

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2016/85

Bern, 27. Februar 2017

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** _____
Beschwerdeführer

vertreten durch Herrn Fürsprecher B. _____

und



Frau **C.** _____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D. _____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Langnau i.E., Gemeindeverwaltung,
Alleestrasse 8, Postfach 566, 3550 Langnau im Emmental

Denkmalpflege des Kantons Bern (KDP), Münsterstrasse 32, 3011 Bern

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Langnau im
Emmental vom 20. Mai 2016 (Baugesuch Nr. 2015-0094; Neubau Einfamilienhaus mit
Attika, Teilbaubewilligung)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 16. November 2015 bei der Gemeinde Langnau im Emmental ein Baugesuch ein für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Attika auf der Parzelle Langnau im Emmental Grundbuchblatt Nr. E._____. Die Parzelle liegt in der Wohnzone 2. Sie wird in Zusammenhang mit dem Bauvorhaben von der Parzelle Langnau Grundbuchblatt Nr. F._____ abparzelliert, auf der sich eine Villa mit einem parkartigen, grossen Garten befindet. Die Villa ist im kantonalen Bauinventar als schützenswert verzeichnet (K-Objekt). Gegen das Bauvorhaben erhoben die Denkmalpflege des Kantons Bern (KDP), der Verein G._____ und der Berner Heimatschutz Einsprache. Anlässlich der Einigungsverhandlung vom 16. Februar 2016 schlug die Beschwerdegegnerin verschiedene Anpassungen des Bauvorhabens vor. Die Einsprecher hielten an ihren Einsprachen fest.

Am 8. März 2016 reichte die Beschwerdegegnerin eine Projektänderung ein, mit welcher das Gebäude um 90 cm gegen die H._____strasse verschoben und um 70 cm angehoben wird. Zudem ist die Begradigung der Gebäudeform auf der Ostseite vorgesehen. Die Gemeinde publizierte die Projektänderung und orientierte die Einsprecher, welche an ihren Einsprachen festhielten. Zudem gingen zwei weitere Einsprachen ein, darunter diejenige des Beschwerdeführers. Mit Stellungnahme zu den Einsprachen ersuchte die Beschwerdegegnerin die Gemeinde, das geänderte Projekt ohne die Fassadenfarbe zu beurteilen und dafür die Teilbaubewilligung zu erteilen. Mit Gesamtentscheid vom 20. Mai 2016 erteilte die Gemeinde Langnau im Emmental die Teilbaubewilligung.

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 21. Juni 2016 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Er beantragt die Aufhebung des Gesamtentscheides vom 20. Mai 2016 und eventuell die Rückweisung an die Vorinstanz. Er macht insbesondere geltend, das Attikageschoss halte die zulässigen Masse nicht ein, wodurch die Gebäudehöhe überschritten sei. Weiter sei die zulässige Ausnutzungsziffer überschritten und das Bauvorhaben beeinträchtige die denkmalgeschützte Villa.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Die Beschwerdegegnerin und die Gemeinde beantragen die Abweisung der Beschwerde.

Mit Verfügung vom 5. September 2016 holte das Rechtsamt beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) eine Berechnung der Bruttogeschossfläche (BGF) des Attikageschosses und des 1. Obergeschosses des Bauvorhabens ein. Zudem erklärte das Rechtsamt, es beabsichtige den angefochtenen Teilbauentscheid mit einer Bedingung zu ergänzen, wonach der Dienstbarkeitsvertrag für den Nutzungstransfer sowie die Sicherstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge vor Baubeginn im Grundbuch anzumelden ist und gab den Verfahrensbeteiligten Gelegenheit zur Stellungnahme.

Mit Schreiben vom 7. Oktober 2016 reichte die Beschwerdegegnerin eine Projektänderung ein, mit der sie die BGF des Attikageschosses verringerte. Das Rechtsamt der BVE holte wieder einen Bericht des AGR betreffend die Berechnung der BGF des Attikageschosses ein und gab den Verfahrensbeteiligten anschliessend Gelegenheit zur Stellungnahme sowie zur Einreichung von Schlussbemerkungen. Mit Eingabe vom 19. Januar 2017 reichte die Beschwerdegegnerin einen Nachtrag für eine zusätzliche Nutzungsübertragung auf die Bauparzelle ein.

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

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG². Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel

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)

² Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit zur Beurteilung der form- und fristgerecht eingereichten Beschwerde zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind der Baugesuchsteller, die Einsprecher im Rahmen ihrer Einsprachegründe und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG in Verbindung mit Art. 40 Abs. 2 BauG). Der Beschwerdeführer, dessen Einsprache abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid formell beschwert. Dringt er mit seinen Anträgen durch, kann das Bauvorhaben nicht oder nur in stark abgeänderter Form verwirklicht werden. Der Beschwerdeführer ist damit auch materiell beschwert. Er ist zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten.

c) Die Einsprechenden sind jedoch nur im Rahmen ihrer Einsprachegründe zur Beschwerde befugt (Art. 40 Abs. 2 BauG). Neue Rügen können im Beschwerdeverfahren grundsätzlich nicht mehr vorgebracht werden. Diese Bestimmung gelangt jedoch nur zur Anwendung, wenn die Rüge einer einfachen Verletzung von kantonalem oder kommunalem Recht zur Diskussion steht. Rügen betreffend die Verletzung von Bundesrecht, von Völkerrecht und von kantonalem Verfassungsrecht dürfen im Beschwerdeverfahren noch neu vorgebracht werden.⁴

d) Der Beschwerdeführer bringt im Beschwerdeverfahren zwar keine gegenüber seiner Einsprache neuen Rügen vor. Allerdings hat er erst gegen die von der Beschwerdegegnerin vor der Vorinstanz eingereichte Projektänderung Einsprache erhoben und nicht bereits gegen das ursprüngliche Projekt. Mit Einsprache gegen die Projektänderung kann nur geltend gemacht werden, die Änderung sei rechtswidrig oder sprengt den Rahmen einer Projektänderung.⁵ Wer gegen das ursprüngliche Gesuch nicht Einsprache erhoben hat, kann also grundsätzlich nur noch gegen den Gegenstand der Änderung Einsprache – und damit auch Beschwerde – erheben, nicht aber auch gegen die

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

⁴ VGE 2012/441 vom 22. März 2013, E. 3; VGE 2010/90 vom 1. November 2010, E. 2.3–2.5

⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 32–32d N. 13 und Art. 35–35c N. 14

unveränderten Teile.⁶ Wer Verfahrensrechte ausüben will, muss dies von Anfang an tun; nicht rechtzeitig erhobene Rügen können (jedenfalls soweit kommunale oder kantonale Vorschriften betreffend) in einem späteren Verfahrensabschnitt nicht mehr erhoben werden.⁷

e) Rügen, die bereits gegen das ursprüngliche Projekt hätten vorgebracht werden können und sich einzig auf eine Verletzung von kommunalem und kantonalem Recht beziehen, können im Beschwerdeverfahren vor der BVE nicht mehr vorgebracht werden. Wie es sich damit verhält, wird bei den einzelnen Rügen geprüft.

2. Rechtliches Gehör

a) Der Beschwerdeführer bringt vor, er habe mit seiner Einsprache die fehlenden Angaben zu den Parkplätzen gerügt. Mit dieser Rüge habe sich die Gemeinde nicht auseinandergesetzt und damit eine Gehörsverletzung begangen. Dies müsse zur Aufhebung des angefochtenen Entscheides führen.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG⁸ gibt den Parteien das Recht, sich zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern. Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt zudem, dass die Behörde die Vorbringen der in ihrer Rechtsstellung Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Daraus folgt die Verpflichtung der Behörde, ihre Verfügung zu begründen (vgl. Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG). 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

⁶ Heidi Walther Zbinden, Projektänderungen, in KPG-Bulletin 2005 S. 2 ff., 9 f.

⁷ BVR 2001 S. 128 E. 2

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

auseinandergesetzt hat. Zudem kann sie zur Begründung auf andere Dokumente verweisen.⁹

c) Die Gemeinde hat im angefochtenen Teilbauentscheid die Argumente der verschiedenen Einsprecher zusammengefasst. Für den Beschwerdeführer (Einsprecher Nr. 5) hat sie ausgeführt, dass dieser die Parkplatzsituation beanstandete.¹⁰ In der Begründung führt die Gemeinde aus, das Bauvorhaben erfordere die Erstellung von 1–5 Abstellplätzen. Bei der bestehenden Villa existierten 7 Abstellplätze. Mit dem Neubau würden die beiden Liegenschaften 7 Wohneinheiten erhalten. Die Bandbreite für sieben Wohnungen betrage 4–14 Parkplätze. Die Bandbreite sei somit eingehalten.¹¹ Zur Einsprache Nr. 5 des Beschwerdeführers erklärt die Gemeinde sodann, die Autoabstellplätze befänden sich nicht auf fremdem Grund und müssten daher nicht grundbuchlich sichergestellt werden.¹²

Die Gemeinde hat sich ausführlich mit den Abstellplätzen auseinandergesetzt. Insbesondere hat sie sich zur vom Beschwerdeführer in der Einsprache aufgeworfenen Frage nach der dinglichen Sicherstellung geäußert. Eine Verletzung der Begründungspflicht bzw. des rechtlichen Gehörs liegt damit nicht vor.

3. Projektänderung im Beschwerdeverfahren

a) Der Beschwerdeführer brachte mit seiner Beschwerde vor, die zulässige Fläche für das Attikageschoss sei überschritten und damit sei auch die Gebäudehöhe nicht eingehalten. Während des Beschwerdeverfahrens vor der BVE reichte die Beschwerdegegnerin eine Projektänderung ein, mit der sie die Fensterfront zur Terrasse im Attikageschoss um 15 cm zurücknimmt und damit die anrechenbare BGF des Attikageschosses reduziert.

⁹ BVR 2013 S. 443 E. 3.1.1; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 52 N. 5

¹⁰ Angefochtener Entscheid, Ziffer I.10., S. 5

¹¹ Angefochtener Entscheid, Ziffer III.3., S. 6

¹² Angefochtener Entscheid, Ziffer III.8., S. 9

- b) Es ist unbestritten, dass die vorliegende geringfügige Verschiebung einer Fassade des Attikageschosses keine wesentliche Änderung des Projekts darstellt und als Projektänderung im Sinn von Art. 43 BewD¹³ behandelt werden kann.
- c) Die Projektänderung tritt an die Stelle des ursprünglichen Projekts. Das ursprüngliche Projekt gilt im Umfang der Änderung als zurückgezogen, so dass nur noch die Projektänderung zu beurteilen ist.¹⁴ Es gelten damit die Pläne vom 29. September 2016, gestempelt vom Rechtsamt der BVE am 10. Oktober 2016.
- d) Nach Art. 2 GBR¹⁵ gilt in der Wohnzone W2 eine Gebäudehöhe von 7,00 m. Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen, und zwar vom gewachsenen Boden bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant Dachfläche (Art. 31 Abs. 1 GBR). Auf Flachdachbauten kann nach den Vorgaben von Art. 12 GBR ein Attikageschoss errichtet werden. Das Attikageschoss darf maximal 60 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche des darunterliegenden Geschosses messen (Art. 12 Abs. 3 GBR). Zudem darf die Fassade der Attika von oberkant Flachdach bis oberkant Attikageschoss gemessen, nicht höher als 3,20 m sein. Sie wird bei der Bestimmung der Gebäudehöhe nicht mitgezählt (Art. 12 Abs. 4 GBR). Beträgt das Attikageschoss also mehr als 60 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche des darunterliegenden Geschosses, ist es bei der Gebäudehöhe zu berücksichtigen.
- e) Das Rechtsamt hat beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) eine Berechnung der anrechenbaren Bruttogeschossflächen eingeholt. Gemäss Fachbericht vom 13. Oktober 2013 beträgt die anrechenbare Bruttogeschossfläche des Attikageschosses nach der Projektänderung 79,10 m², diejenige des darunterliegenden Obergeschosses 132,37 m². Die zulässige Bruttogeschossfläche im Attikageschoss beträgt 79,42 m². Die anrechenbare Bruttogeschossfläche gemäss Art. 12 Abs. 3 GBR ist also nach der Projektänderung eingehalten, was auch der Beschwerdeführer anerkennt. Das Attikageschoss ist daher nicht an die Gebäudehöhe anzurechnen und die Gebäudehöhe damit eingehalten.

¹³ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

¹⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 32–32d N 13c

¹⁵ Baureglement der Gemeinde Langnau i.E. vom 12. Dezember 2011

4. Ausnützungsziffer

a) Der Beschwerdeführer rügt, das Bauvorhaben überschreite die zulässige Ausnützungsziffer. Die Parzellierung sei bei der Beurteilung des Bauvorhabens zu berücksichtigen, auch wenn diese noch nicht rechtskräftig sei. Ein Nutzungstransfer sei in den Projektunterlagen nicht ersichtlich und Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG bestehe ebenfalls nicht.

b) Mit der noch vor der Vorinstanz eingereichten Projektänderung wurden der Grundriss und damit die Bruttogeschossfläche verändert.¹⁶ Dies hat Auswirkungen auf die Ausnützung. Der Beschwerdeführer durfte mit seiner Einsprache gegen die Projektänderung die Nichteinhaltung der Ausnützungsziffer rügen. Entsprechend ist diese Rüge auch im Beschwerdeverfahren zulässig.

c) Nach Art. 2 GBR gilt in der Wohnzone 2 eine Ausnützungsziffer (AZ) von 0,5. Die Gemeinde hat die BMBV¹⁷ noch nicht umgesetzt; anwendbar ist damit weiterhin Art. 94 BauV¹⁸ (Art. 34 BMBV). Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche (Art. 93 Abs. 1 BauV). Die anrechenbare Landfläche ist gleich der Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile (Art. 93 Abs. 3 BauV). Nach dem Wortlaut dieser Bestimmung ist die Einzelbetrachtung die Regel (die "Fläche der von der Baueingabe erfassten Grundstücke"). Dies entspricht Lehre und Rechtsprechung. Die zusätzlich angewandte Gesamtbetrachtung soll demgegenüber verhindern, dass mit Parzellierungen die Vorgaben über die Ausnützung umgangen werden können; sie dient der Verhinderung von Rechtsmissbrauch.¹⁹

Die beteiligten Grundeigentümer können mit Dienstbarkeitsvertrag vereinbaren, dass die noch nicht beanspruchte Nutzung eines Grundstückes auf die Bauparzelle übertragen wird. Die Übertragung ist jedoch nur zulässig unter unmittelbar aneinander angrenzenden

¹⁶ Situationspläne, Vorakten, pag. 8.03 und 2.01 sowie 8.02 und 2.04

¹⁷ Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3)

¹⁸ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

¹⁹ BVR 2006 S. 267 E. 2b

Grundstücken derselben Zone (gleiche Nutzungsart und gleiches Mass der Nutzung) (Art. 94 Abs. 1 BauV). Die Nutzungsübertragung ist nicht zulässig, wenn eines oder beide Grundstücke im Bereich einer Überbauungsordnung liegen (Art. 94 Abs. 2 BauV). Der Dienstbarkeitsvertrag ist vor Baubeginn zur Eintragung im Grundbuch anzumelden (Art. 94 Abs. 3 BauV); eine Ausnahmegewilligung ist nicht erforderlich (Art. 94 Abs. 5 BauV).²⁰

d) Das Baugesuch und die angefochtene Teilbaugewilligung beziehen sich auf das Grundstück Langnau Grundbuchblatt Nr. E._____. Es ist unbestritten, dass für die Ausnützung die Grundstücksfläche der Parzelle Langnau Grundbuchblatt Nr. E._____ von 392 m² massgebend ist, so dass sich bei einer Ausnützungsziffer von 0,5 eine zulässige BGF von 196 m² ergibt. Die anrechenbare BGF beträgt gestützt auf die Berechnungen des AGR vom 13. Oktober 2013 im Obergeschoss 132,37 m² und im Attikageschoss 79,10 m²; bei zwei Vollgeschossen und einem Attikageschoss resultiert total eine BGF von 343,84 m². Die Ausnützungsziffer ist damit um 147,84 m² überschritten.

e) Gemäss Ziffer V.4. der Parzellierungsurkunde vom 3. Februar 2016 räumt der "Eigentümer des Grundstückes Langnau im Emmental Nr. I._____ [...] dem Eigentümer des Grundstückes Langnau im Emmental Nr. E._____ das zeitlich unbeschränkte dingliche Recht in Form einer Grunddienstbarkeit ein, dass eine Fläche von 275 m² des Grundstückes Nr. I._____ baurechtlich zur Ausnutzung der Parzelle Nr. E._____ berechnet werden kann." Gemäss Nachtrag vom 17. Januar 2017 zum Dienstbarkeitsvertrag vom 3. Februar 2016 wird die Nutzungsübertragung vom Grundstück Langnau Grundbuchblatt Nr. I._____ auf das Grundstück Langnau Grundbuchblatt Nr. E._____ um 22 m² auf insgesamt 297 m² erhöht. Dass diese Fläche für eine Nutzungsübertragung zur Verfügung steht ist unbestritten. Die Grundstücksfläche von 392 m² addiert mit der Nutzungsübertragung von 297 m² ergibt eine anrechenbare Landfläche von 689 m². Bei einer AZ von 0,5 resultiert eine zulässige BGF von 344,50 m². Das Bauvorhaben hält mit einer geplanten BGF von 343,84 m² die Ausnützungsziffer ein.

Der erforderliche Dienstbarkeitsvertrag ist vor Baubeginn zur Eintragung im Grundbuch anzumelden (Art. 94 Abs. 3 BauV). Die Beschwerdegegnerin hat sich mit der Ergänzung des angefochtenen Teilbauentscheids mit einer entsprechenden Bedingung einverstanden erklärt.

²⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 13 N. 8 Bst. b

5. Denkmalpflege

a) Der Beschwerdeführer macht geltend, das Bauvorhaben beeinträchtige die Umgebung der denkmalgeschützten Villa bzw. den garten- und parkähnlichen Freiraum. Er verweist auf die KDP, welche zum geänderten Projekt ausgeführt habe, die "hohen volumetrischen und gestalterischen Anforderungen an einen Bau [seien] in diesem historischen Kontext nicht erfüllt".

b) Mit der vor der Vorinstanz eingereichten Projektänderung wurde das geplante Gebäude um 90 cm gegen die H._____strasse verschoben und um 70 cm angehoben. Zudem wurde die Gebäudeform auf der Ostseite begradigt und die Wärmepumpe in den Keller verlegt. Damit wurde das Gebäude etwas von der denkmalgeschützten Villa wegversetzt. Es ist nicht ersichtlich, welche neue Beeinträchtigung der Umgebung der geschützten Villa die Projektänderung bewirken sollte und der Beschwerdeführer erklärt dies auch nicht. Im Gegenteil stellt die Projektänderung – wie sogleich gezeigt wird – aus denkmalpflegerischer Sicht eine deutliche Verbesserung gegenüber dem zuerst eingereichten Projekt dar. Die Rüge betreffend Denkmalpflege ist verspätet und betrifft zudem einzig kantonales Recht, weshalb darauf nicht eingetreten werden kann.

c) Mit der Projektänderung erfüllte die Beschwerdegegnerin wichtige Forderungen der Denkmalpflege, welche diese nach Prüfung des ursprünglichen Projekts gestellt hatte. So wird die bestehende Gartenumfassungsmauer erhalten, der Fussgänger- und Velozugang sowie die Parkierung geändert, der Baukörper näher an die H._____strasse platziert und das Volumen des Baukörpers bereinigt.²¹ Die Fassadenfarbe, an der sich die Denkmalpflege insbesondere gestört hat, ist nicht Gegenstand der angefochtenen Teilbaubewilligung. Der Denkmalschutz steht dem Bauvorhaben damit nicht entgegen.

6. Parkplätze

a) Im angefochtenen Teilbauentscheid führte die Gemeinde aus, das Bauvorhaben erfordere 1–5 Abstellplätze. Bei der bestehenden Villa existierten 7 Abstellplätze. Mit dem Neubau würden die beiden Liegenschaften 7 Wohneinheiten erhalten. Die Bandbreite für

²¹ Vorakten, pag. 4.03; Fachbericht vom 18.4.2016

sieben Wohnungen betrage 4–14 Parkplätze. Die Bandbreite sei somit eingehalten.²² Die Autoabstellplätze befänden sich nicht auf fremdem Grund und müssten daher nicht grundbuchlich sichergestellt werden.²³

b) Wird durch die Erstellung, die Erweiterung, den Umbau oder die Zweckänderung von Bauten und Anlagen ein Parkplatzbedarf verursacht, so ist dafür auf dem Grundstück oder in seiner Nähe eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahrräder zu errichten (Art. 16 Abs. 1 BauG). Die Bemessung der Anzahl Abstellplätze erfolgt gemäss Art. 49 ff. BauV. Für die zwei geplanten Wohnungen beträgt die Bandbreite 1 bis 5 Abstellplätze (Art. 51 Abs. 1 Bst. b BauV). Auf der Bauparzelle sind keine Abstellplätze geplant, sondern es sollen bestehende Abstellplätze bei der denkmalgeschützten Villa zur Verfügung stehen. Dort befinden sich 7 Abstellplätze, wobei die Villa fünf Wohnungen aufweist. Die Villa selbst weist damit eine Bandbreite von 2,5 bis 10 Abstellplätze auf (Art. 51 Abs. 2 BauV). Unter Beachtung des Parkplatzbedarfs der Villa können damit für das Bauvorhaben höchstens 4 Abstellplätze zur Verfügung gestellt werden.

Abstellplätze auf fremden Boden sind grundbuchlich sicherzustellen (Art. 49 Abs. 3 BauV; Art. 14 Abs. 2 GBR).²⁴ Die genügende Sicherstellung ist Voraussetzung der Baubewilligung.²⁵ Nach der Praxis der BVE, muss der Dienstbarkeitsvertrag zur Benützung der Parkplätze auf fremdem Grund vom Grundeigentümer und dem Bauherrn vor Erteilung der Baubewilligung unterzeichnet sein.²⁶ In die Baubewilligung ist die Bedingung aufzunehmen, dass das Benützungsrecht vor Baubeginn im Grundbuch eingetragen wird.

c) Die Beschwerdegegnerin reichte mit der Beschwerdeantwort einen Kaufvertrag ein, der die Einräumung verschiedener Dienstbarkeiten vorsieht, darunter diejenige, dass 2 auf dem Grundstück Nr. F._____ liegende Abstellplätze zugunsten der Bauparzelle sichergestellt werden sollen. Während des Beschwerdeverfahrens traten die Käufer vom Kaufvertrag zurück. Die Beschwerdegegnerin erklärte mit Stellungnahme vom 7. Oktober

²² Angefochtener Entscheid, Ziffer III.3., S. 6

²³ Angefochtener Entscheid, Ziffer III.8., S. 9

²⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 16–18 N. 24

²⁵ VGE 23339 vom 3.11.2008 E. 4.4.2

²⁶ BDE 110/2006/149 vom 7.3.2007 E. 3

2016, gestützt auf die Beratung der finanzierenden Bank werde die Parzellierung gemäss den getroffenen Vorbereitungen trotzdem vorgenommen und alle vorbereiteten Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen. Es sei sachgerecht, wenn die vorgesehenen Bedingungen im Teilbauentscheid aufgenommen würden.

d) Im Entscheidzeitpunkt ist die Beschwerdegegnerin Eigentümerin sowohl des Baugrundstücks als auch der Parzelle mit der Villa. Die Parkplätze auf Parzelle Langnau i.E. Grundbuchblatt Nr. F. _____ befinden sich damit nicht auf "fremdem Grund" im Sinn von Art. 49 Abs. 3 BauV. Die grundbuchliche Sicherstellung der Abstellplätze kann von der Beschwerdegegnerin nicht verlangt werden. Allerdings erfolgt die Parzellierung im Hinblick auf die Baufinanzierung und einen Verkauf der Villa. Die Parkplätze werden damit künftig auf fremdem Grund liegen. Es ist daher sachgerecht, allfälligen Problemen in Zusammenhang mit der Parkierung vorzubeugen und den angefochtenen Entscheid mit einer entsprechenden Bedingung zu ergänzen. Die Beschwerdegegnerin hat sich damit ausdrücklich einverstanden erklärt. Der angefochtene Teilbauentscheid wird daher mit folgender Bedingung ergänzt: Wird das Grundstück Langnau Grundbuchblatt Nr. F. _____ vor Baubeginn parzelliert, so ist die Dienstbarkeit für das Benützungsrecht für 1–4 Abstellplätze für Motorfahrzeuge vor Baubeginn im Grundbuch einzutragen.

7. Rechtsungleiche Behandlung

a) Der Beschwerdeführer bringt vor, die KDP – und mit ihr die Vorinstanz – stimmten dem Projekt zu, gäben gleichzeitig aber zu erkennen, dass künftig an der H. _____ strasse keine solch grossen Projekte mehr bewilligt würden. Der Beschwerdeführer befürchtet, selbst kein vergleichbar grosses Projekt verwirklichen zu können; er beruft sich auf das Gebot der Rechtsgleichheit.

b) Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entsprechen, die öffentliche Ordnung nicht gefährden und wenn ihnen keine Hindernisse der Planung im Sinne der Art. 36 und 62 BauG entgegenstehen (Art. 2 BauG). Zu prüfen ist mit anderen Worten das konkrete Projekt aufgrund des geltenden Rechts. Weder kann der Beschwerdeführer aus dem vorliegenden Verfahren Forderungen für ein

allfälliges eigenes Projekt noch aus hypothetischen künftigen Bauentscheiden oder Rechtsänderungen einen Bauabschlag für das vorliegende Projekt ableiten.

8. Zusammenfassung und Kosten

a) Die Projektänderung kann bewilligt werden. Zudem ist der angefochtene Teilbauentscheid mit zwei Bedingungen zu ergänzen. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen.

b) Die Verfahrenskosten werden 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. 1'800.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 GebV²⁷).

Die Beschwerdegegnerin gilt als unterliegend soweit sie im Beschwerdeverfahren eine Projektänderung eingereicht hat und der angefochtene Teilbauentscheid mit zwei Bedingungen zu ergänzen ist. Der Beschwerdeführer gilt als unterliegend, soweit er nach Einreichung der Projektänderung am Antrag auf Erteilung des Bauabschlags festgehalten hat und seine Beschwerde abgewiesen wird. Bei diesem Ausgang des Verfahrens rechtfertigt es sich, der Beschwerdegegnerin drei Viertel, ausmachend Fr. 1'350.00, und dem Beschwerdeführer ein Viertel, ausmachend Fr. 450.00, der Verfahrenskosten zu auferlegen.

c) 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).

Der Anwalt des Beschwerdeführers hat eine Kostennote über Fr. 9'616.95 (Honorar Fr. 8'800.00, Auslagen Fr. 104.60, Mehrwertsteuer Fr. 712.35) eingereicht.

²⁷ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV²⁸ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren Fr. 400.00 bis Fr. 11'800.00 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 KAG²⁹). Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand als leicht überdurchschnittlich zu werten, da mehrere Schriftenwechsel durchgeführt wurden und zweimal ein Fachbericht beim AGR eingeholt wurde. Die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses sind als durchschnittlich einzustufen. Daher erscheinen Parteikosten von Fr. 7'132.95 (Honorar Fr. 6'500.00, Auslagen Fr. 104.60, Mehrwertsteuer Fr. 528.35) als angemessen.

Die Kostennote des Anwaltes der Beschwerdegegnerin über Fr. 4'868.50 (Gebühr Fr. 4'320.00, Auslagen Fr. 187.90; Mehrwertsteuer Fr. 360.60) gibt zu keinen Bemerkungen Anlass.

Die Parteikosten werden wie die Verfahrenskosten nach dem Unterliegen verteilt. Die Beschwerdegegnerin hat dem Beschwerdeführer damit drei Viertel der Parteikosten, ausmachend Fr. 5'349.70, und der Beschwerdeführer hat der Beschwerdegegnerin ein Viertel der Parteikosten, ausmachend Fr. 1'217.10, zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Projektänderung vom 7. Oktober 2016 (gemäss Plänen vom 29. September 2016, gestempelt vom Rechtsamt der BVE am 10. Oktober 2016) wird bewilligt. Insofern ist die Beschwerde gegenstandslos geworden.

Ein Satz der in Ziffer 1 genannten Pläne geht an die Beschwerdegegnerin.

Der Teilbauentscheid der Gemeinde Langnau im Emmental vom 20. Mai 2016 wird mit folgenden Bedingungen ergänzt:

²⁸ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung; PKV; BSG 168.811)

²⁹ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

Die Grunddienstbarkeit gemäss Ziffer V.4. der Parzellierungsurkunde vom 3. Februar 2016 und Nachtrag vom 17. Januar 2017 für einen Nutzungstransfer von insgesamt 297 m² vom Grundstück Langnau Grundbuchblatt Nr. I. _____ auf das Grundstück Langnau Grundbuchblatt Nr. E. _____ ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumelden.

Wird das Grundstück Langnau Grundbuchblatt Nr. F. _____ vor Baubeginn parzelliert, so ist die Dienstbarkeit für das Benützungsrecht für 1–4 Abstellplätze für Motorfahrzeuge vor Baubeginn im Grundbuch anzumelden.

Im Übrigen wird der Teilbauentscheid der Gemeinde Langnau im Emmental vom 20. Mai 2016 bestätigt. Insofern wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'800.00 werden zu drei Vierteln, ausmachend Fr. 1'350.00, der Beschwerdegegnerin und zu einem Viertel, ausmachend Fr. 450.00, dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Separate Zahlungseinladungen folgen, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3.
 - a) Die Beschwerdegegnerin hat dem Beschwerdeführer die Parteikosten im Betrag von Fr. 5'349.70 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.
 - b) Der Beschwerdeführer hat der Beschwerdegegnerin die Parteikosten im Betrag von Fr. 1'217.10 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Fürsprecher B. _____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt D. _____, mit Beilage gemäss Ziffer 1, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Langnau i.E., Gemeindeverwaltung, eingeschrieben
- Denkmalpflege des Kantons Bern (KDP), eingeschrieben

- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), z. H. Frau Kathrin Berger, per Kurier

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin