

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2017/130

Bern, 22. Dezember 2017

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** _____
Beschwerdeführer 1

Frau **B.** _____
Beschwerdeführerin 2

beide vertreten durch Herrn Fürsprecher C. _____

und



Herrn **D.** _____
Beschwerdegegner 1

Frau **E.** _____
Beschwerdegegnerin 2

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Walkringen, Unterdorfstrasse 1,
3512 Walkringen

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Walkringen vom
6. September 2017 (BB-Nr. O. _____; Einfamilienhaus mit Doppelgarage)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin und der Beschwerdegegner reichten am 10. April 2017 bei der Gemeinde Walkringen ein Baugesuch ein für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf der Parzelle Walkringen Grundbuchblatt Nr. F._____. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W2. Die Bauherrschaft liess sich im Baubewilligungsverfahren durch die G._____ AG vertreten. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden Einsprache. Mit Entscheid vom 6. September 2017 erteilte die Gemeinde Walkringen die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 5. Oktober 2017 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Bauentscheides vom 6. September 2017 und die Rückweisung der Sache an den zuständigen Regierungsstatthalter zur materiellen Beurteilung. Eventualiter verlangen sie die Erteilung des Bauabschlags.

Zur Begründung führen die Beschwerdeführenden aus, die Gemeinde habe ein Baugesuch für ein Grundstück beurteilt, das in ihrem Eigentum stehe. Die Gemeinde sei damit befangen und es hätte der Regierungsstatthalter über das Baugesuch befinden müssen. Das geplante Wohnhaus weise zudem drei Vollgeschosse auf, obwohl es sich in einer W2 Zone befinde. Der mit dem Haupthaus zusammengebaute Baukörper mit der Garage im oberen Geschoss und der Waschküche, dem Keller sowie dem Bastelraum im unteren Geschoss verletze zudem den Grenzabstand.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. In der ersten Verfügung wies das Rechtsamt die Beschwerdegegnerin und den Beschwerdegegner darauf hin, dass eine Vertretung durch die G._____ AG, anders als noch im vorinstanzlichen Verfahren, im Beschwerdeverfahren nicht mehr möglich ist (Art. 15 Abs. 4 VRPG²). Diese Verfügung liess das Rechtsamt der G._____ AG zur Kenntnisnahme zukommen.

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

4. Die Beschwerdegegnerin und der Beschwerdegegner halten in der Beschwerdeantwort vom 3. November 2017 fest, das Bauvorhaben entspreche vollumfänglich dem Baureglement. Weiter führen sie aus, die G._____ AG sei neu Eigentümerin des Baugrundstücks, weshalb künftige Korrespondenz an die G._____ AG zu richten sei. Die G._____ AG ihrerseits reichte am 3. November 2017 ebenfalls eine Eingabe ein, in welcher sie geltend macht, sie sei neu Grundeigentümerin des Baugrundstücks und deshalb als Beschwerdegegnerin zu führen. Weiter verlangt sie sinngemäss die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne. Die Vorinstanz stellt in ihrer Stellungnahme vom 10. November 2017 keinen Antrag, hält aber sinngemäss am angefochtenen Bauentscheid fest.

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

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

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) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden, deren Einsprache abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid formell beschwert. Die Beschwerdelegitimation von Einsprecherinnen und Einsprecher setzt voraus, dass sie die Einsprache befugtermassen eingelegt haben, also auch materiell beschwert sind.⁴ Dies ist der Fall, wenn der oder die Einsprechende durch das Bauvorhaben unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen

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

⁴ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 40-41 N. 4b

betroffen ist.⁵ Die Beschwerdegegnerin und der Beschwerdegegner machen sinngemäss geltend, den Beschwerdeführenden fehle es an einem rechtlich geschützten Interesse zur Beschwerdeführung, da das Projekt mit keinen ausreichend intensiven Nachteilen für die Beschwerdeführenden verbunden sei. Es handle sich höchstens um ein Aussichtsproblem.

Nach Lehre und Rechtsprechung ist eine Person in schutzwürdigen Interessen berührt, wenn sie durch ein Bauvorhaben in höherem Mass als die Allgemeinheit betroffen ist und zum Streitgegenstand eine besondere Beziehungsnähe hat. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts muss die besondere Beziehungsnähe zum Streitgegenstand bei Bauprojekten insbesondere in räumlicher Hinsicht gegeben sein. In einer besonders nahen Beziehung zur Streitsache stehen naturgemäss die Nachbarn des Baugrundstücks. Der Kreis der betroffenen Nachbarschaft kann aber nicht allgemein festgelegt werden, sondern muss im Einzelfall nach den konkreten Verhältnissen bestimmt werden. Die Nachbarschaft reicht so weit wie die allfälligen nachteiligen Auswirkungen des Bauvorhabens. In der Regel zu bejahen ist die Einsprachebefugnis des Nachbarn, wenn dessen Liegenschaft unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt oder allenfalls nur durch einen Verkehrsträger davon getrennt wird. Es wird darauf verzichtet, auf bestimmte feste Werte abzustellen. Nach der bundesgerichtlichen Praxis sind Nachbarn bis im Abstand von etwa 100 m in der Regel zu Verwaltungsgerichtsbeschwerden gegen Bauvorhaben legitimiert. Allerdings ergibt sich die Legitimation nicht schon allein aus der räumlichen Nähe, sondern erst aus einer daraus herrührenden besonderen Betroffenheit. Ein schutzwürdiges Interesse liegt vor, wenn die tatsächliche oder rechtliche Situation der Nachbarn durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden kann. Dies ist ohne weiteres der Fall, wenn das Bauvorhaben nicht verwirklicht werden kann.⁶

Das Grundstück der Beschwerdeführenden liegt rund 10 m vom Baugrundstück entfernt und weist damit die geforderte Beziehungsnähe auf. Die beiden Grundstücke sind überdies nur durch einen Verkehrsträger voneinander getrennt. Die Beschwerdeführenden rügen zudem nicht eine Beeinträchtigung der Aussicht, sondern die Unzuständigkeit der vorinstanzlichen Entscheidbehörde, die Verletzung von Zonenvorschriften sowie eine Verletzung des Grenzabstands. Dringen die Beschwerdeführenden mit einer dieser Rügen durch, wird das umstrittene Bauvorhaben verzögert oder verhindert. Ein praktischer Nutzen

⁵ Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG

⁶ Vgl. dazu Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 35–35c N. 16 bis 17a, mit Hinweisen auf die Rechtsprechung

für die Beschwerdeführenden liegt damit vor. Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Zuständigkeit der Vorinstanz

a) Nach Art. 8 Abs. 2 BewD⁷ ist die Regierungsstatthalterin oder der Regierungsstatthalter in jedem Fall zuständig für Bauvorhaben, die für Zwecke der Gemeinde bestimmt sind. Im Sinne dieser Bestimmung ist jedes Vorhaben für die Zwecke der Gemeinde bestimmt, an welchem sie ein so starkes Interesse hat, dass ihre Unabhängigkeit als gefährdet erscheint. Das ist z.B. der Fall bei Bauvorhaben Dritter auf gemeindeeigenem Boden oder wenn die Gemeinde sonst wie aus der Bewilligung direkte finanzielle Vorteile zieht. Die Norm will die Unbefangenheit der Gemeinde als Baubewilligungsbehörde gewährleisten. Die Gemeinde, welche an einem Bauvorhaben ein grosses Interesse hat, steht im Verdacht, nicht mehr unbefangen die Einhaltung der bau- und planungsrechtlichen Vorschriften überprüfen zu können. Es geht darum, den Anschein zu vermeiden, die Baubewilligungsbehörde entscheide in eigener Sache.⁸ Die Zuständigkeit bestimmt sich aufgrund der Rechtslage im Zeitpunkt der formgültigen Anhängigmachung des Verfahrensgegenstandes. Im Baubewilligungsverfahren ist somit die Einreichung des Baugesuchs der massgebende Zeitpunkt für die Beurteilung der Zuständigkeit.⁹

b) Die Einwohnergemeinde Walkringen schloss mit der G._____ AG am 1. Dezember 2016 eine Reservationsvereinbarung ab über das Baugrundstück Walkringen Grundbuchblatt Nr. F._____. Darin vereinbarten die Parteien, die Gemeinde werde mit der G._____ AG einen Kaufvertrag abschliessen über ein noch abzuparzellierendes Teilstück des Grundstücks Walkringen Grundbuchblatt Nr. F._____. Den Kaufpreis legten sie auf Fr. J._____.-- pro m² Land fest (Ziff. III.1. Reservationsvereinbarung). Die G._____ AG verpflichtete sich zudem, eine Anzahlung von Fr. P._____.-- zu leisten (Ziff. III.2. Reservationsvereinbarung). Im Gegenzug reserviert die Gemeinde das Grundstück für die G._____ AG (Ziff. IV.2. Reservationsvereinbarung).

⁷ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

⁸ Vgl. zum Ganzen BVR 1989 S. 150 E. 5; BVR 2005, S. 321 E. 2.3; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 33 N. 3

⁹ Vgl. BVR 2008 S. 481 E. 3.1.1, m.w.H.; vgl. auch Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 34 N 2

Am 31. Juli 2017 schlossen die G._____ AG und die Gemeinde den in der Reservationsvereinbarung vorgesehenen Kaufvertrag ab. Darin übereignete die Gemeinde das Grundstück Walkringen Grundbuchblatt Nr. F._____ mit einer Gesamtfläche von 714 m² der G._____ AG zu Alleineigentum. Der Kaufpreis betrug gesamthaft Fr. Q._____.-- (Ziff. 1. und 2. Kaufvertrag). Den Übergang von Nutzen und Gefahr vereinbarten die Parteien auf den 1. September 2017 (Ziff. 5. Kaufvertrag). Der Grundstücksverkauf wurde am 31. August 2017 beim Grundbuchamt angemeldet. Knapp eine Woche später erteilte die Gemeinde Walkringen am 6. September 2017 die Baubewilligung. Die definitive Eintragung in das Hauptbuch des Grundbuchs erfolgte schliesslich Mitte Dezember 2017 während des bei der BVE hängigen Beschwerdeverfahrens.

c) In der Zeit zwischen dem Abschluss der Reservationsvereinbarung am 1. Dezember 2016 und des Kaufvertrags am 31. Juli 2017 reichte die Bauherrschaft bei der Gemeinde Walkringen am 10. April 2017 das erwähnte Baugesuch ein für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Walkringen Grundbuchblatt Nr. F._____. Auf dem Baugesuchsformular 1.0 gab die Bauherrschaft an, sie lasse sich durch die G._____ AG vertreten.

d) Die Gemeinde war somit zum Zeitpunkt der Gesuchseinreichung Eigentümerin des Grundstücks Walkringen Grundbuchblatt Nr. F._____. Der Umstand, dass die Gemeinde bei Baugesuchseinreichung Eigentümerin des Baugrundstücks war, genügt nach der oben dargelegten Praxis, um den Anschein der Befangenheit zu erwecken. Die Gemeinde war deshalb nach Art. 8 Abs. 2 BewD für das vorliegende Bauvorhaben nicht entscheidbefugt und hätte die Angelegenheit zuständigkeitshalber an das Regierungsstatthalteramt überweisen müssen. Vorliegend bestehen zudem weitere konkrete Hinweise, welche Zweifel an der Unbefangenheit der Gemeinde als Baubewilligungsbehörde wecken. So führt die Gemeinde in ihrer Stellungnahme vom 10. November 2017 Folgendes aus:

"Die Verantwortlichen der G._____ AG, Herren H._____ und I._____, haben nach der Reservationsbestätigung vom 01.12.2016 mit der Gemeindeverwaltung Kontakt für die Einleitung eines Baubewilligungsverfahrens aufgenommen. Sie wurden darauf hingewiesen, dass die Gemeinde als (Noch-)Grundeigentümerin ein Baubewilligungsverfahren nicht durchführen könnte und dies durch das Regierungsstatthalteramt zu erfolgen hätte. Die G._____ AG hatte jedoch gewünscht, dass sie von der Gemeinde vor einem Landkauf eine Zusage für ein Bauvorhaben und

kein Verfahren beim Regierungsstatthalteramt möchte. Aus diesem Grund hat die Gemeindeverwaltung die am 22.02.2017 eingereichten Pläne materiell geprüft und festgestellte Mängel zur Korrektur an den Projektverfasser zurückgewiesen [...].

Am 10.04.2017 reichte die G._____ AG das hier fragliche Baugesuch von D._____ und E._____, K._____, L._____ Bern, mit revidierten Plänen vom 06.04.2017 ein und wünschte eine sofortige Publikation des Baugesuches. Da sie den Abschluss des seit der Reservationsbestätigung vom 01.12.2016 in Aussicht gestellten Kaufvertrag innert den nächsten Tagen zusagten, wurde das Bewilligungsverfahren durch die Gemeinde weitergeführt bzw. formell eingeleitet, insbesondere da bereits die kritischen Fragen mit dem AGR geklärt wurden.

Im Vertrauen auf einen zeitnahen Abschluss des Landverkaufsvertrags und der bereits vorgeleisteten Abklärungen sowie auf Wunsch der G._____ AG, wurde das Baubewilligungsverfahren durch die kommunale Baupolizeibehörde eingeleitet und weitergeführt. Den Verantwortlichen der G._____ AG wurde das Risiko wegen der Verfahrensführung durch die Gemeindebehörden mehrmals mitgeteilt und dass eine Unterzeichnung des Verkaufsvertrags umgehend erfolgen muss um nachfolgende Probleme wegen allfälligen Verfahrensmängel zu verhindern."

Angesichts dieser Ausführungen ist fraglich, ob die G._____ AG das Grundstück auch ohne ein Entgegenkommen der Gemeinde in der Verfahrensführung gekauft hätte. Zwar enthält der Kaufvertrag mit der G._____ AG keine Klausel, wonach dessen Zustandekommen unter dem Vorbehalt der Erteilung der Baubewilligung durch die Gemeinde steht. Die Erteilung der Baubewilligung war damit formell nicht Voraussetzung für den Vertragsabschluss und für die Fälligkeit des Kaufpreises. Die G._____ AG erwarb die Parzelle jedoch offensichtlich in der Erwartung, darauf das von der Bauherrschaft eingegebene Projekt realisieren zu können. Das erhebliche Interesse der G._____ AG am Bauvorhaben zeigt sich einerseits in den Ausführungen der Gemeinde und andererseits auch darin, dass die G._____ AG im vorliegenden Verfahren Parteistellung beantragte (vgl. dazu die untenstehende E. 4). Die G._____ AG wünschte gemäss der Stellungnahme der Gemeinde vor einem Landkauf zudem eine Zusage für ein Bauvorhaben und teilte mit, dass sie bzw. die Bauherrschaft kein Verfahren beim Regierungsstatthalteramt wolle. Dieser Forderung der G._____ AG gab die Gemeinde nach und führte das Baubewilligungsverfahren trotz Zweifel an der eigenen Zuständigkeit durch. Dem Protokoll zur Gemeinderatssitzung vom 23. August 2017 ist schliesslich zu entnehmen, dass die Gemeinde eine Bewilligung dieses Baugesuchs in Aussicht stellte, jedoch mit der Verfügung zuwarteten wollte, solange sie noch Eigentümerin der Bauparzelle Walkringen Grundbuchblatt Nr. F._____ war. Die enge

faktische Verknüpfung zwischen dem Landverkauf an die Vertreterin der Bauherrschaft und dem durchgeführten Baubewilligungsverfahren lässt die Gemeinde als Baubewilligungsbehörde nicht mehr als unbefangen erscheinen. Die Vorinstanz macht zwar geltend, die Baupolizeibehörde handle unabhängig und autonom von der Liegenschaftskommission und dem Gemeinderat, welche für den Landverkauf zuständig und verantwortlich seien. Mit dem Gemeindeschreiber, Herrn M._____, hat jedoch dieselbe Person den Bauentscheid mitunterzeichnet, welche bereits die Reservationsvereinbarung und den Kaufvertrag mitunterscriben hatte. Zumindest eine personelle Verflechtung zwischen den Geschäften liegt damit vor. Gestützt auf Art. 8 Abs. 2 BewD wäre das Regierungsstatthalteramt für die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens zuständig gewesen.

e) Im Übrigen gilt es, Folgendes zu beachten: Die dinglichen Rechte entstehen erst durch die Eintragung in das Hauptbuch des Grundbuchs, auch wenn ihre Wirkung auf die Einschreibung in das Tagebuch zurückbezogen wird (vgl. Art. 972 ZGB¹⁰).¹¹ Die Veräusserin bzw. der Veräusserer eines Grundstücks ist demnach so lange Eigentümerin bzw. Eigentümer des zu verkaufenden Grundstücks, bis die Eintragung des Grundstückverkaufs im Hauptbuch vollzogen ist. Vorliegend wurde der Grundstücksverkauf zwar am 31. August 2017 dem Grundbuch angemeldet. Der Eintrag in das Hauptbuch erfolgte jedoch erst Mitte Dezember 2017. Dem als Beilage 3 zur Beschwerde eingereichten Auszug des Grundstückdateninformationssystems (GRUDIS) lässt sich denn auch entnehmen, dass im Zeitpunkt des vorinstanzlichen Entscheids vom 6. September 2017 das Geschäft zum Grundstücksverkauf noch nicht im Hauptbuch eingetragen war. Die Gemeinde war also nicht nur im Zeitpunkt der Gesuchseinreichung, sondern auch im Zeitpunkt des vorinstanzlichen Entscheids aktuelle Grundeigentümerin des Baugrundstücks. Daran ändert auch ein späterer Rückbezug der Wirkung der dinglichen Rechte auf den Tagebucheintrag nichts.

3. Kassation

a) Kann auf eine Beschwerde eingetreten werden, so entscheidet die Beschwerdeinstanz in der Sache oder weist die Akten ausnahmsweise und mit

¹⁰ Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 201)

¹¹ Vgl. zum Ganzen BGE 138 III 512 E. 3.1 bis 3.3, m.w.H.

verbindlichen Anordnungen an die Vorinstanz zurück (Art. 72 Abs. 1 VRPG). Der Beschwerdeentscheid ist somit in der Regel reformatorisch und nur ausnahmsweise kassatorisch.¹²

b) Das Verwaltungsgericht hat im Zusammenhang mit der Verletzung von Art. 8 Abs. 2 BewD ausgeführt, die Unzuständigkeit einer Behörde stelle einen schwerwiegenden Mangel und damit grundsätzlich einen Nichtigkeitsgrund dar, der jederzeit und von sämtlichen rechtsanwendenden Behörden von Amtes wegen zu beachten sei. Eine Ausnahme von der Nichtigkeitsfolge mache die Praxis unter anderem für den Fall, dass der verfügenden Behörde auf dem betreffenden Gebiet allgemeine Entscheidungsgewalt zukomme. Dies treffe für Gemeinden in Bausachen zu, da sie grundsätzlich die Baubewilligungsbehörde sei. Von Gemeinden erteilte Baubewilligungen müssten deshalb nicht als nichtig eingestuft werden. Das Verwaltungsgericht kam zum Schluss, dass eine Rückweisung an das Regierungsstatthalteramt in diesem Verfahrenszeitpunkt (sprich im Verwaltungsgerichtsverfahren) als prozessökonomisch wenig sinnvoll erscheine.¹³

Allerdings ist dieser Entscheid nicht ohne weiteres auf die vorliegende Situation zu übertragen. Das Verwaltungsgericht hat seinen Entscheid unter anderem damit begründet, dass, auch wenn das Regierungsstatthalteramt die Baubewilligung erteilt hätte, die BVE erstinstanzlich zur Überprüfung zuständig gewesen wäre. Deshalb sei eine Rückweisung an das Regierungsstatthalteramt mit erneuter Beschwerdemöglichkeit an die BVE nicht sinnvoll. Diese Ausgangslage ist in einem Beschwerdeverfahren vor der BVE noch nicht gegeben.

In einem etwas anderen Zusammenhang hat das Verwaltungsgericht befunden, dass eine Behörde, in der ein Mitglied seine Ausstandspflicht verletzt habe, als nicht richtig besetzt und in einem weiteren Sinn als unzuständig gelten müsse, was mit der Kassation des Verwaltungsaktes und den diesem vorangegangenen Amtshandlungen verbunden sein könne.¹⁴ Letztlich kam das Verwaltungsgericht zum Schluss, dass die Möglichkeit der Heilung des Verstosses gegen die Ausstandspflicht entfalle und der Entscheid der Vorinstanz von der BVE hätte aufgehoben und an diese zurückgeschickt werden müssen. Zwar lässt sich auch dieser Sachverhalt nicht direkt auf den vorliegenden Fall übertragen.

¹² Vgl. auch Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 72 N. 2 f.

¹³ BVR 2005 S. 321 E. 2.4

¹⁴ VGE 409/2009 vom 21. Juni 2010

Er zeigt jedoch, dass bei der Heilung eines Verstosses gegen Zuständigkeitsvorschriften Vorsicht geboten ist und eine solche nicht immer möglich ist.

c) Vorliegend ist die Angelegenheit erst bei der BVE hängig und sie ist noch nicht entscheidreif. So machen die Beschwerdeführenden geltend, das Untergeschoss sei als Vollgeschoss zu werten, weil es im Mittel mehr als die gemäss Baureglement der Gemeinde Walkringen zulässigen 1.20 m über das gewachsene Terrain hinaus rage. Ob dieser Grenzwert überschritten wird, ist umstritten und wird von der G._____ AG verneint. Die Vorinstanz geht dagegen von einer Überschreitung aus, bringt aber vor, diese betrage lediglich ca. 3% und liege damit im zulässigen Toleranzbereich. Bei derart knappen Verhältnissen muss sich die Entscheidbehörde auf exakte Berechnungen stützen können. Solche Berechnungen lassen sich anhand der Planangaben nicht mit der notwendigen Genauigkeit vornehmen. Insbesondere fehlen in den Plänen Angaben über die Länge jener Fassadenabschnitte des Untergeschosses, welche 1.20 m über das gewachsene Terrain hinausragen. Diese Vermassungen sind insbesondere an der Nord- und Südfassade des Bauvorhabens unerlässlich. Die Gemeinde bringt zudem vor, beim gewachsenen Terrain in den Plänen handle es sich um ein annäherndes, rudimentäres und theoretisches Mass. Auch der Verlauf des gewachsenen Terrains scheint damit nicht genügend abgeklärt und müsste durch einen Geometer überprüft werden, ehe die entsprechenden Berechnungen überhaupt vorgenommen werden können.

Weiter geht aus den eingereichten Plänen hervor, dass das Bauvorhaben via N._____strasse, einer Gemeindestrasse, erschlossen und ein neuer Strassenanschluss erstellt werden soll. Die Vorinstanz hat es jedoch unterlassen, entsprechende Abklärungen vorzunehmen und eine für die Erschliessung notwendige Strassenanschlussbewilligung einzuholen oder auszustellen (vgl. Art. 85 SG¹⁵). Dies wird vom zuständigen Regierungsstatthalteramt nachzuholen sein.

d) Der Fall ist noch nicht entscheidreif. Mangelnde Entscheidreife der Angelegenheit ist ein besonderer Grund, welcher für eine Rückweisung an die Vorinstanz spricht.¹⁶ Die Baugesuchsakten der Gemeinde Walkringen (Baugesuchs-Nr. O._____), die Eingaben der Beschwerdegegnerin und des Beschwerdegegners vom 3. November 2017, die Stellungnahme der G._____ AG vom 3. November 2017 (samt Beilagen) sowie die

¹⁵ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

¹⁶ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 72 N. 3

Stellungnahme der Gemeinde Walkringen vom 10. November 2017 gehen daher an das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland zur Fortsetzung des Baubewilligungsverfahrens.

4. Parteistellung der Bauherrschaft und der G._____ AG

a) Die G._____ AG macht mit Stellungnahme vom 3. November 2017 geltend, das Baugrundstück sei an sie verkauft worden. Sie sei deshalb neu als Beschwerdegegnerin zu führen. Auch die Beschwerdegegnerin und der Beschwerdegegner weisen in ihrer Eingabe vom 3. November 2017 darauf hin, sie seien nicht Eigentümer der Bauparzelle. Eigentümerin sei die G._____ AG. Künftige Korrespondenz sei daher an die G._____ AG zu richten.

b) Die Baubewilligung gilt für den Gesuchsteller, für die Eigentümerschaft des Baugrundstücks zur Zeit des Bauentscheids und – unter vorliegend nicht relevanten Vorbehalten – für deren Rechtsnachfolger und Rechtsnachfolgerinnen (vgl. Art. 42 Abs. 1 BauG).¹⁷ Direktbetroffene können sich der Verfahrensbeteiligung nicht entziehen, auch nicht durch den Verzicht auf eigene Rechtsbegehren.¹⁸

c) Die Beschwerdegegnerin und der Beschwerdegegner schreiben in ihrer Stellungnahme nicht, die G._____ AG sei ihre Rechtsnachfolgerin. Entsprechend machen sie auch nicht geltend, sie hätten kein Interesse mehr am Bauvorhaben bzw. sie hätten dieses der G._____ AG übertragen. Im Gegenteil weist die Beschwerdegegnerschaft in ihrer Beschwerdeantwort darauf hin, das Baugesuch sei "im Interesse der beiden Parteien (G._____ AG und Familie J._____)" eingereicht worden. Auch die G._____ AG macht nicht geltend, sie sei neue Bauherrschaft und begründet ihre Parteistellung ebenfalls einzig mit ihrem Status als neue Grundeigentümerin. Die Beschwerdegegnerin und der Beschwerdegegner sind damit nach wie vor als Bauherrschaft des angekehrten Bauprojekts zu qualifizieren. Dies gilt unabhängig von den Grundeigentumsverhältnissen des Baugrundstücks. Sie sind als Bauherrschaft vom vorliegenden Verfahren direkt betroffen und können sich diesem nicht

¹⁷ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 42 N 2

¹⁸ Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 12 N 5

entziehen. Der Beschwerdegegnerin und dem Beschwerdegegner kommt damit Parteistellung im Beschwerdeverfahren zu.

d) Anders verhält es sich mit der G._____ AG. Aus dem vorstehend in E. 2.e Ausgeführten geht hervor, dass die G._____ AG mit Abschluss des Kaufvertrags vom 31. Juli 2017 noch nicht Eigentümerin des Baugrundstücks wurde. Auch im Zeitpunkt des vorinstanzlichen Entscheids vom 6. September 2017 war sie nicht Grundeigentümerin. Der den Eigentumsübergang auslösende Hauptbucheintrag erfolgte erst Mitte Dezember 2017 und damit nach Abschluss des Beweisverfahrens und des Schriftenwechsels im vorliegenden Beschwerdeverfahren. Als die G._____ AG mit Eingabe vom 3. November 2017 beantragte, neue Beschwerdegegnerin im vorliegenden Verfahren zu sein, tat sie dies also weder als Grundeigentümerin noch als Bauherrin. Die BVE beteiligte die G._____ AG daher während des Verfahrens nicht als Partei. Mit dem vorliegenden Entscheid wird zudem nicht in der Sache selbst entschieden. Der für die Fortsetzung des Verfahrens zuständige Regierungstatthalter wird bei entsprechendem Antrag über die Parteistellung der Beteiligten im weiteren Verfahren zu befinden haben.

5. Kosten

a) Zusammengefasst ergibt sich, dass die Beschwerde gutzuheissen und die Baubewilligung aufzuheben ist. Das Baugesuch vom 7. April 2017 / 10. April 2017 ist vom Regierungstatthalteramt Bern-Mittelland weiter zu behandeln. Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdegegnerin und der Beschwerdegegner. Die Verfahrenskosten bestehen im vorliegenden Fall aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG¹⁹), welche gestützt auf Art. 19 GebV²⁰ auf Fr. 1'000.-- festgesetzt wird. Nach Art. 108 Abs. 1 VRPG 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. Die Aufhebung des angefochtenen Entscheides erfolgt wegen des Verfahrensfehlers der Gemeinde, was als besonderer Umstand zu berücksichtigen ist. Der Gemeinde können jedoch keine Kosten auferlegt werden, da sie vorliegend nicht in ihren

¹⁹ Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989 (BSG 155.21)

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

Vermögensinteressen betroffen ist (Art. 108 Abs. 2 i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bst. b VRPG). Die Verfahrenskosten trägt demnach der Kanton.

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). Wegen des Verfahrensfehlers liegen besondere Umstände vor, die eine Auferlegung der Parteikosten an die Vorinstanz rechtfertigen. Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Die Kostennote des Anwaltes der Beschwerdeführenden gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Gemeinde Walkringen hat somit den Beschwerdeführenden die Parteikosten von Fr. 2'730.80 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen

c) Die amtlichen Kosten für das erstinstanzliche Baubewilligungsverfahren vor der Vorinstanz müssen in dieser Entscheid nicht geregelt werden. Zwar werden der angefochtene Entscheid und damit auch die entsprechende Kostenverlegung in Ziffer 3 aufgehoben. Die Sache geht jedoch zur Fortsetzung des Baubewilligungsverfahrens an das zuständige Regierungsstatthalteramt. Die Gemeinde Walkringen kann ihre Kosten somit durch den Regierungsstatthalter in dessen Bauentscheid geltend machen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde vom 5. Oktober 2017 wird gutgeheissen und der Bauentscheid der Gemeinde Walkringen vom 6. September 2017 wird aufgehoben.
2. Die Baugesuchsakten der Gemeinde Walkringen (Baugesuchs-Nr. O._____) sowie je eine Kopie der Stellungnahme der Beschwerdegegnerin und des Beschwerdegegners vom 3. November 2017, der Stellungnahme der G._____ AG vom 3. November 2017 (samt Beilagen) und der Stellungnahme der Gemeinde Walkringen vom 10. November 2017 (inklusive erster, fehlerhaft datierter Stellungnahme vom 12. Juli 2017 sowie E-Mail vom 13. November 2017) gehen an

das zuständige Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland zur Fortsetzung des Verfahrens für das Baugesuch vom 7. April 2017 / 10. April 2017.

3. Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.
4. Die Gemeinde Walkringen hat den Beschwerdeführenden die Parteikosten in der Höhe von Fr. 2'730.80 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Fürsprecher C._____, eingeschrieben
- Frau E._____ und Herrn D._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Walkringen, eingeschrieben
- G._____ AG, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, mit Beilagen gemäss Ziffer 2 des Entscheids, eingeschrieben

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin