

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2014/109

Bern, 5. Januar 2015

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** _____
Beschwerdeführer 1

Frau **B.** _____
Beschwerdeführerin 2



Herrn **C.** _____
Beschwerdeführer 3

Frau **D.** _____
Beschwerdeführerin 4

und

Herrn **E.** _____
Beschwerdegegner

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Wiedlisbach, Gemeindeverwaltung, Hinterstädtli
13, 4537 Wiedlisbach

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Wiedlisbach vom
3. September 2014 (Baugesuch Nr. 2849; Erweiterung Dachgeschoss, Anpassung
Parkplätze)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdegegner ist Miteigentümer des Grundstücks Wiedlisbach Grundbuchblatt Nr. F._____. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W2 klein (W2k). Darauf steht ein Mehrfamilienhaus mit vier Vierzimmerwohnungen. Im Untergeschoss befinden sich drei Garagen. Für die Garagenzufahrt wurde die Südfassade praktisch auf der ganzen Fassadenbreite abgegraben und das Untergeschoss freigelegt. Das Mehrfamilienhaus weist ein relativ flaches Satteldach auf, der vorhandene Dachraum kann gegenwärtig nicht zu Wohnzwecken verwendet werden. Der Beschwerdegegner plant, das Gebäude aufzustocken, mit einem steileren Satteldach zu versehen und im volumenmässig deutlich vergrösserten Dachgeschoss zwei Dreieinhalbzimmerwohnungen einzubauen. Zu diesem Zweck reichte er am 12. März 2014 bei der Gemeinde Wiedlisbach ein Baugesuch ein für die Erweiterung des Dachgeschosses, die Anbringung einer Aussenisolation, den Ersatz der Fenster sowie der Anpassung der Parkplätze. Gegen das Bauvorhaben erhoben die Beschwerdeführenden Einsprache. Mit Entscheid vom 3. September 2014 erteilte die Gemeinde Wiedlisbach die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 29. September 2014 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragen sinngemäss die Aufhebung des Entscheids vom 3. September 2014 und die Erteilung des Bauabschlags. Sie machen insbesondere geltend, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe überschritten werde, die Parkplatzsituation ungenügend sei, das Grundstück baulich übernutzt werde, genügende Spiel- und Aufenthaltsfläche fehle und die Verkehrssicherheit bei der Ausfahrt sowie auf der Zufahrtsstrasse ungenügend sei.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, edierte die Vorakten und führte den Schriftenwechsel durch. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den Erwägungen eingegangen.

¹ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (OrV BVE; BSG 152.221.191)

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Bauentscheide können mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden (Art. 40 Abs. 1 BauG²). Die BVE ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig.

b) Die Beschwerdeführenden sind direkte Nachbarn. Sie haben sich zulässigerweise als Einsprechende am Baubewilligungsverfahren beteiligt (Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG). Sie sind deshalb zur Beschwerde im Rahmen ihrer Einsprachegründe befugt (Art. 40 Abs. 2 BauG).

c) Die Beschwerde ist nur im Rahmen des Streitgegenstands zulässig. Dieser wird durch den Gegenstand der angefochtenen Verfügung und durch die Parteibegehren bestimmt. Streitgegenstand ist das in der Beschwerde enthaltene Begehren auf Änderung oder Aufhebung der angefochtenen Verfügung. Er braucht sich nicht mit dem Anfechtungsobjekt zu decken, kann aber auch nicht über dieses hinausgehen. Rechtsbegehren, die ausserhalb des in der Verfügung geregelten Rechtsverhältnisses liegen, sind deshalb grundsätzlich unzulässig.³ Zudem ist die BVE in Baubewilligungs- und Baupolizeisachen einzig Beschwerdeinstanz (Art. 40 und 49 BauG). Ihr kommt weder die Funktion einer Baupolizeibehörde zu, noch ist sie Aufsichtsbehörde über die Gemeinden. Gegenstand des Beschwerdeverfahrens kann daher einzig die Frage sein, ob die Vorinstanz die Baubewilligung zu Recht erteilt hat. Soweit die Beschwerdeführenden in genereller Hinsicht die Amtsführung der Vorinstanz bemängeln oder die Verkehrssicherheit auf der G. _____ Gasse als Industriezubringer und die Parkplatzsituation im Bereich der Liegenschaft G. _____ Gasse beanstanden, kann nicht auf die Beschwerde eingetreten werden.

d) Die Beschwerde ist innert der Rechtsmittelfrist eingereicht worden (Art. 40 Abs. 1 BauG). Sie enthält einen Antrag und eine Begründung (Art. 32 Abs. 2 VRPG⁴). Soweit sie sich innerhalb des Streitgegenstands bewegt, tritt die BVE daher auf die Beschwerde ein.

² Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

³ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum Bernischen VRPG, Bern 1997, Art. 72 N. 6-8; Fritz Gygi, Bundesverwaltungsrechtspflege, 2. Aufl. 1983, 44 ff.; BGE 133 II 181 E.3.3

⁴ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

2. Gebäudehöhe

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, das Grundstück werde baulich übernutzt. Insbesondere sei der Bau zu hoch. Die Ausnahmegewilligung könne nicht erteilt werden. Der Beschwerdegegner ist demgegenüber der Auffassung, ausgehend vom gewachsenen Terrain werde die Gebäudehöhe eingehalten. Die Vorinstanz hält fest, ausser bei der Garageneinfahrt werde die Gebäudehöhe eingehalten. Da die Garageneinfahrt breiter als 6 m sei, müsse diese Abgrabung bei der Bemessung der Gebäudehöhe angerechnet werden.

b) In der Wohnzone W2k beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 7.00 m (Art. 52 GBR⁵). Gemäss Art. 25 Abs. 1 GBR ist die Gebäudehöhe in den Fassadenmitten zu messen und zwar vom gewachsenen Boden bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion. Massgebend ist somit die Fassadenhöhe.⁶ Die zulässige Gebäudehöhe darf auf keiner Gebäudeseite überschritten werden, auch nicht durch nachträgliche Abgrabungen. Giebelfelder sowie Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, die höchstens einen Sechstel des Gebäudeumfangs und höchstens 6.00 m pro Fassadenbreite betragen, werden nicht angerechnet (Art. 25 Abs. 2 GBR). Das bestehende Gebäude weist auf der Südfassade eine gut 8.5 m breite Abgrabung für die Garageneinfahrt auf. Das Untergeschoss ist daher auf dieser Seite praktisch auf der gesamten Fassadenbreite freigelegt. Da die Abgrabung breiter als 6.0 m ist, muss die Gebäudehöhe auf dieser Seite vom neuen (abgegrabenen) Terrain und nicht vom ursprünglich gewachsenen Terrain aus gemessen werden. Bereits das bestehende Gebäude überschreitet deshalb die zulässige Gebäudehöhe von 7.00 m deutlich. Soweit es sich dabei um einen bewilligten Zustand handelt, fällt das Gebäude grundsätzlich unter die Besitzstandsgarantie von Art. 3 BauG. Es darf unterhalten, zeitgemäss erneuert und, soweit dadurch seine Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird, auch umgebaut oder erweitert werden (Art. 3 Abs. 2 BauG).

Mit der geplanten Aufstockung würde die Gebäudehöhe künftig 8.28 m betragen. Die bereits heute überschrittene Gebäudehöhe würde noch vergrössert, so dass die zulässige Höhe künftig insgesamt um 1.28 m überschritten würde. Das Bauvorhaben verletzt daher

⁵ Baureglement der Einwohnergemeinde Wiedlisbach vom 30. Juli 2013

⁶ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art.13 N. 5 Bst. a

die Vorschriften über die Gebäudehöhe zusätzlich. Die Vorinstanz ist deshalb zutreffend davon ausgegangen, dass für die Überschreitung der reglementarischen Gebäudehöhe eine Ausnahmegewilligung erforderlich ist.⁷ Selbst wenn die Gebäudehöhe unverändert bliebe, würde dies im Ergebnis nichts ändern. Die Rechtswidrigkeit würde durch den Dachausbau und die damit verbundene Volumenvergrösserung verstärkt. Das steilere Dach würde zu einer deutlich höheren First führen. Das bereits heute zu hohe Mehrfamilienhaus würde daher optisch zusätzlich deutlich höher.⁸ Auch bei unveränderter Gebäudehöhe wäre deshalb eine Ausnahmegewilligung erforderlich.

c) 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. Die Ausnahmegewilligung erlaubt aus besonderen Gründen des Einzelfalls, dass von einer allgemeinverbindlichen Vorschrift abgewichen werden darf. Sie soll die gesetzliche Regelung einzelfallgerecht verfeinern. Die Durchbrechung der bau- und planungsrechtlichen Ordnung darf mit Rücksicht auf deren Wirksamkeit, die Rechtssicherheit und die nachbarlichen Interessen nur in begründeten Fällen zugelassen werden.⁹ Ausnahmegründe beziehen sich auf Zweck, Umfang oder Gestaltung eines Bauvorhabens, wenn diese in den geltenden Vorschriften nicht genügend berücksichtigt sind. Sie müssen mit den Besonderheiten des Baugrundstücks oder des Bauvorhabens zusammenhängen. Es sollen nur ausgesprochene Härten und Unzweckmässigkeiten vermieden werden.¹⁰ Eine Ausnahme ist zulässig, wenn objektive Besonderheiten wie beispielsweise Lage und Form der Parzelle, Art des Bauvorhabens oder technische Besonderheiten der Nutzung vorliegen. Es müssen spezielle, vom Normalfall abweichende Umstände vorliegen. Rein wirtschaftliche Gründe, der Wunsch nach einer optimalen Nutzung, oder intensives Ausnützungsstreben stellen keine besonderen Verhältnisse dar.¹¹

⁷ Vgl. BVR 1997 S. 223 E. 7 c/cc

⁸ Vgl. BVR 1997 S. 223 E. 5 b/cc

⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Vorbemerkungen zu den Art. 26-31, N. 1 ff.

¹⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 26-27 N. 4

¹¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 26-27 N. 5

d) Im Ausnahmegesuch vom 14. April 2014 führte der Architekt des Beschwerdegegners aus, die Ausnahme sei erforderlich, weil die bestehenden Garagen im Untergeschoss eine Abfahrt benötigen würden. Wenn vom gewachsenen Terrain aus gemessen würde, müsste keine Ausnahme gemacht werden. Er macht somit keine objektiven Besonderheiten der Bauparzelle oder des Bauvorhabens geltend. Die Vorinstanz hat die Ausnahmegewilligung mit der Begründung erteilt, dass es sich um eine bestehende Baute handle und die Garageneinfahrt lediglich 2.5 m breiter sei. Es wäre deshalb unverhältnismässig, die Ausnahme nicht zu gewähren.

Das bestehende Gebäude ist wegen der über 6.0 m breiten Abgrabung zu hoch. Es trifft deshalb zu, dass es ohne Ausnahmegewilligung nicht aufgestockt werden kann. Dass ein Bauvorhaben ohne Ausnahme nicht realisiert werden kann, stellt jedoch von vornherein kein besonderes Verhältnis dar. Daran ändert auch das Gebot der haushälterischen Bodennutzung nichts, da dieses als allgemeiner Grundsatz immer vorgebracht werden kann und deshalb keinen Ausnahmegrund darstellt. Die Abgrabung ist zudem nicht bloss geringfügig breiter als 6.0 m, sondern sie übersteigt dieses maximal zulässige Mass um über 40 %. Zudem wird die maximal zulässige Gebäudehöhe von 7.0 m nicht nur geringfügig, sondern um 1.28 m und damit deutlich überschritten. Die Bauparzelle ist bereits überbaut und weist keine topografischen Besonderheiten auf, die eine Überschreitung der Gebäudehöhe rechtfertigen könnten. Der Beschwerdeführer bezweckt mit der geplanten Aufstockung eine gewinnbringendere, über das zulässige Mass hinausgehende Nutzung. Der Umstand, dass er daran interessiert ist, das Dachgeschoss zu vergrössern und zwei Wohnungen einzubauen, stellt ein wirtschaftliches Interesse dar, dass praktisch in jedem Fall gegeben ist. Die beanspruchte Ausnahme kann nicht durch besondere Verhältnisse begründet werden, die in den geltenden Vorschriften der Gemeinde nicht genügend berücksichtigt würden. Sie entspringt vielmehr dem Wunsch nach einer zusätzlichen Nutzung bei einem Gebäude, das das reglementarisch Zulässige bereits jetzt deutlich überschreitet. Das rechtfertigt keine Ausnahmegewilligung. Die Beschwerde ist daher bereits aus diesem Grund gutzuheissen.

3. Weitere Rügen

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, es habe zu wenig Parkplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner der G._____ Gasse. Mit den zwei zusätzlichen

Wohnungen werde die Parkplatzsituation noch schlimmer. Besucherparkplätze seien keine mehr vorhanden.

Wird durch die Erstellung, die Erweiterung, den Umbau oder die Zweckänderung von Bauten und Anlagen ein Parkplatzbedarf verursacht, so ist dafür auf dem Baugrundstück oder in seiner Nähe eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen zu errichten (Art. 16 Abs. 1 BauG). Die Bemessung der ausreichenden Parkflächen ist in Art. 49 ff. BauV¹² geregelt. Die Anzahl der Abstellplätze wird durch eine Bandbreite begrenzt. Diese umfasst auch die Abstellplätze für Besucher. Innerhalb der Bandbreite legt die gesuchstellende Person die Anzahl fest (Art. 50 Abs. 1 und 2 BauV). Wie die Vorinstanz richtigerweise ausführt, beträgt die Bandbreite aufgrund der für das vorliegende Bauprojekt massgebenden Fassung von Art. 51 Abs. 2 BauV vom 22. Dezember 1999 (vgl. Art. 36 Abs. 1 BauG) mindestens fünf und maximal acht Parkplätze. In der seit dem 1. August 2014 geltenden Fassung von Art. 51 Abs. 2 BauV beträgt die Bandbreite mindestens drei und maximal 12 Parkplätze. Die Baugesuchsunterlagen sind zwar widersprüchlich: im Baugesuchsformular wird die Anzahl Autoabstellplätze mit sechs, davon drei in Garagen oder Einstellhallen, angegeben, in den Projektplänen sind demgegenüber sechs Aussenparkplätze und drei Innenparkplätze ausgewiesen. Wie die Vorinstanz jedoch zutreffend ausführt, werden genügend Parkplätze ausgewiesen, selbst wenn die drei Parkplätze auf der Garagenzufahrt und eventuell auch der Parkplatz Nr. 1 auf der Ostseite des Gebäudes nicht angerechnet werden können. Die Rüge ist daher unbegründet. Wie in Erwägung 1 ausgeführt, können die übrigen Rügen zur Parkplatzsituation im vorliegenden Verfahren nicht gehört werden. Gegen unerlaubtes Parkieren, das das Wegrecht der Beschwerdeführenden verletzt, steht der zivilprozessuale Weg offen. Allfälliges vorschriftswidriges Parkieren auf öffentlichen Strassen oder Gehwegen wäre mit strassenverkehrspolizeilichen Mitteln zu unterbinden. Bei einer unbewilligten dauerhaften Nutzung einer Fläche als Autoabstellplatz hätte die zuständige Behörde baupolizeiliche Massnahmen zu prüfen.

b) Die Beschwerdeführenden beanstanden die Grösse des Kinderspielplatzes. Die Liegenschaft werde zum Teil von Familien mit Kindern bewohnt.

Beim Bau von Mehrfamilienhäusern hat der Bauherr unter anderem im Freien genügend grosse Aufenthaltsbereiche für die Bewohner, insbesondere Kinderspielplätze, zu schaffen (vgl. Art. 15 Abs. 1 BauG). Solange genügend Aufenthaltsbereiche und Spielplätze fehlen,

¹² Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

dürfen auf den betreffenden Grundstücken als solche dienende Flächen dieser Verwendung nicht durch Umgestaltung oder Überbauung entzogen werden (Art. 15 Abs. 3 BauG). Art. 42 ff. BauV enthält die Ausführungsbestimmungen. Kinderspielplätze sind für Kleinkinder und schulpflichtige Kinder eingerichtete Spielflächen (Art. 43 Abs. 2 BauV). Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze sollen an möglichst sonnigen, dem Verkehr abgewandten Arealstellen angelegt werden. Es sind genügend Schattenplätze vorzusehen (Art. 44 Abs. 1 BauV). Kinderspielplätze müssen für Kleinkinder gut und gefahrlos erreichbar sein (Art. 44 Abs. 3 Satz 1 BauV). Sie sind ihrem Zweck entsprechend einzurichten. Dabei sind die Empfehlungen der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion (JGK) zu beachten (Art. 44 Abs. 4 BauV), die in der AHOP Nr. 92.2¹³ publiziert sind. Nahe gelegene Spielmöglichkeiten ausserhalb der Überbauung sind zwar bei der Ausgestaltung zu berücksichtigen, haben aber keinen Einfluss auf die Erstellungspflicht und die erforderliche Gesamtfläche der Spiel- und Aufenthaltsbereiche.¹⁴

Das Gebäude des Beschwerdegegners ist bereits heute ein Mehrfamilienhaus, da es vier Vierzimmerwohnungen aufweist (vgl. Art. 43 Abs. 3 BauV). Es soll um zwei anrechenbare Wohnungen erweitert werden. Es stellt sich daher die Frage, ob genügend Aufenthaltsbereiche und Spielplätze ausgewiesen werden. In den Baugesuchsunterlagen fehlen sowohl die Flächenangaben zu den neuen und bestehenden Wohnungen, Kinderspielplätzen und Aufenthaltsbereichen als auch die entsprechenden Berechnungen. Aufgrund einer überschlagsmässigen Berechnung anhand der Pläne dürften etwa 70 m² Kinderspielfläche sowie mindestens 20 m² Aufenthaltsfläche erforderlich sein (vgl. Art. 45 BauV). Im Plan Grundriss EG wird eine Spielzone von ungefähr 70 m² ausgewiesen. Diese Fläche kann jedoch nicht (volumenfänglich) angerechnet werden. Ein Spielplatz soll einen gewissen Freiraum und eine attraktive Spielumgebung bieten. Er ist daher so anzulegen, dass mögliche Nutzungskonflikte vermieden oder zumindest minimiert werden und die Privatsphäre der Wohnungen gewahrt bleibt.¹⁵ Gegenüber Wohngebäuden ist deshalb in der Regel ein Streifen von 3 m nicht anrechenbar. Zudem müssen Spielflächen aus funktionellen Gründen eine minimale nutzbare Breite von 5 m aufweisen.¹⁶ Diese Mindestbreite kann nicht eingehalten werden. Es werden daher nicht genügend Spiel- und Aufenthaltsbereiche ausgewiesen. Die Rüge ist deshalb begründet.

¹³ Arbeitshilfe für die Ortsplanung (AHOP) Nr. 92.2 Empfehlungen für die Projektierung und Gestaltung von benutzerfreundlichen Aussenräumen von Wohnüberbauungen, (nachfolgend AHOP Nr. 92.2), einsehbar unter <<http://www.jgk.be.ch/jgk/de/index/direktion/organisation/agr.html>>, Rubrik «Publikationen/Bauen»

¹⁴ AHOP Nr. 92.2, S. 13

¹⁵ AHOP Nr. 92.2, S. 15

¹⁶ Vgl. AHOP Nr. 92.2, S. 19

c) Die Beschwerdeführenden bemängeln die Profilierung. Die Dachausschnitte auf der Ostseite seien bewusst um ungefähr 2 m kleiner ausgesteckt worden. Zudem seien einige Profile schon entfernt worden, obwohl das Verfahren noch nicht abgeschlossen sei.

Nach Art. 16 Abs. 1 BewD¹⁷ sind die äusseren Umrisse des Bauvorhabens durch Profile kenntlich zu machen. Diese haben namentlich in den Gebäudeecken die Höhen der Fassaden und die Neigung der Dachlinien, bei Flachdächern die Höhe der Dachbrüstung, anzugeben. Sie sind stehenzulassen, bis über das Bauvorhaben endgültig entschieden ist (Art. 16 Abs. 2 BewD). Zweck der Profilierung von Bauten und Anlagen auf dem Baugrundstück ist es, das Bauvorhaben in Ergänzung der Projektpläne zu veranschaulichen. Daraus müssen die für das Erscheinungsbild wesentlichen Abmessungen im Gelände, nicht aber sämtliche Einzelheiten der geplanten Bauteile ersichtlich sein¹⁸. Um Details über das Projekt zu erfahren, müssen die interessierten Personen die Baugesuchsakten einsehen. Die Beschwerdeführenden legen nicht dar, inwieweit ihnen durch die bemängelte Profilierung ein Nachteil entstanden ist. Wie die Beschwerde zeigt, konnten sie ihre Rechte wahren.

d) Die Beschwerdeführenden machen geltend, sie hätten in der Einsprache die Vorinstanz darauf aufmerksam machen müssen, wie die Besitzverhältnisse der Liegenschaft G._____ Gasse seien. Den Vorakten kann dazu entnommen werden, dass die Gemeindeverwaltung bereits im Rahmen der vorläufigen formellen Prüfung prüfte, ob das Baugesuch korrekt unterzeichnet war, abklärte, wer die Grundeigentümer der Liegenschaft sind, und die entsprechenden Mängel beheben liess.¹⁹ Die Rüge ist daher unbegründet.

4. Kosten

a) Zusammenfassend steht fest, dass die Beschwerde gutzuheissen ist, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdegegner überwiegend. Er hat deshalb die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Dass auf die von Laien verfasste Beschwerde nicht vollumfänglich

¹⁷ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

¹⁸ BVR 1993 S. 314 E. 7

¹⁹ Vgl. dazu Formular 1.0.2, Vorläufige formelle Prüfung, Vorakten pag. 18 ff. sowie Kurzbrief vom 16. April 2014, Vorakten pag. 4

eingetreten werden kann, rechtfertigt keine andere Kostenverteilung. Die Verfahrenskosten werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'400.00 (Art. 103 VRPG in Verbindung mit Art. 19 GebV²⁰).

b) Die amtlichen Kosten für das erstinstanzliche Baubewilligungsverfahren von Fr. 2'949.35 hat der Beschwerdegegner als Baugesuchsteller unabhängig vom Ausgang des Verfahrens zu tragen (Art. 52 Abs. 1 BewD).

c) Die Beschwerdeführenden werden nicht berufsmässig vertreten (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Das Verfahren war nicht aufwändig (Art. 104 Abs. 2 VRPG). Den Beschwerdeführenden sind deshalb weder Parteikosten noch eine Parteientschädigung noch Auslagenersatz zuzuerkennen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen, soweit darauf eingetreten werden kann.

Der Bauentscheid der Gemeinde Wiedlisbach vom 3. September 2014 wird aufgehoben. Dem Baugesuch vom 12. März 2014 wird der Bauabschlag erteilt.

2. Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von Fr. 2'949.35 bleiben dem Beschwerdegegner zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist die Gemeinde Wiedlisbach zuständig.
3. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'400.00 werden dem Beschwerdegegner zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
4. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

²⁰ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung; GebV, BSG 154.21)

IV. Eröffnung

- Frau B._____ und Herrn A._____, eingeschrieben
- Frau D._____ und Herrn C._____, eingeschrieben
- Herrn E._____, mit Gerichtsurkunde
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Wiedlisbach, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben
- Regierungsstatthalter von Ob- und Nidwalden, zur Kenntnis

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

B. Egger-Jenzer,
Regierungspräsidentin

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 fünf 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.

Beilage: Kopien des Situationsplanes vom 6. März 2014 und des Projektplans Fassade Süd vom 2. Mai 2013

