

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2016/95

Bern, 7. April 2017

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 Leuzigen, Gemeindeverwaltung,
Dorfstrasse 9, 3297 Leuzigen

vertreten durch Herrn Fürsprecher G. _____

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Leuzigen vom 7. Juni 2016 (BG 10/15; Anbau Garage und Gerätehaus, Überdachung Eingangsbereich)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegner reichten am 7. August 2015 bei der Gemeinde Leuzigen ein Baugesuch ein für den Anbau eines Carports und eines Gerätehauses auf Parzelle Leuzigen Grundbuchblatt Nr. H._____. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W2. Gegen das Bauvorhaben erhoben die Beschwerdeführenden Einsprache. Die Beschwerdegegner planen den Neubau des Carports und des Gerätehauses parallel zur Grenze der Parzelle der Beschwerdeführenden. Der Carport soll zudem bis an die Grenze der südlichen Nachbars-parzelle gebaut werden. Die Gemeinde teilte den Beschwerdeführenden mit Schreiben vom 22. Februar 2016 mit, dass die Bauherrschaft die Nordseite des Carports zurücksetzen werde, um die vorliegend maximal zulässige Grundfläche von 60 m² nicht zu überschreiten. Die Beschwerdeführenden hielten an ihrer Einsprache fest.

Mit Entscheid vom 7. Juni 2016 erteilte die Gemeinde Leuzigen den Beschwerdegegnern die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 11. Juli 2016 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragten die Aufhebung des Entscheids vom 7. Juni 2016 und die Erteilung des Bauabschlags, eventualiter die Rückweisung der Sache zur ergänzenden Begründung an die Vorinstanz. Die Beschwerdeführenden rügten insbesondere eine Verletzung des rechtlichen Gehörs und der Grenzabstände, das Vorliegen ungenügender Pläne, den Entzug von Sicht, Licht und Sonne sowie die Verletzung der Vorschriften über die Ästhetik. Zudem brachten sie eine Verletzung des Schikaneverbots vor.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, edierte die Vorakten und führte den Schriftenwechsel durch.

Das Rechtsamt teilte den Parteien mit Verfügung vom 13. September 2016 mit, dass gemäss Auskunft des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vom 31. August 2016 gegen die Genehmigung der Änderung von Art. 19 Abs. 1 des Baureglements der

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)

Gemeinde Leuzigen (GBR) keine Beschwerde eingegangen sei. Weiter teilte es aufgrund einer summarischen Prüfung der Beschwerdesache mit, es sei nicht ausgeschlossen, dass die Überdachung zwischen Carport und Hauptgebäude zur Fläche dazuzuzählen sei. Diesfalls würde grundsätzlich die gesamte Fläche des Carports inkl. Überdachung als Nutzfläche angerechnet, so dass die Voraussetzung von Art. 19 Abs. 1 GBR und damit der einzuhaltende Grenzabstand nicht mehr erfüllt wären. Die Beschwerdegegner erhielten bis zum 5. Oktober 2016 Gelegenheit, zu den Überlegungen des Rechtsamtes Stellung zu nehmen oder eine Projektänderung einzureichen. Nach mehrmaliger Fristerstreckung reichten die Beschwerdegegner mit Schreiben vom 23. November 2016 eine Projektänderung mit angepassten Plänen ein. Darin verzichteten die Beschwerdegegner auf die Überdachung zwischen dem Carport und dem Wohnhaus.

Die Beschwerdeführenden und die Gemeinde erhielten Gelegenheit, sich zur Projektänderung zu äussern. Die Beschwerdeführenden brachten in ihrer Stellungnahme vom 23. Januar 2016 vor, sie würden die Baubeschwerde vollumfänglich aufrechterhalten und an ihren Rügen festhalten, soweit diese durch die Projektänderung nicht gegenstandslos geworden seien. Die Gemeinde stimmte in ihrer Stellungnahme der Projektänderung zu und hielt fest, das geänderte Bauprojekt halte alle baurechtlichen Bestimmungen des GBR ein.

Mit Schreiben vom 24. Februar 2017 (vorab per Fax) orientierten die Beschwerdegegner das Rechtsamt, dass die Parteien im Rahmen einer zivilrechtlichen Auseinandersetzung eine umfassende Einigung erzielen konnten und kündigten eine weitere Projektänderung an. Gemäss gerichtlich genehmigter Vereinbarung vom 22. Februar 2017 ziehen die Beschwerdeführenden ihre Beschwerde vorbehaltlos zurück. Mit Schreiben vom 2. März 2017 reichten die Beschwerdegegner die angekündigte Projektänderung mit angepassten Plänen ein. Darin ist vorgesehen, dass die geplante Garage mindestens vier statt zwei Meter von der Grundstücksgrenze zum Grundstück der Beschwerdeführenden gebaut wird.

Die Beschwerdeführenden und die Gemeinde erhielten Gelegenheit, sich zur Projektänderung zu äussern. Die Beschwerdeführenden verzichteten auf eine Stellungnahme. Die Gemeinde hat keine Einwände gegen die Projektänderung vorzubringen.

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

II. Erwägungen

1. Prozessvoraussetzungen

Bauentscheide können nach Art. 40 BauG² 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 und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden, deren Einsprache abgewiesen wurde, sind durch den vorinstanzlichen Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die Beschwerde kann daher grundsätzlich eingetreten werden.

2. Beschwerdeverfahren

Gemäss der gerichtlich genehmigten Vereinbarung vom 22. März 2017 haben sich die Parteien in Bezug auf das Beschwerdeverfahren vollständig geeinigt. Die im Beschwerdeverfahren strittigen Fragen haben sich somit vollumfänglich erledigt. Für die Überprüfung des ursprünglichen Projekts besteht daher kein aktuelles Rechtsschutzinteresse mehr. Insoweit ist das Verfahren gegenstandslos geworden (Art. 39 Abs. 1 VRPG³). Das Verfahren kann aufgrund der seit 23. November 2016 hängigen Projektänderung jedoch nicht abgeschlossen werden. Die Bauherren haben Anspruch darauf, dass diese behandelt wird.⁴

3. Projektänderung

² Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721)

³ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

⁴ BVR 2012 S. 463 E. 2.3 mit weiteren Hinweisen

a) Die Projektänderung der Beschwerdegegner vom 23. November 2016 mit angepassten Plänen (gestempelt von der BVE am 24. November 2016), sieht einen Verzicht der Überdachung zwischen dem Carport und dem Wohngebäude vor. Die Gesamtfläche des Carports beträgt demnach 59.96 m² und eine allfällige zusätzliche Anrechnung der Überdachung an die Gesamtfläche wäre nicht mehr zu prüfen. Ansonsten sind keine Änderungen am Bauprojekt vorgesehen. Mit Schreiben vom 2. März 2017 reichten die Beschwerdegegner in Erfüllung der mit den Beschwerdeführenden getroffenen Vereinbarung eine zweite Projektänderung mit angepassten Plänen (gestempelt von der BVE am 6. März 2017) ein. Darin ist zusätzlich zum Verzicht der Überdachung zwischen dem Carport und dem Wohngebäude einzig vorgesehen, dass die geplante Garage mindestens vier statt zwei Meter von der Grundstücksgrenze zum Grundstück der Beschwerdeführenden gebaut wird.

b) Laut Art. 43 BewD⁵ kann der Baugesuchsteller während eines Baubewilligungsverfahrens oder eines nachfolgenden Beschwerdeverfahrens vor der BVE eine Projektänderung einreichen, ohne dass deshalb ein neues Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden muss. Eine Projektänderung liegt vor, wenn das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt. Erfolgt die Projektänderung im Beschwerdeverfahren, sind die Gemeinde, die Gegenpartei und die von der Projektänderung zusätzlich berührten Dritten anzuhören. Die Beschwerdeinstanz ist befugt, die Sache zur Weiterbehandlung an die Vorinstanz zurückzuweisen (Art. 43 Abs. 3 BewD), kann aber auch selbst über die Projektänderung entscheiden. Das geänderte Projekt tritt an die Stelle des ursprünglichen Bauvorhabens.⁶

c) Das Bauvorhaben bleibt in den Grundzügen gleich, die Anpassungen können deshalb als Projektänderung behandelt werden. Die Projektänderung berührt keine öffentlichen oder wesentlichen nachbarlichen Interessen zusätzlich und die Verfahrensbeteiligten wurden angehört. Auf eine Publikation oder eine Anhörung Dritter konnte daher verzichtet werden. Gegenstand des Verfahrens ist nur noch das Projekt gemäss der Projektänderung vom 2. März 2017 (Pläne gestempelt von der BVE am 6. März 2017).

⁵ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

⁶ Vgl. BVR 2012 S. 463 E. 2.2 mit weiteren Hinweisen

d) Gemäss Art. 19 Abs. 1 GBR dürfen unbewohnte Nebenbauten bis 2 m an die Grenze reichen, sofern ihre maximale Gebäudehöhe 4 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigt. Aufgrund der eingereichten Projektänderungen erfüllt das Projekt diese Voraussetzungen, der Abstand der Garage zur Grenze der Beschwerdeführenden beträgt neu sogar 4 m statt nur 2 m. Bezüglich des Anbaus an die Südgrenze liegt die Zustimmung des Eigentümers der Nachbarparzelle Nr. 3484 vor. Das geänderte Projekt entspricht daher den massgebenden Vorschriften und wird bewilligt. Massgebend sind folgende Pläne:

- Grundbuchplan Nr. 2519 "Planänderung Nr. 2012/015", 1:500
 - Fassadenpläne "ost", "west", "süd" und "nord" vom 1. März 2017, 1:100
 - Grundrisspläne "ug", "og" und "eg" vom 1. März 2017, 1:100
- alle gestempelt von der BVE am 6. März 2017

4. Verfahrenskosten

Die Verfahrenskosten werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'000.-- (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 GebV⁷). Gemäss Vereinbarung vom 22. Februar 2017 werden die Verfahrenskosten halbiert und die Parteikosten wettgeschlagen. Entsprechend werden beiden Parteien je Fr. 500.-- Verfahrenskosten auferlegt. Die Parteien haften jeweils solidarisch für den ihnen auferlegten Betrag.

⁷ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

III. Entscheid

1. Die Projektänderung vom 2. März 2017 wird bewilligt. Massgebend sind folgende Pläne:

- Grundbuchplan Nr. 2519 "Planänderung Nr. 2012/015", 1:500
- Fassadenpläne "ost", "west", "süd" und "nord" vom 1. März 2017, 1:100
- Grundrisspläne "ug", "og" und "eg" vom 1. März 2017, 1:100

alle gestempelt von der BVE am 6. März 2017

Je ein genehmigtes Exemplar dieser Pläne geht an die Beschwerdegegner und die Gemeinde Leuzigen.

2. Im Übrigen wird das Beschwerdeverfahren RA 110/2016/95 als gegenstandslos abgeschrieben und der Entscheid der Gemeinde Leuzigen vom 7. Juni 2016 bestätigt.
3. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'000.-- werden zu Fr. 500.-- den Beschwerdeführenden und zu Fr. 500.-- den Beschwerdegegnern zur Bezahlung auferlegt. Die Parteien haften jeweils solidarisch für den ihnen auferlegten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
4. Jede Partei trägt ihre Parteikosten selber.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt C._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt F._____, eingeschrieben
- Herrn Fürsprecher G._____, eingeschrieben

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin