

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2015/4

Bern, 29. April 2015

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** _____
Beschwerdeführer 1

Frau **B.** _____
Beschwerdeführerin 2

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt C. _____



und

Herrn **D.** _____
Beschwerdegegner 1

Frau **E.** _____
Beschwerdegegnerin 2

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt F. _____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Hilterfingen, Bauverwaltung, Staatsstrasse 18,
3652 Hilterfingen

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Hilterfingen vom
16. Dezember 2014 (Gemeinde-Nr. 929 / 2013-0052; Sanierung Erdgeschoss)

I. Sachverhalt

1. Mit Schreiben vom 25. Mai 2012 informierte die Baupolizeibehörde der Gemeinde Hilterfingen die Beschwerdegegner darüber, dass eine baupolizeiliche Anzeige der Beschwerdeführenden eingegangen sei. In dieser werde geltend gemacht, dass an und im Wohnhaus der Beschwerdegegner am G._____ Weg 16, Parzelle Hilterfingen Gbbl. Nr. H._____, verschiedene Umbauarbeiten vorgenommen worden seien, die zumindest bezüglich der Fassadenänderung und des Fenstereinbaus als baubewilligungspflichtig eingestuft werden müssten. Das fragliche Wohnhaus solle sich laut der Anzeige zudem zu einem Teil auf dem angrenzenden Grundstück der Beschwerdeführenden (G._____ Weg 18, Parzelle Hilterfingen Gbbl. I._____) befinden. Beide Grundstücke befinden sich in der Zone E1 (Wohnzone eingeschossig). Die Baupolizeibehörde räumte den Beschwerdegegnern die Möglichkeit zur Stellungnahme ein.

2. Die Beschwerdegegner erklärten in ihrer Stellungnahme vom 25. Juni 2012, dass im Zeitraum vom Herbst 2010 bis Juni 2011 im Wesentlichen folgende Arbeiten vorgenommen worden seien:

- elektrische Neuinstallation ab der Hauseinführung
- teilweise Erneuerung der Kalt- und Warmwasserleitungen
- Ersetzen alter und schadhafter Sanitärapparate
- Ersetzen von morschem und vermodertem Holz (Statik und Verkleidung)".

Dass sich ein Teil des Wohnhauses auf der Nachbarparzelle befinde, sei ihnen erst im Spätherbst 2011 und somit nach Abschluss der Unterhaltsarbeiten bekannt geworden. Ebenso befinde sich ein Teil des Wohnhauses G._____ Weg 18, Gbbl. Nr. I._____, auf dem Grundstück der Beschwerdegegner.

3. Die Baupolizeibehörde ersuchte das Regierungsstatthalteramt Thun um Übernahme der Verfahrensleitung, da der Beschwerdegegner 1 Mitglied der Bau- und Planungskommission Hilterfingen war. Das Regierungsstatthalteramt Thun hat mit Stellungnahme vom 29. Januar 2013 die erfolgten Bauarbeiten als bewilligungspflichtig eingestuft, die Verfahrensleitung jedoch der Baupolizeibehörde Hilterfingen überlassen.¹

¹ Vgl. die Stellungnahme der Gemeinde Hilterfingen vom 16. Februar 2015.

Die Baupolizeibehörde forderte daher die Beschwerdegegner mit Schreiben vom 28. März 2013 zur Einreichung eines Baugesuches auf.

4. Die Beschwerdegegner reichten am 1. Mai 2013 bei der Gemeinde ein nachträgliches Baugesuch für einen "Um- und Ausbau" ein. Das Baugesuch enthielt kein Ausnahmegesuch. Die Bruttogeschossfläche wurde mit "bestehend 75 m²; neu 0 m²; total 75 m²" angegeben. Die Baupublikation enthielt jedoch den Hinweis: "Beanspruchte Ausnahmen: Überschreiten der Ausnützungsziffer (GBR Art. 50)". Das Projekt wurde mit "Sanierung Erdgeschoss (bereits ausgeführt)" umschrieben. Den Auflageakten lässt sich entnehmen, dass insbesondere im bestehenden Badezimmer die Badewanne entfernt und das Lavabo verschoben wurde und dass der angrenzende Raum (Redit) neu mit einer Badewanne und einem Lavabo sowie einer Waschmaschine ausgestattet wurde. Die Beschwerdeführenden erhoben Einsprache mit Rechtsverwahrung gegen das Bauprojekt.

5. Mit Bauentscheid vom 16. Dezember 2014 erteilte die Gemeinde die Baubewilligung für die bereits ausgeführten Sanierungsarbeiten im Erdgeschoss und wies die dagegen erhobene Einsprache ab. Gegen diesen Entscheid reichten die Beschwerdeführenden am 14. Januar 2015 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Bauentscheids und die Erteilung des Bauabschlags unter Einräumung einer angemessenen Frist zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes.

6. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet², holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Die Beschwerdegegner beantragen die Abweisung der Beschwerde und die Bestätigung des angefochtenen Entscheids. Sie bestreiten insbesondere die Legitimation der Beschwerdeführenden zur Beschwerdeeinreichung. Die Gemeinde Hilterfingen beantragt sinngemäss die Abweisung der Beschwerde und die Bestätigung des angefochtenen Entscheids.

² 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 nach Art. 40 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig.

b) Die Beschwerdegegner bestreiten die Legitimation der Beschwerdeführenden. Diese rügten die Mangelhaftigkeit des Bauentscheids, die Mangelhaftigkeit des Baugesuchs und die fehlende bzw. ungenügende Begründung für die Erteilung der Ausnahmegewilligung wegen der allenfalls leicht überschrittenen Ausnützungsziffer. Keine dieser Rügen habe – sollte sie zutreffen – irgendwelche Nachteile für die Beschwerdeführenden zur Folge. Im Gegenteil werde durch die vorgenommene Sanierung die gemeinsame Bausubstanz gestärkt. Die Beschwerdeführenden könnten daher kein schutzwürdiges Interesse dartun. Ihre Beschwerde sei rechtsmissbräuchlich.

c) Nach Art. 40 Abs. 2 BauG sind die Baugesuchsteller, die Einsprecher im Rahmen ihrer Einsprachegründe und die zuständige Gemeindebehörde zur Beschwerde befugt. Die Beschwerdeführenden haben sich als Einsprecher am Baubewilligungsverfahren beteiligt. Ihre Einsprache wurde abgewiesen; sie sind formell beschwert. Die Beschwerdelegitimation setzt jedoch auch eine materielle Beschwer voraus, d.h. die Beschwerdeführenden müssen durch das Bauvorhaben unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sein; sie müssen durch dieses in höherem Mass als die Allgemeinheit betroffen sein und zum Streitgegenstand eine besondere Beziehungsnähe haben. Die Betroffenheit kann rechtlicher oder auch nur tatsächlicher Natur sein. Sie muss aber hinreichend sein, d.h. eine bestimmte Intensität erreichen, so dass von der Abwendung eines materiellen oder ideellen Nachteils gesprochen werden kann. Der Nachteil muss persönlich und unmittelbar sein. Diese Anforderungen grenzen die Beschwerden betroffener Drittpersonen von der unzulässigen Populärbeschwerde ab.⁴

d) Die Beschwerdeführenden sind Grundeigentümer des unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücks. Das darauf befindliche Gebäude ist mit dem Gebäude der

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721).

⁴ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 65 N. 8; BGE 133 II 400 E. 2.2.

Beschwerdeführenden zusammengebaut, wobei beide Häuser teilweise auf das jeweilige Nachbargrundstück ragen, ohne dass entsprechende Dienstbarkeiten (Näher-, Grenz- oder Überbaurechte) bestehen. Die streitigen Sanierungsarbeiten betreffen offenbar auch Gebäudeteile, welche auf das Grundstück der Beschwerdeführenden ragen. Damit stehen diese in besonderer Beziehungsnähe zum Streitgegenstand, denn sie sind als Grundeigentümer in ihren rechtlichen Interessen betroffen. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist demnach einzutreten.

2. Rechtliches Gehör und Begründungspflicht

a) Die Beschwerdeführenden rügen, der angefochtene Entscheid sei ungenügend begründet. Die Vorinstanz habe zur Mangelhaftigkeit des Baugesuchs keine Stellung genommen. Eine Begründung, inwiefern die Voraussetzungen für die Bewilligung einer Ausnahme von der Ausnützungsziffer vorlägen, fehle gänzlich. Die Berechnung der Ausnützungsziffer sei nicht nachvollziehbar. Schliesslich schweige sich der angefochtene Entscheid darüber aus, weshalb der Bauentscheid samt Baugesuchsformular und Situationsplan dem Nachführungsgeometer eröffnet worden sei. Die mangelhafte Begründung verletze das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden und müsse zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids führen.

b) Eine Verfügung muss die Tatsachen, Rechtssätze und Gründe enthalten, auf die sie sich stützt.⁵ Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen den Entscheid sachgerecht anfechten können. Deshalb muss die Behörde mindestens kurz die Überlegungen nennen, von denen sie sich hat leiten lassen und auf die sie ihren Entscheid stützt. Sie muss sich dabei nicht ausdrücklich mit jeder Behauptung zum Sachverhalt und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken.⁶

c) Die Beschwerdeführenden machten bereits in ihrer Einsprache geltend, das Baugesuch sei mangelhaft. Insbesondere rügten sie, das Bauvorhaben sei unvollständig umschrieben, denn die Umnutzung eines bisher nicht bewohnten Nebenraums in einen

⁵ Art. 52 Abs. 1 Bst. b des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

⁶ BGE 134 I 83 E. 4.1; Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 52 N. 6 ff.; Adrian Mauerhofer, Die verschiedenen Facetten des rechtlichen Gehörs, KPG-Bulletin 2015 S. 27 ff., S. 28 f.

bewohnten Gebäudeteil sei nicht deklariert worden; die Ausnützungsziffer sei nicht korrekt angegeben worden und es fehle eine Begründung, welche besonderen Gründe eine entsprechende Ausnahmegewilligung rechtfertigten; auf dem Formular sei nicht vermerkt, dass fremder Boden (im Eigentum der Beschwerdeführenden) in Anspruch genommen worden sei, und dass ein Näher, Grenz- oder Überbaurecht bzw. die Zustimmung der Beschwerdeführenden fehle; schliesslich seien die Planunterlagen rudimentär und zeigten die vorgenommenen baulichen Anpassungen und Änderungen in keiner Art und Weise.

Im angefochtenen Entscheid geht die Vorinstanz auf einige der vorgebrachten Rügen ein. Zur Rüge der Mangelhaftigkeit des Baugesuchs führt sie aus: "Das Baugesuch ist höchstens geringfügig mangelhaft. Die formellen Mängel sind nicht so schwerwiegend, dass das Baugesuch zurückgewiesen werden muss. Im erwähnten Raum war bereits eine Heizung vorbestehend, die abgebildeten Heizungsrohre lassen jedenfalls darauf schliessen. Eine Umnutzung ist daher nicht ersichtlich."

d) Hinsichtlich der Ausnützungsziffer hält die Vorinstanz fest, dass der zulässige Ausnützungsgrad von 0,3 gemäss Art. 50 GBR⁷ bei Hinzurechnung des bisherigen Abstellraums (Reduit) um 0,02 überschritten wird. Es handle sich um eine geringe Überschreitung und die Bauherrschaft stelle dafür ein Ausnahmegesuch.

Nach Art. 26 Abs. 1 BauG können Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften gewährt werden, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden. Wird eine Ausnahme beantragt, muss daher die Baubewilligungsbehörde prüfen, ob besondere Verhältnisse vorliegen, welche die Ausnahme rechtfertigen. Wird die Ausnahme in der Bewilligungsentscheid gewährt, muss sie zumindest kurz darlegen, worin sie solche besonderen Verhältnisse erblickt. Die Vorinstanz erteilte jedoch die Ausnahmegewilligung ohne zu erläutern, worin die besonderen Verhältnisse gemäss Art. 26 Abs. 1 BauG liegen. Damit hat sie die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung ungenügend geprüft bzw. begründet.

e) Auf die Rüge des Bauens auf fremdem Grund geht die Vorinstanz nicht ein; sie vermerkt lediglich, dass auch die Beschwerdeführenden ihrerseits über keine Grunddienstbarkeit betreffend Näher-, Grenz- oder Überbaurechte verfügten.

⁷ Baureglement der Einwohnergemeinde Hilterfingen vom 20. November 1998.

Nach Art. 10 Abs. 2 BewD ist das Baugesuch bei Bauten auf fremdem Grund auch vom Grundeigentümer zu unterzeichnen. Diese Bestimmung soll vermeiden, dass sich die Baubewilligungsbehörden mit Bauvorhaben befassen müssen, die aus zivilrechtlichen Gründen nicht verwirklicht werden können, weil ihnen die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer nicht zustimmt. Nach der Praxis kann auf die unterschriftliche Zustimmung der Grundeigentümerschaft verzichtet werden, wenn die gesuchstellende Person ein eigenes schutzwürdiges Interesse an der Beurteilung des Baugesuchs hat. Wenn wie vorliegend das Bauvorhaben bereits realisiert ist, kann von einem schutzwürdigen Interesse der Bauherrschaft an der Beurteilung ausgegangen werden.⁸ Dass der Grundeigentümerschaft allenfalls zivilrechtliche Mittel zur Verfügung stehen, um gegen die Baute auf ihrem Grund vorzugehen, hindert das Interesse an der Beurteilung bereits verwirklichter Bauvorhaben im öffentlich-rechtlichen Bauverfahren nicht.

f) Die Beschwerdeführenden rügen, es fehle eine Begründung, weshalb der Bauentscheid samt Baugesuchsformular und Situationsplan dem Nachführungsgeometer eröffnet wurde. Die Zustellung von Bauentscheid und Situationsplan an den Nachführungsgeometer ist in Art. 37 Abs. 3 BewD⁹ vorgesehen. Sie betrifft keine Rechte und Pflichten der Beschwerdeführenden. Die fehlende Begründung, weshalb hier zugestellt wurde, obwohl keine Grundrisse ändern, verletzt daher das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden nicht.

3. Ungenügende Pläne

a) Die Beschwerdeführenden rügen, die zum Baugesuch beigelegten Pläne (Situationsplan und Projektpläne) zeigten die vorgenommenen baulichen Anpassungen und Änderungen in keiner Art und Weise. Insbesondere fehlten die Angaben zu den Abständen zum Grundstück der Beschwerdeführenden, und auch die Aussenmasse des Gebäudegrundrisses seien nicht eingetragen. Die Projektpläne enthielten die Angaben gemäss Art. 14 BewD nicht. Insbesondere fehlten auch Schnitt- und Fassadenpläne. Zudem trage der Situationsplan die Unterschriften der Beschwerdegegner nicht. Die

⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 34 N. 10.

⁹ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

Baubewilligungsbehörde hätte das Baugesuch und die Pläne zur Verbesserung und Ergänzung zurückweisen respektive den Bauabschlag erteilen müssen.

b) Einem Baugesuch müssen der Situationsplan und die Projektpläne beigelegt werden; alle Pläne sind zu datieren und von den Gesuchstellenden sowie von den Projektverfassenden zu unterzeichnen (Art. 10 Abs. 3 BewD).

In Art. 13 BewD ist ausführlich geregelt, worüber der Situationsplan Aufschluss geben soll. Unter anderem sollen die Grenzen und Nummern der Bauparzelle und der Nachbarparzellen, die Namen ihrer Eigentümer und die auf diesen Parzellen bereits vorhandenen oder bewilligten Bauten und Anlagen aus dem Situationsplan hervorgehen (Art. 13 Bst. 3 BewD). Weiter soll der Situationsplan die Lage und Grundfläche des Bauvorhabens und in Zahlen seine Abstände von den Strassen, den Grenzen benachbarter Grundstücke und Gebäude und die Aussenmasse des Gebäudegrundrisses aufzeigen (Art. 13 Bst. f BewD).

Für die Projektpläne schreibt Art. 14 Abs. 1 BewD vor, dass diese im Massstab 1:100 oder 1:50 beizulegen sind. Zu erstellen sind insbesondere Grundrisspläne, in denen die Zweckbestimmung der Räume (unter zahlenmässiger Angabe ihrer Länge und Breite), die Stärke der Aussenwände und ihrer Isolation sowie die ungefähre Stärke der übrigen Mauern, die Feuerungs- und Rauchabzugsanlagen sowie die Boden- und Fensterflächen in Quadratmetern einzutragen sind (Art. 14 Abs. 1 Bst. a BewD). Weiter sind die zum Verständnis des Bauvorhabens nötigen Schnitte (Art. 14 Abs. 1 Bst. b BewD) und die Fassadenpläne (Art. 14 Abs. 1 Bst. c BewD) beizulegen. Bei Änderungen an bestehenden Bauten muss aus den Plänen hervorgehen, welche Gebäudeteile bestehen bleiben, welche abgebrochen und welche neu erstellt werden sollen (Art. 14 Abs. 4 BewD).

c) In den Vorakten¹⁰ finden sich die folgenden Pläne, welche zusammen mit dem Baugesuch als "Auflageakten" gestempelt sind:

- Ein Situationsplan im Massstab 1:500, datiert vom 2. Mai 2013 und vom Nachführungsgeometer unterzeichnet, von der Einwohnergemeinde Hilterfingen gestempelt und vom Bauverwalter unterzeichnet mit Datum vom 11. August 2014;

¹⁰ Vorakten, Register Nr. 11.

- ein Grundriss "EG: Wohnen, Küche, WC" im Massstab 1:50 mit dem Vermerk "Massaufnahme nach Kauf", unterzeichnet von der Bauherrschaft; von der Einwohnergemeinde Hilterfingen gestempelt und vom Bauverwalter unterzeichnet mit Datum vom 11. August 2014;
- ein Grundriss "Küche, WC, Bad/Waschen" im Massstab 1:25, datiert vom 21. November 2010 und von der Bauherrschaft unterzeichnet; von der Einwohnergemeinde Hilterfingen gestempelt und vom Bauverwalter unterzeichnet mit Datum vom 11. August 2014.

Der letztere Plan enthält Angaben u.a. über Steckdosen, Lampen, Einrichtungen (WC, Badewanne, Waschmaschine etc.) und Wasseranschlüsse. Es fehlen jedoch nachvollziehbare Angaben darüber, was abgebrochen bzw. entfernt und was neu erstellt wurde. Insbesondere fehlt eine farbliche oder sonstige Unterscheidung des Vorbestehenden, des Abgebrochenen und des neu Erstellten. Auch ein Vergleich mit dem Grundrissplan im Massstab 1:50 schafft keine Klarheit, zumal dieser offenbar – nicht nur in Bezug auf den Massstab – nach anderen Vorgaben erstellt wurde; namentlich zeigt er die Wände und den Gebäudeumriss nicht auf. Die Pläne sind auch in ihrer Gesamtheit nicht geeignet, die vorgenommenen Arbeiten verständlich darzustellen. Damit genügen sie den Anforderungen des Bewilligungsdekrets nicht.

4. Ausnützungsziffer

a) Die Beschwerdeführenden rügen, aus den Akten und dem angefochtenen Entscheid werde nicht ersichtlich, wie die Ausnützungsziffer konkret berechnet wurde. Ebenso fehle jegliche Begründung für die Gewährung der Ausnahme von der Einhaltung der Ausnützungsziffer. Das Ausnahmegesuch hätte daher zurückgewiesen respektive der Bauabschlag hätte erteilt werden müssen.

b) Die Vorinstanz hält im angefochtenen Entscheid fest, falls der Abstellraum/Schopf (d.h. das Redit) neu als Wohnraum der Ausnützungsziffer zugerechnet werde, so steige diese von zulässigen 0,3 auf neu 0,32.

Die Beschwerdegegner sind der Ansicht, dass keine Umnutzung und damit auch keine Zunahme der Bruttogeschossfläche vorliege. Sie räumen allerdings ein, dass die

Ausnützungsziffer nach heutigem Baureglement marginal überschritten werde. In ihrer Vernehmlassung vom 19. März 2014 zur Einsprache der Beschwerdeführenden stellten sie daher ein entsprechendes Ausnahmegesuch. Sie führten dabei aus, dass die Bruttogeschossfläche heute total 74,3 m² (EG: 41,8 m²; OG: 32,5 m²) betrage.¹¹ Die Ausnützungsziffer sei von zulässigen 0,3 auf neu 0,32 gestiegen, wenn der Nebenraum (Redit) als neu geschaffener Wohnraum betrachtet werde.

c) Es ist demnach seitens der Beschwerdegegner unbestritten, dass die zulässige Ausnützungsziffer überschritten wird. Die Gewährung von Ausnahmen setzt nach Art. 26 Abs. 1 und 2 BauG voraus, dass besondere Verhältnisse es rechtfertigen und weder öffentliche noch wesentliche nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden. Gemäss Art. 10 Abs. 4 BewD hätte daher in der Baueingabe ein entsprechendes Ausnahmebegehren gestellt und begründet werden müssen. Die Beschwerdegegner hätten insbesondere darlegen müssen, worin vorliegend die besonderen Verhältnisse zu erblicken wären, welche eine Ausnahme rechtfertigen. Die unterlassene Begründung verletzt Art. 10 Abs. 4 BewD.

5. Energierechtliche Vorschriften

Die vorgenommenen Arbeiten werden als "Sanierung Erdgeschoss" bezeichnet. Der angefochtene Entscheid und die Akten geben allerdings nur unzulänglich Aufschluss darüber, was dies alles umfasst.

Bei Umbauarbeiten müssen nach Art. 1 i.V.m. 14 ff. KEnV¹² die energierechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Im angefochtenen Entscheid finden sich keine Ausführungen darüber, ob dies vorliegend der Fall ist. Die Bewilligung von Umbauten setzt jedoch voraus, dass die Einhaltung dieser Vorschriften geprüft wird und bejaht werden kann.

¹¹ Vorakten, Register 15, Vernehmlassung vom 19. März 2014, S. 9.

¹² Kantonale Energieverordnung vom 26. Oktober 2011 (KEnV; BSG 741.111).

6. Zusammenfassung und Kosten

a) Nach dem Gesagten wurden die Voraussetzungen für die Erteilung der Baubewilligung in verschiedener Hinsicht ungenügend geprüft bzw. begründet. Insbesondere lässt sich den Plänen nicht entnehmen, was abgebrochen bzw. entfernt wurde, was bestehen blieb und was neu dazukam. Zudem ist unbestritten, dass die Ausnützungsziffer überschritten war; die Beschwerdegegner haben jedoch mit ihrer Baueingabe kein begründetes Ausnahmegesuch gestellt und auch in ihrem später nachgeholten Gesuch nicht dargelegt, worin die besonderen Verhältnisse liegen, die eine Ausnahme rechtfertigen. Schliesslich wurde die Einhaltung der energierechtlichen Vorschriften nicht geprüft.

Es ist nicht Sache der BVE, diese Abklärungen im Beschwerdeverfahren nachzuholen. Die Beschwerde ist daher insoweit gutzuheissen, als der angefochtene Entscheid aufgehoben und die Sache an die Vorinstanz zurückgewiesen wird, damit diese im Sinne der Erwägungen zusätzliche Abklärungen trifft und gestützt darauf erneut über die Erteilung der Baubewilligung befindet.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdegegner. Sie haben die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'200.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 GebV¹³).

c) Die Beschwerdegegner haben zudem den Beschwerdeführenden die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Beschwerdeführenden machen Parteikosten im Umfang von Fr. 4'507.40 (Honorar Fr. 4'000.–, Auslagen Fr. 173.50, Mehrwertsteuer Fr. 333.90) geltend.

Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV¹⁴ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren Fr. 400.– bis Fr. 11'800.– pro Instanz.

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

¹⁴ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung; PKV; BSG 168.811).

Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand sowie der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG¹⁵). Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand als unterdurchschnittlich zu werten, da nur ein Schriftenwechsel stattfand und kein Beweisverfahren durchgeführt wurde. Angesichts der Baukosten gemäss Baugesuch von Fr. 30'000.– und den umstrittenen Rechtsfragen sind auch die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses insgesamt als eher unterdurchschnittlich einzustufen. Daher erscheint ein Honorar von Fr. 3'000.– als angemessen. Mit den Auslagen von Fr. 173.50 und der Mehrwertsteuer von Fr. 253.90 resultieren Parteikosten von gesamthaft Fr. 3'427.40.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Die Baubewilligung vom 16. Dezember 2014 wird aufgehoben. Die Sache wird zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen an die Gemeinde Hilterfingen zurückgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'200.– werden den Beschwerdegegnern zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdegegner haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Beschwerdegegner haben den Beschwerdeführenden die Parteikosten im Betrag von Fr. 3'427.40 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Beschwerdegegner haften solidarisch für den gesamten Betrag.

¹⁵ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11).

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt C._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt F._____, als Gerichtsurkunde
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Hilterfingen, Bauverwaltung, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Thun, zur Kenntnis

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

B. Egger-Jenzer,
Regierungspräsidentin

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Rückweisungsentscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden, wenn die Voraussetzungen nach Art. 61 i.V.m. Art. 74 Abs. 3 VRPG erfüllt sind. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in 4 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.

Rf