

ENTSCHEID  
DER  
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2016/130

Bern, 9. Januar 2017

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.**\_\_\_\_\_  
Beschwerdeführer 1

Frau **B.**\_\_\_\_\_  
Beschwerdeführerin 2

Herrn **C.**\_\_\_\_\_  
Beschwerdeführer 3

Frau **D.**\_\_\_\_\_  
Beschwerdeführerin 4

Herrn **E.**\_\_\_\_\_  
Beschwerdeführer 5



\_\_\_\_\_ alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt F.\_\_\_\_\_

und

Herrn **G.**\_\_\_\_\_  
Beschwerdegegner 1

Frau **H.**\_\_\_\_\_  
Beschwerdegegnerin 2

alle vertreten durch Frau Rechtsanwältin I.\_\_\_\_\_

sowie

**Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Aeschi bei Spiez, Gemeindeverwaltung,**  
3703 Aeschi

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Aeschi bei Spiez vom  
5. August 2016 (562/2016-10.000; Einfamilienhaus mit Carport)

## I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegner reichten am 4. Mai 2016 bei der Gemeinde Aeschi bei Spiez ein Baugesuch ein für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf Parzelle Aeschi bei Spiez Grundbuchblatt Nr. J.\_\_\_\_\_. Die Parzelle liegt in der Zone mit Planungspflicht (ZPP) "Brack". Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hatte die Überbauungsordnung (UeO) "Brack" mit Entscheid vom 3. März 2008 genehmigt. Die diesbezügliche Beschwerde war von der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion (JGK) mit Entscheid vom 3. Dezember 2008 abgewiesen worden. Die Beschwerdeführenden erhoben gegen das Bauvorhaben der Beschwerdegegner Einsprache.

Mit Entscheid vom 5. August 2016 erteilte die Gemeinde Aeschi bei Spiez die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 7. September 2016 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragen die kostenfällige Aufhebung des Entscheids vom 5. August 2016 und die Verweigerung der Baubewilligung. Sie machen eine Verletzung des rechtlichen Gehörs und der UeO "Brack" geltend. Sie bringen weiter vor, die Erschliessung sei ungenügend, der Bau sei zu wuchtig und erziele dadurch keine gute Gesamtwirkung, verursache unzulässige Immissionen und gefährde ihren Baumbestand.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet<sup>1</sup>, führte den Schriftenwechsel durch. Es zog die Akten zur Genehmigung der UeO "Brack" bei und gewährte das rechtliche Gehör in Bezug auf eine Auflage zum sickerfähigen Belag des Vorplatzes/Autoabstellplatzes.

4. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

---

<sup>1</sup> 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. Prozessvoraussetzungen

a) Bauentscheide können nach Art. 40 BauG<sup>2</sup> innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchsteller, die Einsprecher im Rahmen ihrer Einsprachegründe und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden sind Grundeigentümer der Nachbarparzelle Nr. M.\_\_\_\_\_. Da ihre Einsprache abgewiesen wurde, sind sie durch den vorinstanzlichen Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert.

b) Die Beschwerdegegner bestreiten, dass die Beschwerde der Begründungspflicht genügt und verlangen – ausser bezüglich der Erschliessung – auf die Beschwerde nicht einzutreten.

An die Begründung von Beschwerden werden praxisgemäss keine hohen Anforderungen gestellt. Es reicht aus, wenn aus dem Rechtsmittel ersichtlich ist, inwiefern, in welchen Punkten und weshalb der angefochtene Entscheid beanstandet wird. Es genügt nicht, bloss zu behaupten, der angefochtene Entscheid sei falsch. Die Begründung muss sich wenigstens in minimaler Form mit dem angefochtenen Entscheid auseinandersetzen und sinngemäss darauf schliessen lassen, welche Rechtsnormen oder Grundsätze der Ermessensausübung verletzt oder inwiefern Sachverhaltselemente unrichtig oder unvollständig festgestellt worden sind. Ein blosser globaler Verweis auf frühere Rechtsschriften genügt nicht. Es darf jedoch ergänzend auf früher Gesagtes verwiesen werden.<sup>3</sup>

Die Beschwerdeführenden begründen die vorgebrachten Rügen teilweise zwar nur knapp und unter Verweis auf die Einsprache vom 6. Juni 2016. Da an die Begründung keine hohen Anforderungen gestellt werden und solche ergänzenden Verweise zulässig sind, genügt die Beschwerde der Begründungspflicht.

---

<sup>2</sup> Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721)

<sup>3</sup> Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 32 N. 15 m.w.H.

c) Die Beschwerdeführenden bringen vor, die K.\_\_\_\_\_strasse stelle keine genügende Erschliessung dar und rügen eine Verletzung von Art. 7 BauG.

Das Bauvorhaben liegt auf Baufeld N.\_\_\_\_\_ der UeO "Brack".<sup>4</sup> Die Erschliessung über die K.\_\_\_\_\_strasse wurde in der UeO verbindlich geregelt und im Genehmigungsverfahren entsprechend überprüft.<sup>5</sup> Nutzungspläne, also auch ein Überbauungsplan inklusive der zonenspezifischen Vorschriften, können im Baubewilligungsverfahren grundsätzlich nicht mehr infrage gestellt werden. Eine nachträgliche (akzessorische) Anfechtung ist nur möglich, wenn die betroffene Person beim Planerlass keine Anfechtungsmöglichkeit hatte oder das Ausmass der Beschränkung noch nicht klar war. Weiter besteht eine Anfechtungsmöglichkeit, wenn die gesetzlichen Grundlagen massgeblich geändert haben oder das öffentliche Interesse am Plan infolge Änderung der Verhältnisse dahingefallen ist.<sup>6</sup> Solche besonderen Umstände sind vorliegend nicht ersichtlich und werden von den Beschwerdeführenden auch nicht geltend gemacht. Auf diese Rüge ist daher nicht einzutreten, weshalb sich auch die Einholung des beantragten Fachberichts erübrigt. Bei dieser Sachlage war auch die Gemeinde nicht verpflichtet, einen solchen einzuholen.

d) Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist daher mit Ausnahme der Rüge wegen mangelhafter Erschliessung einzutreten. So auch auf die Rüge betreffend die Ästhetik. Die Einhaltung der Vorschriften zur guten Gesamtwirkung müssen trotz massgeblicher Vorgaben der UeO im Baubewilligungsverfahren geprüft werden, wie dies auch die JGK in ihrem Beschwerdeentscheid festhält.<sup>7</sup>

## 2. Fristverlängerung

a) Die Beschwerdeführenden rügen, die Gemeinde habe ihr Fristverlängerungsgesuch für die Einreichung von Schlussbemerkungen ohne Grund abgewiesen und keine Nachfrist angesetzt. Die Gemeinde habe auch keine Einspracheverhandlung durchgeführt, daher hätten sie auch dort keine Schlussbemerkungen anbringen können.

---

<sup>4</sup> Erläuterungsbericht zur UeO "Brack" S. 13

<sup>5</sup> Vgl. dazu auch Beschwerdeentscheid der JGK vom 3.12.2008, E. 4.2

<sup>6</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 35-35c N. 2 Bst. b m.w.H.

<sup>7</sup> Beschwerdeentscheid der JGK vom 3.12.2008, E. 3.2

b) Die Gemeinde räumte den anwaltlich vertretenen Beschwerdeführenden am 27. Juni 2016 eine 10-tägige Frist für die Einreichung von Schlussbemerkungen ein. Diese Frist wurde auf entsprechenden Antrag vom 7. Juli 2016 (Begründung: Ferienabwesenheit) um drei Wochen, also bis am 28. Juli 2016, verlängert. Die Gemeinde kündigte dabei an, sie werde nach Ablauf dieser Frist durch die Baupolizeibehörde über die Weiterführung des Verfahrens entscheiden. Am letzten Tag der verlängerten Frist stellte der Anwalt ein letztmaliges Fristverlängerungsgesuch um 18 Tage. Er begründete diese mit dem Ausfall seiner Mitarbeiterin, wobei das beigelegte Arztzeugnis des Inselspitals Bern vom 1. Juli 2017 nur teilweise lesbar ist, und der Teilnahme an mehreren Gerichtsverhandlungen. Die Gemeinde wies das Fristverlängerungsgesuch am Tag nach dessen Eingang ab und kündigte an, sie werde nun ihren Bauentscheid fällen, was sie sieben Tage später auch tat.

c) Behördliche Fristen können erstreckt werden, wenn vor Ablauf der Frist darum ersucht wird (Art. 43 Abs. 1 VRPG<sup>8</sup>). Das Verlängern einer Frist setzt zureichende Gründe voraus, die auch bei der Rechtsvertreterin bzw. beim Rechtsvertreter gegeben sein können. Ob genügende Gründe vorliegen, entscheidet die Behörde nach pflichtgemäsem Ermessen, mit Rücksicht auf die Natur der Streitsache, die betroffenen Interessen und die Verfahrensumstände.<sup>9</sup> Mit der Übergabe eines Fristerstreckungsgesuchs am letzten Tag der Frist an die Schweizerische Post ist dieses zwar noch rechtzeitig gestellt. Wer am letzten Tag einer Frist ein Verlängerungsgesuch stellt, trägt jedoch gemäss der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts das Risiko, dass er oder sie bei Abweisung des Gesuchs keine Zeit mehr hat, die fristgebundene Eingabe fristgerecht einzureichen. Es besteht kein Anspruch auf eine "Notfrist".<sup>10</sup>

d) Die Beschwerdeführenden haben das Fristverlängerungsgesuch am letzten Tag der Frist der Post übergeben und damit rechtzeitig gestellt. Die vorgebrachten Gründe für die Verlängerung überzeugen jedoch nicht. Das eingereichte Arztzeugnis betrifft die Mitarbeiterin des Rechtsvertreters und nicht ihn selbst und stammt vom 1. Juli 2017. Die Arbeitsunfähigkeit der Mitarbeiterin ist damit bereits vor der ersten Fristverlängerung eingetreten, so dass genügend Zeit geblieben wäre, um einen Ersatz zu finden. Die geltend gemachten Gerichtstermine sind nicht belegt und waren vermutlich auch nicht

---

<sup>8</sup> Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

<sup>9</sup> Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 43 N. 4

<sup>10</sup> BVR 1999 S. 382 E. 2bb

kurzfristig angesetzt worden. Die Baubewilligungsbehörde ist verpflichtet, Baugesuche ohne Verzug zu behandeln (Art. 2a Abs. 2 Bst. c BauG). Das Fristerstreckungsgesuch wurde zudem von Seiten der Einsprechenden, welche regelmässig ein Interesse an der Verzögerung des Verfahrens haben, gestellt. Da ihnen die 10-tägige Frist einmal um drei Wochen verlängert worden war, hatten sie genügend Zeit, um Schlussbemerkungen zu verfassen. Die Gemeinde hat daher bei der Abweisung des Gesuchs ihr Ermessen nicht überschritten. Gemäss der oben zitierten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts war sie zudem nicht verpflichtet, eine "Notfrist" anzusetzen. Vorliegend hat sich das Risiko verwirklicht, dass die Beschwerdeführenden in Kauf nahmen, indem sie das Fristverlängerungsgesuch am letzten Tag der Frist einreichten. Da die Gemeinde bei der letzten Verlängerung der Frist angekündigt hatte, sie werde nach Ablauf dieser Frist durch die Baupolizeibehörde über die Weiterführung des Verfahrens entscheiden, durften die Beschwerdeführenden auch nicht mehr ohne Weiteres mit einer Fristverlängerung rechnen. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt damit nicht vor. Wie die Beschwerdeführenden selbst ausführen, ist die Durchführung einer Einspracheverhandlung nicht obligatorisch. Die Gemeinde war daher auch nicht verpflichtet, eine solche durchzuführen.

### 3. Begründungspflicht

a) Die Beschwerdeführenden rügen, der Entscheid sei unzureichend begründet. Die Gemeinde führte im angefochtenen Entscheid die Einsprachegründe stichwortartig auf und schloss auf Rück- bzw. Abweisung derselben einzig mit dem Hinweis auf die Entscheide des AGR und der JGK im Genehmigungsverfahren der UeO "Brack".

b) Nach Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG muss eine Verfügung eine Begründung enthalten. Eine Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung sachgerecht anfechten können. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Die Behörde muss jedoch nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen; es genügt, wenn sie sich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt hat.<sup>11</sup> Wird einer Einsprache nicht entsprochen, hat die Gemeinde Tatsachen, Rechtssätze und Gründe zu nennen, auf die

---

<sup>11</sup> BVR 2013 S. 443 E. 3.1.1; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 52 N. 5 f.

sich der Bauentscheid stützt. Da Einsprachen nicht Rechtsmittelfunktion haben, genügt es, wenn aus dem Bauentscheid hervorgeht, warum das geplante Bauvorhaben den Vorschriften entspricht.<sup>12</sup>

c) Die Gemeinde hat sich vorliegend nicht mit allen wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt, sondern einzig auf die Genehmigungsakten der UeO verwiesen. Ein solch globaler Verweis genügt nicht, zumal in den Genehmigungsverfahren nicht alle gerügten Punkte verbindlich geregelt worden sind. Aus der Begründung des Entscheids ist insbesondere nicht ersichtlich, wieso die Gemeinde davon ausgeht, dass die gute Gesamtwirkung und die Vorschriften zum sicherfähigen Belag auf Parkplätzen eingehalten werden. Die Gemeinde hat dadurch das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden verletzt. Dies wird im Kostenpunkt zu berücksichtigen sein. Diese Gehörsverletzung kann aber geheilt werden, da die BVE dieselbe Kognition hat wie die Vorinstanz und das Versäumte nachholen kann (Art. 40 Abs. 3 BauG).<sup>13</sup>

#### 4. Ästhetik

a) Die Beschwerdeführenden rügen, die geplante Baute sei zu wuchtig gebaut und dadurch entstehe keine gute Gesamtwirkung.

b) Gemäss Art. 9 des Baureglements der Gemischten Gemeinde Aeschi (GBR) müssen alle Bauten und Anlagen architektonisch einwandfrei gestaltet werden. Sie sind vorallem hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, ihrer Einzelheiten und Proportionen so auszubilden, dass zusammen mit den bestehenden oder vorauszusehenden Bauten eine gute Gesamtwirkung entsteht und die Schönheit oder erhaltenswerte Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes gewährleistet bleibt. Art. 9 GBR und Art. 8 UeO "Brack" verlangen folglich, dass Bauten und Anlagen so zu gestalten sind, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dieser Vorschrift kommt nach der Praxis selbständige Bedeutung zu und heisst bei durchschnittlichen örtlichen Gegebenheiten, dass die Umgebung nicht gestört werden darf und sich der Neubau an den qualitativ hochwertigen Bauten und Anlagen zu

---

<sup>12</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 38-39 N. 19

<sup>13</sup> Vgl. dazu BGE 137 I 195 E. 2.3.2; BVR 2012 S. 28 E. 2.3.5; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 21 N. 16

orientieren hat; dabei ist aber auch neuzeitliche Architektur denkbar.<sup>14</sup> Da die Gemeinde hier eigene, selbständige Ästhetiknormen erlassen hat, steht ihr aufgrund der Gemeindeautonomie auch bei der Auslegung und Anwendung der Norm ein gewisser Beurteilungsspielraum zu. Soweit die Gemeinde die Norm rechtlich vertretbar ausgelegt hat, darf eine Rechtsmittelinstanz sie nicht anders auslegen.<sup>15</sup>

c) Art. 36 Abs. 6 GBR bestimmt für die ZPP "Brack" ein Nutzungsmass von mindestens 0.35 bis maximal 0.55 und lässt zweigeschossige Bauten zu. Die ÜV schreiben daher die minimale und maximale Bruttogeschossfläche für die einzelnen Baufelder vor. So hat auf dem Baufeld N.\_\_\_\_\_ der Beschwerdegegner<sup>16</sup> die Bruttogeschossfläche minimal 220 m<sup>2</sup> und maximal 316 m<sup>2</sup> zu betragen (Art. 7 Abs. 6 ÜV). Gemäss Erläuterungsbericht wurden die total 16 Baufelder auf vier Haustypen ausgerichtet; Definiert und geprüft wurden absichtlich die maximalen Volumen mit dem Ziel, dass auch im Falle der dichtesten Bebauung die gute Lebens- und Wohnqualität gewährleistet bleibt.<sup>17</sup> Für Baufeld N.\_\_\_\_\_ ist der "Typ B" mit 284 m<sup>2</sup> bzw. der "Typ B 10 m" mit 316 m<sup>2</sup> vorgesehen. Zulässig beim "Typ B 10 m" ist eine Gebäudetiefe von 10 m, eine Gebäudebreite von 12 m und eine Gebäudehöhe von maximal 9.90 m (8.40 m plus 1.50 m Hangzuschlag).<sup>18</sup> Die Hauptmasse von 10 m und 12 m sowie die Bestimmung des "Typs B 10 m" für das Baufeld N.\_\_\_\_\_ finden sich auch auf dem genehmigten Situationsplan zur UeO.

Das Bauvorhaben der Beschwerdegegner hält diese Masse des "Typ B 10 m" mit einer Gebäudetiefe von 9.36 m, einer Gebäudebreite von 11.42 m sowie einer Gebäudehöhe von 9.20 m ein. Die Beschwerdeführenden bringen einzig vor, der Bau sei zu wuchtig. Mit dieser Rüge dringen sie nicht durch, da gestützt auf kommunale Ästhetikvorschriften in der Regel Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung nicht eingeschränkt werden dürfen.<sup>19</sup> Zudem entspricht das geplante Bauvorhaben auch optisch dem vorgesehenen Haustyp, so dass auf die beantragte Einholung eines Berichts der

---

<sup>14</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 9/10 N. 4a.

<sup>15</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 9/10 N. 5.

<sup>16</sup> Vgl. Erläuterungsbericht zur UeO "Brack" S. 13

<sup>17</sup> Vgl. Erläuterungsbericht zur UeO "Brack" S. 6 f.

<sup>18</sup> Vgl. Anhang 1 zu UeO "Brack", Erläuterungsbericht zur UeO "Brack" S. 13, 15 sowie die Berechnungen auf S. 14 und S. 19

<sup>19</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 9/10 N. 15 mit Hinweisen

Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) verzichtet werden kann.<sup>20</sup> Bei dieser Sachlage war auch die Gemeinde nicht verpflichtet, einen solchen einzuholen.

## 5. Immissionen

a) Die Beschwerdeführenden bringen vor, aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens und der engen Strassenverhältnisse sei mit einer Erhöhung der Immissionen durch Lärm, Licht, Abgase und ähnlichem zu rechnen. Diese sei unzumutbar, zumal aufgrund des B&B in der Liegenschaft L. \_\_\_\_\_ ein strengerer Massstab gelte.

b) Gemäss Art. 89 Abs. 2 BauV<sup>21</sup> müssen die der zonenkonformen Nutzung verbundene Einwirkungen geduldet werden. Die Beschwerdeführenden haben daher die Immissionen der zonenkonformen Baute in Kauf zu nehmen<sup>22</sup> und dringen mit dieser Rüge nicht durch. Im Übrigen werden gemäss UeO über die K. \_\_\_\_\_ strasse insgesamt nur 3 Baufelder erschlossen<sup>23</sup> und das vorliegende Bauvorhaben betrifft ein Einfamilienhaus, so dass keine gravierenden Immissionen zu erwarten sind.

## 6. Sickerfähiger Belag Parkplatz

a) Die Beschwerdeführenden rügen, Art. 13 Ziff. 3 ÜV werde verletzt. Diese Vorschrift sieht vor, dass oberirdische Parkplätze mit sickerfähigen Belägen (z.B. Rasengittersteine) auszubilden sind.

b) Die Parteien sind sich einig, dass der Vorplatz/Abstellplatz mit sickerfähigem Belag ausgestaltet sein muss. Auf den eingereichten Plänen ist dieser Bereich jedoch nicht entsprechend beschriftet und diese Materialangabe fehlt im Konstruktionsbeschrieb. Auch im Baugesuchsformular findet sich kein Hinweis darauf, dass der Vorplatz/Abstellplatz mit sickerfähigem Belag ausgestaltet wird.

---

<sup>20</sup> Vgl. Erläuterungsbericht zur UeO "Brack" S. 15 sowie Beschwerdeentscheid der JGK vom 3.12.2008, E. 3.2

<sup>21</sup> Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

<sup>22</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 24 N. 8 Bst. b

<sup>23</sup> Vgl. dazu auch Beschwerdeentscheid der JGK vom 3.12.2008, E. 4.2

c) In diesem Punkt ist der Bauentscheid unvollständig. Die Beschwerdeführenden dringen hier mit ihrer Beschwerde durch. Der angefochtene Entscheid wird mit einer entsprechenden Auflage ergänzt.

## 7. Schutz Baumbestand

Die Beschwerdeführenden machen geltend, der Baumbestand auf Parzelle M. \_\_\_\_\_ müsse bei allfälligen Grabarbeiten geschützt werden. Vorhersehbare, vorsätzliche Schädigungen infolge Bauarbeiten seien zu unterlassen. Art. 685 ZGB sei anwendbar.

Der Baumbestand auf Parzelle M. \_\_\_\_\_ ist im Zonenplan nicht als geschützt im Sinne von Art. 44 Abs. 1 des Baureglements der Gemeinde Aeschi bei Spiez vermerkt. Da die Einhaltung zivilrechtlicher Vorschriften nicht im Baubewilligungsverfahren zu prüfen ist, hat die Gemeinde im angefochtenen Bauentscheid zu Recht einzig eine Rechtsverwahrung vorgemerkt.<sup>24</sup>

## 8. Verfahrenskosten

a) Die Grundsätze der Kostenverlegung sind in Art. 108 VRPG geregelt. Demnach werden die Verfahrenskosten der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigten, keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 VRPG).

Die Verfahrenskosten werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 2'000.-- (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 GebV<sup>25</sup>). Die Beschwerdeführenden sind nur mit der Rüge der unklaren Materialangabe beim sickerfähigen Belag für den Vorplatz/Parkplatz mit ihrer Beschwerde durchgedrungen. Es rechtfertigt sich daher, den Beschwerdeführenden 4/5 und den Beschwerdegegnern 1/5 der Verfahrenskosten aufzuerlegen. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass vorliegend auch ein Verfahrensmangel (Verletzung des rechtlichen Gehörs) geheilt werden musste. Es

---

<sup>24</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 2 N. 4a

<sup>25</sup> Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

rechtfertigt sich daher, dafür einen Fünftel der Verfahrenskosten bzw. Fr. 400.-- auszuscheiden.<sup>26</sup> Gemäss Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts ist dieser Betrag einzig den von der Gehörsverletzung betroffenen Beschwerdeführenden zugutezuhalten bzw. von den auf sie entfallenden Verfahrenskosten in Abzug zu bringen.<sup>27</sup> Im Ergebnis sind damit den Beschwerdeführenden Fr. 1'200.-- (Fr. 1'600.-- bzw. vier Fünftel Verfahrenskostenanteil abzüglich Fr. 400.-- für Gehörsverletzung) und dem Beschwerdegegner Fr. 400.-- bzw. ein Fünftel der (gesamten) Verfahrenskosten aufzuerlegen. Den Restbetrag von Fr. 400.-- trägt der Kanton, da der Vorinstanz keine Verfahrenskosten auferlegt werden können (Art. 108 Abs. 2 VRPG). Die Beschwerdeführenden und die Beschwerdegegner haften je solidarisch für den gesamten auf sie entfallenden Betrag.

b) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung darf die Heilung einer Gehörsverletzung für die Betroffenen keine Nachteile, insbesondere keine Mehrkosten aus der Beschwerdeführung vor oberer Instanz, zeitigen.<sup>28</sup> Die Gemeinde hat daher den Beschwerdegegnern einen Fünftel ihrer Parteikosten zu ersetzen und drei Fünftel der Parteikosten der Beschwerdegegner werden den Beschwerdeführenden auferlegt; ein Fünftel ihrer Kosten haben die Beschwerdegegner selbst zu tragen. Die Parteikosten der Beschwerdeführenden sind zu einem Fünftel den Beschwerdegegnern und zu einem Fünftel der Gemeinde Aeschi bei Spiez aufzuerlegen; drei Fünftel ihrer Kosten haben die Beschwerdeführenden selbst zu tragen.

Die Beschwerdegegner machen ein Honorar von Fr. 5'168.-- (Honorar Fr. 4'675.--, Auslagen Fr. 110.20, Mehrwertsteuer Fr. 382.80) geltend. Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV<sup>29</sup> beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen

---

<sup>26</sup> Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 7 und 9; BVR 2004 S. 133 E. 3.1

<sup>27</sup> VGE 2014/198 vom 6.8.2015, E. 4.3

<sup>28</sup> VGE 2014/198 vom 6.8.2015, E. 4.3 f.

<sup>29</sup> Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung; PKV; BSG 168.811)

Beschwerdeverfahren Fr. 400.-- bis Fr. 11'800.-- pro Instanz. 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 KAG<sup>30</sup>). 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 rund Fr. 985'000.-- und den umstrittenen Rechtsfragen sind auch die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses als höchstens durchschnittlich einzustufen. Daher erscheint ein Honorar von Fr. 4'200.-- als angemessen. Die gesamten Parteikosten betragen damit Fr. 4'655.-- (Honorar Fr. 4'200.--, Auslagen Fr. 110.20, Mehrwertsteuer Fr. 344.80). Die Beschwerdeführenden haben den Beschwerdegegnern davon drei Fünftel, also Fr. 2'793.--, zu bezahlen. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten auf sie entfallenden Betrag. Die Gemeinde hat den Beschwerdegegner zudem einen Fünftel der gesamten Parteikosten, also Fr. 931.--, zu ersetzen.

Die Kostennote des Anwaltes der Beschwerdeführenden gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Von den Parteikosten von total Fr. 2'940.30 haben die Gemeinde und die Beschwerdegegner den Beschwerdeführenden je einen Fünftel zu bezahlen. Die Beschwerdegegner und die Gemeinde haben somit den Beschwerdeführenden Parteikosten in der Höhe von je Fr. 588.05 zu ersetzen. Die Beschwerdegegner haften solidarisch für den gesamten auf sie entfallenden Betrag.

---

<sup>30</sup> Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

### III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird insoweit gutgeheissen, als Ziff. 5.2 der Baubewilligung der Gemeinde Aeschi bei Spiez vom 5. August 2016 mit folgender Auflage ergänzt wird:

"Der Vorplatz/Autoabstellplatz muss mit sickerfähigem Belag ausgestaltet sein."

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

2. Den Beschwerdeführenden werden Verfahrenskosten von Fr. 1'200.-- und den Beschwerdegegnern Verfahrenskosten von Fr. 400.-- zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden und die Beschwerdegegner haften je solidarisch für den gesamten ihnen auferlegten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Beschwerdeführenden haben den Beschwerdegegnern Parteikostenersatz in der Höhe von Fr. 2'793.-- (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu bezahlen. Sie haften solidarisch für den gesamten Betrag.

Die Gemeinde Aeschi bei Spiez hat den Beschwerdegegnern Parteikostenersatz in der Höhe von Fr. 931.-- (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu bezahlen.

4. Die Beschwerdegegner haben den Beschwerdeführenden Parteikostenersatz in der Höhe von Fr. 588.05 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu bezahlen. Sie haften solidarisch für den gesamten Betrag.

Die Gemeinde Aeschi bei Spiez hat den Beschwerdeführenden Parteikostenersatz in der Höhe von Fr. 588.05 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu bezahlen.

#### **IV. Eröffnung**

- Herrn Rechtsanwalt F.\_\_\_\_\_, eingeschrieben
- Frau H.\_\_\_\_\_ und Herrn G.\_\_\_\_\_, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Aeschi bei Spiez, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

BAU-, VERKEHRS- UND  
ENERGIEDIREKTION  
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer  
Regierungsrätin