

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2017/74

Bern, 15. Januar 2018

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **A.**_____
Beschwerdeführerin 1

Herrn **B.**_____
Beschwerdeführer 2

und



Herrn **C.**_____
Beschwerdegegner

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D._____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Bühl, Walperswilstrasse 14,
3274 Bühl b. Aarberg

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde Bühl vom 4. Juli 2017 (Baugesuch
Nr. 0734/724; Neubau Einfamilienhaus mit Garage)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdegegner reichte am 13. März 2017 bei der Gemeinde Bühl ein Baugesuch ein für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Parzelle Bühl Grundbuchblatt Nr. E._____. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W2. Gegen das Bauvorhaben erhoben die Beschwerdeführenden Einsprache.

Mit Entscheid vom 4. Juli 2017 erteilte die Gemeinde Bühl die Baubewilligung.

2. Dagegen reichte die Beschwerdeführerin 1 am 21. Juli 2017 und der Beschwerdeführer 2 am 29. Juli 2017 (Postaufgabe) Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Die Beschwerdeführenden beantragen sinngemäss die Aufhebung des Gesamtentscheides vom 4. Juli 2017 und die Erteilung des Bauabschlages. Sie machen insbesondere geltend, die Aussentreppe, welche die Benützung der Liegenschaft erst ermögliche, verletze den Grenzabstand. Es sei kein begründetes Ausnahmegesuch gestellt worden bzw. es sei kein hinreichender Ausnahmegrund ersichtlich. Der Beschwerdeführer 2 macht zudem geltend, das Bauvorhaben passe nicht ins Ortsbild und dem Bauherrn sei bei Vorgesprächen die Baubewilligung in Aussicht gestellt worden.

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

Das Rechtsamt holte am 21. September 2017 einen Bericht beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) ein zu Art. 22 Abs. 1 des Gemeindebaureglements (GBR), welcher den Grenzabstand vorspringender Gebäudeteile regelt. Mit Verfügung vom 17. Oktober 2017 teilte das Rechtsamt den Parteien mit Verweis auf den Bericht des AGR vom 11. Oktober 2017 mit, aufgrund einer summarischen Einschätzung gehe es davon aus, dass vorliegend keine besonderen Umstände vorliegen, welche eine Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Grenzabstandes durch die Aussentreppe rechtfertigen würden. Es könnte sich jedoch bei der Aussentreppe um einen vorspringenden Gebäudeteil handeln. Diesfalls würde die Aussentreppe sowie die geplante Terrasse das von Art. 22 Abs. 1 GBR vorgesehene Mass, wonach vorspringende Gebäudeteile einen Anteil von 2/3 des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten dürfen, nicht einhalten. Die Parteien erhielten Gelegenheit, zu diesen Überlegungen des Rechtsamtes und zum Fachbericht des AGR Stellung zu nehmen oder eine Projektänderung einzureichen. Der Beschwerdegegner reichte daraufhin eine Projektänderung ein. Die Beschwerdeführenden und die Gemeinde erhielten Gelegenheit, sich zur Projektänderung zu äussern. Der Beschwerdeführer 2 hielt

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)

seine Rüge betreffend der Aussentreppe nicht ausdrücklich aufrecht, wiederholte aber sinngemäss eine Verletzung der Ästhetikvorschriften. Er brachte zudem den Wunsch vor, dass die Zufahrtsstrasse F._____ für den Verkehr während und nach der Bauphase für jeden Bürger benutzbar bleibt, wie dies die Gemeinde in Aussicht gestellt habe. Die Beschwerdeführerin 1 hielt am gestellten Rechtsbegehren fest und verlangte die Erteilung des Bauabschlags. Sie ist der Meinung, dass die Aussentreppe nur über eine (vorliegend nicht zu erteilende) Ausnahmegewilligung bewilligt werden könnte, da der grosse Grenzabstand bereits um 2 m auf 6 m reduziert worden sei. Die Gemeinde verzichtete auf die Einreichung einer Stellungnahme.

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

II. Erwägungen

1. Prozessvoraussetzungen

a) 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 Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Der Beschwerdeführer 2, dessen Einsprache abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Die Beschwerdeführerin 1 ist Eigentümerin der nordöstlichen Nachbarparzelle Nr. G._____. Sie sieht die von ihr gerügte Aussentreppe an der südwestlichen, von ihr abgewandten Fassade jedoch nicht. Der Beschwerdegegner bestreitet daher, dass die Beschwerdeführerin 1 in eigenen schützenswerten Interessen verletzt ist. Die Beschwerdeführerin 1 bringt insbesondere vor, es würden keine besonderen Gründe zur Erteilung einer Ausnahmegewilligung für die Aussentreppe im Grenzabstand vorliegen. Würde die Beschwerdeführerin 1 mit ihrer Rüge durchdringen, hätte dies den Bauabschlag zur Folge, da der Zugang zu den Wohnräumen nicht mehr

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

gewährleistet wäre. Sie ist daher ebenfalls legitimiert.³ Auf die beiden form- und fristgerecht eingereichten Beschwerden ist einzutreten.

b) Der Beschwerdegegner bestreitet die Rechtzeitigkeit der Rüge der Ästhetik mit der Begründung, in der Einsprache sei eine Beeinträchtigung des Ortsbilds nicht gerügt worden. Am 1. April 2017 ist der revidierte Art. 40 Abs. 2 BauG in Kraft getreten. Demnach entfällt die Einschränkung auf Rügen, die bereits in der Einsprache erhoben worden sind. Da es sich dabei um eine verfahrensrechtliche Regelung handelt, ist diese sofort, also auch auf hängige Verfahren, anzuwenden.⁴ Die Beschwerdeführenden dürfen daher im Beschwerdeverfahren neue Rügen erheben. Der Beschwerdeführer 2 nimmt in seiner Beschwerde Bezug auf den Bericht der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) vom 21. Juni 2017. Er führt aus, es werde leider nicht darauf geachtet, ob "ein solches Objekt" überhaupt in das Ortsbild passe oder nicht. Damit bestreitet er rechtzeitig die gute Gesamtwirkung im Sinne von Art. 25 Abs. 1 Gemeindebaureglement (GBR).

c) Bezüglich des "Wunsches" des Beschwerdeführers 2 zur Befahrbarkeit der Zufahrtsstrasse F._____ wird auf den angefochtenen Entscheid verwiesen. Dieser hält fest, dass die Quartiersstrasse F._____ jederzeit befahrbar sein muss. Insofern besteht eine entsprechende Verpflichtung des Beschwerdegegners. Deren Durchsetzung ist Sache der Baupolizei.

2. Zulässigkeit der Projektänderung

a) Der Beschwerdegegner reichte im Beschwerdeverfahren mit Schreiben vom 6. November 2017 eine Projektänderung ein. Darin verkürzte er die geplante Terrasse auf der Südostfassade auf 4 m und auf der Südwestfassade auf 6.41 m. Er trug damit dem Fachbericht des AGR vom 11. Oktober 2017 Rechnung, laut welchem das Vorhaben gemäss den ursprünglichen Plänen nicht nur auf der Südwest-, sondern auch auf der Südostfassade das zulässige Mass für vorspringende Gebäudeteile überschreitet.

³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 35-35c N. 22a

⁴ Vgl. Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 25 N. 11

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 Anpassung kann 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 6. November 2017 (Pläne gestempelt von der BVE am 7. November 2017).

3. Befangenheit

Der Beschwerdeführer 2 bringt in der Beschwerde sinngemäss vor, er habe bei der Aussprache mit den Anwohnern und dem Gemeinderat vom 15. Mai 2017 festgestellt, dass dem Bauherrn bei Vorgesprächen die Baubewilligung in Aussicht gestellt worden sei.⁷ Damit macht er nicht explizit geltend, der Gemeinderat oder einzelne Mitglieder des Gemeinderates seien befangen. Eine solche Rüge wäre auch zu spät, müsste ein derartiger Mangel doch sofort nach Entdecken gerügt werden; das Untätigbleiben bzw. die Einlassung auf das Verfahren gilt als Verzicht und führt grundsätzlich zum Verwirken des Anspruchs.⁸

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

⁷ Vgl. dazu Beilage 16 der Gemeinde (Aktennotiz dieser Aussprache)

⁸ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 9 N. 5

4. Aussentreppe

a) Der Beschwerdegegner plant an der Südwestfassade eine Aussentreppe mit einer Breite von 2 m, welche zur Strasse hin nur einen Abstand von 4 m einhält. Er stellte dafür ein Ausnahmegesuch für die Unterschreitung des Grenzabstandes, da die Gemeinde ein solches – entgegen einer ersten Einschätzung – als notwendig erachtete. Das Bauvorhaben wurde daraufhin erneut publiziert.⁹ Im angefochtenen Entscheid gewährte die Gemeinde die Ausnahme für die Erstellung einer "Hauptzugangstreppe" im Grenzabstand. Der Beschwerdegegner bestreitet im Beschwerdeverfahren die Notwendigkeit einer Ausnahmegewilligung.

b) Die Gemeinde Bühl hat den Strassenabstand für Gemeindestrassen auf 4 m festgelegt (Art. 17 Abs. 1 GBR).¹⁰ Der grosse Grenzabstand geht diesem Strassenabstand vor, wobei der grosse Grenzabstand um 25 % reduziert werden kann. Der Strassenabstand ist in jedem Fall einzuhalten (Art. 19 Abs. 6 GBR). Vorliegend wird der grosse Grenzabstand von 8 m (Art. 41 Abs. 1 GBR) um 25 % auf 6 m reduziert. Der zur Strasse hin einzuhaltende grosse Grenzabstand beträgt damit 6 m. Dies hat die Gemeinde im Zusammenhang mit einem früheren, nicht bewilligten Projekt mit grösseren Dimensionen festgehalten.¹¹

c) Gemäss Art. 22 Abs. 1 GBR dürfen vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden), Erker etc. über die Fassadenflucht höchstens 1.2 m in den kleinen Grenzabstand und 2 m in den grossen Grenzabstand hineinragen. Sie dürfen, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, einen Anteil von 2/3 des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten.

Art. 22 Abs. 1 GBR verweist auf die Figur A2.1 auf S. 27 des GBR. Die dort vorhandene Skizze entspricht der Figur 2.3.a zu Art. 10 der Verordnung über Begriffe und Messweisen

⁹ Vgl. Beilage 13 bis 16 der Gemeinde

¹⁰ Vgl. zur Kompetenz dazu: Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 12 N. 20

¹¹ Vgl. Beilage 1 der Gemeinde, S. 2, und Beilage 2 der Gemeinde, S. 3

im Bauwesen (BMBV¹²). Gemäss Art. 10 BMBV ragen vorspringende Gebäudeteile höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus. Sie dürfen, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten. Mit der BMBV setzte der Regierungsrat die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe und Messeweisen um. Die Gemeinden haben ihre baurechtliche Grundordnung bis zum 31. Dezember 2020 den Bestimmungen dieser Verordnung anzupassen (Art. 34 Abs. 1 BMBV).¹³ Die Gemeinde Bühl setzte mit der Bestimmung von Art. 22 Abs. 1 GBR die Vorgaben von Art. 10 BMBV um. Bei der Auslegung von Art. 22 Abs. 1 GBR sind daher der Vortrag zur BMBV und die Empfehlungen der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern (JGK) zur Umsetzung der BMBV in den Gemeinden heranzuziehen. Beide halten zur Figur über vorspringende Gebäudeteile fest, dass auch Aussentreppen vorspringende Gebäudeteile sein können. Nur wenn diese über das von den Gemeinden zu bestimmende zulässige Mass hinausragen oder sie das auf den zugehörigen Fassadenabschnitt bezogene Mass überschreiten, gelten sie als Teile des Gebäudes.¹⁴ Entsprechend hält das AGR in seinem Fachbericht vom 11. Oktober 2017 fest, dass Vor- und Aussentreppen gleich zu stellen seien. Erst die Einfassung einer Treppe als geschlossenes Treppenhaus mache eine solche zu einem Gebäudeteil.

Sofern die vorliegend umstrittene Aussentreppe zusammen mit der Terrasse nicht 2/3 des zugehörigen Fassadenabschnitts überschreitet, darf sie daher als vorspringendes Gebäudeteil im Sinne von Art. 22 Abs. 1 GBR 2 m in den grossen Grenzabstand hinausragen. In der Projektänderung während des Beschwerdeverfahrens hat der Beschwerdegegner die Länge der geplanten Terrasse entsprechend den Vorgaben des Fachberichts des AGR reduziert. Aufgrund dieser Projektänderung haben die beiden vorspringenden Gebäudeteile eine Breite von total 10.97 m (4.56 m + 6.41 m) und überschreiten daher 2/3 des dazugehörenden Fassadenabschnitts von 16.46 m nicht. Die Aussentreppe darf damit 2 m in den reduzierten grossen Grenzabstand von 6 m hineinragen.

¹² Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3)

¹³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 12 N. 7a

¹⁴ Vortrag der der Justiz-, Gemeinden- und Kirchendirektion an den Regierungsrat, S. 8, sowie Bernische Systematische Information Gemeinden (BSIG) Nr. 7/721.3/10.1, BMBV - Umsetzung in den Gemeinden, zu Art. 10 (abrufbar unter: <www.bsig.jgk.be.ch>)

Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführerin 1 ist die Anwendbarkeit von Art. 22 Abs. 1 GBR nicht ausgeschlossen, wenn der grosse Grenzabstand gestützt auf Art. 19 Abs. 6 GBR um 25 % reduziert wurde, zumal die Aussentreppe den Strassenabstand von 4 m einhält. Es braucht deshalb keine Ausnahmegewilligung. Die Rügen, wonach kein begründetes Ausnahmegesuch gestellt worden sei bzw. kein hinreichender Ausnahmegrund bestehe, müssen daher nicht weiter geprüft werden.

5. Ästhetik

a) Der Beschwerdeführer 2 macht mit Verweis auf den von der Gemeinde eingeholten Bericht der OLK geltend, das Bauvorhaben passe nicht ins Ortsbild. Die OLK empfiehlt, das Baugesuch abzulehnen. Sie führt dazu aus: "Das Projekt weist weder volumetrische, noch ästhetische Qualitäten auf. Abgesehen von der Aussentreppe, wird das Raumprogramm in das gesetzliche Korsett gedrückt, das Volumen grösstmöglich aufgeblasen. So entstehen rundum unkontrollierte, innenräumlich sinnlose Vor- und Rücksprünge, sowie eine unnötig nervöse Dachgestaltung mit schwierigen Anschlussdetails. Die Befensterung der Räume trägt nicht zu einem Gesamtbild der Fassaden bei. Der Ausdruck einer solchen Baute muss einfach und unaufgeregt, aber stimmig mit dem Innenraum sein; dies wird beim vorliegenden Projekt nicht eingelöst."¹⁵

b) Der Beschwerdegegner bringt vor, die OLK beschränke sich auf eine allgemeine Kritik an der Architektur des Gebäudes, bringe aber zu Recht nicht vor, dass sich das geplante Bauvorhaben nachteilig auf das Ortsbild auswirke. Die Parzelle befinde sich in keinem Ortsbildschutzgebiet und die OLK halte selber fest, dass die "gebaute Nachbarschaft qualitativ nicht sonderlich gut" sei.

c) Die Gemeinde bewilligte das Bauvorhaben mit dem Hinweis darauf, dass die OLK in ihrem Bericht zwar Kritik an der architektonischen Gestaltung übt, jedoch nicht ausführt, dass sich dieses nachteilig auf das Ortsbild auswirke. Die OLK halte selber fest, dass die gebaute Nachbarschaft qualitativ nicht besonders gut sei. In ihrer Stellungnahme vom 1. September 2017 bringt die Gemeinde zudem vor, das Bauprojekt befinde sich nicht im

¹⁵ Beilage 22 der Gemeinde

Dorfbildschutzperimeter. Es sei schwierig, in einem normalen Wohnquartier höhere gestalterische Anforderungen zu stellen, wenn die Gemeinde keine näheren Vorschriften im Baureglement erlassen habe.

d) Betreffend Ortsbild- und Landschaftsschutz bestimmt Art. 9 Abs. 1 BauG, dass Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen dürfen. Diese Vorschrift stellt die „ästhetische Generalklausel“ im Sinne eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots dar. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schafft, der erheblich stört. Die Gemeinden dürfen eigene Ästhetikvorschriften erlassen, die über die kantonalen Vorschriften hinausgehen können. Derartige Vorschriften müssen, um selbständige Bedeutung zu erlangen, konkreter gefasst sein als die Anordnungen des kantonalen Rechts, sie dürfen Letztere nicht bloss allgemein anders formulieren.¹⁶ Art. 25 Abs. 1 GBR verlangt, dass Bauten und Anlagen hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Stellung, Proportionen, Fassaden- und Dachgestaltung, Materialwahl und Farbgebung so auszubilden sind, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Diese Bestimmung geht nicht weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG. Auch sie stellt somit eine Regelung des allgemeinen Ortsbildschutzes dar, weshalb ihr keine selbständige Bedeutung zukommt.

e) Die OLK bringt in ihrem Bericht zwar zum Ausdruck, dass sie sich in architektonischer Hinsicht ein qualitativ besseres Projekt wünscht. Gleichzeitig hält sie jedoch fest, dass die "gebaute Nachbarschaft nicht sonderlich gut ist" und das Wohnquartier aufgrund der kleinteiligen Körnung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern sehr heterogen wirkt. Diese Einschätzung der OLK der Umgebung ist aufgrund der Bilder bei Google Maps nachvollziehbar. Verständlich ist auch der Wunsch nach einem architektonisch besseren Projekt. Mangels eines besonderen Schutzes besteht darauf jedoch kein Anspruch. Entscheidend ist einzig, dass das Bauvorhaben keinen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schafft, der erheblich stört. Angesichts der heterogenen Umgebung von mangelhafter architektonischer Qualität liegt ein solcher Gegensatz nicht vor. Das Ortsbild wird daher nicht beeinträchtigt. Diese Rüge erweist sich damit als unbegründet.

¹⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 9/10 N. 4; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen

6. Zusammenfassung und Genehmigung der Projektänderung

Aufgrund der Projektänderung darf die Aussentreppe in den grossen Grenzabstand ragen und benötigt keine Ausnahmegewilligung. Das Bauvorhaben verstösst auch nicht gegen die Vorschriften zur guten Gesamtwirkung. Der Beschwerdegegner trug mit der Projektänderung auch insoweit dem Fachbericht des AGR vom 11. Oktober 2017 Rechnung, als er die Terrasse zusätzlich auf der Südostseite kürzte. Neu beträgt der vorspringende Teil der Terrasse im Südosten nur noch 4 m und hält damit bei einer Fassadenbreite von 6.02 m die 2/3 Regel gemäss Art. 22 Abs. 1 GBR ein (vgl. dazu Ziffer 4). Das geänderte Projekt gemäss Projektänderung vom 6. November 2017 (Plan gestempelt am 7. November 2017) kann daher bewilligt werden. Im Übrigen werden die Beschwerden abgewiesen und der Gesamtentscheid der Gemeinde Bühl vom 4. Juli 2017 bestätigt.

7. Kosten

a) Die Verfahrenskosten werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 2'000.-- (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁷).

b) 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. Wer ein Rechtsmittel zurückzieht, den Abstand erklärt oder auf andere Weise dafür sorgt, dass das Verfahren gegenstandslos wird, gilt als unterliegende Partei (Art. 110 Abs. 1 VRPG). Als unterliegend gilt auch, wer den Einwänden der Behörden oder der Gegenpartei durch eine Projektänderung Rechnung trägt.¹⁸ Im vorliegenden Verfahren hat der Beschwerdegegner der grundsätzlichen Kritik der Beschwerdeführenden an der Aussentreppe sowie insbesondere dem Fachbericht des AGR betreffend die Überschreitung der zulässigen Breite der vorspringenden Gebäudeteile durch seine Projektänderung Rechnung getragen. Insoweit gilt er teilweise als unterliegend. Die

¹⁷ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

¹⁸ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 108 N. 2; Art. 110 N. 5

Beschwerdeführerin 1 hat die Zulässigkeit der Aussentreppe auch nach Vornahme der Projektänderung bestritten und der Beschwerdeführer 2 unterliegt mit der Rüge der Verletzung des Ortsbilds. In diesen Punkten sind die Beschwerdeführenden mit ihren Rügen nicht durchgedrungen und gelten als unterliegend. Deshalb erscheint es gerechtfertigt, der Beschwerdeführerin 1 und dem Beschwerdeführer 2 je Fr. 500.– und dem Beschwerdegegner Fr. 1'000.– Verfahrenskosten aufzuerlegen.

c) Die Beschwerdeführenden haben zudem dem Beschwerdegegner die Hälfte der Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Kostennote des Anwaltes des Beschwerdegegners über einen Betrag von Fr. 3'123.90 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdeführenden haben dem Beschwerdegegner davon die Hälfte, ausmachend Fr. 1'562.– (inkl. Mehrwertsteuer), zu ersetzen. Sie haben je einen Betrag von Fr. 781.– zu bezahlen.

III. Entscheid

1. Die Projektänderung vom 6. November 2017 wird bewilligt. Massgebend ist der Plan Grundriss Obergeschoss, gestempelt von der BVE am 7. November 2017.

Je ein genehmigtes Exemplar dieses Plans geht an den Beschwerdegegner und an die Gemeinde Bühl.

2. Im Übrigen werden die Beschwerden abgewiesen und der Gesamtentscheid der Gemeinde Bühl vom 4. Juli 2017 bestätigt.
3. Der Beschwerdeführerin 1 und dem Beschwerdeführer 2 werden Verfahrenskosten in der Höhe von je Fr. 500.– und dem Beschwerdegegner in der Höhe von Fr. 1'000.– auferlegt. Separate Zahlungseinladungen folgen, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

4. Die Beschwerdeführerin 1 und der Beschwerdeführer 2 haben dem Beschwerdegegner einen Parteikostenanteil von je Fr. 781.– (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Frau A._____, eingeschrieben
- Herrn B._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt D._____, mit Beilage gemäss Ziffer 1, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Bühl, mit Beilage gemäss Ziffer 1, eingeschrieben

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin