für ein allfälliges Neuprojekt einzuschlagen ist, kann erst entschieden werden, sobald ein solches vorliegt. Damit erübrigt sich auch eine Auseinandersetzung mit dem Einwand des Beschwerdeführers, in der Umgebung seien bereits zahlreiche typähnliche Liegenschaften ohne Überbauungsordnung realisiert worden (vgl. Beschwerde Rz. 68 mit Hinweis auf Fotos in Beschwerdebeilage Nr. 13). Auch ein Augenschein ist nicht erforderlich; der entsprechende Antrag wird abgewiesen (vgl. Beschwerde Rz. 73).

**4.8** Die BVE hat die generelle Baubewilligung somit zu Recht verweigert. Da das Bauvorhaben nach dem Gesagten grundlegend überarbeitet werden muss, war sie auch nicht verpflichtet, die aufgeworfenen Fragen zur Ästhetik sowie zum Dachvorsprung des Attikageschosses näher zu untersuchen (angefochtener Entscheid E. 4b und 5c). Das Gleiche gilt für das Verwaltungsgericht. Der Antrag auf einen Augenschein wird auch unter diesem Gesichtswinkel abgewiesen (vgl. Beschwerde Rz. 94 und 97).

## **5.**

Der Beschwerdeführer beantragt mit seinem Eventualbegehren, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und die Sache sei zur Prüfung der in Aussicht gestellten Projektänderungen an die Vorinstanz zurückzuweisen (vgl. vorne Bst. C).

**5.1** Der Beschwerdeführer stellte bereits im vorinstanzlichen Verfahren den Antrag, ihm sei Gelegenheit zur Einreichung von Projektänderungen zu geben, falls eine summarische Prüfung zeigen sollte, dass das Bauvorhaben in Bezug auf den Dachvorsprung und die AZ nicht bewilligungsfähig sei (Reduktion Dachvorsprung um 15 cm, Reduktion der Fensterflächen bei der Garagenaufbaute sowie dem Untergeschoss des Neubaus auf unter 5 % der jeweiligen Bodenflächen; vgl. Stellungnahme vom 15.11.2018, Akten BVE 3A pag. 90). Die BVE hat diesen Antrag im Endentscheid abgewiesen mit der Begründung, dem Beschwerdeführer wäre es unbenommen gewesen, eine Projektänderung einzureichen (angefochtener Entscheid E. 5b). Projektänderungen betreffend Dachvorsprung und Fensterreduktionen bei der Garagenaufbaute und im Untergeschoss des Neubaus seien zudem nicht ausreichend, um die Mängel zu beheben und das Vorhaben bewilligungsfähig auszugestalten. Abgesehen davon sei eine weitere Verkleinerung der Fensterfläche gar nicht zielführend. Der Raum bleibe als Wohn- oder Arbeitsraum nutzbar oder könne nutzbar gemacht werden (angefochtener Entscheid E. 5c). Nach Ansicht des Beschwerdeführers rechtfertigt sich die Rückweisung an die Vorinstanz zur Prüfung der Projektänderungen mit Blick auf die längere Vorgeschichte des Bauvorhabens. Es sei auch im Interesse aller Beteiligten, dass geringfügige Projektänderungen noch im Beschwerdeverfahren realisiert werden können, um unnötige prozessuale Weiterungen zu vermeiden (Beschwerde Rz. 13 ff.).

**5.2** Im Beschwerdeverfahren vor Verwaltungsgericht sind Projektänderungen ausgeschlossen (Art. 43 Abs. 4 Satz 1 des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren [Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1]). Vorbehalten bleibt die Befugnis des Verwaltungsgerichts, die Sache zwecks Prüfung einer Projektänderung an die Vorinstanz zurückzuweisen oder das Beschwerdeverfahren durch Vergleich zu

erledigen (Art. 43 Abs. 4 Satz 2 BewD). Ein Rechtsanspruch auf Rückweisung besteht nicht; der Entscheid liegt vielmehr im Ermessen des Gerichts. Sinnvoll ist die Rückweisung nur, wenn die Aussicht besteht, dass die Projektänderung bewilligt werden kann (BVR 2012 S. 74 E. 4.3.3; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 32-32d N. 13b). Eine Rückweisung setzt voraus, dass die beabsichtigten Änderungen den Rahmen einer Projektänderung nicht sprengen, d.h. das Bauvorhaben nicht in seinen Grundzügen verändern (Art. 43 Abs. 1 BewD). Die Grundzüge sind betroffen, wenn ein Hauptmerkmal wie Erschliessung, Standort, äussere Masse, Geschosszahl, Geschosseinteilung oder Zweckbestimmung wesentlich verändert wird oder wenn eine Mehrzahl geringer Änderungen dem Bau oder der Anlage eine gegenüber dem ursprünglichen Projekt veränderte Identität verleiht (BVR 1989 S. 400 E. 2a; VGE 2016/166 vom 3.7.2017 E. 6.3; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 32-32d N. 12a mit Hinweisen).

**5.3** Der Beschwerdeführer stellt den für eine Rückweisung notwendigen Antrag zwecks Prüfung der bereits anbotenen Projektänderung (vgl. vorne E. 5.1). Zudem gibt er in der Verwaltungsgerichtsbeschwerde zu erkennen, dass er auch zu weitergehenden Massnahmen bereit wäre (sämtliche Fenster mit baulichen Massnahmen entfernen oder Auflagen in Form von Zumauern oder der Art der Fenster [sog. Putzfenster; vgl. Beschwerde Rz. 41 ff.], im Grundbuch einzutragendes Nutzungsverbot [Beschwerde Rz. 47 und 55], direkter Aussenzugang zum Raum «Basteln/Geräte» entfernen und beim Gang im Untergeschoss zusätzliche räumliche Trennung herstellen in Form einer Türe am unteren Ende der Wendeltreppe [Beschwerde Rz. 56]). Ob das Bauvorhaben die AZ damit einhalten würde, ist nicht von vornherein auszuschliessen und bedürfte einer näheren Prüfung. Auch mit den erwähnten Projektänderungen bliebe es aber dabei, dass die Gebäudelänge überschritten und der grosse Grenzabstand nicht eingehalten wäre (vgl. vorne E. 4). Die Gebäudemasse stellen ein Hauptmerkmal einer Baute dar und prägen diese und ihre Wirkung auf die Umgebung wesentlich (BVR 2016 S. 79 E. 3.4). Das Bauvorhaben muss in wesentlichen Bereichen überarbeitet und kann nicht mit gleichbleibenden Grundzügen weiterverfolgt werden. Das Vorhaben wäre folglich auch mit den zur Diskussion stehenden Anpassungen im Verfahren auf Erteilung einer generellen Baubewilligung nicht bewilligungsfähig. Da sich die Fragen nach der

BGF/AZ und der Einhaltung der weiteren baupolizeilichen Masse nicht unabhängig voneinander beurteilen lassen, käme auch eine teilweise Erteilung der generellen Baubewilligung nicht in Frage (vgl. VGE 21370/21372 vom 19.2.2003 E. 4d). An diesem Ergebnis vermag nichts zu ändern, dass das Bauvorhaben eine längere Vorgeschichte hat.

## 6.

Nach dem Gesagten hält der angefochtene Entscheid der Rechtskontrolle stand. Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Ersatzfähige Parteikosten sind nicht angefallen (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 dem Beschwerdeführer auferlegt.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

4. Zu eröffnen:

- Beschwerdeführer
- Beschwerdegegner
- Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
- Einwohnergemeinde Wohlen

und mitzuteilen:

- Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

Der Abteilungspräsident:

Die Gerichtsschreiberin:

**Rechtsmittelbelehrung**

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Eröffnung 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.

**Hinweis:** Bezüglich einer allfälligen Verlängerung der oben erwähnten Frist siehe auch die Verordnung des Schweizerischen Bundesrats vom 20. März 2020 über den Stillstand der Fristen in Zivil- und Verwaltungsverfahren zur Aufrechterhaltung der Justiz im Zusammenhang mit dem Coronavirus (COVID-19 [SR 173.110.4]).