

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2017/75

Bern, 23. Oktober 2017

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.**_____
Beschwerdeführer 1

Frau **B.**_____
Beschwerdeführerin 2

und



C._____
Beschwerdegegnerin

_____ vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D._____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Leubringen/Evilard, Route Principale 37,
2533 Evilard

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Evilard vom 12. Juli 2017 (2105/372; Anbau an der südlichen Seite des bestehenden Einfamilienhauses)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdeführenden reichten am 23. Januar 2017 bei der Gemeinde Evilard ein Baugesuch ein für eine Gebäudeerweiterung und eine Gebäudeaufstockung des bestehenden Einfamilienhauses auf Parzelle Evilard Grundbuchblatt Nr. E._____. Die

Parzelle liegt in der Wohnzone W2. Gegen das Bauvorhaben erhob unter anderem die Beschwerdegegnerin Einsprache. Die Beschwerdegegnerin ist Eigentümerin der Nachbarparzelle Evilard Grundbuchblatt Nr. F._____, welche sich ebenfalls in der Wohnzone W2 befindet. Mit Bauentscheid vom 12. Juli 2017 erteilte die Gemeinde Evilard den Bauabschlag.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 22. Juli 2017 (Postaufgabe: 24. Juli 2017) Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragen, der Bauentscheid vom 12. Juli 2017 sei aufzuheben und dem Baugesuch sei die Baubewilligung zu erteilen.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Dabei gab es auch den Einsprechenden die Gelegenheit, sich als Partei am Beschwerdeverfahren zu beteiligen. Die Beschwerdegegnerin machte von dieser Gelegenheit Gebrauch und beantragt in ihrer Beschwerdeantwort vom 28. August 2017 die Abweisung der Beschwerde. Die Gemeinde Evilard beantragt in ihrer Stellungnahme vom 28. August 2017 ebenfalls die Abweisung der Beschwerde. Auf die Rechtsschriften und Vorakten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintreten

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

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

Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden, deren Baugesuch nicht bewilligt wurde, sind durch den vorinstanzlichen Bauentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Vorhandene Ausnahmbewilligung

a) In der Gemeinde Evilard gilt die offene Bauweise, wo nichts anderes bestimmt ist. Die Bauten müssen gegenüber nachbarlichem Grund allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einhalten (Art. 12a Abs. 1 GBR³). Bei der Erstellung von Hauptgebäuden sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 47 festgesetzten grossen und kleinen Grenzabstände einzuhalten (Art. 18 Abs. 1 GBR). Der kleine Grenzabstand beträgt in der Wohnzone W2 6 m, der grosse Grenzabstand 12 m (Art. 47 GBR). Grenzabstände dürfen nur mit Ausnahmbewilligung nach kantonalem Baugesetz oder mit schriftlicher nachbarlicher Zustimmung unterschritten werden. Mittels Ausnahmbewilligung darf in der Regel der privatrechtliche Minimalabstand nicht unterschritten werden (Art. 23 Abs. 1 GBR). Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkt um mehr als 1.2 m überragen, beträgt der privatrechtliche Minimalabstand 3 m (Art. 79 Abs. 1 EG ZGB). Näherbaubewilligungen dürfen nicht zur Unterschreitung des vorgeschriebenen Gebäudeabstands führen (Art. 23 Abs. 2 GBR). Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen (Art. 25 Abs. 1 GBR). Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranz gemäss Art. 22 Abs. 3 der Bauverordnung überschritten würde (Art. 25 Abs. 2 GBR).

Demzufolge müsste das aktuell bestehende Gebäude auf der Bauparzelle Nr. E. _____ an der Nordfassade zur Nachbarparzelle Nr. F. _____ einen kleinen Grenzabstand von 6 m einhalten. Tatsächlich beträgt dieser Grenzabstand rund 2 m. Umgekehrt müsste das

³ Baureglement der Einwohnergemeinde Evilard vom 29. September 1998 (Datum der Genehmigung)

Gebäude auf der Nachbarparzelle Nr. F. _____ an der Südfassade zur Bauparzelle Nr. E. _____ einen grossen Grenzabstand von 12 m einhalten, tatsächlich beträgt dieser Grenzabstand rund 9 m. Der vorgeschriebene Gebäudeabstand würde somit 18 m betragen, tatsächlich beträgt der Gebäudeabstand rund 11 m. Diese Ausgangslage scheint unbestritten zu sein.

b) Die Baubewilligung für das bestehende Gebäude auf der Bauparzelle Nr. E. _____ wurde am 3. September 1981 erteilt.⁴ Damals gültiges Recht war das Baureglement der Gemeinde Leubringen vom 22. Juni 1977 (aGBR). Hinsichtlich der Grenz- und Gebäudeabstände galten damals bereits die gleichen Vorschriften wie heute. Der kleine Grenzabstand betrug 6 m, der grosse Grenzabstand 12 m (Art. 8 Abs. 1 i.V.m. Art. 46 Abs. 1 aGBR). Der Abstand zweier Gebäude musste wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen, wobei sich gegenüber altrechtlichen Bauten der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstands reduzierte (Art. 17 Abs. 1 und 3 aGBR). Zwar durften Bauten mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn näher an die Grenze gestellt werden, der Gebäudeabstand musste dabei aber gewahrt bleiben (Art. 16 Abs. 1 aGBR). Bei fehlender nachbarlicher Zustimmung war ein Näherbau nur mit Ausnahmegewilligung gestattet, wobei der privatrechtliche Minimalabstand von 3 m nicht unterschritten werden durfte (Art. 16 Abs. 2 aGBR i.V.m. Art. 118 Abs. 2 aBauG⁵). Das Gebäude auf der Bauparzelle Nr. E. _____, welches lediglich einen Abstand von 2 m zur Nachbarparzelle Nr. F. _____ und einen Abstand von 11 m zum bereits damals bestehenden Gebäude auf der Nachbarparzelle Nr. F. _____ aufweist, hielt somit bereits zum Zeitpunkt seiner Bewilligung weder den Grenz- noch den Gebäudeabstand ein.

Damit das Bauvorhaben dennoch bewilligt werden konnte, bedurfte es sowohl eines Näherbaurechts als auch einer Ausnahmegewilligung. Die Unterschreitung des privatrechtlichen Minimalgrenzabstands von 3 m war nur mit einem Näherbaurecht, nicht aber mit einer Ausnahmegewilligung möglich. Umgekehrt war die Unterschreitung des Gebäudeabstands nur mit einer Ausnahmegewilligung, nicht aber mit einem Näherbaurecht möglich.

⁴ Siehe Baugesuchakten Nr. 988 zur Baubewilligung vom 3. September 1981, unpaginiert

⁵ Baugesetz vom 7. Juni 1970

Dementsprechend räumten die damaligen Miteigentümer der Nachbarparzelle Nr. F._____ der damaligen Eigentümerin der Bauparzelle Nr. E._____ mit Dienstbarkeitsvertrag vom 13. August 1981 ein dingliches und unentgeltliches Näherbaurecht ein, welches ihr erlaubte, das geplante Wohnhaus bis 2 m an die Grenze zu bauen.⁶ Zudem stellte die damalige Bauherrschaft am 26. März 1981 ein Ausnahmegesuch von Art. 17 Abs. 1 und Art. 46 aGBR. Diese Ausnahmegewilligung wird zwar in der Baubewilligung vom 3. September 1981 nicht explizit erteilt, in der Publikation des Baugesuchs wurde sie aber noch ausdrücklich erwähnt. Zudem ist auch einem Protokollauszug No. 9/81 vom 23. April 1981 der Baukommission Leubringen zu entnehmen, dass der Gebäudeabstand nicht eingehalten werde, dafür aber ein begründetes Ausnahmegesuch vorliege. Die Baukommission befürworte das Ausnahmegesuch, "da die topographischen Verhältnisse keine anderen Interessen zulassen".⁷ Es ist somit davon auszugehen, dass mit der Baubewilligung eine Ausnahme für die Unterschreitung des Gebäudeabstands erteilt wurde.

c) Das aktuelle Bauvorhaben sieht unter anderem eine Aufstockung über dem gesamten Grundriss des bestehenden Gebäudes vor. Dabei soll das Dach an der Nord- und Südfassade um gut 1 m angehoben werden. Zudem soll die Dachneigung von 29° auf 35° erhöht werden, womit der neue Dachfirst rund 1.8 m höher zu liegen käme als der alte First. Ein Teil dieser geplanten Aufstockung liegt innerhalb des Grenz- und Gebäudeabstands zur Nachbarparzelle Nr. F._____, was unbestritten ist.

Wie erläutert, wurde die bestehende Verletzung des Gebäudeabstands mit einer Ausnahme bewilligt, mit einem Näherbaurecht ist bzw. war dies gemäss Art. 23 Abs. 2 GBR bzw. Art. 16 Abs. 1 aGBR nicht möglich. Die Beschwerdeführenden berufen sich in ihrer Beschwerde darauf, dass die 1981 erteilte Ausnahmegewilligung direkte Auswirkungen auf den heute anzuwendenden Gebäudeabstand habe. Die Verkürzungsregel von Art. 25 Abs. 2 GBR gelte auch bei erteilten Ausnahmegewilligungen. Zudem habe die Gemeinde mit der seinerzeitigen Erteilung der Ausnahmegewilligung zum Gebäudeabstand eine Entscheidung mit präjudizieller Wirkung getroffen. Sie habe damit festgestellt, dass die Einhaltung des Gebäudeabstands zur Wahrung des damit verfolgten öffentlichen Interesses nicht erforderlich sei. Dieser bewilligte Gebäudeabstand werde durch das vorliegende Projekt nicht geändert.

⁶ Siehe Beschwerdebeilage Nr. 2

⁷ Siehe Baugesuchakten Nr. 988 zur Baubewilligung vom 3. September 1981, unpaginiert

d) Selbst wenn die Verkürzungsregel von Art. 25 Abs. 2 GBR auch bei erteilten Ausnahmen zur Anwendung kommt,⁸ hat dies keine Auswirkungen auf das Bauen auf der Bauparzelle Nr. E._____. Da die Ausnahme für eine Baute auf der Bauparzelle Nr. E._____ erteilt wurde, profitiert davon vielmehr gegebenenfalls eine Baute auf der Nachbarparzelle Nr. F._____: Sollte auf der Nachbarparzelle eine Neubaute erstellt werden, dann könnte sich der vorgeschriebene Gebäudeabstand aufgrund der Verletzung des Grenzabstands des Gebäudes auf der Bauparzelle um 4 m (2 statt 6 m) allenfalls um eben diese 4 m verkürzen.

Eine Reduktion des vorgeschriebenen Gebäudeabstands für das Bauen auf der Bauparzelle Nr. E._____ könnte sich allenfalls daraus ergeben, dass auch das bestehende Gebäude auf der Nachbarparzelle Nr. F._____ an der Südfassade mit einem Abstand von rund 9 m den vorgeschriebenen grossen Grenzabstand von 12 m nicht einhält. Selbst wenn sich dadurch gemäss Art. 25 Abs. 2 GBR der vorgeschriebene Gebäudeabstand von 18 auf rund 15 m reduzieren sollte, würde dieser durch das bestehenden Gebäude auf der Bauparzelle mit einem Abstand von lediglich 11 m aber immer noch deutlich verletzt.

e) Der 1981 mit einer Ausnahme bewilligte Gebäudeabstand von 11 m würde zwar durch die geplante Aufstockung nicht zusätzlich verringert. Die Erhöhung eines Gebäudes hat jedoch in Bezug auf die betroffenen Interessen (Schutz der Nachbarschaft vor mannigfaltigen Beeinträchtigungen und öffentliche Interessen wie Ästhetik und Gesundheits- und Feuerpolizei) gleiche oder ähnliche Auswirkungen wie die Verkürzung des Gebäude- oder Grenzabstands. Daher würde durch die Aufstockung innerhalb des vorgeschriebenen Gebäudeabstands die Abweichung vom reglementarisch Erlaubten vergrössert – im Zusammenhang mit der Besitzstandsgarantie spricht man von einer Verstärkung der Rechtswidrigkeit.⁹

Aus diesem Grund ist die geplante Aufstockung von der 1981 erteilten Ausnahmegewilligung nicht gedeckt. Soweit die Beschwerdeführenden der Ausnahmegewilligung von 1981 eine präjudizielle Wirkung für das heutige Bauvorhaben

⁸ Vgl. Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 12 N. 9

⁹ Siehe dazu Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 3 N. 4 f. mit Hinweis auf BVR 1988 S. 60 E. 2

zuschreiben, kann ihnen daher nicht gefolgt werden. Da der Ausnahmegrund keine absolute Grösse ist und vom Interesse der Bauherrschaft an der Ausnahme, von der Bedeutung der Vorschrift, von der abgewichen werden soll, und von Art und Mass der verlangten Abweichung abhängt,¹⁰ kann eine Ausnahmegewilligung immer nur für ein konkretes Bauvorhaben erteilt werden. Zukünftige Ausbauten sind nicht erfasst. Das aktuelle Bauvorhaben mit der vorgesehenen Aufstockung kann daher nur dann bewilligt werden, wenn dafür erneut eine Ausnahmegewilligung für das Unterschreiten des vorgeschriebenen Gebäudeabstands um bestenfalls 4 m (11 statt 15 m) und schlechtestenfalls 7 m (11 statt 18 m) erteilt werden kann.

3. Neue Ausnahmegewilligung

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, der Erteilung einer (erneuten) Ausnahmegewilligung stünden keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegen, betroffene private Interessen seien keine ersichtlich. Ihr Wohnhaus befinde sich an einer ausgesprochenen Hanglage. Beim beantragten Projekt liege die Firsthöhe deshalb nur rund 80 cm über dem fertigen Terrain an der Fassade bzw. der Terrassenhöhe des bestehenden Gebäudes auf der Nachbarparzelle Nr. F._____. Entgegen der Darstellung der Beschwerdegegnerin werde deren Aussicht somit nicht beeinträchtigt. Für den Ausnahmegrund berufen sich die Beschwerdeführenden auf den bereits verkürzten Gebäudeabstand, die topographischen Verhältnisse und eine ästhetisch bessere Lösung. Das von ihnen ausgearbeitete alternative Projekt zeige unverkennbar, dass die Gestaltung bei Einhaltung des Gebäudeabstands leiden würde.

b) Die Gemeinde Evilard hat den angefochtenen Bauabschlag damit begründet, dass keine Ausnahmegewilligung für das Unterschreiten des vorgeschriebenen Gebäudeabstands erteilt werden könne. Wie eine erste Projektvariante vom 14. Juni 2016 gezeigt habe, sei eine Erweiterung der Wohnfläche um 30 m² auch ohne Aufstockung und ohne Ausnahme möglich. Der blosse Wunsch nach optimaler, gewinnbringender Nutzung des Grundstücks stelle keinen Ausnahmegrund dar. In ihrer Stellungnahme vom 28. August 2017 spricht die Gemeinde sogar von einer Erweiterung um 53 m², die ohne Ausnahmegewilligung möglich wäre.

¹⁰ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 26–27 N. 4

c) Laut Art. 26 BauG können Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften bewilligt werden, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und wenn keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden. Ausnahmen dürfen überdies keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzen, es sei denn, die Beeinträchtigung könne durch Entschädigung vollwertig ausgeglichen werden. Diese Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein.

Eine Ausnahmegewilligung soll die gesetzliche Regelung, die im Interesse der Rechtssicherheit sowie der Rechtsgleichheit die tatsächlichen Verhältnisse generalisierend erfasst, einzelfallgerecht verfeinern. Ausnahmegründe beziehen sich deshalb auf den Zweck, den Umfang oder die Gestaltung eines Bauvorhabens, wenn diese in den geltenden Vorschriften nicht genügend berücksichtigt sind. Sie müssen mit den Besonderheiten des Baugrundstücks oder des Bauvorhabens zusammenhängen. Unter Umständen können aber auch Besonderheiten, die sich aus den subjektiven Verhältnissen der bauwilligen Personen ergeben, eine Ausnahme begründen. Rein finanzielle Interessen, der Wunsch nach einer Ideallösung oder intensives Ausnützungsstreben rechtfertigen aber keine Ausnahmegewilligung. Es geht vielmehr darum, ausgesprochene Unbilligkeiten und Unzweckmässigkeiten zu vermeiden, die die strikte Anwendung der Vorschrift für die Bauwilligen zur Folge hätte.

Schliesslich ist zu berücksichtigen, dass der Ausnahmegrund keine absolute Grösse ist. Ob ein Sachverhalt als Ausnahmegrund genügen kann, hängt von drei Komponenten ab: Vom Interesse des Bauherrn an der Ausnahme, von der Bedeutung der Vorschrift, von der abgewichen werden soll, und von Art und Mass der verlangten Abweichung.¹¹

d) Zunächst ist hier somit zu prüfen, ob besondere Verhältnisse eine Ausnahme für die vorgesehene Aufstockung des bestehenden Gebäudes zu rechtfertigen vermögen. Dass bereits für das bestehende Gebäude eine solche erteilt wurde, vermag dabei keine solchen Verhältnisse zu begründen. Vielmehr ist besonders gründlich zu prüfen, ob noch eine weitere Ausnahme erteilt werden kann, da sich bereits das Bestehende ausserhalb des reglementarisch Erlaubten bewegt.

¹¹ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 26–27 N. 4 f.

Was die topographischen Verhältnisse mit der ausgesprochenen Hanglage betrifft, so war dies bereits der Grund für die Erteilung der Ausnahme für das bestehende Gebäude. Ob die Ausnahme damals zu Recht erteilt wurde, ist heute nicht mehr zu prüfen. Immerhin lässt sich feststellen, dass es damals um die Frage ging, ob das Grundstück überhaupt bebaut werden kann. Heute ist das Baugrundstück trotz den topographischen Verhältnissen mit dem bestehenden Gebäude bereits sinnvoll überbaut. Die geplante Aufstockung des Gebäudes entspricht daher dem Wunsch der Bauherrschaft nach einer intensiveren Ausnützung ihrer Parzelle, was kein Ausnahmegrund darstellt. Dies gilt umso mehr, als der geplante Anbau auf der Südseite zeigt, dass eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes um rund 50 m² auch ohne Ausnahme möglich ist. Eine erste Projektvariante vom 14. Juni 2016 sah denn auch eine Erweiterung ohne Aufstockung vor.¹²

Eine ästhetisch bessere Lösung kann dann ein Ausnahmegrund sein, wenn ohne die Ausnahme keine befriedigende Gestaltung erreicht werden kann. Besondere Zurückhaltung ist geboten, wenn die Ausnahme eine grössere Ausnützung zur Folge hat.¹³ Das Argument der Beschwerdeführenden einer ästhetisch besseren Lösung wäre demzufolge dann näher zu prüfen, wenn sich das Bauvorhaben am Mass einer reglementskonformen Aufstockung orientieren und innerhalb dieses Masses eine ästhetisch möglichst gute Lösung darstellen würde. Dem ist hier aber nicht so. Eine Aufstockung, welche keine Ausnahme benötigen würde, wäre nicht über dem gesamten Grundriss, sondern nur über einem Teil davon möglich, und daher mit einer kleineren Ausnützung verbunden. Da die Ausnahme somit eine grössere Ausnützung zur Folge hätte, vermag das Argument einer ästhetisch besseren Lösung hier nicht zu überzeugen. Insofern muss nicht näher auf die von den Beschwerdeführenden ihrer Beschwerde beigelegte Projektvariante vom 4. Juli 2017 eingegangen werden, mit welcher belegt werden soll, dass eine Aufstockung ohne Ausnahmegewilligung ästhetisch weniger befriedigend wäre. Unter diesen Umständen muss auch nicht geprüft werden, ob diese Projektvariante tatsächlich den vorgeschriebenen Gebäudeabstand einhält und somit ohne Ausnahme bewilligt werden könnte. Vorliegend ist davon auszugehen, dass auch ohne die Ausnahme eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes mit einer befriedigenden

¹² Siehe dazu die ungültigen Pläne in der Beilage zu den Baugesuchsakten 2105/372

¹³ Vgl. dazu Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 26–27 N. 5

Gestaltung erreicht werden kann. Beleg dafür ist nicht zuletzt die erst Projektvariante vom 14. Juni 2016.

Somit liegen hier keine besonderen Verhältnisse vor, die eine Ausnahme für die Aufstockung des Gebäudes im vorgeschriebenen Gebäudeabstand erlauben würden. Dies unabhängig davon, ob das Bauvorhaben den vorgeschriebenen Gebäudeabstand um 4 oder 7 m verletzen würde. Diese Frage kann somit offen bleiben.

e) Die weiteren Voraussetzungen für eine Ausnahme müssen unter diesen Umständen nicht geprüft werden. Immerhin sei im Zusammenhang mit allenfalls verletzten wesentlichen nachbarlichen Interessen Folgendes erwähnt: Gemäss Darstellung der Beschwerdeführenden läge der First des aufgestockten Gebäudes 80 cm über dem fertigen Terrain an der Fassade bzw. der Terrassenhöhe des Nachbargebäudes. Demnach ist davon auszugehen, dass der First des aktuell bestehenden Gebäudes rund 1 m unterhalb des fertigen Terrains an der Fassade bzw. der Terrassenhöhe des Nachbargebäudes liegt. Somit würde das aufgestockte Gebäude deutlich stärker ins Blickfeld der Nachbarschaft rücken und teilweise deren Aussicht einschränken. Auch wenn die Aussicht als solche nicht geschützt ist, kann diese im Zusammenhang mit einer Ausnahmegewilligung ein wesentliches nachbarliches Interesse darstellen.

f) Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Bauvorhaben der Beschwerdeführenden nur mit einer Ausnahme bewilligt werden könnte. Da keine besonderen Verhältnisse vorliegen, kann keine solche erteilt werden. Demzufolge ist die Beschwerde abzuweisen und der angefochtene Bauabschlag wird bestätigt.

Die Gemeinde hat sich weder widersprüchlich noch treuwidrig verhalten. Insbesondere der Umstand, dass das bestehende Gebäude anscheinend vollständig unterhalb des Erdgeschossniveaus des Nachbargebäudes liegt und dieses Niveau mit dem Erweiterungsprojekt nun neu überragt würde, ist ein sachliches und nachvollziehbares Argument, weshalb zwar 1981 für das bestehende Gebäude eine Ausnahmegewilligung erteilt werden konnte, eine solche Bewilligung für die geplante Erweiterung heute aber nicht erteilt werden kann.

Hinsichtlich der von den Beschwerdeführenden gerügten Sachverhaltsdarstellungen in den Ziff. 1.4 und 1.8 des angefochtenen Entscheids räumt die Gemeinde Evillard in ihrer

Stellungnahme vom 28. August 2017 ein, dass die Datumsangaben in Ziff. 1.4 falsch seien und dass die Formulierung in Ziff. 1.8 zu Unrecht eine Rechtswidrigkeit des bestehenden Gebäudes impliziere. Beides ist jedoch nicht entscheidrelevant. Insbesondere ist die Formulierung in Ziff. 1.8 zwar missverständlich, in der Sache aber richtig: Durch eine Aufstockung des Gebäudes innerhalb des vorgeschriebenen Gebäudeabstands würde die bestehende Abweichung vom reglementarisch Erlaubten noch verstärkt (siehe oben Erwägung 2.e).

Ob es sich beim mit Dienstbarkeitsvertrag vom 13. August 1981 eingeräumten Näherbaurecht um ein generelles oder projektbezogenes Näherbaurecht handelt, kann offen bleiben. Diese Frage ist vorliegend nicht relevant.

4. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführenden. Sie haben daher die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG¹⁴). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'800.-- (Art. 103 Abs. 1 VRPG i. V. m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁵).

b) Die Beschwerdeführenden haben zudem der Beschwerdegegnerin die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Kostennote des Anwaltes der Beschwerdegegnerin beläuft sich auf Fr. 1'855.80 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) und gibt zu keinen Bemerkungen Anlass.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Bauentscheid der Gemeinde Evilard vom 12. Juli 2017 wird bestätigt.

¹⁴ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

¹⁵ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'800.-- werden den Beschwerdeführenden zur Bezahlung auferlegt. Sie haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Beschwerdeführenden haben der Beschwerdegegnerin die Parteikosten im Betrag von Fr. 1'855.80 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag.

IV. Eröffnung

- Frau B._____ und Herrn A._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt D._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Leubringen/Evilard, eingeschrieben

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin